

# ZAJK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

## J e g y z ő k ö n y v

**Készült Zajk Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. december 29-én tartott  
rendkívüli nyilvános üléséről**

Határozat száma	Tárgya
137/2017. (XII. 29.)	A településképi arculati kézikönyv elfogadása (vélemények befogadása)
138/2017. (XII. 29.)	A településképi arculati kézikönyv elfogadása

Rendelet száma	Tárgya	Kapcsolódó önkormányzati rendelet (módosítás/hatályon kívül helyezés)
19/2017. (XII. 29.)	A településkép védelméről	-

## J e g y z ő k ö n y v

Készült Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. december 29-én 9.30 órakor tartott rendkívüli nyilvános üléséről.

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal Zajk  
Zajk, Iskola utca 1.

Jelen vannak: Gróznér Tiborné polgármester, Kovács Tibor alpolgármester, Gerencsér Jenő, Hóbor Károlyné és Nagy Gézáne képviselők

Meghívottként tanácskozási joggal megjelent: dr. Tokorcsi Katalin aljegyző, dr. Hámori Nóra pénzügyi osztályvezető, Gál Zsuzsanna önkormányzati, hatósági és szociális osztályvezető, Simonyai Imre műszaki és építéshatósági osztályvezető

Gróznér Tiborné polgármester: Üdvözlöm a megjelent képviselőket, a meghívott vendégeket. Megállapítom, hogy a képviselő-testület határozatképes, mivel a képviselő-testület mind az 5 tagja az ülésen megjelent. Javaslom, hogy az írásos meghívó szerinti napirendi pontokat tárgyaljuk meg a mai ülésünkön.

Javasolt napirendi pontok:

- 1) A településképi arculati kézikönyv elfogadása és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előadó: Gróznér Tiborné polgármester

- 2) Egyebek

Gróznér Tiborné polgármester: Kérem, aki a javasolt napirendi pontokkal egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület a javasolt napirendi pontokat 5 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadta.

Tárgyalt napirendi pontok:

- 1) A településképi arculati kézikönyv elfogadása és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előadó: Gróznér Tiborné polgármester

(A településképi arculati kézikönyv és a rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi.)

Gróznér Tiborné polgármester: Elkészült Zajk Község Településképi Arculati Kézikönyvének és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletnek a tervezete. Az idei évben két alkalommal tartottunk lakossági fórumot a településképi arculati kézikönyvről, így a lakosság is bekapcsolódhatott ezen dokumentumok előkészítési munkálataiba.

Simonyai Imre műszaki és építéshatósági osztályvezető: A településképi arculati kézikönyv olyan sajátos településrendezési jogintézmény, amely jogi kötőerővel nem bír, inkább szemléletformáló célt szolgál. A polgármester az elkészült kézikönyvet széleskörű nyilvánosság biztosításával partnerségi véleményezésre bocsátotta és véleményezésre

megküldte a Magyar Építész Kamarának, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóságnak, a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek és az illetékes nemzeti park igazgatóságnak. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a jogszabályban meghatározott időtartam alatt nem élt véleményezési jogával, a többi megkeresett szerv azonban megküldte véleményét, javaslatait.

Dr. Tokorcsi Katalin aljegyző: A településképi arculati kézikönyvet és a településképi rendeletet 2017. december 31. napjáig kell elfogadnia a képviselő-testületnek. Az arculati kézikönyv elfogadása meg kell, hogy előzze a településképi rendelet elfogadását, miután jogszabályi előírás alapján a helyi területi védelemmel érintett terület és a településképi szempontból meghatározó terület a kézikönyv alapján kerül meghatározásra a településképi rendeletben. A településképi arculati kézikönyv elfogadása előtt kell döntést hozni a beérkezett vélemények elfogadásáról is. A beérkezett véleményeket a Letenyei Közös Önkormányzati Hivatal elfogadásra javasolja.

Gróznér Tiborné polgármester: A beérkezett véleményeket a képviselő-testület tagjaival ismertettem, a véleményeket megbeszéltük, áttekintettük. Javaslom településünk településképi arculati kézikönyve tervezetével kapcsolatban 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) bekezdése szerinti szervektől beérkezett vélemények elfogadását. Kérem, aki javaslatommal egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, egyhangúlag a következő határozatot hozta:

137/2017. (XII. 29.) számú h a t á r o z a t:

Zajk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Zajk község önkormányzata településképi arculati kézikönyve tervezetével kapcsolatban 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) bekezdése szerinti szervektől beérkezett véleményeket elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Gróznér Tiborné polgármester

Gróznér Tiborné polgármester: A vélemények elfogadását követően a településképi arculati kézikönyv elfogadásáról is döntenünk kell.

Dr. Tokorcsi Katalin aljegyző: A településképi arculati kézikönyvet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal, annak mellékleteként fogadja el.

Gróznér Tiborné polgármester: Javaslom Zajk község településképi arculati kézikönyvének elfogadását. Kérem, aki településünk településképi arculati kézikönyvének elfogadásával egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, egyhangúlag a következő határozatot hozta:

138/2017. (XII. 29.) számú h a t á r o z a t:

Zajk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. § (1) bekezdése alapján jelen határozat mellékletét képező Zajk község településképi arculati kézikönyvét elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Gróznér Tiborné polgármester

Gróznér Tiborné polgármester: A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról is döntenünk kell. Javaslom a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotását az előterjesztés szerinti tartalommal. Kérem, aki a rendelet megalkotásával egyetért, kézfelemeléssel szavazzon.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi rendeletet alkotta:

19/2017. (XII. 29.) önkormányzati r e n d e l e t:

Zajk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 19/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendeletét a településkép védelméről a melléklet szerint megalkotja.

