

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
3/2019. (III.01.) önkormányzati rendelete  
Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról**

**egységes szerkezetben a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelettel**

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

**I. FEJEZET**

**A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

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

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) Átmenő telek: Az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkert határvonala van és nem saroktelek.
- b) Fekvő telek: az a telek, aminek a mélysége kisebb, mint a szélessége.
- c) Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben elsősorban megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.
- d) Hivatásforgalom: az az utasáramlás, amely során a közösségi (tömeg) közlekedést igénybe vevők munkahelyükre utaznak, illetve onnan elutaznak.
- e) Inert hulladék: építési és bontási hulladék. Az a hulladék, amely nem megy át jelentős fizikai, kémiai vagy biológiai átalakuláson. Jellemzője, hogy vízben nem oldódik, nem ég, illetve más fizikai vagy kémiai módon nem reagál, nem bomlik le biológiai úton, vagy nincs kedvezőtlen hatással a vele kapcsolatba kerülő más anyagra oly módon, hogy abból környezetszennyezés vagy emberi egészség károsodása következne be, további csurgaléka és szennyezőanyag-tartalma, illetve a csurgalék ökotoxikus hatása jelentéktelen, így nem veszélyeztetheti a felszíni vagy felszín alatti vizeket.

- f) Kertépítészeti terv: önálló kertépítészeti létesítmény (közpark, közkert, szabadidőpark, kegyeleti park) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- g) Kialakult, beépített tömb, terület: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint.
- h) Melléképület: az adott építési telken elhelyezhető, a főépület rendeltetését kiegészítő, ahhoz csatlakozó vagy attól különálló, főépületnek nem minősülő épület.
- i) Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma (szintterületi mutató = összes szintterület / építési telek területe).
- j) Külterületi lakott hely (tanya): olyan, jellemzően a külterületen elhelyezkedő lakott hely a mezőgazdasági és erdőgazdasági terület-felhasználáson belül, a jogszabályi környezetben meghatározott legkisebb telekterületnél kisebb telken.
- k) Technikai sportok pályái: a sporttevékenység járműhasználatot igénylő pályái. (pl. terepmotorok és kvadok, autók.)
- l) 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.
- m) Terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.

### **3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk**

#### **3. §**

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott elsődleges, másodlagos és egyéb szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár),
  - b) szabályozási szélesség,
  - c) kötelező megszüntető jel,
  - d) építési övezet, övezet határa és előírásai,
  - e) az építési vonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése,
  - f) a telek be nem építhető része, építési telken belüli védőterület,
  - g) kötelező fásítás helye (telepítendő fasor),
  - h) közterületi szélességek kottája,
- (2) Más, magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
  - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
  - b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
  - c) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) határa
  - d) Natura2000 terület határa,
  - e) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett területek)
- (3) Egyéb korlátozó elemek
  - a) közművek korlátozásai
  - b) bányatelek határa
  - c) a telek többszintes zöldfelületi részének (gyep, cserje és lombkorona szint együttese) szabályozási terven rögzített helye,
  - d) belvízzel veszélyeztetett terület
- (4) Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés
  - a) Helyi természeti védelem területei
  - b) telekcsoporthoz újraosztással érintett terület határa
  - c) elővásárlási joggal érintett terület

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

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 4. Általános közlekedési előírások

##### 4. §

- (1) A közutak meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el.
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (4) Az új közutak szabályozási szélessége a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, lakóövezet és vegyes övezet esetén minimum 12,0 méter.
- (5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnikai előírások és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (6) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel a felszínivíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

#### 5. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

##### 5. §

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha:
  - a) A magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra;
  - b) <sup>1</sup>A magánút telkének minimális szélessége lakóingatlanokat kiszolgáló út esetében – két forgalmi sávot biztosító - minimum 12 m
  - c) A gazdasági telkeket kiszolgáló magán útminimális szélessége legalább 14 m, kivéve ahol a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
  - d) Minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre, nem vezethető ki.
  - e) A település területén a telkek és építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra.
  - f) <sup>2</sup>A zsákutcaként kialakított magánút közlekedési célú közterülethez közvetlenül nem kapcsolódó végén – az út rendeltetése szerinti járművek számára méretezett - fordulót kell kialakítani.”
- (2) Telek, építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításának feltétele, hogy már kialakított közterülethez csatlakozik, és a csatlakozó közterület kezelőjének a hozzájárulása rendelkezésre áll. A magánút minimális szélessége az (1) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges vezetékek elhelyezése biztosítható.
- (3) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt

<sup>1</sup> Módosította a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020.12.15-től

<sup>2</sup> Beillesztette a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020.12.15-től

telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége a közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítására a közutakra vonatkozó előírások érvényesek.

## **6. Parkolásra vonatkozó előírások**

### **6. §**

- (1) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult Vt övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést.
- (2) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges a közútkezelő hozzájárulásával.
- (3) Az OTÉK-ban előírt parkolóhely szükségletet Vt és Vi övezetekben 0,5-szeres szorzóval kell figyelembe venni.

## **III. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA, TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **7. Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai**

### **7. §**

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

#### **8. A természeti értékvédelem általános előírásai**

### **8. §**

- (1) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
  - a) Natura2000 hálózat területei;
  - b) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület);
  - c) Országos jelentőségű ex-lege védett természeti területek.
  - d) Helyi jelentőségű védett területek.
- (2) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok, kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- (3) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

## **IV. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

### **9. A föld védelmének általános előírásai**

#### **9. §**

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

### **10. A vizek védelmének előírásai**

#### **10.§**

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

### **11. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás**

#### **11.§**

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

## **12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **12. §**

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken (pl.: Halászy 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.

### **12/A.§<sup>3</sup>**

#### **12/A. A zöldfelületek alakítása**

Beépítésre szánt építési övezetek telkei területének minden 300 m<sup>2</sup>-re után egy nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.

