



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

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

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 20-6.../2019.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2019. január 22-i soros ülésére

Tárgy: Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzat és szabályozási terv felülvizsgálat során beérkezett vélemények elfogadása

Melléklet: 2 db

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Előterjesztést készítette: Szabóné Bán Julianna

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálata tervdokumentációját az önkormányzat 2018 november 9-én államigazgatási egyeztetésre küldte a 304/2012. (XI. 08.) Kormányrendelet 9. mellékletében szereplő államigazgatási szervek és a szomszédos települések részére. A 30 napos véleményezési határidő leteltével beérkezett véleményeket az önkormányzat eljuttatta a tervezők részére. Önkormányzati és Képviselő testületi feladat a vélemények megismerése, a vélemények megválaszolása, valamint a jogszabályon alapuló észrevételek elfogadása.

A beérkezett vélemények alapján a tervezők és az önkormányzat megállapították, hogy négy államigazgatási szerv küldött válaszadást igénylő véleményt, de olyan vélemény nem érkezett, mely az érintett államigazgatási szervekkel véleményeltérés okán külön eltérő vélemények egyeztető tárgyalásának kezdeményezését indokolná.

A határozattervezet 1. mellékletében szerepelnek az észrevételek és a rájuk adott önkormányzati válasz, állásfoglalás tervezete, a 2. mellékletben, pedig a beérkezett vélemények hivatalos levelei.

A Képviselő-testület a beérkezett vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a Képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével, mely értelmében az alábbi határozat elfogadását javasoljuk.

A határozat elfogadása után az önkormányzat a javított tervanyagot végső véleményezésre küldi Állami Főépítész részére az eljárás során érkezett összes döntéssel és véleménnyel együtt. Az Állami Főépítész 21 napon belül megküldi a Polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz (HÉSZ+SZT) elfogadásához. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét akkor adja ki, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került. A végső szakmai vélemény alapján a HÉSZ+SZT elfogadásra előterjeszhető.

A HÉSZ+SZT legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba.

Határozati javaslat **...../2019. (I. 22.) sz. önkormányzati határozat**

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének felülvizsgálata – teljes eljárás keretében történő - módosítására vonatkozó beérkezett valamennyi véleményt megismerte és a jogszabályokon alapuló észrevételeket, véleményeket a mellékelt tervezői válaszokat tartalmazó táblázatban megfogalmazottak szerint önkormányzati állásfoglalásként elfogadja, a javításokat a dokumentációban átvezeti. Eltérő vélemények

egyeztető tárgyalásának lebonyolítását nem tartja szükségesnek és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv felülvizsgálat véleményezési szakaszát lezárja.

A Képviselő-testület a döntését a 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése alapján hozza meg, mely állásfoglalás az 1. számú mellékletben található.

Felkéri a Polgármestert, hogy a jelen döntést tegye közzé, majd a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdése értelmében küldje meg a helyi építési szabályzat és szabályozási terv az észrevételek alapján javított tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi véleménnyel, és a véleményezési szakaszban keletkezett dokumentumokkal együtt az Állami Főépítészeti hatáskörben eljáró kormányhivatalnak végső szakmai véleményezésre.

1. számú melléklet: Önkormányzati állásfoglalás
2. számú melléklet: Beérkezett vélemények

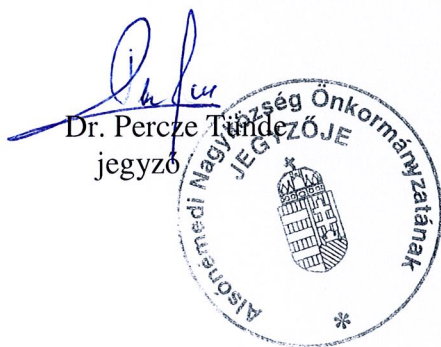
Határidő: 2019. január 22.

Felelős: Vincze József polgármester



Vincze József
polgármester

Az előterjesztés törvényes:



Dr. Percze Tünde
jegyző



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

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

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 – ~~Központi~~ belterület és környezete,
 - c) 3. melléklet: SZ-3 jelű, M=1:4000 méretarányú szabályozási terv – Északi gazdasági terület és környezete.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Átmenő telek:** Az a közterületi telekhatárral rendelkező építési telek, melynek két előkertje van és nem saroktelek.
- b) **Építési telken belüli védőterület:** Az "építési telken belüli védőterület"-et érintő építési tevékenység végzése során a védőterületet igénylő objektum tulajdonosának, üzemeltetőjének vagy kezelőjének a hozzájárulását be kell szerezni.
- c) **Fekvő telek:** az a telek, aminek a mélysége kisebb, mint a szélessége.
- d) **Főépület:** az építési övezetben, illetve övezetben elsősorban megengedett rendeltetésnek megfelelő épület.
- e) **Hivatásforgalom:** az az utasáramlás, amely során a közösségi (tömeg) közlekedést igénybevevők munkahelyükre utaznak, illetve onnan elutaznak.
- f) **Inert hulladék:** építési és bontási hulladék. Az a hulladék, amely nem megy át jelentős fizikai, kémiai vagy biológiai átalakulásra. 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.

- g) Kertépítészeti terv: önálló kertépítészeti létesítmény (közpark, közkert, szabadidőpark, kegyeleti park) engedélyezési szintű tervdokumentációja, melynek favédelmi tervet, kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet (fás növények és évelők csoportjainak jelölésével), finom tereprendezési tervet (M 1:200); a tervezett kerti építmények terveit (M 1:100) és az e munkarészekhez tartozó műleírásokat kell tartalmaznia.
- h) Kialakult, beépített tömb, terület: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint.
- i) Kiegészítő rendeltetésű épület: a melléképülettel azonos fogalom. pl: személygépkocsi tároló, háztartási célú tároló, fűkamra, nyárikonyha, pajta stb.
- j) Külterület, a település közigazgatási területének jellemzően nem beépítésre szánt, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep stb.) célra szolgáló része.
- k) Melléképület: az adott építési telken elhelyezhető, a főépület rendeltetését kiegészítő, ahhoz csatlakozó vagy attól különálló, főépületnek nem minősülő épület.
- l) Szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma (szintterületi mutató = összes szintterület / építési telek területe).
- m) Külterületi lakott hely (tanya): olyan, jellemzően a külterületen elhelyezkedő ~~külterületi~~ lakott hely a mezőgazdasági és erdőgazdasági terület-felhasználáson belül, a jogszabályi környezetben meghatározott legkisebb telekterületnél kisebb telken.
- n) Technikai sportok pályái: a sporttevékenység járműhasználatot igénylő pályái. (pl. terepmotorok és kvadok, autók.)
- o) Természeti értékkel rendelkező terület: beépítésre nem szánt területen a tájhasználat révén létrejött értékes növénytársulás, országosan vagy helyileg védett területek, vizes élőhelyek, magterületek és ökológiai folyosók között megteremtődött természeti kapcsolat.
- p) Terepszint alatti beépítettség: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.

