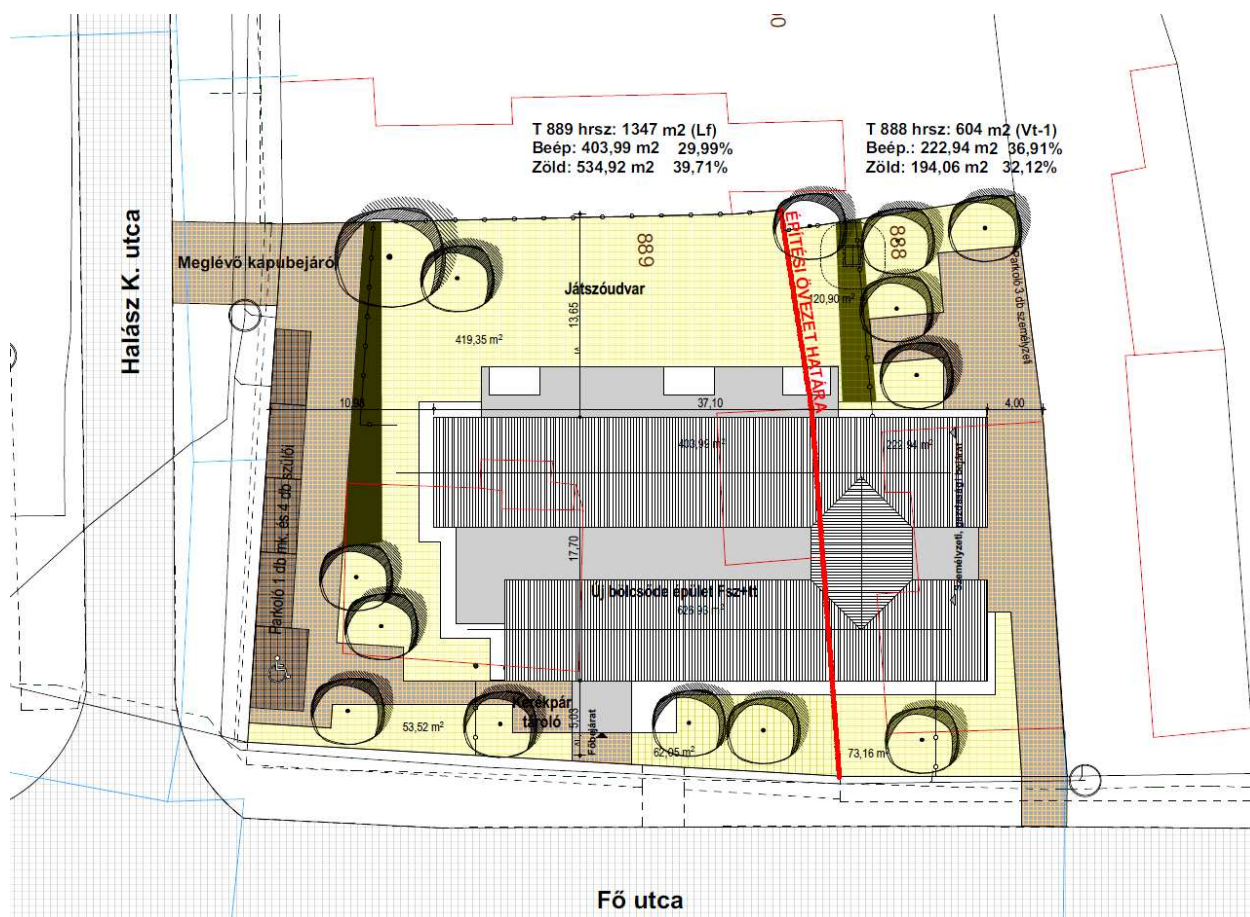
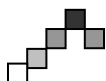




ALSÓNÉMEDI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
VÉLEMÉNYEZÉSI dokumentáció (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§)

TERVEZŐ: ZARÁNDOKTERV KFT. 2030 ÉRD, ALSÓ U. 11. (2016.07.)



2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

TELEPÜLÉS- ÉS KÖRNYEZETRENDEZÉS:

- TELEPÜLÉSRENDEZÉS, VÁROSÉPÍTÉSZET:
Tervező: Rumi Imre, okl. építészmérnök,
vezető településtervező TT-1-13-0118
Munkatárs: Rumi Zsolt, építész

MEGRENDELŐ:

Alsónémedi Önkormányzata
2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

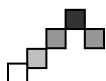
3.00. TARTALOMJEGYZÉK

- 1.00. CÍMLAP
- 2.00. TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP
- 3.00. TARTALOMJEGYZÉK
- 4.00. ELŐZMÉNYEK
- 5.00. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA
- 6.00. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA, TÉNYLEGES TERÜLET-HASZNÁLATA; MEGLÉVŐ BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA
- 7.00. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
- 8.00. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS RENDELET TERVEZETE

A dokumentáció kizárólag a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (6) bekezdésében foglaltakra tekintettel, a tervezési feladat jellege alapján szükséges településtervezői munkarészből áll.