## **V. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások**

### **13. §**

- (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 3000 méteres területsávban, és az ökológiai hálózat elemeitől, valamint a „térsgéi jelentőségű tájképvédelmi terület” határától mért 800 méteren belül.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és egyes építési övezetektől 800 m-es védőzóna tartandó meg.
- (4) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
  - a) Az 5. számú elsőrendű főút külterületi szakasza mindkét oldalán, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában 100 m-es védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető
  - b) Az országos úthálózat részét képező 4604 j., 4602 j., 4617 j., 46104 j., 52103 j. összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
  - c) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10-10 méter. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától minimum 5 méterre építhető.
- (5) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitett tevékenység számára épület nem létesíthető (pl.: élelmiszer előállító-, gyártó-, csomagoló-, raktározó épület, gyógyszer előállító-, raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközponthoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

#### **14. Telekalakítás**

### **14. §**

- (1) Telekigényes közműlétesítmény, valamint ivóvíz ellátást szolgáló vízműkút számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

---

<sup>3</sup> Beillesztette a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020.12.15-től

- (2) Szabályozási vonallal érintett telkek esetén a telekalakítást a szabályozási vonal mentén, a telek méretétől függetlenül el kell végezni. A fekvő és átmenő telkek esetén az építési övezet előírásainak legkisebb kialakítható telekmérettől maximum 10 %-os mértékben el lehet térni.

#### **15. §**

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

### **15. Elővásárlási jog**

#### **16.§**

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

## **VI. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

### **16. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a KÖ-km jelű övezetre vonatkozó előírások**

#### **17.§**

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű
- a) vízellátás,
  - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgáz- és távhőellátás)
- ágazati előírások és szabványok szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről, valamint
  - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről.
- (5) Magánút alatti vezetéképítést a közterületekre, utakra vonatkozó előírások szerint kell megvalósítani.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani, új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén pedig a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a rendeletben szabályozott fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (8) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (9) Közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (10) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
 gondoskodni kell
  - b) magán út esetén
    - ba) a tervezett vezetékeket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
    - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (11) A központi belterületen, ott, ahol ez biztosítható (Lke, Lf, Vt, Vi, K jelű) építési övezetek telkein az alábbi közműellátás biztosítandó: az energiaellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz-elvezetés, vagy -szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.
- (12) A beépítésre szánt gazdasági területekhez tartozó (Gksz, Gip jelű építési övezetek) telkeken a részleges közműellátásbiztosítandó: az energiaellátás (villamos energia), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítása közterületi csapadékvíz elvezetés, vagy -szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatás igénybevételével. A Gip-2 építési övezetben a szennyvíz zárt szennyvíztárolóban is gyűjthető a csatornahálózat kiépítéséig.



- (13) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén (Má-f, Má-t1) és a „külterületi lakott hely tanyás” övezetében hiányos közműellátás biztosítandó: a villamos energia, az ivóvíz, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon.

## 17. Vízellátás

### 18.§

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

## 18. Csatornázás

### 19.§

- (1) Új Beépítési területen a szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell kiépíteni, az adottságoknak és befogadónak megfelelően, gravitációs, nyomásalatti, illetve vákuumos hálózat formájában.
- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolság igénye a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel történik.
- (5) Szennyvízáttemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül:
  - a) új beépítésre szánt területfelhasználás (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges területfelhasználás kivételével) nem jelölhető ki,
  - b) a már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari kivételével) hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembevételével:
    - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
    - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani,
  - c) már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari kivételével) hasznosítású telken az b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő beépítés esetén annak karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a jelenlegi védőtávolságon belül lehetséges, ezeket túllépően építési tevékenység nem végezhető,
  - d) már kijelölt beépítésre szánt területen a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig új építési tevékenység a teleknek csak azon a részén valósítható meg, amely már a védőtávolságon kívül helyezkedik el.

- (6) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvíz 10 m<sup>3</sup> mennyiségig vízzáró szennyvíztárolóban akkor gyűjthető, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (7) Beépítésre nem szánt területen illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés akkor alkalmazható, ha:
  - a) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
  - b) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - c) ha a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható,
  - d) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (8) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas épület építése esetén, ha:
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:
    - aa) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
    - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell.
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan.
    - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll
    - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
    - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
    - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (9) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

## **19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

### **20.§**

- (1) A település csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Csapadékvizet a szennyvíz-elvezető csatornába bevezetni tilos.
- (3) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad, és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (4) Vízfelületek karbantartásának céljára:
  - a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
  - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
  - c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es
 sávot szabadon kell hagyni.
- (5) Mélyfekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.
- (6) Jellemzően magas talajvízállásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- (7) Csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz csatornába (akár zárt csapadékcsatornába, akár nyílt vízvezető árokba, akár élővízbe) vezethető az út, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján.

- (8) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírás alapján, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (9) Meglévő csapadékvíz-csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz-kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezten, az előírásoknak megfelelően vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a közútkezelő és a befogadó közmű kezelőjének hozzájárulásával.
- (10) A nyíltárok vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
  - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - b) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - c) a vízszállítás akadálymentes legyen,
  - d) a kocsibehajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsibehajtó felszínéről, korlát nem létesíthető és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély,
  - e) nyíltárok felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb egybefüggő szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssel alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében, kivéve, ha a lefedés rácsos, amelynek elemei kivehetők az esetleges eldugulás, vagy a rendszeres ároktisztítás céljából.
- (11) Gazdasági övezetek telkén belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).
- (12) Csapadékvíz befogadóval nem rendelkező Gazdasági övezetek ingatlanon belüli csapadékvízét, - min 10, 50 éves gyakoriságú mértékadó intenzitású csapadéokra méretezett, - ingatlanon belül kialakított tározóban kell bevezetni.
- (13) Vízgazdálkodási területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, víz-elöntéses terület, stb.) egyéb célra hasznosítani csak az illetékes Vízügyi Hatóság által kiadott vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

## **20. Földgázellátás**

### **21.§**

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

## **21. Villamosenergia-ellátás**

### **22.§**

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

## **22. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

### **23.§**

- (1) A hírközlési létesítmények elhelyezési lehetőségét a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kialakítani, melyet az új beépítéseknél figyelembe kell venni.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani.