**2) Egyebek**

Gróznér Tiborné polgármester: Kérdés, észrevétel? Megállapítom, hogy nem érkezett. Mivel több napirendi pontunk nincs, az ülést 10.00 órakor bezárom. Köszönöm minden jelenlévőnek az ülésen való részvételt.

K.m.f.

A jegyző helyett és nevében eljárva:

*Dr. TK*  
Dr. Tokorcsi Katalin  
aljegyző



*[Handwritten signature]*  
Gróznér Tiborné  
polgármester



## **ZAJK KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL**

8868 Zajk, Iskola u. 1. T/F.: 93/343-043

---

### **M e g h í v ó**

Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli ülését **2017. december 29-én** (péntek) **9.30 órai** kezdettel összehívom.

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal Zajk  
Zajk, Iskola u. 1.

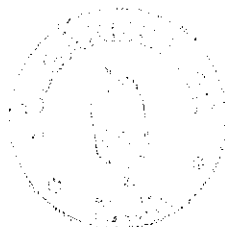
#### **Javaslat a napirendi pontokra:**

- 1) A településképi arculati kézikönyv elfogadása és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotása  
Előadó: Gróznér Tiborné polgármester
- 2) Egyebek

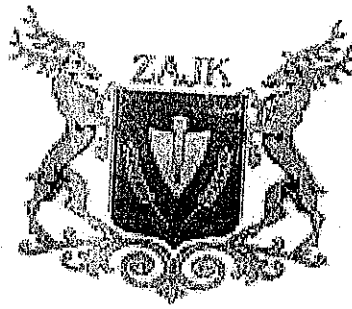
A képviselő-testületi ülésre tisztelettel meghívom és megjelenésére számítok.

Zajk, 2017. december 27.

Tisztelettel:



**Gróznér Tiborné s.k.**  
polgármester




Jelenlétiív

Zajk Község Képviselő-testülete


2017... december 15... napján

tartott üléséről

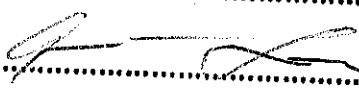
Grózner Tiborné polgármester

  
.....

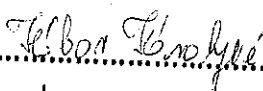
Kovács Tibor alpolgármester

  
.....

Gerencsér Jenő képviselő

  
.....

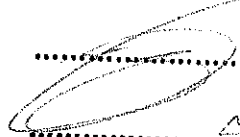
Hóbor Károlyné képviselő


  
.....

Nagy Gézáné képviselő

  
.....

Meghívottak

  
.....

  
.....

  
.....

.....

.....

**ZAJK KÖZSÉG**  
**Településképi Arculati Kézikönyve**

**Készült: 2017. november**

**településtervező és főépítész:**  
**Moldován Ágnes TT20-0282**

## TARTALOM

1. **Bevezetés, köszöntő**
2. **Településtörténet, a település bemutatása, a település sajátosságai**
3. **Örökségünk, településképi jellemzők, meghatározó építészeti értékek**
4. **Településképi szempontból meghatározó területek**  
területek lehatárolása, településkép, arculati jellemzők bemutatása
5. **Településkép, formálására vonatkozó ajánlások**  
utcák, terek, köztéri alkotások
6. **Példák bemutatása**



## **1. Bevezetés, köszöntő**

A múltban, amikor az egységes kultúrák stabilabbak és homogénebbek voltak, valamint sokkal szélesebb társadalmi megegyezés volt a szimbólumokkal kapcsolatban, ritkán volt szükség arra, hogy az emberek az őket körülvevő környezet közötti kapcsolatot vizsgálják; a kettő között szoros volt a harmónia (Rapoport 1977).

Napjainkban sokkal nehezebb tervezni, hiszen keverednek a társadalmak, kultúrák, szimbólumok. Olyan települések kialakítása a cél, amelyhez az emberek tartozni akarnak.

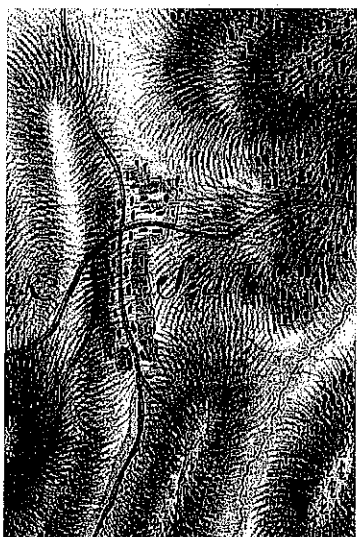
Mivel egy település egyrészt esztétikai szerepet tölt be az emberek életében, másrészt pedig használják, ennek megfelelően szükséges védeni a meglevő értékeket, és fejlődni.

