

**Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018. (.....) ..... önkormányzatirendelete  
a településkép védelméről**

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogköre alapján az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
Bevezető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

1. § A rendelet hatálya Pilisszentlászló teljes közigazgatási területére terjed ki.

**2. Értelmező rendelkezések**

2. § E rendelet alkalmazásában

**1. értékvizsgálat:** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/B. §-a szerinti értékvizsgálat.

**2. hagyományos épület:** a település falusias karakterét meghatározó és népi építészeti jegyeket hordozó épület.

**3. helyi védett érték:** a város közigazgatási területén az a területi vagy egyedi védelem alatt álló települési művi, valamint épített érték, amelyet e rendelet védetté nyilvánít.

**4. illeszkedés:** illeszkedő az az épület, vagy beépítés, amely a környezetéhez igazodik, a településrész építészeti karakterét megőrzi, a meglévő formakultúrát megtartja.

**II. FEJEZET**

**A helyi védelem**

**3. A helyi védelem tárgya**

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

(2) A helyi védett értékek, valamint terület jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) A helyi védett terület térképi lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

4. § Helyi területi védelem alatt áll az 1. mellékletben felsorolt és a 2. mellékletben lehatárolt terület.

5. § (1) Helyi egyedi védelem alatt állnak az 1. mellékletben felsorolt értékek.

(2) Helyi védett az az épület, építmény, épületrész, épületegyüttes, utcakép, homlokzat, utca vonalvezetése, településrész, kilátás, településsziluett, szobor, emlékmű stb. lehet, amelyet az önkormányzat Képviselő-testülete építészeti, városszerkezeti, művészeti, történelmi, néprajzi, ipartörténeti, biológiai, esztétikai értéke miatt védendőnek minősít, és külön jogszabályok alapján nem áll védelem alatt.

#### 4. A helyi egyedi védelem keletkeztetése és megszűnése

**6. § (1)** A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését

- a) természetes személyek,
  - b) gazdálkodó és civil szervezetek,
  - c) vallási közösségek
- írásban kezdeményezhetik a jegyzőnél.

(2) A kezdeményezésnek

- a) a létesítmény megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
  - b) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész),
  - c) a létesítmény rövid ismertetését, leírását és
  - d) a kezdeményezés indokolását
- kell tartalmaznia.

**7. § (1)** A helyi védettség alá helyezés kezdeményezése alapján meghatározott építmény, művi érték helyi védelmére akkor kerülhet sor, ha

- a) az építészeti örökség feltárása és számbavétele során, vagy a védetté nyilvánítás kezdeményezésére készülő értékvizsgálat alapján igazolást nyert, hogy az építmény vagy művi érték Pilisszentlászló Község építészeti örökségének kiemelkedő értékű eleme és
- b) nem részesül országos egyedi műemléki védelemben.

(2) Az építészeti örökség helyi védettsége akkor szüntethető meg, ha a helyi egyedi védettségű művi érték vagy a helyi egyedi védettségű építmény a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.

(3) Amennyiben helyi egyedi védettségű építményt vagy helyi egyedi védettségű művi értéket országos egyedi műemléki védelem alá helyeznek, a Képviselő-testület a helyi egyedi védettségű építmény vagy a helyi egyedi védettségű művi érték helyi védelmét megszünteti.

(4) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése iránti eljárás akkor indítható, ha

- a) a kezdeményezés tárgyát érintő építmény vonatkozásában nincs építésügyi hatósági eljárás folyamatban, vagy
- b) a jogerős építésügyi hatósági engedéllyel vagy az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységgel nem ellentétes hatású a kezdeményezés.

**8. § (1)** A helyi egyedi védelem alá helyezésről és a védelem megszüntetéséről az érintett ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.

(2) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a főépítész gondoskodik.

**9. § (1)** A helyi egyedi védelem alá helyezés alapja az értékvizsgálat.

(2) A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében – amennyiben nem áll rendelkezésre – az önkormányzat értékvizsgálatot készíttet. Amennyiben a védendő érték a települési értéktár része, nem kell értékvizsgálatot készíteni.

