

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbi anyagban tájékoztatni kívánjuk Önöket a jelenleg hatályos **Étv.** (1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről) és **OTÉK** (az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) országosan érvényes előírásairól, valamint az ezek alapján Alsónémedi közigazgatási területére **tervezett** helyi építési szabályzat tartalmáról.

A könnyebb értelmezhetőség kedvéért a helyi építési szabályzat rendelet-tervezet egyes paragrafusai előtt **szürke kiemeléssel, dőlt betűvel** szerepelnek (amennyiben van ilyen)– az Étv. és az OTÉK vonatkozó rendelkezései, egyéb – a magasabb rendű jogszabályokban nem szabályozott – esetben a „helyi rendelkezés” utalás.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

Általános követelmények

3. § (1) Az épített környezet alakítását és védelmét:

a)⁴³ a jogszabályokkal összhangban álló településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszközök és építészeti-műszaki dokumentáció alapján,

b) a jogszabályokban előírt építészeti, műszaki, biztonsági, egészségügyi, rendeltetési és használati, továbbá környezet- és természetvédelmi követelményekkel összhangban,

c) a humánus környezetre és az esztétikus kialakításra tekintettel, valamint

d)⁴⁴ a résztvevők együttműködésével

kell megvalósítani.

(2)⁴⁵ Az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét az e törvényben és más jogszabályokban meghatározott módon. Gondoskodni kell az érdekelt természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre véleménynyilvánításra és javaslatételre.

Az állam építésügyi feladatai

4. § (1) Az építésügy központi irányítása - a településrendezés tekintetében az arra vonatkozó országos szabályok és közérdekű követelmények megállapítása -, összehangolása és ellenőrzése az állam feladata.

(2)⁴⁶

(3) A Kormány az építésügy - (1) bekezdésben megjelölt - központi feladatainak ellátása körében gondoskodik:

a) az épített környezet rendezett alakítását és védelmét biztosító - a nemzetközi előírásokkal összhangban álló - jogszabályok megállapításáról, továbbá azok folyamatos korszerűsítéséről,

b)⁴⁷ az állami főépítési, építésügyi és építésfelügyeleti hatósági intézményrendszer működtetéséről,

c) a nemzetközi egyezményekből adódó állami feladatok ellátásáról,

d) az országos kutatási, műszaki fejlesztési programok kialakításáról és érvényre juttatásáról.

(3a)⁴⁸ A magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, továbbá országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében a Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait.

(4)⁴⁹ A Kormány az építésügy központi irányítását, összehangolását - ideértve a sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében az összehangoló feladatokat is - az építésügyért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) útján gyakorolja.

5. §⁵⁰ (1) A miniszter a központi szakmai irányítási, összehangolási és ellenőrzési feladatkörében:


a)⁵¹ a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű építési beruházások megvalósításának elősegítése érdekében összehangolja az érintett közigazgatási szervek tevékenységét,

b) külön jogszabályok szerint

ba) összehangolja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok tevékenységét,

bb) ellátja az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok, valamint az egyéb építésügyi igazgatási feladatot ellátó szervezet építésügyi igazgatási feladatainak szakmai irányítását, ennek keretében rendszeresen gondoskodik e szervezetek szakmai munkájának és a vonatkozó jogszabályok érvényesülésének helyszíni ellenőrzéséről,

c)⁵² ellátja az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás), valamint az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ (a továbbiakban: Dokumentációs Központ) szakmai irányítását és felügyeletét,

 d)⁵³ elősegíti - a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, valamint a természetvédelemért felelős miniszter bevonásával - az építészeti kultúra megőrzését, fejlesztését és védelmét, ennek keretében országos kutatási, műszaki fejlesztési, valamint oktatási-nevelési programokat dolgoztat ki és működtet,

e)⁵⁴ részt vesz az építésügyet érintő felsőoktatási, szakirányú továbbképzési, oktatási képzési és szakképzési célok meghatározásában, azok tartalmának és képesítési követelményeinek kidolgozásában, továbbá kezdeményezési, véleményezési és egyetértési jogot gyakorol az erre vonatkozó jogszabályok előkészítésében,

f)⁵⁵ a műemlékek és a sajátos építményfajtákért felelős miniszterek és önálló szabályozó szervek, valamint az építésügy területén érintett szakmai kamarák és az érintett felsőfokú oktatási és szakképzéssel foglalkozó intézmények javaslata alapján koordinálja, összefogja és irányítja az építésüggyel kapcsolatos szakmák gyakorlására vonatkozó szabályozás kialakítását,