**“Amikor ráébredünk, hogy jelenlegi tulajdonságaink, környezetünk, képességeink és fizikai állapotunk mind a múltbeli gondolkodásunk eredményei, némi fogalmat nyerhetünk a tudás értékéről.”**

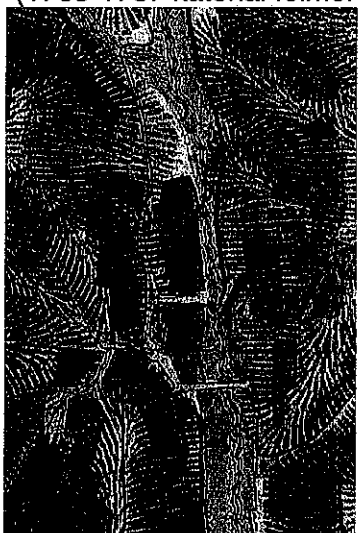
**Charles F. Haanel**

## 2. Településtörténet, a település bemutatása, a település sajátosságai

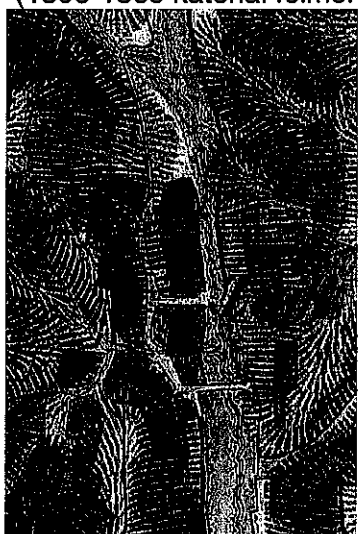
Zajk településtörténete az alábbi három katonai térképen jól követhető, a település folyamatos növekedése, a településrészek kialakulása kísérhető figyelemmel.



(1763-1787 katonai felmérés)

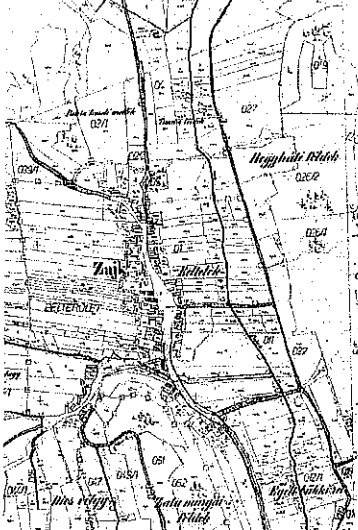


(1806-1869 katonai felmérés)



(1941-es katonai felmérés)

Zajk község Letenye várostól 7 km-re, északi irányban fekszik. Hazánknak nincs még egy ilyen vidéke, ahol ennyi szőlőhegyet találhatunk, mint éppen itt, Dél-Zalában. A szubmediterrán klíma, a sok csapadék és a kedvező talajadottságok kiváló termőhelyet alakítottak ki. A szőlőhegyeken hatalmas gesztenye- és cseresznyefák árnyékában kisebb-nagyobb pincék, prэшázak sorakoznak.



Zajk és környéke gazdag leletanyaggal rendelkezik a történelem előtti időktől kezdődően. Maradandó emlékeket a rómaiak és a kelták hagytak az utókorra. "Zajk" a honfoglalás korából eredő helységnév, melyet a szláv személynévből vettek át.

Az 1292-es évben egy forrásban említik először a falu nevét, majd első hivatalos levéltári említése 1352-ből való. Az 1300-as évek második felében már a Zayky-család birtoka, őket később Zichy néven lehetjük fel. A falu a török hódoltság idején elnéptelenedett. Míg 1531-ben a Zichyek 33 jobbágytelket tartottak számon, addig 1717-ben csupán 3 család lakta. Később jobbágyok költöztek a Zajkhoz tartozó Fintafa-pusztára, illetve József-hegyre. Ma a település 256 lelket számlál.

A település lakói földműveléssel, állattartással és szőlőműveléssel foglalkoztak. A földutakat a 60-as években látták el szilárd burkolattal, s ekkor vezették be a villanyt is. 1990-től önálló önkormányzattal működik a település, mely közigazgatásilag Letenye városhoz tartozik Kistolmács és Murarátka községekkel egyetemben.





