

**PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete  
Pilis Város Településképi rendeletéről**

Hatályba lépés napja: **2018. január 01.**

Ezen önkormányzati rendelet a helyben szokásos eszközökkel közzé téve

2017. december hó 20. napjától 2017. december hó 22. napjáig.

Pilis, 2017. december hó 15. napja.

Hajnal Csilla  
polgármester

dr. Szabó György  
jegyző

**Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelete  
Pilis Város Településképi rendeletéről**

Pilis város Önkormányzata Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés *a)-h)* pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Pilis város közigazgatási területére terjed ki, azaz a település egészére állapít meg szabályokat.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaságra, amely a védetté nyilvánított értékekkel kapcsolatban jogokkal vagy kötelezettségekkel bír.
- (3) A rendelet célja a város sajátos településképiének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása.
  - a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
  - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
  - c) településképi követelmények meghatározásával
  - d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
  - e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.
  - f) Jelen rendelet a Tvtv.-ben, 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: Tr.) és a reklámok, reklámhordozók elhelyezésével összefüggésben a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Rr.) foglalt követelményekkel együtt alkalmazható, azzal, hogy jelen rendelet ezen jogszabályok felhatalmazásaival összhangban eltérő rendelkezéseket is tartalmaz. Jelen rendelet a mindenkor hatályos helyi építési szabályzattal (a továbbiakban: HÉSZ) együtt alkalmazandó.
- (4) A rendelet a település területén helyi egyedi és területi védelemmel érintett objektumokra és területekre, továbbá a településképi szempontból meghatározó területekre egyedi szabályokat állapít meg.

**2. A rendeletben alkalmazott fogalmak**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- Védett épület: A Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, amely a hagyományos városkép megőrzése szempontjából, továbbá építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból jelentős. A védett épület minden alkotórészét - ideértve a hozzátartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket is - védelem illeti.
- Védett épületrész: A Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett épületben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen egy

	épület tömege, utcai homlokzata, belső udvari homlokzata, üzletportálja, tetőzete, kapubejárója, lépcsőháza, különleges tartószerkezete.
Védett műtárgy:	A Képviselő-testület által védetté nyilvánított közterületi, vagy egészében nem védett épülethez szervesen hozzátartozó műtárgy. Védett műtárgy lehet különösen a jelentős esztétikai, történeti értéket képviselő emlékmű, emléktábla, szobor, kerítés, kapuzat vagy más, ingatlanhoz szorosan kötődő képző- és iparművészeti alkotás.
Védett érték károsodása:	Minden olyan beavatkozásból eredő értékromlás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisüléséhez, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltozásához, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenéséhez vezet.
Védett terület:	A Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan terület, mely a rajta előforduló jellegzetes épületek, épületegyüttesek, építmények következtében sajátos megjelenéssel bír, közterület-rendszere, telekstruktúrája különleges, helytörténeti jelentőséggel bír, így az egységes településkép szempontjából együtt kezelendő, védendő terület.
Főépítész:	Monor és Térsége Többcéltű Önkormányzati Kistérségi Társulás keretein belül foglalkoztatott főépítési iroda, aki Pilis város vonatkozásában ellátja a főépítési feladatokat.
Tervtanács:	Monor Város Önkormányzatának a helyi építészeti -műszaki Tervtanács létrehozásáról, működtetési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló 15/2013. (IV. 24.) önkormányzati rendelete szerinti Tervtanács, mely Pilis Város vonatkozásában ellátja a tervtanács feladatokat.
CityLight formátumú eszköz:	olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cm x 175 cm és hozzávetőlegesen 2 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy 72"-90" képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik;
CityBoard formátumú eszköz:	olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik;
funkcionális célokat szolgáló utcabútor:	olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál;
információs célú berendezés:	az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz;
közérdekű molinó:	olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.
közérdekű reklámfelület:	olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;

más célú berendezés:	a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát és a közterületi illemhely
önkormányzati faliújság:	az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
önkormányzati hirdetőtábla:	az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
a mobil megállító tábla	valamely üzlet tevékenységéhez kapcsolódó, kizárólag a tevékenységre vonatkozó, az üzlet bejáratánál vagy a terasz területén vagy annak határán a nyitvatartási idő alatt elhelyezett ideiglenes és mobil reklámeszköz, amely lehet egy- vagy kétoldalú tábla vagy egyéb eszköz

## **7. FEJEZET HELYI VÉDELEM**

### **3. A helyi védelem feladata, általános szabályai**

#### **3. §**

- (1) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az épített és természeti érték (épület, építmény, utcarész, településrész, épületrész, építményrész, közterületen lévő szobor, emlékmű, növény, növények együttese, élőhely) melyet a Képviselő-testület építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti, természeti, esztétikai értéke miatt védetté nyilvánít.
- (2) A helyi védelem célja a településnek és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti és természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése, az új építészeti, táji és természeti elemeknek a védett elemekhez való illeszkedése.
- (3) A helyi értékvédelem feladata
  - a) a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése,
  - b) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
  - c) A helyi védelem fajtái:
    - a) egyedi védelem
    - b) területi védelem.
  - d) A helyi védelem hatálya nem terjed ki az országos védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.

### **4. Egyedi és területi helyi védelem alá helyezés, megszüntetés általános szabályai**

#### 4.§

- (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését a helyi Önkormányzat Képviselő-testülete, illetve bármely, a településen élő magánszemély vagy ott tevékenykedő jogi személy, civil szervezet kezdeményezheti.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás kezdeményezésére vagy annak megszüntetésére a helyi Önkormányzathoz kérelmet kell benyújtani. A védetté nyilvánításról a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (3) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot kell készíteni, melyhez kérni kell a Főépítész vagy az önkormányzati Tervtanács, településfejlesztési bizottság ill. szakértők véleményét.
- (4) A védetté nyilvánítás szakmai előkészítését a települési Főépítész végzi.
- (5) A kezdeményezéssel kapcsolatos döntés előkészítéséről – szükség szerint szakértő bevonásával - a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.
- (6) Az (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmazni kell:
  - a) az építmény megnevezését, rendeltetését, szükség esetén körülhatárolását,
  - b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész),
  - c) az építmény rövid ismertetését, leírását
  - d) a kezdeményezés indokolását,
  - e) védendő érték fotódokumentációját.
- (7) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell következők szerint:
  - a) egyedi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az ingatlannal rendelkezni jogosultakat közvetlenül,
  - b) területi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az érintet tulajdonosi kört a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
  - c) a nyilvánosságot a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
- (8) A döntés előkészítését megalapozó értékvizsgálat tartalmi hiányosságai esetén hiánypótlás kérhető. A hiánypótlás a közlést követő 8 napon belül teljesítendő. A hiánypótlás elmulasztása esetén a döntés előkészítést az önkormányzat felfüggeszti.
- (9) Az előkészítő eljárás alatt – legalább 30 napos határidővel –
  - a) az érintettek véleményt nyilváníthatnak, amit a Képviselő-testület az elkészített szakmai anyaggal együtt megtárgyal. A véleménynyilvánítás elmaradása a kezdeményezéssel való egyetértésnek minősül.
  - b) helyi védelem alá helyezés illetve megszüntetés szándék tényéről a nyilvánosság tájékoztatása a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
- (10) A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és - átmeneti szabályozásként – arra a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (11) A testületi döntés során figyelembe kell venni a kezdeményezés dokumentációját, az érdekeltek és a nyilvánosság észrevételeit.
- (12) A Képviselő – testület az előkészítő eljárás lezárását követő ülésén – legkésőbb 60 napon belül – dönt.
- (13) Ha egy helyi védettség alatt álló értéket műemléki védettség alá helyeznek, annak helyi védettsége automatikusan megszűnik. Ha a védett érték műemléki védettsége megszűnik, az Önkormányzat köteles megvizsgálni a helyi védettség alá helyezés lehetőségét.