g)⁵⁶ ellátja a területi építész és mérnöki kamarák által vezetett, építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási jogosultságokhoz kapcsolódó eljárások és nyilvántartások, valamint a vállalkozó építőipari kivitelezői nyilvántartás szakmai felügyeletét,

h)⁵⁷ érvényre juttatja az építésügyi ágazati és foglalkoztatási elvárásokat a képzési követelményekben az alap-, közép- és felsőfokú, valamint az iskolarendszeren kívüli oktatási, képzési intézményeknél és a társadalom más érintett szervezeteinél,

i)⁵⁸ elősegíti - a természetvédelméért felelős miniszter bevonásával - a települési zöldfelületek megőrzését, fejlesztését és védelmét.

(2)⁵⁹ Az építésügyi hatóság az építményekkel - beleértve a hatáskörébe tartozó sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló építményekkel - kapcsolatos építési tevékenységgel összefüggő engedélyezési, kötelezési és ellenőrzési feladatai során az építményekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményeket juttatja érvényre. A sajátos építményfajtákkal és a műemléki védelem alatt álló

építményekkel kapcsolatos építési tevékenység esetén a hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóság a sajátos építményfajtákra és a műemlékekre vonatkozó jogszabályi követelményeket is érvényesíti.

(3)⁶⁰ A miniszter az (1) bekezdés és a 4. § (4) bekezdése szerinti feladatainak ellátása, az egységes és következetes szakmapolitikai irányítás megvalósítása érdekében az építésügyi szakmai érdek-képviselők és az építésügyben érdekelt kormányzati szervek részvételével közreműködő, építésügyi konzultatív, javaslattevő és véleményező testületet működtet.⁶¹ A sajátos építményfajták és a műemlékek tekintetében illetékes miniszterek együttműködnek a miniszterrel az építésügyet közvetlenül érintő döntések előkészítésében.

(4)⁶² Az építészeti értékvédelem és az (5) bekezdésben felsorolt feladatok ellátása érdekében - e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint - szakmai tanácsadó testületként településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsok működhetnek.

(5) A tervtanácsok feladata különösen

a) településrendezési eszköz hiánya vagy hiányos szabályozása esetén az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése, továbbá

b) a települési környezet, a táj- és településkép,

c) a beépítési-, vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg, illetve

d)⁶³ az építészeti örökség és az építészeti értékek (építészeti minőség)

külön jogszabály szerinti védelme.

e)⁶⁴

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

6. §⁶⁵ (1) A települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

(2) Ha országos közérdekből vagy kiemelt nemzetgazdasági érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy - a Kormány által rendeletben meghatározott határidőre - gondoskodjon a településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és a településrendezési eszközeinek elkészítéséről, módosításáról, azok jóváhagyásáról. Ilyen esetben a pénzügyi fedezetnek az éves központi költségvetésben történő tervezéséről a Kormány gondoskodik.

(3)⁶⁶

(4) A fővárosban a településfejlesztéssel és a településrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása a 14-14/A. §-ban foglaltak szerint történik.

6/A. §⁶⁷ (1) E törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén - jogszabályban meghatározott körben és az ott meghatározottak szerint -

a)⁶⁸ a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat)

aa) elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek, a településkép, a rálátás és kilátás védelmét, továbbá meghatározza a település területfelhasználásához az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó követelményeket,

ab) előzetes tájékoztatást ad az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településkép és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban,

ac) szakmai konzultációt biztosít az ab) alpontban meghatározott követelmények teljesítése érdekében,

b) a fővárosi önkormányzat - e törvényben meghatározott körben - elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek és örökség védelmét.

(2) A települési önkormányzat polgármestere jogszabályban meghatározott esetekben és módon

a) véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez,

b) településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetésmódosítások tekintetében.

(3) A települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi) vagy térségi - a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti - önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.

6/B. §⁶⁹ Kormányrendeletben meghatározott települési önkormányzat kormányrendeletben meghatározottak szerint egyes - nem hatósági - építésügyi igazgatási és települési műszaki feladatokat lát el.

