



ZALASZÁNTÓ

**TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET**  
dokumentáció, 2019. december

## I. FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. A RENDELET CÉLJA, TERÜLETI HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

### 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

## II. FEJEZET - A HELYI VÉDELEM

### 3. A HELYI VÉDELEM CÉLJA

### 4. A HELYI VÉDELEM FAJTÁI

### 5. A HELYI VÉDELEM KELETKEZÉSE ÉS MEGSZÜNÉSE

### 6. A VÉDETTSÉGGEL ÖSSZEFÜGGŐ KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

### 7. A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK NYILVÁNTARTÁSA

## III. FEJEZET - A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

### 8. A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK MEGÁLLAPÍTÁSA

## IV. FEJEZET - A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

### 9. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK

### 10. A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TERÜLETI ÉS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK

- Ófalu építészeti követelményei
- Újfalu építészeti követelményei
- Kertes mezőgazdasági területek építészeti követelményei
- Új településrész építészeti követelményei
- Védett táji- és természeti területekre vonatkozó követelmények

### 11. A HELYI VÉDELMBEN RÉSZESÜLŐ TERÜLETEKRE ÉS ELEMekre VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

- A helyi védelemben részesülő építészeti értékekre vonatkozó egyedi követelmények
- A helyi védelemben részesülő természeti értékekre vonatkozó követelmények

### 12. AZ EGYES SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSE

### 13. REKLÁMOKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETEMÉNYEK

- Reklámokra vonatkozó településképi követelmények
- Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

## V. FEJEZET - TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

### 14. KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

### 15. TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

- A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési tevékenységek
- A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

### 16. TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

- A településképi bejelentéshez kötött építési tevékenységek
- A településképi bejelentési eljárás lefolytatása

### 17. A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

## VI. FEJEZET - ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

Átmeneti rendelkezések

# ZALASZÁNTÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL

Zalaszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13 § (1) bekezdés 1. és 7. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, és a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ában foglalt feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 22. §-a alapján az alábbi rendeletet alkotja :

## I.FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. A RENDELET CÉLJA, TERÜLETI HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

#### 1. §

(1) E rendelet célja Zalaszántó épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti és természeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-értvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

(2) E rendelet hatálya Zalaszántó község közigazgatási területére terjed ki.

(3) E rendeletet a Kormányrendelet előírásainak e rendeletben foglalt kiegészítéseivel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak e rendeletben foglalt kiegészítéseivel és eltéréseivel, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 17/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelettel és annak mellékletét képező szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

(4) A rendelet mellékletei a következők:

- a) 1. melléklet: Nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyek
- c) 2. melléklet: Nyilvántartott műemlékek
- d) 3. melléklet: Nyilvántartott helyi védelem alatt álló épületek, szakrális emlékek
- e) 4.melléklet Helyi védelem alatt álló természeti örökség

### 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

#### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. helyi egyedi védelem: a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- a) építményre, vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
- b) egyedi tájértékre, növényzetre, valamint
- c) az a)-b) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.

2. helyi területi védelem: a jellegzetes, értékes, hagyományt őrző táji-, természeti értékek, egyedi növények összességének egy nagyobb területre irányuló megőrzésére, értékővő fenntartására irányul.

3. helyi védett érték: a helyi egyedi és területi védelem alatt álló építészeti és táji-, természeti értékek összessége.
4. másodlagos rendeltetésű épület: az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.
5. áttört kerítés: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál kisebb mértékben korlátozott.
6. főépület: az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a terület felhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű épület.
7. értékvizsgálat: a Kormányrendeletben meghatározottak szerinti dokumentum.
8. pasztellszínek: kis telítettségű színek, melyek között kerülni kell a mesterséges árnyalatokat, leginkább a neonszíneket és előnyben kell részesíteni a meleg árnyalatokat, mint a bézs, narancs, sárga, barna, vörös árnyalatai.
9. cégtábla: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiség-együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
10. cégér: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához, a homlokzati síkra merőlegesen kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra; cégérnek minősül az a – nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett – tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.