## 1. A településkép sajátosságai

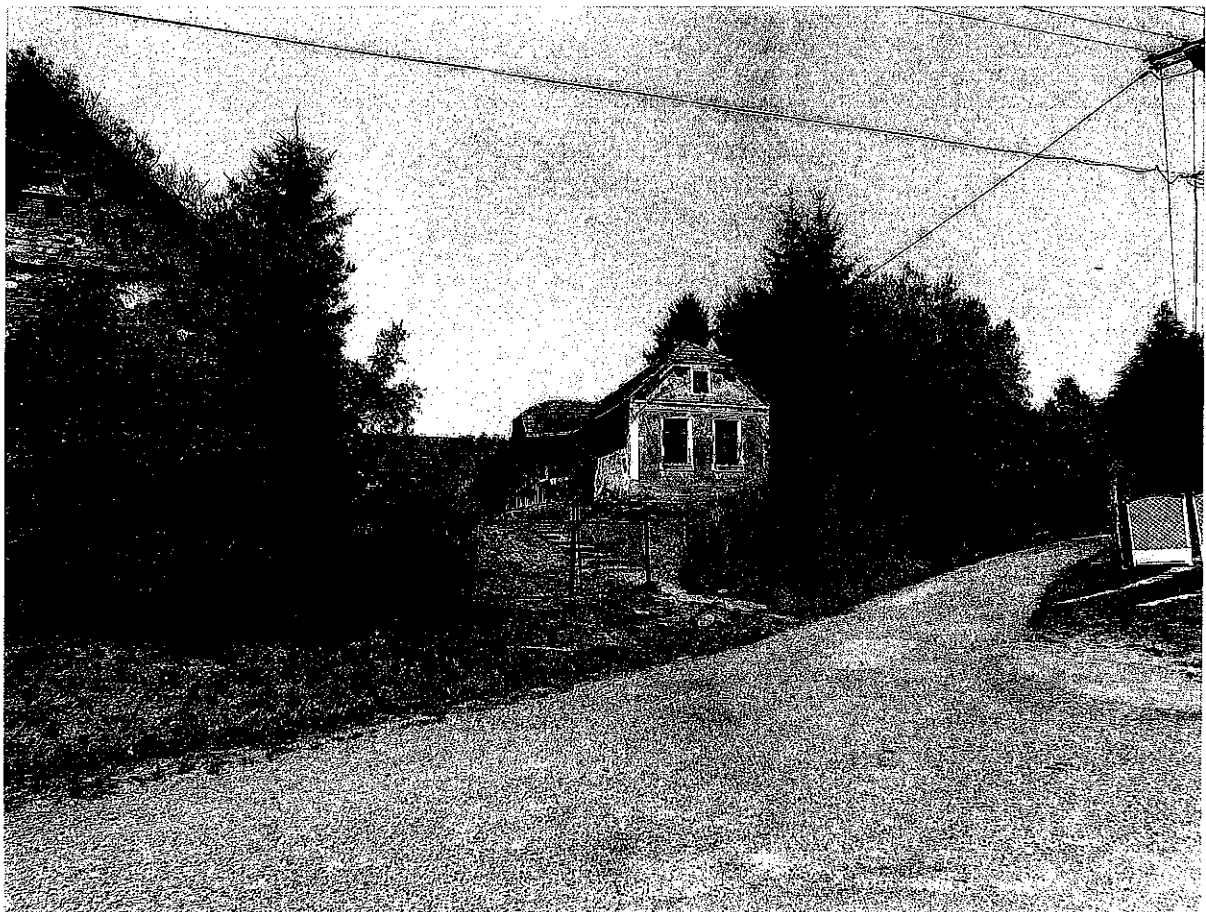
### Utcaképek

A településnek egy fő utcája van, mely északi irányból a Deák Ferenc utca elnevezést kapta, déli irányban pedig a Zalk Máté utcával folytatódik Letenye irányába. A Kolozsvári utca település közepétől halad a hegyek felé. Jellemző az oldalhatáron álló beépítés, északi oldalra történő elhelyezéssel.





A településen vannak régi épületek, melyek tömege, formája védelemre érdemes. A település halmazos beépítést mutat, a domborzati viszonyokhoz rendkívül jó alkalmazkodott.



A település szerkezetének kialakulásában a természetföldrajzi adottságok – a zártkerti szőlőhegy, a községet körülölelő erdők és az átszelő közlekedési útvonalak játszottak alapvető szerepet.

A község belterületét alapvetően meghatározó utak és a korábban kialakított és beépült telkek egyaránt meghatározóak voltak a településszerkezet kialakításában.



### 3. Örökségünk, településképi jellemzők, meghatározó építészeti értékeke

Műemléki védettségű épület nincs a településen.



A köztéri alkotások karbantartása önkormányzati feladat, melynek az önkormányzat igyekszik megfelelni.

A község történetileg kialakult, hagyományos utcaképe védelmében a meglévő épületek lehetőség szerint megtartandók. Az új épületek a régi épületek helyére kerüljenek, ezzel is megtartva a kialakult beépítési jellemzőket, telekstruktúrákat.



A településen lévő római katolikus Szentlélek templom 1938-ban épült.





A településen több kereszt található, illetve van néhány lakóépület, melynek védelmén érdemes elgondolkodni. A hagyományos épülettömeg, tetőforma és nyílászáró rend, mind a hagyományos építészet elemeit tükrözi.

### **Természeti és táji értékek**

Zajk település közigazgatási területén található, a Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési körébe eső védett területek és kategóriák.

- **Országos védelem alatt álló terület**

Nem érinti a Balaton- felvidéki Nemzeti Park 31/1997. (IX.23.) KTM rendelettel kihirdetett védett természeti területe, az országos jelentőségű védett természeti terület sem, továbbá országos jelentőségű védett természeti terület sem.

Zajk közigazgatási területéhez nyilvántartott barlang és országos jelentőségű védett természeti területként ex lege védett lápterület nem tartozik. Több egyedi hatósági határozattal lehatárolásra váró ex lege védett láp található Zajk.

- **Természeti Területek**

Ezen területeken kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkép, a természetes életközösségek és élőhelyek megóvására.

- **Természetközeli területek:**

Az OTÉK 30/A § (1) bekezdése értelmében a mocsár, a nádas és a sziklás terület természetközeli területnek minősülnek, ahol épületet elhelyezni nem lehet.

- **Érzékeny természeti területek (ÉTT) és Magas Természeti Értékű Területek (MTÉT)**

ÉTT által nem érintett.

- **Natura 2000 területek**

Natura 2000-es területek közül a különleges madárvédelmi terület és a kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület nem érinti.

- **Országos Ökológiai hálózat övezetei**  
A Magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezetek megtalálhatóak.
- **Egyedi tájértékek**  
Még nem készült ilyen irányú felmérés.
- **Egyéb védettségi kategóriák és területek**  
Zajk területe érintett a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek” övezettel

### **A település növényzetének alakítása BFNP ajánlása alapján:**

#### **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 gyeplétesítés 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 gyeplétesítés széléin, vagy a kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai {ázoknak kertészeti változatai} ültethetők.

Többféle fűmag használatával a természeteshez közelebb álló gyeplétesítés.