3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

3. §

- (1) A szabályozási tervben alkalmazott elsődleges, és 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, pufferterület) határa
 - d) Natura 2000 terület határa,
 - e) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett területek)
- (3) Egyéb korlátozó elemek
 - a) közművek korlátozásai
 - b) bányatelek határa
 - c) a telek többszintes zöldfelületi részének (gyep, cserje és lombkorona szint együttese) szabályozási terven rögzített helye,

- d) belvízzel veszélyeztetett terület
- (4) Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés
 - a) Helyi természeti védelem területei
 - b) telekcsoport újraosztással érintett terület határa
 - c) elővásárlási joggal érintett terület
- (5) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: tervezett belterületi határ, javasolt telekhatár, javasolt 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 felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

5. Magánutak alakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha:
 - a) A magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra;
 - b) A magánút minimális szélessége 8-nál kevesebb lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 8,0 m, - 8 és annál több lakóingatlan kiszolgálása esetén legalább 12,0 m kell legyen.
 - c) A gazdasági telkeket kiszolgáló magán útminimális szélessége legalább 14 m, kivéve ahol a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik.
 - d) Minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról, csapadékvíz közterületre, nem vezethető ki.
 - e) A település területén a telkek és építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra.
- (2) Telek, építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításának feltétele, hogy már kialakított közterülethez csatlakozik, és a csatlakozó közterület kezelőjének a hozzájárulása rendelkezésre áll. A magánút minimális szélessége az (1) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges vezetékek elhelyezése biztosítható.
- (3) A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél

folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége a közforgalom előtt 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) Natura 2000 hálózat területei;
 - b) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület);
 - c) Országos jelentőségű ex-lege védett természeti területek.
 - d) Helyi jelentőségű védett területek.
- (2) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és be rendezések 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 vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.
- (2) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületen a szennyvíz csak közcsonnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (4) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (5) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó kút telekhatártól 3 méteren belül nem létesíthető.

11. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

11.§

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

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

12. §

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken (pl.: Halászi Károly utcától délre kijelölt lakóterületi fejlesztési területen, a Bajcsy Zs. utca keleti végén kijelölt fejlesztési területen, Templom utca keleti végén kijelölt fejlesztési területen) a közterület kialakítása kapcsán a felszíni-vízvezetés rendszerét létre kell hozni.

V. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL 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 „térsgégi jelentőségű tájképvédelmi terület” határától mért 800 méteren belül.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és vegyes építési övezetektől 800m-es védőzóna tartandó meg.
- (4) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
 - a) Az 5. számú elsőrendű főút külterületi szakasza mindkét oldalán, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában 100m-es védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető
 - b) Az országos úthálózat részét képező 4604 j., 4602 j., 4617 j., 46104 j., 52103 j. összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
 - c) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10-10 méter. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától minimum 5méterre építhető.
- (5) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága védőtávolságán belül fertőzésveszélynek kitétt tevékenység számára épület nem létesíthető (pl.: élelmiszer előállítás-, gyártó-, csomagoló-, raktározó épület, gyógyszer előállítás-, raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközpontokhoz 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.
- (2) Szabályozási vonallal érintett fekvő és átmenő telkek esetén az építési övezet előírásainak legkisebb kialakítható telekmérettől maximum 10 %-os mértékben el lehet térni.
- (3) Új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknek megfelelően lehet. Ettől eltérni az alábbi esetekben lehet:
 - a) Az átmenő telkek az övezeti előírásban szereplő legkisebb kialakítható telekterülettől eltérően maximum 60-40 %-ban megoszthatók.
 - b) Kivételt képeznek azok a telkek, amik közterület szélesítéssel, szabályozással érintettek.

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 vezetékhálózat kiépítésének előfeltétele mellett létesíthető.
- (3) A telekcsoport újraosztással érintett területen a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelő építési telkek alakíthatók ki.
- (4) A telekcsoport újraosztással érintett tömbökön belül a „telek be nem építhető része” út /maganút területként kialakítható.
- (5) A telekcsoport újraosztással érintett terület tömbjeinek igénybevétel előtt, településrendezési szerződés alapján a kiszolgáló utakat és közterületeket, (beleértve a szükséges közkerteket, közparkokat) ki kell alakítani.
- (6) Szabályozási terv módosítása esetén településrendezési szerződés alapján a kiszolgáló utakat és közterületeket, (beleértve a szükséges közkerteket, közparkokat) ki kell szabályozni, a telekcsoportokat az újonnan kialakuló tömbökhöz igazodóan újra kell osztani, az új telekszerkezetet meg kell határozni, az új tömbszerkezethez kell az építési övezeti besorolást igazítani.

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 magasabbrendű jogszabályok alapján kisajátítási terv készítése esetén az elővásárlási jogot törli.

VI. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

16. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a Kkm 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), és
- (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 kisméretű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légtáboros 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 vezetéseket 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 energia ellátás (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 vízhalozat 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 vízhalozat építésénél, rekonstrukciójánál
 - a) DN 100 mm-es átmérőnél kisebb keresztmetszetű ágvezetékét építeni nem szabad, a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni, amennyiben a közterület rendelkezésre áll.
 - b) azbesztcement anyagú csővezeték nem építhető.
- (3) Lakóterületek tűzi-vízigényét közüzemi vízellátó hálózatról kell biztosítani.
- (4) Ha a Gksz, Gip jelű építési övezetek mértékadó külső tűzi-vízigénye a közcsőhálózatról nem biztosítható:
 - a) a közhálózat által biztosítható tűzi-vízigény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzi-vízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitásának bővítésével kell a tűzi-vízellátást biztosítani.

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) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel történik.
- (5) Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül:
 - a) új beépítésre szánt területfelhasználás (környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges területfelhasználás kivételével) nem jelölhető ki,
 - b) a már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembevételével:
 - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani,
 - c) már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) hasznosítású telken az b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő beépítés esetén annak karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a jelenlegi védőtávolságon belül lehetséges, ezeket túllépően építési tevékenység nem végezhető,
 - d) már kijelölt beépítésre szánt területen a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig új építési tevékenység a teleknek csak azon a részén valósítható meg, amely már a védőtávolságon kívül helyezkedik el.
- (6) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvíz, 10 m³ mennyiségig vízzáró szennyvíztárolóban akkor gyűjthető, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) 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 m³-t:
 - aa) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ahol szennyvíz közcsatorna nem épült ki, vagy kiépítése gazdaságtalan.
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási 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 megközelíthetősége a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

20. §

- (1) A település csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést 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 csapadékcatornába, akár nyílt vízelvezető 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 előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (9) Meglévő csapadékvíz-csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz-kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-

enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten, az előírásoknak megfelelően vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz a közútkezelő és a befogadó közmű kezelőjének hozzájárulásával.

- (10) A nyíltárkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest 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) nyíltárkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb egybefüggő szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé 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 csapadékokra méretezett, - ingatlanon belül kialakított tározóban kell bevezetni.
- (13) Vízgazdálkodási területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, vízelöntéses terület, stb.) egyéb célra hasznosítani csak az illetékes Vízügyi Hatóság által kiadott vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

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 igénybevitelével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával létesíthető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

21. Villamosenergia-ellátás

22. §

A meglévő középfeszültségű 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. §

Közcélú 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 kialakult telkek beépíthetők, kivéve a 10 m szélességet el nem érő, be nem épített telkeket, ha nincs legalább 5m széles építési helye.
- (2) Ha egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.
- (3) Ha egy építési telek több építési övezetbe van sorolva, vagy a telekalakítás során több építési övezetbe kerül, akkor az adott építési övezetre meghatározott paraméterek, az építési telek vonatkozó építési övezeti részére külön számítandók és az építési hely a telekhatárok szerint értelmezendő.
- (4) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől és a szomszédos telkeken kialakított építési helytől biztosított legalább 10méteres védőtávolság megtartásával építhető.
- (5) Az utcafronti kerítést a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével legfeljebb 2,0 m magasságig készülhet. A tömör lábázat magassága legfeljebb 0,8 m lehet.
- (6) 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.
- (7) Belvízveszélyes 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.
- (8) Lakó és Vegyes övezet telkein terepszint alatti és feletti gépkocsi tároló elhelyezése és helybiztosítása az alábbiakban felsoroltak szerint lehetséges a magasabbrendű jogszabály járművek elhelyezésének szabályait figyelembe véve:
 - a) Rendeltetési egységenként legalább 2 gépkocsi számára kell helyet biztosítani. Meghatározott fő rendeltetési egység épülettömegén belül rendeltetési egységenként minimum 1 db személygépkocsi és további legalább 1 gépkocsibeálló számára kell helyet biztosítani.
 - b) Amennyiben az a) pontban meghatározott személygépkocsi tároló elhelyezése a főrendeltetési egységben nem kerül sor, - a legnagyobb beépítési lehetőséget figyelembe véve az építési helyen belül az övezeti előírások betartásával- rendeltetési egységenként minimum 30m² beépíthető területet kell biztosítani személygépkocsi tároló és egyéb kiegészítő rendeltetésű épület számára.
 - c) Az építési övezetek beépítési számításánál rendeltetési egységenként 30 m²-t figyelembe kell venni.