## 23. Megújuló energiatermelő létesítmények

### 24.§

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

## VII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 24. Általános építési előírások

#### 25.§

- (1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelő telkek beépíthetők, kivéve a 10 m szélességet el nem érő, be nem épített telkeket, ha nincs legalább 5m széles építési helye.
- (2) Ha egy telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális kialakítható telekterület, az egyéb építési paraméterek betartásával, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig és feltételekkel beépíthető.
- (3) Ha egy építési telek több építési övezetbe van sorolva, vagy a telekalakítás során több építési övezetbe kerül, akkor az adott építési övezetre meghatározott paraméterek az építési telek vonatkozó építési övezeti részére külön számítandók és az építési hely az adott építési övezet szerint értelmezendő.
- (4) Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik.
- (5) A központi belterületen használat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől biztosított legalább 10 méteres védőtávolság megtartásával építhető.
- (6) Az utcafronti kerítést a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével legfeljebb 2,0 m magasságig készülhet. A tömör lábázat magassága legfeljebb 0,8 m lehet.
- (7) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.
- (8) Belvívészélyes területen az építmények felújítása, átalakítása, új épület építése esetén a belvíznek ellenálló módon a megfelelő vízszigetelés biztosítása mellett valósítható meg a rendelet 12.§-a figyelembevételével.
- (9) Lakó és Vegyes övezet telkein terepszint alatti és feletti gépkocsi tároló elhelyezése és helybiztosítása az alábbiakban felsoroltak szerint lehetséges a magasabb rendű jogszabály járművek elhelyezésének szabályait figyelembe véve:
  - a) Rendeltetési egységenként legalább 2 gépkocsi számára kell helyet biztosítani. Meghatározott fő rendeltetési egység épülettömegén belül rendeltetési egységenként minimum 1 db személygépkocsi és további legalább 1 gépkocsibeálló számára kell helyet biztosítani.
  - b) Amennyiben az a) pontban meghatározott személygépkocsi tároló elhelyezésére a fő rendeltetési egységben nem kerül sor, - a legnagyobb beépítési lehetőséget figyelembe véve az építési helyen belül az övezeti előírások betartásával- rendeltetési egységenként minimum 30m<sup>2</sup> beépíthető területet kell biztosítani személygépkocsi tároló és egyéb melléképület számára.
  - c) Az építési övezetek beépítési számításánál rendeltetési egységenként 30 m<sup>2</sup>-t figyelembe kell venni.

## **25. Az elő-, oldal és hátsó kert kialakításának szabályai**

### **26.§**

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

## **26. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **27.§**

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

## **VIII. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

### **27. A beépítésre szánt területek építési övezeti besorolása**

### **28.§**

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak, melyek övezeti paramétereit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

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

## 28. Lakóterületek általános előírásai

### 29.§

- (1) Lakóterületen nem létesíthető:
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) 6 m-nél magasabb szélkerék,
  - c) telken belül 7db gépjármű (személygépkocsi, mezőgazdasági munkagép, teherszállító jármű együttesen) befogatásánál nagyobb kapacitású parkoló, álló gépjárműtároló.
  - d) mezőgazdasági funkciójú építmény (kivéve a falusias lakó övezeteket),
  - e) üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely
  - f) kisüzemi kézműves tevékenység kereteit meghaladó méretű tevékenység céljára szolgáló telephely
  - g) olyan telephely, amely 12 tonnánál nagyobb össztömegű gépjárművekkel bonyolít forgalmat
- (2) Kapubehajtó telkenként legfeljebb kettő létesíthető, amelynek szélessége összesen 7,0 méter lehet a rendelet 4.§ (6) bekezdése figyelembevételével.

## 29. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

### 30.§

- (1) Lke építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) szállás jellegűrendeltetés is létesíthető.
- (2) <sup>4</sup>Az építési övezetben fő rendeltetesként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető épületek száma:
  - a) 1200 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.
  - b) 1200 négyzetmétert elérő telekméret esetén
    - ba) legfeljebb 1 db legfeljebb 2 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület vagy
    - bb) legfeljebb 2 db legfeljebb 1 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó, lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
    - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
    - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
    - ad) kerti építmény.
  - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
    - ba) közműpótló műtárgy,
    - bb) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
    - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
  - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsitároló, tároló épület.

---

<sup>4</sup> Módosította a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020.12.15-től

### 30. A Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

#### 31.§

Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, csak a 1 melléklet 1.1. táblázatában szereplő építési paraméterek betartásával építhetők újjá, figyelembe véve a rendelet 25.§ és 26.§ előírásait.

### 31. A Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

#### 32.§

- (1) Lf építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) szállás jellegű
  - d) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipariépítmények létesíthetők az építési övezetek 1. melléklet 1.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
    - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - ab) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
    - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
    - ad) kerti építmény.
  - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
    - ba) közműpótló műtárgy,
    - bb) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
    - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
  - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület.
- (3)<sup>5</sup> Az építési övezetben fő rendeltetesként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető épületek száma:
  - b) 1200 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.
  - b) 1200 négyzetmétert elérő telekméret esetén
    - ba) legfeljebb 1 db legfeljebb 2 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület vagy
    - bb) legfeljebb 2 db legfeljebb 1 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó, lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület.”
- (4) Az építési övezeti előírástól nagyobb épületmagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető a 600m<sup>2</sup>-t elérő és meghaladó telkeken. A mezőgazdasági funkciójú épület legfeljebb 7,0 m épületmagassággal építhető és a fő rendeltetést tartalmazó épület takarásában helyezhető el, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét hátrányosan nem korlátozza.
- (5) Az építési övezetbe tartozó azon épületek, amelyek paraméterei meghaladják az építési övezetre meghatározott paramétereket, csak az 1. melléklet 1.2. táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá, figyelembe véve a rendelet 26.§ és 27.§ előírásait.

<sup>5</sup> Módosította a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020.12.15-től

## **32. A településközpont vegyes (Vt) építési övezeteinek általános előírásai**

### **33.§**

- (1) Az építési övezetbe Alsónémedi történelmileg kialakult, halmazos beépítési karakterét őrző, jellemzően oldalhatáron álló beépítési módú, vegyes funkciójú telkei tartoznak. A Vt jelű építési övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) sport
  - g) A Vt-1 és a Vt-2 jelű építési övezetben melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület az 1 melléklet 1.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Az építési övezetek területén üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (3) <sup>6</sup>Az építési övezetben fő rendeltetesként meghatározott lakó rendeltetés esetén a telkenként elhelyezhető épületek száma:
  - a) 1200 négyzetméter telekméret alatti ingatlan esetében 1 önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület, valamint 1 db melléképület.
  - b) 1200 négyzetmétert elérő telekméret esetén
    - ba) legfeljebb 1 db legfeljebb 2 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület vagy
    - bb) legfeljebb 2 db legfeljebb 1 lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület és hozzájuk tartozó, lakó rendeltetési egységenként 1-1 db melléképület
- (4) Vt övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
    - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
    - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
    - ad) kerti építmény.
  - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
    - ba) közműpótló műtárgy,
    - bb) háztartási célú kemence, jégverem, zöldségverem,
    - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- (5) Vt-3 és V-5 építési övezetben egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (6) A Vt-5 jelű építési övezet a Fő utca telkesített pavilonsorának úszótelkes övezete. A beépítése és rendeltetése megőrizhető, felújítható.