#### 5. §

- (1) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül értesíteni kell:
  - a) kezdeményezőt
  - b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
  - c) az elsőfokú építésügyi hatóságot,
  - d) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslatot tevőt,
  - e) az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,
  - f) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.
  - g) az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelmért felelős szervet, természeti érték esetén a természetvédelemért felelős szervet.
  - h) a nyilvánosságot.
- (2) A védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének tényét az önkormányzat jegyzője ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését, a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek szerint.

#### **6. §**

- (1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni, melyen fel kell tüntetni a helyi védelem tényét és elrendelésének időpontját. A tábla szövege: „Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította ..... évben”.
- (2) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról - külön eljárás nélkül - a helyi Polgármesteri Hivatal gondoskodik. A tulajdonos a tábla elhelyezését túrni köteles.

#### **7. §**

- (1) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
  - a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
  - b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
  - c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismerveknek már nem felel meg,
  - d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

### **5. Az egyedi és területi helyi védett érték nyilvántartása**

#### **8. §**

- (1) A helyi védelem alá vett értékről a Polgármesteri Hivatal Jegyzője nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:
  - a) a védelem szakszerű, rövid indokolását,
  - b) fotódokumentációt,
  - c) a helyi védelem védettségi kategóriáját,
  - d) a helyrajzi számot.
- (2) Egyedi védettség esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a nyilvántartásnak tartalmaznia kell
  - a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
  - b) helyszínrajzot,
  - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
  - d) tulajdonos, kezelő, használó megjelölését.
  - e) az épület, építmény építésének, átépítésének idejét, illetve építőjének, átépítőjének nevét,
  - f) a védelmet megállapító rendelet számát, időpontját.
- (3) Területi védelem esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot, olyan méretarányban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.

(4) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki, térítés nélkül betekinthes.

## **6. Védett értékek fenntartása, hasznosítása**

### **9. §**

- (1) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használatall kell biztosítani.
- (2) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához, esztétikai értékének csökkenéséhez vezet, úgy a használatot - jogszabályi keretek között – a Polgármester településképi véleményezési vagy bejelentési eljárás keretében korlátozza vagy megtiltja.
- (3) Az építészeti értékek szemlélet-, illetve jellemformáló szerepének érvényesülése, a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi oktatásban és közművelődésben helyet kell kapniuk.

## **7. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

### **10. §**

- (1) A helyi védelem alatt álló értéknek a védelmi célnak megfelelő, folyamatos fenntartásáról, értékéhez méltó, rendeltetésének megfelelő használatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használatához szükségesek-e vagy sem.
- (3) A védett építészeti érték eredeti állapotának megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.
- (4) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.
- (5) A helyi védett érték tulajdonosa a tulajdonviszonyokban, a kezelőben és a használóban történt változásokat a jegyzőnek a változástól számított 30 napon belül köteles írásban jelezni. Ennek elmaradása esetén a védett értékre önkormányzati támogatás nem adható.

## **8. A területi védelem meghatározása**

### **11. §**

A területi védelem az 1. melléklet 1. és 2. fejezetében meghatározott területekre terjed ki.

## **9. Az egyedi védelem meghatározása**

### **12. §**

Az egyedi védelem az 1. melléklet 3. fejezetében meghatározott építményekre, egyedi tájértékre, növényzetre, szoborra, képzőművészeti alkotásra terjed ki.

## **8. FEJEZET**

### **A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

#### **10. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

### **13. §**

A településképi szempontból meghatározó területek a 2. melléklet 1. és 2. fejezetében meghatározott területekre terjednek ki.

## **9. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

#### **11. közterületek településképi követelményei**

##### **14. §**

- (1) A város hangsúlyos közterületeire - szaktervező által készített - közterület építési és kertépítészeti tervet javasolt készíteni.
- (2) A közterület építési és kertépítészeti tervben az elrendezés, a magassági méretek keresztmetszetek, a berendezések, utcabútorzat, burkolatok, városképi megjelenés, a közmű-hálózat kialakítása, a köz- és díszvilágítás, a műtárgynak nem minősülő építmények létesítése, a parkolási megoldás és a terület kertészeti kialakításának megoldása összehangoltan kell, hogy szerepeljen.
- (3) A gépjárműparkolók területén elhelyezhető információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek.
- (4) A közterület építési és kertépítészeti terv méretaránya legalább M= 1:500, egyes rész-megoldások esetében M= 1:200, M= 1:100.

#### **12. Zöldfelületek, kertek kialakítására vonatkozó településképi követelmények**

##### **15. §**

A fák és fás szárú növények telepítési szabályaira vonatkozó rendelkezéseket a fák védelmének helyi szabályairól, illetve a fapótlási kötelezettségről 18/2012.(VI. 04.) sz. önkormányzati rendelet szabályozza.

##### **16. §**

- (1) A zöldfelületek kialakításánál
  - a) a táji és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek, a rendelet 3. számú melléklete alapján,
  - b) agresszíven gyomosító, allergizáló hatású fajok nem telepíthetők,
  - c) telekhatár menti fásszárú növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza.
- (2) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát az építészeti környezethez illeszkedően kell megválasztani.
- (3) A településképi szempontból jelentőséggel bíró fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében lehetséges, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett összhangban a 15.§ előírásával.

#### **13. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

#### **14. Történeti településrész területi építészeti követelményei**

##### **17. §**

- (1) A történeti település jellegzetes szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
- (2) A kialakult telekszerkezet megőrzendő. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telek, tömbtelek nem alakítható ki. Telekösszevonás az önkormányzati rendeletben meghatározott mértékű minimális telekszélesség figyelembe vételével, a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.
- (3) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz, kivétel ez alól, ha a szomszédos beépítés és a telek geometriai tulajdonságai olyanok, hogy a telken ezen elv szerinti telepítés kedvezőtlen beépítést eredményez.



- (4) 4-es számú főút, Rákóczi út, Kávai út történelmi településrész szakaszán főépület elhelyezése a telek utcai homlokvonalán lehetséges.
- (5) Utcafronti tömör kerítés kialakítása esetén csak fa és vakolt felületű falazott kerítés építhető.
- (6) Lakóterületen, oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,8 m maximum 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban történhet. Amennyiben a telekszélesség lehetővé teszi, az épület bővítése udvari keresztzárnyal is megoldható, az utca homlokzattól legalább 5m-rel hátrahúzva, de kizárólag abban az esetben, ha a szomszédos telekhatár felé a szükséges telepítési és tűztávolság biztosítható. A keresztzárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
- (8) A patak menti területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.
- (9) A közterületek burkolatát, az utcabútorokat, az utcakép jellegzetességének megtartásával kell elhelyezni.

## **15. Történelmi településrész egyedi építészeti követelményei**

### **18. §**

- (1) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos.
- (2) A létesítendő épületek esetében a magastető dőlésszögének 35- 45° fok között kell lennie. Lapostető vagy terasz a tető terület max 30%-án alakítható ki.
- (3) 4-es számú főút, Rákóczi út, Kávai út történelmi településrész szakaszán az utcával párhuzamos tetőgerinccel építhető épület.
- (4) Az utcai homlokzat síkjától minimum 5 m mélységig kell tartani az utcai homlokzatmagasságot.
- (5) Homlokzat színezése során:
  - a) jellemzően tört fehér, illetve a színek világos árnyalatai alkalmazható, valamint az építőanyagok természetes színei;
  - b) rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
  - c) a műemlékek illetve a helyi védelem alatt álló épületek és építmények eredeti épületszínezése alkalmazható.
- (6) Tetőhéjazatként az alábbi fedéstípusok alkalmazhatók.
  - a) hagyományos égetett cserép,
  - b) hagyományos, nem színezett pala, csak manzárd tetők bővítéséhez, felújításához
  - c) cserépszínű, barna vagy szürke színű betoncserép,
  - d) hagyományos korcolt, vagy elemes horgany vagy rézlemez fedés
  - e) zöldtető.
- (7) A tetőfedés anyaga nem lehet:
  - a) Bitumenes zsindegy, (kék színű, valamint a természetes építőanyagok színétől, színárnyalataitól eltérő,)
  - b) nagyelemes - bitumenes, fém és műanyag- lemezfedés nem lehet, még akkor sem, ha az pikkelyes fedést imitál.
  - c) nád, a fazsindegy,
  - d) hullámlemez és a trapézlemez.