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS⁷⁰

A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei⁷¹

7. §⁷² (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,

b)⁷³ a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,

c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,

d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,

e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,

f) a közlekedési kényeszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,

h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,

j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,

m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,

n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,

o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint

p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A településfejlesztés és a településrendezés általános szabályai⁷⁴

8. §⁷⁵ (1) A településfejlesztési koncepciót, az integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközöket a területfejlesztési tervekkel összhangban, az országos településfejlesztési és településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá azok elkészítéséről szóló, e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint kell elkészíteni.

(2) A településfejlesztési koncepciót, az integrált településfejlesztési stratégiát és a településrendezési eszközöket a települési önkormányzat a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök elkészítéséről és elfogadásáról szóló kormányrendeletben foglaltak szerint a megállapításuk előtt véleményeztetni.

(3) A településrendezési eszköz - a (2) bekezdés szerinti kormányrendeletben meghatározott kivétellel - legkorábban az elfogadásától számított 30. napon léptethető hatályba.

(4) A polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

(5) Az államigazgatási szerv az (1) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott, a településrendezési eszköz elkészítéséhez, illetve megállapításához szükséges adatszolgáltatásért, valamint a (2) bekezdés szerinti jogszabályban meghatározott véleményezési eljárásban a véleményezésért és az egyeztető tárgyaláson való részvételért díjat nem számíthat fel.

(6) Az államigazgatási szervnek a hatályos jogszabályba foglalt településrendezési eszközöket a hatáskörükbe tartozó ügyekben alkalmazniuk kell.

A településfejlesztés feladata⁷⁶

9. §⁷⁷ A településfejlesztés feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrásokra építő, az erőforrások fenntarthatóságát biztosító, hosszú és rövid távú fejlesztési irányok, célok és az azok elérését biztosító programok és eszközök meghatározása.

A településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia⁷⁸

9/A. §⁷⁹ (1) A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, ennek keretében a területi adottságok és összefüggések figyelembevételével meghatározza a település jövőképét, javaslatot tesz a helyi környezet, társadalom, gazdaság és az infrastruktúra átfogó fejlesztésére, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására. A településfejlesztési koncepcióban foglaltakat a települési önkormányzat döntéseiben érvényesíti.

(2) Az integrált településfejlesztési stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.

(3) A településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát a települési önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

A településrendezés feladata és eszközei⁸⁰

9/B. §⁸¹ (1) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, valamint

d) biztosítsa a település, településrészek megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

(2) A településrendezés eszközei

a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

c)⁸² a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

9/C-9/D. §⁸³

A településszerkezeti terv

10. §⁸⁴ (1) A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdekek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

(2)-(4)⁸⁵

11. §⁸⁶

12. §⁸⁷

A helyi építési szabályzat

13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

(2)-(7)⁸⁸

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 TELEPÜLÉSRÉSZEK 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 nyomvonalát 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 indokolttá 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 rögzítőnek.
- (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 hatálya 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.

OTÉK 39. § (1)¹³² Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése b) pontja, továbbá a 40. § előírásai szerint lehet.

(2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha

a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) - más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m - nem csökkenti,

b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,

c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,

d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza (2. ábra).

(3)¹³³ A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogos-sáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogos-sáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 5,00 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. §

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

Helyi rendelkezés

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 sátozottóval, 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 homlokvonalhoz, 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 homlokvonaltól számított 16m-en belül.
- (3) Az építési övezetekben a közterületi telekhatáron álló épületeken csak fényszennyezést nem okozó díszvilágítás létesíthető. Az épületvilágítás nem okozhat káprázást, nem korlátozhatja a szomszédos és a szemközti épületek, valamint a közterületek rendeltetészerű használatát.
- (4) A szabályozási terven „településképp 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.

Helyi rendelkezés

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.

Helyi rendelkezés

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.

Helyi rendelkezés

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 humuszvagyron 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 állékonysága 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.

Helyi rendelkezés

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.

Helyi rendelkezés

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.

Helyi rendelkezés

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.

Helyi rendelkezés

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

14. §

- (1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltésére, 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.

Helyi rendelkezés

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. §

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

Helyi rendelkezés

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, birtokközponthoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

OTÉK 8. §²⁸ (1) **A közműellátás** építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

ab) az ivóvíz,

ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés^{negyüttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;}

b) részlegesen közművesített, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;

c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

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 továbbfejleszteni, 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.

Étv. 23. § (1)¹²⁷ *Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.*

(2)¹²⁸ **A telekalakítás** a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

(3)-(4)¹²⁹

24. § (1) A telekalakítás lehet:

a)¹³⁰ telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),

b)¹³¹ telekfelosztás (2. § 24. pont),

c)¹³² telekegyesítés (2. § 23. pont), és

d)¹³³ telekhatárrendezés (2. § 25. pont).