Érd, 2016. július


Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118-00



4.00. ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Településrendezési terv készítésének célja, előzmények

Alsónémedi Önkormányzat Képviselő testülete a 67/2016. (IV. 13.) sz. önkormányzati határozatában döntött a 888 és 889 hrsz-ú ingatlanokat érintő, helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról.

A HÉSZ módosítás célja, hogy a fenti, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon a tervezett bölcsőde megvalósulhasson, függetlenül attól, hogy a hatályos HÉSZ az érintett két teleket eltérő építési övezetbe sorolja.

Alsónémedi Önkormányzat Képviselő testületének **58/2004.(06.30.) számú határozatával** jóváhagyásra került **ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**, amely megállapítja a város szerkezetét, és terület-felhasználását.

A településre vonatkozó helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT) az önkormányzat **8/2004.(05. 03.) rendeletével** került kihirdetésre, amelyet azóta többször módosítottak.

A Szabályozási Terv (SZT) készítésének megkezdésekor a megrendelő részéről az alábbi településrendezési cél és feladat került megállapításra:

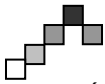
A bölcsőde helykiválasztása idején egyeztetés történt az illetékes építési hatósággal, aki aggályát fejezte ki az érintett két telek eltérő építési övezeti besorolása miatt. Noha a két telek egyesítését követően kialakuló építési telek lehet két eltérő építési övezetben, de az építési övezeti besorolásoknak történő megfelelést a HÉSZ-nek egyértelműen meg kell fogalmazni. Tekintettel arra, hogy a HÉSZ erre vonatkozó helyi előírást nem tartalmaz, az egyértelműség érdekében javasolják kiegészíteni az önkormányzati rendeletet.

A tervezési feladat a településrendezési eszközök módosítását megalapozó tervezői munkarészek, a szükségessé váló apró, korrekciós jellegű, csak HÉSZ rendeleti szöveget érintő módosítási igény és az előzmények ismeretében a HÉSZ módosítás munkarészeit **a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (6) bekezdésében foglaltakra tekintettel állítjuk össze.

11.§ (6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók.

Tervezési terület lehatárolása

A tervezési terület valójában a 888 és 889 hrsz-ú ingatlan. Azonban a helyi építési szabályzatok tervezési területének meghatározásakor a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az „*együtt tervezendő terület*” határait megállapítja, így a tervezési terület a Fő út – Halász K. utca – Temető utca – Rákóczi utca tömbjére terjed ki.



A HÉSZ előírásainak kiegészítése, pontosítása gyakorlatilag a két telek egyesítését követően, kizárólag azok területét érinti. A későbbi esetleges telekalakítások során a település közigazgatási területén az általános előírást máshol is alkalmazni lehet, amely természetes és a kialakult szakmai gyakorlatnak megfelel.

Megrendelői adatszolgáltatás

A tervezés megkezdése előtt megkaptuk a terület földhivatali digitális alaptérképét, a jóváhagyott településszerkezeti terv és szabályozási terv kivonatát.

HÉSZ módosítás jóváhagyó eljárásának típusa, menete

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§-a határozza meg az egyszerűsített eljárás feltételeit és a 41. §-a határozza meg az egyszerűsített eljárás szabályait. A fentiek szerinti HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárással hagyható jóvá, amelynek szabályai az alábbiak:

32.§ (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

29. Az egyszerűsített eljárás

41. § (1) Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:

- a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,
- b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,
- c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá

d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)–(5) bekezdésében foglaltak szerint.

(4) Az egyszerűsített eljárás ezt követően a 39–40. § szerint folytatódik.

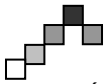
39. § (1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.

28. A végső szakmai véleményezési szakasz

40. § (1)²⁷ A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón



megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

(2)²⁸ Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy

b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

(3) Záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

(4)²⁹ Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a polgármestert, valamint

a) a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet,

b) településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét, továbbá

c)³⁰ a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi vagy a fővárosi önkormányzat képviselőjét.

(5) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket.

(6)³¹ Az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és – a (7) bekezdésben foglalt eset kivételével – a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

(7)³² Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, amely ezt követően a (2) bekezdés a) pontja szerint jár el.

