

# Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete

## a településkép védelméről

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8. ) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított, az állami főépítési hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal, az örökségvédelmi hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, és a partnerségi egyeztetésben résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. Fejezet BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

#### 1. §

(1) E rendelet alkalmazásában: *áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynél a kerítés vonalára merőleges nézetből, a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek nem érik el az adott telekhatáron a kerítés hosszának 20%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

(2) *Cégér*: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát, feliratot tartalmazó épülettartozék.

(3) *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.

(4) *információs célú berendezés*: az önkormányzati információs tábla, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, a az okos pont, valamint a fa körüli henger:

- a) *önkormányzati és idegenforgalmi információs tábla*: olyan önálló szerkezetű tábla vagy üveges szekrény, közérdekű információs célt szolgáló kirakatnak nem minősülő berendezés, amely a városlakók és a városba érkezők tájékoztatására szolgál;
- b) *útbaigazító hirdetmény*: közérdekű információt nyújtó, közterületi jelzés, amely lehet:
  - ba) *idegenforgalmi eligazítás -jellemző felületi elemek*: várostérkép, közigazgatási szervezetek, közintézmények, közlekedési állomások, szálláshelyek, műemlékek, emlékművek irányait jelző táblák, testvérvárosok irányát jelző oszlop, stb.;
  - bb) *egyéb közérdekű tájékoztatás jellemző berendezései különösen*: az egészségügyi ellátó hely iránymutató jelzése, a kulturális, a sportprogramokról, gazdasági, kereskedelmi tevékenységekről, ezek létesítményeiről tájékoztató táblák, berendezések, szerkezetek;
- c) *Közérdekű molinó*: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült reklámhordozó, amely falra

vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét;

- d) *Okos pont*: új infokommunikációs megoldásokat alkalmazó, a turisták és a lakosság interaktív élményalapú tájékozódását és információszerzését elősegítő intelligens eszköz; strapabíró, interaktív, kreatív, szórakoztató szabadtéri készségfejlesztő játékok; elektromos töltőberendezés köztéren való szigetszerű elhelyezése - érintőképernyős kültéri interaktív infótorony (smart kiosk);
- e) *Fa körüli henger*: reklámok közzétételére szolgáló, kör alaprajzú, üreges, fém szerkezetű henger.

(5) Illeszkedés: az építmény környezetére előírt településképi követelményekhez való illeszkedést jelenti.

(6) *közterületről látható magánterületen elhelyezhető egyéb reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés*: ledfal, forgó prizmatábla, futófény;

- a) ledfal: változó tartalmú hirdetések elhelyezésére szolgáló, közterületről látható egységes reklámfelületű, vagy kép váltó, világító berendezés;
- b) forgó prizmatábla: olyan reklámtábla, amelyen három különböző plakát folyamatosan váltja egymást;
- c) futófény: állandó vagy váltakozó fénykibocsátású, és reklámszöveget, üzletnevet, tevékenységet vagy árut nevez, jelenít meg.

(7) *más célú berendezés*: elsődleges funkcióját tekintve közterületi, köztéri bútor, különösen pad, kerékpárállvány, hulladékgyűjtő, telefonfülke, korlát és közterületi illemhely, elektromos szekrény, távközlési berendezés, árnyékoló berendezés, stb;

(8) *megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezés*: abszorpciós hűtőberendezés (megújuló energia hasznosításával), biomasszát hasznosító tűzhelyek, biomassza tüzelésű egyedi készülékek, biomassza tüzelésű kazánok, hibrid napenergia hasznosítás berendezései, hőszivattyús rendszerek, légkollektorok, napelemek és tartozékok, napkollektorok (vízes), szélenergia-hasznosító berendezések, vízforgató;

(9) *üzletfelirat*: homlokzatra betűnként rögzített vagy festett üzletnév, vagy szolgáltatás megnevezése;

(10) *védett érték károsodása*: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.

## II. Fejezet A HELYI VÉDELEM

### A helyi védelem feladata

#### 2. §

(1) A helyi védelem e rendelettel ellátandó feladata a védelmet igénylő építészeti és természeti örökség:

- a) meghatározása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
- c) megőrzése, megőrzötetése és

d) a lakossággal történő megismertetése.

(2) A helyi védelem feladata továbbá a védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

### 3. §

(1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a helyi kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

### Helyi védelem keletkezése és megszűnése

### 4. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki (természetes és jogi személy egyaránt) írásban kezdeményezheti Zalakaros Város Önkormányzatának polgármesterénél.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező megnevezését;
- b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körül határolását;
- c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
- d) a védendő érték rövid dokumentálását;
- e) a kezdeményezés indokolását.

(3) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíttetni.

(4) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján egyedileg dönt a védetté való nyilvánításról, vagy védettség törléséről, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be. A testületi döntésre a legalább 30 napos előkészítő eljárást követő 60 napon belül kerül sor.

(5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül értesíteni kell:

- a) kezdeményezőt
- b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
- c) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.

(6) 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 ismérveknek már nem felel meg, a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

## **A helyi védelem alá helyezett értékek nyilvántartása**

### **5. §**

(1) A helyi védett értékekről Zalakaros Város Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(2) A helyi védelem alá helyezés jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését az önkormányzat jegyzője kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál.

(3) A helyi védettség fokozatai:

- a) "Városszerkezeti jelentőségű" terület védelme (régii településrész – Ófalu),
- b) védett beépítési vonalak,
- c) helyi védelem alatt álló épületek
- d) helyi védelem alatt álló kisarchitektúra elemek

(4) Egyedi védelem: az egyedi védelem a település jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó elemeire terjed ki. A helyi egyedi védelem alatt álló elemeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

## **A védett értékekhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

### **6. §**

(1) A rendelet mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti és zöldfelületi örökséget a tulajdonos, vagy kezelője köteles jókarbantartani, állapotát településképhez illő méltó módon megővni, a használat nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználát.

(3) A városszerkezeti jelentőségű területen (régii településrész – Ófalu) a városszerkezet védendő történelmi örökség, ezért az úthálózat, a telekosztások és a beépítési mód jellegzetességeit meg kell őrizni.

(4) A városszerkezeti jelentőségű területen (régii településrész – Ófalu) a védett beépítési vonalú ingatlanokon az utcai homlokzat vonalán a történetileg kialakult beépítési vonal fenntartásáról, átépítéskor, és új beépítés esetén is gondoskodni kell. Ennek érdekében:

- a) az utcaszakaszra jellemző beépítési mód és tetőalakítás (utcára merőleges vagy párhuzamos) megőrzendő, vagy helyreállítandó,
- b) előkert nem beépíthető,
- c) az utcaszakaszra jellemző homlokzatmagasság betartandó.

(5) A védett épület vagy épületrész történeti, városképi, építészeti jellemzői a hely sajátos karakterének kifejezői, a kultúra részei, ezért e jellemzőket meg kell őrizni. Ennek érdekében:

- a) a védett épület vagy épületrész nem bontható, azt új épület részeként is meg kell őrizni,
- b) a védett épületek, épületrészek szerkezetei, építészeti részletei, tartozékai megőrzendő, hiányuk esetén pótlandók,
- c) homlokzat-felújítás, átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet,
- d) a földszinti portál-kialakítás, -átalakítás csak az épület teljes földszintjének egységes kezelésével történhet,



- e) cégér, cégtábla, cégjelvény, címtábla, megállító tábla, menü tábla, pylon vagy totemoszlop, reklámszázló csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben.