## II. FEJEZET - A HELYI VÉDELEM

### 3. A HELYI VÉDELEM CÉLJA

#### 3. §

(1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, utcafépi, építészeti és történeti szempontból védelemre érdemes területek, épületek, építmények, növények vagy növény-együttesek megőrzése, ennek érdekében azok nyilvántartásba vétele és a védelem módjának és eszközének meghatározása.

### 4. A HELYI VÉDELEM FAJTÁI

#### 4. §

A település építészeti öröksége, táji és természeti értékei helyi területi és egyedi védelembe részesülnek az 1-4. számú mellékletben szereplő lehatárolásnak és jegyzéknek megfelelően.

### 5. A HELYI VÉDELEM KELETKEZÉSE ÉS MEGSZÜNÉSE

#### 5. §

(1) A helyi védettség alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti Zalaszentőrs Község Önkormányzata Polgármesterénél. A védelemről, annak elrendeléséről, vagy megszüntetéséről az önkormányzat, a településrendezési terv értékvizsgálata, vagy önálló értékvizsgálat alapján rendelkezhet.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, területi javaslat esetén egyértelmű körülhatárolását,
- b) azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész),
- c) a védelem indoklását,
- d) fotódokumentációt a védendő értékről és környezetéről,
- e) a Kormányrendelet által meghatározott értékvizsgálatot,
- f) megszüntetésre vonatkozó kérelem esetén az a), b), d) munkarészeket, valamint részletes indoklást.

(3) Az önkormányzat polgármester/főépítész közreműködésével a védelemre vonatkozó kezdeményezést előkészíti döntésre a Képviselő-testület számára. Az előterjesztés része a védelemre vonatkozó kezdeményezés tárgyában készített főépítész szakmai vélemény.

(4) A védelem megszűnik, ha

- a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,
- b) a helyi védett érték műemléki védettséget kap, vagy
- c) ha a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(5) A helyi védetté nyilvánításról, a védelem módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát postai úton,
- b) az illetékes építésügyi hatóságot.

(6) A helyi védettségre vonatkozó kérelmekről, módosításról vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület évente egy alkalommal dönt, kivéve rendkívüli esetben, ha a védendő érték műszaki állapota vagy egyéb, az érték megmaradását befolyásoló tényező ezt indokolja.

(7) A helyi védelem alá helyezés vagy megszüntetés tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről a település jegyzője gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védelem hatályát nem érinti.

## **6. A VÉDETTSÉGGEL ÖSSZEFÜGGŐ KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK**

### **6.§**

(1) A helyi védett építmények, szobrok, emlékművek és kőkeresztek védelméről, jó karbantartásáról az önkormányzat, a helyi védett épületek karbantartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(2) Helyi védelem alatt álló építményt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.

(3) Az épület bontása, átalakítása, felújítása során az engedélyezési, vagy bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek esetében a tervekhez részletes felmérési tervet és fotódokumentációt kell csatolni.

(4) A helyi védett természeti értékek fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

## **7. A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK NYILVÁNTARTÁSA**

### **7.§**

(1) A helyi védett építmények, táji, természeti értékek nyilvántartását e rendelet 1. melléklete tartalmazza, mely nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(2) A nyilvántartás része a helyi védett értékeket tartalmazó lista, az értékek főbb adataival, valamint a helyi védett értékeket ábrázoló térkép.

### III. FEJEZET - A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

#### 8. A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK MEGÁLLAPÍTÁSA

##### 8.§

(1) A településképi szempontból meghatározó területek Zalaszántón:

- a) Ófalu,
- b) újfalú,
- c) kertés mezőgazdasági területek - Külsőhegy, Derékhegy, Világosvár, Parraghegy,
- d) új településrész,
- e) a Natura2000 természeti védettségű területek,
- f) az országos ökológiai hálózat övezetei, magterület, ökológiai folyosó és puffer terület,
- g) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet térképe ábrázolja.

### IV. FEJEZET - A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 9. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK

##### 9.§

(1) A település területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. A már beépített területeken építési tevékenység során a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését.

#### 10. A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TERÜLETI ÉS EGYEDI KÖVETELMÉNYEK

##### Ófalu építészeti követelményei

##### 10.§

(1) Az épületet környezetének megfelelő előkerttel kell elhelyezni a kialakult viszonyok figyelembe vételével.