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 oroleuca*), kakukkfű (*Thymus sp*), veronika fajok (*Veronica sp*), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), fehér here (*Trifolium repens*)

A gyeplétesítés széléinél, 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. leucantheum*), 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*), oroszlánszáj (*Antirrhinum majus*), kerti fátyolvirág (*Gypsophila elegans*), báránnyarok (*Amaranthus hypochondriacus*), nagy meténg (*Vinca major*)

kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények: izsóp (*Hypossus 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*), tűztövis (*Pyracantha coccinea*), egybibés galagonya (*Craetegus monogyna*), nyári orgona (*Buddleia davidii*), mályva (*Hibiscus siriacus*)

felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal 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*)

kőfalakat, 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 vágta ki -, ha kivételesen szép volt. pl. kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus sp.*), vadkörte (*Pyrus pyraster*), tölgy (*Quercus sp.*), tájfajták

javasolt gyümölcsfák és cserjék: dió (*Juglans regia*), kajszibarack (*Prunus armeniaca*), őszi-barack (*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 ideaus*), piros ribizli (*Ribes spicatum*), egres (*Ribes uva-crispa*), mogyoró (*Corylus avellana*)

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

A lakótelken a felsorolt növényfajokból ízléssel összeválogatva alakítható ki a virágos gyeppel, néhány árnyékot 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 dísnövények gazdagítják, 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 fafajok: mezei juhar (*Acer campestre*), mezei szil (*Ulmus minor*), magas köris (*Fraxinus excelsior*), virágos v. mannaköris (*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 üdülőtelkek, de különösen a külterületek, szőlőhegyek területén a tájidegen fajok (tű- és pikkelylevelűek, tuják (*Thuja occidentalis*) ültetése feltétlenül kerülendő.

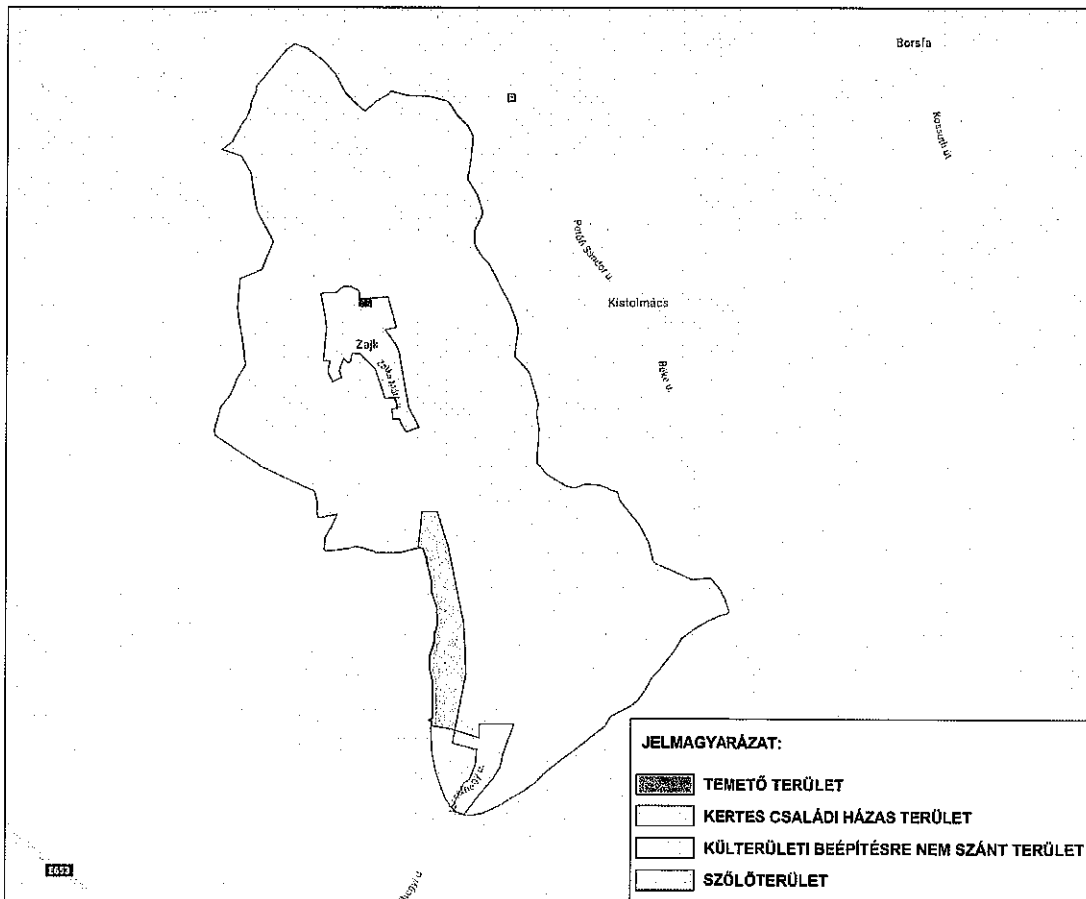
A nyomvonalas infrastruktúra létesítésénél (út, közművezetékek) különösen fontos a bolygott területek helyreállítása, a telepítésre kerülő növényzetnek a honos állományból történő megválasztása, a terület élőhelyi adottságainak függvényében.