(8)³³ A főváros teljes közigazgatási területére készülő fővárosi településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat teljes eljárása esetén az (1) bekezdés szerinti kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a (4) és (5) bekezdés szerint egyeztető tárgyalást tart. Az egyeztető tárgyalás eredményeként véglegesített településrendezési eszköz tervezetét a kézhezvételt követően az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal – véleményével ellátva – 8 napon belül megküldi a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszternek, aki záró szakmai véleményét 21 napon belül adja meg.

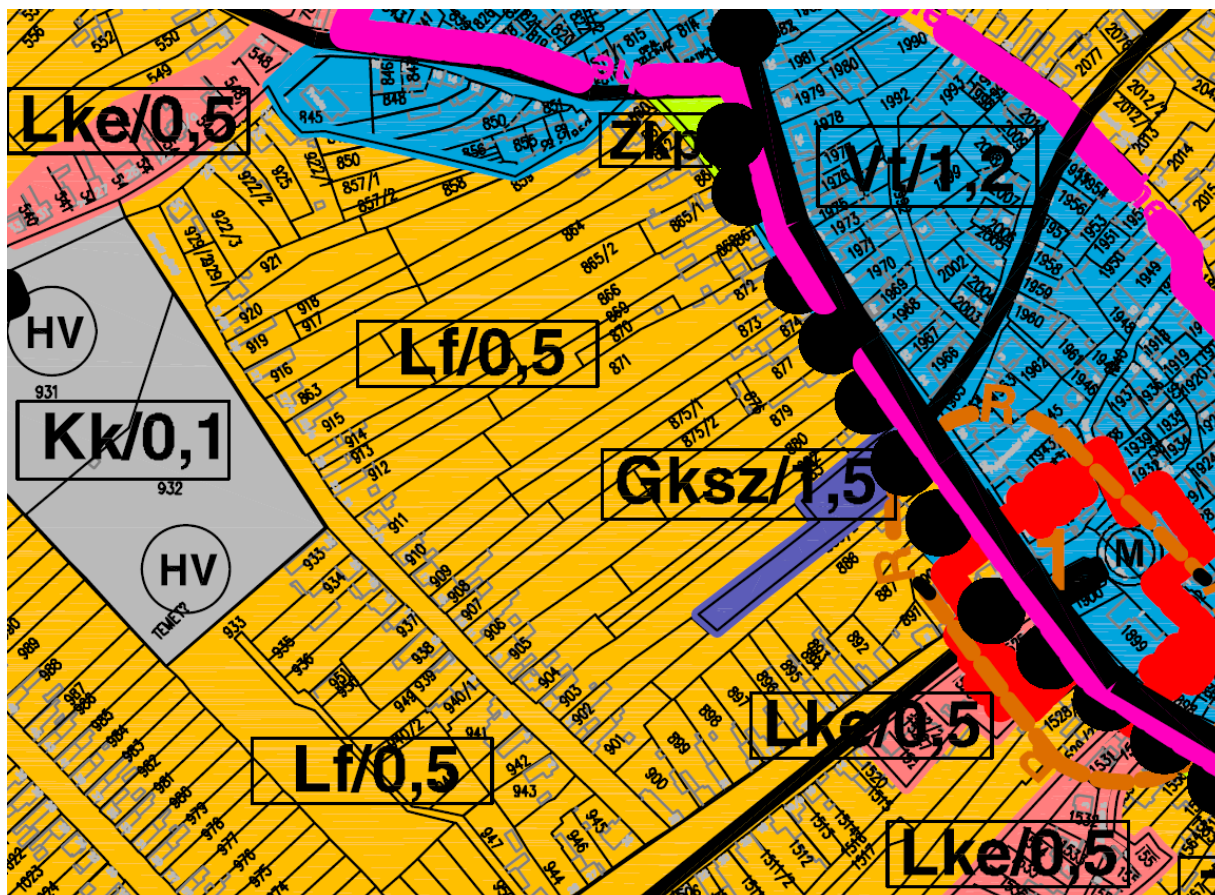
5.00. MEGLÉVŐ, A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA, ELEMZÉSE

A tervezési terület terület-felhasználási egységeit Alsónémedi Önkormányzat Képviselő testületének **58/2004.(06.30.) számú határozatával** jóváhagyott **ALSÓNÉMEDI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**, határozza meg.

A hatályos területrendezési tervek (Országos Területrendezési Terv, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve) a tervezési területre vonatkozó, szabályozási terv készítését akadályozó, alapvetően befolyásoló előírást, területrendezési elemet tudomásunk szerint nem tartalmaz.