## **16. Átalakuló nőtt településrész területi építészeti követelményei**

### **19. §**

- (1) Lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,8 m maximum 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (2) Utcafronti tömör kerítés kialakítása esetén a tömör fa és vakolt felületű falazott kerítés építhető.

### **17. Átalakuló nőtt településrész egyedi építészeti követelményei**

#### **20. §**

- (1) Magastető létesítése esetén a dőlésszögének 25-50 fok között kell lennie.
- (2) Lakó és intézményi területeken a fő rendeltetési egység épületén bitumenes vagy műanyag lemez, fém hullámlemez és hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható.  
Fémlemezfedés esetén a csak hagyományos horgany és rézlemez fedés alkalmazható.
- (3) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) Az épület-gerincétől a közterület felőli oldalon csak takarással-helyezhető el.
- (4) Gazdasági és lakó épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
- (5) A tetőfedés anyaga nem lehet:
  - a) Bitumenes zsindely, (kék színű, valamint a természetes építőanyagok színétől, színárnyalataitól eltérő,)
  - b) nagyelemes - bitumenes, fém és műanyag- lemezfedés nem lehet, még akkor sem, ha az pikkelyes fedést imitál.
  - c) nád, a fazsindely,
  - d) hullámlemez és a trapézlemez.
  - e) natúrszínű betoncserép

### **18. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei**

#### **21. §**

- (1) A beépítésre nem szánt erdő- és mezőgazdasági területeken a magastető létesítése esetén a tetőhajlásszög 25°-50° között alakítható ki.
- (2) A mezőgazdasági területeken: fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, készült lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg, tömör kerítés nem alakítható ki.
- (3) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 90%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.
- (4) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
- (6) A tetőfedés anyaga magastetőn nem lehet, kivéve a gazdasági üzemi területeket:
  - f) Bitumenes zsindely, (kék színű, valamint a természetes építőanyagok színétől, színárnyalataitól eltérő,)
  - g) nagyelemes - bitumenes, fém és műanyag- lemezfedés nem lehet, még akkor sem, ha az pikkelyes fedést imitál.
  - h) nád, a fazsindely,
  - i) hullámlemez és a trapézlemez.
  - j) natúrszínű betoncserép

### **19. A helyi területi védett értékekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

#### **22. §**

- (1) A helyi területi védelem a Dolina pincesor területére terjed ki.
- (2) Védett területen a település jellegzetes szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni.

- (3) A kialakult telekszerkezet megőrzendő. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telek, tömbtelek nem alakítható ki. Telekösszevonás az önkormányzati rendeletben meghatározott mértékű minimális telekszélesség figyelembe vételével, a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.
- (4) A telken épület kizárólag a meglévő beépítéshez igazodóan helyezhető el.
- (5) A pincesor területén az alábbi egyedi építészeti követelmények betartandók:
- Az épületek utcai homlokzatának szélessége nem haladhatja meg a 6 m-t.
  - 4,5x6 méter alaprajzi méretet meghaladó pince kizárólag az utcára merőleges tetőgerinccel építhető.
  - A tetőfedés anyaga égetett agyagcserép, a homlokzatképzés vakolt, színe fehér, terméskő a lábzatoknál használható, a nyílászárók fa anyagúak lehetnek, színük zöld vagy barna lehet.
  - Az övezetben kizárólag magastetős kialakítású építmény létesíthető. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.
  - Az övezet területén lévő pincéken kizárólag állagmegóvás, illetve a tömeget és a homlokzati megjelenést nem megváltoztató felújítás végezhető.
  - A pincék fölé új épületszintet építeni tilos.
- (6) A pincék újjáépítése, felújítása során, az alábbi előírásokat kell betartani:
- kialakult beépítés mód,
  - a szomszédos pincéhez igazodó magasság. Az ereszmagasság nem haladhatja meg a szomszédos két-két épület ereszmagasságának átlagát.
  - tengelyesen szimmetrikus oromfalas, vagy kontyolt tetőidommal,
  - az oromfalban terasz vagy erkély nem alakítható ki,
  - tetőfelépítmény, tetőablak és tetősík-ablak nem létesíthető,
  - hagyományos anyaghasználat,
  - a nyílászárók fa anyagúak lehetnek,
  - eh) a homlokzatképzés anyagaként terméskő vagy vakolat használható,
  - a szomszédos pincék között vízvezető árkot kell kialakítani, melyek biztosítják az utcára merőleges pincetetőik összefutó vizének kivezetését.
  - A hagyományos, földdel takart pince visszaépítésétől eltérő építési szándék esetén megengedhető a magastető alkalmazása utcára merőleges tetőgerinccel, oromzatos vagy kontyolt nyeregtetővel, piros színű agyagcseréppel fedve.

## **20. Egyedi építészeti követelmények**

### **Az egyedi helyi védett értékek helyrehozatalára, átalakítására, bővítésére és bontására vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

#### **23. §**

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.
- (2) A védett építmények eredeti külső megjelenését, ezen belül
- egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit,
  - eredeti anyaghasználatát egészében és részleteiben,
  - az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a védett építmény jellegének és környezetének megfelelő színezést,
  - eredeti épülettartozékait és felszereléseit
- az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.

- (3) Az egyes épületek kiemelkedő, megőrzendő értékeit az egyes épületek értékleltár adatlapjai tartalmazzák.
- (4) Meglévő épület közterület felőli homlokzatának felújítása esetén
  - a) Az épületeken homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembe vételével történhet.
  - b) csak azonos megjelenésű nyílászárók alkalmazhatók,
  - c) A hagyományos épületszerkezetek, anyagok használata, az eredeti anyagok felhasználása az irányadó. Amennyiben az eredeti anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (tégla, kő, cserép, természetes pala, fa stb.).
  - d) A homlokzatnak a jelenlegitől eltérő vakolása, színezése színezési terv alapján valósítható meg. Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni. A vakolt felületeken a fehér és tört-fehér színek előnyben részesítendőek, kék, lila, piros színek különböző árnyalatai nem alkalmazhatók.
  - e) A közterületről látható homlokzatok részleges felújítása, színezése nem megengedett.
  - f) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendőek, hiány esetén pótlandók.
- (5) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendőek, hiány esetén pótlandók az elpusztult homlokzati díszítés (párkányok, nyílászárók) régi fényképek alapján.
- (6) Védett építményen, épületen és területen gépészeti és egyéb berendezés (antenna,klíma, szellőző, szerelt kémény, napkollektor, stb.) nem létesíthető, kivéve rejtett módon és a védett objektum építészeti elemeivel összhangban.

#### **24. §**

- (1) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (2) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (3) A védett épülettartozékot az épület elbontása után az új épületbe – felújítás, javítás után – vissza kell építeni.
- (4) Védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. Az elbontott védett épület helyére tervezett épület tömegalakításával, részletképzésével homlokzati anyagaival, színeivel utaljon az eredeti állapotra!
- (5) Helyi védett épületen tetőtér-beépítés, vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetőek.

#### **25. §**

- (1) Helyi védelem alatt álló szobor, szoborcsoport, emlékmű nem védett elemeinek esetleges cseréje, illetve hiányzó elemeinek pótlása során a védett elemeket
  - a) a tömeghatás,
  - b) a teljes magasság,
  - c) a talapzat és a szobor magassági aránya,
  - d) az anyaghasználatszempontjából mértékadónak kell tekinteni.