25. Az elő-, oldal és hátsókert 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 3méter 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 1m-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 hátsókert mélysége:
 - ca) fekvő telek esetén és halmaz jellegű telekszerkezetben lévő, 25m-nél rövidebb telek esetén legalább 3 méter hátsókert,
 - cb) a 25 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert,
 - 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 katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási, védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

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) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) 6m-nél magasabb szélkerék,
 - c) telken belül 7db gépjármű (személygépkocsi, mezőgazdasági munkagép, teherszállító jármű együttesen) befogatásánál nagyobb kapacitású parkoló, álló gépjárműtároló.
 - d) mezőgazdasági funkciójú építmény (kivéve a falusias lakó övezeteket),
 - e) üzemi, logisztikai jellegű gazdasági telephely
 - f) kisüzemi kézműves tevékenység kereteit meghaladó méretű tevékenység céljára szolgáló telephely
 - g) olyan telephely, amely 12 tonnánál nagyobb össztömegű gépjárművekkel bonyolít forgalmat
- (2) Kapubeajtó 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) A kertvárosias lakóövezetben telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.
 - a) 600 négyzetméterig 1 lakóépület (melyben legfeljebb 1 lakás lehet) és 1 kiegészítő rendeltetésű épület,
 - b) 600 négyzetméter feletti teleknagyság esetén
 - ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület vagy
 - bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épülethelyezhető el,
A lakófunkciótól eltérő rendeltetések a beépíthető alapterület legfeljebb 60%-án létesíthetők.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) 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.

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 falusias lakóövezetben (Lf) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmények létesíthetők az építési övezetek a 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) 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, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - bc) építménynek minősülő zászlótartó oszlop.
 - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: melléképület, gépkocsi tároló, pajta, tároló épület.
- (3) A falusias lakóövezetben telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.
- a) 600 négyzetméterig, 1 lakóépület (*melyben legfeljebb 1 lakás lehet*) és 1 kiegészítő rendeltetésű épület,
 - b) 600 négyzetméter feletti teleknagyság esetén,
 - ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület, és 2 kiegészítő rendeltetésű épület vagy
 - bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület
- helyezhető el.
- (4) Az építési övezeti előírástól nagyobb épületmagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető a 600m²-t elérő és meghaladó telkeken. A mezőgazdasági funkciójú épület legfeljebb 7,0 m épületmagassággal építhető 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 1. melléklet 1.2. táblázatában szereplő paraméterek betartásával építhetők újjá, figyelembe véve a rendelet 26§ és 27§ előírásait.

32. A településközpont ~~területek~~ 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) A Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetre meghatározott legkisebb telekterületet el nem érő telkeken, a saroktelkeken, valamint az (1) bekezdés b), c), d) pontjában meghatározott rendeltetés, valamint a Vt-1 építési övezetben a fentiekben túl hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális rendeltetés esetén a telkeken a beépítési mérték 20%-kal nagyobb lehet az övezetre meghatározott beépítési mértéknél.
- (4) A településközpont vegyes telkenként legfeljebb 4 épület helyezhető el az alábbiak szerint.
- a) 600 négyzetméterig 1 lakóépület (*melyben legfeljebb 1 lakás lehet*) és 1 kiegészítő rendeltetésű épület,
 - b) 600 négyzetméter feletti teleknagyság esetén vagy
 - ba.) 1 legfeljebb kétlakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület vagy
 - bb.) 2 egylakásos lakóépület és 2 kiegészítő rendeltetésű épület
- helyezhető el,
- (5) 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
- (6) Vt-3 és V-5 építési övezetben Egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (7) 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,
 - b) kulturális, közösségi szórakoztató
 - c) az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálól db lakás, rendeltetés is létesíthető az építési övezetek a 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 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) 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) A gazdasági telephelyek, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, legalább 10 méteres előkert szabadon hagyásával építhetők be. 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 növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb

burkolt bejárón, 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. Az általános 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) üzemanyagtöltő állomás
- az építési övezetek a 1 melléklet 1.5. táblázatában meghatározott paraméterek betartásával.
- (2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- a) állattartó épület, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) ömlesztettanyag-tároló.
- (3) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő 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 14m 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.

Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

38. Különleges temető építési övezet (KT)

39. §

- (1) Az övezetben temető az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el az 1 melléklet 1.7. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) *A legnagyobb épületmagasság értéke:
 - a) kriptaesetén 3,0 m,
 - b) ravatalozó, gondnoki lakás, kegyeleti iroda, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, és szemétygyűjtés kezelés építményei, kőfaragó és egyéb temetői kiszolgáló-épület esetén 5,0 m,
 - c) temetőkápolna esetén 10 m.
- (3) A terület kiszolgáláshoz szükséges legalább 50fh-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 víz-elvezetés 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) A építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:
 - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy (zárt rendszerű),
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- (4) A hivatásforgalom, valamint a termény be és kiszállításának teherforgalmi parkolói is telken belül 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 épület, 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.

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

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 (közker): 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 14m-16m közötti szélességgel alakítandó ki.
- e) KÖu-5 jelű egyéb közlekedési közterületek övezete, ahol a vegyes használatú utak legkisebb szélesség 6m, kerékpárutak kialakult közterületi szélességen belül a szabvány szerint, önálló gyalogutak, legalább 4m.

44. Ideiglenes sportrepülőtér közlekedési övezet (KÖu-r)

45. §

- (1) A rendelet 1 mellékletének 2.1. táblázatában meghatározottak betartásával.
- (2) A tényleges igénybevétel feltétele a repülőtér minősítése és a kiszolgáló út létrehozása.
- (3) 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.
- (4) 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, hidroglóbusz, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya).
- (2) A műszaki létesítmények épületmagasságát, a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglóbusz, vas-, arzén-, és mangántalanító vizilétesítménye).

46. . Zöldterületek általános előírásai

47. .§

- (1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, kiszolgáló létesítmény stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. a rendelet 1 mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.
- (2) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (3) A melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

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. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el a rendelet 1 mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

- (2) A **Eg jelű** övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles, kilátó) legfeljebb háromszorosán haladhatják meg.
- (3) A **Eg jelű** övezetben levő 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

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. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el a rendelet 1 mellékletének 2.2. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.
- (2) A **Ek jelű övezetben** 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

49. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

52. §

- (1) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
 - a) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyp- (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 „külterületi lakott helyre” jellemző, az épület elhelyezésre alkalmas kivett telekrész tartozik a területfelhasználásba és az övezetbe, mivel a beépítés csak a kivett telekrészen létesíthető.
- (2) A 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 „külterületi lakott hely” (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 m² -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 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközponthoz 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) Ha a birtokközpont tevékenysége védőtávolságot nem igénylő tevékenység, akkor 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 000m²-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 300m² 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 vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg.
- (4) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (5) Az övezetben az építmények a rendelet 1 mellékletének 2.4. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával helyezhetők el.
- (6) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

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.
 - a) kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek építmények (pl.: sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
 - b) a terület használatához szükséges fásított parkolók.
- (2) Az övezetben technikai sportok pályái nem létesíthetők.