(2)¹³⁴ Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) 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.

(3)¹³⁵

(4) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

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.

OTÉK 31. § (1)⁸⁸ Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

(2)⁸⁹

(3)⁹⁰ A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.

(4)⁹¹

32. § Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben - ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
- 3.⁹² a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- 4.⁹³ a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
5. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- 6.⁹⁴ a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

A telek beépítésének feltételei

33. §⁹⁵ (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,

- a) amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
- c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
- d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
- e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítetttség esetében is.

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása

34. § (1)⁹⁶ Az építési telek beépítési módját az építési határvonalakkal meghatározott terület határozza meg úgy, hogy

a) szabadonálló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,

b)⁹⁷ oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen,

c) ikres beépítési mód esetén a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára legyen,

d)⁹⁸ zárt sorú beépítési mód esetén annak a telek előkerti építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen (1. ábra).

(2)⁹⁹ A helyi építési szabályzat, szabályozási terv építési vonalakat meghatározhat.

(3)¹⁰⁰ Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

35. § (1)¹⁰¹ Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású eresz, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá a (8)-(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével - nem állhat.

(2)¹⁰² Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:¹⁰³

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

b)¹⁰⁴ oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél,

c)¹⁰⁵

(4)¹⁰⁶ A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,

- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6)¹⁰⁷ Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,

- tisztítómezővel ellátott oldómedencés mőtárgy,

- árnyékszék,

- kemence, húsfüstölő,

- állatkifutó,

- trágyatároló, komposztáló, továbbá

- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

(7)¹⁰⁸ A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között - helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.¹⁰⁹

(8)¹¹⁰ Az épületek utólagos hőszigetelése és homlokzatburkolása az elő-, oldal- és hátsókert méretét, valamint a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületet csökkentheti. A telek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől.

(9)¹¹¹ Építési határvonalon kívülre eső épületrész
a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,
b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé - a 39. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve - a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,
c) az oldalkertbe - legfeljebb 1,0 m-es benyúlással - a legalább 4,0 m-es oldalkert méret esetében létesíthető.

(10)¹¹² A (9) bekezdés szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszána 4/5-e, legnagyobb szélessége (kiugrása) legfeljebb 1,0 m lehet. Az épületkiugrás a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.

Épületek közötti legkisebb távolság¹¹³

36. § (1)¹¹⁴ Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

- a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,
- b)¹¹⁵ sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2)¹¹⁶ A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3)¹¹⁷ Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

- a) nyílás nélküli vagy
- b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

(4)¹¹⁸

(5)¹¹⁹ Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

(6)-(8)¹²⁰

37. § (1)¹²¹ Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzót - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.

(2)¹²² A szomszédos telekkel közös határvonalon álló határfalban (tűzfalban) kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílófelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es mellvédmagassággal.

(3) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken az oldalhatáron álló épület esetén, annak eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2 m magasságban és legfeljebb 0,5 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz saját telekre való visszavezetésével.

(4)¹²³ Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.

17. Építés általános szabályai

23. §

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelő kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
 - a) a 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket,
 - b) a köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező telkek, (a közös-udvaros telkek belső telkei).
 - c) a köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kerként használt telkek
 - d) valamint azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert).
- (2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően kezdhető - végezhető. A közterületek és közutak létrehozása csak a szabályozási vonallal kiszabályozott területeken lehetséges.
- (3) A területen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.
- (4) A központi belterületen használat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 10m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (5) 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki, és a parkoló felületről, vagy 200m²-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása biztosítandó.

24. §

- (1) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (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, zártorsódó 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 őszi, vagy tavaszi, de egy éven belül, vagy az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély megkéréséig gondoskodni kell. Amennyiben a fák pótlását a saját ingatlanon nem lehet elvégezni, úgy Alsónémedi közigazgatási területén lévő közparkokban vagy utcai fasorokban kell elültetni a fákat. A fajtákat, a faültetés helyét és módját az önkormányzat határozza meg.

- (5) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

26. §

- (1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (2) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járőfelületek) 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

OTÉK 6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%, illetőleg

b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%

kell sorolni.

