
RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETEI

TARTALOMJEGYZÉK

ALSÓNÉMEDI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2015. (.....) 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**

1. A rendelet hatálya
2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk
3. Közterület alakításra vonatkozó előírások
4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások
5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
6. A környezet védelmének általános előírásai
7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai
8. A vizek védelmének általános előírásai
9. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai
10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai
11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai
12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások
14. Közművekre vonatkozó általános előírások
15. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége
16. Telekalakítás általános szabályai
17. Építés általános szabályai
18. A beépítésre szánt telkek zöldfelületére vonatkozó előírások

II. FEJEZET RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
20. Lakóterületek általános előírásai
21. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)
22. Falusias lakó építési övezet (Lf)
23. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)
24. Intézményi vegyes építési övezet (Vi)
25. Gazdasági építési övezetek
26. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)
27. Egyéb ipari építési övezet (Gip)
28. Különleges temető építési övezete (Kt)
29. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmű)
30. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)
31. Különleges külterületi lakotthely , falusi jelleggel (Klf)
32. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai
33. Közúti közlekedési övezet (KÖu)
34. Ideiglenes sportrepülőtér közlekedési övezet (KÖu-r)
35. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)
36. Zöldterület közkerti övezet (Zkk)
37. Erdő övezetek (Ev, Eg, Ek)
38. Mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má-f, Má-tt, Má-bk, Má-t1, Má-t2, Má-t3, Má-fe)
39. Farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f)
40. Meglévő birtokközpontok általános mezőgazdasági övezet (Má-bk)
41. Külterületi lakott hely, tanya, általános mezőgazdasági övezet (Má-t1, Má-t2, Má-t3)
42. Vízgazdálkodási övezet (V)
43. Természetközeli övezet (Tk)
44. Különleges beépítésre nem szánt terület sportpálya övezete (Kbn-sp)
45. Különleges beépítésre nem szánt terület kisállat-temető övezete (Kbn-ta)
46. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kbn-b)
47. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs idegenforgalmi terület övezete (Kbn-rek)
48. Különleges beépítésre nem szánt rekultiválandó hulladéklerakó terület övezete (Kbn-h)
49. Különleges beépítésre nem szánt terület kegyeleti park övezete (Kbn-ke).

III. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRESZTEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

50. Központi belterületre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

51. Feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

IV. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

52. Hatálybalépés

53. Hatályon kívül helyező rendelkezések

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete
...../2015. (..... ..) 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 keletkezhetnek 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:
- hirdető, reklám berendezés, a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 0,5m² felülettel,
 - közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
 - közmű műtárgyak,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - szobor, díszkút, szagrális emlék,
 - távbeszélőfülke,
 - 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,
 - közlekedési zöldfelület, útsorfa,
 - 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 faszor telepítendő 10m-12m közötti lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
 - b) kétoldali faszor telepítendő a 14m-nél szélesebb közterületeken,
 - c) közkertek, 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 sáttortetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel 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 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.
- (2) A központi belterületen az illeszkedés szabályai szerint az új épület a szomszédos 3-3 telek beépítéséhez igazodóan, a kialakult építési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonallhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetésű 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.

- (3) Az építési övezetekben a közterületi telekhatáron álló épületeken csak fényszennyezést nem okozó díszkivilágítás létesíthető. Az épületvilágítás nem okozhat káprázást, nem korlátozhatja a szomszédos és a szemközti épületek, valamint a közterületek rendeltetésszerű használatát.
- (4) 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, településkép romboló területhasználat elleni védelem érdekében a közterület felé megnyíló zavaró látványok takarására, továbbá az értékes élőhelyek összekapcsolására – a telkeknek legalább a szabályozási terven jelölt részén többszintes telepítésű zöldfelület kialakítása szükséges.

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) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) 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 réteggé elteríteni,
 - d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (3) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonyasága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.
- (5) 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.
- (6) 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 közcsatornába 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 elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési 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 feltöltésére 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.

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-vízelvezetés 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 „térsgégi 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 800m-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.
 - 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 szolgálmi 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 továbbfejlesztetni, a vízvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízvezetés 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) 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.

15. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

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 (Gksz, Gip 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 Gip-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 telekméreteknek 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, kertként 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 haszonállat 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.
- (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 1m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 4,5 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, zártorsodó 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 meghaladóan. A fák pótlásáról a legközelebbi őszig, vagy tavaszig, 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 Alsónémedi 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 igénybevételeig 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 (Kmü), 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) 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 állékonyságának 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 homlokvonalához 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 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			
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:
- a) lakóépület,
- b) igazgatási, irodai, nevelési, oktatási épület, egészségügyi, szociális épület,

- c) vallási, szakrális épület,
d) kulturális és sport célú épület,
e) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület,
f) 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 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			
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 úszótelek	Zh* pavilonok	80	0	0	10	ÉM: 4,0

*Zh= zártorsorodó, zártorsú hézaggal

+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 pavilonosorának kialakult úszótelkes övezete. A kialakult beépítés és rendeltetés megőrizhető, felújítható.

