



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala
2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250
alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: ~~180~~-100 /2018.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület **2018. április 25-i** rendes ülésére

Tárgy: **Településképi Rendelet elfogadása**

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Előterjesztést készítette: Rumi Imre főépítész
Szabóné Bán Julianna

Mellékletek: településképi rendelet tervezet
Helyi építési szabályzat módosítás tervezet
Állami Főépítész záró szakmai véleménye

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!

Az építésügyi igazgatásban történt jelentős változások egyik új jogszabályi eleme a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: törvény), mely az önkormányzatok számára kötelezővé tette a Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: Kézikönyv) és új településképi rendelet megalkotását. A Kézikönyvön alapuló új településképi rendelet tartalmazza a településképi előírásokat, „hogyan, milyen arculattal lehet építeni” kérdéskörben, míg a Helyi Építési Szabályzat a most hatályoshoz képest szűkített tartalommal a jövőben a „mit lehet építeni és milyen paraméterekkel” kérdésekre fókuszál. A két rendelet azonos súllyal, egymást kiegészítve tartalmazza majd a jövőben a Nagyközség területén az építés rendjére vonatkozó szabályokat.

A kézikönyv és a településképi rendelet a törvény, és 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) szabályai és tartalmi előírásai alapján készült.

A kormányrendelet részletesen szabályozza a kézikönyv, az új településképi rendelet készítésének és a HÉSZ módosításának eljárását, az egyeztetés, véleményezés szabályait.

A kézikönyv és településképi rendelt előkészítése során a kormányrendeletben jelölt államigazgatási szervektől kértünk adatszolgáltatást, és Alsónémedi Önkormányzatának partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletnek megfelelően lakossági fórumot tartottunk két alkalommal.

A szükséges egyeztetési és véleményezési eljárást lefolytattuk amelynek végén megkaptuk az állami főépítész záró szakmai véleményét, amelyet az előterjesztéshez mellékeltem a rendelet tervezetével együtt.

(A záró véleményben leírt észrevételek egy korábbi, előzetes véleményezésre megküldött TKR tervezet és a HÉSZ módosítás összevetése során tapasztalt eltéréseken alapulnak. A záró véleményezésre készült tervezetekben az összhang természetesen fennáll. Erre vonatkozik az Állami Főépítész 2018. április 17-én kelt tájékoztató levele.)

A mellékletek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület alkossa meg Alsónémedi Nagyközség Településképi Rendeletét.

Alsónémedi, 2018. április 20.

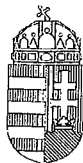


Vincze József
polgármester

Az előterjesztés törvényes!



dr. Percze Tünde
jegyző



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
HATÓSÁGI CSOPORT	PÉNZÜGYI CSOPORT	MŰSZAKI CSOPORT	JEGYZŐ
		X	X
ÜGYINTÉZŐ		SZIGNÁLÁST VEZETŐ	
Érkezett: 2018. 03. 21.			
Szám: 48-9 / 2018		Mell.: 1388 db	

Ügyiratszám: PE/AF/00122-4/2018

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Alsónémedi** – a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében – HÉSZ módosításra vonatkozó **záró szakmai vélemény** a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, **állami főépítési eljárásban**.

Hiv. szám: 48-2/2018

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata
Vincze József polgármester részére
2351 Alsónémedi
Fő út 58.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített állami főépítési eljárás keretében az R. 42/A.§ (4) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adjuk.

A HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatban a megtett módosítást köszönjük, további észrevételünk az alábbi:

1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi rendelet-tervezet 47.§-a és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ-tervezet között több esetben eltérés van.
 - A HÉSZ-tervezet alapján törlésre kerül az 1.§ (1) bekezdés szerinti 2. melléklet, a 33.§ (9) bekezdése, a 34.§ (7)-(9) bekezdése, a 35.§ (8) bekezdése, a 36.§ (4) bekezdése, a 60.§ (2) bekezdése, illetve az 1. számú függelék; azonban fenti pontok nem szerepelnek a településképi rendelet-tervezetben a törlendő szabályozások között.
 - A településképi rendelet-tervezet szerint törlésre kerül a HÉSZ 6.§ (3) bekezdése, a 24.§ (2) bekezdése, illetve a 40.§ (4)-(5) bekezdése; azonban a módosításokkal egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet nem tartalmazza fenti változtatásokat.
 - A településképi rendelet-tervezet szerint törlésre kerül a HÉSZ 24.§ (7)-(8) bekezdése; azonban a HÉSZ 24.§-ának nincsen (7)-(8) bekezdése.

Fentiek szerint kérjük, hogy szíveskedjenek a dokumentációk közötti összhangot megteremteni.

Az eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:

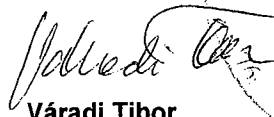
1. A megküldött képviselő testületi döntés alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
2. Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát az R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
3. Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról. Kérjük az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
4. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
5. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Budapest, 2018. március 14.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott

nevében és megbízásából:



Várad Tibor

állami főépítész

**Erről értesül:**

1. Címzett
2. PMKH Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály – helyben
3. Irattár



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00122-6/2018

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Alsónémedi** – a településképi rendelettel
történő összhang megteremtése
érdekében – HÉSZ módosítás a 314/2012.
(XI.8.) Korm. rendelet alapján, **állami**
főépítési eljárásban – tájékoztató levél

Hiv. szám: –

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata
Vincze József polgármester részére
2351 Alsónémedi
Fő út 58.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy a 2018. március 14-én kelt PE/AF/00122-4/2018. számú záró szakmai véleményünket a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett 'Településképi Arculati Kézikönyv' felületre [<http://tak.lechnerkozpont.hu>] 2017. december 17-én véleményezésre feltöltött településképi rendelet-tervezet alapján adtuk ki.

Budapest, 2018. április 17.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
HATÓSÁGI CSOPORT	☐	PÉNZÜGYI CSOPORT	☐
MŰSZAKI CSOPORT	☒	JEGYZŐ:	
ÜGYINTÉZŐ	SZIGNÁLÁST VEZETŐ		
Erkezett:	2018. 04. 18.		
Szám:	48-22/2018		
	AN-228/1018 Mell.: 1 db		

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

T E R V E Z E T
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának
.../2018.(... ..) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörével élő állami főépítész hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (X. 02.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

- 1.§ E rendelet célja Alsónémedi épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti és természeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.
2. § E rendelet hatálya Alsónémedi közigazgatási területére terjed ki.
3. § E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

4.§ (1) E rendelet alkalmazásában:

1. Cégér: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 2. § 1b. alpontjában meghatározott fogalom
2. Cégtábla: jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek és vállalkozások megnevezését, jelképét, logóját, címerét az épület, vagy ingatlan bejáratánál feltüntető tábla.
3. Címtábla: jogi személyek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek és vállalkozások címét feltüntető tábla.
4. Cégfelirat: kereskedelmi és szolgáltató egység közterület felőli homlokzatán megjelenő, az adott rendeltetési egység funkcióját, megnevezését, jelképét, logóját, címerét, címét, tevékenységét – vagy ezekkel egy tekintetbe eső jellemző ismertetőjegyet – tartalmazó tájékoztató szöveg és ábra.
5. Építési reklámháló: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017 (IV. 28.) Korm. rendelet 1.§ 19. pontja szerinti berendezés;

6. Értékvizsgálat: a helyi védelem alá helyezésről szóló önkormányzati rendelet szakmai megalapozására szolgáló esztétikai, műszaki és történeti vizsgálatot tartalmazó munkarész.
7. Helyi egyedi védettségű építmények: azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.
8. Helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezete: az az ingatlan, amelyen a helyi egyedi védettségű építmény található.
9. Helyi védettségű építészeti érték károsodása: minden olyan beavatkozás, ami a védett építészeti érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
10. Látványterv: a jelenlegi és a tervezett tájképet adott nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.
11. Major: Alsónémedi Nagyközség helyi építési szabályzata fogalom-meghatározásában meghatározott fogalom.
12. Önkormányzat: Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata.
13. Reklám elhelyezése: reklám közzététele, illetve reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés vagy más célú berendezés a 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet szerinti értelemben.
14. Tájékoztató tábla: Olyan tábla, amely a gazdálkodó szervezet nevét, címét, elérhetőségét, tevékenységeit tartalmazza és a mérete nem haladja meg a 2,2 m x 1,2 m - t.
15. Új hozzátétel: a helyi egyedi védelem alatt álló építmény kiegészítése, bővítése, olyan épületrésszel, épület tartozékkal, amely korábban nem tartozott a védett építményhez.
16. Védett terület: helyi területi védelem alatt álló terület.
17. Védett érték: helyi egyedi védelem alatt álló építmény, építményrész, épület, egyéb elem
18. Tömör kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
19. Vendéglátó terasz: közvetlenül vendéglátó egységhez kapcsolódó, függőleges térelhatároló elemek nélkül kialakított, burkolt felületű fogyasztótér, amely nem téliesíthető.
20. Műemléki környezet: jogszabályban meghatározott területi védelem, a műemlék közvetlen környezete a 2001. évi LXIV. tv. 39. § (2) bekezdése szerint.
21. Vázlatterv: a megértéshez szükséges műszaki tervdokumentáció, amely minden esetben megegyezik az eljárás által előírt műszaki tartalommal, azzal a különbséggel, hogy a tervek kidolgozottsága elsősorban a koncepcióra, beépítésre, tömegformálásra, a településképi szempontból meghatározó részek esetében legyen teljes.

II. Fejezet

A helyi védelem

3. A helyi védelem célja

5. § (1) Az épített és természeti környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az Önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti és természeti értékeket helyi védelem alá helyezi.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

4. A helyi védelem fajtái

6.§ (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.

(2) A helyi területi védelem :

- a) a településszerkezetre,
- b) a telekstruktúrára,
- c) az utcavonal-vezetésre,
- d) az utcakép vagy utcakép részletre,
- e) a település- és tájkarakter elemekre
terjedhet ki.

(3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
- b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,
- c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
- d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére
terjedhet ki.

5. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

7. § (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján vagy hivatalból kerülhet sor. A helyi építészeti örökség feltárása és számbavétele elsősorban szakmai igények alapján történik, konkrétan meghatározott területre vonatkozóan.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek a 1. számú melléklet (adatlap a védelem alá helyezéshez) szerint tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,

- d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek a 2. számú melléklet (adatlap a védelem megszüntetéséhez) szerint tartalmaznia kell:
- a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
 - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
 - c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.
- (5) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik.
- (6) Magasabb szintű jogszabály (országos) általi védelem alá helyezés esetén a helyi védelem automatikusan megszűnik.

8. § (1) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
- b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőket,
- d) az illetékes építésügyi hatóságot.

9. § (1) A helyi védetté nyilvánítás szakmai előkészítését szakértők bevonásával a főépítész végzi.

(2) A védetté nyilvánításnak vagy annak megszüntetésének szakmai szempontok szerinti feltárásához és a védetté nyilvánítás megalapozásához értékvizsgálat szükséges a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.

