



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Peller Márton polgármester részére

Pilisszentkereszt Község Önkormányzata

2098 Pilisszentkereszt

Fő út 12.

Iktatószám: BP/2602/00507-3/2021.
Ügyintéző: Bozóki-Ernyey Katalin, Szedmer Szilvia
Telefonszám: 061/795-9032, 061/896-3819
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu,
szedmer.szilvia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Pilisszentkereszt településrendezési
eszközök felülvizsgálata – Környezeti
értékelés örökségvédelmi szempontú
újborni véleményezése
Hiv. szám: 1-26/2021.
Ügyintézőjük: Rózsa Gyöngyvér főépítész

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük kézhez BP/2602/00067-4/2021. iktatószámú 2021. 02. 23-án kiadmányozott véleményünkre válaszul megküldött javított dokumentációkat, ill. tervezői válaszokat.

Ahogy jeleztük BP/2602/00507-2/2021. iktatószámú levelünkben, sajnos a 2021. július 14-én tartott egyeztető tárgyaláson, annak időpontja okán nem tudtunk részt venni, ugyanakkor, ahogyan jeleztük válaszukat jogszabályi határidőn belül írásban megküldjük.

Válaszunk az alábbi: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (3) bek. a) pontjában, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján régészeti és műemléki szempontból a

javított környezeti értékelés és ennek szerves részét képező örökségvédelmi hatástanulmány továbbra sem megfelelő.

1. Megállapítottuk, hogy a BP/2602/00067-4/2021 iktatószámú levelünk – alább idézett – 5. pontjában jelzett hiányosságok csak részben kerültek orvoslásra. „**Régészeti és műemléki vonatkozásban hiányolom a Környezeti értékelésből a 4.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek alfejezethez kapcsolódó, a hatályos és a tervezett változásokat bemutató térképmellékletet, amelyen belül a Különleges beépítésre (nem) szánt terület – történeti táj, ill. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület érinti hatáskörömet. A tervezett módosításokon belül igen jelentős elem a jelenleg Különleges beépítésre nem szánt terület – Történeti táj területfelhasználáson belül Falusias lakóterület (A3), ill. Különleges beépítésre szánt terület – Történeti táj felhasználáson belül Falusias lakóterület kijelölés. Ahogyan az a kapcsolódó Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti**

fejezetében olvasható, az A3, C4 módosítások régészeti lelőhelyet érintenek, azonban sem a Környezeti értékelésben, sem az Örökségvédelmi hatástanulmányban nem szerepel, hogy a terület műemléki környezet része is. A benyújtott anyagokból hiányom, hogy ezen országos szinten jelentős középkori épületegyüttes és környezete, gazdasági egység régészeti és műemléki érintettsége nincsen egyben, együtt tárgyalva és értékelve a jelenlegi területfelhasználás és a tervezett területfelhasználás szempontjából. Bár a környezeti értékelés régészeti fejezetében olvasható az emlék és annak környezete, a történeti táj védelmének fontossága, hiányolom mind a Környezeti értékelésből, mind az Örökségvédelmi hatástanulmányból azt a megállapítást, hogy az A3, A4 [helyesen: C4] módosítások jelentős környezeti változást okoznának. Hatóságom részéről nem értek egyet az Önkormányzatnak ezen két tervezett módosításával és kérem átgondolásukat. Hiányolom továbbá a vizsgált anyagokból az örökségvédelmi szempontú hosszútávú célok megfogalmazását.”

Köszönjük, hogy fentiek kapcsán javították, ill. jelölték a műemléki környezetet. Azonban sajnálattal tapasztaltuk, hogy hatóságom kérése ellenére az A3, C4 területrészek átminősítését nem gondolták át, nem értékelték újra az általunk jelzett szempontok figyelembe vételével.

Az örökségi értékek átfogó elemzése hatóságunk szemszögéből az alábbi:

- a. Műemléki szempontból az alábbi formában védett a terület a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) adatai alapján:
 - I. 7200 törzsszám, 7238 (azonosító) *Ciszterci apátság romjai*,
 - II. 7200 törzsszám, 15572 (azonosító) *Ciszterci apátsági templom romja*
 - III. 7200 törzsszám, 15573 (azonosító) *Ciszterci kolostor romja*
 - IV. 1069 törzsszám, 7236 (azonosító) *Pilisszentkereszt, cisztercita apátság romjai műemlék környezete.*

Álláspontunk lényegét a műemléki környezetet megállapító 719/1992. OMF határozat indokolása fejezi ki a legjobban „... műemlékek védelméhez, valamint azok hatásos építészeti és tájképi megjelenéséhez a közvetlenül szomszédos ingatlanoknál nagyobb területre van szükség a műemléki környezetet határozatilag állapítom meg.”

A műemléki környezet a kolostortáj egy része, a fent hivatkozott OMF határozatban ezt kívánták jogi eszközökkel megőrizni az utókor számára. Itt nem egyszerűen egy apátsági látképről van szó, hanem egymáshoz funkcionálisan kötődő kolostori tevékenység történeti egységben való megőrzéséről.

- b. Régészeti szempontból:

A 11174 *Pilisi apátság* elnevezésű régészeti lelőhely a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken belül kiemelt státuszú, ún. kiemelten védett régészeti lelőhely a Nyilvántartás alapján.

Ahogy az a 86615/1992. XX. 563.MO.MKM számú történeti-régészeti jelentőségű védett területté nyilvánító miniszteri határozat indokolásában olvasható: „A nyugateurópai rangú építmény és az előkerült gazdag leletanyag történeti, régészeti, művészettörténeti és technikátörténeti szempontból is kiemelkedő jelentőségű megőrzése elsőrendű fontosságú.”