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

### **34.§**

- (1) Vi építési övezetekben intézmény területen elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál ezeken kívül
  - a) iroda,

---

<sup>6</sup> Módosította a 8/2020.(11.30.) önkormányzati rendelet, hatályos 2020.12.15-től



- b) kulturális, közösségi szórakoztató
  - c) az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, rendeltetés is létesíthető az építési övezetek az 1 melléklet 1.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Gyártó, összeszerelő, logisztikai gazdasági rendeltetés nem létesíthető, ez alól kivétel az oktatási célt szolgáló tevékenység.
  - (3) Vi övezetekben az alábbi melléképitmények helyezhetők el:
    - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
      - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
      - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
      - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
      - ad) kerti építmény.
    - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
      - ba) közműpótló műtárgy,
      - bb) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
  - (4) Az építési övezetbe tartozó telkek parkolója a telek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen valósítható meg.

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

#### **35.§**

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz és Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.
- (3) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (4) Szabályozási terven „többszintes kialakítandó zöldfelület” jellel feltüntetett helyen a megadott szélességű növényáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb burkolt bejáron, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.
- (5) Gazdasági területek építési övezeteiben állattartó épület nem helyezhető el.

### **35. Azáltalános kereskedelmi-gazdasági területek (Gksz) építési övezeteinek részletes előírásai**

#### **36.§**

- (1) A kereskedelmi- gazdasági építési övezetben elsősorban elhelyezhetők:
  - a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek
  - b) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei,
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - d) raktárak
  - e) üzemanyag-töltő állomás
 az építési övezetek 1. melléklet 1.5. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.
- (2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképitmény elhelyezhető:
  - a) állattartó épület, állatkifutó,
  - b) trágyatároló, komposztáló,
  - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképitmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),

- d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.

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

#### **37.§**

- (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el az építési övezetek az 1 melléklet 1.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A Gip építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - b) állattartó építmény, állatkifutó,
  - c) trágyatároló, komposztáló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-tároló.
- (3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
- (4) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő ipari célú területek esetében, a beépíthetőség feltételeként, a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával. Az új telekszerkezetben minden teleknek biztosítani kell közvetlen gépjármű-kiszolgálást legalább 14 m széles közútról, vagy magánútról.
- (5) A zöldfelületen parkoló, vízzáró burkolt felület nem létesíthető.

### **37. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai**

#### **38.§**

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

## **IX. FEJEZET**

### **Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai**

#### **38. Különleges temető építési övezet (KT)**

#### **39.§**

- (1) Az övezetben temető, az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el az 1. melléklet 1.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A legnagyobb épületmagasság értéke:
  - a) kripta esetén 3,0 m,
  - b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, és szemétyűjtés kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgálóépület esetén 5,0 m,
  - c) temetőkápolna esetén 10 m.
- (3) A terület kiszolgáláshoz szükséges legalább 50 fh-es parkoló felületek biztosítandók.
- (4) Az övezetben végzett felszínmegbontással, építési munkákkal járó tevékenységek során figyelembe kell venni az építésföldtani, talajmechanikai adottságokat. A talajszakadás- és

omlásveszélyes területrészekben talajmunka és építés csak megfelelő biztosítással, a partfal stabilizáció és vízelvezetés megoldásával végezhető.

### **39. Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet (Kmű)**

#### **40.§**

- (1) A mezőgazdasági üzemi területén:
  - a) a növénytermesztést és állattenyésztést szolgáló épületek és építmények, (pl.: terménytárolók, istállók, fejőház, gépszín, gépjavító, hűtőházak, irodai - szociális épületrész.)
  - b) a folyamatos felügyeletet biztosító szolgálati lakáslétesíthetők a rendelet 1. mellékletének 1.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
  - a) állatkifutó,
  - b) trágyatároló (zárt rendszerű), komposztáló, valamint
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
  - d) üvegház
- (3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:
  - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy (zárt rendszerű),
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- (4) A hivatásforgalom, valamint a termény be- és kiszállításának teherforgalmi parkolói is telken belül létesítendők.
- (5) A mezőgazdasági üzemi terület telekhatárai mentén 5 méter széles védőfásítás létesítendő a szabályozási terven „többszintes kialakítandó zöldfelület” jellel feltüntetett helyen.

### **40. Különleges szennyvíztisztító telep építési övezete (Kszv)**

#### **41.§**

Az építési övezetben a szennyvíztisztító telep épületei, technológiai építményei, 1m-t meghaladó földművei helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 1.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

### **41. Különleges bányaterület övezete (KB)**

#### **42.§**

- (1) Az övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei, valamint a megújuló energiagazdálkodás építményei és az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el a rendelet 1. mellékletének 1.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
  - a) irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények
  - b) porta és mérleg épület
  - c) a kitermelt anyag kezeléséhez, valamint energiagazdálkodáshoz szükséges építmények
- (2) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) zászlótartó oszlop.

## **42. A beépítésre nem szánt területek építési övezeti besorolása**

### **43.§**

A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak melyek övezeti paramétereit a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.:

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

## **43. Közúti közlekedési övezet előírásai (KÖu)**

### **44.§**

A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

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

## **44. Ideiglenes sportrepülőtér közlekedési övezet (KÖu-r)**

### **45.§**

- (1) A tényleges igénybevétel feltétele a repülőtér minősítése és a kiszolgáló út létrehozása.
- (2) A repülőtér 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.

## **45. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km)**

### **46.§**

- (1) Az övezetben a telekigényes közüzemi közműellátás létesítményei helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 2.1. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. (gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglobusz, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya).
- (2) A különleges műszaki létesítmények épületmagasságát, a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglobusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vízi létesítménye, stb.).

## 46. Zöldterületek általános előírásai

### 47.§

- (1) A zöldterületi övezetekben - az övezeti előírásokban felsoroltakon túl – a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, kiszolgáló létesítmény stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el a rendelet 1. mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A terepszint alatti beépítés kizárólag parkoló létesítése céljából, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, legfeljebb egy szintben történhet.
- (3) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (4) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlophelyezhető el.

## 47. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

### 48.§

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők a rendelet 1. mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

## 48. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

### 49.§

- (1) Az **Eg jelű** övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló épületek, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2) Az **Eg jelű** övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles, kilátó) legfeljebb háromszorosan haladhatják meg.
- (3) Az **Eg jelű** övezetben levő 20.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.
- (4) Az **Eg jelű** övezetben a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet.