(3) A Képviselő-testület dokumentáció nélkül is dönthet a védetté nyilvánítás megtagadásáról, ha a kezdeményezés nyilvánvalóan nem Alsónémedi építészeti örökségének kiemelkedő értékű elemére vonatkozik.

10. § (1) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az Önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a 8. § (1) bekezdésében meghatározott érdekelteket.

(2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

11. § (1) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 8. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(2) A helyi egyedi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

12. § Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló érték védettsége megszűnik, annak közzétételével egyidejűleg a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

6. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

13. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A védett érték fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használatlall kell biztosítani.
- (3) A védett építészeti értéket eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

7. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

14. § (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
 - d) a védelem típusát,
 - e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, épület,emelet, ajtó, helyszínrajz),
 - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
 - g) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése),
 - h) fényképet a védetté nyilvánítás idejéből.
- (3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a polgármester gondoskodik.

III. fejezet

A településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

8. Alsónémedi Építészeti Értékvédelmi támogatás

15. § (1) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alatt álló építmények, azok közvetlen környezete felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák megvalósulását az „Alsónémedi Építészeti Értékvédelmi Támogatás”-ból (a továbbiakban: Támogatás) segítheti.
- (2) A Támogatás előirányzatát az Önkormányzat éves költségvetésében biztosítja.
- (3) A Támogatást pályázat útján lehet igénybe venni.
- (4) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a Képviselő-testület írja ki. A pályázat tartalmára vonatkozó részletes feltételeket a pályázati kiírás tartalmazza.
- (5) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.
- (6) A pályázat alapján vissza nem térítendő és visszatérítendő támogatás nyerhető el.
- (7) A támogatást elnyert pályázókkal a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörben a polgármester megállapodást köt.
- (8) A megállapodás tartalmazza a megítélt pénzösszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit, az ellenőrzés szabályait.

IV. fejezet Településképi követelmények

9. Közterületekre és magánterületekre vonatkozó általános területi előírások

16.§ (1) A vendéglátó terasz kialakításakor a következő előírás alkalmazandó:

- a) a vendéglátó teraszon lévő bútor, berendezés stílusában, anyagában és színezésében illeszkedjen a környezethez és mozgatható, valamint biztonságos legyen;
- b) a napellenző és árnyékoló szerkezet a közterület-használatra vonatkozó szerződésben meghatározott rögzítési pontban és módon helyezhető el;
- c) a napellenző szerkezet ernyőjének legalsó pontja 2,20 méternél alacsonyabban nem lehet és nem nyúlhat ki a gyalogos sáv fölé;
- d) a napellenző és esővédő szerkezet textil anyagú és natúr színű lehet. A szerkezet lelógó, függőleges részén legfeljebb 30 cm magasságú cégfelirat helyezhető el;
- e) a közterületi terasz zárttá nem tehető, sem egy, sem több oldalról; továbbá sem ideiglenesen sem véglegesen le nem zárható.

(2) Közterületeken a településképi helyi karakterének megőrzése érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti megoldások nem alkalmazhatók. A kiemelt útvonalak – Fő út, Haraszti út – mentén az utcabútorok, köztéri berendezések csak egységes megjelenéssel, színezéssel helyezhetők ki.

(3) Közterületen árusítópavilon csak egységes megjelenéssel, stílusában, anyagában és színezésében a környezethez illeszkedő módon helyezhető el. Az árusító pavilon épületmagassága legfeljebb 3,5 m, legnagyobb alapterület 6 m² lehet, az építményt magastető kialakítással (30-45 fok), tájbaillő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.

(4) A megálló várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból készített beállók alakíthatók ki.

(5) Az új és a meglévő utcák fasoraiként, illetve azok pótlására a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyárok) és inváziós fajták nem telepíthetők. Az Öregtő 30-30 méteres sávjában csak őshonos fajtákat lehet ültetni.

(6) Az újonnan kialakított közterületi parkolókat csak szilárd (aszfalt, kő vagy beton) burkolattal lehet megépíteni. A parkolóhelyek minden esetben csak a közforgalom számára nyitottan alakíthatóak ki.

(7) Közterületen és magánterületen egyéb sátor, ponyva csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 nap időtartamra állítható fel, kivéve a sportlétesítmény (pl.: teniszpálya, uszómedence) időjárás elleni védelmét biztosító lefedését, amely legfeljebb évente összesen 6 hónapra létesíthető.

10. A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének és kialakításának szabályai

17.§ (1) Alsónémedi teljes közigazgatási területén új közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(2) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az ipari-gazdasági terület, egyéb ipari majorok és a mezőgazdasági besorolású területek, kivéve a védett területrészeket.

- (3) Helyi területi védelem alatt álló területen és a kiemelt útvonalak belterületi szakaszain a villamos közép- és kífeszültségű, valamint közvilágítási hálózatok és távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelben, vagy alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- (4) Meglévő légkábel-vezetés esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- (5) Önálló tornyokon biztosítani kell a vezeték nélküli (mikro és rádiótelefon) rendszerek antennáinak elhelyezhetőségét.
- (6) Antenna, antennatartó oszlop nem helyezhető el:
- a) a településszerkezeti terv szerinti kijelölt lakóterületi övezetekben,
 - b) vegyes övezetek területén,
 - c) műemléken és helyi védett építményen és ezek telkén,
 - d) műemléki környezet területén.
- (7) Antenna, antennatartó oszlop a környezeti adottságok figyelembevételével tervezett monolitikus szerkezetű lehet.

11. Reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó előírások

18.§ (1) A település teljes közigazgatási területén - a reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó jogszabályokban és - kizárólag e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő reklámhordozón, továbbá méretben és technológiával tehető közzé reklám, helyezhető el reklámhordozó, illetve létesíthető és tartható fent reklámhordozót tartó berendezés.

(2) Alsónémedi közterületein:

- a) reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként kizárólag utcabútor használható;
- b) az információs célú tábla mérete legfeljebb 2,2 m magas lehet, és egyoldali felülete nem haladhatja meg a 2 m²-t.

(3) Nem minősül reklám közzétételének az ingóságban a gyártó által elhelyezett, a gyártó és a típus azonosítását lehetővé tevő logó, védjegy vagy más jelzés.

(4) A kihelyezett reklám- és hirdetőberendezésen tartós kivitelben és olvasható méretben fel kell tüntetni a tulajdonos nevét és székhelyét vagy címét. Az adatokban bekövetkezett esetleges változásoknak megfelelően a feliratot haladéktalanul módosítani kell.

(5) Hirdetőoszlop kivételével ragasztás útján reklám, illetve reklámhordozó nem rögzíthető.

(6) Reklámot elhelyezni a kiosk, hirdetőoszlop teljes felületén; az információs vagy más célú berendezésen a reklámozás célú felületének legfeljebb 2/3-án lehet.

(7) Óriásplakát nem helyezhető el:

- a) a település belterületén,
- b) közúti közlekedési területeken és azok mentén.

(8) Totemoszlop csak üzemanyagtöltő állomások és 500 m²-nél nagyobb kereskedelmi egységeknél helyezhető el.

(9) Cirkuszi tábla legfeljebb 20 napig, kizárólag kandeláberen helyezhető el. Egy cirkusz vagy mutatóványos reklámozására legfeljebb 20 darab cirkuszi tábla helyezhető el.

(10) Molinót, átfeszített molinót csak az Önkormányzat, önkormányzati támogatású rendezvényt szervező szervezet és a főépítész hozzájárulásával az önkormányzati fenntartású intézmény helyezhet el évente összesen tizenkét hét időtartamban a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében.

(11) Helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezetében hirdetés, reklám nem helyezhető el, kivéve:

- a) az építményben lévő funkciókkal összefüggő cégtáblát, cégfeliratot vagy cégért,
 - b) az építmény külső homlokzatán folyamatban lévő, a hatóság által tudomásul vett vagy jogerős engedély alapján végzett építési tevékenység időszakát, vagy
 - c) időszaki kulturális rendezvény vagy program hirdetményét.
- (12) A helyi egyedi védettségű épületeken kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet a cégtáblák, cégfeliratok, cégérek valamint az időszakosan elhelyezett hirdetések és reklámok megvilágításához.
- (13) Kandeláber reklám a település belterületén nem helyezhető el.

12. Cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák és tájékoztató táblák elhelyezése

- 19.§ (1) Cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, címtáblák és azok szerkezetei:
- a) önálló bejárattal rendelkező üzletek esetén üzletenként az üzlet homlokzatain legfeljebb 1 db cégtábla, 1 db címtábla (a cég-és címtábla összevonható), 2 db cégfelirat és 1 db cégér helyezhető el,
 - b) csak homlokzati felületen vagy arra merőlegesen helyezhetőek el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban,
 - c) kiterjedése egyenként nem haladhatja meg az 1,5 m²-t, és összességében nem lehet nagyobb, mint a homlokzat 5%-a,
 - d) egy homlokzatfelületen egységes rendszerben, azonos méretben, a cégtábla a bejárati ajtó, portál fölé, a cégfelirat a bejárati ajtó vagy portál mellé helyezhető el,
 - e) épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak.
- (2) Az épületek homlokzatfelületein csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el az épület tömegéhez, jellegéhez igazodó módon. Kápráztatást, vakítást, villogó, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet.
- (3) Cég- és címtáblák, cégfeliratok homlokzatonként
- a) az elhelyezési magasság,
 - b) a betűmagasság és
 - c) a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati kialakítását.
- (4) A köztárgyakon, vendéglátó egységekhez tartozó bútorokon cégfeliratot, plakátot, LED futófényt nem lehet elhelyezni.
- (5) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.
- (6) Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről, vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció, reklám mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 25%-át. Tilos az erős, rikító színek, minták alkalmazása.
- (7) Tilos az épület homlokzatát árubemutató céljából igénybe venni.

13. A helyi területi védelem - területi építészeti követelmények

- 20.§ (1) Az Önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a Fő u. – Kossuth u. – Rákóczi u. – Temető u. – Halász Károly u. közötti területet.
- (2) A helyi védelem alatt álló területen:
- a) településszerkezetét, utcahálózatát megváltoztatni nem lehet,
 - b) a településképet meghatározó beépítés telepítési mód a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló, halmazos beépítés,

- c) A településképet meghatározó beépítés szintszáma csak földszint vagy földszint+tetőtér lehet, ettől eltérő kialakítás csak településképi vélemény alapján lehetséges.

14. A helyi területi védelem - egyedi építészeti követelmények

21. § (1) A 20.§ (1) bekezdésében megjelölt helyi területi védelemmel érintett területen a településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett építmény építőanyagaként a helyi védelemmel össze nem egyeztethető anyaghasználat nem megengedett, különösen:

- a) hullámpala,
- b) bitumenes lemezfedés,
- c) műanyag hullámlemez,
- d) bitumenes zsindely,
- e) bitumenes hullámlemez.

(2) Meglévő cserép- vagy palafedés cseréje, felújítása esetén a meglévővel azonos anyagú, méretű, színű fedés alkalmazható. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle fedés helyezhető el.

(3) Az utcai homlokzaton lévő nyílászárók szerkezeti átalakítása, vagy cseréje esetén a meglévővel vagy átalakítás esetén az épületbe eredetileg beépített nyílászáróval azonos anyagú, kiosztású, méretű, formájú, tagolású, színű nyílászárók helyezhetők el.