## **A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó ösztönző rendszer**

### **7. §**

- (1) A helyi védettséggel kapcsolatos szakmai segítséget az önkormányzat a főépítésze útján látja el.
- (2) A helyi védett épület, építmény felújításának esetén, külső helyreállításának /a homlokzatok, tetőszerkezet domináns elemeinek leginkább megfelelő állapot létrehozásának/ költségeihez pályázat útján az éves költségvetésben meghatározott keretösszeg erejéig, a külső megjelenítés, homlokzat megtartása érdekében Önkormányzati támogatás adható.
- (3) A vissza nem térítendő támogatás mértéke: a helyi védelem alatt álló épületek esetében a külső helyreállítás, veszélyeztetett objektumoknál a szükséges állagmegóvás, értékőrző felújítás költségeinek legfeljebb 50 %-a. A támogatás esedékessége a helyreállítási / felújítás 50 %-os készülsége esetén a támogatás 50 %-a, míg a fennmaradó 50 %-a a munka ellenőrzött, igazolt befejezésekor fizethető ki.
- (4) Támogatásban a helyi védett érték tulajdonosa részesülhet.
- (5) A támogatási pályázatokat a tervezett kivitelezés évének február 20. napjáig kell két példányban benyújtani a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési osztályán keresztül a főépítészhez.
- (6) A Pályázat tartalmi követelményei:
- a) a pályázó adatai (név, lakcím/székhely, telefonszám, e-mail),
  - b) Tulajdonosi hozzájárulás (használó esetén), társtulajdonosi hozzájárulás (közös tulajdon esetén),
  - c) a pályázat tárgyának adatai (a felújítandó épület vagy építmény, vagy épületrész pontos megnevezése, címe, történetének, műszaki állapotának rövid leírása, felújítási, korszerűsítési tervek), fotók a munka elvégzését megelőző állapotról, függetlenül attól, hogy a felújítási munkálatok építési engedélyhez vagy nem kötött munka keretében teljesül, építész tervdokumentáció (és ha van, jogerős építési engedély),
  - d) az előírt költségvetés bemutatása az elvégzendő munkák függvényében (költségvetés), kivitelezői ajánlat vagy tervezői költségbecslés,
  - e) a munka elkészültének tervezett határideje,
  - f) az igényelt támogatás összege, megjelölve a saját erőből elvégzendő munkák értékét,
  - g) a pénzösszeg felhasználásának tervezett módja és határideje,
  - h) előzetes kötelezettségvállalás arra vonatkozóan, hogy a támogatás elnyerése esetén az elnyert összeget a pályázati feltételek szerint használja fel az építtető.
- (7) Az éves keretösszeg határain belül a konkrét támogatások odaítéléséről a főépítész előterjesztésében a Gazdasági bizottság javaslata alapján a Képviselőtestület dönt minden évben az áprilisi ülésén.
- (8) A pályázat eredményéről az igénylőket írásban értesíteni kell. Az el nem fogadott pályázatokat a következő évben ismételtelen be lehet nyújtani.
- (9) Azokkal a pályázókkal, akiknek pályázatai elfogadásra kerültek, a polgármester – a megvalósítás feltételeit illetően – megállapodást köt.

(10) A megállapodás tartalmi követelményei:

- a) a megítélt pénzösszeg felhasználásának módja,
- b) a felhasználás határideje és feltételei,
- c) a munkálatok műszaki ellenőrzésére, szakszerűségére vonatkozó ellenőrzési feladatok szabályai,
- d) a kivitelezés ellenőrzésének szabályai,
- e) az elvégzett munka átvételének módja,
- f) a felmerült költségekről szóló számlák kollaúdálásának menete.

(11) Ellenőrzés:

- a) A pályázat megvalósulásának műszaki tartalmára vonatkozó ellenőrzési feladatokat a Zalakaros Város Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési Osztálya végzi.
- b) A munkálatok befejezésekor a műszaki ellenőr / műszaki vezető nyilatkozik a munka elkészültéről és igazolja a támogatás célnak megfelelő felhasználását.”

### *III. Fejezet*

## **TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK ÉS A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

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

#### **8. §**

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza:

- a) régi településrész, Ófalu (1254 -)
- b) új városrész (1965 -)
- c) kertvárosias lakóterületek (1965 -)
- d) iparterületek
- e) kertgazdasági terület (szőlőhegy)
- f) külterület

### **Helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **9. §**

(1) A helyi védelemben részesülő építészeti értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények: teljes védelem, és egyes részletek védelme esetén az építészeti értékek megtartása mellett bővíthetők az épületek.

(2) Védelem alatt álló épületen, épületrészen nyílászáró cseréje esetén fa nyílászárót kell beépíteni az eredeti arányok, osztások megtartása mellett. Új nyílás létesítése esetén, az épület, a homlokzat nyílásrendjéhez, és megjelenéséhez kell alkalmazkodni.

(3) Védelem alatt álló épületen a nyitott tornác megtartandó, sem tömören, sem nyílászáróval nem beépíthető.

(4) Védett épületet tartalmazó ingatlanon további épület, építmény elhelyezése csak a védett érték telepítéséhez illeszkedően, annak elsődlegességét tiszteletben tartóan helyezhető el. Védett épület bővítése, a telken új épület építése esetén magastetőt kell kialakítani, melynek hajlásszöge a védett értéken lévő tetőhöz igazodónak, 35-45 fok közöttinek kell lennie.

- (5) Az épület magassága kizárólag a felújítás során felmerülő szerkezeti, technológiai okból változhat.
- (6) Védett épület homlokzati anyagának és színének, tetőfedés anyagának, nyílászárói anyagának, utcai ablakok meglévő osztásának megváltoztatása csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében történhet. Bővítés, új építés esetén az új épületrészek anyaghasználatának, a védett értékhez illeszkedőnek, annak megjelenését és értékét megtartónak, hangsúlyozónak kell lennie.
- (7) Védett épület tetőfelületén, homlokzatán megújuló energia hasznosításának berendezései, parabola antenna csak a közterület felől nem látható módon, építészeti eszközökkel vagy növényzettel takartan helyezhető el. Napelemek, napkollektorok a telken a védett érték tiszteletben tartása, érvényesülése mellett helyezhetők el.
- (8) Védett épületek telkein a zöldfelületek minőségi kialakítása az építészeti érték megjelenéséhez hozzátartozó településképi elem. Az épület, a burkolt felületek, a kertként nem használt felületeket gyepfelületként kell kialakítani és karban tartani. A telepítési távolságokat a 2. sz. függelék tartalmazza.
- (9) Amennyiben a védett érték egyéb, településképi szempontból meghatározó területen is fekszik, mindkét területre vonatkozó előírást be kell tartani, ütközés esetén, jelen szakasz előírásait kell betartani.

### **Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi településképi követelmények**

#### **10. §**

- (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:
- Az épületek telepítését az építési helyen belül az utcaképbe illeszkedően kell megválasztani, amennyiben az épületek utcai homlokvonala az utcakép kialakításában egyértelműen meghatározható, az épületet erre a vonalra kell telepíteni.
  - Melléképítményt a főépítménnyel azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani. A melléképítmény magassága a főépítmény magasságát nem haladhatja meg.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
- Az épületek tömegformálását a településképi, táji adottságok figyelembevételével kell kialakítani. Az épületek bonyolult tömegalakítása nem alkalmazható.
  - Magastetős épületek fedésére agyagcserép, betoncserép, , fazsindely, kőpala, cserepes és korcolt fémlemez, üveg anyagokon kívül más anyag nem alkalmazható.
  - Kék, lila, zöld, egyéb élénk, a környezetében lévő építmények homlokzatától eltérő színek és tetőfedő anyag nem alkalmazhatók.
  - Az épületeken a tetőfelépítmények, álló tetőablakok által elfoglalt felületi hossz, a tető hosszának 1/3-át nem haladhatja meg.
  - Homlokzatkialakításnál a környezetében lévő építmények homlokzatától eltérő színek és anyagok, a bonyolult homlokzat és színváltások, erős tónusú, hivalkodó, színek nem alkalmazhatók.
  - A megújuló energia hasznosítását szolgáló berendezést az ingatlanon álló épület utcai megjelenéséhez igazodóan kell elhelyezni. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei, vezetékei az utcai homlokzaton látszó módon nem helyezhetők el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet. Síktáblás

napelemeket, napkollektorokat lapostetős épületeken a tetővel párhuzamos síkban vagy legfeljebb 25% lejtéssel kell létesíteni. Amennyiben az épület attika fallal rendelkezik, a lejtés tetszőleges lehet, de a berendezések egyik eleme sem emelkedhet az attika magassága fölé. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat magastetős épületeken a tető síkjában (azzal megegyező dőlésszögben) kell elhelyezni úgy, hogy a berendezés tartószerkezete napelem, napkollektor felülete alól nem lóghat ki, továbbá egy tetőfelületen csak egy összefüggő felületen helyezhetők el. Egy tetőfelületen csak egyirányú (álló vagy fekvő) elemek helyezhetők el. Síktáblás napelemeket, napkollektorokat földön (terepszinten) a természetes terepadottságokhoz igazítottan kell elhelyezni. Hatnál több berendezés telepítését az utca felől legalább cserjeszinten zárt növényzettel takartan kell kialakítani.

- g) Utcai homlokzaton parabolaantenna, klíma kültéri egység nem helyezhető el. Egy épületen rendeltetési egységenként egy parabolaantenna helyezhető el.
- h) Fém burkolattal melléképítmény nem építhető. A melléképítmények homlokzatkialakításánál, a környezetében lévő építmények homlokzatától eltérő színek, a bonyolult homlokzat és színváltások, erős tónusú, környezetétől elütő színek nem alkalmazhatók.
- i) Mobilház (kerekeken guruló, előregyártott konténer) az egyéssz településen nem helyezhető el.
- j) Kerítés téglá, kő, fa, fém, burkolt vagy vakolt kiselemes beton falazóelem, vakolt felület, sövénykerítés kivételével más kivitelű nem lehet.
- k) A közterület felől kedvezőtlen településképet nyújtó tevékenységeket és építményeket a telken belül, növényzettel vagy építészeti eszközökkel takarni kell.