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a tervezési területet és annak környezetét települési területként ábrázolja. **A javasolt HÉSZ módosítás a területrendezési terveket nem érinti.**

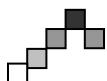
A hatályos TSZT a tervezési területet részben falusias lakóterületként, részben vegyes területként sorolja területfelhasználási egységbe. A tömbön belül egy telket kereskedelmi gazdasági területbe sorol.



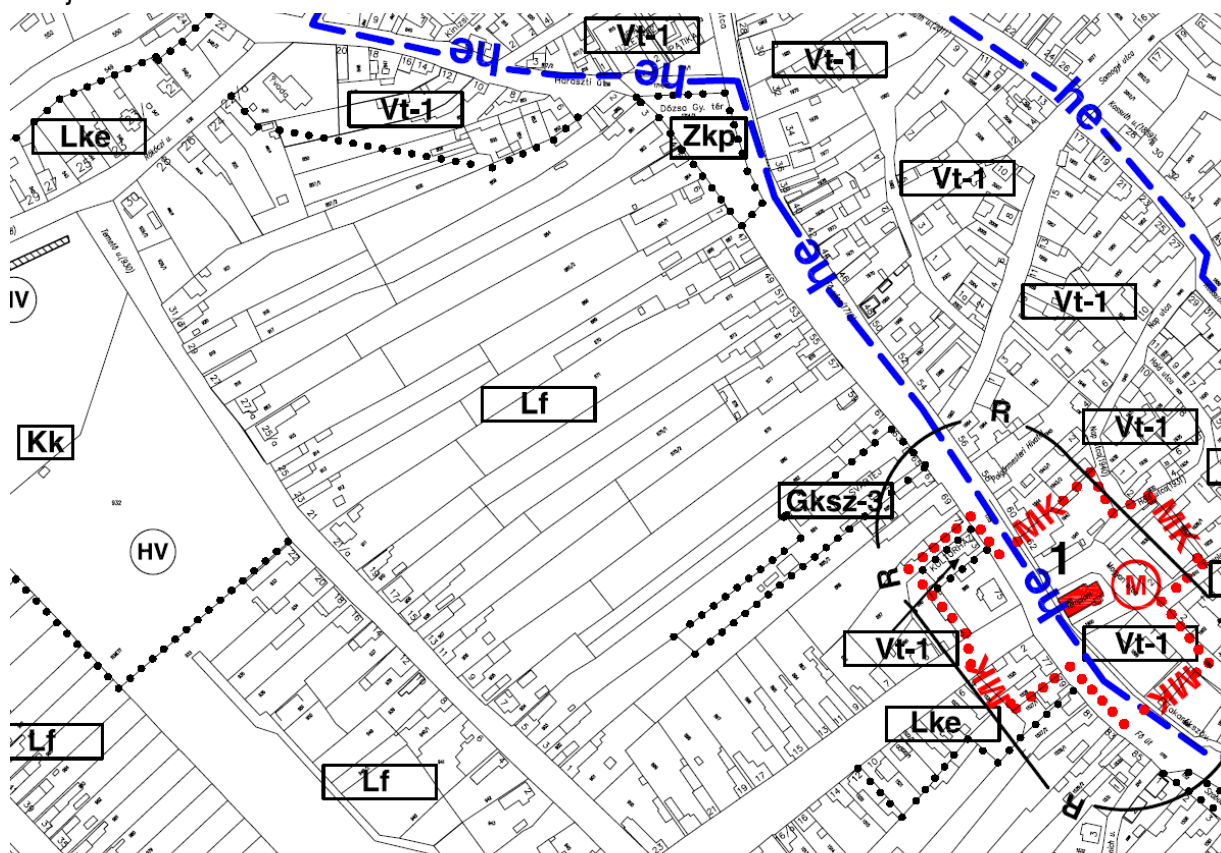
A 58/2004.(06.30.) számú határozattal jóváhagyott **településszerkezeti terv** kivonata

A TSZT tervlapján látható, hogy a 889 hrsz-ú telek műemléki környezetben van.

A HÉSZ módosítása során a TSZT nem módosul. Minden eleme változatlanul marad hatályban.



A hatályos HÉSZ a TSZT alapján, a 888 hrsz-ú telek Lf, a 889 hrsz-ú telek pedig Vt-1 építési övezetbe sorolja.

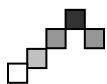


A 8/2004.(05. 03.) sz Ök. rendelettel jóváhagyott, **hatályos szabályozási terv** kivonata

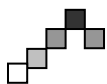
A hatályos HÉSZ a bölcsőde két telkét régészeti lelőhelyként is jelöli.

A HÉSZ módosítása során a szabályozási tervlap (SZT) nem módosul. Minden eleme változatlanul marad hatályban.