(3) Az elkészült értékvizsgálati dokumentáció a közzétételéről szóló felhívástól számított 30 napon belül megtekinthető a polgármesteri hivatalban, azzal kapcsolatosan írásban bárki észrevételt tehet.

**10. § (1)** A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján 8 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a (2) bekezdésben meghatározott érdekelteket. Nem kell írásbeli értesítés, amennyiben önkormányzati tulajdonban lévő települési értéktár elemei kerülnek helyi egyedi védelem alá. Az értesítésről a főépítész gondoskodik.

(3) A helyi védettség alá helyezési vagy a védettség megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:

- a) helyi egyedi védelem tekintetében

- aa) a javaslattal érintett ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
  - ab) műalkotás esetén az élő alkotót vagy a szerzői jog jogosultját,
  - ac) a kezdeményezőt,
  - ad) az illetékes építésügyi hatóságot,
  - ae) az örökségvédelmi hatáskörben eljáró illetékes hivatalt,
- b) helyi területi védelem tekintetében
- ba) az a) pontban felsorolt érdekelteket,
  - bb) a javaslattal érintett közművek üzemeltetőit, valamint
  - bc) a javaslattal érintett közterületek fenntartóit.

**(4) Az értesítést**

- a) a (3) bekezdés a) és b) pontja szerinti érdekelteknek, valamint a helyi egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén azoknak, akiknek a helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése a jogát, jogos érdekét érinti, hivatalos iratként,
- b) helyi területi érték esetén, valamint amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, hirdetmény útján történő közzététellel

kell kézbesíteni.

(5) Az érintett ingatlant bármilyen jogcímen használó személy értesítése a tulajdonos útján történik.

**11. §** A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítéstől számított 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

**12. § (1)** A hirdetmény útján történő közzététel során a hirdetmény tartalmazza

- a) a közzététel napját,
- b) az önkormányzat megnevezését,
- c) a javaslat lényegét,
- d) a javaslattal érintett ingatlanok körülírást,
- e) a hirdetmény közzétételéhez kapcsolódó esetleges jogkövetkezményekre való figyelmeztetést, valamint határidőket.

(2) A hirdetményt a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján, valamint – a hirdetményt vagy annak kivonatát – ha van ilyen, a helyi lapban is közzé kell tenni. A jogkövetkezmények a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján való közzétételhez kötődnek.

**13. § (1)** A helyi védelem alá helyezésre vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szóló előterjesztésben szerepelnie kell a védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálatnak és a 8. § (2) bekezdésben meghatározott érdekeltek – az értesítés átvételét követő 30 napon belül benyújtott – észrevételeinek is.

(2) A Képviselő-testület a rendeletnek megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtása esetén az értékvizsgálat elkészültét követő rendes testületi ülésen dönt a helyi védelem alá helyezésről vagy annak megszüntetéséről.

(3) A helyi védelemmel kapcsolatos Képviselő-testületi döntésről az érdekelteket írásban kell értesíteni, és a döntésről az Önkormányzat honlapján tájékoztatást kell közzétenni.

**14. § (1)** Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik, és a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

(2) A helyi egyedi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a helyi védett érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre, vagy
- b) a védetté nyilvánítás feltételei nem állnak fenn.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védelem megszüntetését követően lehet elbontani. A védelem megszüntetésekor a helyi védett értékről állapotrögzítő tanulmányt kell készíteni a helytörténeti gyűjtemény számára.

(4) A helyi védelem megszüntetése során az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, valamint azok megőrzése, helyrehozatala írható elő.

## **5. A helyi védett értékek nyilvántartása**

**15. §** (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet (a továbbiakban: Nyilvántartás), amely nyilvános, abba bárki betekinhet.

(2) A Nyilvántartás 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: Tkr.) meghatározottakat tartalmazza.

(3) A Nyilvántartás vezetéséről a főépítész gondoskodik.

(4) A Nyilvántartás adatai elektronikus adathordozón is tárolhatók. Elektronikus Nyilvántartás esetén hiteles biztonsági másolat készítése vagy párhuzamos manuális nyilvántartás vezetése szükséges.