(2) A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. lakó-,

1.1. nagyvárosias lakó-,

1.2. kisvárosias lakó-,

1.3. kertvárosias lakó-,

1.4. falusias lakó-,

2. vegyes-,

2.1. településközpont,

2.2. intézményi,

3. gazdasági-,

3.1. kereskedelmi, szolgáltató-,

3.2. ipari-,

4. üdülő-,

4.1. üdülőházas-,

4.2. hétvégi házas-, valamint

5. különleges-,

b) beépítésre nem szánt területeit

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,

2. zöld-,

3.⁸ erdő

3.1. védelmi erdő-,

3.2. gazdasági erdő-,

3.3. közjóléti erdő-,

4.⁹ mezőgazdasági,

4.1. kertes mezőgazdasági,

4.2. általános mezőgazdasági,

5.¹⁰ vízgazdálkodási,

6.¹¹ természetközeli,

7.¹² különleges beépítésre nem szánt

területeként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.

(4)¹³ A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget és a közüzemi közművesítettség mértékét.

(5)¹⁴ A (3) bekezdésben foglalt egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók.

(6)¹⁵ Egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható.

7. § (1)¹⁶ A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

(2)¹⁷ Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

(3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább.¹⁸

1.¹⁹ a kialakítható telek legkisebb területét,

2. a beépítési módot,

3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,

4.²⁰ a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,

5.²¹ a közműellátás mértékét és módját,

6. a zöldfelület legkisebb mértékét,

7.²² az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,

8.²³ a terepszint alatti építés mértékét és helyét.

(3a)²⁴ A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:

a) az épületmagasság,

b) a homlokzatmagasság vagy

c) a párkánymagasság

alkalmazásával.

(4)²⁵ A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.

(5)²⁶ Az épületmagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszévonalára vagy érintővonalára, és

ab) a rendezett tereppel való metszévonalára közötti magassággal kell meghatározni;

b) az egyes homlokzati felületek magasságához hozzá kell számítani

ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszévonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzati felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

bb) íves homlokzati felületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;

c) figyelmen kívül kell hagyni:

ca) a kéményeket,

cb) a tetőszerelvényeket,

cc) a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,

cd) a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,

ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzati felületeit,

cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,

cg) a tűzfalat,

ch) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;

d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.

(6)²⁷ A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, a tornác, a fedetlen terasz és udvar, a közterülethez csatlakozó árkád bruttó alapterületét.

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.

OTÉK 13. § (1)³⁷ A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)³⁸ A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3)-(4)³⁹

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 (%)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt		
							párkánymagasság (m)

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.

OTÉK 14. § (1)⁴⁰ A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2)⁴¹ A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

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:
- Építési helyen belül a lakófunkciójú, vagy lakossági forgalmat bonyolító épületek (főépületek), 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.
 - Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre is kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.
 - 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

OTÉK 16. §⁴⁵ (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

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, szakraális 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 úszó- telek	Zh* pavilonok	80	0	0	10	Ém: 4,0
------	----	-----------------------------	------------------	----	---	---	----	---------

*Zh= zártorusodó, zárt sorú 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 pavilonsorának kialakult úszótelkes övezete. A kialakult beépítés és rendeltetés megőrizhető, felújítható.

OTÉK 17. §⁴⁷ (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti és
e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.

24. Intézményi vegyes építési övezet (Vi)

32. §

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

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkiseb b zöldfelül et (%)	legnagyobb épületmagasság , párkánymagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint t felett	terepszint t alatt			
Vi-1	2000	30	O	35	35	5	40	Ém:10,5
Vi-2	1000	20	SZ	40	35	illeszked	40	Ém:7,5

						õ		
--	--	--	--	--	--	---	--	--

Helyi rendelkezés

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 növényáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
- (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.

OTÉK 19. § (1)⁴⁹ A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)⁵⁰ A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

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) üzemanyagöltő 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

OTÉK 20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

- 1.⁵² környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.