(2) A telek közterület felőli frontján másodlagos rendeltetésű épület, a főépülethez kapcsolódó, de annak tömegétől elkülönülő mellékfunkciójú épületrész, garázs nem helyezhető el.

(3) Utcafronti kerítés az épület stílusával összhangban, áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki. Az utcafronti kerítés 1,8 méternél magasabb nem lehet.

(4) Új épület építése, vagy meglévő épület építészeti arculatot megváltoztató átalakítása és bővítése esetén

a) a főépület tömegét meghatározó tetőzetet szimmetrikus magas tetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-45° közötti, héjazatának anyaga terrakotta színű agyag- vagy beton cserép.

b) a főépülettől különálló másodlagos rendeltetésű épületek magas tetővel kialakíthatók.

c) a főépület egyszerű, hagyományos építési mód szerinti tagolatlan tömeggel alakítható ki, domináns tetőfelépitmény a közterület irányába nem helyezhető el.

d) az épület közterület felé néző oromzatán erkély, vagy loggia nem építhető.

e) a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

(5) A XX. század közepe előtti hagyományos építési móddal épült épületek korhű felújítása során

a) meg kell tartani, vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét. Közterület felőli új nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.

b) a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

c) a magas tető héjazatának anyaga terrakotta színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépitmény nem helyezhető el.

## A védett táji- és természeti területekre vonatkozó követelmények

### 11.§

(1) A Natura2000 természeti védettségű területeket az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló kormányrendeletben és a területre készített fenntartási tervben meghatározottak szerint kell kezelni.

(2) A Natura2000 természeti védettségű területek, az országos ökológiai hálózat övezetei, magterület, ökológiai folyosó és puffer terület, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén az alábbi inváziós növények nem telepíthetők:

	A	B
1	Magyar név	Tudományos név
2	Borfa, tengerparti seprúcserje	Baccharis halimifolia
3	Kaliforniai tündérhínár	Cabomba caroliniana
4	Vízijácint	Eichhornia crassipes
5	Perzsa medvetalp	Heracleum persicum
6	Sosnowsky-medvetalp	Heracleum sosnowskyi
7	Hévízi gázló	Hydrocotyle ranunculoides
8	Fodros átokhínár	Lagarosiphon major
9	Nagyvirágú tóalma	Ludwigia grandiflora
10	Sárgavirágú tóalma	Ludwigia peploides
11	Sárga lápbuzogány	Lysichiton americanus
12	Közönséges süllőhínár	Myriophyllum aquaticum

13	Keserű hamisüröm	Parthenium hysterophorus
14	Ördögfarok keserűfű	Persicaria perfoliata
15	Kudzu nyílgyökér	Pueraria montana var. lobata

## **11. A HELYI VÉDELEMBEN RÉSZESÜLŐ TERÜLETEKRE ÉS ELEMekre VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK**

### **A helyi védelemben részesülő építészeti értékekre vonatkozó egyedi követelmények**

#### 12. §

(1) A helyi védelem alá tartozó épületet érintő átalakításokat, bővítéseket a védett épülethez, vagy épületrészhez történő illeszkedéssel szabad megvalósítani. Az alkalmazott építészeti megoldás nem lehet domináns, nem írhatja át a védett értékeket. A védett épületeket érintő építési munkák során

- a) az épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrend és nyílásosztás jellegét, megőrizve a homlokzati tagozatokat, díszeket,
- b) az épületek belső korszerűsítését, kialakítását, bővítését a védettség nem akadályozza, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeinek megfelelő használatát,
- c) az épületeket úgy lehet bővíteni, átalakítani, felújítani, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe előnytelenül ne változzon, gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje el és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen,
- d) az épületek bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor a védettség megszüntetését követően. A védelem megszüntetéséhez vagy az épület részleges bontásához kapcsolódó hatósági eljárás keretében az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, vagy azok megőrzése, visszaállítása önkormányzati főépítési vélemény alapján előírható.