(5) A védettség megszűnése esetén az adott tételnek továbbra is a Nyilvántartás elkülönített részében kell maradnia a törlést elrendelő döntés adataival együtt.

## **6. A helyi védett értékek és területek megjelölése**

**16. §** (1) A helyi védett érték – annak állagát, rendeltetésszerű használatát és megjelenését nem sértő módon készített – a védelem tényét ismertető egységes táblával jelölhető meg.

(2) A helyi védett terület esetén a védelem ténye a környezethez igazodó, a védelem tényét és okát, valamint a védelemmel összefüggő egyéb információt tartalmazó táblával jelölhető meg.

(3) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról és pótlásáról – külön eljárás nélkül – a polgármester gondoskodik.

(4) A tulajdonos a tábla elhelyezését – a tábla céljának eléréséhez szükséges és elégséges mértékben – tűrni köteles.

## **7. A helyi védett értékek fenntartása**

**17. §** (1) A helyi védett érték tulajdonosa köteles gondoskodni a védett érték karbantartásáról, értékcsökkenést nem okozó fenntartásáról, valamint a rendeltetésnek megfelelő használatáról.

(2) A helyi védett érték rendeltetésének megváltoztatását eredményező beruházás csak akkor hajtható végre, ha a kívánt rendeltetés kielégíthető a helyi védett érték fennmaradása mellett.

(3) A helyi védett érték környezetében és a védett értéket tartalmazó ingatlanon nem végezhető olyan beavatkozás, változtatás, ami előnytelen a védett érték látványa szempontjából.

(4) Nem végezhető olyan építési és használati tevékenység, amely a védett értéket veszélyezteti.

## **8. A helyi építészeti értékek fenntartásának és megőrzésének támogatása**

**18. §** (1) Az önkormányzat a helyi védett értékek, ingatlanok homlokzata (a továbbiakban együtt: helyi építészeti érték) megőrzésének, fennmaradásának, megőrzésének elősegítése érdekében pénzügyi alapot (a továbbiakban: Alap) hozhat létre.

(2) Az Alap forrásai:

- a) az önkormányzat által a költségvetésben elkülönített összeg,
- b) a magyar és nemzetközi alapokhoz benyújtott pályázatokon nyert összegek,
- c) vállalkozók, magánszemélyek kifejezetten erre a célra rendelt adományai,
- d) a településképvédelmi bírságbevételek,
- e) az alap pénzeszközeinek ideiglenes lekötéseiből származó kamatok,
- f) egyéb bevételek.

(3) Az Alap (2) bekezdés a) pontja alapján elkülönített összegére a polgármester tesz javaslatot a várható szükségletek és az év során összegyűjtött támogatási igények alapján.

(4) A Képviselő-testület az önkormányzat költségvetéséről szóló rendeletében a költségvetés részeként határozza meg az Alapot, külön címen feltüntetve annak bevételi és kiadási tervszámát.

(5) Az Alapot az önkormányzat más pénzforszáitól elkülönítetten kell kezelni.

## **9. Az Alapból nyújtott támogatás közös szabályai**

**19. §** (1) Az Alapból támogatás pályázat útján – az e rendeletben előírt feltételekkel – a helyi építészeti érték felújítására, valamint helyrehozatalára a helyi építészeti érték tulajdonosa, kezelője vagy használója részére adható.

(2) Az eljárás szabályait a Képviselő-testület által jóváhagyott pályázati felhívásban kell rögzíteni.

(3) A pályázatot a főépítésznél kell benyújtani.

(4) A pályázatok elbírálásáról, a támogatás megítéléséről, és annak mértékéről a benyújtott pályázati anyag alapján a Képviselő-testület a főépítész szakmai állásfoglalását figyelembe véve dönt.

(5) A támogatás odaítélését követően, a pályázat nyertesével támogatási szerződést kell kötni azzal a feltétellel, hogy a támogatott tevékenység kizárólag a megállapodás aláírását követően kezdhető meg.