(3)⁵³ A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5)⁵⁴ A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

- b) 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,
- c) raktárépületek,
- d) nagykereskedelmi épület, építmény,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) egyéb irodaépület,
- g) sportcélú építmény,
- h) 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

OTÉK 24. §⁶² (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges terület

- a) a nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület,
- b) a nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület,
- c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
- d) az oktatási központok területe,
- e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- f) a nagyterjedésű sportolási célú terület,
- g) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
- h) az állat- és növénykert területe,
- i) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,

j) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,
l) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,
m) a temető területe,
n) a mezőgazdasági üzemi terület,
o) az egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

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, szemétygyűjtés 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 üzemi 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	telekalakítás	építmények elhelyezése	építmények,
---------	---------------	------------------------	-------------

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

30. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)

38. §

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

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

31. Különleges külterületi lakotthely, falusi jelleggel

39.§

- (1) Az építési övezetben mezőgazdasági életformához kapcsolódó lakó, rehabilitációs rendeltetésű és gazdasági épületek, építmények és technológiák létesíthetők, hiányos 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 hátsókerti telekhatár mentén legalább 5m szélességben fasor telepítendő.
- (4) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (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 repülőter közlekedési övezet (KÖu-r),
- c) Telekigényes közmű övezet (KÖ-km),
- d) Zöldterület közkerteri 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).

OTÉK 26. §⁶⁴ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közút, a vasút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével:

- a) gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 m,
- b) főút esetén 40 m,
- c) országos mellékút esetén 30 m,
- d) helyi gyűjtőút esetén 22 m,
- e) kiszolgáló út esetén 12 m,
- f) kerékpárút esetén 3 m,
- g) gyalogút esetén 3 m,
- h) kétvágányú vasút esetén 20 m,
- i) egyvágányú vasút esetén 10 m.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

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 repülőteret úgy kell minősíteni és üzemeltetni, hogy ez a település beépítésre szánt területein, valamint a szomszédos különleges beépítésre nem szánt rekreációs területen és lovas telepen építési és használati korlátozást ne okozzon.
- (3) A kifutópálya csak füvesített lehet.

35. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)

44. §

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

övezet	telekalakítás	építmények elhelyezése				építmények, épületek
	legkisebb kialakítható	beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb előkert	legkisebb b	legnagyobb épületmagasság

	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint t felett	terepszint t alatt	(m)	zöldfelület (%)	párkánymagasság (m)
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,).

OTÉK 27. §⁶⁵ (1) **A zöldterület** állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

(5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) közkert esetében

aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,

b) közpark esetében

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 70%.

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.

OTÉK 28. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2)⁶⁶ Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi,
- b) gazdasági,
- c) közjóléti

lehet.

(3)⁶⁷ A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(4)⁶⁸ Az erdőterület telkén

- a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
- b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő 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.

OTÉK 29. §⁶⁹ (1)⁷⁰ A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen

1.⁷¹ a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2.⁷² a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el,

3.⁷³ az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4)⁷⁴ A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5)⁷⁵ A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6)⁷⁶ A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

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 erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m²-t meghaladó területnagyságú 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:
- Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyep- (rét, legelő) művelés a jellemző, a műveléssel összefüggően épület nem építhető, a műveléssel összefüggően az építési engedélyezési eljárást nem igénylő karám, villanypásztor, állatok védelmét szolgáló árnyékoló tető, vadkerítés építménye, valamint, közlekedési és közmű építmény létesíthető.
 - az Má-f jelű új farmgazdaság építhető az általános mezőgazdasági övezetben, ahol az általános építési feltételek mellett új birtokközpont is létesíthető,
 - az Má-tt jelű természeti érintettségű mezőgazdasági területek és az ingatlan nyilvántartás szerint kertként nyilvántartott telkek övezete, ahol szántó művelési ág és a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
 - az Má-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.
 - 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.**
 - 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 kialakított 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	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	lakó épület (tanya) *	gazdasági épület	lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	
												felett (%)
Általános övezet Mezőgazdasági övezet	Má-á	SZ	10.000	-	-	0	0	0	0	-	-	
	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**	O	3 000	2 000		Legfeljebb 300m ²		Legfeljebb 300 m ²		6,5	L: 4,5 G: 6,5
Nem mg-i terület-felhasználású fejlesztési terület és birtoktesthez tartozó nem beépíthető földrészelek	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 tanya övezetben a lakófunkció a 100%-ot is elérheti.

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

L: lakóépület

G: gazdasági épület

(6) Az Má jelű övezetben (Má-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 lótarthoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi lakott hely” (tanya) övezetében helyezhető el önálló épületként. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2db szolgálati lakás legfeljebb a

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

39. Farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f)

48. §

- (1) Az övezetben új birtokközpont hozható létre.
- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a 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) 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.

OTÉK 30. §⁷⁹ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. a folyóvizek medre és parti sávja,
2. az állóvizek medre és parti sávja,
3. a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
4. a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- 5.⁸⁰ a vízbázis területek,
6. a hullámterek,
- 7.⁸¹

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint 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 sávtól függetlenül kialakított telken.
- (3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a beépítési mérték legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.
- (4) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni 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.