### 50.§

Az **Ev jelű** övezetben épületet elhelyezni nem lehet, kivéve:

- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- b) kilátó, magasles az övezet faállománnyal nem borított részén,
- c) honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek.

## 51.§

- (1) Az **Ek jelű** övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló épületek, erdei tornapálya, esőbeálló, pihenőhely, tájékoztató táblák, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.
- (2) Az **Ek jelű övezetben** 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

## 49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

### 52.§

- (1) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
  - a) Az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyeplé (rét, legelő) művelés a jellemző, a műveléssel összefüggően épület nem építhető, a műveléssel összefüggően az építési engedélyezési eljárást nem igénylő karám, villanypásztor, állatok védelmét szolgáló árnyékoló tető, vadkerítés építménye, valamint, közlekedési és közmű építmény létesíthető.
  - b) az **Má-f** jelű új farmgazdasági övezetben, az általános építési feltételek mellett új birtokközpont is létesíthető,
  - c) 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,
  - d) Az **Má-t** jelű övezet a tanyák övezete, ahol a területhasználat és az épületek rendeltetései, valamint a beépítettség mértéke a „külsőterületi lakott helyre” jellemző, az épület elhelyezésre alkalmas kivett telekrész tartozik a tanya övezetbe.
- (2) A mezőgazdasági övezetek területén az építmények a rendelet 1. mellékletének 2.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.

### 53.§

- (1) Az **Má** jelű övezetben (**Má-á**, **Má-tt**, kivételével) elhelyezhető építmények:
  - a) 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 rendelet 1. mellékletének 2.3. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
  - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület a „külsőterületi lakott helyre” (tanya) **Má-t** jelű 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 m<sup>2</sup> –t.
- (2) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső telek igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál.

## 50. Farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (Má-f)

### 54.§

- (1) Az övezetben új birtokközpont hozható létre.
- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

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

### **51. A birtokközpontok kialakítására vonatkozó egyéb előírások**

#### **55.§**

- (1) A birtokközpont területén elhelyezhető lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m. A mezőgazdasági célú épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet. A megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) épületmagassága legfeljebb 15 méter lehet.
- (2) A birtokközpont területén lakóépület és az agrárturizmust kiszolgáló építmények is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

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

#### **56.§**

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

### **53. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai**

#### **57.§**

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:
  - a) a csatornák, árkok telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
  - b) vízmű-létesítmények - kút, és körülkerített védőterületei,
  - c) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátórház, szivattyúház telke és építményei.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el, valamint a vízgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódóan legfeljebb 1db szolgálati lakás a medertől és parti sávától függetlenül kialakított telken.
- (3) A kis vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) Az övezetben az építmények a rendelet 1. mellékletének 2.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.

- (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 biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
  - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
  - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

#### **54. Természetközeli övezet (Tk)**

##### **58.§**

Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

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

##### **59.§**

- (1) Az övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 2.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával:
- kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (pl.: sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
  - a terület használatához szükséges fásított parkolók.
- (2) Az övezetben technikai sportok pályái nem létesíthetők.

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

##### **60.§**

- (1) Az övezetben a kedvtelésből tartott kisállatok temetője fenntartható. Az övezetben elhelyezhető építmények:
- szociális épület,
  - kerti építmények
- a rendelet 1. mellékletének 2.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) Az övezetben a már meglévő lakóépület beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletraépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

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

##### **61.§**

- (1) A Kb-rek jelű - különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezet elsősorban rekreációs célú, közhasználat számára részlegesen megnyitott jellegű terület, ahol a szabadidős tevékenységekhez (pl. jóléti tóhoz kapcsolódó tevékenység, horgászat, agárpálya) kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, a terület fenntartását biztosító kint lakás épülete, építményei helyezhetők el,
  - Az övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.
  - Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető a rendelet 1. mellékletének 2.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A legnagyobb épületmagasság értéke 6,5 méter, mely értéktől kilátótorony építése esetén 20 méterig el lehet térni.

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

##### **62.§**

- (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.



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

### **63.§**

- (1) Az övezetben a kialakult meglévő beépítés nem növelhető, csak kerti építmények létesíthetők és kerti bútorok helyezhetők el a rendelet 1. mellékletének 2.6. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.

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

### **64.§**

- (1) Az övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei és az azt kiegészítő funkciójú melléképület, építmény helyezhető el a rendelet 1. mellékletének 2.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával:
  - a) a bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
  - b) a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális szükségleteket kiszolgáló építmények
    - a) porta és mérleg épület
    - b) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállítószalag, stb.) szükséges építmények
  - c) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények
  - d) zajgátló dombok, fasorok, erdők.
  - c) a kitermelt anyag kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények
  - d) szolgálati lakás
  - e) a terület, illetve egy része idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek.
- (2) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény
  - e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - f) kerti építmény, a tűzrakóhely kivételével,
  - g) zászlótartó oszlop. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **65.§**

- (1) Ez a rendelet 2019. március 31. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 8/2004. (V. 3.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek, a 6/2006. (VI. 15.) számú, 11/2007. (VII. 2.) számú, 9/2009. (IV. 28.) számú, 26/2009. (XI. 30.) számú, 22/2013. (XI.26.) számú és a 19/2016. (XII.02.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ módosítások és rajzi mellékleteik hatályát veszítik.
- (3) E rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterülete,
  - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterület és környezete,
  - c) 3. melléklet: SZ-3 jelű szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete.
- (4) E rendelet függelékei:
  - d) 1. függelék: Védelmi-korlátozás jegyzékek – művi értékvédelem
  - e) 2. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
  - f) 3. függelék: Védelmi-korlátozás jegyzékek – természeti értékvédelem
  - g) 4. függelék: Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

Vincze József  
polgármester

Dr. Percze Tünde  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019. március 1.