(6) A támogatás kiutalására teljesítményarányosan, a kifizetett számlák alapján kerülhet sor, a feladat elvégzéséről benyújtott számlamásolat rendelkezésre bocsátását követően.

(7) A pályázatban foglaltak teljesítésének a pénzfelhasználást megelőző, folyamatos ellenőrzéséről, valamint az Alap és az odaítélt támogatások nyilvántartásáról a jegyző gondoskodik.

## **10. A helyi építészeti értékek felújításának támogatása**

**20. §** (1) A helyi építészeti érték felújítására pályázni az ezen alcímben meghatározott feltételekkel lehet.

(2) Azok a pályázatok részesíthetők támogatásban, amelyeket a munkák megkezdése előtt nyújtottak be, és a felújítás költsége részletes kalkulációval igazolható, hitelt érdemlően alátámasztott.

(3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a pályázat benyújtását megelőző 10 éven belül, a helyi védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, az engedélytől eltérően, az e rendelet, vagy más jogszabály megsértésével végeztek építési vagy egyéb munkát.

(4) A pályázat elbírálása során vizsgálni kell, hogy

a) a benyújtott költségvetés reális adatokat tartalmaz-e,

b) az alkalmazott műszaki megoldás a lehető legtakarékosabb módon került-e kiválasztásra, és

c) az alkalmazott műszaki megoldás összhangban van-e a településképi védelmére előírt követelményekkel.

(5) Pályázni a felújítás költségének arra a részére lehet, amely a helyi védelem alá helyezés miatt vált szükségessé.

## **III. fejezet**

### **Településképi követelmények**

#### **11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**21. §** Területi építészeti követelményeket e rendelet 3. mellékletben meghatározott, településképi szempontból meghatározó területen az alábbi 22. §-ban foglaltak szerint kell figyelembe venni.

**22. §** A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz.

#### **12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**23. §** Egyedi építészeti követelményeket e rendelet 3. mellékletben meghatározott, településképi szempontból meghatározó területen az alábbi 24-36. § foglaltak szerint kell figyelembe venni.

**24. §** Az épületek, építmények terepre illesztése során az épületeket, építményeket egy tagban úgy

kell kialakítani, hogy 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, bevágások, vagy 30 foknál nagyobb rézsűk ne alakuljanak ki. Az 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve - több tagban - kell kialakítani úgy, hogy az egyes rézsűk között legalább 1,0 m széles zöldfelület, vagy növényekkel beültetett sáv legyen.

**25. § (1)** Ha a telkeknek a közúthoz csatlakozó részén, az útra merőlegesen mért lejtése 10 %-nál kevesebb, a kerítést legfeljebb 50 cm magas tömör lábazzal és legfeljebb összesen 1,80 méter magasságban, a lábazat felett áttört felülettel kell kialakítani.

(2) Ha a kiszolgáló utak feletti területeken a telkeknek a közúthoz csatlakozó részén, az útra merőlegesen mért lejtése 10 %-nál nagyobb, a kerítést legfeljebb 1 m magas tömör lábazzal és legfeljebb összesen 2 méter magasságban, a lábazat feletti részt áttört felülettel kell kialakítani.

**26. § (1)** A homlokzatokon természetes anyagok - téglá, természetes kő, fa vagy vakolat – alkalmazhatók. Eltérő anyaghasználat a főépítész szakmai konzultáció során adott hozzájárulásával lehetséges.

(2) Építmények falzatának színezésekor fehér és a sárga tört árnyalatait lehet alkalmazni. Keveretlen alapszínek (sárga, kék, piros, zöld), vagy azok csak fehér színnel való keverésével nyert színek nem alkalmazhatók.

**27. § (1)** Épületek és építmények tetőjének hajlásszöge legalább 35°, de legfeljebb 50° lehet. 35°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető vagy lapostető a tetőfelület legfeljebb 40%-án alkalmazható.

(2) Magastetők és ereszcserépes tetőfedéséhez égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata, vagy ahhoz hasonló színezésű cserép vagy más betoncserép használható. Eltérő anyaghasználat a főépítész szakmai konzultáció során adott hozzájárulásával lehetséges. Nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) élénk, harsány és telített színű,
- c) összhatásában kirívóan tarka fedés.