- (2) A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni.

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

#### **26. §**

- (1) A 6 m-nél magasabb hírközlési építmények és műtárgyak a történeti és átalakuló nőtt településrészen nem helyezhetők el.
- (2) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:
- helyi területi védelem alatt álló területen és
  - helyi egyedi védettségű épület 100 m-es környezetében.
- (3) 20 kV-nál nagyobb felszíni energiaellátási építmények és műtárgyak a történeti és átalakuló nőtt településrészen nem helyezhetők el.

### **22. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **27. §**

- (1) A sajátos építmények és műtárgyak anyaghasználata tekintetében természetes eredetű építő anyagok használatát kell alkalmazni: kő, téglá, fa, vakolat.
- Helyi védelemben részesülő területeken
  - védett természeti területen
  - országos ökológiai hálózat területén
  - Natura 2000 területen
- (2) Napelem panel meglévő épületen való utólagos elhelyezése során a tetőszerkezethez illeszkedve, új épület létesítésekor a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető.
- (3) Napelem homlokzaton a homlokzat integrált részeként építészeti szempontból egységesen helyezhető el.
- (4) Napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el, lapostetős épületen építészeti elemmel takartan helyezhető el.
- (5) Klímaberendezés közterület felé néző homlokzatra nem szerelhető.
- (6) Parapet-konvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése meglévő épületen műszakilag indokolt esetben, de új épületen nem létesíthető.
- (7) Üzleti árnyékoló szerkezet tartószerkezetét a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni.
- (8) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, erkélyén, loggiáján, teraszon.

### **23. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

#### **24. Reklámok elhelyezésének általános szabályai közterületen és a közterületről látható magánterületen**

#### **28. §**

Pilis közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a településképről szóló törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), valamint a Tvtv. felhatalmazása alapján kiadott, a településképvédelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

#### **29. § §**

- (1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

- (2) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.
- (3) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.
- (4) Egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül további reklámhordozó nem helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.
- (5) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag [80 lumen/Watt] mértéket meghaladó hatékonyságú, [statikus meleg fehér színű] fényforrások használhatók.
- (6) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.
- (7) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

## **25. Reklám közzététele a településszerkezeti terv alapján meghatározott területen**

### **30. § §**

- (1) E rendelet 4. melléklete szerinti, a településszerkezeti terv alapján meghatározott területen reklám közzététele, illetve reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése az 4. mellékletben meghatározottak szerint, kizárólag utcabútor és funkcionális utcabútor alkalmazásával lehetséges.
- (2) E rendelet 5. melléklete szerinti, a településszerkezeti terv alapján nem tehető közzé reklám, illetve nem helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés. A 5. melléklet 2. pontjaiban meghatározott területen kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el.
- (3) Nem helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés a helyi területi védelem alatt álló területen.

## **26. A funkcionális célokat szolgáló utcabútorokra vonatkozó szabályok**

### **31. § §**

- (1) E rendelet 5. mellékletben meghatározott területen kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.
- (2) E rendelet 4. és 5. mellékletben meghatározott területen létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.
- (3) A funkcionális célú utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés – az utasváróban és a kioszkon elhelyezett CityLight formátumú eszköz kivételével – nem helyezhető el.
- (4) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. A más célú berendezés reklámcéllra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcéllra.

## **27. Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok**

### **32. § §**

- (1) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:
  - a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
  - b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
  - c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;

- d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
  - e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;
  - f) további, gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információk
- (2) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés. A közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés egész felülete hasznosítható reklámcélra.

## **28. Reklámhordozóra, reklámhordozó berendezésekre vonatkozó követelmények**

### **33. § §**

- (1) Pilis közterületein reklámhordozón
- a) horganyozott és szinterezett acélból, vagy szinterezett alumíniumból készült eszközön;
  - b) plexi vagy biztonsági üveg mögött;
  - c) hátsó fényforrás által megvilágított eszközben;
  - d) állandó és változó tartalmat is megjelenítő eszközön;
  - e) egymástól számított 2 méteres távolságon belül – ide nem értve az egyetlen funkcionális célú utcabútoron történő több reklámhordozó elhelyezését – sem horizontálisan, sem vertikálisan nem helyezhető el.
- (2) A közérdekű reklámfelület, az utasváró és a kioskz kivételével a reklám elhelyezésére szolgáló reklámhordozón kialakítható reklámfelület legalább [egyharmadán] a Pilis Város Önkormányzat az információs célú berendezésekre megállapított információk közzétételére jogosult.

## **29. Közművelődési célú hirdetőoszlop létesítése**

### **34. § §**

- (1) Pilis közigazgatási területén a 6. mellékletben meghatározott közművelődési intézmények közművelődési célú hirdetőoszlop használatára jogosultak.
- (2) Valamennyi, a 6. mellékletben meghatározott közművelődési intézmény településképi bejelentési eljárásban kezdeményezheti a közművelődési hirdetőoszlop létesítését.

## **30. Eltérés jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében**

### **35. §**

- (1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.
- (2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.
- (3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

## **31. Építési reklámháló kihelyezésének engedélyezése**

### **36. § §**

- (1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított 3 hónap időtartamra /az építési tevékenység időtartamára építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.
- (2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.
- (3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

**10. FEJEZET**  
**KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

**32. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

**37. §**

- (1) A Főépítész a településképi védelme érdekében tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.
- (2) A szakmai konzultáció kötelező
  - a) az Étv. 33/A.§ szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység, és
  - b) a helyi védelemmel érintett építményt érintő építési tevékenység esetében.
- (3) A szakmai konzultáció kérelemre indul, lefolytatható írásban és személyesen.
- (4) A kérelemhez mellékelni kell a tervezett építési tevékenység munkaközi építészeti-műszaki dokumentációját.
- (5) A szakmai konzultáció során a Főépítész javaslatot tesz a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (6) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amely tartalmazza:
  - a) a kérelmező adatait,
  - b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
  - c) az ügyvel kapcsolatos lényeges információkat, a felvetett javaslatok lényegét, a Főépítész lényeges nyilatkozatait.
- (7) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárások dokumentációjához csatolni kell.
- (8) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a Főépítész az írásban rögzített javaslatait és nyilatkozatait a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, amelynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.

**11. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

**33. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**38. §**

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építési engedélyezési eljárást megelőzően, az alábbi esetek kivételével:
  - a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti- műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti Tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
  - b) az építető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.
- (2) A Polgármester településképi véleményezési eljárását az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet vonatkozó előírásai szerint folytatja le.
- (3) A településképi véleményt a Polgármester a Főépítész szakmai álláspontja kikérésével adja ki.

**34. A településképi véleményezési eljárással érintett terület**

**39. §**



- (1) A Tervtanács állásfoglalását a véleményezési eljárással érintett területen és rendeltetésekkel tervezett építmények műszaki tervei közül a
  - a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek
  - b) négy lakóegységnél nagyobb új építésű lakóépületek
  - c) helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak
  - d) A szabályozási terv Vt-1,2 övezeteire, kiemelt közterületekhez csatlakozó ingatlanokra és a helyi értékvédelmi területre tervezett épületek, műtárgyak
  - e) hírközlési antennák, antennatartó szerkezetek
  - f) átalakítási munkák az 1-4 pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%
  - g) ITS akció területek
  - h) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építményekÉpítési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (2) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (1) bekezdésben felsorolt esetekben:
  - a) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb mint 50%
  - b) közterületről látható homlokzat átalakítása építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (4) Kiemelt közterületek az alábbiak:
  - Petőfi park
  - Szent István park
  - Sport park
  - Vatyai út
  - Petőfi S. út- Akácfa út-Bocskai út által határolt nem műemléki területek
  - Kossuth Lajos útnak a Toldi utca és a belterület határa közötti rész.
  - Rákóczi út