Az új bölcsőde helyét a képviselő-testület jelölte ki a 888 és 889 hrsz-ú telkekre, amelyek önkormányzati tulajdonban vannak.



Adatszolgáltatásként átvett digitális alaptérkép kivonata

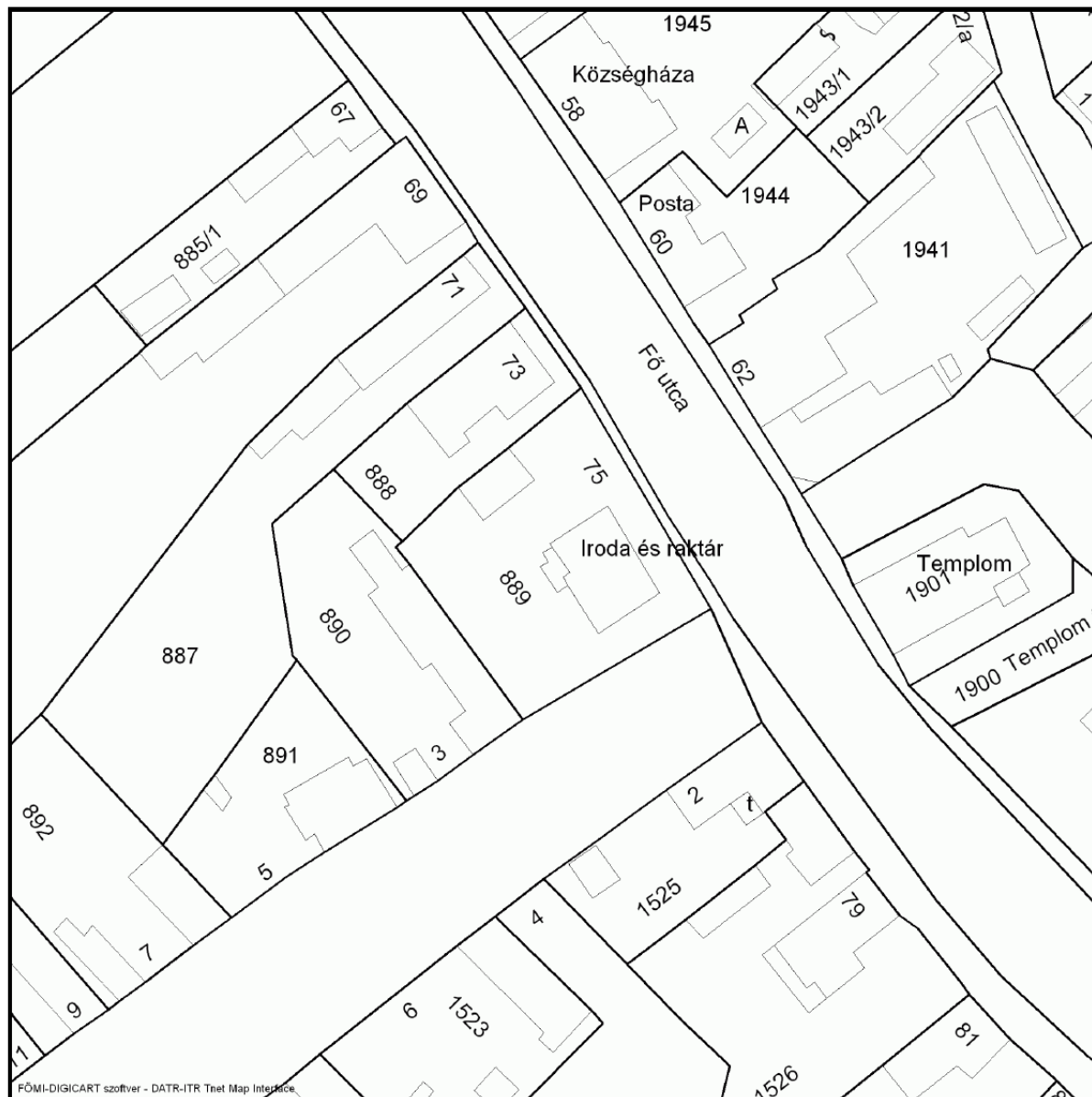


Helyrajzi szám: ALSÓNÉMEDI belterület 889

Megrendelés szám: 7/1563/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 17586220002016



6.00. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA, TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLATA; MEGLÉVŐ BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

A tervezési terület környezete rendkívül heterogén. Településrendezési adottságaiban (övezeti besorolás, műemléki környezet, régészeti terület) és építészeti karakterében egyaránt.

A tervezési program és a környezeti adottságok alapvetően meghatározzák az építészeti koncepciót.