(3) Manzard jellegű tető nem építhető.

**28. § (1)** Közterületre néző homlokzaton

- a) napenergiagyűjtő panel,
- b) hőszivattyú,
- c) klíma berendezés kültéri egysége,
- d) parabola antenna,
- e) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés

nem helyezhető el.

(2) Közterületre néző tetőzetten, mint az épület homlokzatának részén

- a) hőszivattyú,
- b) klíma berendezés kültéri egysége,
- c) parabola antenna,
- d) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés

nem helyezhető el.

**29. §** Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, téglá-kő vegyes burkolattal, vagy növényzettel befuttatva lehet kialakítani.

**30. §** Az utcaképben vagy tájképben idegenül megjelenő, 15 méternél hosszabb épületeket tagoltan, vagy több tömre bontva lehet kialakítani.

**31. §** Az épületek terepből való kiemelése mesterséges dombbal, vagy egyéb módon nem megengedett.

**32. §** Utcai homlokzaton szerelt kémény nem helyezhető el, továbbá parapetes kivezetés nem megengedett.

**33. §** Homlokzatra - beleértve a tetőzetet is - szélkerék nem szerelhető. Tetőzetten - mint az épület homlokzatának részén - napenergia gyűjtő panelt (napelem, napkollektor) tetősíkkal megegyező síkban lehet elhelyezni.

**34. §** A burkolatlan közterületeket csak a használati cél - különösen úttest, járda, vízvezető - műszaki kialakítása érdekében lehet burkolt felülettel ellátni.

**35. §** A fedetlen árkok alját gyepvel, kavicssal, oldalát helyi terméskő burkolattal, vesszőfonattal, fával vagy gyepes rézsűvel lehet kialakítani.

**36. §** A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

**37. §** A helyi területi védelem alatt álló területeken, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló egyes építményekre és ezek részleteire cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla

a) falsíkkal párhuzamosan legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> felülettel, de épületenként legfeljebb összesen 2,0 m<sup>2</sup> felülettel, vagy

b) falsíkra merőlegesen legfeljebb 0,5 m kinyúlással és legfeljebb 20 cm szerkezeti vastagsággal, maximum 0,6 m<sup>2</sup> felülettel és

c) világító, vagy megvilágított formában kizárólag rejtett kábelezéssel

helyezhető el.

## **11. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**38. §** Területi építészeti követelményeket e rendelet 2. mellékletben meghatározott, településképi szempontból meghatározó területen az alábbi 39. §-ban foglaltak szerint kell figyelembe venni.

**39. §** A beépítés telepítési módja tekintetében a környező és jellemző hagyományos telepítési mód a megengedett.

## **12. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**40. §** Egyedi építészeti követelményeket a rendelet 2. mellékletben meghatározott, településképi szempontból meghatározó területen az alábbi 41-46. §-ban foglaltak szerint kell figyelembe venni.

**41. §** A falfelületek felületképzését kizárólag természetes anyagból, téglából, természetes kőből, fából vagy vakolatból lehet készíteni. A falfelület felületképzésének legfeljebb 20%-a lehet fa anyagú.

**42. §** (1) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén a helyre jellemző szürke színű követ kell alkalmazni.

(2) A csempeszerűen ragasztott vékony, csempe jellegű lapburkolatok alkalmazása nem megengedett.

**43. §** Tetőzetten - mint az épület homlokzatának részén - napenergia gyűjtő panel (napelem, napkollektor) csak a tetősíkkal megegyező síkban helyezhető el.

**44. §** Hagományos épület bővítése esetén az új épületrészt a meglévő épülethez igazodva úgy lehet kialakítani, hogy figyelembe veszik

a) az épület magassági csatlakozásait,

b) a tető hajlásszögét,

c) a tetőidom formáját - az értelemszerű szerkezeti eltérésekkel-,

d) a nyílászárók méretét, formáját, anyagát, arányát és színezését,

- e) az alkalmazott homlokzati építőanyagok típusát, textúráját és
- f) az építmények színezését.