### **Településképi szempontból meghatározó területek**

területek lehatárolása, településkép, arculati jellemzők bemutatása

Területek lehatárolása:

- kertés családi házas terület
- temető terület
- szőlőhegy
- külterületi, beépítésre nem szánt terület
- településképi szempontból meghatározó természetvédelmi terület



Kertes családi házas terület: a zömében földszintes lakóépületeket, családi házakat tartalmazó területek. Az ide sorolt területek építészeti karaktere a koronként változó divat és igények hatására jellemzően nagyon heterogén, sem tömegformálás, sem anyaghasználat sem

színezés terén nemigen tapasztalható egységes karakter. A belterület lakóövezetei sorolhatók ebbe a területi besorolásba



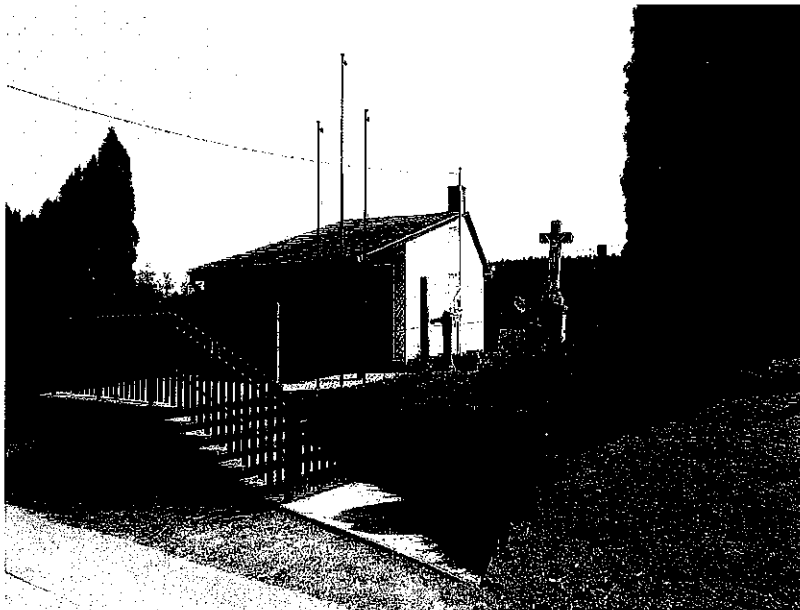


A zöldterület kevésnek mondható, a minőség folyamatosan javuló tendenciát mutat. A fásítási programok folytatása mindenképpen szükséges. Az utcák zöldfelületeinek kialakításánál, fásításánál az alábbi szempontokat érdemes figyelembe venni. Az örökzöld fákkal és a tujafélék telepítése közterületen, zóldsávban nem ajánlott. Külön zöldterület kijelölésére nincs szükség, ezek szervesen kapcsolódnak a lakóterületekhez.

Amennyiben az út méretei lehetővé teszik, minden beteg vagy helytelen fajtaválasztás miatt kivágott sorfa, kisebb zöldfelület fája helyett a helynek megfelelő és legalább az eredetivel megegyező körátmérőjű fát kell telepíteni.



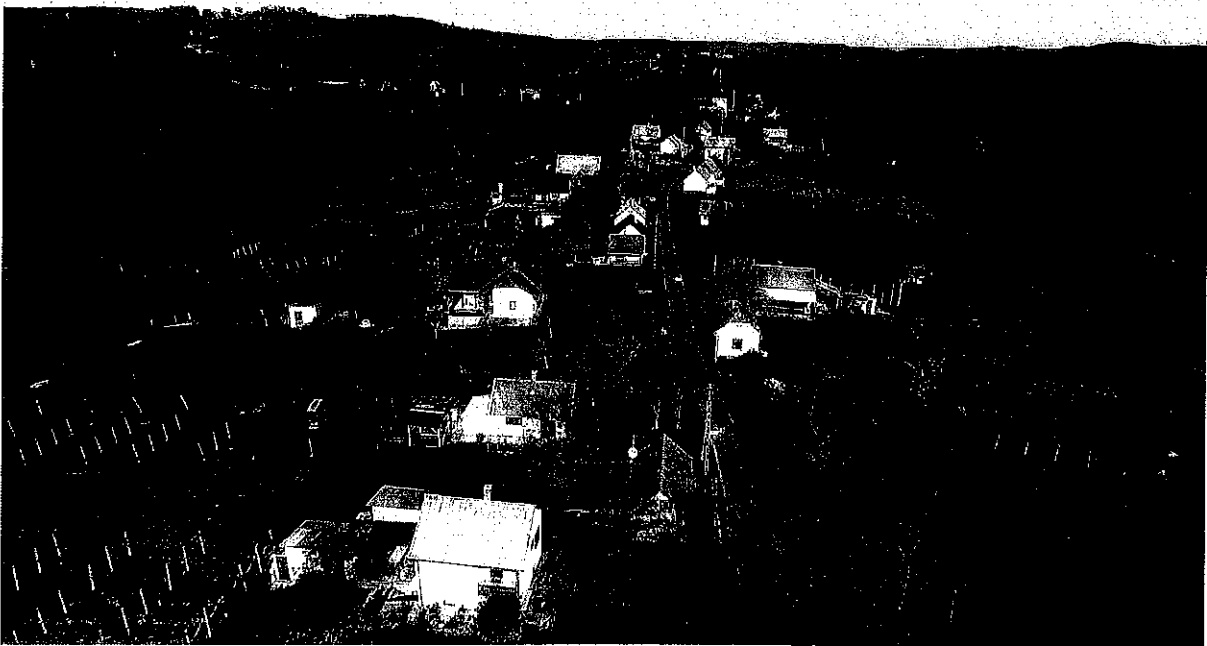
Temető terület: a temető területére korlátozódik. A temetőben az üzemi funkciójú kiszolgáló épületeken kívül csak ravatalozó és temetőkápolna helyezhetők el. A sírmlékek formájára nem indokolt különösebb megkötéseket bevezetni.







