

**Pilisszentkereszt Község Önkormányzata képviselő-testületének  
10/2011.(V.19.) önkormányzat rendelete**

**Pilisszentkereszt község építészeti és természeti értékek  
helyi védelméről**

Pilisszentkereszt község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet 1. § alapján az építészeti és természeti értékek helyi védelmére a következőrendeletet alkotja:

**1. §**

**A rendelet hatálya**

- (1) E rendelet hatálya kiterjed Pilisszentkereszt község közigazgatási területén minden olyan épített vagy természeti értéke, melyet az önkormányzat képviselőtestülete építészeti, településszerkezeti művészeti, történelmi, néprajzi, ipartörténeti, biológiai, esztétikai értéke miatt védendőnek minősít és külön jogszabályok alapján nem áll védelem alatt.
- (2) A védett érték lehet: épület, építmény, épületrész, épületegyüttes, utca vonalvezetése, településrész, kilátás, település-sziluett, szobor, emlékmű, növény, növénycsoport, védett állat élőhelye /ökoszisztéma/, földtani képződmény, szikla, forrás, talajszelvény, felszínalakítási képződmény.
- (3) A rendelet 6. § (4) bekezdésének rendelkezéseit a község műemléki jelentőségű területére, az ott lévő épületekre is alkalmazni kell.
- (4) A rendelet hatálya nem érinti a műemlékekről, valamint természetvédelemről szóló törvény rendelkezései alapján már korábban védelem alá helyezett értékeket, országos jelentőségű védett értékeket.

**2. §**

**A helyi védelem fajtái**

- (1) A helyi védelem a település és környezetének egészére, vagy összefüggő részére, valamint egyes építményeire, ezek részleteire terjedhet ki, tehát területi és egyedi lehet.
- (2) Helyi védelmi területnek minősíthető az épített, vagy a természeti környezet olyan összefüggő egysége, ahol
  - a.) Történelmileg kialakult utcahálózat, utcakép, városszerkezet, épületegyüttes van, amely a község adott részének arculatát meghatározza,
  - b.) Az adott terület, tájrészlet védett vagy fokozottan védett növény – vagy állatfajok élőhelyeül szolgál, illetőleg a tájrészlet, a természeti együttes a település egészének elválaszthatatlan vagy fontos eleme.
- (3) Egyedi védelem tárgya lehet többek között épület, épületrész, építmény, műalkotás, növény, növénycsoport, valamint az elválaszthatatlanul hozzájuk tartozó földrészlet, továbbá forrás, szikla, vízmosás, horhos, patak – patakmeder, illetve egyéb természeti képződmény.

### **3.§**

#### **A helyi védelem irányítása**

- (1) A helyi védelem irányítása az önkormányzat képviselőtestületének hatáskörébe tartozik.
- (2) A helyi védelem szakigazgatási, hatósági és szakhatósági feladatait szakirányú végzettséggel rendelkező önkormányzati hivatali dolgozó útján a jegyző, illetve a polgármester látja el.
- (3) A helyi védelmi javaslatokhoz és fenntartási munkákhoz a helyi társadalmi szervezetek segítségét is igénybe kell venni.

### **4. §**

#### **Védetté nyilvánítás és a helyi védelem megszüntetése**

- (1) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről az önkormányzat képviselő-testülete rendelettel dönt.
- (2) Helyi védelemben való részesítésre és annak megszüntetésére bármely állampolgár, vagy társadalmi szervezet javaslatot tehet. A javaslat alapján a védendő érték tulajdonosa véleményének figyelembevételével a települési Főépítész és a Pénzügyi, Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság tesz előterjesztést a képviselőtestületnek.
- (3) A védetté nyilvánítást, illetve a védelem megszüntetését megelőzően szakértői vizsgálatot (értékvizsgálatot) kell készíteni az önkormányzat megbízása alapján. Ehhez ki kell kérni a védett érték tulajdonosának és a területen működő társadalmi szervezeteknek a véleményét.
- (4) A védett építészeti-, természeti értéket a települési főépítész tartja nyilván, és gondoskodik a nyilvántartás folyamatos karbantartásáról.
  - a védett érték megnevezését, leírását, pontos helyét (helyrajzi szám), tulajdonosát, használóját, fényképét, lehetőség szerint felmérését,
  - védettségi kategóriáját,
  - a védelmet megállapító rendelet számát,
  - a védelem szakszerű, rövid indoklását,
  - a védett érték rendeltetését és használatának módját,
  - a fenntartás, legfontosabb szabályait,
  - az ellenőrzés tapasztalatait
  - a javaslattevő nevét.
- (5) Az e rendelet hatálybalépésével helyi védelem alá kerülő értékeket a rendelt melléklete sorolja fel.