(2) A helyi védelem alatt álló, épületnek nem minősülő építmények – emlékművek, szakrális emlékek, stb. – felújítása és helyreállítása az eredeti állapot megtartásával vagy létrehozásával valósítható meg. Ezen építmények környezetét a védett építmény szellemiségével, korával összhangban kell kialakítani vagy fenntartani.

### **A helyi védelemben részesülő természeti értékekre vonatkozó követelmények**

#### 13. §

(1) E rendelet 3-4. melléklete szerint lehatárolt területi védelemmel rendelkező természeti értékeket a területre készített kezelési terv szerint kell fenntartani.

(2) E rendelet 3-4. melléklete szerint jelölt egyedi védelemmel rendelkező természeti értékek fenntartására vonatkozó követelmények:

- a) az értéket sem csonkítani, sem kivágni nem lehet,
- b) az elkorhadt részeket meg kell tartani,
- c) környezetét kaszálással kell gondozni.

## **12. AZ EGYES SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSE**

#### 14. §

- (1) A település területén közvilágítási kandelábert egységesen kell kialakítani.



- (2) A településen egységesíteni kell a házzámtáblákat és felirat

### **13. REKLÁMOKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETEMÉNYEK**

#### **Reklámokra vonatkozó településképi követelmények**

##### 15.§

(1) A reklámot közzétenni közterületen, köztulajdonban álló ingatlanon, valamint a magánterületen a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormány rendelet előírásai szerint lehet.

(2) Reklámot és reklámhordozó berendezést elhelyezni, fényreklámot létesíteni a rendelet 4. számú melléklete szerint lehatárolt településkép védelme szempontjából kiemelt területeken,

- a) a műemlékek területén és a műemléki környezetben,
  - b) a régészeti lelőhelyek területén
  - c) az e rendeletben megállapított helyi védett értékek területén,
  - d) a Natura 2000 területen,
  - e) az ökológiai hálózat magterületén és az ökológiai folyosó területén,
  - f) valamint a tájképvédelmi területen
- nem lehet.

(3) 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámhordozó nem létesíthető.

(4) Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 méteren belül nem helyezhetők el.

(5) Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

(6) Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, ha

- a) az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik,
- b) szervesen illeszkedik a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(7) Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a 0,5 m<sup>2</sup>-t.

(8) E rendelet hatálybalépése után újonnan megvalósított épület üzletportáljai és kirakatai esetében az üzletfelirat nem helyezhető el az eredeti homlokzati tervben e célból kijelölt helyen kívül.

(9) Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

- a) rikító színhasználattal,
- b) kápráztató fényű világító táblaként,
- c) digitális kijelzésű fényreklámként,
- d) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- e) fény- és filmvetítéssel.

(10) A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11/B. § (1) bekezdésében meghatározott tilalom alól a község szempontjából jelentős esemény (különösen: népszavazás, községi rendezvény) kapcsán évente összesen tizenkét naptári hétig indokolt esetben eltérés engedélyezhető.

(11) Pályázati forrásból megvalósuló építmény esetében az előírt tájékoztatási felületként

- a) az építés ideje alatt a telken belül elhelyezett, a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla,

b) a létesítmény átadása után legfeljebb a pályázati kiírás szerinti méretű tájékoztató tábla a homlokzaton, vagy a létesítmény előkertjében elhelyezve – a pályázati kiírás szerinti időszakra – létesíthető.

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

#### **16.§**

(1) Az épület közterület felőli homlokzatát megváltoztató zavaró létesítményt - gépészeti berendezéseket, szellőző- és klímaberendezést, szerelt égéstermék elvezetőt, közmű-csatlakozási berendezést, antennát, stb. - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.

(2) A vezeték nélküli hírközlési adók, átjátszók műszaki berendezései a település belterületén meglévő épület felhasználásával és csak rejtetten helyezhetők el.

## **V. FEJEZET - TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

### **14. KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

#### **17.§**

(1) Településképi szakmai konzultáció kötelező a 2. melléklet szerint lehatárolt

a) Ófalu területén,

b) újfalu területén,

c) új településrészen,

új főfunkciójú épület építése, meglévő épület településképet befolyásoló átalakítása, felújítása, vagy bővítése esetén.