#### **Régi településrész (Ófalu) településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelményei**

##### **11. §**

- (1) A településképi szempontból meghatározó "Ófalu" településrészekben az épületek 35-45 fok közötti hajlású magastetővel helyezhetők el.
- (2) A településrészre jellemző régi, előregyártott beton kerítések felújítandók, elbontásuk csak külön településképi bejelentési véleményezés eljárás során lehetséges – indokolt esetben.

#### **Kertvárosias településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

##### **12. §**

- (1) Rönkház elhelyezése kertvárosias lakóterületen lehetséges.
- (2) A településképi szempontból meghatározó kertvárosias területen, a telken telepített növényzet a szomszédos ingatlan kilátását nem akadályozhatja.

#### **Kertgazdasági terület településképi szempontból meghatározott területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

##### **13. §**

- (1) A településképi szempontból meghatározó kertgazdasági területen, a telken telepített növényzet a szomszédos ingatlan kilátását nem zavarhatja.



(2) A településképi szempontból meghatározó kertgazdasági területeken a tájképet meghatározó építményekre, zöldfelületekre az épített és táji környezet alakítása során alapvetően figyelemmel kell lenni. A településképi szempontból meghatározó területen elhelyezkedő külterületi ingatlanokon a vonatkozó természetvédelmi, szakági jogszabályi előírásokon túl, kiemelt figyelmet kell fordítani a tájalkotó növényzet, védett geológiai formák, kilátás/rálátás adottságaira. E területeken a beavatkozásokat a tájképi egység megtartásának figyelembevételével kell végrehajtani.

(3) Kertgazdasági területen (szőlőhegy) kerítés csak élősövény lehet, indokolt esetben vadháló építhető, növényzettel takartan.

(4) A településképi szempontból meghatározó kertgazdasági területen lapostetős épület nem helyezhető el. A magastető hajlásszöge 35-45 fok között lehet.

### **Növénytelepítés követelményei**

#### **14. §**

(1) Zalakaros teljes közigazgatási területén, növényzet esetében a honos, tájegységre jellemző fajok alkalmazása szükséges. Különlegesen lényeges a külterületek és a természetes növényzavak esetében a honos növények alkalmazása és az inváziós fajok elkerülése.

(2) A növénytelepítés során javasolt, tájegységre jellemző honos fajok és a kerülendő, invazív fajok listáját a 5. melléklet tartalmazza.

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

#### **15. §**

(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése a régi településrészen (Ófalu) nem lehetséges.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívüli területeken új vezetékes hírközlési infrastruktúrát

- a) ahol már egyéb meglévő felszíni infrastruktúra rendelkezésre áll, annak igénybevételével kell kialakítani,
- b) ahol más felszíni infrastruktúra még nem áll rendelkezésre, legfeljebb kettő új, a kapcsolódó meglévő oszlopsorral megegyező típusú oszlop helyezhető el,
- c) ahol a terület villamos energiaellátása felszín alatti, vagy kialakítása felszín alatt tervezett, a hírközlési infrastruktúrát is felszín alatt kell kiépíteni.

(3) Új vezeték nélküli hírközlési, internet-szolgáltatási antennák, antenntartó szerkezetek, adók, átjátszók településképi, tájba illesztéséről gondoskodni kell, a településképi szempontból meghatározó régi településrész, Ófalu területén nem helyezhető el.

### **Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

#### **16. §**

(1) Reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés a település közigazgatási területén belül kizárólag a meglévő környezethez illeszkedő, egységes kialakítású, azonos megjelenésű lehet.

(2) Utcabútor a település közigazgatási területén belül kizárólag a meglévő környezethez illeszkedő, egységes kialakítású, azonos megjelenésű lehet.

(3) Utcabútor, reklámhordozó épület előtt az épület utcai homlokzatához legjobban illeszkedő helyen helyezhető el úgy, hogy az épület megjelenését, megközelítését ne akadályozza, az épület bejáratáról a figyelmet ne vonja 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 Watt] mértéket meghaladó hatékonyságú, [statikus meleg fehér színű] fényforrások használhatók.

(6) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.

(7) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélra.

(8) A településképileg kiemelt területen a közterületen elhelyezhető reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és cégér:

- a) a kiosk,
- b) az utasváró,
- c) a közművelődési célú hirdetőoszlop,
- d) az információs célú berendezés,
- e) a más célú berendezés,
- f) a cégjelvény, a címtábla, a cégtábla, a megállító tábla.

(9) A településképileg kiemelt területen a közterületről látható magánterületen elhelyezhető reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés és cégér:

- a) a közművelődési célú hirdetőoszlop,
- b) az információs célú berendezés,
- c) a más célú berendezés,
- d) a cégjelvény, a címtábla, a cégtábla, a megállító tábla.

### **Cégér, üzletfelirat, kirakat és információs tábla elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

#### **17. §**

(1) Cégér, üzletfelirat, kirakat a tevékenységnek helyt adó épület megjelenésével, anyaghasználatával, színével összhangban helyezhető el.

(2) Amennyiben az épület egy üzlethelységet, irodát tartalmaz, az épület homlokzatán legfeljebb 2 db üzletfelirat és cégér helyezhető el. Amennyiben az épület több üzlethelységet, irodát tartalmaz, az épületen üzletenként 1 db üzletfelirat és cégér helyezhető el, megjelenésük egységes legyen, a harsány színű, kialakítás kerülendő.

(3) Kerítésen ingatlanonként egy, saroktelek esetében kettő üzletfelirat és cégér helyezhető el.

(4) Az (1)–(3) bekezdéseken túl az épület kirakataiban, kirakatportálonként további egy üzletfelirat és cégér helyezhető el.

- (5) Épületen önálló kirakatszekrény a homlokzat kialakításával, a nyílásrenddel összhangban helyezhető el, üzletenként 1 db.
- (6) A szolgáltatást, kereskedelmi, vendéglátóipari szolgáltatást végző épület nyílászárója felületének legfeljebb 30%-a tartalmazhat üzletfeliratot, reklámot, hirdetést.
- (7) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégér a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti.
- (8) Cégér még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját, homlokzati díszet.
- (9) Épületen, kerítésen elhelyezett cégér maximális mérete 2,00 m<sup>2</sup> lehet.
- (10) Világítást is tartalmazó felirat kizárólag a cégér, a cég arculat színeiben készülhet, kivéve a nyitva / zárva felirat, mely lehet fehér, piros, és zöld színű is. Visszatükröződő, villogó, futó szöveget tartalmazó felirat, cégér nem helyezhető el.
- (11) Oszlopon, oszlop jellegűen elhelyezett cégér legmagasabb pontja a 3,0 m-t nem haladhatja meg.
- (12) Idegenforgalmi információs tábla az utcatáblákkal azonos formában, színben és megjelenéssel helyezhető el.

*IV. Fejezet*  
**TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

**18. §**

- (1) A képviselő-testület a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció önkormányzati hatáskörét a polgármesterre ruházza át, mely feladatot a polgármester a települési főépítész bevonásával lát el.
- (2) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a település teljes közigazgatási területén biztosított.
- (3) A településképi szempontból meghatározó kertvárosias lakóterületeken lapostetős épület is elhelyezhető. Lapostetős épület elhelyezéséhez előzetes településkép-védelmi tájékoztatás és kötelező szakmai konzultáció szükséges a környezeti adottságok figyelembevételére.
- (4) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kérelemre indul.
- (5) A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét címét, a kérelem tárgyát és annak egyértelmű beazonosítását, az ingatlan címével, és/vagy, helyrajzi számával.
- (6) A konzultációról emlékeztető készül, amely tartalmazza a felvetett javaslatokat, a települési főépítész lényeges nyilatkozatait, melyet a polgármester 15 napon belül megküld a kérelmező részére.

*V. Fejezet*  
**A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

**A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

**19. §**

- (1) A képviselő-testület a településképi véleményezési eljárás önkormányzati hatáskörét a polgármesterre ruházza át.
- (2) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben meghatározott építési engedélyhez- vagy egyszerű bejelentéshez kötött eljárásokat megelőzően.