### **5. §**

#### **A védett épületek, területek hasznosítása**

- (1) A helyi védett értékek megóvásának legcélravezetőbb módja a rendeltetésnek megfelelő használat.
- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti érték megőrzése érdekében törekedni kell az eredeti (vagy ahhoz közelálló) rendeltetésnek megfelelő használatra, ha ez nem megoldható, közcélú hasznosításra.
- (3) A hasznosítás módja a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (4) Az épület használati módjának megváltoztatásához az építtetőnek hatástanulmányt kell készíttetnie.

- (5) Védett épületet és részeit rendeltetésének megfelelően kell használni. Az épület falát árubemutatásra használni nem szabad. Árubemutatásra csak a kirakat használható.

## **6. §**

### **A védett értékek fenntartása, karbantartása**

- (1) A védelemben részesülő értékek megóvása a település minden polgárának és a községben működő minden szervezetnek kötelessége.
- (2) A helyi védelemben részesített épület, építményt, földterület fenntartása, állagmegőrzése a tulajdonos feladata. Ehhez – a tulajdonos kérésére – a főépítész javaslata alapján az önkormányzat pályázati formában támogatást adhat.
- (3) A védett építészeti és természeti értékek állapotát folyamatosan ellenőrizni kell.
- (4) Ha a védelem érdekei megkövetelik, az építési illetve környezetvédelmi hatóság elrendelheti a jó karban tartása, illetve a természeti értékek megóvására vonatkozó kötelezettség teljesítését.
- (5) Az ellenőrzés tapasztalatait és megtett intézkedéseket a 4. § (4) bekezdés szerinti nyilvántartásban jelölni kell.

## **7. §**

### **A helyileg védett településrészben, épületen, építményen végezhető építési, átalakítási munkák**

- (1) A helyi védelemben részesülő településrészben több épületet érintő beavatkozás csak az e területre készített rendezési terv alapján és annak megfelelően történhet.
- (2) A védett építmény használati módjának megváltoztatásához az első fokú építésügyi hatóságnak a települési főépítész hozzájárulásával kiadott engedélyre van szükség.
- (3) A védett épületen történő külső és belső felújítási, korszerűsítési, átalakítási, bővítési, bontási, víz- és kertépítési, képző és iparművészeti, restaurálási, továbbá a védett építmény jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkák végzéséhez a települési főépítész hozzájárulása szükséges.
- (4) Építési munkák engedélyezésére irányuló kérelemhez a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletében foglaltakon kívül csatolni kell.
  - a.) Bontás és átalakítás esetén fotódokumentációt és felmérési rajzokat,
  - b.) Homlokzati átalakítás esetén a meglévő és a tervezett homlokzati megjelenés környezetbe illesztését (színminta terv),
  - c.) A 5. § (4) bekezdésében előírt hatástanulmányt.
- (5) Védett területre kerülő utcabútorok, cégérek, reklámtáblák elhelyezéséhez főépítési vélemény szükséges.
- (6) A védett területeken meg kell őrizni a terület jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal-vezetését, épületeit, építményeit, kerítés- és kapuformáit, természeti értékeit.
- (7) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, megőrizve a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, a homlokzati tagozatokat.
- (8) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje. A bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével összhangban kell lenni.
- (9) A védett épületekben belső átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkák végezhetők, de az eredeti szerkezeteket és belső értékeket tiszteletben kell tartani.

- (10) Védett épület csak a védettség törlése után bontható el. A bontás előtt az épület tulajdonosának kötelessége az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítése és a bontási engedély kérelemhez történő csatolása.
- (11) Ha az építészeti értéket az épület tömege képezi, úgy a bontás után a helyére azonos tömegű, vagy ahhoz erősen hasonló párkány- és gerincmagasságú, tetőidomú épület építhető.
- (12) A védett épületek, építmények környezetében az új épületek, építmények tömegarányait, főbb méreteit a környezetében lévő hagyományos épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.

## **8. §**

### **Reklámok, hirdetések, cégérek elhelyezése**

- (1) Helyi védelemre javasolt épületeken, illetve helyi védelemre javasolt területeken lévő épületek utcai homlokzatán reklámtáblák, címtáblák, cégérek főépítész vélemény alapján helyezhetők el.
- (2) Épülethomlokzaton elhelyezett reklám, cégér és címtábla épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- (3) Belterületen óriásplakát nem helyezhető el.

