

Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 133- ~~...~~ /2014.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2014. február 5-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A HÉSZ-tervezet kapcsán a szakhatóságok által feltett kérdések válaszainak elfogadása

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Mellékletek: - rendelet-tervezet (most még nem kerül elfogadásra)
- külterületi szabályozásai terv
- egyeztetési emlékeztető - Főépítész
- egyeztetési emlékeztető - Földhivatal

Tárgyalás: nyilvános ülés



zárt ülés



Elfogadás: egyszerű többség



minősített többség



Tisztelt Képviselő Testület!

Önök előtt is ismert tény, hogy elfogadás előtt áll a település új építési szabályzata. Ezzel kapcsolatosan törvényi kötelezettség az egyeztetési eljárásban résztvevő szakhatóságok, egyéb szervek által feltett kérdésekre adott válaszoknak a külön testületi elfogadása

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI, AZOK
ELFOGADÁSÁBÓL KÖVETKEZŐ TERVI VÁLTOZÁSOK, ÉS EL NEM FOGADÁS
ESETÉN AZOK INDOKLÁSA**

**A 314/2012. ((XI. 8.) KORM. RENDELET 38. § (1) BEKEZDÉSE SZERINTI ELJÁRÁS
KERETÉBEN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEGZÉSE ALAPJÁN**

ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK

a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. számú melléklete alapján

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA	
<i>Ikt.szám.: PED/ÁF/137-4/2013</i>	
A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel és kapcsolatos észrevételeink: 1) 2012. januárjában előzetesen bejelentésre került – az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint – településrendezési eszközök (teljes) felülvizsgálata. Ezen bejelentésben összesen 18 db szerkezeti szintű módosítási szándék került megállapításra. Ezt követően – tekintettel a jogszabályi változásokra – jelezték, hogy az eljárást a R.-ben foglaltak szerint az új jogszabályi (OTÉK, Étv.) tartalommal kívánják folytatni. A megküldött dokumentáció azonban már nem alkalmazza a korábbi előzetes bejelentésben rögzített kódolást, így az ott alkalmazott metodika nem követhető, továbbá az alátámasztó munkarész 9. oldalán bemutatott táblázatból nem derül ki, hogy mi a módosítási szándék. (pl. az 1-es jelű módosítás, összesen 20,24 ha területű, ipari gazdasági terület kapcsán nem derül ki, hogy itt mi is a módosítási szándék, mivel mind a hatályos 2010-ben elfogadott szerkezeti terven mind pedig a jelen dokumentáció jóváhagyandó munkarészeiben lévő szerkezeti terven ezen területek besorolása ipari gazdasági terület.) 2) Az alátámasztó munkarészek tekintetében az alábbiak figyelembevételét és megfontolását kérjük:	A hatályosság 4 és 10 éves időtartama szükségessé tette az újbóli munkaindítás kezdeményezését. A bejelentés sorszámozását jelen dokumentáció is tartalmazza, azonban az kiegészült, mivel teljes felülvizsgálatra került sor, a munkaindításkor felvetődött igények mellé felsorakoztak a belső önkormányzati egyeztetések, a partnerségi egyeztetések változtatási igényei, valamint a jogszabályi harmonizáció gerjesztette változtatások. Az elvetődött változtatási igények miatt vált hézagossá a 46. oldalon lévő táblázat számozása, a térképi megjelenítést a 45/a oldalon szereplő területi mérleg számításhoz készült ábra tartalmazza. A változások a településszerkezeti tervi változtatásokat rögzítik. A 9. oldal táblázata és az 1. ábra a BATrT és a tervezett településszerkezeti terv közötti eltéréseket. A térségi tervi eltérések számozása és a TSzT eltérések számozása között nincs kapcsolat, nincs összefüggés. A 45/a oldalon (7 ábra - területi mérleg számításhoz készült ábra) és a 46.-47 oldal egyértelműen meghatározza a változásokat és

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
2.1) Kérjük egyértelműen meghatározni, hogy a hatályos településszerkezeti tervhez képest, hol- és milyen mértékű változtatásokat terveznek. 2.2) Ezek meghatározását követően lehetséges a térségi igazolást bemutatni, azt számításokkal alátámasztani. 2.3) Az alátámasztó munkarész 9. oldalán 11 pontban kerül felsorolásra a módosítási szándék, ezért nem érthető, hogy a biológiai aktivitásérték számítása során (46-47. oldal) miért vesznek figyelembe 57 pontban felsorolt módosítást. (Különös tekintettel arra, hogy véleményünk szerint a biológiai aktivitásérték számítását – az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében – szintén településszerkezeti szintű módosítások esetén szükséges bemutatni, így ennek óhatatlanul illeszkednie kellene a magasabb rendű területrendezési terveknek való megfelelés igazolásához.) Összegzésként szükségesnek tartjuk a dokumentáció alátámasztó munkarészének megfelelő javítását, amely bemutatja a hatályos szerkezeti tervhez képest tervezett módosítási szándékokat egységes kódolásban, úgy, hogy az, az egész dokumentációban végig követhető legyen, ezáltal egyértelműen dokumentálva mind a térségi megfelelés-, mind pedig a biológiai aktivitásértékének szinten tartását. A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink: A határozat-tervezettel és a szerkezeti tervvel kapcsolatos észrevételeink. 3) Kérjük, hogy a határozat-tervezetbe kerüljön beillesztésre a BATrT 1/3 mellékletének 7-10. soraiban szereplő adatokon alapuló területi mérleg, amelyet ki	a tervlapokon a sraffos felületjelölés is egyértelműsíti ezeket. A térségi igazolást mutatja be a 9. oldal táblázata és a 9/a oldal (1. ábra: a településszerkezeti terv és a BATrT szerkezeti terve közötti eltérések című ábra) térképi megjelenítése. A 11 sor a tervezett településszerkezeti terv és a hatályos térségi terv közötti eltéréseket jelöli és a nem a településszerkezeti tervi módosítási szándékokat, vagyis nem a korábbi és tervezett településszerkezeti tervek közötti eltéréseket. A biológiai aktivitásérték számítás nem a térségi tervhez képest készült, hanem az országos jogszabályi előírásoknak megfelelően, a hatályos és a módosító településszerkezeti tervi változások figyelembe vételével. a kettő nem tud illeszkedni, mivel a hatályos TSZT és a hatályos BATrT szerkezeti terve között nincs illeszkedés. A településszerkezeti tervi változások számozását nem lehet megfeleltetni a térségi tervi eltérések számozásának. A hatályos TSZT területfelhasználási besorolása és a hatályos BTrT szerkezeti terve térségei között nincs összhang. A TSZT változásait a jogszabályi változások is (OTÉK területfelhasználásai is változtak) eredményezik. Az alátámasztó 9/a oldalának (1.ábra) egyik ábrája a BTrT Alsónámedire vonatkoztatott térségeit ábrázolja, a másik ábra a térségi besorolásnak megfelelő településszerkezeti tervet mutatja. A számozás az eltérések beazonosítását segíti. A határozattervezet 4. melléklete tartalmazza a kérebben megfogalmazottakat, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. melléklete 5. pontja szerint. A határozat tartalmazza a

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
kell egészíteni az egyes térségekben érvényesíthető – jogszabályi előírásokon alapuló – eltérési lehetőség bemutatásával, ezáltal informálva a mindenkori döntéshozókat a település még rendelkezésre álló fejlesztési kapacitásai tekintetében. 4) A tervezet hatálybalépésével kapcsolatban kérjük figyelembe venni és alkalmazni a R. 43.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat és ezt a határozat tervezeten is kérjük feltüntetni! 5) A településszerkezeti tervvel kapcsolatban kérjük a R. 6. mellékletében rögzített jelkulcs alkalmazását. Ezzel összefüggésben javasoljuk a tervlapon szereplő „tervezett” (ferde sraffozású) jelölés elhagyását, tekintettel arra, hogy a jelen eljárás alapján rendezni kívánják a terület beépíthetőségét, így (elfogadása esetén) annak ábrázolása már okafogyottá válik. A rendelet-tervezettel és a szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételeink. 6) Megállapítható, hogy a település új alapokon nyugvó, az új jogszabályi előírásokat alkalmazó HÉSZ-t tervez megállapítani. Tekintettel a 2013. januárjától életbe lépett jogszabályváltozásokra, javasoljuk a HÉSZ-tervezetben rögzíteni, hogy az, az OTÉK mely állapotán alapul. 7) A rendelet-tervezet 3.§ (2) bekezdését jogilag aggályosnak véljük, ezért javasoljuk törlését. 8) A rendelet-tervezet 3.§ (4) bekezdésében szereplő előírás törlését javasoljuk, mivel megítélésünk szerint az építési övezetek és övezetek határai a bekezdésben rögzített módon (HÉSZ felhatalmazása alapján) nem módosíthatók. Ezen véleményünket erősíti, hogy az építési övezetek, övezetek jelölése, lehatárolásuk a szabályozási terv, kötelező elemei, azok módosítása a R. 28.§ (2) bekezdésében megfogalmazott fő elv alapján a településrendezési eszköz, vagy azok	mellékletek felsorolását, így a településrendezési tervvel való összhang igazolását is. Elfogadásával az információ birtokába kerülnek a mindenkori önkormányzati döntéshozók. A határozat az alábbi 3. ponttal egészül ki: <i>„3. A határozat és mellékletei az elfogadástól számított 30. napon lépnek hatályba.”</i> A településszerkezeti terv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete szerinti jelmagyarázat alapján készül. A végdokumentálásnál a sraffozás lekerül a tervről. Az egyeztetési anyagban a módosítással érintett területfelhasználásoknál került sor a sraffozás alkalmazására. A megkülönböztetés célja az egyeztetési szakaszban az érthetőség segítése volt. Azért került sor 2013.-ban az előzetes tájékoztatás megismétlésére, hogy az éppen hatályos OTÉK szerint lehessen kidolgozni az alkalmazandó HÉSZ-t, tartalmi keveredés mentesen, új jogszabályi tartalommal. Véleményünk szerint a jogbizonytalanság állapota (az hogy az OTÉK 2-3 hónaponként változik) nem rögzíthető. A HÉSZ tervezet 3.§ (2) bekezdése nem keletkeztet jogbizonytalanságot. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12.§ felhatalmazást ad a rendelkezés alkalmazására, a helyi építési szabályzat előírásaitól való eltérésre. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12.§ felhatalmazást ad a rendelkezés alkalmazására, azaz az építési szabályzat előírásaitól való eltérésre.

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. 9) A tervezet 6.§ (1) – tekintettel arra, hogy egyértelműen csak a falusias lakóterülettel kapcsolatban fogalmaz meg általános előírást – javasoljuk a HÉSZ megfelelő fejezetébe (II. fejezet 30.§) áttenni. 10) A rendelet-tervezet 10.§ (1) bekezdésének törlését javasoljuk, mivel a termőföldön történő építés engedélyezési eljárásában közreműködő szakhatóságok rendelkeznek a más célú hasznosítás során betartandó előírásokról, amely jogot a képviselő-testület rendeletében nem vonhatja el. 11) A rendelet-tervezet 10.§ (4) bekezdése jelen formában félreérthető, javasolt törlése, esetleg átfogalmazása a 312/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 1. Melléklete 19. Pontjában foglaltak figyelembevételével. 12) A 11.§ a hulladékgazdálkodás és áramtalanítás előírásait tartalmazza. Megítélésünk szerint ezen előírások építésügyi hatósági eljárások során történő alkalmazása, valamint az itt leírtak építésügyi hatóság általi kikényszerítése kérdéses, ezért javasoljuk törlését. 13) A tervezet 16.§ (4) bekezdés b) pontjával kapcsolatban javasoljuk annak elhagyását (mivel az jogszabályban rögzített, így betartása evidens), esetleg átfogalmazását, az OTTrT és BATrT hivatkozások mellőzésével.	A rendelkezés átkerül a HÉSZ 30.§-ába. A 10.§ (1) bekezdése kikerül a HÉSZ-ből. A bekezdés az építési tevékenységtől függetlenül rendelkezik a termőföldet érintő változásról. Az átfogalmazott változat: „A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.” A rendelkezés az építési tevékenységtől független igénybe vételre vonatkozik, pl.: ipari, kereskedelmi szolgáltatói gazdasági területen kamion parkoló kialakítása termőföld igénybevételével jár, de nem keletkeztet építési engedélyezési eljárást. A 11.§ a vizek védelmének előírásait tartalmazza, a 14.§ rendelkezik a hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásairól. A 14.§ eddigi rendelkezési a rendelettervezetből az észrevétel figyelembe vétele miatt kikerülnek, helyébe az alábbi két bekezdés kerül: "(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." A hivatkozás nem mellőzhető, mert csak a jelenleg hatályos térségi tervek szerint (az OTTrT tervezet szerint már nem) főút a 4604. jelű út, ugyanakkor az országos főutak védőtávolsága 100m. A mondat második része kikerül a rendelettervezetből az észrevétel alapján.

Véleményező szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
14) A 17.§ (6) bekezdésével kapcsolatban jelezzük, hogy a gáz-nyomásszabályozók elhelyezését szakági előírások alapján a szolgáltatók végzik. Ebből adódóan a képviselő-testület nem rendelkezik felhatalmazással ezen kérdéskör HÉSZ-ben történő szabályozására. 15) A tervezet 17.§ (8) bekezdésének elhagyását javasoljuk a villamos energiáról szóló 2007. Évi LXXXVI. Törvény (a továbbiakban: Vet.) 178/J.§ -ában rögzítettek figyelembevételével. (Megjegyezzük, hogy a Vet. Ezen, 2013. Áprilisi módosítása következtében a Kormányhivatal Törvényességi felügyeleti szervének álláspontja szerint a képviselőtestület nem rendelkezik jogi felhatalmazással ezen kérdés helyi szintű szabályozására.) 16) A tervezet 19.§ (2) bekezdésében szereplő – engedélyezésre utaló – szövegrész törlését javasoljuk a tervezett előírások átfogalmazásával. 17) Kérjük a tervezet 23.§ (5) bekezdésében szereplő előírásokat megfelelően összehangolni a 17.§ (5) bekezdésében lévő előírásokkal. (Az egyik szerint 10, a másik szerint 20 gépkocsi férőhely fölött szükséges olajfogó műtárgy alkalmazása.) 18) A tervezet 24.§ (1) bekezdés utolsó mondatának elhagyását javasoljuk. Megítélésünk szerint az első mondatban rögzítettek kellőképpen szabályozzák a meglévő épületek használatát. 19) Kérjük a 24.§ (2) bekezdés aa) alpontban szereplő előkert méret (3-5 m) egyértelmű meghatározását. 20) A rendelet-tervezet 25.§ (4) bekezdése kapcsán jelezzük, hogy például az itt szereplő kérdéskört (fakivágás, fásítás) javasolt külön rendeletben rendezni.	A rendelkezés nem a beépítést végzőre vonatkozik, hanem a tulajdonost és a tervezőt tájékoztatja arról, hogy milyen helyigénnyel számoljon a gázmérő kialakításánál, de az észrevétel figyelembe vételével kikerül a rendelettervezetből. Valóban, a rendelkezés kikerül a HÉSZ-ből „178/J. §820 (1) A Mód. 2. törvény hatálybalépést követően 132 kV-nál kisebb feszültségű elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat belterületen kizárólag földkábelrel létesíthető. A földkábelrel létesített elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat létesítésének költségét az elosztó viseli. (2) Az (1) bekezdést az annak hatálybalépését követően indult építészeti hatósági engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni. Az engedélyezhető szó helyébe a megvalósítható szó kerül. A két bekezdést összehangoljuk, 20 parkolótól szükségesek a műtárgyak a felszín alatti vizek védelme miatt. Az utolsó mondat kikerül a rendelettervezetből. Véleményünk szerint a legalább 3m és a legfeljebb 5m teljesen egyértelmű. A 3m és 5m között dönthet a tulajdonos az előkertre vonatkozóan, az új épületet teheti 3m és 5m között bárhova. Az önkormányzatnak nincs szándékában újabb rendeletet alkotni. Az előírás első mondata azonban változik: "Ha az építési helyen belüli építkezés miatt szükségessé válik a telken lévő díszfaállomány ritkítása, kivágása, az építkezés miatt kivágott fa pótlandó a kivágott fák törzsmérőjét 1,5