**45. §** Utcafronti kerítés építésekor, felújításakor természetes anyagokat - téglá, helyi kő, fa, hagyományos vakolat - lehet használni. Az eredetileg kőből, illetve téglából készült kerítések utólagos bevakolása, valamint az utcafronti kerítésen bádoglemez alkalmazása nem megengedett.

**46. §** A területen településképi előírások tekintetében a 26-29.§, 33-35. § és 37. § alkalmazandó.

### **15. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

**47. § (1)** A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezésével kapcsolatban a (2)-(7) bekezdések szerinti rendelkezéseket kell betartani.

(2) Új antenna (átjátszó) helyi területi védelem alatt lévő területen kizárólag teljes takarásban, rejtett módon helyezhető el.

(3) Településképi szempontból meghatározó területeken új antenna a már meglévő antenna tartószerkezetére szerelhető fel vagy teljes takarásban, rejtett módon helyezhető el.

(4) Településképi szempontból meghatározó területeken

- a) bekötővezeték csak földkábelrel csatlakozhat a gerinchálózathoz,
- b) csere esetén a légvezetékek oszlopait faanyagúakra kell cserélni, vagy földkábeles hálózatra kell kiváltani,
- c) újonnan beépülő területeken az elektronikus és hírközlési hálózat felszín felett nem vezethető.

(5) A helyi területi védelem alatt álló területen

- a) bekötővezeték csak földkábelrel csatlakozhat a gerinchálózathoz,
- b) csere esetén a légvezetékeket fokozatosan földkábeles hálózatra kell kiváltani,
- c) új elektronikus és hírközlési hálózat kizárólag felszín alatt vezethető.

(6) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a jogszabályban védettséggel jelölt alábbi területeken

- a) ökológiai hálózat részét képező magterületen, ökológiai folyosón, és puffer területen,
- b) tájképvédelmi területen,
- c) natura 2000 területen,
- d) helyi jelentőségű védett természeti területen,

(7) Transzformátor állomás

- a) helyi védett területen nem helyezhető el,
- b) településképet meghatározó területeken kizárólag építményben helyezhető el, amelynek színhasználata a területen megengedett szín lehet.

### **16. Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

**48. §** Közterületen 50 méterenként, összességében 2,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámhordozó nem helyezhető el.

**49. §** A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás esetén évente összesen legfeljebb tizenkét naptári hét időszakra az önkormányzat hozzájárulásával reklám elhelyezhető.

## **IV. Fejezet**

### **Településképi-érvényesítési eszközök**

#### **17. A szakmai konzultáció, településképi véleményezési és bejelentési eljárás**



**50. § (1)** A településképi véleményhez, az egyszerű bejelentéshez kötött és a 4. számú mellékletben felsorolt építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekkel kapcsolatban a településképi követelmények teljesülése érdekében az építető, vagy megbízottja legalább egy alkalommal köteles szakmai konzultációt kezdeményezni.

(2) A szakmai konzultáció keretében sor kerül

- a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
- b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
- c) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére,
- d) a településképi előírásoknak való megfelelés egyeztetésére,
- e) javaslatételre a településképi követelmények érvényesítésének módjával kapcsolatban.

(3) A településképi követelményekkel kapcsolatban szakmai konzultáció kezdeményezése céljából az építető, vagy megbízottja köteles kérelmet benyújtani.

(4) A konzultációs lehetőség biztosításáról a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell gondoskodni, amely időtartamtól eltérni valamely fél akadályoztatása esetén lehet.

(5) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők nyilvántartásáról a polgármesteri hivatal gondoskodik.

**51. §** Az építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései szerint.

**52. §** A reklámok és reklámhordozók elhelyezése előtt településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései szerint.

## **18. Településképi kötelezési eljárás és bírság**

**53. § (1)** A településképi kötelezési eljárást a polgármester hivatalból vagy kérelemre folytatja le.

(2) A polgármester a településképi követelmények teljesülése érdekében az érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosát szükség esetén az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

**54. § (1)** A polgármester településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el, amennyiben az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértették és ezen jogszabálysértésről szóló településképi kötelezésben megjelölt határidőig a jogszabálysértést az ingatlan tulajdonosa nem szüntette meg.