(4) Műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezése közterületről látható módon nem megengedett.

(5) A területen az épület tetőzetének kialakítása, átépítése során lapostető, közintézmények kivételével nem megengedett.

(6) A területen az épület tetőzetének kialakítása utcára merőleges nyeregtetős, oromfalas kialakítással, figyelembe véve az adott terület építészeti hagyományait.

(7) A területeken az épületek homlokzati színezésénél a rikító színek használata tilos.

15. A helyi egyedi védelem alatt álló épületek és azokra vonatkozó építészeti követelmények

22.§ Az Önkormányzat helyi egyedi védelem alá helyezi az 5. számú mellékletben szereplő épületeket.

23.§ Építmény, építményrészlet anyaghasználatára vonatkozó előírások:

- a) a helyi egyedi védettségű építmény építészeti értékét eredeti építőanyagában, de legalább az eredetivel azonos anyaghasználattal kell megőrizni,
- b) helyi egyedi védettségű építmény bővítése vagy új építmény építése során az új hozzátétel anyaghasználata az eredeti építészeti érték anyaghasználatától eltérő is lehet, de az eredeti és új részeknek harmonikus egységet kell alkotniuk.

24.§ Tömegformálásra vonatkozó előírások:

(1) Helyi egyedi védettségű építmény tömegét eredeti állapota szerinti formában és méretben kell megtartani.

- (2) Helyi egyedi védettségű építményre, közintézmények kivételével emeletráépítés nem megengedett.
- (3) Helyi egyedi védettségű építmények tetőtér beépítése csak az eredeti jellemzők – tetőhajlásszög, gerincmagasság – megtartása mellett alakítható ki.
- (4) Helyi egyedi védettségű építmény jelentős bővítése esetén az új hozzátétel a tömegformálás tekintetében korunk építészeti eszközeivel alakítható, formai megoldásokban, anyaghasználatban, színben, a helyi egyedi védettségű építmény építészeti értékeire való tekintettel. Az új hozzátétel a védett építészeti érték érvényesülését nem csökkentheti.
- (5) Helyi egyedi védettségű építmény kisebb mértékű bővítése, átalakítása esetén az új hozzátétel tömegformálása a korabeli állapot ismétlésével vagy analógiák alapján is kialakítható.
- (6) Helyi egyedi védettségű építmény nem bontható.
- (7) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha
 - a) a bontani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz,
 - b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

25. § Homlokzati kialakításra vonatkozó előírások

- (1) Helyi védettségű építészeti érték homlokzatait (beleértve a közterületről nem látható belső udvari homlokzatokat is) eredeti állapotuk szerint kell megtartani anyaghasználatában és látványában egyaránt.
 - a) Az eredeti nyílászárók megtartandók, csere szükségessége esetén csak az eredeti formával és anyaghasználattal megegyező nyílászáró alkalmazható.
 - b) A helyi védettségű épület jókarbantartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett építészeti érték fizikai sérülésével, roncsolásával, továbbá a védett építészeti érték megjelenésének megváltoztatásával jár. Az értékőrző helyreállítás során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.
 - c) Az építményben lévő funkciókkal összefüggő reklám vagy cégér a homlokzaton az arra kialakított helyre tehető. Amennyiben a homlokzaton ilyen hely nem került kialakításra, az elhelyezni kívánt reklám vagy cégér építészeti tagozatot ne takarjon és az elhelyezéssel a homlokzat harmonikus egysége biztosítható legyen.
- (2) Helyi védettségű építészeti érték jelentős bővítése esetén az új hozzátétel homlokzata korunk építészeti eszközeivel alakítható, anyaghasználatban, színben, formai megoldásokban, amennyiben az a helyi védettségű építészeti értékkel összhangban áll.
- (3) Helyi védettségű építészeti érték kisebb mértékű bővítése, átalakítása esetén az új hozzátétel homlokzata a korabeli állapot ismétlésével, analógiák alapján is kialakítható, amennyiben az harmonikus összképet eredményez.
- (4) Helyi egyedi védettségű építmény új épület homlokzatai korunk építészeti eszközeivel alakíthatók, anyaghasználatban, színben, formai megoldásokban, amennyiben az a helyi egyedi védettségű építmény építészeti értékeivel vagy a helyi egyedi védettségű épületegyüttes karakterével, építészeti értékeivel összhangban áll.
- (5) Helyi védettségű építményen bármely épületgépészeti berendezés kültéri egysége az építészeti értéket zavaró módon nem helyezhető el.

26. § Táj- és kertépítészeti alkotásra vonatkozó előírások

Az új kertépítészeti kialakítás során a helyi egyedi védettségű építmény kiemelését szolgáló, azzal harmonikus egészet alkotó megoldásokat kell alkalmazni.

27. § Egyedi tájértékre, növényzetre vonatkozó előírások

(1) Helyi egyedi védettségű építmény telkén az értékes növényzet megtartandó.

(2) Új növényzet telepítésénél az eredeti kertépítészeti megoldásokat kell alkalmazni.

28. § (1) A helyi védelem alá helyezett építmények eredeti külső megjelenését:

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,
- b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
- c) ha ismert eredeti színhatását, ha nem ismert a feltételezhetően hasonló színhatását,
- d) az eredeti épület tartozékait és felszerelését

az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni és helyreállítani.

(2) Ha a helyi védelem alá helyezett építmény egyes részét, részletét korábban az eredeti eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt

- a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
- b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemek alkalmazásával kell helyreállítani.

(3) Helyi védelem alá helyezett épülethomlokzatok esetében a csatlakozó tetőfelületet – a vízelvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.

16. A településkép szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

29.§ (1) A be nem építhető külterületi mezőgazdasági területek kivételével az Önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területként jelöli ki Alsónémedi teljes közigazgatási területét.

(2) Új növényzet telepítésénél a növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírásokat be kell tartani. A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen:

- aa) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem nöövő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
- ab) 3 méternél magasabbra nem nöövő gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- ac) 3 méternél magasabbra nöövő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter

b) külterületen:

- ba) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- bb) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
- bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,

- bd) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- be) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszaifa esetében 4,00 méter,
- bf) cseresznyeafa esetében 5,00 méter,
- bg) dió- és gesztenyeafa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
- c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
 - ca) 1 méternél magasabbra nem növe bokr (élő sövény) esetében 0,80 méter,
 - cb) 2 méternél magasabbra nem növe bokr (élő sövény) esetében 1,20 méter,
 - cc) 2 méternél (magasabbra növe bokr (élő sövény) esetében 2,00 méter,
 - cd) fa esetében 8,00 méter.
- (3) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növe gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).
- (4) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (5) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben, az új zöldfelületek faállományának létesítésénél a telepítéshez csak a 2. sz. függelékben szereplő fafajok használhatók.

30.§ *Falusias családiházak karakterű területen (Lf jelű övezetek)*

- (1) A falusias karakter megőrzése érdekében az oldalhatáron álló nyeregtető épületek építése irányadó.
- (2) A kialakult beépítésnek megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők.
- (3) Az épületek szintszáma nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.
- (4) Lakóterületen utcafépi vetületben közterületről látható módon kerti építmény, egyéb melléképítmény fém és műanyag szerkezettel, burkolattal az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül nem létesíthető.
- (5) Kerítés lábazatos kialakítással, oszlopos, fém vagy fa kerítésmezővel építhető.

31.§ *Kertvárosias karakterű területen (Lke jelű övezetek)*

- (1) A falusias karakter megőrzése érdekében oldalhatáron álló, nyeregtető épületek építése irányadó.
- (2) A kialakult beépítésnek megfelelően utcavonalon álló vagy előkertes épületek építhetők a kialakult állapothoz igazodva.
- (3) Lakóterületen kerti építmény, egyéb melléképítmény fém és műanyag szerkezetű, burkolatú nem lehet.
- (4) Kerítés lábazatos kialakítással, oszlopos, fém vagy fa kerítésmezővel építhető.

32.§ *Településközponti karakterű területen (Vt jelű övezetek a helyi területi védelem alatt álló telkek kivételével)*

A területen a szabadonálló vagy az oldalhatáron álló beépítés megengedett az adott utcaszakaszhoz igazodó módon.

33.§ *Gazdasági karakterű területen (Gks, Gp jelű övezetek)*

- (1) Az gazdasági épületek elhelyezése jellemzően szabadonálló, kivételesen oldalhatáron álló lehet.
- (2) A szennyvíztisztító területén a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) trágyatároló, komposztáló
- e) gépjármű tárolására alkalmas épület

helyezhető el.

(3) A területen szabadtéri parkoló létesíthető. A 8 parkolónál nagyobb parkolóhelyek létesítése esetén minimálisan 4 parkolóállásonként 1 db nagy lombkoronájú fa telepítése kötelező. Az építési övezet területén a kötelező zöldfelület legalább egyharmadát egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.

(4) A területen kerítés a szabályozott telekhatárvonalon létesíthető, oszlopos, fém vagy fa kerítésmezővel.

34.§ *Mezőgazdasági karakterű területen (MG övezetek)*

Mezőgazdasági karakterű területen épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el.

17. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

35.§ *Épületekre vonatkozó előírások*

- (1) Az épületek színezése során lehetőleg pasztellszínek alkalmazandók azzal, hogy harsány rikító színek nem alkalmazhatók.
- (2) Az egy homlokzati felület festését, felújítását egységesen kell megvalósítani.
- (3) A kialakult beépítésű területeken új épületek a szűkebb környezet karakteréhez nem illeszkedő építészeti kompozícióval, tömegképzéssel, homlokzati architektúrával nem helyezhetők el. Anyaghasználat, homlokzati színválasztás a meglévő építészeti értékektől eltérő nem lehet.
- (4) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszögét a kialakult beépítéshez alkalmazkodva kell megválasztani.
- (5) A magastetők tetőhéjalásánál műanyag hullámlemez, hullámpala és bitumenes hullámlemez, fém trapézlemez a gazdasági és mezőgazdasági karakterű területek kivételével nem alkalmazhatók.
- (6) A magastetők tetőhéjalásánál rikító, kirívó színek nem alkalmazhatók.
- (7) Műszaki berendezések utcai homlokzaton történő elhelyezése nem megengedett.
- (8) Égéstermék homlokzaton történő kivezetése nem engedhető meg.
- (9) Mezőgazdasági karakterű területen az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható.
- (10) A mezőgazdasági karakterű terület farmgazdasági területein a lakóépület tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg.
- (11) A közparkokban létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

V. fejezet

Településképi-érvényesítési eszközök

18. A településképi szakmai konzultáció

36§ (1) Településképi konzultációt bárki kérhet, de az építést megelőzően a konzultáció kötelező:

- a) a helyi egyedi védelem alatt álló épületek,
 - b) a helyi területi védelem alatt álló épületek,
 - c) Fő út és Haraszti út menti épületek és
 - d) az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületek esetén.
- (2) A szakmai konzultációt az ügyfél kérésére a főépítész látja el.
- (3) A kötelező szakmai konzultációhoz a 6. sz. melléklet szerinti kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattevé szintű dokumentumaival, miután a konzultációról készült emlékeztető az önkormányzatot az emlékeztetőben rögzített állásfoglaláshoz, javaslathoz kötik, valamint a településképi kötelezés során is figyelembe vehető.
- (4) A konzultációról készült emlékeztetőt a főépítész nyilvántartásba veszi.