OTÉK 30/A. §⁸³ (1) A természetközeli területek:

- a) mocsár,
b) nádas,
c)⁸⁴
d) sziklás terület,
e)⁸⁵

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

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 területhasználát	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	gi épület (tanya) **	gazdasági épület		gi épület (tanya)	
									felett (%)		alatt (%)
természetközeli területek ált. övezete	Tk	SZ	10.000	-	-	0	0	0	0	-	-

OTÉK 30/B. §⁸⁷ (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület

a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,

b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,

c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,

d) a vadspark, arborétum területe,

e) a temető területe,

f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,

g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,

h) burkolt vagy fásított köztér, sétány,

i) az egyéb, a 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 5%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépíttségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépíttség: 5%,
- b) fásított köztér, sétány esetében
- ba) a megengedett legnagyobb beépíttség: 5%,
- bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

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

53. §

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

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépíttség (%)		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:
- a) szociális épület,
- b) 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) a bányaműveléshez szükséges gazdasági épületek,
 - b) a bányaműveléshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek
 - c) 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. jótéti tóhoz kapcsolódó tevékenység, horgászat, agárpálya) kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, a terület fenntartását biztosító kint lakás épülete, építményei helyezhetők el.
 - b) Az övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.
 - c) Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.
 - d) Az övezetben növénytelepítés kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal történhet.
 - e) A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértékébe a tó vízfelülete 75%-kal beszámítható.

(2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

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

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

Helyi rendelkezés

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.

Helyi rendelkezés

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

FOGALOMMEGHATÁROZÁS

1. **Átmenő telek:** az építési telek két, egymással szemben lévő, közterületi telekhatárral rendelkezik.
2. **Beépíthető építési telek:** közterületről vagy magánútról közvetlen gépjármű megközelítéssel rendelkező, beépítésre szánt területhez tartozó telek beépíthető, teleknagyságtól függetlenül, amennyiben az építési övezeti előírásokban meghatározott elő-, oldal-, és hátsókertje biztosítható.
3. **Építési hely és a telekhatár viszonya:** az építési hely határát a mindenkori telekhatárhoz képest kell értelmezni, kivéve, ha telek területét tervezett szabályozási vonal érinti, ebben az esetben a tervezett szabályozási vonaltól kell az előkert mélységét értelmezni, az építési hely meghatározásánál.
4. **Épületelhelyezési vonal:** a kötelező előkert méretével azonos távolságra fekvő, az utcai szabályozási vonallal párhuzamos vonalat építési vonalnak kell tekinteni. A telken az épületet legalább egy pontjával az építési vonalon kell elhelyezni. A hol az övezeti előírás kötelező előkert határt ír elő, ott a határvonalat építési vonalként kell értelmezni. Több utcával határolt telek esetén, egy utcában építési vonalnak, a többi utcában minimális előkert méretnek kell tekinteni. Ahol az építési övezet minimális előkertet határoz meg, ott az előírt szélesség megtartásával az építési helyen belül bárhol elhelyezhető épület.
5. **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület, míg a melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő épület, építmény.
6. **Fekvő telek:** az a telek aminek a mélysége nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott minimális telekmélységet, de meghaladja a 12 m-t, és a telek szélessége meghaladja az övezetben előírt telekszélesség 1,5-szeresét.
7. **Kertépítészeti terv:** önálló kertépítészeti létesítmény (közpark, közkert, szabadidőpark, kegyeleti park) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kert építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
8. **Kettőzött sváb-házás beépítési típus:** mindkét oldali telekhatár mellett áll épület, csurgótávolság elhagyásával, épületek közötti oldalkert méretű 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 zöldsáv, 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, 1525hrsz-ú, 1526hrsz-ú, 1899hrsz-ú, 1902/1hrsz-ú, 1930hrsz-ú, 1941hrsz-ú telkek.

2. Helyi védett művi érték:

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

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

4.	Lakóház	Fő utca 111.,	1629 hrsz
----	---------	---------------	-----------

3. 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	Haraszti 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 fészek(008)	Garay Bíró utca 13. előtt	

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM

1. Nemzetközi védelem alatt álló, Natura2000 területek:

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről 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 rendelete (27/2012 .(XII. 20.) önkormányzati rendelet) és a tervezői kiegészítés alapján:

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

4. Útsorfaént nem alkalmazható fajok:

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