24. Intézményi vegyes építési övezet (Vi)

32. §

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

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése			építmények, épületek
	legkisebb kialakítható	beépítési	legnagyobb	legkisebb	legkisebb	legnagyobb

			mód	beépítettség (%)		előkert (m)	b zöldfelület (%)	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, kapubeajtó, portaépület, mérlegház létesítése érdekében.
- (2) A tervezett szerviz 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 növényzsáv 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) Környezetalkítási követelmények:
 - a) Telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2m távolságra legyen. Az előkerti és az oldalkerti sávban legalább egy sorban kétszintes (fa- és cserjeszint) fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani. Alapellátási tevékenységek esetén csak a parkoló-felület mentén kötelező fát telepíteni.
 - b) A telken belüli 5 db gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló területe 4 db parkoló állásonként fásítva alakítható ki.
 - c) Reklámhordozó csak épülethomlokzaton, vagy kerítésen engedélyezhető, legfeljebb A/1 méretben.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2db lakás létesíthető, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200m² lehet,
 - c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
 - d) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - e) közösségi, szórakoztató épületek,
 - f) üzemanyag-töltő 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,
 - nagykereskedelmi épület, építmény,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - egyéb irodaépület,
 - sportcélú építmény,
 - A hivatásforgalom és a gazdasági forgalom parkolói.
- (2) 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 0000 m²-t és a Gip-2 jelű övezetben a 3000m²-t.
- (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			
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, őrző-, szociális épület, szemégyűjtés 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
- (5) Az „Öregtemető”-ben a helyi értékvédelemre javasolt temetőkápolna és a kápolnához vezető kálvária jó műszaki állapota megőrzendő, arányrendszere, anyaghasználata, beépítési karaktere nem változtatható meg.

29. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmű)

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 létesítendő.
- (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			
Kmű	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 hátsó kertben 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 közművesítettséggel.
- (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 hátsó kert 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 (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
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:

- a) Közúti közlekedési övezet (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, KÖu-5),
- b) Ideiglenes sport repülőtér közlekedési övezet (KÖu-r),
- c) Telekigényes közmű övezet (KÖ-km),
- d) Zöldterület közkerti övezet (Zkk),
- e) Erdő övezetek (Ev, Eg, Ek),
- f) Általános mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má-f, Má-tt, Má-bk, Má-t1, Má-t2, Má-t3, Má-fe),
- g) Vízgazdálkodási övezet (V),
- h) Természetközeli övezet (Tk),

- i) Különleges beépítésre nem szánt övezetek (Kbn-sp, Kbn-ta, Kbn-b, Kbn-rek, Kbn-h, Kbn-ke).

33. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

41. §

- (1) A közutak meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el, utcafásítás telepítendő.
- (2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
 - a) KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult állapot szerint tartandó meg,
 - b) KÖu-2 jelű országos mellékút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
 - c) KÖu-3 jelű települési gyűjtőút övezete, közterületi szélessége kialakult, a kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik.
 - d) KÖu-4 jelű kiszolgáló út övezete, a közterületi szélesség a szabályozási terven meghatározott helyeken 14m-16m közötti szélességgel alakítandó ki.
 - e) KÖu-5 jelű egyéb közlekedési közterületek övezete, ahol a vegyes használatú utak legkisebb szélesség 6m, kerékpárutak kialakult közterületi szélességén belül a szabvány szerint, önálló gyalogutak, legalább 4m.
- (3) 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.
- (4) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (5) 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 töltávolsággal, 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 sportrepülőtér közlekedési övezet (KÖu-r)

43. §

- (1) A tényleges igénybevétel feltétele a repülőtér minősítése, engedélyeztetése és a kiszolgáló út létrehozása.
- (2) A fentiek teljesüléséig az övezetben épület nem építhető, az övezet beépítési mértéke 0%. A repülőtérrel 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, szennyvízátelövő, 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)		terepszint felett	terepszint 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 közkerti 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 játszószerkezetek 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 műtárgyaik,
 - 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 (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 humuszvagyon 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 erdőtvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (4) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
 - a) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyep- (rét, legelő) művelés a jellemző, a műveléssel összefüggően épület nem építhető, a műveléssel összefüggően az építési engedélyezési eljárást nem igénylő karám, villanypásztor, állatok védelmét szolgáló árnyékoló tető, vadkerítés építménye, valamint, közlekedési és közmű építmény létesíthető.
 - b) az Má-f jelű új farmgazdaság építhető az általános mezőgazdasági övezetben, ahol az általános építési feltételek mellett új birtokközpont is létesíthető,
 - c) az Má-tt jelű természeti érintettséggű mezőgazdasági területek és az ingatlan nyilvántartás szerint kertként nyilvántartott telkek övezete, ahol szántó művelési ág és a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,