19. Településképi véleményezési eljárás

- 37.§ (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) új építmény építési engedélyezési eljárását,
 - b) meglévő építmény bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárását megelőzően.
- (2) A polgármester a véleményét az (1) bekezdésben felsorolt esetekben a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.
- 38.§ (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképből harmonikusan megjelenő, településképet nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.
- (2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma megfelel-e a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és a .
- (3) A településképi véleményezési eljárás részletes vizsgálati szempontjai:
- a) a tervezett beépítés figyelembe veszi-e a hatályos településrendezési eszközök előírásait,
 - b) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) illeszkedik-e a településképből, érvényre juttatja-e a helyi építészeti érték védelmét, azokra milyen hatást gyakorol,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását,
 - d) teljesíti-e a műemléki és helyi védettségű területek, épületek esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,
 - e) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - f) a homlokzat színezése utcafépi szempontból megfelelő-e,
 - g) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak városképi megjelenése megfelelő-e,
 - h) a tetőzet kialakítása illeszkedik-e a környezet adottságaihoz, elősegíti-e az építmény városképi szempontból előnyösebb megjelenését,
 - i) meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás, emeletráépítés illeszkedik-e az adott épület struktúrájához, valamint a meglévő utcafépből,
 - j) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,

- k) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.

39.§ (1) A településképi véleményezés lefolytatásához a kérelmező a kérelmét a papíralapon nyújtja be 3. számú melléklet szerinti kérelemmel, valamint 1 pld. építészeti-műszaki dokumentációval, melyet egyidejűleg elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre (ÉTDR) is feltölt.

(2) A véleményezés lefolytatásához szükséges építészeti-műszaki tervdokumentáció a következőket tartalmazza:

- a) műszaki leírás,
- b) fotódokumentáció a tervezési területről,
- c) építészeti, műszaki tervet:
 - ca) tető-felülnézeti helyszínrajz a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények, továbbá a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
 - cb) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajza,
 - cc) metszet a megértéshez szükséges mértékben,
 - cd) valamennyi homlokzati rajz, melyen feltüntetésre kerül a meglévő és tervezett hirdetés, reklámberendezések helye,
- d) utcakép ábrázolása (merőleges vetületben rajzolt módon), ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
- e) látványterv, vagy modellfotó,
- f) rendeltetés meghatározása.

(3) A polgármester véleményében engedélyezésre feltétellel, vagy feltétel nélkül javasolja, vagy nem javasolja a tervezett építési tevékenységet.

(4) A polgármester véleménye tartalmazza:

- a) a kérelmező adatait,
- b) az építési tevékenység helyének adatait,
- c) valamint a (3) bekezdés szerinti véleményt és annak részletes indoklását.

20. A településképi bejelentési eljárás

40.§ Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) az építésügyi és építés-felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési munkák közül az: 1., 2., 6., 7., 8., 9., 11., 12., 15., 21. pontokban foglalt tevékenységek esetén,
- b) reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél.

41.§ (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez címzett – papíralapú – kérelemre indul, melyet a településképi bejelentési eljárás kiadásához kitöltött adatlappal együtt a főépítészhez kell benyújtani. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt kell mellékelni.

(2) A településképi bejelentési eljárás megindításához szükséges bejelentőlapot a 4. számú melléklet tartalmazza.

(3) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) műszaki leírást
- b) műszaki terveket a megértéshez szükséges feldolgozottsággal,
- c) fotók a tervezett tevékenységgel érintett területről, épületről és közvetlen környezetéről.

42.§ (1) A 40. §-ban foglalt tevékenység a bejelentés alapján – a (2) bekezdés szerinti önkormányzati hatósági döntés birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(2) A polgármester – a főépítész szakvéleménye alapján - a 40.§-ban szereplő tevékenység végzését – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi, és a bejelentőt erről a tényről a határozat megküldésével értesíti, ha a bejelentés

- a) megfelel a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó kormányrendeletben szereplő előírásoknak, a csatolandó dokumentációt illetően e rendelet 41.§ -ában előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklámelhelyezés, cégtábla, cégér, üzletfelirat, portálkialakítás illeszkedik a településképhez.

(3) A polgármester – a főépítész szakvéleménye alapján - megtiltja a bejelentett 40.§-ban szereplő tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

- a) nem felel meg a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó kormányrendeletben szereplő előírásoknak, a csatolandó dokumentációt illetően a 41.§ -ában előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám, cégtábla, cégér, üzletfelirat, portálkialakítás nem illeszkedik a településképhez.

43.§ (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentést követő 15 napon belül adja ki.

(2) A polgármester - a főépítész szakmai álláspontja alapján - a településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során - különösen - az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

- a) jogszabályi előírásoknak való megfelelés;
- b) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés;
- c) illeszkedés, esztétika, igényesség, valamint e rendeletben foglalt követelményeknek való megfelelés.

(3) Az ügyfél a polgármester 42. § szerinti döntésével szemben 15 napon belül a Képviselő-testülethez fellebbezéssel élhet.

(4) A településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a bejelentés elmulasztása esetén a polgármester településképi kötelezésben az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti és önkormányzati településképi bírságot szabhat ki.

VI. fejezet

A településképi követelmények megszegésének esetei és jogkövetkezményei

21. A településképi kötelezési eljárás szabályai

44.§ (1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le, és annak keretében szükség szerint önkormányzati településképi bírságot szab ki – az 40.§ b) pontja kivételével - a településképi bejelentési kötelezettség

- a) elmulasztása,
- b) a lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,
- c) a lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása
- d) esetén.

(2) Reklám, reklámhordozó településképi bejelentési eljárás nélküli vagy a bejelentéstől eltérő elhelyezése esetén a polgármester 15 napon belül értesíti a fővárosi és megyei kormányhivatalt.

(3) A kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre indul.

(4) A kérelemre és hivatalból lefolytatott eljárás a településképi védelmére és a közigazgatási eljárásra irányadó jogszabályok rendelkezéseinek alkalmazásával történik.

(5) A kérelemnek tartalmaznia kell a bejelentés tárgyát képező ingatlan pontos címét és a bejelentés indoklását, valamint a bejelentő nevét, értesítési címét és egyéb elérhetőségét (e-mail, telefon).

(6) Az (1) bekezdésében foglaltak megszegése esetén a polgármester önkormányzati településképi bírságot szabhat ki, amelynek összege

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén egyszeri legalább 30 000 forint, legfeljebb 100 000 forint,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén egyszeri legalább 100 000 forint, legfeljebb 200 000 forint,
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően egyszeri legalább 200 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
- d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 500 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint.

(7) Az önkormányzati településképi bírság kiszabásánál a hatóság mérlegeli különösen:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint

(8) A településképi kötelezésben foglaltak nem teljesítése, illetőleg határidőn túli teljesítése esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a legmagasabb összegű településképi bírságot ismételten mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

VII. fejezet

Záró rendelkezések

45. § (1) E rendelet 2018. március 1-én lép hatályba.

(2) Hatálybalépésével egyidejűleg a Helyi építési Szabályzatról szóló, többször módosított 8/2004. (V. 3.) önkormányzati rendelet 2.§ (4), 6.§ (1), 9.§ (2), 33. § (9), 34.§ (7)-(9), 35. § (8), 36. § (4), 41.§ (10), 43.§ (3)-(5); 60.§ (3)-(5); bekezdése, valamint a rendelet 2. sz. melléklete és 1. sz. függeléke hatályát veszti.

46.§ E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárások esetében kell alkalmazni.

Alsónémedi, 2018.

Dr. Percze Tünde
jegyző

Vincze József
polgármester

A rendelet kihirdetve:

Dr. Percze Tünde
jegyző

Adatlap a védelem alá helyezéshez

A védelem alá javasolt érték adatai

A védelem alá javasolt érték megnevezése:

A védelem alá javasolt érték címe és helyrajzi száma (egyedi védelem esetén):

A védendő terület lehatárolása (kizárólag területi védelemre vonatkozó javaslat esetén):

A védelem jellegével kapcsolatos javaslat:

A védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolása:

A kezdeményező adatai

A kezdeményező neve:

A kezdeményező lakcíme / székhelye:

A kezdeményező elérhetősége (e-mail, telefon):

Dátum:

Aláírás:

Adatlap a védelem megszüntetéséhez

A védett érték adatai

A védett érték megnevezése:

A védett érték címe és helyrajzi száma (egyedi védelem esetén):

A védett terület lehatárolása (kizárólag területi védelem esetén):

A védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolása:

A kezdeményező adatai

A kezdeményező neve:

A kezdeményező lakcíme / székhelye:

A kezdeményező elérhetősége (e-mail, telefon):

Dátum:

Aláírás:

KÉRELEM

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY IRÁNT

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: Korm.r.) 26/A.§-a alapján.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott építtető _____ (név) kérem a _____ (építési tevékenység helye) _____ (építési tevékenység megnevezése) építési engedélyezési dokumentációhoz településképi vélemény kiadását.

Építtető adatai	Tervező adatai
Építtető neve:	Tervező neve:
Címe:	Postai címe:
Tel/fax:	Tel/fax:
E-mail cím:	E-mail cím:
Kapcsolattartó ¹ neve:	Tervezői jogosultság száma:
Postai címe:	Tervező szervezet neve:
Tel/fax:	
E-mail cím:	
Építési tevékenység adatai	
Építési tevékenység helyszíne (cím):	
Helyrajzi száma:	
Építési tevékenység megnevezése:	

Ezúton nyilatkozom, hogy a dokumentációt ÉTDR rendszerben előzetes szakhatósági véleménykérésként hozzáférhetővé tettem Alsónémedi Polgármestere számára².

ÉTDR azonosító²: _____ ÉTDR iratazonosító²: _____

Dátum:

Aláírás:

A kérelem hiányos kitöltése esetén a Korm. r. 26/A.§(5) bekezdése alapján a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre nem javasolja.

Figyelem! A terv elbírálásához a Tervtanács ügyrendjének mellékletét képező adatlap kitöltése is szükséges.

1: Amennyiben nem az építtető jár el

2: A Korm. r. 26/A.§ (1) bekezdése alapján az elbíráláshoz a hozzáférést kötelező megadni.