## **9. §**

### **A helyi védett természeti területen végezhető beavatkozások**

- (1) A védett természeti területen végzett munka a védett értéket és a terület jellegét nem változtathatja meg.
- (2) A védett természeti területen a védelmet érintő beavatkozás a főépítész véleményezése után tájrendezési, vagy természetvédelmi szakember közreműködésével történhet.
- (3) Az önkormányzat képviselő-testülete felkéri a társadalmi egyesületeket, szervezeteket, köröket, az intézményeket a község lakosságát, hogy segítsék elő a rendeletben megfogalmazott célok és feladatok megvalósulását.
- (4) A védett területen fát kivágni csak a főépítész engedélyével lehet a következő esetekben:
  - a) a fák biológiai pusztulása esetén,
  - b) ha a fák állapota a környezetre károsodással járó veszélyt jelent,
  - c) különösen indokolt egyéb esetben.

A kivágott fákat azonos lombkoronát növelő fával pótolni kell.

## **10. §**

### **Települési Értékvédelmi Támogatás**

- (1) A települési önkormányzat az e rendelet hatálya alá tartozó épületek, épületegyüttesek, azok szűkebb környezete, illetve tartozékaik karbantartása, felújítása, rekonstrukciója érdekében végzett munkák költségeit a „Települési Értékvédelmi Támogatás”-ból (továbbiakban: Támogatás) segítheti.
- (2) A „Támogatás”-t, amennyiben az önkormányzat élni kíván ezzel, úgy azt a települési önkormányzat mindenkor éves költségvetésében szerepelteti. Amennyiben az adott évben a költségvetés nem tartalmazza az adott előirányzatot, úgy azon évben a képviselő-testület nem nyújthat támogatást.
- (3) A „Támogatás”-t pályázat útján lehet igénybe venni.

- a) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a Pénzügyi, Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság javaslatára a Testület írja ki.
  - b) A támogatás csak a fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségeire adható (értékkülönbözet).  
A kérelemhez olyan költségvetést kell becsatolni, amelyből az értékkülönbözet megállapítható.
  - c) Amennyiben az alap nem kerül pályázati formában felhasználásra, úgy a Pénzügyi, Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság javaslatára a Testület dönt annak felhasználásáról.
- (4) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:
- kérelmet, az igényelt támogatási összeg megadásával
  - *a felújítandó ingatlan 90 napnál nem régebbi tulajdoni lapját*
  - ha nem a kérelmező a tulajdonos, akkor az ingatlan tulajdonosának az építéshez hozzájáruló nyilatkozatát
  - *a megvalósítást szolgáló költségvetést;*
  - a felújítandó épület homlokzati rekonstrukciós tervét, melynek különösen tartalmaznia kell:
    - Helyszínrajzot 1:500 léptékben
    - Az épület homlokzati terveit (meglévő és tervezett állapot) 1:100 léptékben
    - Részletterveket és fotókat a megértéshez szükséges számban és léptékben
    - Műszaki leírást a tervezett munkáról
  - *a megpályázott munka elkészülésének tervezett határidejét;*
  - *a megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és határidejét;*
  - *előzetes kötelezettségvállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel, továbbá, hogy az építkezéshez szükséges engedélyeket megszerzi.*
- (5) A pályázati kiírás a (4) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

## 11. §

- (1) A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi, Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság bírálja el. Az elbírálásra a főépítész előterjesztést tesz.
- (2) A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét, a védett érték és az azon végzett munkák megjelölését, a munkák igazolt költségét, visszatérítendő támogatás esetén a visszatérítés időtartamát.
- (3) A Testület a pályázat kiírásakor dönt arról, hogy a két támogatási forma közül melyiket kívánja érvényesíteni.
- (4) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester megállapodást köt.
- (5) A megállapodásnak tartalmaznia kell a megítélt pénzösszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit, az ellenőrzés szabályait, a törlesztés határidejét, feltételeit.
- (6) A pályázat alapján elnyert pénzösszeg felhasználását a főépítész, szükség esetén a Pénzügyi, Településfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság tagjai közreműködésével ellenőrzi.
- (7) A támogatási összeg erejéig - a hatályos jogszabályok keretei között - az ingatlanra jelzálogot, valamint elidegenítési tilalmat kell bejegyeztetni.
- (8) Az esedékes törlesztő-részlet teljesítési határidejének elmulasztása esetén a kölcsön hátralévő összegét és annak mindenkorli jegybanki kamatait a pályázó egy összegben, haladéktalanul köteles a települési önkormányzatnak visszafizetni.