A bölcsőde tervezésénél az alábbi településépítészeti szempontokra kell fokozott figyelmet fordítani: Az új épület építészeti megfogalmazásánál törekedni kell a szerény, a térségre jellemző építészeti megjelenésre, hagyományos építési technológia alkalmazására. Az épület tömege tükrözze a funkcióját, biztosítson intézményi megjelenést, ugyanakkor, tömegében igazodjon környezetben lévő jellemző épületek tömegméretéhez. Mindezek mellett a kortárs építészetre elemeit alkalmazva mai építészeti karaktert kell adni az új épületnek.

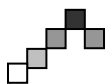


A tervezési terület környezetének képe

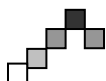
A tervezéssel érintett két telken három épület található, amelyek bontásra kerülnek. A tervezett új bölcsőde közvetlen környezetében is hagyományos épületek vannak. Többségében földszintes, helyenként tetőtérbeépítéses. A környező épületek fő rendeltetése a lakás. Az új bölcsőde telkein jelenleg is az önkormányzat kultúrháza működik.

Az új épület a funkciónak megfelelő tagolással kerül elhelyezésre. A telek védett, izolált részére, délnyugati oldalára kerül a játszóudvar, amelyre a csoportszobák és a gyermekek terasza nyílik. Az utcai oldalra kerülnek a személyzeti helyiségek. Az északi oldalra a gazdasági és személyzeti bejárat, míg a déli oldalon a szülői parkoló, növényekkel telepített részen lesz kialakítva. A főbejárat a Fő utca felől, nyílik. A telek körbekerített, sőt telken belül a gyermekek által használt terület külön is lekerítésre kerül.

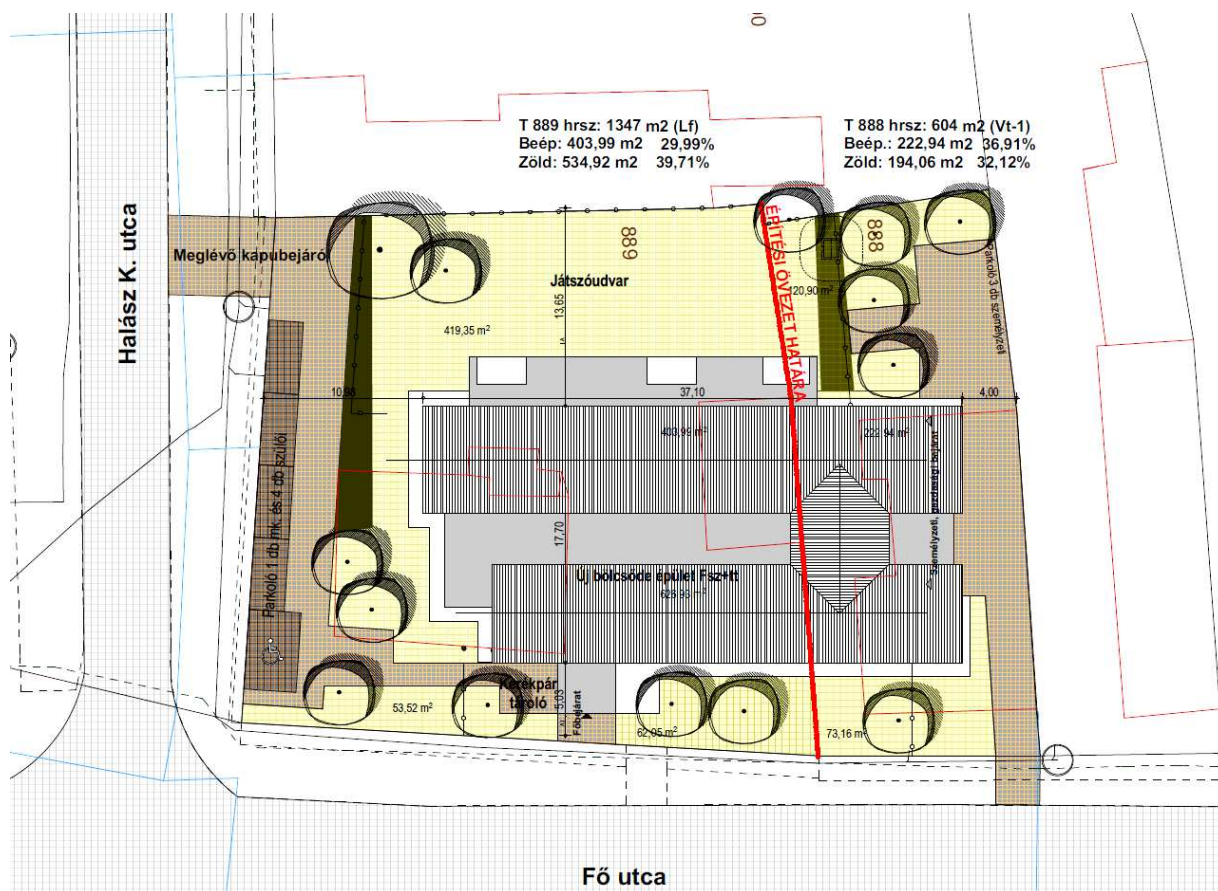
A funkcionális egységek által tagolt épületrészek utcával párhuzamos nyeregtetővel kerülnek elhelyezésre. Az így megjelenő tagolt épületrészek léptéke, tömegének mérete a környezetben kialakult lakóterületi beépítéssel rokon. Mégis az új épület építészeti karaktere intézményi jellegű vonásokat képes mutatni. Az utcasarok felé néző homlokzatos játékos homlokzat festését, könnyed, játékos formában javasoljuk elvégezni (például egy szivárvánnyal).