Dr. Percze Tünde  
jegyző

***A rendelet egységes szerkezetbe foglalva 2020.01.18-án!***

**1. melléklet Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről  
szóló 3/2019.(III.01.) Önkormányzati rendelethez**

**1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI**

**1.1. Kertvárosias lakó építési övezetek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Lke-1	550	14	Oldalhatáron álló	30	30	50	5,0	0,6
3.	Lke-2	550	15	Oldalhatáron álló	30	30	50	6,0	0,6

**1.2. Falusias lakó építési övezetek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Lf-1	600	14	Oldalhatáron álló	30	30	40	5,0	0,5
3.	Lf-2	900	16	Oldalhatáron álló	30	30	40	5,0	0,5
4.	Lf-3	1500	20	Szabadon álló	30	30	40	6,0	0,5

**1.3. Településközpont vegyesépítési övezetek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Vt-1	400	-	Oldalhatáron álló	45	0	25	7,0	1,5
3.	Vt-2	900	18	Oldalhatáron álló	45	35	25	6,0	1,5
4.	Vt-3	900	18	Szabadon álló,	50	35	20	7,5	1,5
5.	Vt-4	1200	20	Szabadon álló	45	45	30	10,0	1,8
6.	Vt-5	30	úszótelek	Zárt sorú pavilonok	80	0	10	4,0	1,0

**1.4. Intézmény építési övezetek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Vi-1	2000	30	Oldalhatáron álló	60	60	20	10,5	2,4
3.	Vi-2	1000	20	Oldalhatáron álló	60	60	20	7,5	2,4

### 1.5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek		
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkeret (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Gksz-1	6000	50	Szabadon álló	45	45	15	25	15	1,4
3.	Gksz-2	2000	18	Szabadon álló	45	45	7	20	7,5	1,0
4.	Gksz-3	3000	-	Szabadon álló	30	30	10	20	7,5	1,0

### 1.6. Ipari gazdasági építési övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek		
		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		előkeret (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	szintterületi mutató
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt				
2.	Gip-1	9500	30	Szabadon álló	45	30	10	25	15,0	1,5
3.	Gip-2	3000	30	Szabadon álló	45	30	10	25	12,0	1,3
4.	Gip-3	1500	30	Szabadon álló	30	25	5	25	7,5	1,0

### 1.7. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	

		legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
2.	<b>KT</b>	25 000	50	Szabadon álló	25	40	15	40	5,0
3.	<b>Kmü</b>	10 000	50	Szabadon álló	30	30	10	40	10,5
4.	<b>Kszv</b>	3000	50	Szabadon álló	40	45	10	40	7,5
5.	<b>KB</b>	10 000	50	Szabadon álló	10	--	15	40	5,0

## 2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

### 2.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I (közlekedési és közmű területek övezete)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek
		legkisebb kialakítható		legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	terepszint felett	terepszint alatt			
2.	<b>KÖ-km</b>	50	-	10	35	—	40	5,0

### 2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	Zkk	500	2	60	60	3,0
3.	Eg	20000	0,5	0,5**	--	4,5
4.	Ev	nem építhető be	--	--	--	--
5.	Ek	10000	5	--	--	4,5

### 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK III. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1.	Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
			területe (m <sup>2</sup> )		felett (%)		alatt (%)			
			gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya) *	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)
2.	Mezőgazdasági övezet	Má-á	-	-	0	0	0	0	-	-
3.	farmgazdasággal és birtokközponttal is építhető	Má-f	80 000 birtoktest (10 000 birtokközpont)	80 000 birtoktest (10 000 birtokközpont)	2,5 (30)	2,5 (30)	2,5 (30)	2,5 (30)	7,5	L: 5,0 G: 10,5
4.	Természeti érintettségű területek övezete	Má-tt	-	-	0	0	0	0	-	-
5.	Meglévő tanyák övezete	Má-t1	10 000	10 000	3% birtoktesthez kapcsolódóan		3% birtoktesthez kapcsolódóan		6,5	L: 4,5 G: 6,5
6.		Má-t2	6 000	6 000	10 %		3%		6,5	L: 4,5 G: 6,5
7.		Má-t3**	2 000	2 000	Legfeljebb 300m <sup>2</sup>		Legfeljebb 300 m <sup>2</sup>		6,5	L: 4,5 G: 6,5

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

L: lakóépület

G: gazdasági épület

#### 2.4. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK IV. (természetközeli területek övezete)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	V	--	--	5%	--	--

#### 2.5. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK V. (természetközeli területek övezete)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése			építmények, épületek
		legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt		
2.	Tk	nem építhető be	--	--	--	--

## 2.6. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK VI. (különleges övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
		legkisebb kialakítható terület (m <sup>2</sup> )		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
		szélesség (m)	terepszint felett		terepszint alatt				
2.	Kb-sp	5000	-	--	5	-	--	70	4,5
3.	Kb-ta	5000	-	--	2	-	--	50	4,0
4.	Kb-rek	5000	-	--	3	-	-	70	6,5
5.	Kb-hull				inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn épület nem helyezhető el				
6.	Kb-ke	9000	-	--	-	-	-	75	-
7.	Kb-B	50000	100,0		1	1	--	40	8,0

### 2. melléklet a 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelethez

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

### 3. melléklet a 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelethez

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

### 4. melléklet a 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelethez

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

### 1. függelék a 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelethez

**VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK –MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

## 1. Országosan védett épített értékek

Műemlékek, műemléki környezete

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

## 2. Tájértékek (tajertektar.hu nyilvántartása alapján):

Sorsz.	Megnevezés	Természetbeni elhelyezkedés	Helyrajzi sz.
1.	Harangláb (031)	Temető	069/19, 069/20
2.	Gémeskút (028)	5.-ös út mellett, a közigazgatási terület déli részén	0320/2
3.	Platánfasor (029)	5.-ös út mentén kétoldali fasor, a közigazgatási terület északi részén	047
4.	Katolikus parókia (019)	Fő utca 66.	1899
5.	Temető (036)	Temető	069/19, 069/20
6.	Feszület	Haraszi út 110.	279/2
7.	1848-as emlékmű (007)	Fő utca és Garay Bíró utca közötti közterület	1712
8.	Kopjafa (005)	Fő utca és Garay Bíró utca közötti közterület	1712
9.	I. világháborús emlékmű (06)	Fő utca és Garay Bíró utca közötti közterület	1712
10.	Szent István szobor	Szent István tér	179
11.	Lakóház (002)	Haraszi út 120/a	3115
12.	4 m magas fémkereszt (014)	Öregtemető	931/3
13.	Kereszt (025)	Alsónémediből Gyál felé vezető műút mellett	
14.	Kálvária (013)	Öregtemető	931/3
15.	Lakóház (010)	Fő út 111.	1629
16.	Szovjet síremlékek (011)	Öregtemető	931/3
17.	Kereszt (023)	Fő utca 144. előtt	
18.	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	931/3
22.	Kisállat temető (037)	Kisállat temető	037/15
23.	Ravatalozó (032)	Temető	069/19,
24.	Római katolikus templom (027)	Fő utca	1901
25.	Faluház (020)	Iskola utca 1.	663/1
26.	Turjános	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	931/5