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

60. §

- (1) Az övezetben a kedvtelésből tartott kisállatok temetője fenntartható. Az övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) szociális épület,
 - b) 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, emeletráépítés, 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:
 - a) Az övezet elsősorban rekreációs célú, közhasználat számára részlegesen megnyitott jellegű terület, ahol a szabadidős tevékenységekhez (pl. jóléti tóhoz kapcsolódó tevékenység, horgászat, agárpálya) kapcsolódó épületek, létesítmények, a pihenést, a testedzést szolgáló létesítmények, építmények, vendéglátás épületei, a terület fenntartását biztosító kint lakás épülete, építményei helyezhetők el.
 - b) Az övezetben tó, dísztó, híd kialakítható.
 - c) Az övezet zöldfelületén parkoló, burkolt felület, gyalog- és kerékpárút létesíthető.a rendelet 1 mellékletének 2.6. táblázatában meghatározott építési paraméterek betartásával.

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

.....
Vincze József
polgármester

.....
Dr. Percze Tünde
jegyző

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

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kertvárosias lakó építési övezetek

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

1.2. Falusias lakó építési övezetek

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

1.3. Településközpont vegyes építési övezetek

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

*Zh= zártorosodó, zártosú hézaggal

1.4. Intézmény építési övezetek

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

1.5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek

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

1.6. Ipari gazdasági építési övezetek

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

1.7. Beépítésre szánt különleges területek

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
KT	25 000	50	Szabadon álló	25	40	15	40	5,0
Kmü	10 000	50	Szabadon álló	30	30	10	40	10,5
Kszv	3000	50	Szabadon álló	40	45	10	40	7,5
KB	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)

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható			legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
KÖ-km	50	-	--	10	35	5	40	5,0

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

övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb beépíthető telek területe (m ²)		legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt			
Zkk	500	--	2	60*	--	60	3,0
Eg	20000	--	0,5	0,5**	--	--	4,5
Ev	nem építhető be	--	--	--	--	--	--
Ek	10000	--	5	--	--	--	4,5

*A terepszint alatti beépítés kizárólag parkoló létesítése céljából, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, legfeljebb egy szintben történhet.

**a terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet

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

Az övezet		A telek								Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)			
		területe (m ²)		felett (%)		alatt (%)					
		gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya) *	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)	gazdasági épület	gazdasági + lakó épület (tanya)		
Általános övezet	Mezőgazdasági övezet	Má-á	-	-	0	0	0	0	-	-	
	farmgazdaság- gal és birtok- központra 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	
	Természeti érintettségű területek övezete	Má-tt	-	-	0	0	0	0	-	-	
	Meglévő tanyák övezete	Má-t1	10 000		3% birtoktesthez kapcsolódóan		3% birtoktesthez kapcsolódóan		6,5	L: 4,5 G: 6,5	
	Má-t2	6 000		10 %		3%		6,5	L: 4,5 G: 6,5		
	Má-t3**	2 000		Legfeljebb 300m ²		Legfeljebb 300 m ²		6,5	L: 4,5 G: 6,5		

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

** OTÉK eltérés állami főépítész hozzájárulással. A tanya övezetben a lakófunkció a 100%-ot is elérheti.
() a zárójelben szereplő értékek az új birtokközpont beépíthető legkisebb telekterülete, legnagyobb beépíthetősége.

L: lakóépület

G: gazdasági épület

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

övezet	telek beépítése		építmények elhelyezése				építmények, épületek
	legkisebb beépíthető telek területe (m ²)		legnagyobb beépítettség (%)			legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt			
V			5%				

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

övezet	telek beépítése		építmények elhelyezése				építmények, épületek
	legkisebb beépíthető telek területe (m ²)		legnagyobb beépítettség (%)			legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság(m)
			terepszint felett	terepszint alatt			
Tk	nem építhető be						

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

övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények, épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, (m)
	terület (m ²)	szélesség (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
Kb-sp	5000	-	--	5	-	5	70	4,5
Kb-ta	5000	-	--	2	-	5	50	4,0
Kb-rek	5000	-	--	3	-	-	70	6,5*
Kb-hull				inert hulladék lerakó létesítményei tarthatók fenn épület nem helyezhető el				
Kb-ke	9000	-	--	-	-	-	75	-
Kb-B	50000	100,0		1	1	--	40	8,0

*kivéve kilátótorony

2. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

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

3. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

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

4. melléklet a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

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

1. függelék a .../2019. (.....) 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	Haraszti 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)	Haraszti 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	Belterületől délre eső lápos területek	
28.	1956-os emléktábla (022)	Községháza falán	1945
29.	Kettős lucfenyő fasor (034)	temető	069/19, 069/20
30.	Gémeskút (038)	Öregtemető	931/5
31.	II. világháborús emlékmű (003)	Dózsa György tér	1714/3
32.	Biblia emlékmű (018)	Templom u. 9., református templom kertjében	1849/1
33.	Lakóház (009)	Fő utca 94.	1779
34.	Katolikus, református temető (026)	Öregtemető	931/3 931/5
35.	Kápolna (016)	Öregtemető	931/3
36.	Fa kereszt	Temető	069/19, 069/20
37.	Gólya fészkek(008)	Garay Bíró utca 13. előtt	

2. függelék a .../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	azonosító	lelőhely y -szám	Település	név	védelem	HRSZ
1.	41175	1	Alsónémedi	4617/5. lelőhely	szakmai	016/14, 016/15, 016/16
2.	45795	3	Alsónémedi	Űrgevolgy- 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	Ürge- völgy- dűlő	szakmai	0122/63, 0126/61, 0126/62, 0126/63, 0126/65, 0125, 0124/59, 0124/60, 0124/61, 0124/62, 0124/63, 0124/64, 0124/65, 0124/66, 0124/67, 0124/58, 0124/68, 0124/69, 0126/59, 0126/60, 0126/64, 0123, 0122/62, 0122/61, 0122/60, 0122/59, 0122/58, 0131, 0126/81, 0126/78, 0126/79, 0126/80, 0124/70, 0124/71, 0124/72, 0124/73, 0124/74, 0124/75, 0124/76, 0124/77, 0126/77, 0126/76, 0126/73, 0126/74, 0126/75, 0126/72, 0126/71, 0126/70, 0126/69, 0126/68, 0126/67, 0126/66, 0122/57
15	78857	16	Alsónémedi	Gyáfi-, Rózsa- kúti- dűlő	szakmai	0126/61, 0126/62, 0126/63, 0127, 0126/65, 0126/58, 0126/59, 0126/60, 0126/64, 0126/57, 0128/48, 0131,