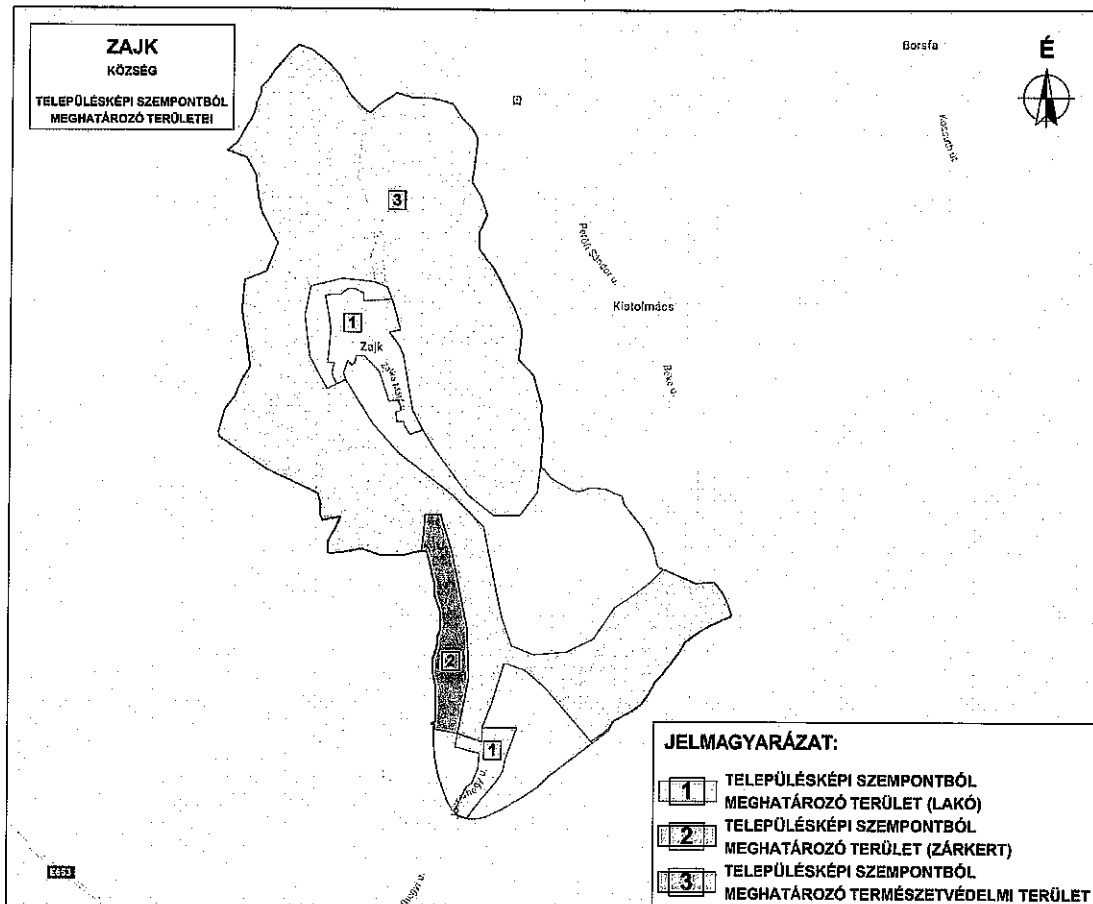
Szőlőhegy terület: A kapcsolódó zártkerti terület folyamatosan fejlődő rész, építészeti értékei is meghatározó része a településnek. Olyan pincék találhatók, melyek formája megőrzésre érdemes, a pincesorban lévő néhány, 1900-as évek elejéről megmaradt kisebb épület igazi vizuális élményben részesíti az odalátogatót. A beépítéseknel, felújításoknál törekedni kell a történelmi épületformák és anyaghasználat megtartására.





Külterületi, beépítésre nem szánt terület: a település külterületi, beépítetlen mezőgazdasági- és erdő-területeit foglalja magába. Itt csak foltszerűen találunk beépítést.

Külterületen történő épület-elhelyezésnél a tájba illesztésre fokozott gondot kell fordítani, vagy ahol ez nem megoldható, ott védőfásítással célszerű a tájban okozott beavatkozások negatív hatásait enyhíteni.



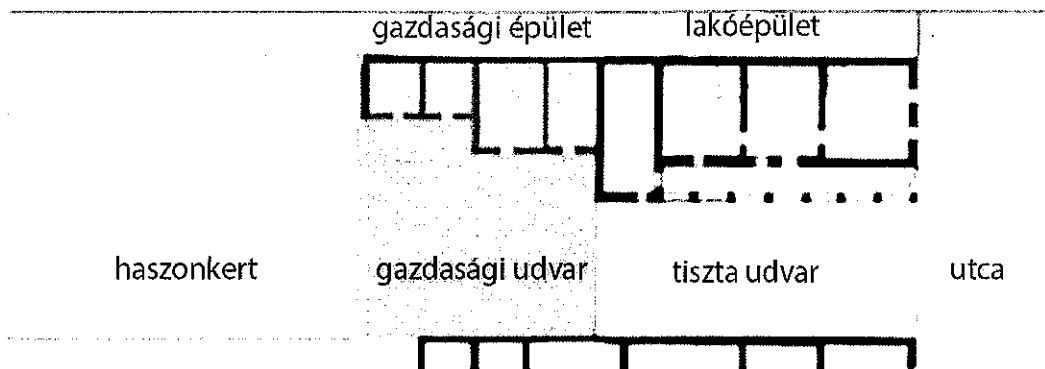
### Településkép, arculati jellemzők bemutatása

A megyében jellemző aprófalvas jelleg megőrzendő. A történetileg önálló települések összemosódását meg kell akadályozni. A településrészek között beépítetlenül maradó zöldsávokat meg kell tartani.