Véleményező szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
21) Kérjük a tervezet 29.§ (1) bekezdés b) pontjában szereplő előírásokat megfelelően összehangolni a 28.§ (1) bekezdésében lévő előírásokkal.	szerelesen meghaladóan". Sor kerül a két rendelkezés összehangolására.
22) A 29.§ (6) bekezdésében rögzített „új paraméterek“ fogalmának egyértelműbb meghatározását javasoljuk.	A bekezdés a következőre változik: „Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, csak a (2) bekezdés táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá.“
23) A tervezet 31.§ (5) bekezdés utolsó tagmondatának elhagyását javasoljuk, tekintettel arra, hogy a mondat megfelelően (megítélésünk szerint teljességgel) szabályozza a kérdéskört.	Az utolsó tagmondatrész kimarad a rendelettervezetből: „A Vt-5 jelű építési övezet a Fő utca telkesített pavilonsorának kialakult úszótelkes övezete. A kialakult beépítés és rendeltetés megőrizhető, felújítható, de újra nem építhető. “
24) A rendelet-tervezet 34.§ (3) bekezdésének előírását kissé ellentmondásosnak véljük, javasolt átfogalmazása, esetleg új övezetben (pl. Gksz-2 és Gksz-2K) történő szabályozása.	A rendelkezés a partnerségi egyeztetés keretében került a rendelettervezetbe, az építés hatóság és a telektulajdonosok számára. A rendelkezés nem ellentmondásos, inkább csak tájékoztató jellegű. A belterület minden kialakult és útkapcsolattal rendelkező telke beépíthető, ha a méretei alkalmasak (elő oldal és hátsókert, valamint épületszélesség) az építésre. A táblázatban szerepel az övezethez tartozó értékeknél a telekalakításra vonatkozóan a K, vagyis a kialakult állapot. Attól, hogy az övezeti jelbe bekerül a „K” jel, még nem jön létre új építési övezet azonos paramétereknél.
25) A tervezet 35.§ (2) bekezdésében szabályozottak (közművesítettség mértéke) véleményünk szerint ellentmondásban áll a 18.§ (2) bekezdésében rögzítettekkel. Kérjük megfelelő javítását.	Valóban a bekezdés kikerül a rendelettervezetből, mivel a 18.§ (2) bekezdése szól a közművesítettségről.
26) A tervezet építési övezetei kapcsán jelezzük, hogy a feltüntetett legkisebb zöldfelület mértéke a Gip-2, 3, a Kt, Kmü építési övezetben az OTÉK által előírt mértéknél kevesebb, így ellentétes azzal. Kérjük a tervezet 35.§ (4), 36.§ (3), valamint a 37.§ (4) bekezdéseiben lévő táblázatok megfelelő javítását.	A táblázatba az OTÉK szerinti értékek kerülnek, 25%, és 40%.
27) A rendelet-tervezet 42.§-a ideiglenes sportrepülőtérről szabályozását tartalmazza. Ezzel kapcsolatban jelezzük, hogy az itt szereplő előírások megítélésünk szerint az ideiglenes jellegűből adódóan kezelhetetlenek építésügyi hatósági szempontból ezért javasoljuk törlését. (Konkrét, valós elképzelés esetén lehet reális a kérdés valós és egyértelmű szabályozása.)	A terület tulajdonosának kérésére került sor a területfelhasználás meghatározására még 2004-ban. Építésügyi hatósági szempontból az előírások kezelhetők, mivel a szabályozás épület, építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A jelenlegi szabályozástól eltérő szabályozási, építési igény esetén a HÉSZ
28) A rendelet-tervezet 46.§ (5) bekezdésében az Má-f övezet paramétereinél	

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
a lakó+gazdasági épület legnagyobb beépítettség értékének árnyalását javasoljuk (az OTÉK 29.§-ában rögzítettek figyelembevételével), mivel az félreérthető (erőteljes hangsúlyt kap a lakó épület építési lehetősége). Ugyanezen övezet kapcsán megjegyezzük, hogy a táblázatban kissé bonyolult szerepelnek (különböző hivatkozások és zárójeles adatok figyelembevételével) a birtokközpont létesítésének szabályai, holott az szöveges formában a 47.§-ban részletezésre kerül. Megítélésünk szerint ezen kiegészítő információ elegendő a kérdés szabályozásához. 29) A rendelet-tervezet 49.§-ában az OTÉK előírásaitól megengedőbb értékek kerültek rögzítésre. Ennek kapcsán jelezzük, hogy ezen alkalmazni tervezett értékek esetében, az OTÉK előírásaitól történő eltérésről, külön benyújtott – az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében előírt kritériumoknak történő megfelelést részletesen elemző, bemutató – dokumentáció alapján, annak mérlegelését követően, a R. 28.§ (4) bekezdése értelmében a záró szakmai véleményünkben adunk tájékoztatást. 30) A tervezet 51.§ (2) bekezdésének törlését javasoljuk, tekintettel arra, hogy a természetközeli területen történő bármilyen (általános érvényű jogszabályok alapján) eleve megfelelő szakhatósági hozzájárulást feltételez. Ebből adódóan az önkormányzat képviselő-testülete nem rendelkezhet e kérdésben eltérő módon. 31) Ugyanitt (a tervezet 51.§ (5) bekezdésében) a táblázatban szereplő beépítettség adatok törlést kérjük, mivel az OTÉK 30/A.§ (2) bekezdése nem teszi lehetővé épület építését a természetközeli területeken. 32) A tervezet 55.§ (1) bekezdés e) pontjának pontosítását kérjük, az OTÉK 25.§ (2) bekezdésében, valamint az 5. mellékletében leírtak figyelembevételével. A továbbiakban felhívja a figyelmet az egyeztetési eljárásra vonatkozó	módosítása válik szükségessé. A megnevezés sorrendje megváltoztatható. Az értelmezhetőség miatt szerepel mindkét helyen a birtokközpontra vonatkozó előírás. A részletes elemző dokumentáció készítésének szükségességét jogszabály nem rögzíti, de az eltérés engedélyezése az állami főépítész jogköre. Ennek megfelelően, ha az önkormányzat úgy ítéli meg, hogy a megengedőbb értékeket kívánja szerepeltetni, célszerű elkészíteni a kért tanulmányt, a főépítési irodával előzetesen leegyeztetett tartalmi kérések, követelmények figyelembe vételével. A bekezdés kikerül a rendelettervezetből. Az értékek kikerülnek a táblázatból. 75%-ra változik a beszámíthatóság mértéke.

Véleményező szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
előírásokra.	
KÖZÉP- DUNA - VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDLEMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG <i>Ikt.szám.:KTVF: 29982-3/2013.</i>	
A Felügyelőség táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adja. Alsónémedi területén több ex lege védett lápterület található, melyeket a tervezés során figyelembe vettek, azok térképen ábrázolásra kerültek. A Felügyelőség javasolja, hogy a térképi ábrázolás mellett érdemes lenne a lehatárolt és lehatárolásra váró, országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápterületekkel érintett ingatlanok helyrajzi számaait felsorolni a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. Évfolyam 1. Számában megjelent az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről szóló vidékfejlesztési miniszter által kiadott közlemény alapján. Alsónémedi területét Turjánvidék elnevezésű HUDI 20051 jelű, jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) terület érinti. A Natura 2000 területek a településrendezési tervben feltüntetésre kerültek. A Natura 2000 területek, illetve az ex lege lápterületek nem beépíthető (erdő, természeti érintettségű mezőgazdasági, természetközeli övezet) besorolásúak. Alsónémedi területét érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. Évi XXVI. Törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, mely a településrendezési tervben szintén feltüntetésre került. A helyi építési szabályzat 51. §-át javítani szükséges. A Természetközeli övezet (TK) vonatkozásában országos jelentőségű védett, illetve Natura 2000 területen természetvédelmi hatósági és szakhatósági jogkörrel nem a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, hanem a Felügyelőség rendelkezik.	A védett lápok helyrajzi számos listáját a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza. A természetközeli területekre vonatkozó 51.§ (5) bekezdésében szereplő értékek javításra kerültek, az övezetben lévő telkek nem beépíthetők. A hivatkozott rendelkezés törlésre került. A függelék kiegészül az egyedi tájértékek listájával, az egyedi tájértékek védelmi elemeit nem a HÉSZ rendeletei el, ezért az csak a függelékben szerepeltethető.

Véleményező szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
A Felügyelőség továbbra is felhívja a figyelmet a Tvt. 6. § (3) bekezdésében meghatározott egyedi tájértékekre. A Tvt. 6. § (4), (5) bekezdései értelmében az egyedi tájértékek megállapítása és nyilvántartásba vétele a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv, Alsónémedi vonatkozásában a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság feladata. A településrendezési tervnek tartalmaznia kell a tervezési területen található egyedi tájértékek felsorolását. Az eddig nyilvántartásba vett egyedi tájértékek térképes adatbázisa bárki számára elérhető a http://tajertektar.hu/hu/ weblapon. A fentiek figyelembevételével a benyújtott dokumentáció táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható. Vízvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zaj- és rezgésvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból a Felügyelőség kifogást nem emel, észrevételt nem tesz. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet digitális, valamint nyomtatott formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Felügyelőség részére.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel Az észrevétel tervi módosítást nem igényel
KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG	
A dokumentumban szereplő fejlesztési területeken történő munkálatok érinthetik az Igazgatóságunk kezelésében lévő monitoring hálózat kútjait. Kérjük, a kutak helyének beazonosítása után az állami vagyon megóvására figyelemmel lenni. A település közepesen veszélyeztetett település. A parti sáv vonatkozásában a 21/2006. (I. 31.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók. Az A-3. csatorna üzemeltetője a Dunavölgyi Vízgazdálkodási Társulat, javasolja	<i>Ikt. szám: 775-4/2013/PMKIHAT</i> Az állami vagyon megóvását a földhivatali bejegyeztetés tudja csak biztosítani. A parti sáv mentén megmaradt a korábbi mezőgazdasági célú területfelhasználás. A korábban kijelölt fejlesztési területeket jelen felülvizsgálat nem írta felül.

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
megkeresésüket, mivel a belterületi fejlesztés iránya az A-3-as csatorna felé történik. A továbbiakban általános jogszabályi hivatkozásokra hívja fel a figyelmet.	
PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG <i>Ikt. szám: 775-4/2013/PMKIHAT</i>	
Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA NÉPEGÉSZSÉGÜGYI SZAKIGAZGATÁSI SZERVE <i>Ikt.szám: PER/102/00870-2/2013.</i>	
A tervet elfogadja, közegészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
PMKH-KÖZLEKEDÉSI FELÜGYELŐSÉGE-ÚTÜGYI OSZTÁLY <i>Ikt.szám: UT/1209/9/2013.</i>	
Véleményében a tervek általános célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem emel. Általános észrevételek: 1. Fel kell oldani a két érintett ágazati szerv (KKK, MK) 5. számú főút nyomvonal áthelyezésével kapcsolatban tett nyilatkozatai közötti ellentmondást. 2. Kéri figyelembe venni a KKK 2013. okt.29. -én kelt véleményét. 3. A kerékpáros közlekedés fejlesztésének lehetőségeinek részletesebb vizsgálatát javasolja, a dokumentációban a keresztmetszeteken feltüntetett kerékpáros nyomvonalak a tervlapokon is minden esetben jelenjenek meg. Szükségesnek tartja a kerékpáros és gyalogos forgalom fizikai elválasztását. A dokumentációban bemutatott elválasztás nélküli létesítmény kialakítását csak indokolt esetben (keskeny keresztmetszet, közműütkezések) támogatja. Javasolja az e-UT03.04.11 számú "kerékpárforgalmi létesítmények tervezése" útügyi műszaki előírás figyelembevételét, melynek alkalmazása országos közutak esetében kötelező, helyi közutak esetében ajánlott és indokolt.	A két ágazati szerv közötti ellentmondást a településrendezési terv nem tudja feloldani, csak ágazati egyeztetések és megállapodások részeként oldható fel. Törekszünk a KKK és a Magyar Közút véleményének figyelembe vételére. A kerékpár út tényleges engedélyezési terveinek elkészítése során lehet az igényelt részletesebb vizsgálatokat elvégezni. Az észrevétel tartalmi igénye meghaladja a településrendezési tervezés kereteit, annál is inkább mivel a kerékpárutak megvalósulásának időpontja nem határozható meg, a terv hatályosságán túl várható. A településszerkezeti terven és a szabályozási terven is szerepel a kerékpárutak jelölése. A dokumentációban bemutatott elválasztás nélküli létesítményen a keskeny keresztmetszet miatt nem valószínűsíthető meg a kerékpáros és gyalogos forgalom fizikai elválasztása

Véleményező szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
4. Felhívja a figyelmet az 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdésére, a közutak védőtávolságára vonatkozóan. Részletes észrevételek: 1. Az 5. számú főút 100 méteres védőtávolságát a 19+500 kmsz. térségében, a szelvényezés szerinti bal oldalon is fel kell tüntetni. 2. A belterületi szabályozási tervlapon (SZ-2) a Halászi Károly utcai sportpálya mögött tervezett helyi közút szélességét méretezni kell, keresztmetszeten be kell mutatni. 3. A Halászi Károly utcában tervezett kerékpárutat fel kell tüntetni a belterületi szabályozási tervlapon (SZ-2). 4. A 0321 hrsz-ú út szélesítési méretét a tervlapon fel kell tüntetni a belterületi szabályozási tervlapon (SZ-2). 5. Az északi gazdasági területen (SZ-3) feltüntetett közterület számára megnyitott magánutakat szélességi méretét minden esetben fel kell tüntetni. 6. Az északi gazdasági területen (SZ-3) feltüntetett közterület számára megnyitott magánutakat lezáró négyszögletű területek helyigényét úgy kell meghatározni, hogy az a mértékadó tehergépjármű visszafordulását biztosítsa. 7. Az északi gazdasági területen (SZ-3) feltüntetett 0127 hrsz-ú út szabályozási szélességét fel kell tüntetni.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. A szabályozási terven a védőtávolságot javítjuk. A védőtávolság főutak esetén 100-100 m, mellékutak esetén 50-50 m, a Magyar Közút korábban az Alsónémedi 2602 hrsz. ingatlanra vonatkozóan kijelentette, hogy az 5 sz. főút mellett a tengelyétől 30 m-re kerítés, 50 m-re magasépítési építmény helyezhető el, a 4604 j. út mellett a tengelyétől 20 m-re kerítés, 30 m-re magasépítési építmény helyezhető el. Az érintett területen csak irányadó szabályozási vonallal meghatározott útnyomvonalak találhatók, megtervezésükre csak a tényleges területhasználat aktuálissá válásakor kerülhet sor. (16 méteres közterületi szélesség nem teszi szükségessé a mintakeresztzelvény elkészítését, de egy általános mintakeresztzelvény található a dokumentációban.) A sportpálya mögötti kiszabályozott út szélessége 23 és 31 méter, mely szintén nem indokolja mintakeresztzelvény készítését. A Halászi Károly utcában nem tervezett, a településszerkezeti és szabályozási terven, valamint a mintakeresztzelvényen sem szerepel kerékpárút. Az út szélesítése nem tervezett, a jelenlegi, földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatárok maradnak. A Birgejárás I. területén telekjogilag létrejött az út, a másik esetben (Birgejárás II. területén) fel van tüntetve az út szélességi követelménye. A helyigény a kamionok fordulási sugarát figyelembe véve került meghatározásra a szükséges terület (20 m-es szélesség). A tehergépjárművek fordulását telken belül kell biztosítani a tűzvédelmi követelmények figyelembevételével. A mezőgazdasági területek melletti szakasz