## **12.§**

### **Záró rendelkezések**

- (1) Aki a helyi védettség alá helyezett értéket megsemmisíti, megrongálja, továbbá e rendelet 6. § (1) bekezdésében, 7. §-ban foglaltakat megsérti – amennyiben cselekménye súlyosabbnak nem minősül – szabálysértést követ el, és 500 ezer Ft-ig, vagy az eszmei értéket képviselő összegig terjedő pénzbírsággal sújtható. A 6 § (5) bekezdésébe ütköző cselekmény miatt helyszíni bírság is kiszabható.
- (2) Szabálysértést követ el 150 ezer Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható, aki a mellékletben szereplő védett értékek megjelölését eltávolítja, vagy megrongálja.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott szabálysértési eljárás lefolytatása a jegyző, míg a helyszíni bírság kiszabása a közterület-felügyelet hatásköre.
- (4) A rendelet mellékletében szereplő védett értékek listáját évente felül kell vizsgálni.

## **13. §**

Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

**Baranyák Szilvia**  
jegyző

**Lendvai József**  
polgármester

**Kihirdetve: Pilisszentkereszt, 2011. május 19.**

**Baranyák Szilvia**  
jegyző

**Melléklet az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 10/2011.  
(V.19) önkormányzati rendelethez**

**A./ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK**

**a) Országos műemléki védelem alatt álló építmények:**

- (1) Pilisszentkereszt község közigazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építményeket érintő engedélyezési eljárásokban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt elsőfokú hatóságként, a műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben szakhatóságként be kell vonni.

**b) Helyi védelem alatt álló településszerkezet, utcakép, építmények**

**II./1. Területi védelem**

**Településszerkezet, utcakép**

-

Indoklás: A terület utcahálózata, beépítési módja, a történelmi települést karakteresen jellemző közterületi térfalak, utcaképi látványok, beépítési vonalak megőrzendők. Ezek védelmével még megőrizhető Pilisszentkereszt korábbi hangulata, építészeti és településképi megjelenés.

**II./2. Egyedi védelem**

*emlékművek:*

*keresztek, vallási jelképek:*

*épületek*

**BM Pilis Hotel épületei  
2098 Pilisszentkereszt Téri Ödön út**

**hatsz 1001**

## **B./ RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK**

### **c) I./ Országos védelem alatt álló régészeti értékek:**

(1) A régészeti lelőhelyek felsorolása:

(2) Kiemelt régészetiileg védett területek: ( 2001 évi LXIV törvény 63. § (2) bek. a., pontja 16/ 2001 NKÖM rend. 9.§. és 1.sz. melléklet

**PILISSZENTKERESZT  
Romterület**

**ciszterci apátság romjai**

**hrszt:  
05/1, 05/2**

(3) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési, vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni. A Kulturális Örökségvédelmi hivatal engedélye szükséges:

- minden 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, így különösen: kerítés, légvezeték tartóoszlopának földbe állításához, faültetéshez, tuskóirtásos fakitermeléshez, rigolározáshoz, meliorizációhoz, szőlő és gyümölcsös telepítéséhez,
- kavics-, föld- és anyagdepó, illetve feltöltés, töltés létesítéséhez;
- fémkereső műszer használatához;
- a lelőhely funkciójának, használati módjának megváltoztatásához;
- reklám elhelyezéséhez;
- a régészeti lelőhelyen régészeti parkok és bemutatóhelyek létesítéséhez;
- a lelőhelyen található régészeti emlékek megóvási, konzerválási, restaurálási munkálataihoz;
- régészeti lelőhelyen folytatott mindenfajta kutatáshoz, külön jogszabályban meghatározottak szerint;
- a lelőhely részét képező épület, építmény vagy ennek maradványai bármely járószintjének, padlójának megbontásához.

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

(5) A régészeti területeket a szabályozási tervlapok jelölik.

## **C./ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK /Táj és természetvédelmi szempontból/**

### **IV./ Természeti Védelem**

- Lakóterület beépítésénél a tervezés előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.
- Fa kivágásához minden esetben az önkormányzat külön rendeletében szabályozott engedély szükséges.