(2) Településképi szakmai konzultáció kötelező az 3-4. melléklet szerint lehatárolt helyi egyedi védelemmel érintett építmények településképet érintő felújítása, átalakítása és bővítése esetén.

(3) A településképi szakmai konzultációt egyéb esetekben az ügyfél is kezdeményezheti, melyet az ügyfél kérésére az önkormányzati főépítész/megbízott műszaki vezető díjmentesen lát el.

(4) A konzultációról készült emlékeztetőt az Önkormányzat nyilvántartásba veszi.

## **15. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

#### **A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési tevékenységek**

#### **18.§**

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

a) új építmény építési engedélyezési eljárását,

b) meglévő építmény településképet érintő bővítésére, átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárását megelőzően.

## A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

### 19.§

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell az e rendeletben megfogalmazott településképi követelményeknek való megfelelést, vizsgálni kell, hogy

- a) a tervezett beépítés megfelelően figyelembe veszi-e a hatályos településrendezési eszközök előírásait,
- b) a tervezett beépítés nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását,
- c) a tervezett beépítés teljesíti-e a műemléki- és helyi védettségű területek, épületek esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,
- d) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület jellegével és annak környezetével,
- e) a homlokzat színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,
- f) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő-e,
- g) a tetőzet kialakítása megfelelően illeszkedik a környezet adottságaihoz, elősegíti-e az építmény településképi szempontból előnyösebb megjelenését,
- h) a meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás, emeletráépítés illeszkedik-e az adott épület struktúrájához, valamint a meglévő utcaképbe
- i) a közterület mentén az épület kialakításának módja és feltételei megfelelőek-e,
- j) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítása megfelelő-e.

(2) A településképi véleményezés lefolytatásához a kérelmet papíron és 1 példány településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki dokumentációt papíron és digitálisan kell benyújtani. Az önkormányzati főépítész írásban a véleményezésre nem megfelelően benyújtott dokumentáció kiegészítését kérheti.

(3) A polgármester megkeresésére, az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját megadja, melyet követően a polgármester a kérelem, valamint a véleményezésre alkalmas építészeti-műszaki dokumentáció beérkezését követő 15 napon belül megküldi véleményét az építtetőnek, vagy a kérelmezőnek.

(4) A polgármester véleményében

- a) engedélyezésre – feltétel meghatározásával vagy feltétel nélkül – javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
- b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
  - ba) a kérelem vagy az építészeti-műszaki dokumentáció nem felel meg az e rendeletben meghatározottaknak, vagy
  - bb) a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

(5) A polgármester véleménye tartalmazza:

- a) a kérelmező (építtető) adatait,
- b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
- c) a (3) bekezdés szerinti véleményét.

## **16. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

### **A településképi bejelentéshez kötött építési tevékenységek**

#### 20.§

(1) Településképi bejelentési eljárás lefolytatása kötelező a 2. melléklet szerint lehatárolt  
a) Ófalu lakóterületen,

(2) Településképi bejelentési eljárás lefolytatása kötelező az (1) bekezdés szerinti területeken az építési engedélyezési eljárás alá nem tartozó, közterület felől megvalósuló, a településképet befolyásoló alábbi építési tevékenységek esetén:

- a) új főfunkciójú épület építése, meglévő bővítése,
- b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, tetőzetének felújítása és átalakítása,
- c) az épület utcafronti homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- d) a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet,
- e) a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) kormányrendeletben szereplő általános településképi követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél.

### **A településképi bejelentési eljárás lefolytatása**

#### 21.§

(1) A településképi bejelentés lefolytatásához a kérelmet papíron és 1 példány településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki dokumentációt papíron és digitálisan kell benyújtani. Az önkormányzati főépítész írásban a véleményezésre nem megfelelően benyújtott dokumentáció kiegészítését kérheti.

(2) A polgármester megkeresésére, az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját megadja, melyet követően a polgármester a kérelem, valamint a véleményezésre alkalmas építészeti-műszaki dokumentáció beérkezését követő 15 napon belül hatósági határozatban dönt.