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
8. A bemutatott mintakeresztmetszvényekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem: 8.1. a kerékpáros és gyalogos forgalom fizikai elválasztását előnyben kell részesíteni. 8.2. a 67. oldalon feltüntetett 7 m-es szabályozási szélességű út keresztmetszeti elrendezés nem megfelelő. a kiemelt szegély melletti 50 cm védőtávolság nem biztosított. A bemutatott 1,5 m széles gyalogos járda szélességét a kiemelt szegély (0,15 m), valamint a közvilágítási oszlopok (0,25) mérete csökkenti. Hasznos gyalogos keresztmetszet így 1,10 m. Javaslom egyirányú forgalmi rend kialakítását. 8.3. a 68. oldalon bemutatott keresztmetszeteken feltüntetett 50 cm széles árok oldali patka keskeny, nem biztosított a közvilágítási oszlopok közötti úrszelvényen kívül történő elhelyezése. 8.4. a 69-ik oldalon bemutatott Fő utca keresztmetszetén törekedni kell a kerékpáros és gyalogos forgalom fizikai elválasztására. Javaslom a szervízúton történő vezetés vizsgálatát. A továbbiakban a tervben feltüntetett utak kialakítását érintő építési munkákkal kapcsolatos tájékoztatást ad.	nem igényli az út telkének szélesítését, a gazdasági terület mellett haladó szakasz szabályozási szélessége 16 m, mely a szabályozási terven szerepel. A fizikai elválasztást előnyben kell részesíteni abban az esetben, ha kellő terület rendelkezésre áll. A 7 m és 8 m-es közterületi szélességgel rendelkező utak vegyeshasználatú utak a szabályozási terv szerint, a kiemelt szegély az út csapadékvíz elvezetését szolgálja és a gyalogosok fizikai védelmét is szolgálja. Az észrevétel alapján a mintakeresztmetszvényen a közvilágítási oszlopok átkerülnek a járda felőli oldalra, ezzel a járda megvilágítását is szolgálja. A Fő utca északi oldalán halad folytonosan a kerékpárút, nem célszerű szakaszosan átvezetni a déli oldalra, majd vissza az északira és ismét vissza a délire. (A mintakeresztmetszvény a Fő utca egy rövid szakaszát ábrázolja.) Az észrevétel tervi módosítást nem igényel
FORSTER GYULA NEMZETI ÖRÖKSÉGGAZDÁLKODÁSI ÉS SZOLGÁLTATÁSI KÖZPONT <i>Ikt.szám: 100/123-3/2013.</i>	
A tervezési terület nem tartozik a történeti települési terület övezetébe, illetve a világörökségi és világörökségi várományosi területbe, ezért a fenti témájú egyeztetésben a Központ észrevételt nem tesz és az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
PMKH-ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL-JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL, ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY <i>Ikt.szám: PE-06D/OR/1102-4/2013.</i>	
Javasolja, hogy a helyi építészeti értékek megőrzésének érdekében a tanulmányban említett helyi értékvédelmi rendelet is	Az önkormányzat nem tervezi helyi értékvédelmi rendelet készítését.

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
készítsék el jelen módosítás során. A dokumentáció tartalmi elemei megfelelően szolgálják az épített és régészeti örökség védelmét. A régészeti lelőhelyek ábrázolásának pontosítása érdekében vegyék fel a kapcsolatot a régészeti lelőhelyek és műemlékek nyilvántartását vezető szervvel.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. A kapcsolatfelvétel a tanulmány készítésekor megtörtént, ez alapján kerültek fel a régészeti területek.

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA

Ikt.szám: 10.424-3/2013.

1) Különleges mezőgazdasági üzemi területi övezetbe sorolni kívánt a 077/5 hrsz-ú, megközelítően 0,7 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett földrészlet egy már meglévő mezőgazdasági üzem (sertéstelep) közvetlen szomszédságában helyezkedik el, így vélhetőleg a tervezett beruházás is az üzem bővítését szolgálja, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek. 2) Ipari gazdasági övezetbe sorolni kívánt a 014/1-12 hrsz-ú, megközelítően 12,6 ha nagyságú, túlnyomó részben (11,3 ha) átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a terven már korábban azonos célra kijelölt szomszédos terület igénybevétele az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján nem történt meg, az övezeti átsorolás termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és időszerű ezért nincs módomban hozzájárulásomat megadni a Tfv. 11. § (4) bekezdésében foglaltakra való hivatkozással. 3) Lakóövezeti átsorolásra tervezett a 0355/3-135 hrsz-ú, megközelítően 16,7 ha nagyságú, túlnyomó részben (8,6 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségére, valamint a település belterületen meglévő beépítetlen ingatlanok számára és összterületére az övezeti átsorolás földvédelmi szempontból a Tfv. 11. § (2) és (4) bekezdései alapján nem támogatható. 4) Szintén lakóövezeti átsorolásra tervezett a	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. Az érintett területeket a tervezett településszerkezeti terv ipari gazdasági területből javasolja átsorolni mezőgazdasági területbe. Az átsorolás 0355/3 hrsz egy részét érinti, összesen kb. 2000 m², ami közvetlenül a belterületi határhoz kapcsolódik. Az érintett helyrajzi számokat a tervezett településszerkezeti terv általános mezőgazdasági területből javasolja átsorolni kertes mezőgazdasági területbe, a kialakult teleszerkezeti figyelembe vételével.
--	---

Véleményező szervek észrevételei	Tervi változások és indoklások
0353/1-41 hrsz-ú, megközelítően 3,8 ha nagyságú települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségű az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban felhívom a figyelmét, hogy a terület tényleges felhasználása, a belterületen rendelkezésre álló beépítetlen területek nagyságát figyelembe véve, termőföldvédelmi szempontból jelenleg nem idokolt és időszerű a Tfv. 11. § (4) és a Tfv. 15. § (3) bekezdésében foglaltak alapján. 5) Ipari gazdasági övezetbe sorolni kívánt a 037/2-4 hrsz-ú, megközelítően 4,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel azonban arra, hogy a településen már jelenleg is kellő mennyiségű termőföldterület került azonos övezetbe átsorolásra, melyek igénybevétele a legtöbb esetben nem történt meg, termőföldvédelmi szempontból nem indokolt és időszerű újabb ipari övezet kijelölése, így a Tfv. 11. § (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással az átsoroláshoz nincs lehetőségem hozzájárulásomat megadni. 6) Különleges övezeti átsorolásra tervezett a 037/10 és 037/15 hrsz-ú, megközelítően 2,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Az érintett területen a dokumentáció szerint kisállat temető működik, melyre való tekintettel az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban felhívom a figyelmet arra, hogy termőföldet más célra hasznosítani kizárólag az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet. Az érintett terület az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szántó. A terület engedély nélküli igénybevétele hatósági eljárást von maga után, csak úgy, mint az engedélyezett más célú hasznosítás megvalósítását követően a művelési ág változás bejelentésének elmulasztása. 7) Lakóövezeti átsorolásra tervezett a 0286/26 hrsz-ú ingatlan b) alrészlete. Az érintett terület megközelítően 0,5 ha	A 037/2 hrsz a hatályos településszerkezeti terv szerint ipari gazdasági területbe, 037/3 és 037/4 hrsz-ú telkek a hatályos településszerkezeti terven beépítésre szánt településközponti vegyes területbe sorolt. Az építési lehetőség joga nem a módosítással keletkezik. A beépítésre szánt jelleg nem változik, csak a területfelhasználás jellege, a konkrét beruházási igénynek megfelelően. A területen jelenleg sem zajlik mezőgazdasági művelés, belső utakkal és parkoló felületekkel, murvás felületekkel van kialakítva. Közlekedési helyzete kedvezőbb, mint a többi ipari gazdasági területnek. A 037/10 hrsz-ú telek a tervezett településszerkezeti terv szerint ipari gazdasági területbe kerül, a 037/15 hrsz-ú terület egy részének besorolása különleges kisállat temető. A területfelhasználási és övezeti határokat a tényleges, kialakult területhasználati határokhoz kívánja igazítani a településszerkezeti és szabályozási terv. A 0286/26 hrsz-ú telek b alrészletét a településszerkezeti terv kertes mezőgazdasági területbe sorolja, és nem lakóövezetbe. Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.

<i>Véleményező szervek észrevételei</i>	<i>Tervi változások és indoklások</i>
nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű. Tekintettel azonban arra, hogy az alrészleten a jogerős ingatlan-nyilvántartási térkép szerint már látható egy épület, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek. 8) A tervben szereplő, természetközeli övezeti átsorolások ellen termőföldvédelmi szempontból kifogást nem emelek.	
MAGYAR BÁNYÁSZATI ÉS FÖLDTANI HIVATAL BUDAPESTI BÁNYAKAPITÁNYSÁG <i>Ikt. szám: BBK/1627-4/2013.</i>	
A tervezet elfogadásához hozzájárul.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
NEMZETI MÉDIA- ÉS HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG <i>Ikt. szám: OH/16548-42013.</i>	
A Hatóság tájékoztatja, hogy az építési engedélyhez kötött antannatartó építése esetén a 2013. július 1-ét követően a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala folytatja le az engedélyezési eljárást, melyhez engedélyezési eljárást megelőzően a települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon településképi véleményt adhat. 2013. október 3-án lépett hatályba a 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról, melynek 18. §-a szabályozza engedélyhez nem kötött antenna-telepítést is. A HÉSZ tervezet 17. § (7) bekezdésében megfogalmazott tiltás „antennatartó oszlop nem helyezhető el” nem egyértelmű megfogalmazás. A vezetékek nélküli antennákat nem csak önálló tornyokon lehet elhelyezni. A Hatóság kéri a fentiekben felsoroltakat a helyi építési szabályzat módosításakor figyelembe venni szíveskedjenek, és a rendelet tervezetét ennek megfelelően módosítani és részünkre megküldeni szíveskedjenek.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. A HÉSZ tervezet 17.§ (7) bekezdése a következőképpen módosul: "Önálló antenntartó szerkezetet biztosítani kell a vezetékek nélküli hírközlési rendszerek antennáinak elhelyezését. Önálló 6m-t meghaladó antenntartó szerkezet nem helyezhető el lakó övezet területén és vegyes övezetek területén." Az észrevétel tervi módosítást nem igényel

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

Ikt. szám: 463-4/2013.

A felülvizsgálat következtében történő módosítások Képviselő-testületi jóváhagyásával szemben kifogást nem emel, azonban szeretne kérni néhány javítást, kiegészítést az alábbi észrevételek alapján.

1) A véleményezést megkönnyítette volna, ha a TSZT módosítások feltüntetésre kerülnek a BATrT Szerkezeti tervén illetve Övezeti tervein alapuló tervlapokon, amelyekből egyértelműen kiderül, hogy a javasolt változtatások a település mely területeit érintik és mekkora mértékben. A nagyszámú módosítási szándék miatt pedig célszerű lett volna a módosításokat egyenként megvizsgálni, és bemutatni a területrendezési terveknek való megfelelést.

2) Mind az alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészben hibás megállapítás szerepel a biológiai aktivitás érték vonatkozásában a többlet pontérték későbbi felhasználására, amit kérek törölni. A biológiai aktivitás érték többletének későbbi, más eljárás során történő felhasználását sem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban Étv.), sem a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet nem teszi lehetővé. Az Étv. 7. 0 (3) b) pontja alapján: „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet“.

3) Szeretné felhívni a figyelmet arra, hogy a határozat mellékletét képezheti a területfelhasználás-módosítások ábrázolása, de szükséges e mellett egy olyan melléklet csatolása is, amely nem a módosítási szándékot tartalmazza, hanem már a módosított területfelhasználásokat, tehát magát a jóváhagyásra kerülő Településszerkezeti

Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.

A 57 módosítás a hatályos településszerkezeti tervhez képest mutatja be a változásokat, ezek nem feltétlenül jelentenek eltérést a BATrT tervlapjaival kapcsolatban. Az eredeti szerkezeti terv sem volt teljes összhangban sem a korábbi, sem most hatályos BATrT-vel. A BATrT-vel való összhangot az 1 ábra mutatja be, mely a tervezett településszerkezeti terv területfelhasználásait veti össze a térségi területfelhasználási kategóriákkal.

A hivatkozott jogszabály nem tér ki a növekményre és nem is tiltja.

A településszerkezeti terv a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 6. melléklete szerinti jelmagyarázat alapján készül. A végdokumentálásnál a sraffozás lekerül a tervről. Az egyeztetési anyagban a módosítással érintett területfelhasználásoknál került sor a sraffozás alkalmazására. A megkülönböztetés célja az egyeztetési szakaszban az érthetőség segítése volt.

tervet.	
TAKSONY NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE <i>Ikt. szám: 1698-4/2013</i>	
A módosítással kapcsolatban indítvánnyal, észrevétellel nem él.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA <i>Ikt. szám: FPH059/1072-11/2013</i>	
Jelen vélemény az infrastrukturális kapcsolatokra és az egyéb környezeti hatásokra vonatkozik. A településrendezési eszközök módosítási javaslata példaértékű dokumentáció, mind a megváltozott jogszabályi feltételek, mind a városrendezési szakmai irányelvek figyelembevételével, kidolgozása szempontjából. Alsónémedi Budapesttel határos oldalára BATrT-ben előírt 200 méteres beépítésre nem szánt területi sáv biztosított. A módosítás során Budapest közelében új beépítésre szánt terület nem alakul ki. A közös határ nyugati végénél a mezőgazdasági terület egy része erdőterületté válik. A TSZT módosítás 4. Számú melléklete igazolja a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. Évi LXIV. Törvénnyel való összhangot. A változások eredményeként a biológiai aktivitás értéke közel 15%-kal nő. Az új TSZT nem okoz hátrányos változást Budapest szempontjából, a biológiai aktivitásérték a számítások alapján még kedvezőbben is alakul. Az új HÉSZ szabályainak közvetlen hatása nincs Budapestre. A tervben nincs olyan elem, amelyiknek Budapest szempontjából kedvezőtlen hatása lenne. Az országos közúthálózat elemeként feltüntetett 5. Számú főút jelenlegi nyomvonala, illetve az OTTrT és BATrT szerint tervezett nyomvonal meghatározásra került. A dokumentáció megalapozó és alátámasztó szakági munkarészei között szereplő	A tervek közötti összhangot kezeljük. (a településszerkezeti terven a 4604 j. út menti szervíz útra is felkerül a kerékpárút jel. A szomszédos településeknek is megküldtük a dokumentációt véleményezésre, ezen igényüket illetve szándékukat nem jelezték.

közúthálózati tervlapon feltüntetett tervezett kerékpárutak (a jelenlegi 5. Számú főút és 4604. Jelű összekötő út mentén) nem egyeznek a jóváhagyandó településszerkezeti és szabályozási tervlapokon jelölt hálózati elemek nyomvonalával. A tervlapok szinkronizálása miatt a közlekedési alátámasztó munkarész javítása szükséges. A környezetkímélő közlekedési módok támogatása érdekében javasolt Alsónémedi Nagyközség többi szomszédos (Ócsa, Dabas, Bugyi, Taksony) településekkel történő kerékpáros kapcsolatának megvalósítása is, és ezek tervezett hálózati elemként történő jelölése a dokumentációban. Tárgyi településrendezési eszközök jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.	
GYÁL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
A tervdokumentációval kapcsolatosan kifogást, észrevételt nem tesz.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.