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

30	41169	31	Alsónémedi	Ráda puszta	szakmai	0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4, 0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 0168/1, 0168/2, 07/115
31	41162	32	Alsónémedi	Templomhegy	szakmai	0170/7, 0170/6, 0170/5, 0170/4, 0170/3, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/115
32	41154	33	Alsónémedi	Kenderföldek	szakmai	0282/51, 01554/10, 01554/30, 01554/31, 01554/32, 01554/17, 01554/33, 01554/11, 01554/29, 01554/28
33	41160	34	Alsónémedi	Újfalu	szakmai	0288/15, 0288/16, 0288/17, 0288/18, 0288/19, 0288/14, 0288/3, 0288/4, 0288/5, 0288/6, 01581, 01630/47, 01560/19, 01560/17, 01560/18, 01560/16, 01630/48, 01630/40, 01630/39, 01560/15, 01560/20, 01560/21
34	41136	35	Alsónémedi	Nagyhegy	szakmai	0121/2, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0120/14, 0120/15, 0120/16, 0120/17, 0120/18, 0120/19, 0120/20, 0150/11, 0150/12, 0150/13, 0150/14, 0150/15, 0150/2, 0150/9, 0151/5, 0151/2, 0151/1
35	41172	36	Alsónémedi	Ház-dűlő	szakmai	0146, 0143/9, 0143/10, 0143/12, 0143/13, 090/55, 090/54, 090/42, 090/41, 090/37
36	78939	37	Alsónémedi	Cenk- hegyi-dűlő, ÁRT 13.	szakmai	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56
37	78941	38	Alsónémedi	Cenk- hegyi-dűlő, ÁRT 12.	szakmai	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69
38	39950	7	Bugyi	Nemesráda	szakmai	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59
39	41243	36	Bugyi	MOL 3. lelőhely	szakmai	016/14, 016/15, 016/16
40	33357	18	Gyál	Némedi-szőlő	szakmai	014/10, 014/11, 014/12, 014/13, 014/14, 014/15, 014/16
41	41322	23	Gyál	Gyál 2. lelőhely	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

VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM

1. Nemzetközi védelem alatt álló, Natura2000 területek:

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

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

2. Országos védelem alatt álló területek:

Az országos jelentőségű ex lege védett lápok természeti területeinek jegyzéke a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védett lápok jegyzékéről szóló 8005/2001. (MK 156.) KöM tájékoztató alapján:

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

3. Helyi védelem alatt álló területek:

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

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

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

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK

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

TERVEZŐI VÁLASZ
/Az írásos véleményt adó államigazgatási szervek észrevételeire/

I. A véleményezési eljárásban érdekelt (értesített) államigazgatási szervek, partnerek listája

sorszám	államigazgatási szervek	Önkormányzati állásfoglalást igényel (igen +/nem --)
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Pest Megye Főépítésze	--
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Váradi Tibor Állami Főépítész	+
3.	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	nem válaszolt
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	+
5.	Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	--
6.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	--
7.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	nem válaszolt
8.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	--
9.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	nem válaszolt
10.	PM Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	nem válaszolt
11.	Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.	nem válaszolt
12.	Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	--
13.	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	+
14.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	--
15.	Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedési Főosztály útügyi osztály	--
16.	NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.	--
17.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság	
18.	PM Kormányhivatal- Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály	--
19.	(Pest) Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály	+
20.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	--
21.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	--
22.	Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Dabas Rendőrkapitányság	--
23.	Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	--
24.	Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi főosztály Bányászati osztály	nem válaszolt
25.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	nem válaszolt
26.	Országos Atomenergia Hivatal	--
27.	Bugyi Nagyközség Önkormányzat	--
28.	Ócsa Város Önkormányzata	--
29.	Gyál Város Önkormányzata	--
30.	Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat	--

II. Az alábbi közigazgatási szervek véleményt nem nyilváníttak, a tervvel észrevétel nélkül egyetértőnek tekinthetők:

- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- PM Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.
- Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi főosztály Bányászati osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

III. Az alábbi államigazgatási szervek véleményében ellenvetés nem volt, illetve az észrevételeikre válaszadás nem szükséges, a tervvel egyetértőnek:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Pest Megye Főépítésze
2. Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság
3. Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
5. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
6. Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
7. Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
8. NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
9. PM Kormányhivatal- Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály
10. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
11. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
12. Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
13. Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Dabas Rendőrkapitányság
14. Országos Atomenergia Hivatal
15. Ócsa Város Önkormányzata
16. Bugyi Nagyközség Önkormányzat
17. Gyál Város Önkormányzata
18. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat

Pest Megyei Kormányhivatal Pest Megye Főépítésze Észrevétel:

„Mivel a településrendezési eszközök módosító javaslatai az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény előírásaival, a Pest Megyei Területrendezési Tervvel, valamint a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió céljaival sem ellentétesek, a jóváhagyott Településszerkezeti tervvel összhangban készültek, ezért a termódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását támogatom.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Észrevétel:

„A véleményezésre küldött dokumentumokat áttekintettük, a tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk. A 01551-0009/2018 iktatószámom kelt előzetes tájékoztatásunkban foglalt előírásainkat fenntartjuk, kérjük az ott leírtakat továbbra is figyelembe venni.

Tájékoztatjuk, hogy az Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési eszközök véleményezésével kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levelünk mind Igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza. Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Észrevétel:

„Alsónémedi Nagyközség településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához benyújtott alátámasztó dokumentáció (készítette: Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. - 1085. Budapest, Kőfaragó u. 9. - 2018. október hó) áttanulmányozását követően Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását közegészségügyi szempontból elfogadja. A tervben leírtakkal megegyezően a BFKH javasolja, hogy törekedjenek a település minden fogyasztóját a szennyvízkezelő hálózatba bekötni a földtani közeg és az ivóvíz tartalékok védelme érdekében.

Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észrevétel:

Tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Észrevétel:

Az államigazgatási szerv az előzetes tájékoztatási szakasz tárgyú előzetes tájékoztatást adott ki. Felhívja a figyelmet a magasabbrendű jogszabályokra és az építési és használatbavételi engedélyek kapcsán nyilatkozik a szakhatósági szerepéről.

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály Észrevétel:

Tájékoztató a Vasúthatósági jogszabályokról és az érintett vasútvonalat vagy annak környezetét érintő fejlesztések esetében betartandókról.

„Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Véleményemet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése, valamint 9. mellékletének 13. pontja alapján adtam meg.

Véleményem meghozatala során a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 02.) Kormányrendelet 6. § (1) bekezdésében meghatározott hatásköröm alapján, országos illetékességgel jártam el.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedési Főosztály- Ütügyi Osztály Észrevétel:

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a HESZ és SZT teljes körű felülvizsgálatával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt Észrevétel:

„Alsónémedi nagyközség települést érintő projekt Társaságunknál, a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő zártkörűen működő Részvénytársaságnál jelenleg nincs folyamatban, az eljárásban észrevételt nem kívánunk tenni.

Jelezzük, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

A településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben - az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban - állunk szíves rendelkezésükre.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

(PEST) MEGYEI KORMÁNYHIVATAL PM Kormányhivatal- Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály Észrevétel:

„A Földügyi és Földmérési Osztály részéről a tervezett átsorolások ellenkifogás nem érkezett. Felhívja a figyelmet a 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 11. §(2) és (3) bekezdéseiben foglaltakra.

Települési viszonylatban meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja be az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Felhívja a figyelmet arra, hogy Alsónémedi település belterületén 544 darab beépítetlen ingatlan található, melyek összterülete 84,1344 ha. Mindennek figyelembevételével újabb beépítésre szánt - különösen lakó - övezetek kijelölése a mezőgazdasági területek rovására termőföldvédelmi szempontból nem támogatja.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Észrevétel:

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érinti k, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügy I Főosztály Észrevétel:

„A fenti hivatkozási számú megkeresésére Alsónémedi Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös

elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) pontjára és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a katonai légügyi hatóság kijelöléséről szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg. Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Észrevétel:

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának és a 9. számú melléklete 21. sz. pontjának megfelelően tájékoztatom, hogy a tervezett intézkedések abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban akkor kívánunk részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Országos Atomenergia Hivatal Észrevétel:

„A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Az EljR.-ben foglalt kötelezettségeinknek megfelelően az OAH áttekintette a véleményezési dokumentációt. A jogszabály felhatalmazása alapján tájékoztatom, hogy Alsónémedi településrendezési eszközeinek módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköréit nem érinti.