**A véleményezési eljárás részletes szabályai**

**20. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető vagy az általa meghatalmazott személy (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott e rendelet 3. melléklete szerinti kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (2) A településképi véleményben a települési főépítész szakmai javaslata alapján a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja, vagy
  - b) feltétellel javasolja, vagy
  - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek és (pdf formátumban) az (1) bekezdés szerinti elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

**A településképi véleményezés szempontjai**

**21. §**

- (1) A telepítéssel kapcsolatban különösen vizsgálni kell, hogy:
- a) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz-e, a tömegalakítás megfelel-e a településképi és tájképi illeszkedés követelményeinek,
  - b) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat, és a környezetéből nyíló kilátási viszonyokat,
- (2) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezethez, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezet jellegét figyelembe veszi-e,
  - b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,



*VI. Fejezet*  
**TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

**A bejelentési eljárással érintett építmények, rendeltetésváltozások köre**

**22. §**

(1) A képviselő-testület a településképi bejelentési eljárás önkormányzati hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

(2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységeket megelőzően az alábbi esetben:

- a)* építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása;
- b)* az építmény homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása.
- c)* szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, emléktábla elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t;
- d)* megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű, 10 napnál tovább és legfeljebb 180 napig fennálló
  - da)* rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - db)* kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - dc)* levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - dd)* ideiglenes fedett lovarda,
  - de)* legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése;
- e)* utcai kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése;

(3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetésváltozás), reklámok és reklámhordozók tekintetében a 4. melléklet szerinti kérelemmel.

**A bejelentési eljárás részletes szabályai**

**23. §**

(1) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy az általa meghatalmazott személy (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott e rendelet 3. illetve 4. melléklete szerinti kérelemre indul.

(2) A településképi bejelentési eljárás során a főépítész szakmai javaslata alapján a polgármester a tervezett építési tevékenységet:

- a)* feltételek nélkül tudomásul veszi;
- b)* feltételek meghatározásával tudomásul veszi, vagy
- c)* megtiltja.

## 24. §

A polgármester a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését 15 napon belül adja ki. Döntés hiányában a bejelentéstől számított 16. napon megkezdhető az építési tevékenység, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

### *VII. Fejezet*

#### *A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG*

## 25. §

A képviselő testület a településképi kötelezés és a településkép-védelmi bírság önkormányzati hatósági hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

## 26. §

(1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le:

- a) településképi követelmények megsértése,
- b) a településképi bejelentési vagy véleményezési eljárásban született döntéstől eltérő végrehajtás esetén.

(2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.

(3) A bejelentés írásban történhet a polgármesternek címezve, papíron vagy elektronikus levélben.

(4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:

- a) a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,
- b) a bejelenteni kívánt tevékenység, építmény helyét, rövid leírását,
- c) fényképet.

## 27. §

(1) A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester az ingatlantulajdonost a jogszabálysértés megszüntetésére hívja fel, melynek elmulasztása esetén településképi kötelezés formájában az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezi.

(2) A polgármester a kötelezést határidő kitűzésével önkormányzati hatósági döntés formájában közli az ingatlan tulajdonosával.

(3) A településkép-védelmi bírság összegét a határozatban megjelölt számlára átutalási megbízással vagy készpénzáttutalási megbízással postai úton kell befizetni a megjelölt határidőn belül.

### *VIII. Fejezet*

#### *ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

## 28. §

(1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és megismételt eljárásokban, valamint a hatóság tudomásszerzése következtében indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2019. (III. 14.) önkormányzati rendelete.

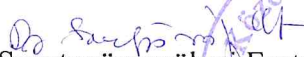
## 29. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

  
Novák Ferenc  
polgármester

  
  
Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve: 2022. szeptember 22.

  
Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
jegyző



## Végső előterjesztői indokolás

### Általános indokolás

A településképi védelméről szóló rendelet módosításának célja olyan normatív szabályrendszer meghatározása, amely környezetünk védelmét, és harmonikus tovább építését segíti a meglévő állapotok figyelembevételével.

A rendelet tervezet a magasabb szintű jogszabályi rendelkezéseknek, illetve a jogszabályszerkesztéssel kapcsolatos előírásoknak való megfelelést szolgálja. A 2019-ben megalkotott rendelet megalkotása óta a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről) és a 2021. 07. 01-től hatályos a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről) szóló új rendelet (továbbiakban Kr.) eljárásrendje szerint a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet teljes felülvizsgálata szükséges. Az Integrált Jogalkotási Rendszer LocLex alrendszerében történik a megalkotott rendeletek közzététele. A 2021. és 2022. évi kormányrendeleti szintű átfogó módosítások, illetve az új szerkesztő felület indokolják a meglévő rendelet módosítása helyett egy új, áttekinthető egységes önkormányzati rendelet megalkotását.

### Részletes indokolás

#### 1. §-hoz

Bevezető és értelmező rendelkezéseket rögzít.

#### 2.-3.§- hoz

A helyi védelem feladatát fogalmazza meg.

#### 4. §- hoz

Helyi védelem keletkezése és megszűnése rendszerét mutatja be.

#### 5. §- hoz

A helyi védelem alá helyezett értékek nyilvántartását szabályozza.

#### 6. §- hoz

A védett értékekhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket rögzíti.

#### 7. §- hoz

A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó ösztönző rendszert részletezi.

#### 8. §- hoz

A településképi szempontból meghatározó területek megállapítását tartalmazza.

#### 9. §- hoz

Helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó településképi követelmények

#### 10. -13. §- hoz

Településképi szempontból meghatározó területekre régi (Ófalu), kertvárosias, kertgazdasági településrész vonatkozó egyedi településképi követelményekről szól

#### 14. §- hoz

Növénytelepítés követelményeit szabályozza

#### 15. §- hoz

Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezéséről rendelkezik

#### 16.-17. §- hoz

Reklámhordozók, cégér, üzletfelirat, kirakat és információs táblára vonatkozó településképi követelményeket tartalmazza.

**18.-21. §- hoz**

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, és a településképi véleményezési eljárás szabályait rögzíti.

**19.-24. §- hoz**

A településképi bejelentési eljárást és azzal érintett építmények, valamint rendeltetésváltozások körét szabályozza.

**25.-27. §- hoz**

A településképi kötelezés és a településkép-védelmi bírság rendszerét szabályozza.

**26. -29. §- hoz**

Záró rendelkezéseket, valamint hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést

Zalakaros, 2022. szeptember 22.

  
Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
jegyző





## Előzetes hatásvizsgálat

### a településkép védelméről szóló 18/2022.(IX.22.) önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálattal a jogszabály előkészítője felméri a jogszabály változás előzetes következményeit.

A Tv. 17. § (2) bekezdése alapján az előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

#### **Társadalmi-gazdasági hatása:**

A rendelet tervezet a magasabb szintű jogszabályi rendelkezéseknek, illetve a jogszabályszerkesztéssel kapcsolatos előírásoknak való megfelelést szolgálja. A 2019-ben megalkotott rendelet megalkotása óta a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről) és a 2021. 07. 01-től hatályos a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről) szóló új rendelet (továbbiakban Kr.) eljárásrendje szerint a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet teljes felülvizsgálata szükséges. A 2021. és 2022. évi kormányrendeleti szintű átfogó módosítások, illetve az új szerkesztő felület indokolják a meglévő rendelet módosítása helyett egy áttekinthető önkormányzati rendelet megalkotását. A rendeletalkotásnak gazdasági hatása nincs.

#### **Környezeti, egészségi körülmények:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen egészségügyi, környezetre gyakorolt hatása nem jelentkezik.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A rendelet módosítása az adminisztratív terhek tekintetében nem jelent változást.

#### **Egyéb hatása:** Nincs.

#### **A rendelet megalkotásának szükségessége:**

A rendelet megalkotását a magasabb szintű jogszabályokkal, való összhang teszi szükségessé.

#### **A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:**

A jogalkotás elmaradása a Kormányhivatal részéről törvényességi felügyeleti intézkedést eredményezhet.

#### **A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:**

A rendelet a meglévő szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható, további feltételek biztosítását nem igényli, a szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

Zalakaros, 2022. szeptember 9.