(2) A kiszabható bírság felső határa 1.000.000 forint.

## **19. Záró rendelkezések**

**55. § (1)** Ez a rendelet a (2) bekezdésbe foglalt kivétellel 2018. június 1-én lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti Pilisszentlászló Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 6/2009. (IV.8.) önkormányzati rendelet

1. 5. § (7) bekezdés b) pontjában a „, legalább a telekterület 150 m<sup>2</sup>-enként 1 közepes vagy nagy lombkoronájú lombhullató fa ültetendő” szövegrész,
2. 5. § (8) bekezdésben „A felújításra és korszerűsítésre érvényesek az általános

faluképvédelmi és környezetépítési előírások (13.§).” szövegrész,

**3.** 5. § (12) bekezdésben „és az általános faluképvédelmi és környezetépítési szabályok (13.§)” szövegrész,

**4.** 6. § (5) bekezdés a) pontjában az „Amennyiben bármelyik elhelyezendő épület vagy építmény beépítése meghaladja a 800 m<sup>2</sup>-et, azt a 800 m<sup>2</sup>-et nem meghaladó nagyságú tömegekre kell tagolni.” szövegrész,

**5.** 6. § (5) bekezdés c) pontjában a „legalább a telekterület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-ének megfelelő számú nagy lombkoronájú lombhullató fa ültetendő” szövegrész,

**6.** 6. § (7) bekezdése,

**7.** 7. § (4) bekezdésben az „Az épületek és építmények formai kialakításánál, anyaghasználatában és színezésében az általános környezetalakítási szabályokon (13.§) túl fokozottan kell figyelembe venni a műemléki környezet kívánalmait, a katolikus plébániatemplomhoz való illeszkedést.” szövegrész,

**8.** 8. § (4) bekezdésben a „tájképi egységét nem bonthatja meg” szövegrész,

**9.** 12. § (5) bekezdése,

**10.** 12. § (5)-(7) bekezdése,

**11.** 13. § (1)-(4) bekezdése,

**12.** 13. § (7)-(11) bekezdése,

**13.** 15. § (14)-(15) bekezdése.

(4) Hatályát veszti Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pilisszentlászló Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2009. (IV. 08.) számú rendelet módosításáról szóló 10/2013. (VII.22.) önkormányzati rendelete.

Pilisszentlászló, 2018. ....

Tóth Attila Zsolt  
polgármester

dr. Gerendás Gábor  
jegyző

## **1. melléklet a .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

1. A helyi területi védelem alatt álló területek helyrajzi szám szerinti felsorolása:
  - 1 hrsz
  - 2 hrsz
  - 595 hrsz
  - 598 hrsz
  - 599 hrsz
  - 600 hrsz
  - 601 hrsz
  - 602 hrsz
  - 603 hrsz, Petőfi Sándor tér
  - 420 hrsz
  - 368/2 hrsz
  - 368/1 hrsz
  - 367 hrsz
  - 366 hrsz
  - 365 hrsz, Kápolna köz
  - 363 hrsz
  - 169/4 hrsz
  - 604 hrsz, Szabadság tér
  
2. A helyi védettség alá tartozó értékek listája:
  - 2.1. Szabadság tér 1 hrsz. iskola
  - 2.2. Szabadság tér 363 hrsz. Polgármesteri Hivatal épülete
  - 2.3. Alapítók köve
  - 2.4. Hősi emlékmű

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

##### Építési hatósági engedélyhez nem, de szakmai konzultációhoz kötött építési munkák

1. Építmény homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Közterületről látható az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
4. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
5. A kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.
6. Közterületről látható nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.
7. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
8. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
9. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
10. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
11. Megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
  - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - d) ideiglenes fedett lovarda,
  - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése.
12. Közterületről látható támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
13. Utcai kerítés építése, felújítása
14. Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárítóberendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.
15. Magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.