Felhívom a figyelmet, hogy a Korm. rendelet 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmény 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és az engedélyes ügyfélnek minősül. Az elfogadott településrendezési eszközökről az EljR. 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Dabas Rendőrkapitányság Észrevétel:

„Fenti számta hivatkozással tájékoztatom, hogy az Alsónémedi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének felülvizsgálata ügyében hatóságomhoz megküldött tervanyagot áttekinttem, azzal kapcsolatosan javaslatom, észrevételem nincs.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Bugyi Nagyközség Önkormányzat Észrevétel:

„A hatáskörömbé tartozó kérdésekben a jelzett iratanyaghoz kapcsolódóan nem határozok meg jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó egyéb követelményeket, továbbá a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos további el- várásokat, az adott teljes közigazgatási területet érintő ágazati elhatározásokat.

Nyilatkozok továbbá arról, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

ÓCSA ÖNKORMÁNYZATA Észrevétel:

„A megküldött véleményezési anyaggal kapcsolatban kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Gyál Város Önkormányzata Észrevétel:

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§.-ában foglaltaknak megfelelően a véleményezési dokumentációt áttanulmányoztam és azzal kapcsolatosan észrevételt, kifogást nem teszek.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Észrevétel:

„A véleményezési tervdokumentációt áttanulmányozva megállapítást nyert, hogy a tervezett módosítások Budapest XXIII. kerület, Soroksár fejlesztési elképzeléseit kedvezőtlenül nem befolyásolják. A módosítások közül Soroksárra vonatkozóan az 5. sz. út mentén a közigazgatási terület határában tervezett településközpont vegyes terület ipari gazdasági területbe sorolása, valamint a kisállattartó és az ipari gazdasági övezet területéből különleges beépítésre nem szánt tanya övezet kijelölése lehet érdemi hatással, de ebből adódóan hátrányos változás nem várható. Fentiek alapján a HÉSZ és SZT teljeskörű felülvizsgálatával kapcsolatban kifogást nem emelünk.”

Önkormányzat válasza:

Az észrevétel válaszadást nem igényel.

IV. Az alábbi közigazgatási szervek véleményükben módosítási javaslattal élnek – ezekre az alábbi szakmai és megbízási állásfoglalások elfogadását javasoljuk:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
2. (Pest) Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály
3. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
4. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a szabályozási tervlapon szereplő, valamint a rendelet-tervezetben alkalmazott tervlap elnevezések között eltérés van. Kérjük, hogy szíveskedjenek a dokumentációk közötti összhangot megteremteni. Kérjük, hogy szíveskedjenek ügyelni arra, hogy a szabályozási tervlapokon feltüntetett jelölések és a jelmagyarázatban szereplő jelölések megegyezzenek (vonalvastagság, szín, stb.).
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a tervlap elnevezések és rendelettervezetben szereplő elnevezéseket ellenőrizzük és javítjuk. A tervlapokon feltüntetett jelölések és a jelmagyarázatban szereplő jelölések ellenőrzését elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	2. Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 40.§ (1) bekezdése szerint fejezeteket akkor kell egy jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két alcímet magukba foglalnak. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: III. Fejezet; IV. Fejezet; IX. Fejezet; stb.] Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 37.§ (1) bekezdés szerint a jogszabály tervezetének a szerkezeti egységeit folyamatos sorszámozással vagy a latin ábécé betűivel meg kell jelölni. Jogszabály tervezete jelöletlen szerkezeti egységet nem tartalmazhat. [Pl.: rendelet-tervezet „Záró rész”; stb.] Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 127.§ (4) bekezdése értelmében táblázatot a jogszabály melléklete tartalmazhat. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: 32.§ (1) bekezdés; 33.§ (6) bekezdés; 34.§ (8) bekezdés; 35.§ (5) bekezdés; 37.§ (4) bekezdés; 47.§ (2) bekezdés; 54.§ (2) bekezdés; 60.§ (3) bekezdés; 61.§ (3) bekezdés; 62.§ (2) bekezdés; 64.§ (2) bekezdés; stb.]
Tervezői válasz:	A hivatkozott jogszabályok figyelembevételével a rendelettervezetet ellenőrizzük és javítjuk.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	3. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: 2.§ b) pont; 14.§ (2) bekezdés; 14.§ (4) bekezdés c) pont; 15.§ (2) bekezdés; 24.§ (1) bekezdés; 26.§ (3) bekezdés; X. Fejezet 33. pont címe; 36.§ (3) bekezdés; 65.§ (3) bekezdés; stb.]
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a felülvizsgálatát elvégezzük és javítjuk. A végső véleményezési anyagban a korrektúrával jelzett módosítások szövegtervezetet is mellékeljük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszer. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

	<p>A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszüvegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építészeti szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak. [Pl.: 15.§ (4) bekezdés; 15.§ (5) bekezdés a) pont; 26.§ (2)-(3) bekezdés; 26.§ (5) bekezdés; 31.§ (2) bekezdés b) pont; 34.§ (3) és (5) bekezdés; 36.§ (2) bekezdés; 36.§ (6) bekezdés; 47.§ (3) bekezdés; 52.§ (2) bekezdés; 53.§ (2) bekezdés; 54.§ (1) bekezdés b) pont; 54.§ (1) bekezdés d) pont; 54.§ (2) bekezdés táblázata; 54.§ (3) bekezdés b) pont; 54.§ (4) bekezdés; 55.§ (3) bekezdés; 56.§ (1)-(2) bekezdés; 57.§ (1)-(2) bekezdés; 58.§ (3) bekezdés; 60.§ (3) bekezdés táblázat - az épületmagasság és a párkánymagasság együttes szerepeltetése; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük és javítjuk.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 34.§-a alapján a beépítési módot építési telkekre vonatkozóan lehet meghatározni. Az OTÉK 1. mellékletének 30. pontja értelmében építési telek az a telek, amely beépítésre szánt területen fekszik. Felhívjuk a figyelmet, hogy fenti jogszabályi helyek alapján a beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan a beépítési mód nem értelmezhető. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: 47.§ (2) bekezdés táblázata; 54.§ (2) bekezdés táblázata; 60.§ (3) bekezdés táblázata; 61.§ (3) bekezdés táblázata; 62.§ (2) bekezdés táblázata; 64.§ (2) bekezdés táblázata; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a beépítésre nem szánt övezetekből töröljük a beépítési módra vonatkozó szabályozást.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>Kérjük, hogy ellenőrizzék a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult/eredeti állapotra utaló előírásokra. Felhívjuk figyelmüket, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat kialakult állapotot rögzít, ott nem szabályoz, így ennek megfelelően a HÉSZ-re épülő építésügyi hatósági engedélyezési eljárások során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18.§ (2) bekezdése szerinti illeszkedési vizsgálatot kell lefolytatni.</p> <p>[Pl.: 13.§ (2) bekezdés; 26.§ (1) bekezdés a) pont; 26.§ (2) bekezdés; 26.§ (4) bekezdés; 27.§ (2) bekezdés aa) pont; 27.§ (2) bekezdés bb) pont és be) pont; 33.§ (4) bekezdés; 34.§ (10) bekezdés; 45.§; 61.§ (1) bekezdés b) pont; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük és javítjuk.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>5. Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet 2.§-ában szereplő fogalmakat, tekintettel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)-ra, az Étv-re és a magasabb rendű jogszabályokra. A Jat. 3.§-ában foglaltak alapján azon fogalom-meghatározások, rendelkezések törlését kérjük, amelyeket már magasabb rendű jogszabály tartalmaz; illetve az ellentmondások elkerülése érdekében kérjük azon pontok felülvizsgálatát törlését is, melyek a magasabb rendű jogszabályok szerinti fogalmakhoz képest nagyon hasonló fogalmakat határoznak meg. [Pl.: „beépíthető építési telek”; „építési hely és a telekhatár viszonya”; „külterület”; „szabályozási vonal”; „tanya”; „zöldfelülettel fedett terület”; stb.]</p> <p>Fentiekén túl kérjük a nem egyértelmű fogalom-meghatározások átgondolását, javítását. [Pl.: „építési telken belüli védőterület”; „kettőzött sváb-házás beépítési típus”; „zártorsósodó beépítési karakter”; stb.]</p> <p>Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében javasoljuk az Étv-ben, OTÉK-ban és a magasabb rendű jogszabályokban jelenleg nem definiált, a tervezetükben használt fogalmak meghatározását. [Pl.: „kiegészítő rendeltetésű épület”; „hivatásforgalom”; „technikai sportok pályái”; inert hulladék”; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük és javítjuk.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>6. Álláspontunk szerint a kötelező fásítás nem jelölhető kötelező szabályozási elemként, valamint nem írható elő ezzel kapcsolatos kötelezettség. Az Étv. 29.§ (4) bekezdés szerint: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalkítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit polgármestere önkormányzati hatósági döntésében meghatározott mértékben kell megtérítenie. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezetet. [Pl.: 3.§ (1) bekezdés g) pont; 37.§ (5) bekezdés b) pont; stb.]</p> <p>Véleményünk szerint pl.: fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos előírások</p>