Új bölcsőde látványtervei



A fenti szempontokat is figyelembe véve készült el az új bölcsőde építészeti tanulmányterve.
A telepítés az alábbiak szerint történt:



Alsónémedi új bölcsőde telepítési helyszínrajza az építési övezet határával

Az új bölcsőde engedélyezhetősége érdekében vizsgálni kell, hogy a külön telkekre jelölt építési övezet határa által lefedett, telekegyesítést követően telekrészekre is teljesülnek-e az építési övezeti előírások. A HÉSZ szerinti építési övezeti előírások az alábbiak:

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÖVEZETEK

10.§.

Vt-1 jelű vegyes övezet

Vt-1	K	50%
	K	K

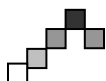
Az építési telkek területének legalább 20%-án zöldfelületet kell kialakítani.

A Vt-1 építési övezetbe sorolt 888 hrsz-ú telek (telekegyesítést követően telekrész) területe: 604 m²

A telek tervezett beépített terület a Vt-1-re: 222,94 m²

Tervezett beépítettség: 36,91 % < 50% TEHÁT MEGFELEL!

Tervezett zöldfelület: 194,06 m² 32,12% > 20 % TEHÁT MEGFELEL!



8.§.⁵

Lf jelű lakóövezet

Lf	O	30%
	5,0 m	900 m ²

A Hunyadi u. – Széchenyi u. – Felsőerdősor u. – Rákóczi u. - Haraszi u. - Kápolna u. és övezethatáruk, a Haraszi u.-Arany János u.-Kölcsey u.-Aranyág u., az Aranyág u.- Deák Ferenc u.- Kölcsey Ferenc u.-Arany János u. által határolt lakótömb telkei a telkek mélységében fele-fele arányban megoszthatók, ha a telkek szélessége legalább 10 m.

A Lf építési övezetbe sorolt 889 hrsz-ú telek (telekegyesítést követően telekrész) területe: 1347 m²

A hatályos HÉSZ szerint az Lf építési övezetben az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések létesíthetők, így a bölcsőde is megvalósítható a lakóterületi építési övezetben.

A telek tervezett beépített terület az Lf-re: 403,99 m²
Tervezett beépítettség: 29,99 % < 30 % TEHÁT MEGFELEL!
Tervezett épület építménymagassága: 3,43 m < 5,0 m TEHÁT MEGFELEL!

Tehát, a hatályos településrendezési eszközök tervlapjai a HÉSZ pontosító módosítása során nem változnak, azok a hatályos tartalommal továbbra is változatlan formában maradnak meg. Nem változnak a hatályos településrendezési eszközök szakági előírásai sem.

7.00. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Alsónémedi településrendezési eszközeinek felülvizsgálata már korábban elindult, de különböző eljárási akadályok miatt megállt. Az új HÉSZ nyilván rendezi majd a fenti problémát és a két önkormányzati tulajdonú telket egy építési övezetbe fogja sorolni, de addig a bölcsőde megépíthetősége érdekében a HÉSZ korrekciós jellegű módosítását meg kell oldani.

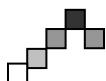
A HÉSZ rendelkezéseinek kiegészítése egy értelmező előirással csak a jogértelmezést és jogbiztonságot segíti elő. Szakmai gyakorlat eddig is kezelte az egy telek két övezet elvet. Erre vonatkozóan korábban szakmai iránymutatást az építésüggyel is foglalkozó minisztérium adott.

Ha egy építési telek két építési övezetbe tartozik, akkor főszabályként az egyes telekrészekre vonatkozó építési övezeti előírásoknak kell megfelelni. Tehát mindkét építési övezetbe sorolt telekrészre teljesülnie kell az építési előírásoknak.