(3) A bejelentés tartalmazza:

- a) a bejelentő nevét,
- b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezésének megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenység, reklámok, reklámhordozók helyét, a telek helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzése, vagy a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartamát.

(4) A polgármester a hatósági határozatban

- a) a tervezett építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését – feltétel meghatározásával vagy anélkül – tudomásul veszi, ha a bejelentés
  - aa) megfelel az (1) és (3) bekezdésben meghatározott követelményeknek, és

- ab) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbbe és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképbbe, megfelel a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,
- b) megtiltja az építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését, és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- ba) nem felel meg az (1) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek, vagy
- bb) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképbbe, vagy nem felel meg a településképi és a településrendezési eszközben foglalt követelménynek, reklámhordozó elhelyezése esetén nem illeszkedik a településképbbe, nem felel meg a településképi követelménynek vagy nem felel meg a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek.
- (5) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal,
- a) 22.§ szerinti településképi kötelezési eljárást folytat le, vagy
- b) reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.

## **17. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG**

### 22.§

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében a polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le, vagy önkormányzati településképi bírságot szab ki a településképi bejelentési kötelezettség
- a) elmulasztása,
- b) alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,
- c) alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása esetén.
- (2) A településképi kötelezési eljárás során a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) Ha a kötelezett nem tesz eleget a településképi kötelezésben foglalt kötelezettségeknek, egyszeri felszólítás után településképi bírsággal sújtható.

## VII. FEJEZET - ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

### **Záró rendelkezések**

### 23.§

Jelen rendelet 2020. január 2.-án lép hatályba. A rendeletet a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni. Az „újfalú”, „kertes mezőgazdasági”, és „új település”

rész építési előírásait a Zalaszántó Község Önkormányzat Képviselő testületének 11/2016.(XI.24.) rendeletével módosított 13/2006.(IX.20.) önkormányzati rendelete szabályozza .

Zalaszántó, 2019.11.20.

---

Lukács Ágnes  
jegyző

---

Décsi Attila Ferenc  
polgármester

A rendelet kihirdetve 2019.november

Lukács Ágnes  
jegyző

**A település országos és helyi védelem alatt álló építészeti táji és természeti örökségének lehatárolása és jegyzéke**

**1 Számú melléklet**

**Nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhelyek :**

- 1.1 12496. azonosítási számú Alma-kúti -dülő hrsz.: 0160/1
- 1.2 12497. azonosítási számú Plébánia-templom Hrsz.:  
1/1.,1/6.,1/8.,76.,78.,79/2.,278.,283/2.,285.,286.,287.,312/1.
- 1.3 12497. azonosítási számú Lázár Miksa szérűskertje, hrsz.:  
1/1.,1/6.,242.,243/2.,244/2.,245.,246/2.,247.,249/1.,249/3.,250.,252/2.,254.,257.,258.,259.,260/  
1.,260/2.,261/1.,261/2.,261/3.,262/1.,262/2.,263.,264/2.,265/2.,266/2.,267.,268/2.,268/3.,269/1  
.,269/2.,270.,271.,272/1.,272/3.,274/2.,275.,276.,277/2.,278.
- 1.4 12szám499. azonosító számú volt iskola udvar, és orvosi lakás hrsz.: 312/1. ( jelenlegi ingatlan helyrajzi számok : 288/1,2,3
- 1.5 12500 azonosító számú kápolna, hrsz.:  
1/6.,113/2.,118/2.,119.,120.,221.,222.,223.,224.,225.,227.,228.,229.,239.,240.,241.,244/2.,245.,  
248.
- 1.6 12501. azonosító számú Kovácsi- mező, hrsz.: 017/8.,017/9.
- 1.7 12502. azonosítási számú Zalasántó-Sümeg közötti országos közút, hrsz.: 026/1.
- 1.8 12503. azonosító számú Hamvaserdő-Várrét,  
hrszo.029/2.,029/7.,029/11.,029/12.,029/13.,029/14.,029/15.,032/2.,032/3.,032/4.,033/4.,033/8.  
,033/12.,033/17.,033/18.,033/19.,033/20.,033/21.,033/22.,040/1.,040/3.,045/11.,045/13.,045/2  
1.,045/22.,045/23.,045.,/24.
- 1.9 12504. azonosítási számú Hidegkút-pusztá, hrsz.: 045/11.,045/12.
- 1.10 12505 azonosítási számú Tátika vár, hrszo.045/49.
- 1.11 12506. azonosítási számú Tátika-hegy, hrszo.045/13.,045/49.
- 1.12 1207. azonosítású számú Vátikai –rét., hrszo.033/12.,033/19.,045/21.,045/24.

