

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának  
9/2018.(IV.27.) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

**egységes szerkezetben a 4/2019. (III. 28.) és 7/2019. (VI. 27.)  
önkormányzati rendelettel**

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, lógóját, 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. Vázlattev: 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 utcafépí, 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 utcafépí vagy utcafépí 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 használattal 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 betekinthez.

(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, házsám, 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 m<sup>2</sup> 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 Öreg-tó 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 kiefeszültségű, 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 szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

(5) Önálló tornyokon biztosítani kell a vezeték nélküli (mikro és rádiótelefon) rendszerek antennáinak elhelyezhetőségét.

(6) Antenna, antenntartó 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, antenntartó 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 m<sup>2</sup>-t.

(3) Nem minősül reklám közzétételének az ingóságokon 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 kioszk, 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kereskedelmi egységeknél helyezhető el.

(9) Cirkuszi tábla legfeljebb 20 napig, kizárólag kandeláberen helyezhető el. Egy cirkusz vagy mutatványos 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 m<sup>2</sup>-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. – Halászy 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 javasolt, 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.

(8) A 21. §-ban foglaltaktól eseti eltérés – a környezeti adottságok figyelembe vétele mellett – településképi véleményezési eljárásban kérhető.

### **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 egységet 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 vízvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.

### **16. A településképp szemponyjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

29.§ (1) A be nem építhető külterületi mezőgazdasági területek kivételével az Önkormányzat a településképp szemponyjából 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 növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,

ab) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,

ac) 3 méternél magasabbra növény 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 kajszifa esetében 4,00 méter,

bf) cseresznyefa esetében 5,00 méter,

bg) 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:

ca) 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,

cb) 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,

cc) 2 méternél (magasabbra növény bokor (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 növény 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 családibázis karakterű területen (Lf jelű övezetek)*

- (1) A falusias karakter megőrzése érdekében az oldalhatáron álló nyeregtetős 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 utcafépí 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, nyeregtetős 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**

### **Településkép-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 vázlattev 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 utcaképi 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 utcaképből,
- 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 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 településképi bejelentésbe.

(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, cégtabla, cégér, üzletfelirat, portálkialakítás nem illeszkedik a településképbe.

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 településkép 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. július 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.

Dr. Percze Tünde  
jegyző

Vincze József  
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2018. április 27.

Dr. Percze Tünde  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2019. április 01-jén

Dr. Percze Tünde sk.  
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 építető \_\_\_\_\_ (név) kérem a \_\_\_\_\_ (építési tevékenység helye) \_\_\_\_\_ (építési tevékenység megnevezése) építési engedélyezési dokumentációhoz településképi vélemény kiadását.

Építető adatai	Tervező adatai
Építető neve:	Tervező neve:
Címe:	Postai címe:
Tel/fax:	Tel/fax:
E-mail cím:	E-mail cím:
Kapcsolattartó <sup>1</sup> 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 véleménykérekként hozzáférhetővé tettem Alsónémedi Polgármestere számára<sup>2</sup>.

ÉTDR azonosító<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_ ÉTDR iratazonosító<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

**Dátum:**

**Alíráás:**

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 építető jár el

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

## 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 <sup>1</sup> 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 aláhúzendő)	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.

<b>Alsónémedi helyi védett értékei</b>	
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 öregtemető 931/3 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. <sup>1</sup>	
10.	Széchenyi u. 53. lakóház 990 hrsz,
11. <sup>2</sup>	
12.	Kossuth Lajos u. 64. lakóház 1845 hrsz,
13.	Magyari u. 1.-Templom u. 1 Római katolikus plébánia 1899 hrsz.

<sup>1</sup> Törölte a 7/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2019.06.28-tól

<sup>2</sup> Törölte a 4/2019. (III. 28.) önkormányzati rendelet, hatálytalan 2019.03.28-tól

## 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
<b>lombos fák</b>	
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar, feketegyűrű juhar
<i>Alnus glutinosa</i>	enyves éger, mézgás éger
<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír, bibircses nyír
<i>Betula pubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Carpinus orientalis</i>	keleti gyertyán
<i>Castanea sativa</i>	szelídgesztenye
<i>Cerasus avium</i> ( <i>Prunus avium</i> )	vadcseresznye, madárcseresznye
<i>Cerasus mahaleb</i> ( <i>Prunus mahaleb</i> )	sajmeggy
<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa

Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraister	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 rédliana	-
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
<b>tűlevelű fajok (fenyők)</b>	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	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
<b>lombos cserjék</b>	
<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>	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>	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>	bibirceses 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
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	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