Dr. Szentgyörgyvölgyi Eszter  
jegyző



## 1. melléklet

### Helyi védelem

#### 1. A "Városszerkezeti jelentőségű" terület (régi településrész – Ófalu)

- Kossuth utca mindkét oldala a város északi határától a Fő utcáig.
- Fő út mindkét oldala a Kossuth utcától a Petőfi utcáig
- Petőfi utca mindkét oldala a Park utca –Bodahegyi utca vonaláig
- Zrínyi utca
- Rákóczi utca északi oldala

#### 2. Védett beépítési vonalak

- Kossuth utca mindkét oldala
- Fő út mindkét oldala
- Petőfi utca mindkét oldala

#### 3. A védelem tárgyai

#### Helyi védelem alatt álló épületek

|     | Közterület                                | hrsz.: | név                       |
|-----|-------------------------------------------|--------|---------------------------|
| 1.  | Petőfi utca 14.                           | 102    | lakóépület                |
| 2.  | Petőfi utca 5.                            | 1045   | lakóépület                |
| 3.  | Fő utca 15.                               | 62     | lakóépület                |
| 4.  | Fő utca 23.                               | 57     | lakóépület                |
| 5.  | Fő utca 28.                               | 1070   | lakóépület                |
| 6.  | Fő utca 33.                               | 52     | lakóépület                |
| 7.  | Fő utca 40.                               | 1076   | lakóépület                |
| 8.  | Fő utca 43.                               | 47     | lakóépület                |
| 9.  | Fő utca 56.                               | 1085   | templom                   |
| 10. | Kossuth L. utca 20.                       | 1116   | lakóépület                |
| 11. | Kossuth L. utca 26.                       | 1135   | lakóépület                |
| 12. | Kossuth L. utca 23.                       | 5      | lakóépület (üzlet)        |
| 13. | Zalagyöngye utca 39.                      | 539    | lakóépület                |
| 14. | Kossuth L. utca 32.                       | 1141/3 | gazdasági (mellék) épület |
| 15. | Alsóhegyi út 17.                          | 2188/1 | pince, prásház            |
| 16. | Bor utca 33. (Felsőhegy)                  | 2168/2 | kúria jellegű épület      |
| 17. | Szent Orbán utca 18. (Felsőhegy)          | 2086   | pince, prásház            |
| 18. | Banyavölgyi út 19.                        | 3652   | pince, prásház            |
| 19. | Banyavölgyi út 45.                        | 3637   | pince, prásház            |
| 20. | Külterület, (Banyavölgy - Öreghegy)       | 3073   | gazdasági épület          |
| 21. | Külterület, (Banyavölgy - Öreghegy)       | 3099/2 | Gazdasági épület          |
| 22. | Külterület, (Banyavölgy - Öreghegy)       | 3085/2 | Pince, prásház            |
| 23. | Harangláb utca 59. (Banyavölgy – Irtások) | 3477/1 | Pince, kúria              |
| 24. | Világoshegyi út (Banyavölgy)              | 3184   | Pince, prásház            |
| 25. | Kossuth L. utca 14.                       | 1113   | lakóépület, melléképület  |

|     |                                     |        |                                       |
|-----|-------------------------------------|--------|---------------------------------------|
| 26. | Hegykapu út (Felsőhegy)             | 2105/1 | Pince, présház                        |
| 27. | Rizling utca 12.                    | 2336/2 | Pince, présház                        |
| 28. | Hegykapu út (Felsőhegy)             | 2104   | Pince, présház                        |
| 29. | Szent Orbán utca 42. (Felsőhegy)    | 2072   | Pince, présház                        |
| 30. | Gyöngyvirág sor 11.                 | 1240/3 | Gazdasági épület                      |
| 31. | Külterület, (Banyavölgy – Öreghegy) | 3140/1 | Pince, présház                        |
| 32. | Határ út 9. (Felsőhegy)             | 2106/1 | Présház                               |
| 33. | Hangulat utca 29.                   | 3634   | Gazdasági épület (volt Babati kocsmá) |

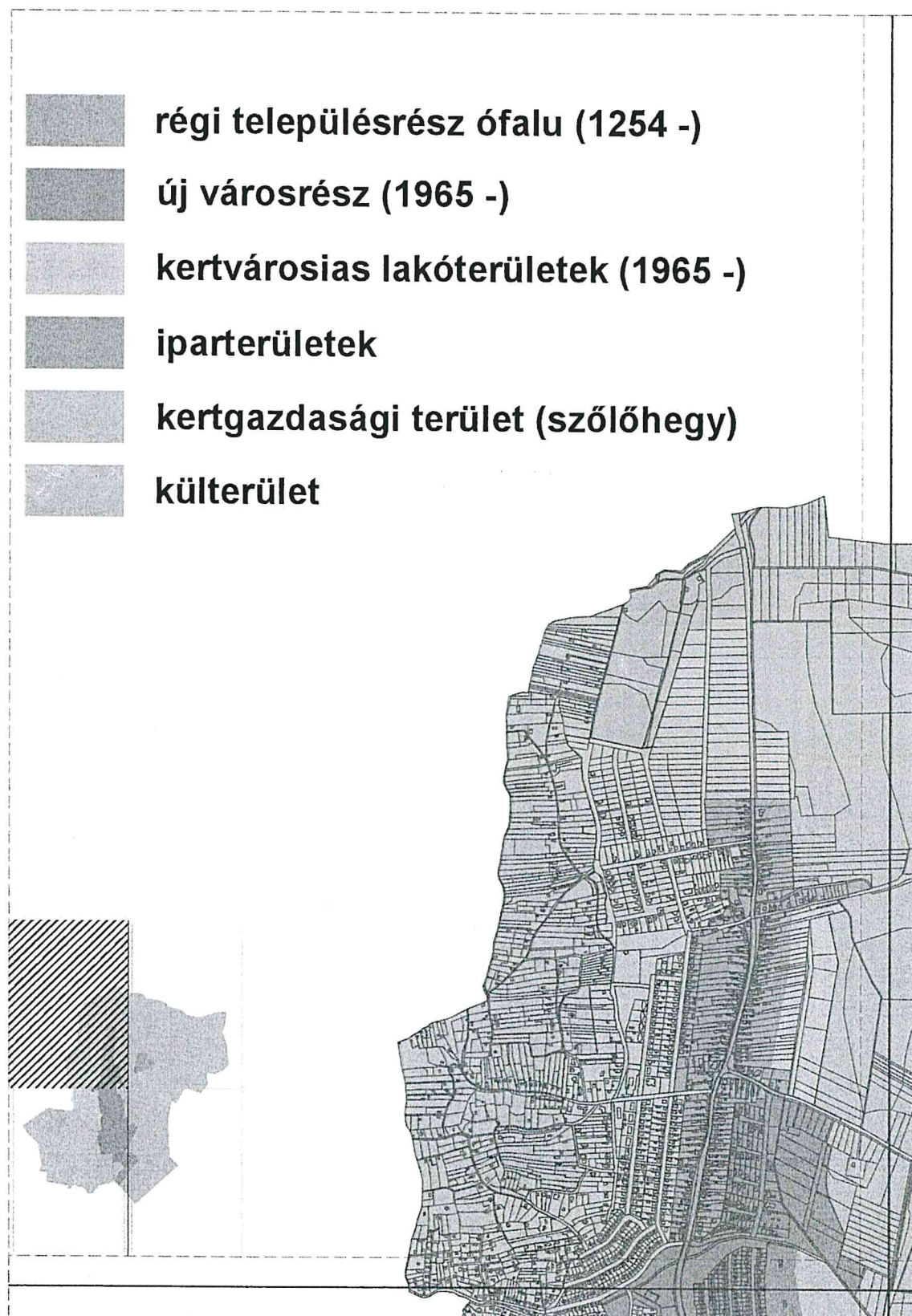
### Helyi védelem alatt álló kisarchitektúra elemek

| Sorszám | utca                                         | hatsz.: | név                    |
|---------|----------------------------------------------|---------|------------------------|
| 34.     | Fő utca 4.                                   | 1054    | Kőkereszt              |
| 35.     | Fő utca 33.                                  | 52      | Kőkereszt              |
| 36.     | Fő utca 55.                                  | 40      | Kőkereszt              |
| 37.     | Fő utca 56.                                  | 1053    | Kőkereszt              |
| 38.     | 7522. sz. közút (Kossuth L. utca)            | 1419    | Kőkereszt              |
| 39.     | Petőfi utca 9.                               | 1043    | Kőkereszt              |
| 40.     | Alsóhegyi utca 2.                            | 1410    | Kőkereszt              |
| 41.     | Panoráma út 1/A                              | 499     | Kőkereszt              |
| 42.     | Szent Orbán út 18. (Felsőhegy)               | 2086    | Kőkereszt              |
| 43.     | (Harangláb) Ciklámen utca 1.<br>(Banyavölgy) | 3502/2  | Kőkereszt és harangláb |
| 44.     | Kilátó utca 27.                              | 2370/2  | Kőkereszt              |
| 45.     | Hegykapu út                                  | 2105/1  | Kőkereszt              |
| 46.     | Világoshegyi út (Banyavölgy – Öreghegy)      | 3146    | Kegytartó              |
| 47.     | Banyavölgyi út 57.                           | 3476/12 | Kegytartó              |
| 48.     | Bor utca 10. (Tónai – Bor utca sarok)        | 2181/1  | Kegytartó              |
| 49.     | Sózói dűlő                                   | 036/6   | Gémes kút              |
| 50.     | Delelői dűlő                                 | 036/17  | Gémes kút              |