	<p>meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem egyéb önkormányzati rendeletben [pl.: településképi rendelet] lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása.</p> <p>Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet felülvizsgálatát. [Pl.:4.§ (1) bekezdés; 36.§ (3) bekezdés; 36.§ (5) bekezdés; 37.§ (5) bekezdés b) pont; 40.§ (4) bekezdés; 42.§ (2) bekezdés; 62.§ (1) bekezdés d) pont; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>7. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében szabályoz, ezért azokat a jogszabályhelyeket, melyek nem az építés helyi rendjével kapcsolatosak, kérjük, hogy töröljék a rendelet-tervezetből. [Pl.: 6.§ (3) bekezdés; 7.§ (2) bekezdés; 14.§ (2) bekezdés; 18.§ (1) bekezdés d) pont; 37.§ (5) bekezdés a) pont; 40.§ (6) bekezdés; stb.]</p> <p>Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet szövegét tekintettel arra, hogy a más hatóságok hatáskörébe tartozó előírásokkal összefüggésben csak a feltétlen szükséges rendelkezések kerüljenek a rendelet-tervezetbe [4-5.§; 9-25.§]. A magasabb rendű jogszabályok szerinti előírások ismétlésének mellőzését kérjük.</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>8. Kérjük a rendelet-tervezet II. Fejezet 5. Magánutak alakítására vonatkozó előírások című pontjának, valamint az V. Fejezet 15. Telekalakítás című pontjának felülvizsgálatát. Felhívjuk a figyelmet, hogy a telekalakítás földhivatali eljárás keretén belül történhet, amelynek szabályaival kapcsolatban pl.: a telekalakításról szóló 8512000. (XI. 8.) FVM rendelet; az Étv., az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.); az Inytv. végrehajtásáról szóló 10911999. (XII. 29.) FVM rendelet; a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései vehetők alapul.</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>9. Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet azon pontokra tekintettel, amelyekkel kapcsolatban magasabb rendű jogszabályok rendelkezései pl.: 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet; OTÉK, stb. tekintendők irányadónak. [Pl.: 7.§ (1) bekezdés; 7.§ (3)-(4) bekezdései; 30.§ (4) bekezdés; 38.§ (7) bekezdés; 62.§ (1) bekezdés e) pont; 26.§ (1) bekezdés b) és c) pontjai; stb.]</p> <p>A magasabb rendű jogszabályokban meghatározott előírások ismétlésének mellőzését kérjük. [Pl.: 31.§ (3) bekezdés; 33.§ (2) bekezdés; 34.§ (7) bekezdés; 35.§ (3) bekezdés; 37.§ (3) bekezdés; 38.§ (4) bekezdés; 41.§ (3) bekezdés; stb.]</p> <p>Kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet tekintettel azon előírásokra, amelyek az OTÉK-tól eltérő követelményeket állapítanak meg. [Pl.: 41.§ (5) bekezdés; 47.§ (2) bekezdés - legkisebb zöldfelület; 54.§ (2) bekezdés; 49.§ (2) bekezdés d); stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>10. A rendelet-tervezet birtokközponttal kapcsolatos előírásainak felülvizsgálatát kérjük [54-57.§] tekintettel az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdésében foglaltakra.</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>11. Álláspontunk szerint közterület alakítási terv, tájrehabilitációs terv, geotechnikai jelentés stb. készítését nem lehet a helyi építési szabályzatban előírni. Kérjük, hogy a fentiekkel kapcsolatos rendelkezéseket szíveskedjenek törölni.</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>12. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel szíveskedjenek felülvizsgálni a rendelet-tervezetet. [Pl.: 9.§ (5) bekezdés; 30.§ (2) bekezdés; 30.§ (5) bekezdés; 33.§ (5) bekezdés; 34.§ (4) bekezdés; „halmaz jellegű beépítési karaktert hordozó”-„zártosuló beépítési karakter” kifejezések; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>13. Kérjük, hogy az egyértelmű jogalkalmazás érdekében az övezetekben elhelyezhető rendeltetések elnevezésénél az OTÉK szerint használt fogalmakat szíveskedjenek alkalmazni és csak abban az esetben határozzanak meg egyéb, az OTÉK fogalomhasználatától eltérő rendeltetéseket, amennyiben az adott rendeltetés az OTÉK által felsorolt rendeltetések egyikébe sem sorolható. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó részeit. [Pl.: 34.§ (3) bekezdés - „közösség közintézmény rendeltetés”; stb.]</p> <p>Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése értelmében „az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti</p>