31.	II. világháborús emlékmű (003)	Dózsa György tér	1714/3
32.	Biblia emlékmű (018)	Templom u. 9., református templom kertjében	1849/1
33.	Lakóház (009)	Fő utca 94.	1779
34.	Katolikus, református temető (026)	Öregtemető	931/3 931/5
35.	Kápolna (016)	Öregtemető	931/3
36.	Fa kereszt	Temető	069/19, 069/20
37.	Gólya fészek(008)	Garay Bíró utca 13. előtt	

**2. függelék a 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelethez**

**NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK**

	azonosító	lelőhely -szám	Település	név	védelem	HRSZ
1.	41175	1	Alsónémedi	4617/5. lelőhely	szakmai	016/14, 016/15, 016/16
2.	45795	3	Alsónémedi	Ürgevolgy- dűlő	szakmai	014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16
3.	45797	4	Alsónémedi	ÁRT 13x. lelőhely	szakmai	010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/6, 010/7
4.	45798	5	Alsónémedi	ÁRT 32. lelőhely	szakmai	010/1, 010/2
5.	45804	6	Alsónémedi	ÁRT 33. lelőhely	szakmai	0243/119, 0243/136, 0243/137, 0243/138, 0243/135
6.	45805	7	Alsónémedi	ÁRT 34. lelőhely	szakmai	0340/8, 0340/9, 0340/10, 0340/11
7.	45815	8	Alsónémedi	ÁRT 35. lelőhely	szakmai	0120/26, 0120/27, 0120/24, 0120/25, 0120/28, 0120/29, 0120/42, 0120/41, 0120/40, 0120/39, 0120/38, 0120/37, 0120/36, 0120/35, 0120/34, 0120/33, 0120/32, 0120/31, 0120/30, 0120/61, 0120/59, 0120/60, 0120/58, 0120/57, 0120/56, 0120/54, 0120/53, 0120/52, 0120/51, 0120/50, 0120/49, 0120/48, 0120/47, 0120/46, 0120/45, 0120/44, 0120/43, 0120/84
8.	45816	9	Alsónémedi	ÁRT 36. lelőhely	szakmai	0122/63, 0121/1, 0121/2, 0122/62, 0122/61, 0122/60, 0122/59, 0122/58, 0122/51, 0122/52, 0131, 0122/47, 0122/48, 0122/49, 0122/50, 0122/57, 0122/56, 0122/54, 0122/53, 0122/55
9.	45817	10	Alsónémedi	ÁRT 37. lelőhely	szakmai	0120/42, 0120/41, 0115/18, 0115/16, 0115/17, 0120/54, 0120/53, 0120/52, 0120/51, 0120/50, 0120/49, 0120/48, 0120/47, 0120/46, 0120/45, 0120/44, 0120/43, 0116, 0115/19, 0115/20, 0115/21, 0115/22, 0115/24, 0115/25, 0115/26, 0115/27, 0120/55

10	45818	11	Alsónémedi	ÁRT 38. lelőhely	szakmai	0115/37, 0115/38, 0115/39, 0115/40, 0115/41
11	41140	12	Alsónémedi	Rövid-dűlő	szakmai	0125, 0126/32, 0126/31, 0126/28, 0126/29, 0126/30, 0124/19, 0124/20, 0124/21, 0124/23, 0124/24, 0124/22, 0124/25
12	41151	13	Alsónémedi	Faluréti domb	szakmai	0124/47, 0124/44, 0124/45, 0124/46, 0124/43, 0124/30, 0124/31, 0124/32, 0124/33, 0124/34, 0124/35, 0124/36, 0124/37, 0124/38, 0124/39, 0124/40, 0124/41, 0124/42
13	78853	14	Alsónémedi	Gyáli- dűlő	szakmai	0127, 0126/44, 0126/43, 0126/47, 0126/46, 0126/45, 0126/48, 0126/42, 0128/39
14	78855	15	Alsónémedi	Űrge- völgy- dűlő	szakmai	0122/63, 0126/61, 0126/62, 0126/63, 0126/65, 0125, 0124/59, 0124/60, 0124/61, 0124/62, 0124/63, 0124/64, 0124/65, 0124/66, 0124/67, 0124/58, 0124/68, 0124/69, 0126/59, 0126/60, 0126/64, 0123, 0122/62, 0122/61, 0122/60, 0122/59, 0122/58, 0131, 0126/81, 0126/78, 0126/79, 0126/80, 0124/70, 0124/71, 0124/72, 0124/73, 0124/74, 0124/75, 0124/76, 0124/77, 0126/77, 0126/76, 0126/73, 0126/74, 0126/75, 0126/72, 0126/71, 0126/70, 0126/69, 0126/68, 0126/67, 0126/66, 0122/57
15	78857	16	Alsónémedi	Gyáfi-, Rózsa- kúti- dűlő	szakmai	0126/61, 0126/62, 0126/63, 0127, 0126/65, 0126/58, 0126/59, 0126/60, 0126/64, 0126/57, 0128/48, 0131, 0128/64, 0128/37, 0128/47, 0128/46, 0126/81, 0126/82, 0126/83, 0126/84, 0126/85, 0126/86, 0126/78, 0126/79, 0126/80, 0128/45, 0128/44, 0128/43, 0128/42, 0128/41, 0126/77, 0126/76, 0126/73, 0126/74, 0126/75, 0126/72, 0126/71, 0126/70, 0126/69, 0126/68, 0126/67, 0126/66, 0128/40
16	78859	17	Alsónémedi	Rózsa- kúti- dűlő	szakmai	0128/61, 0128/62, 0128/63, 0128/35, 0128/36, 0128/48, 0128/49, 0128/50, 0128/51, 0128/52, 0128/53, 0128/54, 0128/55, 0128/56, 0128/57, 0128/58, 0128/59, 0128/60, 0131, 0128/64, 0128/37, 0128/47, 0128/46
17	78861	18	Alsónémedi	Űrge- völgy, Kali- nagyföld- dűlő	szakmai	0139, 0138/17, 0140/23, 0140/24, 0140/25, 0140/26, 0140/27, 0140/28, 0140/29, 0138/18, 0138/19, 0138/20, 0138/21