Megjegyzés: a pirossal írt tételek az új elemek

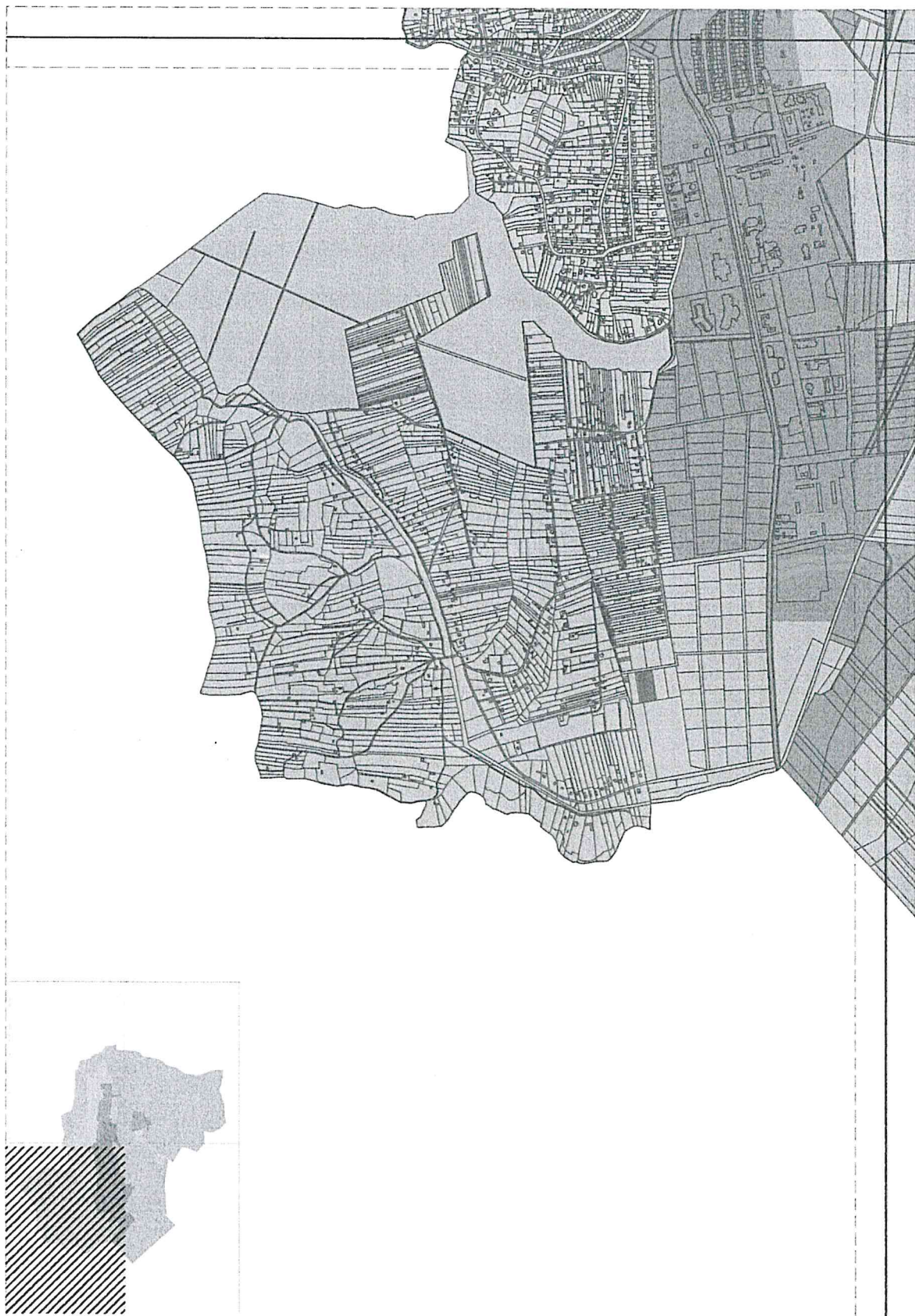


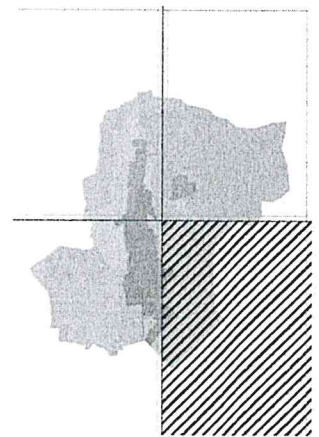
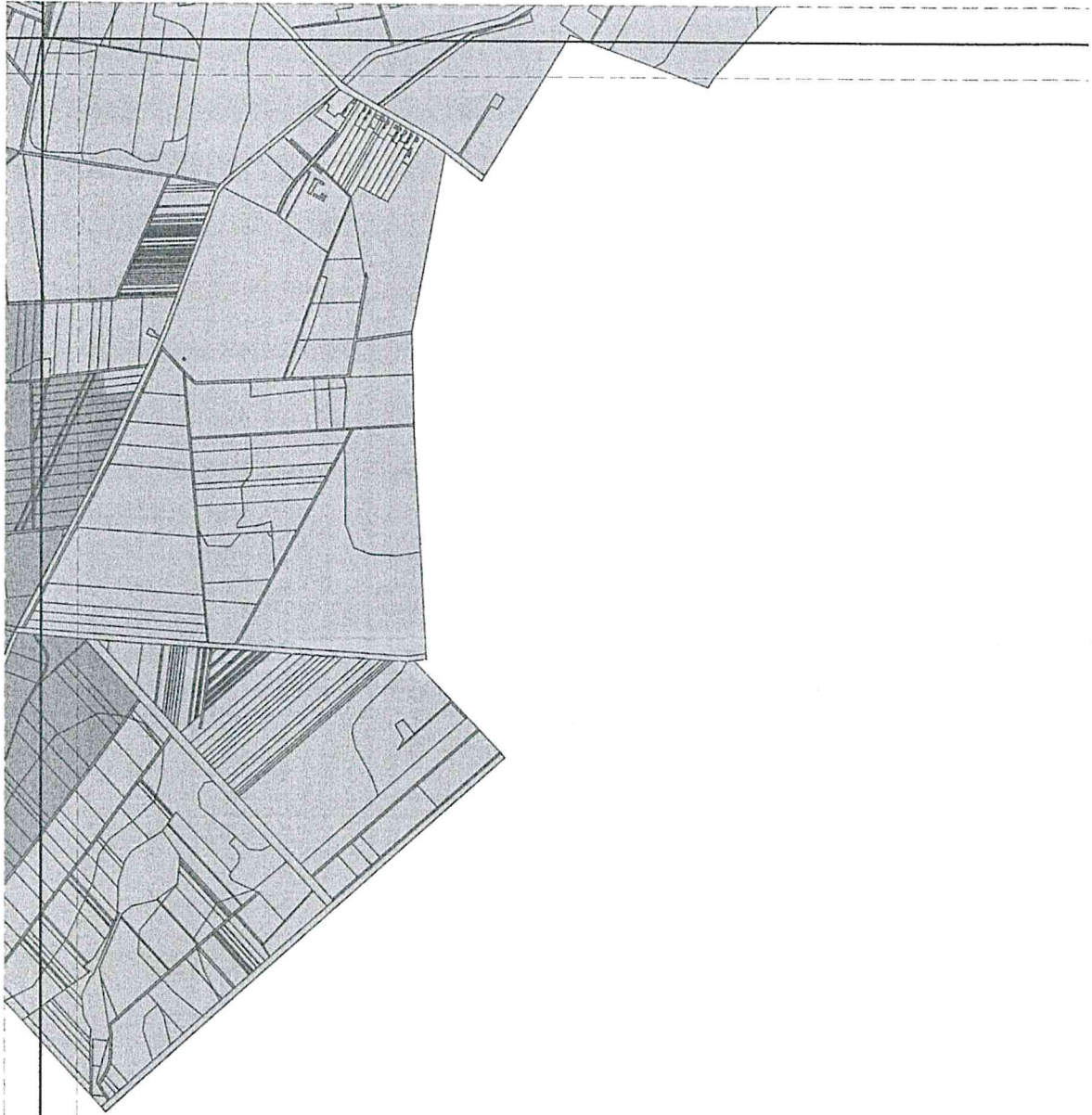
A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása











**Kérelem településképi véleményezés / településképi bejelentési eljárás iránt\***

1. Alulírott építtető ..... (név),  
kérem a .....  
(építési tevékenység helye) .....  
(építési tevékenység megnevezése)  
műszaki tervdokumentációhoz településképi szakmai konzultáció biztosítását.

**2. Építtető adatai**

Építtető neve: .....  
Címe: .....  
Tel: .....  
E-mail cím: .....