	<p>külön jogszabályi előírásoknak megfelel."</p> <p>Fentiek alapján abban az esetben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK-tól eltérő rendeltetést is megenged, akkor az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását kérjük, tekintettel arra, hogy esetlegesen pl.: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására is szükség lehet. [Pl.: 35.§ (1) bekezdés c) pont - „gazdasági tevékenységű célú épület”; 37.§ (1) bekezdés; 38.§ (2) bekezdés; stb.]</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a rendelettervezet felülvizsgálatát elvégezzük.
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	<p>„Elsőként is meg kell jegyezni, hogy a település örökségvédelemmel érintett elemeinek - műemlékek, helyi értékvédelemmel érintett épületállomány, régészeti örökség - részletes bemutatása jelen dokumentáció előkészítésekor elmaradt. Ennek leginkább alkalmas módja az örökségvédelmi hatástanulmány (ÖH) elkészítése/aktualizálása. (Mellékletként a 2013-ban készült ÖH-t nyújtották be, minden aktualizálás nélkül.) Ennek megfelelően a 2018. április 10-én kelt, PE-06/OR/797-2/2018. ügyiratszámú előzetes tájékoztatásunkban szereplőket fenntartjuk, és továbbra is szorgalmazzuk, hogy a jogszabályoknak is megfelelően a fenti dokumentációt készíttessék el a településrendezési eszközök alátámasztó részeként. Mindez annál is inkább fontos dokumentáció, mert ezen keresztül nem csupán a települési örökségi elemek dokumentálása történik meg, hanem a tervezett beavatkozások által kifejtett hatás is ebben értékelhető.</p> <p>Mindezeknek megfelelően a fentiekben említett előzetes tájékoztatásunkban szereplő figyelemfelhívások fenntartásával további egyeztetést tartunk szükségesnek a településrendezési eszközök módosításának elfogadása előtt.”</p>
Tervezői válasz:	Az észrevételnek megfelelően a hatályos jogszabályoknak megfelelő Örökségvédelmi hatástanulmány készül, mely alátámasztó dokumentációt az Állami Fépítésszel folytatott végső véleményezési szakasz előtt egyeztetünk a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályal.
(Pest) Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály	<p>„Az Alsónémedi 0240/29 hrsz-ú 13 ha 5275 m2 nagyságú, erdő művelési ágú földrészlet 10,60 ha nagyságú részének termelésből történő kivonását Főosztályunk jogelődje a XIV-G- 013/124-1/2015. számú határozatban engedélyezte. Ez a terület az Országos Erdőállomány Adattár szerinti Alsónémedi 42 A1 erdőrészleteket érintette. Felhívom a figyelmet, hogy nem a teljes Alsónémedi 0240/29 hrsz-ú ingatlan érintette a kivonási engedély, Alsónémedi 42A1 erdőrészletként még 2,93 ha nagyságú erdőterület továbbra is erdő övezetbe kell tartani! A kivonási engedély feltételeként az Alsónémedi 0234/17 hrsz-ú és a 0240/34 hrsz-ú szántó művelési ágú földrészleten 10,61 ha nagyságú csereerdősítés létesült. Indokolt lenne ennek a csereerdősítésként megvalósult területnek gazdasági erdőként történő átminősítése. Az Alsónémedi 42 A1 erdőrészletek faállománya letermelésre került, mivel a kivonás engedélyezésének feltétele, a csereerdősítés megvalósult, az Alsónémedi 0240/29 hrsz-ú földrészletnek Alsónémedi 42 A1 részletet töröltük az Országos Erdőállomány Adattárból. Ezért a tervezett övezet átsoroláshoz kifogást nem emelünk.”</p>
Tervezői válasz:	A kérés mely szerint a csereerdősítéssel érintett területeket (0234/17 hrsz-ú és a 0240/34 hrsz-ú) a szabályozási terv felülvizsgálata során ebben az eljárásban nem tudjuk átsorolni Eg övezetbe, mivel a jelen tervezési eljárás kizárólag a szabályozási terv felülvizsgálatára terjed ki. Az észrevétel indokolt lenne, de ennek átvezetése csak a településszerkezeti terv módosítással együtt lehetséges, mely egy következő módosítási eljárás alkalmával valósítható meg.
(Pest) Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi És Erdőgazdálkodási Főosztály	<p>„Az Alsónémedi 2403 hrsz-ú, 1,9006 ha nagyságú, erdő művelési ágú ingatlan termelésből történő kivonását a CBA Logisztikai központ területének bővítése céljából Főosztályunk jogelődje a XIV-G-013/4657-7/2014. számú határozatban engedélyezte. Ez a terület az Országos Erdőállomány Adattár szerinti Alsónémedi 20 A erdőrészletet érintette. Helyette a CBA Kft. telephelyén, az Alsónémedi 2402/1 hrsz-ú földrészlet 1,90 ha nagyságú részén csereerdősítés létesült. Indokolt lenne ennek a csereerdősítésként megvalósult területnek Alsónémedi 21 B erdőrészlet) gazdasági erdőként történő átminősítése. Az Alsónémedi 20 A erdőrészlet faállománya letermelése folyamatban van, erre az évre lett bejelentve. Ezt követően fogjuk a kivonásra került erdőt törölni az Országos Erdőállomány Adattárból. Ezért a CBA. Kit. övezeti módosítási tervezetéhez kifogást nem emelünk.</p> <p>Véleményemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok</p>

	<i>figyelembevételével adtam meg.”</i>
Tervezői válasz:	A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv alapján a gazdasági területi besorolású. Ezen az Önkormányzat nem kíván változtatni. Az övezeti besorolás nem zárja ki, hogy a telephelyen belül erdészeti nyilvántartásban lévő terület legyen. Az észrevételt köszönjük, annak tartalmát tudomásul vesszük.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	„A természetvédelmi kijelölés alatt álló területek lehatárolása feltüntetésre került a szabályozási terven. A benyújtott tervdokumentáció alapján a szabályozási terven változtatással érintett helyszínek országos jelentőségű védett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi. rendeltetésű területet (Natura 2000 terület) nem érintenek.”
Tervezői válasz:	Az észrevételt köszönjük! Válaszadást nem igényel.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	„A 20. tervezési helyszín (Gip-ből Kmű) határos az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével. Javasoljuk, hogy az ökológiai hálózat védelme érdekében a mezőgazdasági üzemi területen az ökológiai folyosó felé eső részen védő zöld sáv kialakítása kerüljön előírásra.”
Tervezői válasz:	A Kmű övezet (5). paragrafusaként az alábbi előírással egészítjük ki a rendeletervezetet: „A mezőgazdasági üzemi terület telekhatárai mentén 5 méter széles védőfásítás létesítendő a szabályozási terven „telek többszintes zöldfelületi része” jellel feltüntetett helyen.”
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	„A 24. számú tervezési helyszín az országos ökológiai hálózat puffterület övezetébe tartozik. A területre vonatkozó szabályozási előírások alkalmasak a puffterület ökológiai funkciójának biztosítására, ennek megfelelően a tervezett szabályozást Igazgatóságunk elfogadja.”
Tervezői válasz:	Az észrevételt köszönjük! Válaszadást nem igényel.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	„Kóhalma területénél néhány Má-f övezetbe tartozó ingatlan (0243/90-0243/98 hrsz.) területét részben érinti az országos ökológiai hálózat magterület övezete, valamint ex lege védett lápterület. Az Má-f övezetben farmgazdaság és birtokközpont építésére lehetőséget biztosít a HÉSZ egyeztetési anyaga. A természetvédelmi szempontból értékes területen természetvédelmi kárt okozhat a beépítés , ezért kérjük a szabályozás olyan módosítását , hogy az ökológiai hálózatba, illetve ex lege védett lápterülethez tartozó területrészekben belül ne lehessen épületet, építményt elhelyezni , ami csak az adott ingatlanok természetvédelmi kijelölés alá nem tartozó részén legyen lehetőség.”
Tervezői válasz:	Az észrevételt köszönjük. A nevesített 0243/90-0243/98 hrsz. terület ökológiai hálózat magterület és ex-lege védett lápterület telekrésén Má-tt övezetet határolunk, le a többi hasonló adottságú területekhez hasonlóan. Ezzel a megoldással eltérő vélemény nem marad fenn.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	A HÉSZ függelékében szerepelnek a települ és területén található egyedi tájértékek a tájértéktár.h u alapján. Sajnos ezek az adatok nem tekinthetőek teljesen aktuálisak, ezért javasoljuk, hogy vizsgálják felül az itt szereplő tájértékek listáját, hogy az valóban a település számára fontos. megőrzendő értékeket tartalmazza. A fenti észrevételek figyelembevétele esetén Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból a tervek jóváhagyása ellen kifogást nem emel.
Tervezői válasz:	Az észrevételt köszönjük! A tájértékek listáját ellenőrizzük.