4. sz. melléklet a .../2018. () önkormányzati rendelethez

KÉRELEM

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS IRÁNT

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: Korm.r.) 26/B.§-a alapján.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott _____ (név) kérem a _____
_____ (építés tevékenység helye)
_____ (építési tevékenység megnevezése) építési
tevékenységhez településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Bejelentő adatai		Tervező adatai	
Bejelentő neve:		Tervező neve:	
Lakcíme/Székhelye:		Postai címe:	
Tel/fax:		Tel/fax:	
E-mail cím:		E-mail cím:	
Kapcsolattartó ¹ neve:		Tervezői jogosultság száma:	
Postai címe:		Tervező szervezet neve:	
Tel/fax:			
E-mail cím:			
Építési tevékenység/Reklámelhelyezés/Rendeltetésváltás adatai			
Építési tevékenység helyszíne (cím):			
Helyrajzi száma:			
Építési tevékenység megnevezése:			
Építési tevékenység elvégzésének időtartama:			
Rendeltetésváltás megvalósításának időtartama:			
Reklámelhelyezés (a megfelelő aláhúzendó)		állandó	ideiglenes
Ideiglenes reklámelhelyezés esetén időtartam:			

Dátum:

Aláírás:

A kérelem hiányos kitöltése esetén a Korm. r. 26/C.§ b) pontja alapján a polgármester a tervezett építési tevékenységet megtiltja.

1: Amennyiben nem az építető jár el.

	Alsónémedi helyi védett értékei
1.	Református templom Templom u. 1 849 hrsz,
2.	Temetőkápolna és kálvária 931/3 hrsz,
3.	Fő u. 94. lakóház 1779 hrsz,
4.	Fő u 111. lakóház 1629 hrsz,
5.	Katolikus, református öregtemető 931/3 hrsz, 931/5 hrsz,
6.	Fő u. 87. polgári lakóház 1711 hrsz,
7.	Alsóerdősor u. 13. lakóház 1051 hrsz,
8.	Halászy Károly u. 21. mezővárosi lakóház 899 hrsz,
9.	Rákóczi u. 11. lakóház 789 hrsz,
10.	Széchenyi u. 53. lakóház 990 hrsz,
11.	Széchenyi u. 20. lakóház 1025 hrsz,
12.	Kossuth Lajos u. 64. lakóház 1845 hrsz,
13.	Magyari u. 1.-Templom u. 1 Római katolikus plébánia 1899 hrsz.

TELEPÜLÉSKÉPI SZAKMAI KONZULTÁCIÓ IRÁNTI KÉRELEM

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 25.§-a alapján.

Alulírott építtető _____ (név) kérem a _____ (építési
tevékenység helye) _____ (építési
tevékenység megnevezése) településképi szakmai konzultációról szóló emlékeztető kiadását.

Építtető adatai	Tervező adatai
Építtető neve:	Tervező neve:
Címe:	Postai címe:
Tel/fax:	Tel/fax:
E-mail cím:	E-mail cím:
Kapcsolattartó neve:	Tervezői jogosultság száma:
Postai címe:	Tervező szervezet neve:
Tel/fax:	
E-mail cím:	
Építési tevékenység adatai	
Építési tevékenység helyszíne (cím):	
Helyrajzi száma:	
Építési tevékenység megnevezése:	

ÉTDR azonosító: _____

Dátum:

Aláírás:

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus dégenii	-
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	-
Sorbus rédlia	-
Sorbus semiincisa	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil

tűlevelű fajok (fenyők)	
<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő
<i>Picea abies</i> (<i>Picea excelsa</i>)	lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> (<i>Prunus tenella</i>)	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> (<i>Erica vulgaris</i>)	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> (<i>Prunus fruticosa</i>)	csepleszmegegy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> (<i>C. vulgaris</i>)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (<i>C. melanocarpa</i>)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (<i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i>)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (<i>C. oxyacantha</i>)	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (<i>C. procumbens</i>)	-
<i>Cytisus supinus</i> (<i>C. capitalus</i>)	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa

Salix caprea	kecskefűz
Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csőrege fűz
Salix pentandra	babérfűz
Salix purpurea	csigolyafűz
Salix rosmarinifolia	serevényfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

Települési ültetésre javasolt fák jegyzéke

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
Acer buergerianum	háromerű juhar
Acer campestre és változatai	mezei juhar
Acer platanoides és változatai	korai juhar
Acer pseudoplatanus és változatai	hegyi juhar
Acer saccharinum és változatai	ezüst juhar
Acer tataricum és változatai	tatár juhar
Aesculus x carnea	hússzínű vadgesztenye
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Catalpa bignonioides	szívlevelű szivarfa
Catalpa bignonioides 'Nana'	ernyős szivarfa
Catalpa ovata	karéjos levelű szivarfa
Celtis australis	déli ostorfa
Celtis occidentalis és változatai	nyugati ostorfa
Crataegus x lavalleei	fényeslevelű galagonya
Crataegus x media változatai	dísz galagonya
Crataegus x mordensis változatai	dísz galagonya
Crataegus laevigata és változatai	nagybogyós galagonya
Crataegus monogyna és változatai	egybibés galagonya
Fraxinus americana és változatai	fehér kőris
Fraxinus angustifolia és változatai	keskenylevelű kőris
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior és változatai	magas kőris
Fraxinus ornus és változatai	virágos kőris, mannakőris
Fraxinus pennsylvanica és változatai	vörös kőris
Ginkgo biloba és változatai	páfrányfenyő
Gleditsia triacanthos f. inermis és változatai	tövistelen lepényfa
Koelreuteria paniculata és változatai	bugás csörgőfa
Platanus x hispanica és változatai	platánfa
Populus simonii porzós változata	kínai nyár
Prunus cerasifera 'Nigra'	vérszilva
Prunus x eminens 'Umbraculifera'	gömbmeggy
Prunus serrulata és változatai	díszcseresznye
Pyrus betulifolia	nyírlevelű körte
Pyrus calleryana és változatai	kínai körte
Pyrus pyraeaster és változatai	vadkörte
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus robur és változatai	kocsányos tölgy
Robinia pseudoacacia kertészeti változatai	fehér akác kertészeti változatai
Sorbus borosiana	boros berkenye
Sorbus dacica	erdélyi berkenye
Sorbus decipiensiformis	keszthelyi berkenye
Sorbus dégenii	dégen berkenye

Sorbus intermedia és változatai	svéd berkenye
Tilia x europae	európai hárs
Tilia x flavascens 'Glenleven'	Glenleven hárs
Tilia 'Szent István'	'Szent István' hárs
Tilia tomentosa és változatai	ezüst hárs
Ulmus pumila 'Pusztta'	pusztta szil
Javasolt tűlevelű örökzöldek	
Chamaecyparis nemzetség terülő, oszlopos	hamisciprus félek
Juniperus nemzetség terülő, oszlopos változatai	boróka félek
Picea glauca 'Conica'	cukorsüvegfenyő
Picea pungens gömb változatai	gömb alakú ezüstfenyő
Pinus mugo és változatai	havasi törpefenyő
Thuja nemzetség terülő, oszlopos változatai	tuja félek

**Alsónémedi Nagyközség Képviselő-testületének 8/2004. (V. 03.) sz. rendelete
Alsónémedi Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról
egységes szerkezetben a módosítására kiadott 6/2006. (VI. 15.),
11/2007. (VII. 02.), 9/2009. (IV: 28.) és 19/2016.(XII.02.) sz. önkormányzati rendeletekkel**

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)¹ Jelen rendelet, kötelezően alkalmazandó mellékleteit, a következő felsorolás tartalmazza:

<i>melléklet száma</i>	<i>tervlapok címe:</i>	<i>tervlapok jele</i>	<i>méretarány</i>
1. melléklet	Fogalom meghatározások	-	-
2. melléklet	Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások		
3/a. melléklet	Belterületek szabályozása	2/a. jelű tervlap	m=1: 4000,
3/b. melléklet	Belterületek szabályozásának módosítása (iskola, 11/2007. (07.02.)) rendelettel elfogadva		
4. melléklet	fejlesztési területek	-	-
5/a. melléklet	Gazdasági területek szabályozása	2/b. jelű tervlap	m=1: 4000
5/b.	Északi iparterület, 11/2007. (VII. 02.) ök. rendelet melléklete	SZT-ipart-m Sz	
6. melléklet	Külterületek szabályozása	3. jelű tervlap	M=1: 10000
7. melléklet	Birgejárás-I. gazdasági terület szabályozási terve a 6/2006. (VI. 15.) rendelet melléklete	T-1 jelű tervlap,	M=1: 2 000
8. melléklet	Északi iparterület, Birgejárás II.	2/bSzTM-01	M=1:2 000

A rendelet rendelkezéseit és a fenti mellékleteket együtt kell alkalmazni.

(2) A szabályozási terv – tervlapok – tartalma:

2.1 Kötelező elemek:

- a) közigazgatási terület határa;
- b) belterületi határ;
- c) tervezett szabályozási vonal
- d) övezethatár
- e) építési övezet azonosítója, jele és határa;

¹ A bekezdést módosította a 22/2013. (XI.26.) sz. rendelet, hatályos 2013.XII.26-tól

- f) határidő nélküli építési tilalom határa
- g) jelentősebb védőtávolság, -sáv határa;
- h) műemlék és műemléki környezet határa;
- i) helyi védett épület, építmény
- j) helyi védett településszerkezet határa
- k) régészeti lelőhely;
- l) országos jelentőségű védett természeti terület–természetvédelmi terület határa;
- m) természeti terület határa;
- n) helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
- o) rekultiválandó terület;

2.2 Irányadó szabályozási elemek:

- a) Irányadó szabályozási vonal
- b) 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-szerű 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.²

- (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, a beépítési mód pedig szabadonálló lehet.”³

Bányászati tevékenységgel összefüggő általános előírások

3. §⁴

- (1) Bányászati tevékenység kizárólag a Külterületi szabályozási terven lehatárolt bányaterület övezetben (Kb) folytatható. Új külszínű bányanyitás kizárólag a Településszerkezeti Terv és a Külterületi Szabályozási terv módosításával történhet.
- (2) A Külterületi Szabályozási terven mezőgazdasági, erdő, vízgazdálkodási, a közlekedési övezetek közül a tervezett repülőtér területe (KÖi) és a különleges területek közül a rekreációs (Krek), a temetők (Kt) és a hulladéklerakó (Kh) övezetekbe sorolt területek bányaterület övezetbe nem sorolhatók át.
- (3) Tájrendezés csak a bányatelek megállapításakor elkészülő tervek alapján, a helyi építési szabályzatnak és szabályozási tervnek megfelelően történhet.”

Az építési övezetek és övezetek felosztása

4. §

Az övezeti terv a település közigazgatási területén az építési övezeteknek és övezeteknek az alábbi főbb csoportjait jelöli ki:

- Beépített, illetőleg beépítésre szánt területek építési övezetei.
- Beépítésre nem szánt területek övezetei.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI ÉS RÉSZLETES ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

A beépítésre szánt területek övezeti beosztása

5. §.

A település területének beépített, illetőleg beépítésre szánt része az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) Kertvárosias lakó építési övezetek (jelük Lke,).
- b) Falusias lakó építési övezetek (jelük Lf).
- c) Településközpont vegyes építési övezetek (jelük Vt-1 és Vt-2, Vt-3, Vt-4).
- d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (jele Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-m, Gksz-km,).
- e) Ipari gazdasági építési övezetek (jelük Gip-1 és Gip-2, Gip-3, Gip-m, Gip-sz).

² Beillesztette a 6/2006. (VI. 15.) sz. rendelet, hatályos 2006. 06. 15-től.

³ Beillesztette a 19/2016. (XII.02.) önkormányzati rendelet hatályos 2016. 12. 17-től.