Ezzel a 11174 azonosítójú lelőhellyel délről közvetlenül határos az 59298 *Patak-menti földek* elnevezésű nyilvántartott lelőhely, ahol Árpád-kori, késő középkori telep, középkori tégláégető van nyilvántartva, azaz alapvetően a ciszterci kolostori élethez kapcsolódó jelenségek, régészeti emlékek.

A tervezett falusias lakóterület kijelölések (C4, A3) egyrészt az egyedileg, kiemelten védett ciszterci apátság táji egységét sértik, másrészt nyilvántartott régészeti lelőhelyet veszélyeztetnek. Felhívom a figyelmüket arra, hogy a lakóterületnek kijelölni kívánt területen minden földmunka régészeti tevékenységet vona maga után, amelynek a költségét a „szennyező fizet” elv alapján a beruházó/építtető köteles fedezni a vonatkozó jogszabály alapján. A beépítésre tervezett területen fentiek szerint a tulajdonosoknak/építtetőeknek előre nem megbecsülhető mértékű költségtöbblettel jár bármely építkezés.

Áttanulmányozva az előző évek önkormányzati településrendezési dokumentumait jól látható az a folyamat, ahogyan a tárgyalt terület beépítése délről észak felé megindult. Az első lépcsőfokot az jelentette, amikor kertvárosias lakóterületet jelöltek ki itt. Ezt követte jelen módosítás során megvalósuló, a kertvárosias lakóterületből falusias lakóterület kijelölésbe történő módosítás. – Mindamellett, hogy ez a döntés örökségvédelmi szempontból akár még támogatható is, hiszen, ahogyan a Települési Arculati Kézikönyvben olvasható az üdülőterületek arculata egyáltalán nem illeszkedik a történeti településközponthoz, így bár sűrűbb beépítésű terület alakul ki, de elméletileg jobban beleillik majd a történeti egységbe.

Azonban semmiképpen sem támogathatjuk a további terjeszkedést észak felé, különösen a kiemelten védett régészeti lelőhely határáig.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) a műemlékvédelem sajátos tárgyai alatt egyrészt az építményekhez hasonló „egyedi” védelem alá kerülő történeti kerteket, a temetőket/temetkezési helyeket érti, másrészt ide tartoznak a műemléki terület, mint gyűjtőfogalom alatt szereplő nem „egyedileg” védett értékek, úgymint a történeti tájak, a műemléki jelentőségű területek, a műemléki környezetek.

A volt ciszterci apátság, eszmei jelentősége és egyedisége révén országos szinten kiemelkedő műemléki jelentőséggel bíró műemlék összesen 422 db védett ingatlant magába foglaló műemléki környezetét 1069 [törzsszám], 7236 [azonosító] illetően felhívom a figyelmet a Kötv. 40/A. §-ára, mely szerint: *A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.*, valamint a 43. § (6) bekezdésére, mely előírja: *A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.*

Régészeti szempontból felhívom a figyelmüket arra, hogy a Kötv. 9. §-a szerint a régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. A 10. § (1) bekezdése előírja, hogy a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. Továbbá a 19. § (1) bekezdés szerint *A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyoni kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti*

lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. (2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. (3) A régészeti feltárások költségeit ... annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.

Kérjük, fent részletezett műemlékvédelmi és régészeti indokaink alapján a C4 és A3 területeket, a B5 területhez hasonlóan, "Különleges beépítésre nem szánt – történeti táj" területfelhasználásba sorolják. Ezzel hozzájárulva Pilisszentkereszt egyedi nemzeti értékei mellett, európai szintű régészeti, műemléki, művészettörténeti, technikai történeti egyedi értékének megőrzéséhez.

2. Fentiekén túl szeretnénk észrevételezni, ahogyan azt BP/2602/00507-2/2021. iktatószámú levelünkben előre jeleztük, hogy a javított dokumentumokban sem idézik pontosan a műemléki értékek adatait, ezt kérjük, hogy javítsák.
3. Továbbá áttanulmányozva a 2011-es, 2013-as Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ), megállapítottuk, hogy jelen HÉSZ tervezetnek egyáltalán nincsen *VII. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM 30. § Művi értékvédelem c.* passzusa. Semmi sem utal a listaszerű felsoroláson túl a műemléki és régészeti emlékek speciális jogi helyzetére és kulturális, történeti kiemelt státuszára. Kérjük, lehetőség szerint ezt pótolják, még ha nem is szükséges azzal a részletezettséggel, ahogyan az korábban szerepelt.
4. Megjegyezni kívánjuk továbbá, hogy jelen elfogadásra váró HÉSZ-ben, szemben a 2011-es, 2013-as dokumentumokkal, nincs hivatkozás *régészeti érdekű területre*, mint örökségi kategóriára, – mind amellet, hogy megjelenítése, kijelölése jogilag nem kötelező, – alkalmazása hasznos a helyben élők, építkezni kívánók számára.

Fentiek alapján összességében úgy érezzük, hogy általában az örökségvédelmi szempontokat érdemes lenne jobban integrálni a településrendezési eszközökbe, előre egyeztetett időpontban a továbbiakban is szívesen állunk rendelkezésükre.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

Erről értesül:

1. Címzett + e-mail: mlynky@t-online.hu; polgarmester@pilisszentkereszt.hu
2. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1051 Budapest, Sas u. 25. Postacím: Városház u. 7.
3. Pest Megyei Kormányhivatal, Váradi Tibor állami főépítész, 1052 Budapest, Városház utca 7.