18	78863	19	Alsónémedi	Úrge- völgy- dűlő	szakmai	0141, 0143/10
19	78865	20	Alsónémedi	Kali- nagyföld- dűlő	szakmai	0140/19, 0140/18
20	78867	21	Alsónémedi	Kali- nagyföld- , Úrge- völgy- dűlő	szakmai	0138/30, 0138/27, 0138/28, 0138/29
21	78869	22	Alsónémedi	Kalik, Kali- nagyföld- dűlő	szakmai	0138/30, 0138/27, 0138/28, 0138/29, 0137
22	78871	23	Alsónémedi	Kalik- dűlő	szakmai	0154/5, 0154/6, 0154/4, 0154/7
23	78873	24	Alsónémedi	Kámváskúti-, Volintér- dűlő	szakmai	0243/20, 0243/23, 0243/22, 0243/21
24	78875	25	Alsónémedi	Bajnoki- szőlő	szakmai	0278/19, 0278/23, 0278/20, 0278/22, 0277, 0278/21, 0278/2
25	78877	26	Alsónémedi	Volintér- dűlő	szakmai	1893/7, 1940, 1901, 1900, 1931, 1943/2, 1943/1, 1941, 1930, 1712, 1892, 1899, 1898, 1897, 1896, 1895, 1558, 1560, 1530, 1910, 1902/1, 1903, 1902/2, 1893/1, 1893/6, 1893/4, 1893/3, 1719, 1894, 1893/5, 1889, 1860, 1893/2, 1891, 1888, 1885, 1890, 1715, 1490/1, 886, 889, 888, 887, 1718, 885/1, 1713, 1964, 1945, 1944, 1541, 1529/2, 1527/2, 1528/1, 1527/1, 1525, 1526
26	78879	27	Alsónémedi	Kámváskúti- dűlő	szakmai	02/15, 02/14, 02/13, 02/16, 04/17
27	78881	28	Alsónémedi	Kámváskúti- dűlő	szakmai	0375/19, 0375/18, 0375/17, 0375/14, 0375/15, 0375/16, 0375/13, 0375/10, 0375/11, 0375/12
28	78883	29	Alsónémedi	Apallaga (Keskeny- dűlő)	szakmai	1410, 1444/1, 1443, 1444/2, 1442, 1448, 1440, 1439, 1435, 1436, 1438, 1433
29	78885	30	Alsónémedi	Nagy- rét	szakmai	0273/5
30	41169	31	Alsónémedi	Ráda puszta	szakmai	0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4, 0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 0168/1, 0168/2, 07/115
31	41162	32	Alsónémedi	Templomhegy	szakmai	0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4, 0170/3, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/115
32	41154	33	Alsónémedi	Kenderföldek	szakmai	0282/51, 01554/10, 01554/30, 01554/31, 01554/32, 01554/17, 01554/33, 01554/11, 01554/29, 01554/28
33	41160	34	Alsónémedi	Újfalu	szakmai	0288/15, 0288/16, 0288/17, 0288/18, 0288/19, 0288/14, 0288/3, 0288/4, 0288/5, 0288/6, 01581, 01630/47, 01560/19, 01560/17, 01560/18, 01560/16, 01630/48, 01630/40, 01630/39, 01560/15, 01560/20, 01560/21
34	41136	35	Alsónémedi	Nagyhegy	szakmai	0121/2, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0120/14, 0120/15, 0120/16, 0120/17, 0120/18, 0120/19, 0120/20, 0150/11, 0150/12, 0150/13, 0150/14, 0150/15, 0150/2, 0150/9, 0151/5, 0151/2, 0151/1

35	41172	36	Alsónémedi	Ház-dűlő	szakmai	0146, 0143/9, 0143/10, 0143/12, 0143/13, 090/55, 090/54, 090/42, 090/41, 090/37
36	78939	37	Alsónémedi	Cenk- hegyi-dűlő, ÁRT 13.	szakmai	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56
37	78941	38	Alsónémedi	Cenk- hegyi-dűlő, ÁRT 12.	szakmai	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69
38	39950	7	Bugyi	Nemesráda	szakmai	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59
39	41243	36	Bugyi	MOL 3. lelőhely	szakmai	016/14, 016/15, 016/16
40	33357	18	Gyál	Némedi-szőlő	szakmai	014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16
41	41322	23	Gyál	Gyál 2. lelőhely	nyilvántartott	010/1, 010/2, 010/3, 010/4, 010/6, 010/7
42	41710	2	Ócsa	4617/1. lelőhely	szakmai	010/1, 010/2
43	41714	3	Ócsa	4617/2. lelőhely	szakmai	0243/119, 0243/136, 0243/137, 0243/138, 0243/135
44	41717	4	Ócsa	4617/4. lelőhely	szakmai	0340/8, 0340/9, 0340/10, 0340/11

### **3. függelék a 3/2019. (III. 01.) önkormányzati rendelethez**

## **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 tájékoztatóalapján:

0240/15, 0240/16, 0240/18, 0240/19a, 0240/19b, 0240/20, 0261/20, 0261/21, 0261/22, 0261/23, 0261/24, 0261/25, 0261/26, 0261/27, 0261/28, 0261/29, 0261/30, 0261/31, 0261/32a, 0261/32b, 0261/33, 0261/34, 0261/35, 0261/36, 0261/37, 0261/38, 0261/39, 0261/40, 0261/41, 0261/42a, 0261/42b, 0261/42c, 0261/43a, 0261/43b, 0261/43c, 0261/44a, 0261/44b, 0261/44c, 0261/45a, 0261/45b, 0261/45c, 0261/46a, 0261/46b, 0261/46c, 0261/47, 0261/48, 0261/49, 0261/50, 0261/51, 0261/52, 0261/53, 0261/54, 0261/55, 0261/56, 0261/57, 0261/58, 0261/59, 0261/60, 0261/61, 0261/62, 0261/63, 0261/64, 0261/65, 0261/66, 0261/67, 0261/68, 0261/69, 0261/70, 0261/71,

0261/72, 0261/73, 0261/74, 0261/75, 0261/76, 0261/77, 0261/78, 0261/79, 0261/80, 0261/81, 0261/82, 0261/83, 0261/84, 0261/85, 0263/79, 0263/80, 0263/81, 0263/82, 0263/83, 0263/84, 0263/85, 0263/86, 0312/14, 0312/15, 0312/16, 0312/17,

### 3. Helyi védelem alatt álló területek:

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

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

### 4. függelék a 3/2018. (III. 01.) önkormányzati rendelethez

#### ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK

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