⁴ Az (1-2) bekezdést módosította, a (3) bekezdést beillesztette a 26/2009. (XI. 30.) sz. rendelet, hatályos 2009. 12. 01-től.

- f) Különleges területek építési övezetei (jelük Kt, Ksp, Krek, Kk, Kh, Kb)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

6.§.

~~(1) A falusias karakter megőrzése érdekében – a Toldi M. utcától délre – oldalhatáron álló nyeregtetős épületek építése irányadó.~~

- (2) A fejlesztésre kijelölt új lakóterületek legalább 18 m széles telkei szabadonálló épületekkel is beépíthetők.
- (3) A kialakult beépítésnek megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. A fejlesztésre kijelölt új lakóterületek legkisebb előkertje 5,0 m.
- (4) Telekmegosztás esetén a kialakítható új telkek legkisebb szélessége 16,0 m.
- (5) Az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 m. A lakóépületek között a kialakult telekméretektől és a beépítéstől függően – legalább 4,0 m tűztávolságot kell biztosítani, legfeljebb 4,0 m építménymagasság esetében.
- (6) A hátsókert legkisebb szélessége 6,0 m.
- (7) A kertvárosias övezetekben a telekterület legalább 50%-át, a falusias övezetben 40%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
- (8) A lakóövezetek területén egy telekre maximálisan 2 lakás építhető a telek méretétől és övezeti besorolásától függetlenül, szabadon-álló, oldalhatáron álló vagy ikres beépítési móddal.⁵

KERTVÁROSIAK ÖVEZETEK

7.§.

Lke jelű lakóövezet

Lke	O	30%
	5,0 m	550 m ²

FALUSIAK ÖVEZETEK

8.§.⁶

Lf jelű lakóövezet

Lf	O	30%
	5,0 m	900 m ²

A Hunyadi u. – Széchenyi u. – Felsőerdősor u. – Rákóczi u. - Haraszti u. - Kápolna u. és övezethatáruk, a Haraszti 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.

⁵ Beillesztette a 11/2007. (VII. 02.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2007. 07. 10-től.

⁶ A §-t módosította a 11/2007. (VII. 02.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2007. 07. 10-től.

VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

9.§.

- (1) A településközpont vegyes övezeti (elsősorban intézmény+lakó, ill. intézmény funkcióval):
- a) Községközpont védett településszerkezetű övezete (vegyes funkció)
 - b) Haraszi út mellett, kertvárosias övezetbe ágyazva, intézményfejlesztési terület.
 - c) 5. sz. főút mellett a község északi határától intézményfejlesztési terület.
- ~~(2) A községközpont kialakult oldalhatáros, halmazos beépítési karakterét meg kell őrizni.~~
- (2) Az övezetek területén ipari, üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.

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.

11.§.

Vt-2 jelű vegyes övezet

Vt-2	SZ	30%
	7,5 m	K

Az építési telkek területének legalább 50%-án zöldfelületet kell kialakítani.

12.§.

Vt-3 jelű vegyes övezet

Vt-3	SZ	30%
	7,5 m	1 ha

Az építési telkek területének legalább 50%-án zöldfelületet kell kialakítani.

13.§.

Vt-4 jelű vegyes övezet

Vt-4	K	50%
	K	K

- (1) Meglévő és tervezett, elsősorban intézmény funkciójú területek
- (2) Az építési vonalat a kialakult beépítés szerint kell megállapítani.
- (3) Az építési telkek területének legalább 20%-án zöldfelületet kell kialakítani.

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

14.§

- (1) Az új gazdasági telephelyek legalább 10 m előkert szabadon hagyásával építhetők be.
- (2) ⁷A tervezett szervíz-utak mellett fásított parkolóhelyek alakíthatók ki, a **Birgejárás II területének kivételével, ahol nem alakíthatók a szervízút mellett parkolók.** A gazdasági övezetekben a terület legalább 30%-án zöldfelületet kell telepíteni.
- (3) Levegő, víz, talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (4) Veszélyes hulladék csak a környezeti előírásoknak megfelelően, átmenetileg tárolható.

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

15.§.

Gksz-1 jelű övezet

Gksz-1	SZ	40%
	12 m	1 ha

16.§.

Gksz-2 jelű övezet

Gksz-2	SZ	40%
	7,5 m	3000 m ²

17.§.

Gksz-3 jelű övezet

Gksz-3	K	40%
	K	K

18.§.

Gksz-m jelű (mezőgazdasági major) övezet

Gksz-m	K	30%
	7,5 m	K

⁷ A bekezdést módosította a 22/2013. (XI. 26.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2013. XII.26-tól

19.§.

Gksz-km jelű (közmű telephelyek) övezet

Gksz-km	SZ	50%
	10 m	K

EGYÉB IPARI TERÜLET

20.§.⁸

Gip-1 jelű ipari gazdasági terület építési övezeti előírásai

(1)⁹ Az építési övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású, **védőtávolságot nem igénylő** gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.”

(2) Az építési övezet területén elhelyezhető:

- a.) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 2%-át,
- c.) raktárépületek,
- d.) kereskedelmi építmény,
- e.) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f.) igazgatási épület, egyéb irodaépületek
- g.) sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben az új beépítés közművesítési feltétele:

- a.) energiaszolgáltatás,
- b.) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c.) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
- d.) csapadékvíz elvezetés vagy kezelés.

(4) Az építési övezetben szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el épületek.

(5) Az építési övezetben az építési hely határait a szabályozási terven ábrázoltak szerint kell megállapítani, ennek hiányában a gazdasági építési övezetek általános előírásainak megfelelően kell megállapítani.

(6) Az építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessé ge	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítés mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gip -1	10.000	30	40	1,5	50	30	4,0	12,0

⁸ Módosította a 6/2006. (VI. 15.) sz. rendelet, hatályos 2006. 06. 15-től.

⁹ MA bekezdést módosította a 22/2013. (XI. 26.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2013.XII.26-tól

(7) Az építési övezetben telkenként egy, a főrendeltetésű épületet kiegészítő, kiszolgáló porta vagy tároló épület, építési helyen kívül is elhelyezhető, az alábbiak betartásával:

a.) A kiszolgáló, nem főrendeltetésű épület beépített alapterülete nem haladhatja meg az 50,0 m²-t.

b.) A nem főrendeltetésű épület megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 m lehet.

c.) A szomszédos telkeken lévő épületek közötti minimális távolság biztosított.”

(8) Szabályozási terven „kötelezően kialakítandó zöldfelület” jelkulccsal feltüntetett sávban háromszintes növényállományú növényssáv létesítendő. E területen kizárólag a telek megközelítésére szolgáló, legfeljebb 6,0 m széles burkolt bejárón, az épületeket körülvevő max 1,2 m széles járdán, kerítésen, tájékoztató táblán, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.

(9)¹⁰ A Birgejárás II. területén meglévő, vagy kialakuló telkeken az északi és nyugati telekhatárok mentén, valamint a szabályozási terven „telepítendő fasor” jellel jelölt helyeken 5m szélességben többszintű, cserje és lombkorona szintű zöldfelület alakítandó ki, melynek mértéke beszámítandó a 30%-os zöldfelületi arányba.

a) A zöldfelületen parkoló, vízzáró burkolt felület nem létesíthető.

b) A telken belüli csapadékvíz gyepes szikkasztójának felülete 50%-ig beszámítható a zöldfelületi mértékbe.”

21.§.

Gip-2 jelű övezet

Gip-2	SZ	40%
	7,5 m	3000 m ²

22.§.

Gip-3 jelű övezet

Gip-3	K	40%
	K	K

23.§.

Gip-m jelű (mezőgazdasági major) övezet

Gip-m	K	30%
	7,5 m	K

¹⁰ Beillesztette a 22/2013. (XI.26.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2013.XII.26-tól

24. §.

Gip-sz jelű ipari gazdasági építési övezet
(szennyvíztisztító területe)

Gip-sz	SZ	50
	11,0	K

A terület legkisebb zöldfelület aránya 25%-a.

- (1) Az építési övezetben az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

25.§.

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a rekreációs területek (Krek), temetők (Kt), kegyeleti parkok, (Kk), sportterület (Ksp), bányák területe (Kb), hulladéklerakó (Kh) tartozik
- (2) A különleges területeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (3) Az övezetek területén használat tartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

26.§.

Kk jelű övezet

Kk	SZ	10%
	4,5 m	K

A legkisebb zöldfelület a kegyeleti parkok területének 40%-a.

27. §.

A Kt jelű különleges építési övezet
(a temető területe)

Kt	SZ	10
	5,0	K

A legkisebb zöldfelület a temető területének 40%-a.

- (1) A legnagyobb építménymagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m.

- (2) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában megjelölt temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) A temető védőtávolságának a temető telkébe eső részén, a tervlapon hagyományos temetkezésre igénybe nem vehető területként jelölt telekrészen hagyományos temetkezés nem folytatható.

28. §.

A Krek jelű különleges építési övezet
(egyéb tervezett sport- rekreációs területek)

Krek	SZ	15
	5,0	K

A legkisebb zöldfelület a terület 60%-a.

- (1) Az építési övezetben a rekreációs funkción kívül az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában megjelölt, valamint az azokat kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

29. §.

A Ksp jelű különleges építési övezet
(sportpálya területe)

Ksp	SZ	10
	7,5 m	K

A legkisebb zöldfelület a terület 80%-a.

- (1) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában megjelölt és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3)

30. §

A Kb jelű különleges építési övezet
(bányaterület)

Kb	SZ	10
	4,5	K

A legkisebb zöldfelület a terület 30%-a.

- (1) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának (3) bekezdésének 8. pontjában felsorolt funkciójú és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) A bánya területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.

A Kh jelű különleges építési övezet
(építési és bontási törmelék lerakó területe)

31. §.

Kh	SZ	10
	4,5	K

A legkisebb zöldfelület a terület 40%-a.

- (1) Az építési övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 10. pontjában megjelölt és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben csak építési és bontási törmelék rakható le, kommunális hulladék lerakása tilos.

III. FEJEZET

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI
ÉS RÉSZLETES ÉPÍTÉSSZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI**

A beépítésre nem szánt területek övezeti beosztása

32. §.

A település területének beépítésre nem szánt része az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) Közlekedési övezetek (jelük KÖu és KÖl).
- b) Zöldterületi övezet (jelük Zkp).
- c) Erdő övezet (jele Ev és Eg).
- d) Mezőgazdasági övezetek (jele Má-f).
- e) Vízgazdálkodási övezet (jele V).

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

33.§.