### **35. A véleményezési eljárás lefolytatása**

#### **40. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a Polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelmére indul.
- (2) A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg
  - a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
  - b) adathordozón /CD, DVD/ pdf formátumban vagy elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a Polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (3) A Polgármester településképi véleményt ad, amelyet:
  - a) a közzintézmények és az 1000 m<sup>2</sup> alapterületet meghaladó építmények esetében a Tervtanács
  - b) egyéb esetekben a Főépítész szakmai állásfoglalásával készíti elő.
- (4) A településképi véleményben a Polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
  - a) javasolja,
  - b) kikötéssel javasolja,
  - c) nem javasolja.
- (5) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (6) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) a (2) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni

#### 41. §

- (1) A 37. § (2) a) pontja szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbi munkarészeket tartalmaznia kell:
  - a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,
  - b) ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,
  - c) a rendeltetés meghatározását, valamint
  - d) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.
- (2) Tervtanácsai véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat – tervtanácsról szóló rendeletében szereplő munkarészeket is tartalmaznia kell.
- (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

### 36. A településképi véleményezés részletes szempontjai

#### 42. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
  - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
  - c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását, vagy nem sérti egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit.
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén
    - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) A földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

- b) Az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőszerkezetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
  - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - e) a tetőszerkezet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
  - a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
    - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
    - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
  - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1) bekezdésében szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **12. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉP BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

#### **37. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre**

##### **43. §**

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
  - a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
  - b) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve
  - c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.

#### **38. A településképi bejelentéshez kötött eljárások**

##### **44. §**

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 40. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében felsorolt építési munkák közül:
  - a) A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető

építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell

- aa) megváltoztatni,
- ab) átalakítani,
- ac) elbontani,
- ad) kicserélni,
- ae) megerősíteni vagy
- af) változatlan formában újjáépíteni.

- b) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, ha az épület utcai homlokzatmagassága a 6,0 métert meghaladja.
  - c) Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
  - d) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20 m<sup>2</sup> alapterületet.
  - e) Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.
  - f) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtmért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
  - g) Közterülettel határos kerítés építése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése.
- (2) A (1) bekezdésében foglalt építési munkák a kiemelt közterületekhez csatlakozó ingatlanok esetében meghatározóak.

Kiemelt közterületek az alábbiak:

- Petőfi park
- Szent István park
- Sport park
- Vatyai út
- Petőfi S. út- Akácfa út-Bocskai út által határolt nem műemléki területek
- Kossuth Lajos útnak a Toldi utca és a belterület határa közötti rész.
- Rákóczi út

#### 45. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint a településképi bejelentés eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendelethez képest
    - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
    - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
    - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
  - c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetét, valamint ha
  - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát
- (2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a Kr.-ben szereplő általános településképi követelmények és jelen rendeletben foglalt reklám és reklámhordozó elhelyezési követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.

- (3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá minden olyan esetben, amikor településrendezési eszköz a rendeltetés-módosítást feltételekhez köti, illetve járulékos beavatkozásokra vagy intézkedésekre vonatkozó kötelezettségeket ír elő.

### **39. A településképi bejelentés eljárási szabályai**

#### **46. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a Polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:
- a) a 41. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
    - aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról
    - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - ac) alaprajzo(ka)t,
    - ad) homlokzato(ka)t, valamint
    - ae) az utcaképben megjelenést bemutató utcaképi vázlatot, látványtervet (színtervet) vagy fotómontázst.
  - b) a 41. § szerinti rendeltetés-módosítások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
    - ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
    - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - bc) (szükség szerint) alaprajzot, valamint
    - bd) (szükség szerint) homlokzatos vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.
  - c) a 28. § szerinti reklám-elhelyezések esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített
    - ca) műleírást,
    - cb) közterületi elhelyezés esetén (a mobil megállító tábla kivételével) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - cc) a reklámberendezés elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
    - cd) az építmény érintett részletét, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatos, valamint
    - ce) látványtervet vagy fotómontázst.

#### **47. §**

- (1) A 41.§ (1) bekezdés valamint a 40.§ szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek igazgatási, szolgáltatási díjat nem kell fizetnie.
- (2) A 41-44.§ szerinti tevékenység a bejelentés alapján - a (3) bekezdés szerinti hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (3) A Polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a bejelentés
- a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

- szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképbbe,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.
- (4) A Polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetés-változtatás 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2), (3) és (4) bekezdésben előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám nem illeszkedik a településképbbe,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

#### **48. §**

- (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozat – annak érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év -, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a Polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül adja ki.
- (2) A Polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a Főépítész készíti elő.
- (3) A reklám és reklámhordozó elhelyezése a településképi bejelentés alapján – a Polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatának birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (4) E rendeletben foglalt településképi kötelezettségek megsértésével kapcsolatos hatósági eljárásra a Tvtv., a Tr. és a Kr. illetve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **13. FEJEZET**

## **TELEPÜLÉSKÉP KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSI BÍRSÁG**

### **40. A településképi kötelezési eljárás szabályai**

#### **49. §**

- (1) A Polgármester a 41-42. § szerinti tevékenység bejelentés nélküli, a 45.§ (3) bekezdése szerinti hatósági határozat hiányában a 45.§ (4) bekezdés szerinti tiltás ellenére történő folytatása esetén, illetve ha az építési tevékenység, illetve reklámelhelyezés nem illeszkedik a településképbbe vagy ellentétes a helyi építési szabályzattal, a 1.§ (2) bekezdés szerinti kötelezheti:
  - a) az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására,
  - b) a helyi értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítésére,
  - c) a reklám-elhelyezés megszüntetésére,
- (2) A Polgármester az (1) bekezdés a)-b) pontjaiban felsorolt kötelezés teljesítésére 90 napos, az (1) bekezdés c) pontjaiban felsorolt kötelezés teljesítésére 30 napos határidőt állapít meg.
- (3) A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre egy alkalommal, legfeljebb 60 napra halasztás engedélyezhető.

- (4) A Polgármester az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység folytatójával szemben 50 000 forinttól 1 000 000 forintig terjedő bírság kiszabását rendelheti el, amennyiben a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.
- (5) A bírság az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése értelmében adók módjára behajtható.
- (6) A bírság megfizetése nem mentesíti az ingatlanulajdonost a jogszabálysértés megszüntetésének kötelezettsége alól. A bírság ismételten kiszabható, ha a kötelezett a meghatározott cselekményt a bírságot kiszabó végzésben megállapított végrehajtási idő alatt nem teljesítette, továbbá, ha a meghatározott magatartásra vonatkozó rendelkezést megszegi.
- (7) A Polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben a Képviselő-testülethez lehet jogorvoslatért fordulni.
- (8) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységet folytató nem meghatározható vagy nem fellelhető, úgy az (1) bekezdés szerinti kötelezés, illetve a (2) bekezdés szerinti bírság az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosával szemben érvényesíthető.

## **2. A településképi bírság kiszabásának módja**

### **50. §**

- (1) A bírság kiszabása során meg kell állapítani a bírság mértékét.
- (2) A bírság mértékét
  - a) a településkép védelemmel érintett elem történeti, településképi, kulturális, eszmei jelentősége és egyedisége,
  - b) az eredeti állapot hiteles helyreállításának lehetősége, időbeni és pénzügyi mértéke,
  - c) az okozott kár nagysága, a jogsértéssel okozott hátrány, valamint
  - d) a településképi védelem alatt álló építmény esetén a beavatkozás készülségi fokának megfelelő számított értékénekfigyelembe vételével kell meghatározni, olyan módon, hogy az a kötelezettet a további, a településkép- védelemre vonatkozó jogszabályokat sértő magatartástól visszatartsa.