Ezt a gyakorlatot az önkormányzatok többsége követi és helyi építési szabályzatukba erre kitérnek. A HÉSZ egyértelmű előírása alapján engedélyezhető a telekalakítás és építés is.

A HÉSZ általánosságban is tartalmazhatja az előírást. Ennek településrendezési szempontból nincs kockázata, hiszen a terület terheltsége nem növekszik, az építési paraméterek betartásra kerülnek, a településrendezési célok megvalósítása nem csorbul.

Ennek ellenére nem teljes általánossággal, hanem a beépítésre szánt területekre, az építési telkekre vonatkoztatva készítjük el a kiegészítést.



Jogalkotási szempontból mindez azt jelenti, hogy a hatályos HÉSZ előírásait egy bekezdéssel ki kell egészíteni.

A módosításnak örökségvédelmi hatása nincs. A területen védett örökségvédelmi érték nincs.
A jelenleg hatályos HÉSZ 2.§-ába javasoljuk megfogalmazni a pontosító előírást az alábbiak szerint:

*Alsónémedi Község Önkormányzatának
8 /2004. (05. 03.) sz. rendelete
Alsónémedi Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról*

Alsónémedi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Község teljes közigazgatási területére vonatkozóan megalkotja Alsónémedi Község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település szabályozási tervlapjait.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályozási terv

1.§.

(1) A község közigazgatási területének szabályozását 1:4000 és 1:10000 méretarányú tervlapok tartalmazzák. (A belterületek szabályozása 1:4000 méretarányú, a külterületeké 1: 10000 méretarányú).

(2) A szabályozási terv – tervlapok – tartalma:

2.1 Kötelező elemek:

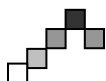
- közigazgatási terület határa;
- belterületi határ;
- tervezett szabályozási vonal
- övezethatár
- építési övezet azonosítója, jele és határa;
- határidő nélküli építési tilalom határa
- jelentősebb védőtávolság, -sáv határa;
- műemlék és műemléki környezet határa;
- helyi védett épület, építmény
- helyi védett településszerkezet határa
- régészeti lelőhely;
- országos jelentőségű védett természeti terület–természetvédelmi terület határa;
- természeti terület határa;
- helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
- rekultiválandó terület;

2.2 Irányadó szabályozási elemek:

- Irányadó szabályozási vonal
- Kerékpárút

2.3. Az egyes övezetek, építési övezetek szabályozási paramétereinek jelölése:

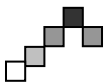
övezet, építési övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítettség
	Építmény legnagyobb magassága	Kialakítható legkisebb telekterület



AZ ÖVEZETEKRE, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

2.§.

- (1) A kialakult építési telek – a telek nagyságától függetlenül – beépíthető, ha a beépítés megfelel a tűzvédelmi, benapozási, környezetvédelmi, egészségügyi előírásoknak, s a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.
- (2) A község közigazgatási területén építési engedély csak közúttal vagy magánúttal kiszolgálható telkekre adható.
- (3) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:
 - a) A kialakult építési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöl.
 - b) A telek beépíthetőségének megadott értékét meghaladó, már kialakult beépítettség többlet megtartható.
 - c) Az építménymagasság az illeszkedés miatt szükséges mértékben eltérhet az övezetben megadott értéktől.
 - d) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelenti.
- (4) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszögét a kialakult beépítéshez alkalmazkodva kell megválasztani.
- (5) Az övezetek területén az OTÉK szerinti létesítmények helyezhetők el.
- (6) A község területén állattartó építmény a helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint helyezhető el.
- (7) Az egyes építési övezetekre vonatkozó legkisebb telekterületi előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni csak meglévő telek esetében, a szabályozási tervben foglalt szabályozási vonalak végrehajtásának érdekében szabad. Szabályozási vonal végrehajtása miatt a kialakítható építési telek legkisebb területe, az építési övezetek paramétereiben meghatározottnál legfeljebb 20%-kal csökkenthető. A település belterületén nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- (8) 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.



8.00. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET TERVEZETE

Alsónémedi Község Önkormányzatának
..... /2016.(.....) ÖK. sz. rendelete

**Alsónémedi Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
8/2004. (05. 03.) ÖK. számú rendelet módosításáról**

Alsónémedi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§, 32.§, 39.§, 40.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében Alsónémedi Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004. (05. 03.) ök. számú rendelet (továbbiakban: „R”) módosításáról az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

A „R” 2.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) 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.”

2.§

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

polgármester

jegyző

Érd, 2016. július

Rumi Imre
vezető településrendező tervező
TT-1-13-0118