Ikt. szám: 6098-4/2013-F-5

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI FELADATOKAT ELLÁTÓ SZERVEK:

Megkeresésük javasolt, jogszabályi kötelezés erre vonatkozóan nincs

GYÁL VÁROS JEGYZŐJE IGAZGATÁSI IRODA – ÉPÍTÉSHATÓSÁGI CSOPORT	
A dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük. 1) A lakó- és vegyes építési övezetekben alkalmazható bitumenes zsindelyfedés engedélyezhető színét pontosítani kellene (az 5. § (4) bek.-e szerint piros nem lehet, de pl. Kék, sárga vagy zöld igen?). 2) A falusias lakóövezetben elsődleges a lakófunkció, vagy mezőgazdasági épület önállóan, lakóház létesítése nélkül is építhető? A mezőgazdasági funkciójú épület 7,0 m épületmagasság alatt homlokvonalon, utcaképet formáló épületként is megvalósítható? (6. § (1) bek.) 3) Oldalhatáron álló beépítési módnál, 20 m telekszélesség alatt az oldalhatártól legalább	A HÉSZ 5.§ (4) bekezdése kiegészül a kék és sárga színekkel. A rendelkezés átkerül a HÉSZ 30. §-ába. Mezőgazdasági épület önállóan is építhető, de a HÉSZ 6.§ (3) bekezdése alapján az utcai homlokvonalától számított 16 méteren túl. A HÉSZ 24. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja pontosodik, miszerint: "bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: 20m alatti telekszélességnél, kialakult esetben az új

Ikt.szám: 6180-4/2013-F-11.

1,0 m-re lehet elhelyezni, de nincs meghatározva, hogy legfeljebb mennyi lehet ez a távolság (24. § (2) bek. b) pontja).	épületet a beépülő telekhatártól legalább 1 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 4,5 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, zárt sorúsodó beépítési karakternél, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, „kettőzött sváb házas” beépítésnél a közös telekhatáron lévő épületek közötti távolság 1,5 m-nél kisebb nem lehet.”
4) A mezőgazdasági övezetekben, illetve a természetközeli övezetben az építmények elhelyezésének paraméterei (elő- oldal és hátsókert-méretek) nincsenek meghatározva.	Az OTÉK 35.§ (2) bekezdése határozza meg az előkert mértékét, az oldalkert az OTÉK 36.§ (2) bekezdésében meghatározott távolság fele, a hátsókert az OTÉK 35.§ (4) bekezdése szerint határozandó meg.

TERÜLETILEG ILLETÉKES KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK, KÖZÚTKEZELŐK:

Megkeresésük javasolt, illetve egyes államigazgatási szervek kéri a bevonásukat

MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT.		Ikt.szám: PES-3758-4/2011.
A terv célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem tesz. A tervezés során az alábbiakat kéri figyelembe venni. Az országos közutak külterületi jellegét továbbra is meg kívánja őrizni. A védőtávolság főutak esetében az út tengelyétől mért 100-100 m, mellékutak esetében 50-50 m. Mivel a jelenlegi 5. sz. főút és a tervezett 5. sz. főút is első rendű főútnak minősül, a terveken valamint a szöveges részekben, ennek megfelelően kérjük 100-100 m-re javítani a védőtávolságokat, mindkét nyomvonal teljes szakasza mellett. Bár a tervezett 5. sz. főút nyomvonala jelenleg országos mellékút (4604. j. és 4617. j. út), a későbbiekre tekintettel, a szükséges helyigényeket már most szükséges biztosítani. Az országos közutak külterületi jellegének biztosítása érdekében, a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségével egyetértésben kialakított gyakorlat szerint a 100 m-es védősáv esetén a tengelytől számított 50-50 m-en belül építmény létesítéséhez és 30-30 m távolságon belül kerítés építéséhez igazgatóságunk nem járul hozzá. Az 50m-es védősáv esetén ez utóbbi két távolság 30-30, illetve 20-20 m.	Az 5. számú főút mentén egységesen 100-100 méterre javítjuk a védőtávolságot. Mivel a KKK véleménye alapján, valamint a jóváhagyás előtt álló OTrT szerint a 4604 j. út szerepe nem változik, így annak védőtávolságát nem indokolt növelni. Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. Az észrevétel tervi módosítást nem igényel. Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.	

Ezen védősávokat a szervízút kialakíthatósága érdekében kell biztosítani.

A közúti közlekedésből eredő negatív környezeti hatások elleni védelemről az építetőknek kell gondoskodni.

Az utak külterületi jellegének megőrzése érdekében a csomópontok és útsatlakozások kialakításánál figyelembe kell venni az e-UT 03.01.11. számú Útügyi műszaki előírás, „Közutak tervezése“ 3.8.1. pontjában foglaltakat. Ennek alapján a csomóponti távolság elsőrendű főutak esetében 900 – 1200 m, mellékutak esetében pedig 400 – 700 m. Amennyiben az országos közutak és a tervezett csomóponti csatlakozások között a minimális távolság nem biztosítható, a területmegközelítést szervízúttal kell megoldani, vagy a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központhoz benyújtott kérelemmel, a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumtól az Útügyi Műszaki Előírások alól felmentést kell kérni. Pl.: Az 5. sz. főút és a tervezett 5. sz. főút nyomvonalán javasolt új útsatlakozások / csomópontok esetén (az Északi gazdasági területen) több helyen nem biztosított a csomópontok között szükséges minimális távolság, ezért ezek kialakításának fontosságát mérlegelni szükséges. Felhívja a figyelmet arra, hogy a gazdasági területek megközelíthetősége céljából tervezett (5. sz. főút 19+727 kmsz.-ben) balra kanyarodó sávcsomópont kialakítására vonatkozóan igazgatóságunk korábban PES-1646-2/2012 számon közútkezelői hozzájárulást adott ki. A hozzájárulás 2.3.2. pontja, az 5. sz. főúton létesülő balra kanyarodó sávcsomópont kiépítését követően, a jelenlegi 4604 j. út 0+495 km szelvényében meglévő útsatlakozás fennmaradását kifogásolta. Tekintettel arra, hogy a 4604 j. út nyomvonalán tervezett a leendő 5 sz. főút nyomvonala, a csomóponti távolságok biztosítása érdekében a 4604 j. út 0+495 kmsz.-ben igazgatóságunk újabb útsatlakozás kialakításához nem járul hozzá.

Jelezzük, hogy az „SZ-3 Szabályozási terv – Északi gazdasági területre“ tervlapon; a 4604 j. úton feltüntetett „11. tervezett út“ tervezett csomópontja (2+000 km szelvény) és a

Az önkormányzat a kialakult csomópontot meglévő útsatlakozásként kezeli.

Az érintett szakaszon a közterületi szélesség 24 méter, ez alkalmas balra kanyarodó sáv befogadására is igény esetén. A lakóterületen csak irányadó szabályozást keletkeztet ez a szabályozási terv, amennyiben a terület tényleges igénybevétele aktuálissá válik, akkor részletes szabályozást és közlekedési javaslatot kell készíteni.

jelenleg meglévő „Sertéstelepi körforgalom“ (2+425 kmsz.) közötti távolság 425 m. Fentiekre tekintettel (minimális csomóponti távolságok biztosítása), a fejlesztéssel érintett területek feltárására elviekben oly módon látunk lehetőséget, hogy a „11. tervezett utat“, nem közvetlenül a 4604 j. útra (tervezett 5 sz. főút) csatlakoztatják be, hanem a meglévő „Sertéstelepi“ körforgalomról, szervízút kiépítésével.

A fejlesztéssel érintett területek esetén, az azok megközelítését biztosító, tervezett települési utak és az országos közutak tervezett útsatlakozásainál, a várható forgalomnövekedésnek megfelelően, a meglévő közúti kapcsolatok megfelelőségét felülvizsgálni, szükség esetén helyigényét vizsgálni és tervezni szükséges. Pl.: az 5 sz. főút 22+860 – 23+550 km szelvények mellett tervezett Lf (falusias lakó) övezetű ingatlanok feltárása érdekében, a 22+860 kmsz.-ben, forgalombiztonsági okokból és közútkezelői szempontból, a balra kanyarodó sávcsomópont kialakítása javasolt.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. §-a (1) bekezdése szerint: „A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:

a) külterületen a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához

b) belterületen a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához

A tervezett 5 sz. főút nyomvonala; az 5201 j. út és a 4602 j. út mellett tervezett kerékpárút helyigényét vizsgálni, tervezni és biztosítani szükséges.

Az 5 sz. főút 23+550 – 22+860 kmsz. közötti szakaszának (tervezett Lf-2 övezetű terület mellett) belterületbe vonásával elviekben egyet értünk, azonban jelezzük, hogy az országos közút útszakasza mellett a lakott terület kiterjesztésének feltétele a járdák és közvilágítás kiépítése, amelyet szintén tervezni és engedélyezni szükséges. Mindezek

A BATrT térségi szerkezeti tervlapja tartalmazza a kerékpárutat a térségi hálózat részeként, így ennek jelölését az összhang biztosítása miatt kötelező átvenni a településszerkezeti terv készítése során. A Somogyi utca mintakeresztszelvénye vizsgálja és biztosítja a kerékpárút belterületi helyigényét és a 4602 j. út mintakeresztszelvénye a külterületi szakaszát a meglévő telekhatárok között. A Haraszi út mintakeresztszelvénye igazolja szintén a kerékpárút elhelyezhetőségét.

A lakóterület nem csatlakozik közvetlenül a főúthoz, egy erdősáv kapcsolódik a főúthoz és ezt kíséri a 16 méter szélességben kiszabályozott lakóút, melyről a telkek feltárása történik. A járdát és a közvilágítást itt szükséges biztosítani.

A téves jelölést javítjuk.

hiányában a „lakott terület táblák” nem helyezhetők át.

Tájékoztatjuk, hogy feltehetően adminisztrációs hiba miatt, a Településszerkezeti terven, az „5201 jelű út” tévesen lett feltüntetve (tervezett országos mellékút); ezt kérjük pontosítani / javítani (hiszen a nyomvonal és az út meglévő országos mellékút (kivéve, ha nem kívánnak rajta egyéb indokolt módosítást javasolni, mert ez esetben viszont kérjük annak pontos kifejtését).

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT

Ikt.szám: M-1-U/1-136/2013

A közeljövőben országos közúthálózati fejlesztés nem várható a település térségében.

1. Az 5. számú főút térségben húzódó nyomvonalának áthelyezése a jelenlegi 4604 j. ök. út nyomvonalára a ma érvényes hálózatfejlesztési tervekben, illetve tudomásunk szerint a készülő OTRT-ben sem szerepel.

2. Mind a szöveges, mind a rajzi munkarészekben a hivatkozott országos közutak megnevezésénél kérjük, hogy azokat a kialakult és bevezetett jelzésrendszer szerint szíveskedjenek egységesíteni. A főutaknál kérjük pl. az 5. sz. főút a mellékutaknál pedig pl. a 4617 j. ök. út vagy pl. a 46104 j. bek. út megnevezést illetve jelölést alkalmazni.

3. Az önkormányzati rendelet-tervezet 3. sz. függelékében az 5. sz. főút külterületi mintakeresztszelvényén a közutak tervezési osztályba sorolásának javaslatában az első sorban az 5. sz. főutat kérjük elsőrendű főútként szerepeltetni.

4. A benyújtott terv a térség kerékpárút hálózatára vonatkozó információkat és fejlesztési lehetőségeket tartalmazza, forráshiányra hivatkozva azonban a lehetőségeket nem vizsgálja. Rekreatív és idegenforgalom szempontjából a kerékpározás nem domináns a településen, ennek megfelelően kevés szó esik róla. Azonban annak ellenére, hogy maga a tanulmány is megfogalmazza, hogy a helyi kerékpáros közlekedés aránya viszonylag magas, keveset

A véleménynek megfelelően javítjuk az utak jelölését.

A véleménynek megfelelően az 5. sz. főút tervezési osztályba sorolásánál a megnevezést elsőrendű főútra javítjuk.

Részletesebb kifejtést a kerékpárút tényleges megtervezésekor indokolt kérni. Közlekedésfejlesztési koncepciót készített az önkormányzat, amelyben részletesen vizsgálta a belterület kerékpáros közlekedéssel kapcsolatos fejlesztési lehetőségeket.

foglalkoznak a közlekedési célú (hivatásforgalmi) kerékpározással. A kerékpározás lehetőségeit javasolnánk részletesebb kifejtésre (pl. kisforgalmú utakon kerékpározásra kijelölt útvonalak, csatlakozási pontok kerékpárúthoz, illetve hiányzó kapcsolatok felszámolására irányuló javaslatok). Az egyes övezeteket érintő módosítások ellen kifogást nem emelünk. Mindazonáltal nem hagyható figyelmen kívül, hogy egy-egy terület átminősítése következtében a környező térség forgalmi viszonyai is megváltozhatnak, különös tekintettel az új övezetekben megjelenő forgalomra. Emiatt akár a meglévő - országos közúti elemekre történő - csatlakozási lehetőségek is kimerülhetnek, a hálózat - azon belül is elsőként a csomópontok - felülvizsgálata válhat szükségessé. Erre a későbbi tervezések során feltétlenül tekintettel kell lenni.	Az észrevétel tervi módosítást nem igényel.
NYWYG ÍJÁSZ ÉS HAGYOMÁNYÓRZÓ EGYESÜLET	
A dokumentáció általános célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem emel. A termőföldek védelme érdekében javasolja a GKSZ-1 és a GIP-1 jelű övezetek feltüntetett legkisebb zöldfelület mértékének az OTÉK által előírt mértékre csökkentését. Azaz a 34.§ (4) bekezdés (GKSZ-1) táblázatában a tervezett 40% helyett 25%, illetve a 35. (4) bekezdés táblázatában (GIP-1) a tervezett 40% helyett 25%.	Az önkormányzat a módosítási javaslattal egyetért, ennek megfelelően az építési övezetek minimális zöldfelületre vonatkozó előírásai csökkensenek.
KÉPVISELŐ-TESTÜLET	
A gazdasági területek piaci helyzetbe hozása érdekében kéri a beépítettség mérték 40%-ról 45%-ra történő emelését.	A kérésnek megfelelően a Gksz és Gip jelű építési övezetek vonatkozó előírásai emelkednek.