## **VIII. FEJEZET**

### **ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

#### **A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

### **41. Értékvédelmi Alap**

#### **51. §**

- (1) A Képviselő-testület a helyi egyedi védelem alatt álló építmények fenntartásának - a szokásostól eltérő, a védettséggel összefüggésben keletkező többletköltségek okán történő - támogatására Értékvédelmi Alapot hoz létre.
- (2) Az Értékvédelmi Alapból pályázat útján nyerhető el vissza nem térítendő támogatás a védett érték megőrzése érdekében végzendő állagmegóvó-felújító munkákhoz.
- (3) Az Alap éves pénzügyi keretét az Önkormányzat a tárgyévi költségvetésében határozza meg.

### **42. Az önkormányzati támogatás szabályai**

#### **52. §**

- (1) A védett érték tulajdonosának kérelmére azon, a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló munkálatok finanszírozására, amelyek a fenntartással kapcsolatban egyébként nem merültek volna fel, az Önkormányzat – az e rendeletben szabályozott módon és formában – támogatást biztosít.

- (2) Az önkormányzat a helyi védett érték fenntartását, felújítását, rekonstrukcióját a következő formákban támogathatja:
  - a költségvetésben erre a célra elkülönített összegből pályázat útján-(értékvédelmi alap)
  - a helyi adórendeletben biztosított adókedvezménnyel.
- (3) A támogatás vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható, melynek igénylése kizárólag pályázat útján lehetséges. Pályázatot az ingatlannal rendelkezni jogosult, továbbá speciális esetben az ingatlan kezelője, bérlője is benyújthat.
- (1) A pályázatok során előnyt élveznek az alábbiak:
  - a) kiemelt jelentőségű az épület (helye, kora vagy szerepe miatt)
  - b) már elkezdett felújítási munka befejezésére irányul a kért támogatás.
- (2) Pályázni nem csak teljes épület-felújításra, hanem épületrészek (pl. utcai homlokzat, nyílászárók, kapuk, kerítés, stb.) felújításra is lehet.
- (3) A támogatás csak értékmegőrző, értékhelyreállító felújításokra szól. Az épületek bővítésére, részbeni átalakítására, korszerűsítésére nem fordítható.

### **43. Az értékvédelmi támogatás igénybevételének és elszámolásának rendje**

#### **53. §**

- (1) A támogatási kérelemben fel kell tüntetni:
  - a) a kérelmező nevét, címét, elérhetőségeit,
  - b) az ingatan címét, helyrajzi számát,
- (2) A támogatási kérelemhez csatolni kell az alábbiakat:
  - a) a tervezett beruházás részletes leírását, különös tekintettel azokra a tételekre, amelyek
  - b) a védelemből eredő többletköltséget eredményezik,
  - c) a felújítás tervezett költségvetését,
  - d) építési engedélyhez kötött munka esetén az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,
  - e) építési engedélyhez nem kötött munka esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő terveket, az elvégezendő munka leírását,
  - f) fénykép-dokumentációt az építmény állapotáról, homlokzatáról,
  - g) a megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és a munka elkészülésének határidejét,
  - h) a pályázó költségvállalási nyilatkozatát arról, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.
- (3) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében a végzett munkák költségének 50 %-áig terjedhet, de legfeljebb 500.000,- Ft lehet.
- (4) Támogatás ugyanarra az ingatlanra legfeljebb 5 évente adható.
- (5) A pályázatokat tárgyévve vonatkozóan az azt megelőző év december 31-éig lehet benyújtani. A támogatásokról – a Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság javaslata alapján – a Képviselő-testület tárgyévi költségvetés elfogadását követően dönt.
- (6) A támogatásban részesült pályázókkal (a továbbiakban: kedvezményezett) az Önkormányzat támogatási szerződést köt. A kedvezményezett köteles minden olyan körülményt jelezni, amely a pályázati támogatás szerződés szerinti felhasználását akadályozza. Ebben az esetben szerződésmódosításra kerülhet sor.

#### **54. §**

- (1) A felújítási munka elkészültét a kedvezményezett köteles bejelenteni és ezzel egyidőben elszámolást benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz.
- (2) Az elszámolás során számlákkal kell igazolni a felújítás teljes bekerülési költségének legalább 80 %-át.



- (3) Az elkészült munkát a Polgármesteri Hivatal – függetlenül attól, hogy az építési engedély köteles volt-e – a helyszínen ellenőrzi.
- (4) A jogosulatlanul igénybe vett, nem cél szerint felhasznált vagy fel nem használt támogatást vissza kell téríttetni.
- (5) A pályázat akkor tekinthető lezártnak, ha az elszámolást a Pénzügyi, Településfejlesztési és Ügyrendi Bizottság elfogadta.
- (6) Az önkormányzati támogatással felújított épület védeltsége 10 éven belül nem törölhető.

## **IX. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

### **44. Hatálybalépés**

#### **55. §**

- (1) Ez a rendelet 2018. január 01. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c pontjában nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.
- (3) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
  - a) A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke,
  - b)** A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke,

### **45. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

#### **56. §**

- (1) Hatályát veszti Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (XI.09.) sz. önkormányzati rendelete a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről
- (2) Hatályát veszti Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2014. (XI.09.) sz. önkormányzati rendelete a településképi véleményezési eljárásról

.....  
Hajnal Csilla  
polgármester

.....  
dr. Szabó György  
jegyző

#### Kihirdetési záradék

E rendelet 2017.december. hó 20. napján kihirdetésre került.

Pilis, 2017. év .....hó .....nap

.....  
dr. Szabó György  
jegyző

## MELLÉKLETEK

### 1. melléklet a 19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

#### A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke

##### 1. fejezet

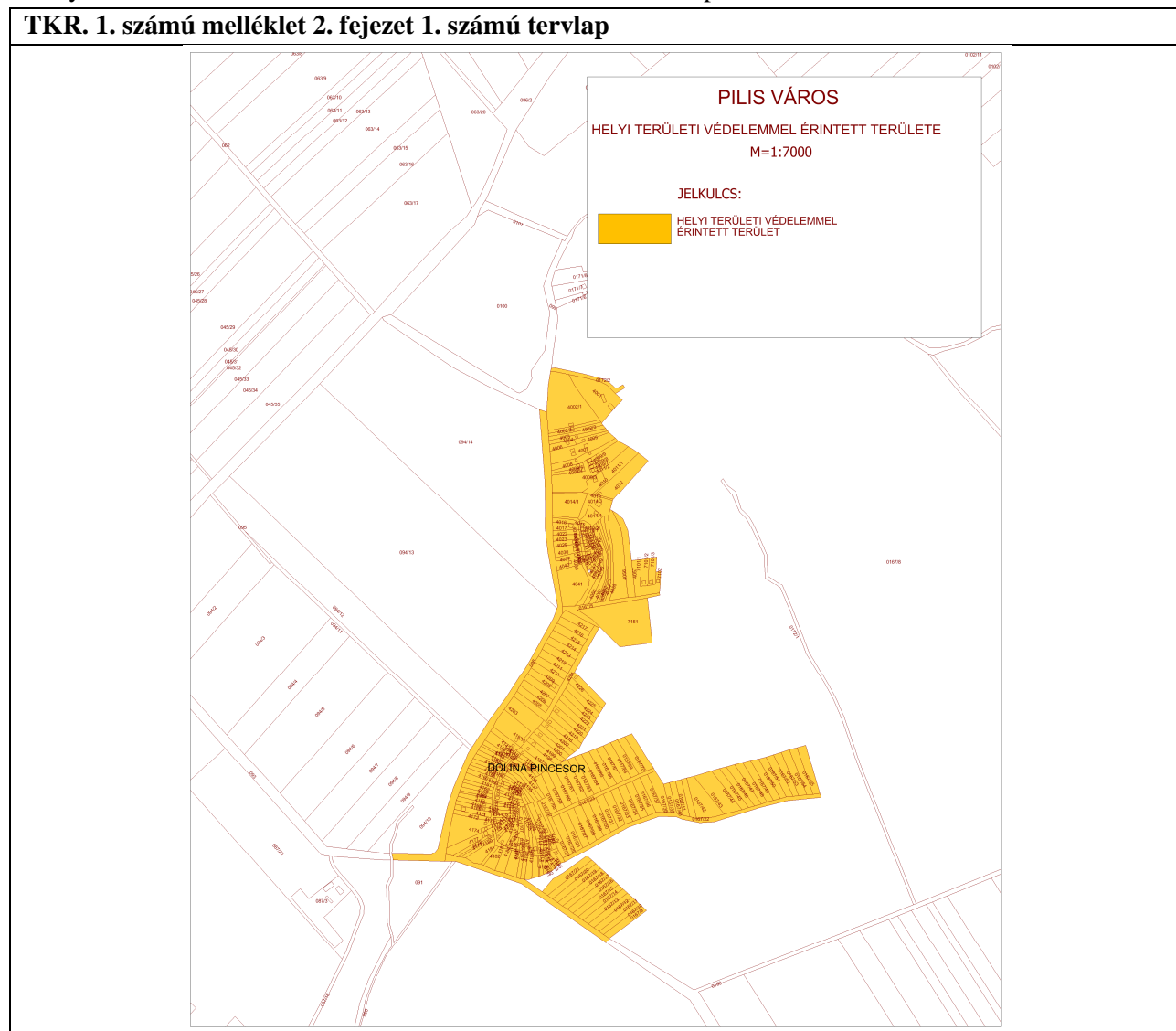
##### A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása

Helyi védelmi terület elnevezése	Helyi védelmi terület lehatárolása
Dolina pincesor	4013, 4015, 098, 0167/5, 4042,4043, 4036, 4031, 4028, 4025, 4024, 4021, 4018, 4204, 0167/23, 0167/22, 4144, 4182, 4189, 4105/2, 4165, 4150, 0172/2, hrsz közterületi utak menti telkek

##### 2. fejezet

##### A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolásának térképi bemutatása

#### TKR. 1. számú melléklet 2. fejezet 1. számú tervlap



### 3. fejezet

#### A helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”

##### Helyi védelemre javasolt épület és épületrészlet

H1 helyi védelemre javasolt utcai főépület

H2 helyi védelemre javasolt épületrész

s.sz.	NÉV	CÍM	HRSZ	javasolt védelem
1.	Liebner kúria	2721 Pilis, Dózsa Gy. u. 33.	2246	H1
2.	Liebner birtokhatárkő	Pilis, 4. sz. főút, 405. sz út mellett, Kölcsey u. 50.		H1
3.	református plébánia	Pilis, Rákóczi út 30,	2412	H1
4.	katolikus plébánia	Pilis, Rákóczi út 15,	1787	H1
5.	üzlet épület	Pilis, Rákóczi út 41,	1824/1	H1
6.	OTP épület	Pilis, Rákóczi út 9, 2721	1780	H1
7.	volt préház	Pilis, Kölcsey út 52.	3203/13	H1
8.	üzlet épület	Pilis, Szabadság tér 1.	11	H2
9.	üzlet épület	Pilis, Rákóczi út 1, 2721	1776	H1
10.	Nyári konyha	Kandó Kálmán utca 22.	2724	H1
11.	Kávai úti temető	2721 Pilis, Kávai út	732	H1
12.	Féltornácos préház	Rózsashegy u.	4952	H1
13.	Féltornácos préház	Rózsashegy u.	5028	H1
14.	Ikerfenyő	2721 Pilis, Dolina	0167/8	H1
15.	I. világháborús emlékmű	Kossuth Lajos u. 34.	1/1	H1

**2. melléklet a 19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet**

**A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke**

**1. fejezet**

**A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása**

<b>Településrész elnevezése</b>	<b>Településrész lehatárolása</b>
Történeti és átalakuló-nőtt településrész	Vásár- Malom- Katona József- Haleszi- Kávai- Hernád. Toldi Miklós -Bocskai –Petőfi –Vadász utca által határolt terület.
Átalakuló-nőtt településrész	A belterület történeti településrészen kívüli területe
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi dűlők , erdő és mezőgazdasági területek

## 2. fejezet

### A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása

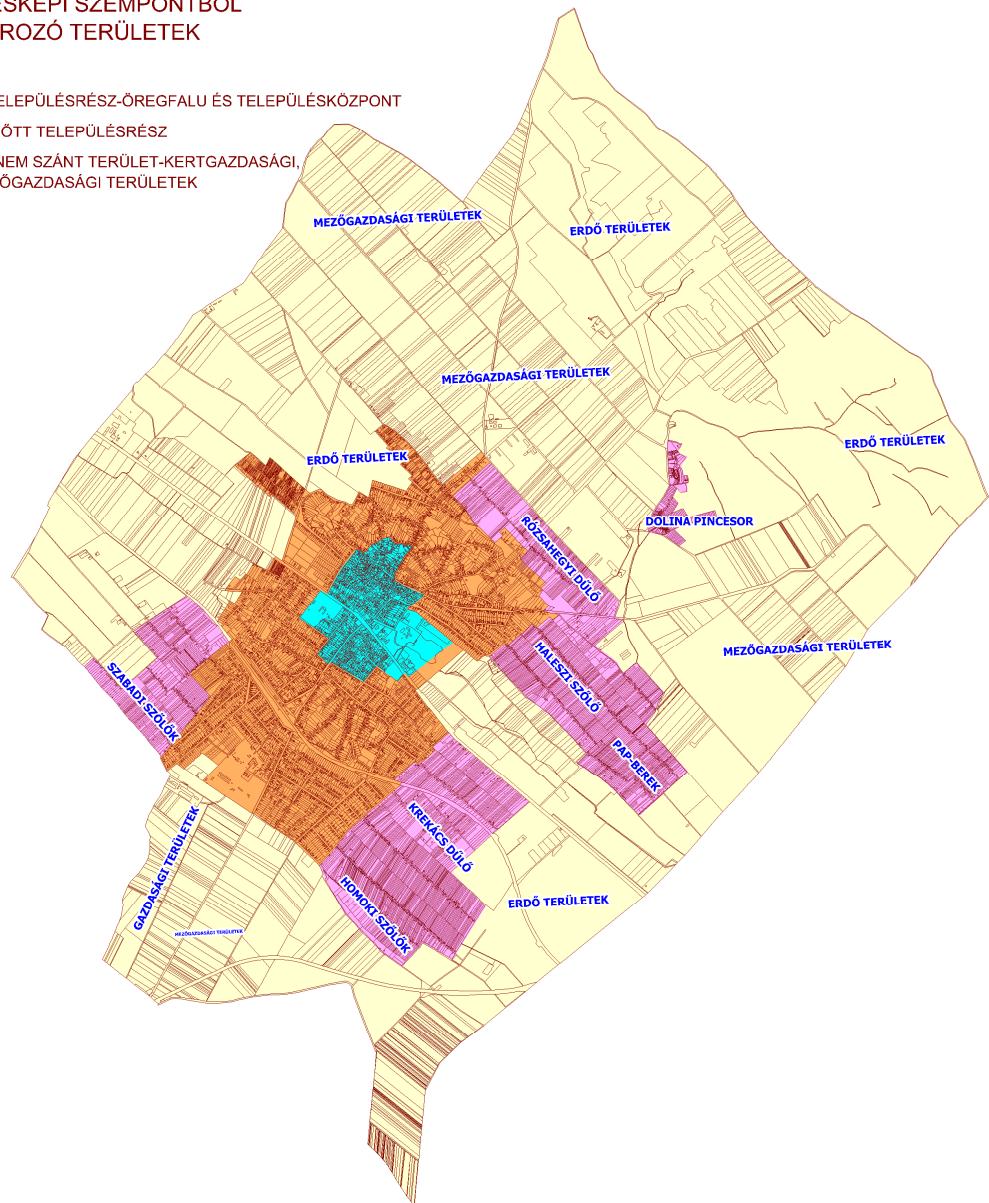
#### A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása

### PILIS VÁROS

#### TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

##### JELKULCS

- TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ-ÖREGFALU ÉS TELEPÜLÉSKÖZPONT
- ÁTALAKULÓ-NÖTT TELEPÜLÉSRÉSZ
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET-KERTGAZDASÁGI,  
ERDŐ ÉS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK



3. melléklet a 19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

	A	B
1.	tudományos („latin”) elnevezés	magyar elnevezés
2.	<b>lombos fák</b>	
3.	<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
4.	<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
5.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
6.	<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar, feketegyűrű juhar
7.	<i>Alnus glutinosa</i>	enyves éger, mézgas éger
8.	<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
9.	<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír, bibircses nyír
10.	<i>Betula pubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
11.	<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
12.	<i>Carpinus orientalis</i>	keleti gyertyán
13.	<i>Castanea sativa</i>	szelídgesztenye
14.	<i>Cerasus avium</i> ( <i>Prunus avium</i> )	vadcseresznye, madárcseresznye
15.	<i>Cerasus mahaleb</i> ( <i>Prunus mahaleb</i> )	sajmeggy
16.	<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
17.	<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
18.	<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
19.	<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
20.	<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
21.	<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
22.	<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa
23.	<i>Populus alba</i>	fehér nyár
24.	<i>Populus canescens</i>	szürke nyár
25.	<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
26.	<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
27.	<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte, vackor
28.	<i>Quercus cerris</i>	csertölgy, cserfa
29.	<i>Quercus farnetto</i> ( <i>Q. frainetto</i> , <i>Q. conferta</i> )	magyar tölgy
30.	<i>Quercus petraea</i> ( <i>Q. sessiliflora</i> )	kocsánytalan tölgy
31.	<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
32.	<i>Quercus robur</i> ( <i>Q. pedunculata</i> )	kocsányos tölgy
33.	<i>Salix alba</i>	fehér fűz
34.	<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
35.	<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
36.	<i>Sorbus dégenii</i>	-
37.	<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
38.	<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
39.	<i>Sorbus rédliana</i>	-
40.	<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
41.	<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
42.	<i>Tilia cordata</i> ( <i>T. parviflora</i> )	kislevelű hárs
43.	<i>Tilia platyphyllos</i> ( <i>T. grandifolia</i> )	nagylevelű hárs
44.	<i>Tilia tomentosa</i> ( <i>T. argentea</i> )	ezüst hárs

45.	<i>Ulmus glabra</i> ( <i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i> )	hegyi szil
46.	<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
47.	<i>Ulmus minor</i> ( <i>Ulmus campestris</i> )	mezei szil
48.		
49.	<b>tűlevelű fajok (fenyők)</b>	
50.	<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
51.	<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
52.	<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő
53.	<i>Picea abies</i> ( <i>Picea excelsa</i> )	lucfenyő
54.	<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
55.	<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
56.		
57.	<b>lombos cserjék</b>	
58.	<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
59.	<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
60.	<i>Amygdalus nana</i> ( <i>Prunus tenella</i> )	törpe mandula
61.	<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
62.	<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
63.	<i>Calluna vulgaris</i> ( <i>Erica vulgaris</i> )	csarab
64.	<i>Cerasus fruticosa</i> ( <i>Prunus fruticosa</i> )	csepleszmeleggy
65.	<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
66.	<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
67.	<i>Cornus mas</i>	húsos som
68.	<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
69.	<i>Coronilla emerus</i>	-
70.	<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
71.	<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
72.	<i>Cotoneaster integerrimus</i> ( <i>C. vulgaris</i> )	szirti madárbirs
73.	<i>Cotoneaster nigrum</i> ( <i>C. melanocarpa</i> )	fekete madárbirs
74.	<i>Cotoneaster nebrodensis</i> ( <i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i> )	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
75.	<i>Crataegus laevigata</i> ( <i>C. oxyacantha</i> )	kétfibés galagonya
76.	<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
77.	<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
78.	<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
79.	<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
80.	<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
81.	<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
82.	<i>Cytisus decumbens</i> ( <i>C. procumbens</i> )	-
83.	<i>Cytisus supinus</i> ( <i>C. capitalus</i> )	gombos zanót
84.	<i>Daphne cneorum</i>	henye boroszlán
85.	<i>Daphne laureola</i>	babér boroszlán
86.	<i>Daphne mezereum</i>	farkas boroszlán
87.	<i>Erica carnea</i>	alpesi erika, hanga
88.	<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
89.	<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
90.	<i>Frangula alnus</i> ( <i>Rhamnus frangula</i> )	kutyabenge
91.	<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye

92.	<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
93.	<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
94.	<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
95.	<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
96.	<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
97.	<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
98.	<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
99.	<i>Prunus spinosa</i>	kökény
100.	<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis benge
101.	<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
102.	<i>Ribes uva-crispa</i>	-
103.	<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
104.	<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
105.	<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
106.	<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
107.	<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz csőrege fűz
108.	<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
109.	<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
110.	<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
111.	<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz
112.	<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
113.	<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
114.	<i>Sambucus racemosa</i>	fürtös bodza
115.	<i>Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)</i>	seprózanót
116.	<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
117.	<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
118.	<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
119.	<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
120.	<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
121.	<i>Vitis sylvestris</i>	ligeti szőlő

### A növényválasztás szempontjai a telepítés során

1. Az 1. pont szerinti magyarországi őshonos fa és cserjefajokat az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.
2. A település díszkertjeinek fa- és cserjetelepítéseinél, az utcafásításoknál a főbb honos fásszárú fajok mellett figyelembe vehetők a helyben szokásos gyümölcs- (pl. cseresznye-, szilva-, barack-, alma- és körtefélék) és szőlőfélék fajtái is.
3. A jelentősebb közterületek, közterek és közparkok betelepítésénél a fentiekén túl alkalmazhatók azok a díszfák és díszcserjefélék, amelyek ugyan nem őshonosak, de a településen, illetve a térségben nem idegenek, hagyománnyal rendelkeznek (pl. platánfélék, ostorfa félék, magas díszértékű exoták – magnólia, császárfa, stb.- valamint mértékkel a helyi termőhelyi viszonyoknak megfelelő örökzöld lomblevelű – pl. babérmeggy, bangita, – és tűlevelű fajok, fenyőfélék is).



#### 4. melléklet a 19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

Településszerkezeti terv alapján meghatározott azon területek, ahol utcabútor és funkcionális utcabútor alkalmazásával lehetséges a reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése.

Területfelhasználási egységek	Tervi jele
Falusias lakóterületek	Lf
Kertvárosias lakóterületek	Lke
Kisvárosias lakóterületek	Lk
Településközpont vegyes területek	Vt
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz
Ipari gazdasági terület	Gip
Különleges területek – Sportpálya területe	Ksp
Különleges területek – Sport-rekreációs területek	Ksr
Különleges területek – Temető területe	Kt
Különleges területek – Beleznaý kastély területe	Kk
Különleges területek – Városüzemeltetési terület	Kvü
Közlekedési területek	KÖu, KÖk
Zöldterületek	Zkp
Mezőgazdasági terület	Má, Mk
Különleges beépítésre nem szánt területek	Kkb, Kksr, Kbta

**5. melléklet a 19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet**

**1. pont:**

**Településszerkezeti terv alapján meghatározott azon területek, ahol kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el.**

Területfelhasználási egységek	Tervi jele
Különleges területek – Szennyvíztisztító területe	Kszt
Erdőterületek	Ev, Eg
Vízgazdálkodási területek.	V

**6. melléklet a 19/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet**

**[a Pílisi Önkormányzat illetékességi területén működő közművelődési intézmények]**

Kármán József Városi Könyvtár és Közösségi Ház  
Csernai Pál Közösségi Központ