**2 Számú melléklet**

**Nyilvántartott műemlékek:**

- 2.1 M 6630 Fő utca Római katolikus templom, hrsz.: 285. Műemléki környezet: hrsz.:  
78.,79/2.,80/1.,80"2.,81.,82.,83/1.,276.,277/2.,278.,281/1.,286.,287.,
- 2.2 M Fő utca 20. Római katolikus plébánia ház, hrsz.: 82. Műemléki környezete :  
hrszo.:1/1.,1/6.,1/7.,1/8.,79/2.,80/1.,80/2.,81.,83/1.,286.,287.
- 2.3 m 5025. Római katolikus kápolna fő utca hrsz.: 228. Műemléki környezete : hrsz.:  
113/2.,115/1.,117/1.,118/1.,118/2.,119.,223.,224.,227.,239.,240.,241.,
- 2.4 M 5026. Külterület Tátika várrom hrsz.: 045/49.
- 2.5 M 9912. Zártkert présház hrsz.: 746/1-2. Műemléki környezet : hrszo..  
02/63.,745/1.,745/2.,274/1.,247/2.,884.
- 2.6 M 12249. Zártkert Szent Donát kápolna , hrszo.. 895/2. Műemléki környezet 889.,895/1.,896.
- 2.7 M 10125. Népi lakóház Fő utca 97. hrsz.: 208. Műemléki környezet. hrszo.:  
150.,151.,152.,201/10.,201/11.,207.,209.,
- 2.8 M 10847. Népi lakóház Vadász utca 18. hrszo.. 132. Műemléki környezet .  
hrszo..037/15.,106.,131.,134/1.,142/1.,145.,146.,147.
- 2.9 M „ Gersei Pethő kúria” Fő utca 83-85. hrst221.,222.,

### **3. Számú melléklet**

#### **Nyilvántartott helyi védelem alatt álló épületek , szakrális emlékek:**

- 3.1 H Temető hrsz.. 317.
- 3.2 H Községháza Fő utca 50. hrsz.. 95/1
- 3.3 H Lakóház Fő utca 59. hrsz.: 249/2.
- 3.4 H Lakóház Fő utca 75. hrsz.. 240.
- 3.5 H Lakóház Fő utca 79. hrsz.: 224.
- 3.6 H Lakóház Fő utca 91. hrsz.. 219.
- 3.7 H Lakóház Fő utca 113. hrsz.: 201/7.
- 3.8 H Lakóház Fő utca 115. hrsz.. 201/6.
- 3.9 H Lakóház Keszthelyi utca 2. hrsz.. 3.
- 3.10 H Lakóház Keszthelyi utca 8. hrsz.. 6.
- 3.11 H Lakóház Keszthelyi utca 35. hrsz.: 296.
- 3.12 H Lakóház Szabadság utca 7. hrsz.: 335.
- 3.13 H Lakóház Szabadság utca 11. hrsz.. 335.
- 3.14 H Lakóház Szabadság utca 22. hrsz.: 406.
- 3.15 H Kotsy malom Ádám utca 2. hrsz.: 218.
- 3.16 H Tátika-Hidegkút majorság hrsz.. 045/36., 045/37.
- 3.17. H A település közigazgatási területén található homokkőből készült keresztek és emlékek.

### **4. Számú melléklet**

#### **Helyi védelem alatt álló természeti örökség :**

- Zalaszántó 017/9 hrsz. külterület anyagbánya
- Zalaszántó 0106/2 hrsz. külterület „100 éves mamutfenyő” az ingatlan beolvadt telek egyesítés után a 0106/13 hrsz. ingatlanba ( 2011 év )