Az észrevételek alapján a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi És Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítési Irodával és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalával külön egyeztetés történt, melyekről készült emlékeztetők, jelen dokumentációval együtt kezelendők.

Mindezek alapján kérem és várom a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
.../2014.(II.05.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete lezárja az Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközök módosítása véleményezési szakaszát.

Az államigazgatási egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények, valamint az ezekre adott indoklások és egyeztetések jegyzőkönyv mellékletét képező táblázatba kerültek be:

1. Jelen döntés 1. mellékletét képezi az "Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközök módosítása államigazgatási és egyéb szervek véleményei, azok elfogadásából következő tervi változások, és el nem fogadás esetén azok indoklása" című dokumentáció.
2. Jelen döntés részét képezik az észrevételek alapján szükségessé váló egyeztetésekről készült jegyzőkönyvek a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalával 2. mellékletként, a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi És Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész Irodával 3 mellékletként.
3. A képviselő-testület a mellékletek tartalmával egyetért, azokat elfogdja, azok alapján végrehajtott tervi változtatásokat támogatja.
4. A képviselő-testület a partnerségi egyeztetést lezárja. A felvetődött igényeket a terv kezeli a tanyák övezeti szabályozása révén az OTÉK aloli felmentés megkérésének kezdeményezése révén és a gazdasági építési övezetek beépíthetőségének 40%-ról 45%-ra történő emelése révén.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítása vonatkozásában kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítészhez benyújtott dokumentációval. A tanyás területek esetében kezdeményezze az OTÉK követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározását lehetővé tevő állami főépítész hozzájárulás megadását, az ehhez szükséges dokumentáció benyújtásával.

Határidő: 2014. február 28.

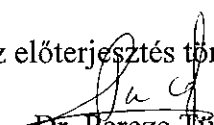
Felelős: Vincze József polgármester

Kapja: főépítész

Alsónémedi, 2014. január 30.



Az előterjesztés törvényes!


Dr. Pércze Tünde
jegyző

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETEI

TARTALOMJEGYZÉK

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2014. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

SZABÁLYOZÁSI TERV

- 1. MELLÉKLET: SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETÉRE**
- 2. MELLÉKLET: SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZPONTI BELTERÜLETRE**
- 3. MELLÉKLET: SZ-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV AZ ÉSZAKI, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT GAZDASÁGI TERÜLETRE**

EGYÉB MELLÉKLETEK:

- 4. MELLÉKLET FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK**

EGYÉB FÜGGELÉKEK:

- 1. FÜGGELÉK: VÉDELMI KORLÁTOZÁSI JEGYZÉKEK- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**
- 2. FÜGGELÉK: VÉDELMI KORLÁTOZÁSI JEGYZÉKEK- TERMÉSZETVÉDELEM**
- 3. FÜGGELÉK: MINTAKERESZTSZELVÉNYEK**

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET	ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	3
1.	A rendelet hatálya	3
2.	Szabályozási elemek és alkalmazásuk	3
3.	Közterület alakításra vonatkozó előírások	4
4.	Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások	5
5.	A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	6
6.	A környezet védelmének általános előírásai	6
7.	A föld és a talaj védelmének általános előírásai	7
8.	A vizek védelmének általános előírásai	7
9.	Levegőtisztaság-védelem általános előírásai	8
10.	Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai	8
11.	Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai	8
12.	Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások	9
13.	Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások	9
14.	Közművekre vonatkozó általános előírások	10
15.	Építési övezetek, övezetek közművesítetttsége	10
16.	Telekalakítás általános szabályai	11
17.	Építés általános szabályai	12
18.	A beépítésre szánt telkek zöldfelületére vonatkozó előírások	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
II. FEJEZET	RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	14
19.	Beépítésre szánt építési övezetek előírásai	14
20.	Lakóterületek általános előírásai	14
21.	Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)	14
22.	Falusias lakó építési övezet (Lf)	15
23.	Településközponti vegyes építési övezet (Vt)	16
24.	Intézményi vegyes építési övezet (Vi)	17
25.	Gazdasági építési övezetek	17
26.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)	18
27.	Egyéb ipari építési övezet (Gip)	18
28.	Különleges temető építési övezete (Kt)	19
29.	Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmu)	19
30.	Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)	20
31.	Beépítésre nem szánt övezetek előírásai	20
32.	Közúti közlekedési övezet (KÖu)	21
33.	Ideiglenes sportrepülőter közlekedési övezet (KÖu-r)	22
34.	Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)	22
35.	Zöldterület közparki övezet (Zkk)	23
36.	Erdő övezetek (Ev, Eg, Ek)	23
37.	Mezőgazdasági övezetek (Mk, Má-á, Má-f, Má-tt, Má-bk, Má-t, Má-fe)	23
38.	Farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f)	26
39.	Meglévő birtokközpontok általános mezőgazdasági övezet (Má-bk)	26
40.	Külterületi lakott hely általános mezőgazdasági övezet (Má-t)	27
40.	Vízgazdálkodási övezet (V)	27
41.	Természetközeli övezet (Tk)	27
42.	Különleges beépítésre nem szánt terület sportpálya övezete (Kbn-sp)	28
43.	Különleges beépítésre nem szánt terület kisállat-temető övezete (Kbn-ta)	28
44.	Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kbn-b)	29
45.	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs idegenforgalmi terület övezete (Kbn-rek)	29
46.	Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület övezete (Kbn-h)	30
47.	Különleges beépítésre nem szánt terület kegyeleti park övezete (Kbn-ke).	30
III. FEJEZET	EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI	30
48.	Központi belterületre vonatkozó kiegészítő rendelkezések	30
49.	Feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések	31
IV. FEJEZET	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	31
50.	Hatálybalépés	31
51.	Hatályon kívül helyező rendelkezések	31

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete
...../2013. (..... ..) önkormányzati rendelete
Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet (a továbbiakban: ANHÉSZ) területi hatálya Alsónémedi nagyközség közigazgatási területére (továbbiakban: a nagyközség) 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 tervmellékletei) rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére,
 - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre,
 - c) 3. melléklet: SZ-3 jelű szabályozási terv – Északi beépítésre szánt gazdasági területre.
- (4) A rendelet előírásainál a jogszabályokban meghatározott fogalmakon kívül a 4. mellékletben meghatározott fogalmak alkalmazandók.

2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

2. §

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár),
 - b) szabályozási szélesség,
 - c) kötelező megszüntető jel,
 - d) építési övezet, övezet határa és előírásai,
 - e) az építési határvonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése,
 - f) a telek be nem építhető része, építési telken belüli védőövezet,
 - g) a telek többszintes zöldfelületi részének (gyep, cserje és lombkorona szint együttese) szabályozási terven rögzített helye,
 - h) építési vonal,
 - i) telepítendő fasor,
 - j) közterületi szélességek kótája,
 - k) feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési terület lehatárolása.

- (2) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: tervezett belterületi határ, javasolt vagy irányadó telekhatár, javasolt megszüntető jel változtathatók a szabályozási terv módosítása nélkül.

3. §

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében, a teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit településrendezési szerződésben kell rögzíteni külön önkormányzati határozat alapján.
- (2) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokoltá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre előírt minimális telekméreteket betartását, az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetését.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási vonalak nem keletkeztetnek telekalakítási és építési jogot, közlekedéshálózati rendszerigényt rögzítenek.
- (4) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-ig érvényesíthető. Építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.
- (5) A „feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési területen” belüli irányadó szabályozási vonal közterület kialakításához nem keletkeztet jogalapot, a jelentős átépítésre szánt településrészen belül a tömbszerkezet telekszerkezet változtatásának irányadó, tájékoztató eleme. Az övezeti besorolás irányadó, nem keletkeztet építési jogot.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. §

- (1) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:
 - a) hirdető, reklám berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 0,5m² felülettel,
 - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
 - c) közmű műtárgyak,
 - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - e) szobor, díszkút, szakrális emlék,
 - f) távbeszélőfülke,
 - g) árusító pavilon külön közterületi építési hellyel jelölt közterületi felületen, vagy közterület alakítási terv alapján ott, ahol legalább 2m széles szabad járdafelület adódik a pavilon és az építési telek között,
 - h) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
 - i) közparkolók.
- (2) A település közterületein a parkoló- és jegyárusító automaták kivételével, önálló bankjegy automata, önálló árusító automata nem helyezhető el.
- (3) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.

- (4) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (5) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:
 - a) egyoldali fásor telepítendő 10m-12m közötti lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
 - b) kétoldali fásor telepítendő a 14m-nél szélesebb közterületeken,
 - c) közterületek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (6) 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.
- (7) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg, településrendezési szerződés szerint.

4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) A lakó és vegyes építési övezetekben az utcára oromfalas megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége legfeljebb 9,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felőli homlokzati hossz tetőformálása sátoztatóval, vagy az utcával párhuzamos nyeregterővel épülhet.
- (2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfal nem lehet.
- (3) A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély zárterkély nem létesíthető.
- (4) A lakó és vegyes építési övezetekben a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl.: zink, sárgaréz, vörösréz), palafedés alkalmazandó. A település főútjai mentén és a halmazszerkezetű településrészekben műanyag-hullámlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés és fekete, piros, kék, sárga bitumenes-zsindely nem alkalmazható.
- (5) 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.

6. §

- (1) A falusias lakó építési övezetben, az 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.
- (2) A történelmileg kialakult településrészen az épületek lezárására magastető alkalmazandó. A magastető kialakításánál egy telken és egy épületen belül legfeljebb 2 féle tetőhajlás alkalmazható, összetett, tornyokkal tagolt tető nem létesíthető. Ettől eltérni csak a szakrális épületek tetőformálásánál lehet.
- (3) A központi belterületen az illeszkedés szabályai szerint az új épület a szomszédos 3-3 telek beépítéséhez igazodóan, a kialakult építési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonalkhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Szomszédos összevont telek

esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén, melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonalától számított 16m-en belül.

- (4) Az építési övezetekben a közterületi telekhatáron álló épületeken csak fényszennyezést nem okozó diszkivilágítás létesíthető. Az épületvilágítás nem okozhat káprázást, nem korlátozhatja a szomszédos és a szemközti épületek, valamint a közterületek rendeltetésszerű használatát.
- (5) A szabályozási terven „településkép védelmi területként” lehatárolt területen belül az építési engedélyezési terv részeként látványterv készítenő.

7. §

- (1) Az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen, legfeljebb 2,0 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
- (2) Az utcafronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
- (3) 12m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a belátási háromszögbe eső szakaszon - a kerítéseket 80%-ban, 0,6m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható, sem telken belül, sem közterületen.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. §

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) A környezeti értékeknek, a környezet minőségének védelme érdekében - a zavaró mértékben légszennyező, illetve zajterhelő környezeti hatások ellen, valamint a tájképromboló, településképromboló 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.

6. A környezet védelmének általános előírásai

9. §

- (1) A közigazgatási területen levegő, víz, talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari gazdasági tevékenység nem folytatható.

- (2) A területhasználat és az építés során az érvényes környezetvédelmi jogszabályokban és jelen rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.
- (3) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabály alapján környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély köteles létesítmények építési engedélyezése a környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély előírásainak figyelembe vételével történik.
- (4) Új területhasználat és építés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálata és a vizsgálatok értékelése szükséges a környezetvédelmi megfelelés igazolására.

7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

10. §

- (1) ~~A termőföldön történő építési engedély köteles változtatás esetén az építési engedélyezési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.~~
- (2) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
 - a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell,
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,
 - d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) ~~Termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.~~
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsúk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül biztosítható legyen.
- (6) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (7) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

8. A vizek védelmének általános előírásai

11. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsonkába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

- (2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogtható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés tényleges megvalósítása az államigazgatási szervek hozzájárulásával végezhető.
- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (5) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (6) 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.

9. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

12. §

- (1) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint helyezhető el.
- (2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadterén tárolni, illetve szállítani, az épített környezet védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) mellett lehet.

10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

13. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

14. §

- (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához felhasználható.
- (2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági építési övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (3) ~~területen keletkező kommunális hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.~~

- (4) ~~A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.~~
- (5) ~~A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.~~
- (6) ~~A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodnia kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodnia.~~
- (7) ~~Állati hullák, tetemek és állati eredetű hulladékok elhelyezése csak a törvényi előírásoknak megfelelően történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozó végezheti.~~

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. §

- (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 talajmechanikai szakvélemény javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,45m magasra kerüljön.

13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

16. §

- (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 2500 méteres területsávban, és az ökológiai hálózat elemeitől, valamint a „térsgéi jelentőségű tájképvédelmi terület” határától mért 800 méteren belül.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és vegyes építési övezetektől 500m-es védőzóna tartandó meg. A védőzónán belül légszennyező tevékenység és védőtávolságot igénylő rendeltetésű területhasználat nem végezhető.
- (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 OTrT és BATrT szerint tervezett 5. sz. főút jelenleg 4604 j. összekötő út mindkét oldalán 50m-es védőtávolság tartandó. épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
 - c) Az országos úthálózat részét képező 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.
 - d) Szerkezeti jelentőségű külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15m-15m. Kerítés a védőzónán belül az úttengelytől számítottan 10m-10m-en belül nem létesíthető,

épület a kerítés vonalához 5m-nél közelebb nem építhető. A villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés légvezetékei az úttengelyt legfeljebb 6m-re közelíthetik meg.

- e) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 8m-8m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától 5m-nél közelebb nem építhető. A villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés légvezetékei az úttengelyt legfeljebb 5m-re közelíthetik meg.
- (5) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló magán és közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. Nem ültethetők erősen allergizáló fafajok.
- (6) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága a szakhatóság előírásai szerint. A védőtávolságon 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).

14. Közművekre vonatkozó általános előírások

17. §

- (1) A közműveket közterületen vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A fejlesztésre kijelölt vegyes, gazdasági és lakó területeket teljes közművel kell ellátni.
- (3) Szennyvíz-szikkasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (4) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz – elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, a vízelvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.
- (5) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni – a csapadékvíz közcsatorna, vagy élővízfolyásba vezetése esetén – csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék (és olaj)fogó műtárggyal szabad.
- (6) ~~Középnymású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.~~
- (7) Önálló antennatartó szerkezetet biztosítani kell a vezeték nélküli hírközlési rendszerek antennáinak elhelyezését. Önálló 6m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el: lakó övezet területén, vegyes övezetek területén.
- (8) ~~A feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési lakóterületen a villamosenergia-ellátó hálózat, elektronikus hírközlő hálózat és a bekötés csak földkábelrel létesíthető.~~

15. Építési övezetek, övezetek közművesítettisége

18. §

- (1) A meglévő belterületen, ott ahol ez biztosítható (Lke, Lf, Vt, Vi, K jelű) és a tervezett központi belterületen belüli (Lf jelű) építési övezetek telkein a teljes közműellátás biztosítandó: az energia ellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (2) A beépítésre szánt gazdasági területekhez tartozó (Gks, Gp jelű építési övezetek) telkeken a teljes közműellátás biztosítandó: az energia ellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatás igénybevételével. A Gp-2 építési övezetben a szennyvíz zárt szennyvíztárolóban is gyűjthető a csatornahálózat kiépítéséig.
- (3) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén (Má-bk, 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.