**3. Tervező adatai**

Tervező neve: .....  
Címe: .....  
Tel: .....  
E-mail cím: .....  
Tervezői jogosultság száma: .....  
Tervező szervezet neve: .....

**4. Építési tevékenység adatai:**

Építési tevékenység helyszíne  
(cím): .....  
Helyrajzi száma: .....  
Építési tevékenység megnevezése: .....  
.....

**Mellékletek:**

Az építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló, a kérelemnek megfelelő részletezettségű műszaki tervdokumentáció

- ☐ helyszínrajz
- ☐ alaprajzok, metszetek, homlokzatok, környezetet bemutató fotók
- ☐ utcakép
- ☐ műszaki leírás (tervezett színek, anyagok, minták)

....., 20.....

.....

aláírás

**Kérelem építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása tárgyában hatósági bizonyítvány kiadásához**

**1. Kérelmező adatai:**

neve: .....

címe: .....

telefonszáma: .....

**2. Ingatlan adatai:**

cím: .....

helyrajzi szám: .....

**3. Egyéb adatok:**

*Rendeltetésmód változása esetén töltendő ki*

Meglévő rendeltetés (a kiinduló állapot) megnevezése: .....

Tervezett, új rendeltetés megnevezése: .....

*Rendeltetési egységek számának változása esetén töltendő ki*

Meglévő rendeltetési egységek (a kiinduló állapot) darab száma: .....

Tervezett, új rendeltetési egységek darab száma: .....

**4. Csatolandó dokumentumok:**

☐ tulajdonostárs(ak), haszonélvező(k) hozzájáruló nyilatkozata.

☐ a kérelem tárgyának megfelelően, a meglévő és tervezett változás egyértelmű megállapításához szükséges mértékű és léptékű tervdokumentáció.

☐ tervezői nyilatkozatot, vagy építésügyi igazságügyi műszaki szakértői szakvéleményt arra vonatkozóan, hogy a kialakított rendeltetési egység(ek) mindenben megfelel(nek) a hatályos országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.

....., 20.....

.....  
aláírás



## Természet- és tájvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok listája

### A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által telepítésre javasolt növényzet

Az alábbi jegyzék ajánlás, a felsoroltakon kívül számos további honos növényfaj megtalálható, alkalmazható. A jegyzék a települési területeken ajánlott növényfajokat, kertészeti kultúrát tartalmazza, nemesített növények alkalmazásával.

### Védett fajok nem gyűjthetők és nem telepíthetők!

Az itt megadott általános jegyzéket az élőhelyi adottságok, települési hagyományok tovább árnyalhatják.

A lakóterület kertje:

Javasolt kialakításának előzménye és mintája a parasztkertek hagyománya, melynek számos vonása ma is megtalálható a Balaton-felvidék településein. Ez kiegészíthető a klimatikus adottságoknak megfelelő, honos növényzettel.

- gyepterületek:

Kialakításuknál a lakókertben az egyetlen fajból álló, fajszegény gyepek helyett a területen előforduló több fűfaj és más alacsony lágyszárú növényzet használatával virágos gyepek létesítése javasolt. Kialakítása természetes úton, vagy fűmag keverék vetésével történhet. (Pl. Sport keverékkel megerősödő gyepekre Margitsziget keverékkel és apró díszítő lágyszárúakkal fajgazdag, természetes hatású pázsit telepítése.) A gyepek szélein, vagy a kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai {azoknak kertészeti változatai} ültethetők.

Többféle fűmag használatával a természeteshez közelebb álló gyepek kialakítása.

Javasolt alkotók:

francia perje (*Arrhenatherum elatius*), karcsú fényperje (*Koeleria cristata*), prémes gyöngyperje (*Melica ciliata*), sziklai csenkesz (*Festuca pseudodalmatica*), kései perje (*Cleistogenes serotina*), vékony csenkesz (*Festuca valesiaca*)

- A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik, pl. százszorszép (*Bellis perennis*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ocaleuca*), kakukkfű (*Thymus sp*), veronika fajok (*Veronica sp*), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), fehér here (*Trifolium repens*)

- A gyepek széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban telepíthetők, pl. török hóvirág (*Galanthus elwesii*) széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), illatos ibolya (*Viola odorata*), gyöngyvirág (*Convallaria majalis*).

A kertet szegélyezhetik alacsony növésű, ill. helyenként magasabb virágos növények. Kedvező a fűszer és gyógynövények használata is. A kerítések, támfalak felületét díszcserjék sora élénkítheti. Nagyobb terület esetén feltétlenül szükséges a kőbástyára, kerítésre felkúszó, vagy lecsüngő növényzet telepítése.

- Alacsony növésű szegélyvirágok:

porcsinrózsa (*Portulaca grandiflora*), petúnia (*Petunia hybrida*), árvácska (*Viola wittrockiana*), körömvirág (*Calendula officinalis*), jácintok (*Hyacinthus sp.*), lila sáfrány (*Crocus vernus*), fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*), aranysáfrány (*Crocus aureus*), csupros nárcisz (*Narcissus pseudonarcissus*), kék nőszirm (*Iris germanica*), tazetta nárcisz (*Narcissus tazetta*), pompás nárcisz (*Narcissus incomparabilis*), törökszegfű (*Dianthus barbatus*), törpe bársonyvirág (*Tagetes patula*), kerti szegfű (*Dianthus caryophyllus*), búzavirág (*Centaurea cyanus*), habszegfű fajok (*Silene sp.*), szikla-bőrlevél (*Bergenia crassifolia*)

- Magasabb kerti virágok:

nefelejcs (*Myosotis silvestris*), tornyos harangvirág (*Campanula pyramidalis*), ezüstös pipitér (*Anthemis biebersteiniaia*), kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), estike (*Hesperis matronalis*), mezei margaréta (*C. leucanthemum*), erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*), kerti szarkaláb (*Consolida ajacis*), fehér liliom (*Lilium candidum*), japán árnyliliom (*Hosta lancifolia*), tűzliliom (*Lilium bulbiferum*), pálmaliliom (*Yucca filamentosa*), tulipánfélék (*Tulipa sp.*), bugás lángvirág (*Phlox paniculata*), oroszlánszaj (*Antirrhinum majus*), kerti fátolyvirág (*Gypsophila elegans*), báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*), nagy meténg (*Vinca major*)

- kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:

izsóp (*Hyposus officinalis*), levendula (*Lavandula angustifolia*), rozsmaring (*Rosmarinus officinalis*), kerti ruta (*Ruta graveolens*), orvosi zsálya (*Salvia officinalis*), kakukkfű fajok (*Thymus serpyllum*, *T. sp.*), bazsalikom (*Ocimum basilicum*), szurokfű (*Origanum vulgare*)

- kerítést kísérő díszcserjék:

kerti madárbirs (*Cotoneaster horizontalis*), tűztővis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Craetegus monogyna*), nyári orgona (*Buddleia davidii*), mályva (*Hibiscus siriacus*)

- felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, köfal elé):

trombita folyondár (*Campsis radicans*), sarkantyúka (*Tropaeolum majus*), tatár lonc (*Lonicera tatarica*), magyar lonc (*Lonicera tellmaniana*), borostyán (*Hedera helix*), kék hajnalka (*Ipomoea tricolor*), ligeti szőlő (*Vitis silvestris*), bíboros hajnalka (*Ipomoea purpurea*), lila akác (*Wisteria sinensis*)

- köfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva):

sziklai ternye (*Alyssum saxatile*), fehér varjúháj (*Sedum album*), rózsás kövirózsa (*Sempervivum marmoreum*), borsos varjúháj (*Sedum acre*), valamint kertészetekben kapható termesztett fajok

A lakótelek fái:

A régi falusi kertekben jellemzőek a haszonfák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fát csak megtűrték - nem vágtak ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus sp.*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), tölgy (*Quercus sp.*), tájfajták

- javasolt gyümölcsfák és cserjék:

dió (*Juglans regia*), kajszibarack (*Prunus armeniaca*), őszibarack (*Prunus persica*), mandula (*Prunus dulcis*), szilva (*Prunus domestica*), meggy (*Prunus cerasus*), cseresznye (*Cerasus sp.*), alma (*Malus domestica*), körte (*Pyrus communis*), eperfa (*Morus alba*), szőlő (*Vitis vinifera*), füge (*Ficus carica*), málna (*Rubus idaeus*), piros ribizli (*Ribes spicatum*), egres (*Ribes uva-crispa*), mogyoró (*Corylus avellana*)

Sajátos hangulatot adhat a különféle dísznövények (*Cucurbita pepo*), a kúszó bab (*Phaseolus sp.*), napraforgó (*Helianthus annuus*) mértéktartó alkalmazása.