- d) 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.
- e) Az Má-t jelű **övezet az általános mezőgazdasági területen belül** a meglévő kialakult tanyák övezete, ahol a területhasználat és az épületek rendeltetései, valamint a beépítettség mértéke a „külterületi lakott helyre” jellemző, az épület elhelyezésre alkalmas kivett telekrész tartozik a területfelhasználásba és az övezetbe, **mivel a beépítés csak a kivett telekrészen létesíthető.**
- f) 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 területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakít ható új telek mérete (m ²)	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagassá g (m)		
			terület (m)	területe (m ²)		felett (%)		alatt (%)				
				gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)*	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	
Általános övezet	Mezőgazdasági övezet	Má-a	SZ	10.000	-	-	0	0	0	0	-	-
	farmgazdasággal és birtokközponttal is építhető	Má-f	SZ	10.000	100 000 birtoktest (10 000 birtokközpont)	100 000 birtoktest (10 000 birtokközpont)	1,5 (15)	1,5 (15)	1,5 (15)	1,5 (15)	7,5	L: 5,0 G: 10,5
	Természeti érintettségű területek övezete	Má-tt	SZ	10.000	-	-	0	0	0	0	-	-
	Birtokközpont övezete	Má-bk	SZ	10.000	10.000	10.000	15	15	0	0	7,5	L: 5,0 G: 10,5
	Meglévő tanyák övezete	Má-t1	SZ	10 000	10 000		3% birtoktesthez kapcsolódóan		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**	0	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 birtoktérhez tartozó nem beépíthető földrésztelkek 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.

** OTÉK eltérés állami főépítési hozzájárulással. A tanyás 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-á, Má-tt, 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 lőtartáshoz 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 birtokközpontoz 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) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - 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.
- (6) 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 készítendő.
- (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 megkötöttsége 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 időszakokra 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 övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (3) 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.
- (4) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek övezeteinek építési paraméterei:

Az övezet			A telek						Az épület		
Sajátos területhasználat	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)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)**	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
természetközeli területek ált. övezete	Tk	SZ	10.000	-	-	0	0	0	0	-	-

44. Különleges beépítésre nem szánt terület sportpálya övezete (Kbn-sp)**53. §**

- (1) Az övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el:
- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (pl.: sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
 - 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

- d) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények
 - e) 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:
- a) Az övezet elsősorban rekreációs célú, közhasználat számára részlegesen megnyitott jellegű terület, ahol a szabadidős tevékenységekhez (pl. jóléti tóhoz kapcsolódó tevékenység, horgászat, agárpálya) kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, a terület fenntartását biztosító kint lakás épülete, építményei helyezhetők el.
 - b) Az övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.
 - c) Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.
 - d) Az övezetben növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.
 - e) A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékébe a tó vízfelülete 75%-kal beszámítható.

- (2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

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

*kivéve kilátótorony

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

57. §

- (1) Az övezet területén az inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) A területhasználat 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)

(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 közterületeket, 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 2015. 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 .../2015. (... ..) 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 mindenkorai 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-házaz beépítési típus:** mindkét oldali telekhatár mellett áll épület, csurgótávolság elhagyásával, épületek közötti oldalkert méretű közzel. 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. **Különleges külterületi lakott hely:** mezőgazdasági területtel övezett falusias lakótelek használat intenzív lakófunkcióval és mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épületekkel, építményekkel, parkolókkal.
12. **Szerkezeti jelentőségű külterületi földút:** a közúti úthálózattal kapcsolatot biztosító földút, a mi szervezi és gyűjti a mezőgazdasági területekre irányuló forgalmat.
13. **Tanya:** külterületi lakott hely a mezőgazdasági és erdőgazdasági terület-felhasználáson belül, a jogszabályi környezetben meghatározott legkisebb telekterületnél kisebb telken.
14. **Természeti értékkel rendelkező terület:** beépítésre nem szánt területen a tájhasználat révén létrejött értékes növénytársulás, országosan vagy helyileg védett területek, vizes élőhelyek, magterületek és ökológiai folyosók között megteremtődött természeti kapcsolat.
15. **Terepszint alatti beépítettség:** az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.

16. **Zártsorúsodó 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.
17. **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 zóldsáv, a fásított parkoló felület.

1. FÜGGELÉK A/2015. (... ..) 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, 1525hrs-z-ú, 1526hrs-z-ú, 1899hrs-z-ú, 1902/1hrs-z-ú, 1930hrs-z-ú, 1941hrs-z-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. Tájértékek (tajertektar.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)	Haraszti 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	Belterülettől 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/2015. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM****1. Nemzetközi védelem alatt álló, Natura2000 területek:**

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről 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. Útsorfaént nem alkalmazható fajok:

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