16. Telekalakítás általános szabályai

19. §

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.
- (2) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (3) Telekigényes közműlétesítmény, valamint ivóvíz 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.

20. §

- (1) Az új beépítésre szánt területeken, jelentősen átépülő területeken az építési telkeket és közterületi telkeket több ütemben lehet kialakítani, a rendeletnek és a településrendezési szerződés keretében elkészülő szabályozási tervnek megfelelően, ütemezetten. Az egyes ütemek sorrendjét az építési szándékok megjelenése, az utak és közterületek hálózati rendszere és a területek közművesítésének lehetősége határozza meg.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken az egyes telektömböket elválasztó, új kiszolgáló közutak és magánutak telekszélessége legalább 14m. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.

21. §

- (1) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes terület-felhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknél megfelelően lehet. Ez alól azok a telkek a kivételek, amik a szabályozási terven kialakult telektömbben közterület szélesítéssel, szabályozással érintettek.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 12,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon min. 16,0 m. Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telkek legkisebb szélessége legalább 30m.
- (3) 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 40m lakófunkció esetén. Egészségügyi és szociális funkció esetén, az építési vonalon és az építési helyen mért telekszélesség legfeljebb 100m lehet.

22. §

Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között:

- a) legfeljebb 2 lakótelket kiszolgálóan legalább 3m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre a meglévő „közös-udvaros” telkeken, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális szélessége legalább 4m.

- b) A gazdasági telkeket kiszolgáló magán út legalább 6m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jöhet létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális szélessége legalább 14m.
- c) Minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre, nem vezethető ki.

17. Építés általános szabályai

23. §

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelő kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
 - a) a 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket,
 - b) a köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező telkek, (a közös-udvaros telkek belső telkei).
 - c) a köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kerként használt telkek
 - d) 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) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető - végezhető. A közterületek és közutak létrehozása csak a szabályozási vonallal kiszabályozott területeken lehetséges.
- (3) A területen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.
- (4) A központi belterületen használat tartására szolgáló rendeltetésű 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.
- (5) 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.

24. §

- (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. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (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:
 - aa) a Fő utca és a Haraszi út mentén újra épülő lakó célú beépítés esetén legalább 3m, legfeljebb 5m előkert hozható létre,
 - ab) az egyéb kiszolgáló utak mentén a kötelező előkertet legalább 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni. Amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, és az új területek beépítése esetén legalább 5.0 m-t kell biztosítani.
 - 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: 20m alatti telekszélességnél, kialakult esetben az új épületet a beépülő telekhatártól legalább 1m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 4,5 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, zárt sorúsodó beépítési karakternél, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 3,0 m-nél kisebb nem lehet, „kettőzött sváb házas” beépítésnél a közös telekhatáron lévő épületek közötti távolság 1,5m-nél kisebb nem lehet.
- bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 20m-t meghaladó telekszélességnél kialakult esetben az új épületet a telekhatártól legalább 1m-re, vagy attól max. 3,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti távolságnak legalább 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,5 m-nél kisebb nem lehet. A „kettőzött sváb házas” beépítésnél a közös telekhatáron lévő épületek közötti távolság 1,5m-nél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
 - ca) fekvő telek esetén és halmaz jellegű telekszerkezetben lévő, 25m-nél rövidebb telek esetén nincs hátsókert,
 - cb) a 25m-t elérő és meghaladó telkek esetén legalább 4,0 m a hátsókert,
 - cc) a 35 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert,
 - cd) a 60 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 m,
- (3) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,0m lehet.

25. §

- (1) Vegyes, különleges, gazdasági, közlekedési és közmű, vízgazdálkodási, valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.
- (3) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Ha az építési helyen belüli építkezés miatt szükségessé válik a telken lévő díszfaállomány ritkítása, kivágása, az építkezés miatt kivágott fa pótlandó a kivágott fák törzsátmérőjét ~~1,5~~-szeresen meghaladóan. A fák pótlásáról a legközelebbi őszi, vagy tavaszi, de egy éven belül, vagy az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély megkéréséig gondoskodni kell. Amennyiben a fák pótlását a saját ingatlanon nem lehet elvégezni, úgy Alsónémédi közigazgatási területén lévő közparkokban vagy utcai fasorokban kell elültetni a fákat. A fafajtákat, a faültetés helyét és módját az önkormányzat határozza meg.
- (5) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

26. §

- (1) 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.
- (2) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (3) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén telepítésénél több szintű növényállományt 150m²-ként 1db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150m²-ként 40db 1-1,5m magasra növő cserje ültetendő. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

- (4) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7m szélességgel helyezhető el építmény (pl.: közmű alépítmény, közműpótló) és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (5) Az egyes telken a telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

27. §

A település területének beépített, illetőleg beépítésre szánt részei a következők:

- a) Lakóterület építési övezetei (Lke-1, Lke-2 és Lf-1, Lf-2, Lf-3,),
- b) Településközponti vegyes építési övezetek (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5),
- c) Vegyes intézményi építési övezetek (Vi-1,-Vi-2,),
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3),
- e) Ipari gazdasági építési övezetek (Gip-1, Gip-2, Gip-3),
- f) Különleges területek építési övezetei (temető (Kt), mezőgazdasági üzemi (Kmu), szennyvíztisztító (Kszv), különleges külterületi lakotthely, falusi jelleggel (Klf)).

20. Lakóterületek általános előírásai

28. §

- (1) Lakóterületen elhelyezhető:
 - a) Telkenként 1db lakóépület, telkenként legfeljebb 2db lakás építhető. Telkenként 2db lakóépület csak átmenő telken, vagy sarok telken létesíthető.
 - ~~b) —~~
 - c) A lakófunkciótól eltérő rendeltetések a beépíthető alapterület legfeljebb 60%-án létesíthetők.
- (2) 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.
- (3) A telekbehajtó közterületi, műszaki megoldása csak tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulással valósítható meg és csak olyan lehet, ami nem lehetetleníti el a közterületen kiépített csapadékvíz-elvezető rendszert.
- (4) Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető, legfeljebb A/1 méretben.
- (5) A feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztésre kijelölt új lakóterületek telekújraosztás révén létrejövő telkei a vonalas infrastruktúra (pl.: egyéb kiszolgáló út, vonalas közműhálózatra való rákötés lehetősége) rendelkezésre állása esetén építhetők be.

21. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

29. §

- (1) A kertvárosi építési övezetekben elhelyezhető:
 - a) lakóépület
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetésű épület,

c) melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület, ha a használat során a környezet lakó rendeltetését nem korlátozza.

(2) A kertvárosi lakóövezet beépítési paraméterei:

építési 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			
Lke-1	550	14	O	30	30	i	50	Ém:4,5 Pm: 4,0
Lke-2	550	15	O	30	30	5	50	Ém:7,5 Pm: 7,0

i= illeszkedés az építési vonallal a szomszédos legalább 2-2 telek építési vonalához

- (3) Halmaz jellegű beépítési karaktert hordozó Lke-1 jelű övezetbe tartozó telkeknél a terepszint alatti beépítés csak a szomszéd telkek állékonyosságának biztosítása esetén valósítható meg.
- (4) A terepszint alatti beépítés a terepszint feletti beépítéshez kapcsolódóan, az építési helyen belül valósítandó meg.
- (5) 900m² alatti telekterületen legfeljebb 2db épület építhető.
- (6) Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, csak a (2) bekezdés táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá.
- (7) A rendeltetéshez kapcsolódó parkolási igény minden esetben telken belül biztosítandó.

22. Falusias lakó építési övezet (Lf)

30. §

- (1) A falusias építési övezetben elhelyezhető a 900m²-t meghaladó telekszerkezetű falusias telekterületen:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) szakrális, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű épület, épületrész építhető.
 - d) A falusias lakóövezetben (Lf) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény) létesíthetők.
- (2) A falusias lakóterületen az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Telkenként 900m²-nél kisebb telekterületen legfeljebb 3db épületben, 900m²-t elérő és azt meghaladó telekterületen legfeljebb 4 db épületben helyezhetők el.
- (3) Településkép védelmi szempontok miatt, telekösszevonás az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben a kialakult beépítettségű telkeken, csak két szomszédos telek esetén valósítható meg a telekalakítási rendelkezések figyelembevételével, a HÉSZ elfogadását követő egy alkalommal. Az összevont telek szélessége legfeljebb 35m lehet.
- (4) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:
 - a) Építési helyen belül a lakófunkciójú, vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek), mindig az utca felől kell elhelyezkednie, az utcaképet formáló módon. Melléképület, gazdasági épület, valamint szabadtéri manipulációs tér a telek homlokvonalaához 15m-nél közelebb nem kerülhet.
 - b) Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre is kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.

- c) Amennyiben a meglévő épület épületmagassága, beépítettsége meghaladja az övezetre meghatározott határértékeket, az épület nem bővíthető, csak az új paraméterek betartásával építhető újjá.
- (5) Az építési övezeti előírásnál magasabb, meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti értéket nem haladhatja meg.
- (6) 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.
- (7) Az építési övezet beépítési paramétereit:

építési 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			
Lf-1	600	14	O	30	30	i	40	Ém:5,0 Pm: 4,5
Lf-2	900	16	O	30	30	5	40	Ém:5,0 Pm: 4,5
Lf-3	1500	30	Sz	25	25	10	40	Ém:7,5 Pm: 6,5

i= illeszkedés az építési vonallal a szomszédos legalább 2-2 telek építési vonalához

23. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

31. §

- (1) Az építési övezetbe Alsónémedi történelmileg kialakult, halmazos beépítési karakterét őrző, jellemzően oldalhatáron álló beépítési módú, vegyes funkciójú telkei tartoznak. Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási, irodai, nevelési, oktatási épület, egészségügyi, szociális épület,
 - vallási, szakrális épület,
 - kulturális és sport célú épület,
 - kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület,
 - a Vt-1 és a Vt-2 jelű építési övezetben melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület, ha a használat során a környezet lakó rendeltetését nem korlátozza.
- (2) Az építési övezetek területén üzemi, raktározó 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 fentiekén túl közösségi kereskedelmi szolgáltatói, intézményi rendeltetés esetén a telkeken a beépítési mérték 10%-kal nagyobb lehet az övezetre meghatározott beépítési mértéknél.
- (4) Az építési övezet beépítési paramétereit:

építési 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			

Vt-1	400	-	O	35+10B	0	i	40	Ém:5,0 Pm: 4,5
Vt-2	900	18	SZ	35+10B	35	5	40	Ém:5,0 Pm: 4,5
Vt-3	900	18	SZ, Zh*	50	0	0	20	Ém:7,5 Pm: 6,5
Vt-4	1200	20	SZ	35	35	10	40	Ém: 6,0
Vt-5	30	Kialakult úszó-telek	Zh* pavilonok	80	0	0	10	Ém: 4,0

*Zh= zártorusodó, zárt sorú házaggal

+10B=10% beépíthetőségi többlet

i= az építési vonal, vagy az előkert meghatározásánál a szomszédos legalább 2-2 telek építési vonalához kell illeszkedni.

- (5) A Vt-5 jelű építési övezet a Fő utca telkesített pavilonsorának kialakult úszótelkes övezete. A kialakult beépítés és rendeltetés megőrizhető, felújítható, de újra nem építhető.

24. Intézményi vegyes építési övezet (VI)

32. §

- (1) Az építési övezetben az intézményi funkciók, igazgatás, oktatás, nevelés, kulturális tevékenység létesítményei építhetők, fejlesztetők, bővíthetők, építhetők újjá.
- (2) Gyártó, összeszerelő, raktározó gazdasági rendeltetés nem létesíthető, ez alól kivétel az oktatási célt szolgáló tevékenység.
- (3) Az építési övezethez tartozó telkek parkolója a telek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen valósítható meg.
- (4) A intézményi vegyes építési övezet beépítési paraméterei:

építési 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			
Vi-1	2000	30	O	35	35	5	40	Ém:10,5
Vi-2	1000	20	SZ	40	35	illeszkedő	40	Ém:7,5

25. Gazdasági építési övezetek

33. §

- (1) Az új gazdasági telephelyek, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be. Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15m szélességben az előkert 0m, bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesítése érdekében.
- (2) A tervezett szervíz utak, egyéb kiszolgáló utak legalább egyoldali fásítással alakítandók ki.
- (3) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (4) Szabályozási terven „telek többszintes zöldfelületi része” jellel feltüntetett sávban háromszintes növényállományú legalább 10m növénytáv 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.
- (5) Az építési övezetben keletkező veszélyes hulladék csak a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, átmenetileg tárolható.

- (6) Veszélyes hulladék kezelését, újrahasznosítását szolgáló gazdasági tevékenység számára szolgáló telephelyet csak szabályozási terv alapján, az illetékes hatóságok, legalább a környezetvédelmi és közegészség-ügyi hatóság hozzájárulásával lehet kialakítani.

26. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

34. §

- (1) 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 cserjebéültetést kell megvalósítani. Alapellátási tevékenységek esetén csak a parkoló-felület mentén kötelező fát telepíteni.
 - A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló területe 4 db parkoló állásonként fásítva alakítható ki.
 - Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető, legfeljebb A/1 méretben.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységi célú épület,
 - 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,
 - kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - közösségi, szórakoztató épületek,
 - üzemanyagtöltő állomás.
- (3) A kialakult Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetben a kialakult telkek, telekmérettől függetlenül beépíthetők, vagyis a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb, meglévő telkek is beépíthetők.
- (4) 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, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gksz-1	10 000	50	SZ	45	30	15	25	Ém: 12,0
Gksz-2	K/ 3000	18	SZ	45	30	7	20	Ém: 7,5
Gksz-3	3000	-	SZ	30	30	10	20	Ém: 7,5

K= kialakult telekterület

27. Egyéb ipari építési övezet (Gip)

35. §

- (1) 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,

- d) nagykereskedelmi épület, építmény,
 e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 f) egyéb irodaépület,
 g) sportcélú építmény,
 h) A hivatásforgalom és a gazdasági forgalom parkolói.
- (2) Az építési övezetben teljes közműellátás biztosítandó (energiaszolgáltatás, közüzemi ivóvíz szolgáltatás, közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, csapadékvíz elvezetés vagy kezelés).
- (3) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő ipari célú területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után, a beépíthetőség feltételeként, a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Az új telekszerkezetben minden teleknek biztosítani kell közvetlen gépjármű-kiszolgálást legalább 14m széles magánútról vagy 16m széles közútról és az egyéb ipari gazdasági céllal beépíteni kívánt telkek legkisebb kialakítható telekterületének el kell érnie, vagy meg kell haladnia a Gip-1 jelű övezetbe az 1 000 m²-t és a Gip-2 jelű övezetben a 3000m²-t.
- (4) 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, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Gip-1	1 0000	30	SZ	45	30	10	25	Ém: 12,0
Gip-2	3000	30	SZ	45	30	10	25	Ém: 7,5
Gip-3	1500	30	SZ	30	25	5	25	Ém: 7,5

28. Különleges temető építési övezete (Kt)

36. §

- (1) Az építési övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek létesíthetők.(pl.: ravatalozó, kápolna, kriptá, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, kőfaragó, szemetgyűjtés kezelés építményei és a kiszolgáláshoz szükséges legalább 50fh-es parkoló felületek).
- (2) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.
- (3) 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, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kt	25 000	50	SZ	25	40	15	40	5,0m

- (4) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10m lehet

29. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmü)

37. §

- (1) A mezőgazdasági üzem területén a növénytermesztést és állattenyésztést szolgáló épületek és építmények, valamint a folyamatos felügyeletet biztosító szolgálati lakás létesíthetők. (pl.: terménytárolók, silók, istállók, fejőház, gépszín, gépjavító, zártrendszerű trágyatárolók, zártrendszerű közművek, közműpótlók, üvegházak, hűtőházak, irodai - szociális épületrész.)
- (2) A hivatásforgalom, valamint a termény be és kiszállításának teherforgalmi parkolói is telken belül létesítendők.
- (3) Az építési övezetben önálló új lakóépület nem építhető. azokon a telkeken melyeknél a földhivatali nyilvántartásban 2014. január 1.-én szerepel lakóház udvar kivett terület, ott a meglévő lakóépület önállóan is újraépíthető.