A lakótelken a felsorolt növényfajokból ízléssel összeválogatva alakítható ki a virágos gyepek, néhány árnyékos adó (gyümölcs)fa, a széleken cserjék, virágok, a kerítést kísérő magasabb virágok vagy cserjesor, a nagyobb függőleges felületeket vagy kőfalat derítő kúszónövények, sziklai növényzet. A lakóházat, tornácot, falmélyedéseket cserepes dísznövények gazdagíthatják, legjellemzőbb a muskátli (*Pelargonium zonale*).

Közterületek, parkok növényzete:

Alapvető szempont, hogy a területen honos növényfajok, fák és cserjék {és azok kertészeti változatainak} használatával kerüljenek kialakításra. Nagyszámú fa, bokor alkalmazása esetén a lágyszárúak, virágok a kezelt parkok jellegét kevésbé határozzák meg.

A növények nemesítésével a távoli területeken honos virágok mindennapi alkalmazása elterjedt. A díszparkokban a honos fajok alkalmazása mellett lágyszárúak esetében kisebb mértékben elfogadott a zöldfelületek karakteréhez igazodó nemesített más fajok ültetése is.

- Fák a településközpontban, a templom körül és a jelentősebb középületeknél:

kislevelű hárs (*Tilia cordata*), vadgesztenye vagy bokrétafa (*Aesculus hippocastanum*), molyhos tölgy (*Quercus pubescens*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petrae*)

-További ajánlott fajok:

mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), virágos v. mannakőris (*Fraxinus ornus*), madárberkenye (*Sorbus aucuparia*)

Színezheti az összetételt egy-egy rezgő nyár (*Populus tremula*), nyír (*Betula pendula*), eperfa (*Morus alba*).

- Cserjék:

madárbirs (*Cotoneaster sp.*), cserszömörce (*Cotinus coggygria*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), kecskerágó (*Euonymus sp.*), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), kökény (*Prunus spionosa*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), mogyoró (*Corylus avellana*)

A lakókerteknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében.

Külterületeken ajánlott növényzet:

Szőlőhegyeken a történeti szőlőművelés fenntartásával csak a pince bejáratnál jellemző a kis gyepterület. Az épület vagy boltpince mellett diófák ültetése általános, melyek egyben a pince árnyékolását is szolgálják. Esetleg telepíthető néhány gyümölcsfa, főként csonthéjasok, és cserjék. Gyakori a cseresznye, mandula, szelídgesztenye fa ültetése.

A tájidegen növényzet alkalmazását mindenképpen kerülni kell.

A települések további külterületén megtalálhatók a természeti értéket hordozó rétek, gyepek, nádasok, mélyfekvésű, vizes élőhelyek és a patakokat, élővízfolyásokat kísérő természetes növényzet. E területek természetes növényzetének megőrzése, a változatlan élőhelyi feltételek fenntartása szükséges. Tájképi értékük mellett ökológiai kapcsolatot, sok állatfaj számára menedéket jelentenek a patakot szegélyező és az út mentén látható fasorok, sövények.

A védett táj egyediségének megőrzéséhez a településeken, különösen a külterületen kerülni kell a tájidegen növényfajok használatát. Az arborétumok és díszparkok gyűjteményének kivételével a Balaton-felvidéki táj szépségét a sokféle élőhelyet jellemző honos növényzet gazdagsága adja. Ezért a tájidegen fajok egyedei (pl. a fenyők (*Picea sp.*)) csak igen kis mértékben, inkább csak egy-két jelentős épülethez kapcsolódva jelenjenek meg a településeken. A lakó- és üdülőtellek, de különösen a külterületek, szőlőhegyek területén a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek, tuják (*Thuja occidentalis*)) ültetése feltétlenül kerülendő.

A nyomvonalas infrastruktúra létesítésénél (út, közművezetékek) különösen fontos a bolygatott területek helyreállítása, a telepítésre kerülő növényzetnek a honos állományból történő megválasztása, a terület élőhelyi adottságainak függvényében.

### **Kerülendő, inváziós növényfajok**

**Az adventív fajok betelepítését minden áron meg kell akadályozni!**

Az adventív fajok ellenőrizhetetlen mértékű szaporodásukkal a növényzet összetételében, a települési és természetes zöldfelületekben óriási károkat okoznak, terjeszkedésük meg nem állítható. Ide sorolható pl. a bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), akác (*Robinia pseudo-acacia*), aranyvessző (*Solidago canadensis*, *S. gigantea*), ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*).

**Az inváziós növények listája**

### **1143/2014. EU rendelet**

#### **az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről**

A rendelet alapján a tagországok képviselőiből álló inváziós fajok elleni védelemért felelős bizottság elfogadta azt a növény- és állatfajlistát, mely az Unió számára veszélyt jelentő inváziós idegenhonos fajok jegyzékét alkotja. A listán szereplő fajok egyedeire vonatkozó szigorú szabályok szerint tilos az egész EU területén forgalomba hozni és a természetbe kibocsátani akár egyetlen példányt is, de a behozatalra, tartásra, tenyésztésre, szaporításra, szállításra, kereskedelemre és felhasználásra is hasonlóan szigorú szabályok vonatkoznak.

A listában szereplő növényfajok:

| Magyar név                     | Tudományos név               |
|--------------------------------|------------------------------|
| Borfa, tengerparti seprúcserje | Baccharis halimifolia        |
| Kaliforniai tündérhínár        | Cabomba caroliniana          |
| Vízijácint                     | Eichhornia crassipes         |
| Perzsa medvetalp               | Heracleum persicum           |
| Sosnowsky-medvetalp            | Heracleum sosnowskyi         |
| Hévízi gázló                   | Hydrocotyle ranunculoides    |
| Fodros átokhínár               | Lagarosiphon major           |
| Nagyvirágú tóalma              | Ludwigia grandiflora         |
| Sárgavirágú tóalma             | Ludwigia peploides           |
| Sárga lápbuzogány              | Lysichiton americanus        |
| Közönséges süllőhínár          | Myriophyllum aquaticum       |
| Keserű hamisüröm               | Parthenium hysterophorus     |
| Ördögfarok keserűfű            | Persicaria perfoliata        |
| Kudzu nyílgyökér               | Pueraria montana var. lobata |

Várhatóan 2017-ben az alábbi fajokkal fog bővülni a lista:

| Magyar név               | Tudományos név              |
|--------------------------|-----------------------------|
| Közönséges selyemkóró    | Asclepias syriaca           |
| Vékonylevelű átokhínár   | Elodea nuttallii            |
| Bíbor nebáncsvirág       | Impatiens glandulifera      |
| Felemáslevelű süllőhínár | Myriophyllum heterophyllum  |
| Kaukázusi medvetalp      | Heracleum mantegazzianum    |
| Óriásrebarbara           | Gunnera tinctoria           |
| Tollborzfü               | Pennisetum setaceum         |
|                          | Alternanthera philoxeroides |
|                          | Microstegium vimineum       |

269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet

#### a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól

A kormányrendelet melléklete meghatározza azoknak a fajoknak a listáját, melyek inváziós és termőhely-idegen növényfajoknak tekinthetők, így az 5. § (2) bekezdés értelmében a Natura 2000 gyepterületeken ezek megtelepedését és terjedését meg kell akadályozni, állományuk visszaszorításáról gondoskodni kell mechanikus védekezéssel vagy speciális növényvédőszer-kijuttatással.



Az érintett növényfajok:

1. Fásszárú inváziós és termőhely-idegen növényfajok:

| Magyar név            | Tudományos név         |
|-----------------------|------------------------|
| akác                  | Robinia pseudo-acacia  |
| amerikai kőris        | Fraxinus americana     |
| bálványfa             | Ailanthus altissima    |
| keskenylevelű ezüstfa | Elaeagnus angustifolia |
| fekete fenyő          | Pinus nigra            |
| erdei fenyő           | Pinus silvestris       |
| gyalogakác            | Amorpha fruticosa      |
| kései meggy           | Prunus serotina        |
| zöld juhar            | Acer negundo           |

2. Lágyszárú inváziós növényfajok:

| Magyar név          | Tudományos név          |
|---------------------|-------------------------|
| alkörmös            | Phytolacca americana    |
| japánkeserűfű fajok | Fallopia spp.           |
| kanadai aranyvessző | Solidago canadensis     |
| magas aranyvessző   | Solidago gigantea       |
| parlagfű            | Ambrosia artemisiifolia |
| selyemkóró          | Asclepias syriaca       |
| süntők              | Echinocystis lobata     |

43/2010. (IV. 23.) FVM rendelet

**a növényvédelmi tevékenységről**

A rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a földhasználó és a termelő köteles védekezni az alábbi növények ellen: parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), keserű csucsor (*Solanum dulcamara*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), aranka fajok (*Cuscuta* spp.).