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak és a tervezett repülőtér a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén a közutak szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Az 5. sz. főút jelenlegi nyomvonala külterületen K.III., belterületen B.III.a.
 - b) Az 5. sz. főút települést elkerülő nyomvonala K.III.
 - c) Az 5. sz. főút települést elkerülő új nyomvonalának megépülte után a jelenlegi átkelési szakasz: B.IV.c.
 - d) A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
bekötőút: külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
 - e) Gyűjtőutak: B.V.c.
 - f) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
 - a) Az 5. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók:
 - a) főút: 40 m
 - b) országos mellékút: 30 m.
 - c) gyűjtő út: 22 m,
 - d) kiszolgáló utak:
 - lakóövezet és vegyes övezet esetén minimum 12,0 méter, az alkalmazott közmű elhelyezési megoldás függvényében kivételesen 10,5 m (9,0 m szabályozási szélesség is alkalmazható, ha a lakóutca max. 10 telket tár fel és a teljes közművesítés helyigénye e csökkentett szélesség mellett is biztosítható),
 - gazdasági övezet esetén minimum 16,0 méter.
 - e) önálló kerékpárút: min. 4,0 méter
 - f) A külterületi közutak szabályozási szélessége minimum 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (7) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (8) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az önkormányzat parkolási rendelete alapján az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez lehet kötni.

- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (12) A repülőtérrel úgy kell üzemeltetni, hogy ez a település beépítésre szánt területein építési és használati korlátozást ne okozzon.
- (13) Magánút bármely területfel-használati egység övezetében, illetve építési övezetében kialakítható az alábbi előírások figyelembe vétele esetén:
- a.) Magánút részére önálló telket kell kialakítani, amelynek minimális szélessége:
 - legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 10,0m,
 - 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12,0m.
 - b.) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére és minimális területére vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások. Magánút telkén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak, valamint esővédő, autóbuszváró és telefonfülke létesíthető.
 - c.) Magánútnak közterülethez kell csatlakoznia.
 - d.) A magánút kialakítására vonatkozó telekalakítás esetén feltételként kell előírni az útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítését.¹¹

KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

34. §.

- (1) A közműveket közterületen vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) A fejlesztésre kijelölt vegyes és gazdasági és lakó területeket teljes közművel kell ellátni.
- (3) Szennyvíz-szikkasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (4) A csapadékvíz elvezetésére – a kialakultak megfelelően – a zárt és nyílt csapadékvíz – elvezető hálózatot kell továbbfejleszteni. A beépített, ill. a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.
- (5) 20 gépkocsival, több férőhelyes parkolót létesíteni – a csapadékvíz közcsatorna vagy élővíz folyásba vezetése esetén – csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad.
- (6) Középnymású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- ~~(7) Önálló tornyokon biztosítani kell a vezetékek nélküli (mikro és rádiótelefon) rendszerek antennáinak elhelyezését.~~
- ~~(8) Antenna, antenna tartó oszlop nem helyezhető el:~~
- ~~a) Lakóterületeken lakóépülettől 50 m-en belül~~
 - ~~b) vegyes övezetek területén~~
 - ~~c) műemléken és telkén~~
 - ~~d) műemléki környezet területén~~
- 9) Közszolgálati, hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el.

A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

35. §.

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rételegelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

¹¹ A bekezdést beillesztette a 6/2006. (VI. 15.) sz. rendelet, hatályos 2006. 06. 15-től.

- (2) Vegyes, különleges, gazdasági, közlekedési és közmű, vízgazdálkodási, valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
 - aa) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
 - ab) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
 - ac) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
 - b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (6) Fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- ~~(8) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.~~
- (9) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

A Zkp jelű zöldterületi övezet
(a közparkok területe)

36. §.

Zkp	SZ	2
	5,0	-

- (1) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.
- (3) Az övezetben az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- ~~(4) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.~~
- (5) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (6) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.

- (7) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (8) Az övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Erdő övezetek

Az erdő övezetek általános előírásai

37. §.

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetekre vonatkozó (33. §) előírásai vonatkoznak.

Az Ev jelű erdő övezet
(védelmi erdőterületek)

38. §.

Ev	-	-
	-	-

Az övezet telkei nem építhetők be.

Az Eg jelű erdő övezet
(a gazdasági erdőterületek)

39. §

Eg	SZ	0,5%
	4,5	100.000

- (1) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3) Ha az beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (4) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.

- (6) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (7) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
- (8) Meglévő erdő területének más célú felhasználása előtt a terület beépítését, illetve a más célra történő használatát kezdeményezőnek erdészeti hatósági eljárás keretében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén történő csereerdősítésről.¹²

Mezőgazdasági övezetek

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

40. §.

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyp (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (33. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

Az Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet
(mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő,
farmgazdasági területek)

41. §.

Má-f	SZ	1,5
	5,5	100.000

- (1) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (2) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- (3) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

¹² A bekezdést beillesztette a 6/2006. (VI. 15.) sz. rendelet, hatályos 2006. 06. 15-től.

- (4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell az OTÉK 1.sz. mellékletének 55/A pontjában foglalt feltételek meglétét
- (5) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (6) Az övezet területén elhelyezhető lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,5 m, míg a mezőgazdasági célú épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (7) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül további egy szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.
- (8) Ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (9) 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.
- (10) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg.
- (11) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (12) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (13) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK

A V jelű vízgazdálkodási övezet
(a vízfolyások meder és part területe)

42. §.

V

-	-
-	-

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földüktént és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (33. §) előírásai vonatkoznak.

- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) A Duna –Tisza csatorna mellett a tengelytől számított 70-70 m-es sávot szabadon kell hagyni.

IV. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELME ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

43.§.

- (1) Alsónémedi közigazgatási területének Országos védettség alatt álló műemléke a Katolikus templom (Fő út 1901 hrsz)
- (2) Védett műemléki környezet: a Fő u. melletti katolikus templom környezetében (889, 1525, 1526, 1527, 1899, 1901, 1930, 1941, 1942 hrsz terület)

(3) Helyi védett emlékek:

- Református templom Templom u 1849 hrsz
- Temetőkapolna és kálvária 913 hrsz
- Fő u. 94 lakóház 1779 hrsz
- Fő u 111 lakóház 1629 hrsz
- Katolikus, református öregtemető

(4) Helyi védett településszerkezet a Fő u. – Kossuth u. – Haraszi u. – Rákóczi u. közötti területen.

(5) A helyi védett épületek értékvédelmére helyi önkormányzati rendeletet kell alkotni.

- (6) Régészeti lelőhelyek
Alsónémedi község ismert régészeti lelőhelyei

Térképen szaggatott vonallal határolt terület a lelőhely jelenleg ismert területe, melynél a lelőhely tényleges kiterjedése csak nagyobb lehet.

1. **R k. templom környéke.** A mai templom a település középkori templomának helyén épült. A templom körzetében, kb. 100 m átmérőjű területen a középkori, templom körüli temető helyezkedik el. 1954-ben a Tejüzem közelében (Fő u.), kb. 150 m-re ÉNy-ra a templomtól, vízvezeték árokkal csontvázak sírokat (késő középkor-kora újkor) bolygattak meg. A mai településközpont nagy valószínűséggel a középkori települést fedi.
2. **Kenderföldek** (Kenderes-dűlő). Késő rézkori (badeni kultúra, 40 sír), korai bronzkori (4 sír) és 1-2. századi szarmata (19 sír) temető. 1949-ben összesen 63 sírt tártak fel. Leletanyag: M. Nemzeti Múzeum. 1994-ben őskori zsugorított csontvázak sír került elő. A lelőhely valószínűleg nagyobb az ismertnél.
3. **Újfalu** (Újtelep). Homokdombon egy 1-2. századi szarmata női sír, 1949. Leletek: M. Nemzeti Múzeum. Ma belterület, a Zrínyi M. u. ÉNy-i vége.
4. **Újtelep, Nagy-hegy.** ÉNy-DK-i irányú homokdombon ásatás, 1955. Korai bronzkori (nagyrévi kultúra) hamvasztásos temetőből feltárva 16 sír, továbbá egy 2-3. századi szarmata gyermek sír. Leletek: M. Nemzeti Múzeum.

5. **Faluréti-domb.** ÉNy-DK-i irányú homokdombon 1-2. századi szarmata és honfoglalás kori temető, 1949. Kiszántott sírokból származó leletek a M. Nemzeti Múzeumban.
6. **Rövid-dűlő, Kóhalmi-rét.** ÉNy-DK-i irányú dombon szántással megbolygatott szarmata temető, 1976. Leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös), M. Nemzeti Múzeum.
7. **Felső-Ráda, Vargha E. tanyája.** A tanya közelében levő földön középső bronzkori (vatyai kultúra) urnatemetőből(?) származó leletek (1933.), 7. század végi avar férfisír leletei (1942.) a M. Nemzeti Múzeumban.
8. **Felső-Ráda, Ház dűlő.** ÉNy-DK-i irányú dombháton középső bronzkori (vatyai kultúra) urnatemető és szarmata temető sírjai kerültek elő kavicsbánya földmunkái közben az 1970-es években és 1998-ban. Leletek: Arany J. Múzeum, Nagykőrös.
9. **Felső-Ráda, Templom-hegy.** ÉNy-DK-i irányú dombháton (Templom-hegy) középső bronzkori (vatyai kultúra), szarmata és 13-16. századi település, 1976. Leletek: Arany J. Múzeum, Nagykőrös. A lelőhely DK-i, nagyobb része Bugyi közig. területén. A középkori település és a már Bugyi területén levő egykori templom, temető a középkori Ráda faluval azonosítható.
10. **Nagy-rét.** A Duna-Tisza-csatorna építésekor késő bronzkori, rövid pengéjű bronzkardot találtak 1948-ban. Szórványlelet: M. Nemzeti Múzeum.
11. **Cenk-hegyi-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú, tagolt dombháton újkőkori (dunántúli vonaldíszes edények kultúrája), késő bronzkori (urnasíros kultúra), szarmata-késő szarmata település, szórványos korai Árpád-kori telepnyomok, bronzkori urnatemető. A lelőhely ÉNy-kiterjedése nincs tisztázva. A lelőhely DK-i része Ócsa területén. 1998-ban, a lelőhelyen áthaladó 4617 j. út sávja feltárva: 324 telepobjektum, 2 újkőkori (?) temetkezés, 7 bronzkori urnasír, 1 népvándorlás kori sír. Leletek: Arany J. Múzeum, Nagykőrös.
12. **Cenk hegyi-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú, keskeny dombháton őskori és szarmata edénytöredékek, 1998. A lelőhely ÉNy-i kiterjedése ismeretlen. 1998-ban a lelőhely ócsai részén, a 4617 j. út sávjában szarmata temető sírjait tárták fel. A temető ÉNy (Alsónémedi) és DK (Ócsa) felé egyaránt folytatódik. Leletek: Arany J. Múzeum, Nagykőrös.
13. **Cenk hegyi-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú dombon, az Alsónémedi-Ócsa határvonaltól ÉNy-ra szarmata település, 1998. A lelőhely kiterjedése tisztázatlan. Leletek: Arany J. Múzeum, Nagykőrös.
14. **Gyáli-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú dombháton szkíta és szarmata település. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
15. **Ürge-völgy-dűlő.** Homokos talajú magaslatokon őskori, avar település és késő középkori edénytöredékek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
16. **Ürge-völgy-dűlő.** Tagolt felszínű magaslatokon őskori, szarmata(?), avar, Árpád-kori és késő középkori település. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).