(4) 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, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kmü	10 000	50	SZ	30	30	10	40	10,5

30. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)

38. §

- (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) 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, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kszv	3000	50	SZ	40	45	10	45	7,5

31. Különleges külterületi lakotthely, falusi jelleggel

39. §

- (1) Az építési övezetben mezőgazdasági életformához kapcsolódó lakó, rehabilitációs rendeltetésű és gazdasági épületek, építmények és technológiák létesíthetők, hiányos közművesítéssel.
- (2) A meglévő kialakult épületek alapterületi és magassági bővíthetőségét a környezet beépítettségéhez kell igazítani, a tűzvédelmi szempontú távolságok figyelembe vételével.
- (3) Az épületek létesítmények körül az elő, és hátsókerti telekhatár mentén legalább 5m szélességben fasor telepítendő.
- (4) 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, párkánymagasság
	terület	szélesség		terepszint	terepszint			

	(m ²)	(m)		felett	alatt			(m)
Klf	5000	50	O	25	20	7	40	6,5

32. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

40. §

A település területének beépítésre nem szánt részei a következők:

- Közúti közlekedési övezet (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, KÖu-5),
- Ideiglenes sport repülőtér közlekedési övezet (KÖu-r),
- Telekigényes közmű övezet (KÖ-km),
- Zöldterület közkereseti övezet (Zkk),
- Erdő övezetek (Ev, Eg, Ek),
- Kertes mezőgazdasági övezet (Mk),
- Általános mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má-f, Má-tt, Má-bk, Má-t1, Má-t2, Má-t3, Má-fe),
- Vízgazdálkodási övezet (V),
- Természetközeli övezet (Tk),
- Különleges beépítésre nem szánt övezetek (Kbn-sp, Kbn-ta, Kbn-b, Kbn-rek, Kbn-h, Kbn-ke).

33. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

41. §

- 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.
- A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
 - KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult állapot szerint tartandó meg,
 - KÖu-2 jelű országos mellékút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
 - KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete, közterületi szélessége kialakult, a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
 - KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezete, a közterületi szélesség a szabályozási terven meghatározott helyeken 14m-16m közötti szélességgel alakítandó ki.
 - KÖu-5 jelű egyéb közlekedési közterületek övezete, ahol a vegyes használatú utak legkisebb szélesség 6m, kerékpárutak kialakult közterületi szélességén belül a szabvány szerint, önálló gyalogutak, legalább 4m.
- A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók. A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és az útügyi hatóság engedélyével szabad.
- A külterületi feltárási utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- A szabályozási terven jelölt út nyomvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítse, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése

kötelező. A fasorok legfeljebb 10 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.

- (6) Az új közutak szabályozási szélessége a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, lakóövezet és vegyes övezet esetén minimum 14,0 méter. A közművek elhelyezését minden esetben közterületen kell biztosítani.

42. §

- (1) Önálló kerékpárút szabályozási szélessége min. 4,0 méter.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.
- (3) 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.
- (4) Az új közutak és az új közforgalom számára megnyitott magánutak parkolóit fásítva kell kialakítani.
- (5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnikai előírások és a forgalombiztonság figyelembevételével.

34. Ideiglenes sportrepülőter közlekedési övezet (KÖu-r)

43. §

- (1) A tényleges igénybevétel feltétele a repülőter minősítése, engedélyeztetése és a kiszolgáló út létrehozása.
- (2) A fentiek teljesüléséig az övezetben épület nem építhető, az övezet beépítési mértéke 0%. A repülőteret 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.

35. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)

44. §

- (1) Az övezetben a telekigényes közüzemi közműellátás létesítményei helyezhetők el, (gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, 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, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terezsint felett	terezsint alatt			
KÖ-km	100	-	SZ	5	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.: hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vizilétesítménye.).

36. Zöldterület közkerter övezet (Zkk)**45. §**

- (1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér.
- (2) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg.
- (3) Az övezetben:
 - a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, mint utca-bútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók,
 - b) játszótéri építmények,
 - c) a pihenést, a játékot és a szórakozást szolgáló építmények,
 - d) a terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb építmények, helyezhetők el.
- (4) Az övezet telkeit legalább 60%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) Közkertet kertépítészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (6) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető kerti építmények helyezhetők el.

37. Erdő övezetek (Ev, Eg, Ek)**46. §**

- (1) Az erdő övezetébe sorolt területek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek az erdészeti üzemtervek alapján erdőgazdálkodásra szolgálnak, a szabályozási terv alapján csak új erdő létesítésére lehet használni.
- (2) Az erdő elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg. Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel kell lenni az erdő védelméről szóló törvény vonatkozó szakaszaira.
- (3) Az erdőterületek Eg jelű gazdasági rendeltetésű, Ek jelű közjóléti rendeltetésű és Ev jelű védelmi rendeltetésű erdők övezetébe soroltattak.
- (4) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
 - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
 - b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (5) Az Eg jelű övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az övezetben lakóépület nem építhető, más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (6) Az Ek jelű övezetben elsősorban az erdő közjóléti funkcióit kiszolgáló építmények (pl. erdei tornapálya, esőbeálló, pihenőhely, tájékoztató táblák) helyezhetők el. Az övezetben lakóépület nem építhető, más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (7) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről - az erdőgazdálkodó elképzeléseinek figyelembe vételével - az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

38. Mezőgazdasági övezetek (Mk, Má-á, Má-f, Má-tt, Má-bk, Má-t1, Má-t2, Má-t3, Má-fe)**47. §**

- (1) Az övezetek telkeire vonatkozó építési engedélyezési tervekben, külön munkarészben foglalkozni kell a területen található humuszvagon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
- (2) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
- (3) A szabályozási terven mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtervény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint használható.
- (4) A mezőgazdasági terület az alábbi általános és kertes mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
 - a) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet, ahol a felaprózódott telekállomány és a mélyfekvésű területi adottság miatt építési lehetőség nincs.
 - b) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gye- (rét, legelő) művelés a jellemző és a műveléssel összefüggő épület, vagy építmény helyezhető el,
 - c) az Má-f jelű új farmgazdaság építhető az általános mezőgazdasági övezetben, ahol az általános építési feltételek mellett új birtokközpont is létesíthető,
 - d) az Má-tt jelű természeti érintettségű mezőgazdasági területek övezete, ahol a kímélő gyepterápolás a jellemző,
 - e) az Má-bk jelű általános mezőgazdasági övezet birtokközpontként beépített telke, ahol a területhasználat és az épületek funkciói, valamint a beépítettség mértéke a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetére jellemző lehet.
 - f) 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 „külsőterületi lakott helyre” jellemző, az épület elhelyezésre alkalmas kivett telekrész tartozik a területfelhasználásba és az övezetbe, mivel a beépítés csak a kivett telekrészen létesíthető.
 - g) Az Má-fe jelű általános mezőgazdasági övezet a mezőgazdasági terület más célú igénybe vételével tervezett beépítésre szánt területek fejlesztési övezete, ahol a nem mezőgazdasági terület-felhasználású területet a más célú felhasználásig építési lehetőség nélküli mezőgazdasági területként kell fenntartani. Az övezetbe tartoznak továbbá a birtoktest beépítésre igénybe nem vehető, földhivatali nyilvántartásban építési tilalommal jegyzett telkek.

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

Az övezet			A telek								Az épület		
Sajátos területhasználát			Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
					terület (m)	területe (m ²)		felett (%)		alatt (%)			
						gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)		gazdasági épület	gazdasági + lakó épület *	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	
Kertes övezet			Mk	-	-	-	-	0	0	0	0	-	-
Általán	Mezőgazd	asági övezet	Má-á	SZ	10.000	50 000	100 000	0,5	0,5	0,5	0,5	7,5	L: 5,0 G: 7,5

farmgazdasággal és birtokközponttal is építhető	Má-f	SZ	10.000	50 000 birtoktest (10 000 birtokközpont)	100 000 birtoktest (10 000 birtokközpont)	3 (20)**	3 (20)**	3 (20)**	3 (20)**	7,5	L: 5,0 G: 10,5
Természeti érintettségű területek övezete	Má-tt	SZ	10.000	50.000	200.000	0,4	0,2	0,1	0,1	4,5	4,5
Birtokközpont övezete	Má-bk	SZ	10.000	10.000	10.000	25	25	0	0	7,5	L: 5,0 G: 10,5
Meglévő tanyák övezete	Má-t1	SZ	10 000	10 000		3% birtoktesthez kapcsolódóan 15%		3% birtoktesthez kapcsolódóan		6,5	L: 4,5 G: 6,5
	Má-t2	SZ	6 000	6 000		5%		3%		6,5	L: 4,5 G: 6,5
	Má-t3***	O	3 000	2 000		Legfeljebb 300m ²		Legfeljebb 300 m ²		6,5	L: 4,5 G: 6,5
Nem mg-i terület-felhasználású fejlesztési terület és birtoktesthez tartozó nem beépíthető földrészek övezete	Má-fe	-	-	-	-	0	0	0	0	-	-

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

**a beépítési mérték 10 000m²-es teleknél 20%, a 10 000 m²-es telket meghaladó birtokközpont esetén, a 10 000 m²-t meghaladó telekrészre számítható beépítettség 15%

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

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

L: lakóépület

G: gazdasági épület

(6) Az Má jelű övezetben (Má-fe 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.

39. Farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f)**48. §**

- (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 birtokközponthoz tartozó birtoktest 100%-a a település közigazgatási területén található.
- (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, illetve építési korlátozást 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) A birtokközpont telkén a beépítettség 10 000m²-es telekterületnél 20%, 10 000 m² meghaladó telekterületű új birtokközpont esetén 10 000m²-es telekrészre 20% beépítési mérték, az 10 000m²-t meghaladó telekrészre 15%-os beépítési mérték számítandó.
- (6) 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.
- (7) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg.

40. Meglévő birtokközpontok általános mezőgazdasági övezet (Má-bk)**49. §**

- (1) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (2) 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, illetve korlátozást 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) megoldott-e.
- (3) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (4) Az övezet területén elhelyezhető lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, míg a mezőgazdasági célú épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (5) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, ha 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.
- (6) Ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor beépítési terv készítenendő.

- (7) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

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

50. §

- (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 5%-án létesíthető tanyaszerű rendeltetéshez kapcsolódó épület, építmény.
- (4) Má-t3 jelű tanyás övezetben a kialakult telekterületen, a funkcionális arányok megkööttsége nélkül, az összes beépítettség legfeljebb 300m² lehet.

42. Vízgazdálkodási övezet (V)

51. §

- (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 sávától 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 vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

43. Természetközeli övezet (Tk)

52. §

- (1) Az övezetbe az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápi területek, valamint a helyileg védett természeti területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető, az üzemi és kezelési terv alapján.
- (3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (4) Az ex-lege védett területek határától számított 200 m-es körzeten belül eső Má-f és Gip öveteknél az építési engedélyezési eljárásba a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot be kell vonni.
- (5) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek övezeteinek építési paraméterei:

Az övezet			A telek						Az épület	
Sajátos területfelhasználás	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m ²)	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb területe (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)
			terület (m)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	felett (%)		alatt (%)		
						gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya) **	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	
természetközeli területek ált. övezete	Tk	SZ	10.000	50.000	200.000	0	0	0	0	-

** A lakóépület területe nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület sportpálya övezete (Kbn-sp)

53. §

- (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 (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kbn-sp	5000	-	SZ	5	-	5	70	Ém: 4,5

45. Különleges beépítésre nem szánt terület kisállat-temető övezete (Kbn-ta)

54. §

- (1) Az övezetben a kedvtelésből tartott kisállatok temetője tartható fenn, építhető. Az övezetben elhelyezhető építmények:
- szociális épület,
 - a terület funkciójához illő kerti építmények.
- (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			
Kbn-ta	5000	-	SZ	2	-	5	50	Ém: 4,0

46. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kbn-b)

55. §

- (1) Az övezet a hatályos bányatelek területének, a bányaművelés és az ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára, kijelölt része.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények
- a bányüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
 - a bányüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek
 - a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállítószalag, stb.) szükséges építmények
 - a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények
 - zajgátló dombok, fasorok, erdők.
- (3) Az épületek legfeljebb az övezet területének 1%-án helyezhetők el.

47. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs idegenforgalmi terület övezete (Kbn-rek)

56. §

- (1) A Kbn-rek jelű - különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet előírásai az alábbiak:
- 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.
 - Az övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.
 - Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.
 - Az övezetben növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.
 - 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			
Kbn-rek	5000	-	SZ	3	-	-	70	Ém: 6,5*

*kivéve kilátótorony

48. Különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakó terület övezete (Kbn-h)

57. §

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

49. Különleges beépítésre nem szánt terület kegyeleti park övezete (Kbn-ke)

58. §

- (1) Az övezetben a kialakult meglévő beépítés nem növelhető, csak kerti építmények létesíthetők, csak kerti bútorok helyezhetők el.
- (2) A helyi értékvédelemre javasolt temetőkápolna és a kápolnához vezető kálvária jó műszaki állapota megőrzendő, arányrendszere, anyaghasználata, beépítési karaktere nem változtatható meg.
- (3) 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			
Kbn-ke	9000	-	SZ	-	-	-	75	-

III. FEJEZET

EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

50. Központi belterületre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

59. §

- (1) A kertvárosi és falusi jellegű lakóövezetekben a hosszú mély átmenőtelkek csak akkor oszthatók meg, ha a megosztás révén keletkező mindkét telek megfelel az övezeti előírásokban meghatározott kialakítható legkisebb telekterületnek.
- (2) A településközponti vegyes, kertvárosias lakó, falusias lakó építési övezetében lévő, kettőzött svábházias beépítés csak azokon a telkeken építhető újra, melyek őrzik a sajátos beépítési karaktert.
- (3) A településközponti vegyes és lakóövezetekben 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.

51. Feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések**60. §**

- (1) Új beépítésre szánt, jelentősen átépülő terület, amin az igénybevétel előtt, 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.
- (2) A kiszolgáló új infrastrukturális hálózat kapacitásigényét és nyomvonalát meg kell tervezni és meg kell valósítani. A kialakítandó új lakóterületen biztosítani kell a zöldterület, közkert céljára területet, az összterület 6%-án.
- (3) A fejlesztési terület jelenlegi telkei csak a feltételek teljesülését követően tekinthetők építési teleknek.

IV. FEJEZET**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****52. Hatálybalépés****61. §**

- (1) Ez a rendelet 2013. év hó ... napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

53. Hatályon kívül helyező rendelkezések**62. §**

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 és 26/2009. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ módosítások és rajzi mellékleteik.

k.m.f.

dr. Percze Tünde
Jegyző

Vincze József
Polgármester

4. MELLÉKLET A /2013. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

FOGALOMMEGHATÁROZÁS

1. **Átmenő telek:** az építési telek két, egymással szemben lévő, közterületi telekhatárral rendelkezik.
2. **Beépíthető építési telek:** közterületről vagy magánútról közvetlen gépjármű megközelítéssel rendelkező, beépítésre szánt területhez tartozó telek beépíthető, teleknagyságtól függetlenül, amennyiben az építési övezeti előírásokban meghatározott elő-, oldal-, és hátsókertje biztosítható.
3. **Építési hely és a telekhatár viszonya:** az építési hely határát a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve, ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a tervezett szabályozási vonaltól kell az előkert mélységét értelmezni, az építési hely meghatározásánál.
4. **Épületelhelyezési vonal:** a kötelező előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. A telken az épületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni. A hol az övezeti előírás kötelező előkert határt ír elő, ott a határvonalat építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
5. **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő épület, építmény.
6. **Fekvő telek:** az a telek aminek a mélysége nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott minimális telekmélységet, de meghaladja a 12 m-t, és a telek szélessége meghaladja az övezetben előírt telekszélesség 1,5-szeresét.
7. **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.
8. **Kettőzött sváb-házás beépítési típus:** mindkét oldali telekhatár mellett áll épület, csurgótávolság elhagyásával, épületek közötti oldalkert méretű közszélességgel. Az épület lehet 2 db főépület, vagy 1db főépület és melléképület.
9. **Kialakítható legkisebb telekterület:** az övezeti paraméterekben meghatározott méreteknél kisebb telek nem hozható létre kialakult beépítettségű tömbben sem. Meglévő telek mélységében, vagy szélességében akkor osztható meg, ha a létrejövő két új telek területe és szélessége eléri, vagy meghaladja az adott építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet és telekszélességet.
10. **Kialakult, beépített tömb, terület:** a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint.
11. **Szerkezeti jelentőségű külterületi földút:** a közúti úthálózattal kapcsolatot biztosító földút, a mi szervezi és gyűjti a mezőgazdasági területekre irányuló forgalmat.
12. **Természeti értékkel rendelkező terület:** beépítésre nem szánt területen a tájhasználat révén létrejött értékes növénytakarás, országosan vagy helyileg védett területek, vizes élőhelyek, magterületek és ökológiai folyosók között megteremtődött természeti kapcsolat.
13. **Terepszint alatti beépítettség:** az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.
14. **Zárt sorúsodó 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.
15. **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 zöltsáv, a fásított parkoló felület.

1. FÜGGELÉK A/2013. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

1. Országosan védett művi érték:

1. római katolikus templom	Templom tér 1.	1901 hrsz
----------------------------	----------------	-----------

Műemléki környezet: a 889hrs z-ú, 1525hrsz-ú, 1526hrsz-ú, 1899hrsz-ú, 1902/1hrsz-ú, 1930hrsz-ú, 1941hrsz-ú telkek.

2. Helyi védett művi érték:

2.1 Helyi védett emlékek a 8/2004. (V. 03.) számú önkormányzati rendelettel megállapított HÉSZ-ben védetté nyilvánítva:

1.	Református templom és templomkert	Templom u 11.	1849 hrsz
2.	Római katolikus temető Temetőkápolnája, valamint a kápolna és a temető bejárat közötti kálvária és a római katolikus, illetve a református temető síremlékei	Rákóczi utca és Temető utca sarok	931 hrsz
3.	Lakóház	Fő utca. 94.,	1779 hrsz
4.	Lakóház	Fő utca 111.,	1629 hrsz

3. Tájéértékek (tajterektar.hu nyilvántartása alapján):

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	
4.	Katolikus parókia (019)	Fő utca 66.	1899
5.	Temető (036)	Temető	069/19, 069/20
6.	Feszület	Haraszi út 110.	
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
13.	Kereszt (025)	Alsónémediből Gyál felé vezető műút mellett	
14.	Kálvária (013)	Öregtemető	931
15.	Lakóház (010)	Fő út 111.	1629
16.	Szovjet síremlékek (011)	Öregtemető	931
17.	Kereszt (023)	Fő utca 144. előtt	
18.	Székely 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
22.	Kisállat temető (037)	Kisállat temető	037/15
23.	Ravatalozó (032)	Temető	069/19, 069/20
24.	Római katolikus templom (027)	Fő utca	1901
25.	Faluház (020)	Iskola utca 1.	663/1
26.	Kopjafás temető	Öregtemető	931
27.	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	932
31.	II. világháborús emlékmű (003)	Dózsa György tér	
32.	Biblia emlékmű (018)	Templom u. 9., református templom kertjében	1849
33.	Lakóház (009)	Fő utca 94.	1779
34.	Katolikus, református temető (026)	Öregtemető	931
35.	Kápolna (016)	Öregtemető	931
36.	Fa kereszt	Temető	069/19, 069/20
37.	Gólya fészkek(008)	Garay Bíró utca 13. előtt	

2. FÜGGELÉK A/2013. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM****1. Nemzetközi védelem alatt álló, Natura2000 területek:**

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről 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 szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védett lápok jegyzékéről szóló 8005/2001. (MK 156.) KöM tájékoztató alapján:

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 rendelethez (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. Útsorfaiként nem alkalmazható fajok:

- a) nyárfa, (kanadai nyár nőivarú egyede) (Populus),
- b) bálványfa (Ailanthus) (ecetfa)
- c) eperfa (Morus).

EGYEZTETÉSI EMLÉKEZTETŐ

Tárgy:

Alsónémedi Nagyközség településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának véleményezése

helyszín: PMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal

Állami Főépítési Iroda

1051 Budapest, Sas u. 19.

jelen vannak: Marsalné Kovács Judit Pest megyei állami főépítész

Czikora József állami főépítési iroda területi képviselője

Wolf Beáta vezető településtervező

Király Noémi Alsónémedi főépítésze

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezik a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, ezen belül a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A véleményezési szakaszban a 39. § (1) bekezdés szerint véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

Az Állami Főépítési Iroda PED/ÁF/137-4/2013. ügyiratszámú véleményébe néhány tisztázandó észrevétel került, így ezek szóbeli egyeztetésére került sor általánosan széles körben összehívott egyeztető tárgyalás helyett.

A felek az egyeztetés során az alábbiakban állapodtak meg:

Vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételek kapcsán:

1)

2012. januárjában előzetesen bejelentésre került sor – az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint – településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata kapcsán előzetesen 18 db konkrét, szerkezeti szintű módosítási igény vetődött fel, a második (2013. évi) munkaindító megkeresésben a konkrét módosítások meghatározása már nem szerepelt. Az előre látható igényekhez további változások kapcsolódtak a belső önkormányzati, a partnerségi egyeztetések változtatási igényei, valamint a jogszabályi harmonizáció gerjesztette változtatások. A hatályos és a tervezett településszerkezeti terv közötti eltérések száma a tervezési és egyeztetési folyamat során 57-58-ra növekedett.

A megküldött egyeztetési dokumentációban két helyen szerepel korábbi tervi állapottal történő összehasonlítás, az egyik a hatályos BATrT és a felülvizsgálat kapcsán tervezett településszerkezeti terv összevetése, a másik a hatályos településszerkezeti terv és a tervezett településszerkezeti terv közötti eltéréseket mutatja be. A térségi tervvel történő összevetés eltérése nem minden esetben jelent településszerkezeti változást és a településszerkezeti változás nem minden esetben jelenti a BATrT szerkezeti tervéhez viszonyított eltérést. A kétféle rajzi és táblázatos szemléltetés összevetése, egyezőségének keresése nem indokolt, mivel eltérő tartalmi változást mutat be. Az érthetőséget szolgálóan **a problémakörök jelölését eltérően fogja kezelni a terv** a továbbiakban. A településszerkezeti tervek (hatályos és tervezett) közötti eltérést bemutató táblázat kiegészül egy újabb oszloppal, amiből kiderül, hogy a változásnak van-e hatása a BATrT-nak való megfelelésre.

A tervezett TSzT-t szükséges megfeleltetni a BATrT-nak, a magasabb szintű jogszabálynak. Ez szerepel a 9. oldal táblázatának ábráján.

TSzT – n csak azt kéri feltüntetni, amit megváltoztat a terv. A két TSzT (hatályos és tervezett) közötti eltérések egyértelmű beazonosíthatóságához felület jelölési megkülönböztetést alkalmazott a terv. (A szélesebb sraff a célzott terület-felhasználást, a keskenyebb sraff a kiindulási, átsorolni kívánt terület-felhasználást mutatja be.) **Az elfogadáskor a településszerkezeti terven a változások már ne szerepeljenek.**

A biológiai aktivitás érték számításnál csak a jogszabályban előírt **összegzést kéri: „nem csökken” szövegezéssel**, mivel a változások révén keletkező értéktöbblet nem tartalékolható, későbbi módosításokra igénybe nem vehető. **A kiindulási bázis állapot a mindenkor hatályos településszerkezeti terv.** A településszerkezeti változások között ötletszerűen nem lehet csemegézni. Amennyiben a táblázat csak a település szempontjából kedvező változásokat, vagy azoknak csak egy részét tartalmazza, akkor a táblázat egy másik, a véleményezettől eltérő településszerkezeti tervhez készül.

2) Az OTÉK eltéréssel kapcsolatos észrevételek.

Nem zárkóznak el attól, hogy az OTÉK-tól való eltéréshez hozzá járuljanak Alsónémedi külterületén lévő tanyák problémájának kezelése kapcsán. Az eltérés megadásához azonban külön dokumentációt kérnek, amiben sor kerül a tanyák részletes vizsgálatára és elemzésére, az eltérés indokoltságának bemutatására. Az elemzésnek ki kell térnie a kialakult állapot részletes bemutatására, amiből kiderül a településen belül elhelyezkedés, a telekszerkezet alapja nagysága, földhivatali nyilvántartási állapota (művelés alá tartozó, kivett alrészlet) légifotó alapján megbecsült beépítettsége.

A rendeletbe a kialakult beépítettség helyébe normatív érték kerüljön. A normatív érték lehet beépítési % felsőhatár, valamint összesen igénybe vehető bruttó m². Megvizsgálandó továbbá a tanya övezet finomítása, adottságokhoz igazodó **több övezetre bontása** is szükségessé válhat. Célszerű övezetet létrehozni 3000m² alatti telkekre, a 3000m² – 6000 m² közötti telkekre, illetve a birtokközponti 1ha és a 6000 m² közötti telkekre.

A dokumentációban az elemzésen és a javaslaton túl táblázatos megjelenítés is szükséges (tanya => hány db; kb. hány m² a telek, az építmény funkciója, ennek mekkora része lakó és mekkora gazdasági (%); beépítés <= kivett lakóudvar van-e, mert többségében nincs visszajelentve).

A táblázat csak becsült, vélhető adatok alapján készülhet, mivel geodéziai felmérési adatokkal az Önkormányzat nem rendelkezik.

Budapest, 2013. december 3.

Az emlékeztetőt összeállította :

Király Noémi
Alsónémedi főépítésze

EGYEZTETÉSI EMLÉKEZTETŐ

tárgy:

Alsónémedi Nagyközség településszerkezeti tervének
és helyi építési szabályzatának véleményezése

helyszín:

PMKH Földhivatala
1051 Budapest, Sas u. 19.

jelen vannak:

Fülöpp Éva földhivatal területi képviselője
Wolf Beáta vezető településtervező
Király Noémi Alsónémedi főépítésze

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezik a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, ezen belül a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A véleményezési szakaszban a 39. § (1) bekezdés szerint véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A PMKH Földhivatalának 10.424-3/2013. ügyiratszámú véleményébe néhány tisztázandó észrevétel került, így ezek szóbeli egyeztetésére került sor általánosan széles körben összehívott egyeztető tárgyalás helyett.

A felek az egyeztetés során az alábbiakban állapodtak meg:

- 1) 014/1-12 hrsz-ú termőföldterületet; a tervezett településszerkezeti terv nem ipari gazdasági terület-felhasználásba kívánja sorolni, hanem ipari gazdasági területből javasolja átsorolni mezőgazdasági területbe. Véleményező hozzájárulását földvédelmi szempontból megadta.
- 2) 0355/3-135 hrsz-ú termőföldterületeknél a tervezett lakóövezeti átsorolás csak a 0355/3 hrsz egy részét érinti (összesen kb. 2000 m²), ami közvetlenül a belterületi határhoz kapcsolódik. Ez a terület túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület, így az átsorolás támogatható.
- 3) 0353/1-41 hrsz-ú termőföldterület: a tervezett településszerkezeti terv nem lakóövezetbe javasolja, hanem általános mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe sorolja át, vagyis a mezőgazdaság jellegű használatban nem jön létre változás.
- 4) 037/2-4 hrsz-ú termőföldterület; 037/2 hrsz a hatályos településszerkezeti terv szerint ipari gazdasági területbe tartozik, 037/3-4 hrsz-ú földrészlet pedig beépítésre szánt településközponti vegyes terület. Az építési lehetőség joga nem a módosítással keletkezik. Ugyan akkor a földhivatali nyilvántartásban a tulajdonosok nem rendezték, a más célú hasznosítás kérdését. A beépítésre szánt jelleg nem változik, csak a terület-felhasználási besorolás, a konkrét beruházási igénynek megfelelően. Közlekedési helyzete kedvezőbb, mint a többi ipari gazdasági területnek, így a gazdasági célú hasznosítás indokolt. Mivel a

területen jelenleg sem zajlik mezőgazdasági művelés (belső utakkal, parkoló felületekkel, murvás felületekkel van kialakítva) és települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű a termőföld-területi besorolása, a terület-felhasználási átsorolás támogatható.

5)

037/10 és a 037/15 hrsz-ú termőföldterület: A területfelhasználási és övezeti határokat a tényleges, kialakult területhasználati és tulajdoni határokhoz kívánja igazítani a településszerkezeti és szabályozási terv. A 037/10 hrsz-ú telek a tervezett településszerkezeti terv szerint ipari gazdasági terület-felhasználásba kerül, a 037/15 hrsz-ú terület egy részének besorolása különleges kisállat temető. Az átsorolás továbbra is támogatható. A tulajdonosok részéről a tényleges más célú területhasználat a földhivatalnál rendezendő.

6)

0286/26 hrsz-ú termőföldterület: A 0286/26 hrsz-ú telek b alrészletét a településszerkezeti terv kertes mezőgazdasági területbe sorolja, és nem lakóövezetbe. Az átsorolás továbbra is támogatható.

Továbbá Fülöpp Éva ismételten felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy az egyes területek tulajdonosai – az engedély nélküli más célú hasznosítás következtében keletkező bírság elkerülése érdekében - tegyék meg az ingatlan-nyilvántartási átminősítés kapcsolódó szükséges lépéseket.

Budapest, 2013. december 2.

Az emlékeztetőt összeállította :

Király Noémi
Alsónémedi főépítésze