17. **Gyáfi-, Rózsa-kúti-dűlő.** Homokos talajú magaslatokon őskori, szarmata és Árpád-kori település. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
18. **Rózsa-kúti-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú magaslat ÉNy-i végén szarmata és Árpád-kori edénytöredékek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
19. **Kali-nagyföld-dűlő.** Magaslat DNY-i oldalán szarmata edénytöredék. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
20. **Ürge-völgy-, Kali-nagyföld-dűlő.** Homokos talajú magaslatokon őskori és késő középkori leletek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
21. **Ürge-völgy-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú dombháton őskori és szarmata edénytöredékek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
22. **Kali-nagyföld-dűlő.** Mélyedés DK-i oldalán szarmata és Árpád-kori, késő középkori edénytöredékek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
23. **Kali-nagyföld-, Ürge-völgy-dűlő.** Homokos talajú magaslatokon szarmata, Árpád-kori és késő középkori település. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
24. **Kalik, Kali-nagyföld-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú, tagolt felszínű magaslaton bronzkori, szarmata és késő középkori település. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
25. **Kalik dűlő.** ÉNy-DK-i irányú magaslaton késő bronzkori, szarmata és Árpád-kori település. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
26. **Volintér dűlő.** Homokos talajú magaslaton őskori edénytöredék. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
27. **Bajnoki-szőlő.** Homokdombon késő középkori edénytöredék. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
28. **Kámváskúti-, Volintér dűlő.** ÉNy-DK-i irányú dombháton néhány késő középkori edénytöredék. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
29. **Kámváskúti-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú magaslat DK-i részén szarmata(?), Árpád- és késő középkori leletek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
30. **Kámváskúti-dűlő.** ÉNy-DK-i irányú dombon késő középkori edénytöredékek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).
31. **Apallaga (Keskeny-dűlő).** Mélyedéseket DK-en határoló domboldalon késő középkori edénytöredékek. Terepbejárás, 2001., leletek: Arany J. Múzeum (Nagykőrös).

(7) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka,

illetve telekalakítás esetén a Kulturális Örökségvédelmi hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.

(8) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelemről szóló törvény (2001. évi LXIV.tv.) 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(9) A régészeti területeket a szerkezeti és a szabályozási terv jelöli.

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

A természeti értékvédelem
általános előírásai

44. §

- (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi szabályozási övezeteket jelöli ki:
 - Országos jelentőségű védett természeti terület övezete (jele ER-TO).
 - Helyi jelentőségű védett természeti terület övezete (jele ER-TH).
 - Természeti terület övezete (jele ER-TT).
- (3) Természeti és védett természeti terület határától számított 50m-en belül, nem lehet gazdasági építményt elhelyezni.

A természeti értékvédelem
(országos jelentőségű védett természeti terület) övezete előírásai

45. §

- (1) Az övezetbe az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápos területek és nedves rétek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.
- (3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (4) Az ex-lege védett területek határától számított 200 m-es körzeten belül eső Má-f és Gip öveteknél az építési engedélyezési eljárásba a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot be kell vonni.

A természeti értékvédelem
(helyi jelentőségű védett természeti terület) övezete előírásai

46. §

- (1) Az övezetbe a helyi jelentőségű természetvédelmi területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének figyelembevételével végezhető.

- (3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító döntésével összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

A természeti értékvédelem
(természeti terület) övezeti előírásai

47. §

- (1) Az övezetbe a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartásában szereplő, védelem alatt nem álló természeti területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a DINP engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének figyelembevételével engedélyezhető.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELEM SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

A környezet védelmének általános előírásai

48. §

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

A föld védelmének általános előírásai

49. §

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.

A föld védelmének
mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

50. §

A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

A vizek védelmének általános előírásai

51. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken 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.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

52. §

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

53. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

54. §

Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

55. §

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

- (2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
- (3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt helyen történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VI. FEJEZET

TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

A temetők védőtávolságának övezeti előírásai

56. §

- (1) A (humán illetve állat) temetők védőtávolsága 50 m. A védőtávolság az SZT-n ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.
- (2) A védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- (3) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

A szennyvíztisztító védőtávolságának övezeti előírásai

57. §

- (1) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 300 m. A szennyvíztisztító védőtávolsága az SZT-n ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.
- (2) Az alkalmazott tisztítási technológiától függően a védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- (3) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

A közlekedési területek védősávjainak védelmi övezeti előírásai

58. §

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a HÉSZ 33. § (5) bekezdésében szereplő védősávokat kell biztosítani.
- (2) A közutak védősávjain belül csak a HÉSZ 33. § (5) bekezdésében szereplő feltételek betartásával, a vonatkozó jogszabályban rögzített esetekben lehet használni, felhasználni.

A közművek védősávjainak védelmi övezeti előírásai

59. §

- (1) A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet bármely tevékenységet folytatni.

VI. FEJEZET VEGYES ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA, NYILVÁNTARTÁSA ÉS HASZNÁLATA

60.§

(1) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

Amennyiben az építési, használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(2) A település területén engedélyezhető eltérő használat:

Hirdető reklám berendezés, melynek elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot, elhelyezéséhez az érintett szakhatóság engedélyének beszerzése szükséges.

Árusítópavilon, mozgó árusítóhely létesítése

Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás)

Köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)

Szobor, díszkút elhelyezése

Távbeszélőfülke elhelyezése

Építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése) építőanyag tárolás

(3) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:

Megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 6 m², az építményt magastetős kialakítással (20-45 fok), tájbaillo módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el. A megálló várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beálló alakíthatók ki.

(4) A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

BELTERÜLETBE VONANDÓ TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

61.§

(1) A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti terv és a belterületi szabályozási terv tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő hasznosításuk biztosítandó.

(2) A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.

(3) A belterületbe-vonásra kijelölt külterületeken a belterületbe csatolást kihirdető határozat hatályba lépéséig telekalakítás végezhető jelen övezeti besorolásaiknak megfelelően, de építési tevékenység nem.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

62. §.

Ez a rendelet 2004. év május hó 03. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti az Alsónémedi község helyi szabályozási és építési előírásairól és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 14/1997. (X.2.) sz., az Északi Iparterület I. és II. ütem részletes rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 9/1997. (VI.24) sz., Alsónémedi Déli Iparterület Szabályozási Tervének megállapításáról és a helyi Építési Szabályzat megalkotásáról 10/2002.(07.08.) sz., valamint az Alsónémedi CBA Kft. „Logisztikai központ” területének és a területhez ÉNY-i irányban kapcsolódó terület Szabályozási Tervének megállapításáról és Építési Szabályzatának megalkotásáról szóló a 3/2001. (01. 31.) sz. önkormányzati rendeletek.

E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

63. §¹³

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Kelt: Alsónémedi, 2004. év április hó 30. nap

Dr. György Balázs sk.
Polgármester

Rozgonyi Erik sk.
Jegyző

Egységes szerkezetbe foglalta Rozgonyi Erik jegyző 2009. december 04-én.

Rozgonyi Erik
jegyző

¹³ Beiktatta a 9/2009. (IV. 28.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2009. 06. 01-től.

1. sz. melléklet a 8/2004. (05. 03.) sz. önkormányzati rendelethez

Fogalom-meghatározások

1.	Bruttó szintterületi mutató:	Az adott telken, építési telken meglévő és/vagy tervezett összes épület összes bruttó szintterületének és a tárgyi telek, építési telek területének a hányadosa.
2.	Épület bruttó szintterülete:	Az épület valamennyi építményszintjének bruttó szintterülete.
3.	Hézagosan zárt sorú beépítési mód:	Az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.
4.	Mély fekvésű területek:	Azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
5.	Terepszint alatti beépítettség mértéke:	A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
6.	Több szintű növényállomány:	Fa, cserje és gyepszint együttes alkalmazásával kialakított olyan zöldfelület, amely területlehatárolási vagy környezetvédelmi céllal kerül létesítésre.
7.	Védőzöld:	A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
8.	Vadföld:	Az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló, az erdőterületen belül található olyan mezőgazdasági, elsősorban szántó művelésű földterület, melynek célja a vad takarmányozása, a vadtakarmány biztosítása.
9.	¹⁴ Major:	Az Alsónémedi területén található mezőgazdasági területekhez tartozó igazgatási, üzemviteli központ, melynek arányban kell állnia a növénytermesztéssel és állattartással foglalkozó saját gazdaság méreteivel.

¹⁴ Beillesztette a 11/2007. (VII. 02.) sz. önkormányzati rendelet, hatályos 2007. 07. 10-től.

A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter

b) külterületen:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszmété, ribizke és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (megytoró stb.) esetében 2,00 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy, szilva és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
- cseresznyefa esetében 5,00 méter,
- dió és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,

c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél (magasabbra növő bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter,

(2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

3. sz. melléklet a 8/2004. (05. 03.) sz. önkormányzati rendelethez

A melléklet térképet tartalmaz, mely be nem dolgozható formátumban áll rendelkezésre.

A 22/2013. (XI. 26.) sz. önkormányzati rendelet hatálybalépésével egyidejűleg – 2013. XII. 26-tól - , a HÉSZ 5. mellékletét képező 2/b jelű szabályozási tervlap rendelkezései a módosítással érintett területeken hatályukat veszítik, helyébe a HÉSZ 8. mellékletét képező, a 2/bSzTM-01 jelű szabályozási tervi módosítása lép.

1. sz. függelék a 8/2004. (05. 03.) sz. önkormányzati rendelethez

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
Acer campestre	mező juhar
Acer platanoides	kőri juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bíbircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Gastanea sativa	szelldesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcserecsnye, madárcserecsnye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraeaster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus decortici	
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	
Sorbus rodlana	

<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus terminalis</i>	barkóca-berkenye
<i>Tilia cordata</i> (T. parviflora)	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> (T. argentea)	ezüst-hárs
<i>Ulmus glabra</i> (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénis szil
<i>Ulmus minor</i> (Ulmus campestris)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő
<i>Picea abies</i> (Picea excelsa)	lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld-éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> (Prunus tenella)	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbély, sóska
<i>Calluna vulgaris</i> (Erica vulgaris)	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> (Prunus fruticosa)	csepleszmeggy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Coletea arborescens</i>	pukkanó dudafűt
<i>Cornus mas</i>	műsös som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű-som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges meggyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszőmörce
<i>Cotoneaster integrissimus</i> (C. vulgaris)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (C. oxyacantha)	kétbíbés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötbibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos-zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas-zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fűtős-zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (C. procumbens)	-
<i>Cytisus supinus</i> (C. capitalus)	gombos-zanót
<i>Daphne genkya</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán

<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos-kecskerágé
<i>Euonymus verrucosus</i>	bíbircses-kecskerágé
<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő-rekettje
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	lerikói-lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke-lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettjefűz, hamvas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	eiglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz, csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	esigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
<i>Sambucus racemosa</i>	fürtös bodza
<i>Sarothamnus scoparius</i> (<i>Cytisus scoparius</i>)	seprőzanót
<i>Spiraea media</i>	szirti-gyöngyvessző
<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
<i>Staphylea pinnata</i>	megyorós-hólyagfa
<i>Viburnum lantana</i>	esterménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabanglita
<i>Vitis sylvestris</i>	ligeti-szőlő