Zala megye településhálózatának történelmileg kialakult jellegzetessége az aprófalvas településstruktúra, melynek megtartása érdekében a közlekedési hálózat és távközlési hálózatok fejlesztése szükséges.

A Dunántúl jellegzetes településformája az utcás falu, ahol a lakóházak a főutcát szegélyezik. Zajk telepítése is ezt tükrözi szabályos rendszerű telkeivel.

A kertés családi házas területeken a mezőgazdasági jellegnek megfelelően, hosszan elnyúló telekméreték és oldalhatáron álló beépítés a jellemző. A hátsóterekben a háztáji gazdálkodáshoz kapcsolódó állattartó és gazdasági épületek találhatóak. A település karakteres, igényesen fennmaradt melléképület állománnyal rendelkezik, valamint kerek kutak is szép számban maradtak fent.

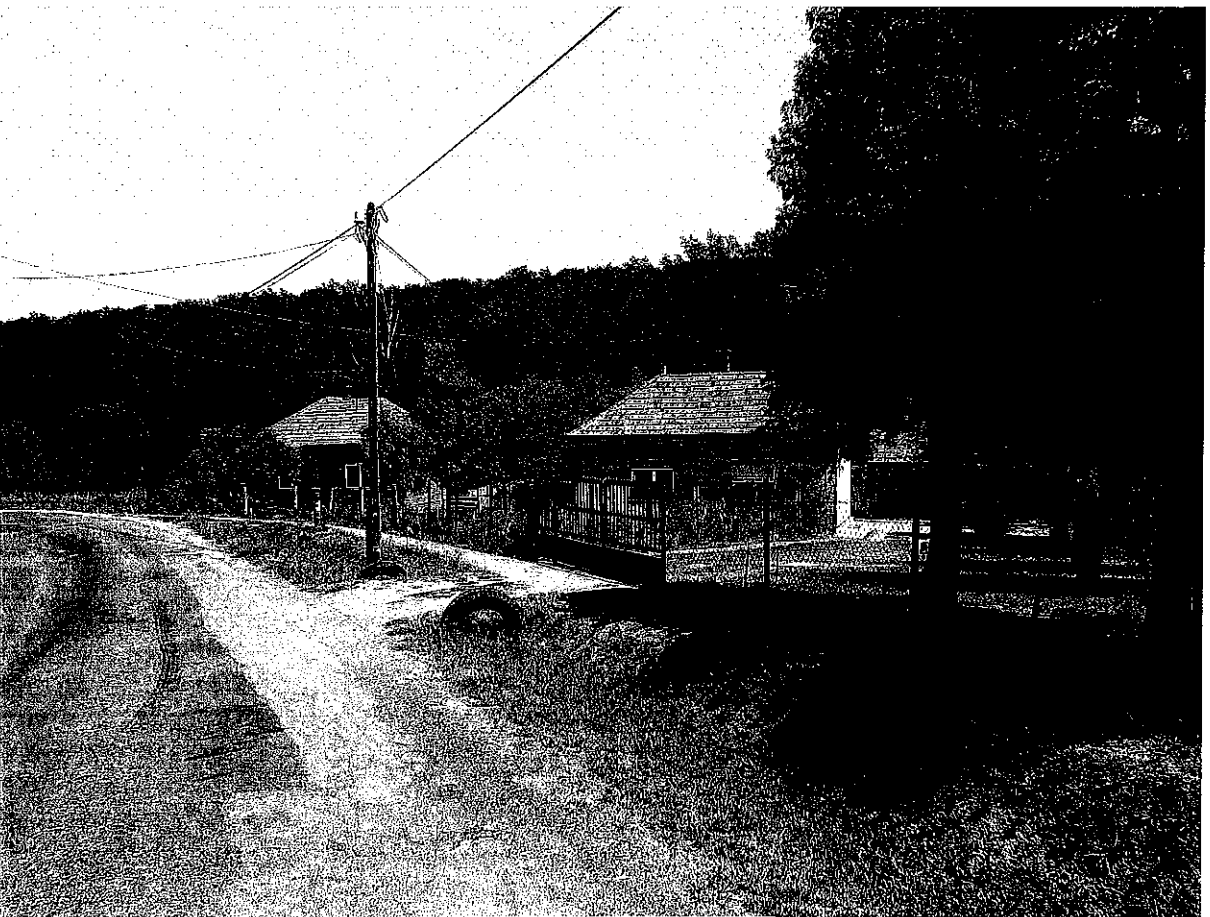


A gazdasági szempontokon túlmenően a települések történeti településszerkezetét, az épített és természeti környezet harmonikus együtteseit indokolt megóvni, sőt jellegük lényegi vonásaira figyelemmel kell lenni az új építésekénél is. Ez nagyban hozzájárulhat ahhoz, hogy a hely szelleme is megőrződjön, gazdagodjon. A múltból a jövőbe mutató értéktudatos településfejlesztéssel lehet igazán szerves és egyéni arculatot teremteni.

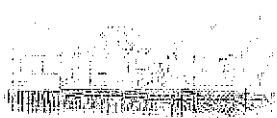
Védendők a település morfológiai értékei: településszerkezeti adottságok, térarányok, beépítési módok. Jellegzetes utca- és térrészletek: településtörténeti szempontból értékes rétegezett együttesek, épületcsoportok. A települési értékek védelme a befogadó táji- természeti környezet védelme nélkül nem lehet teljes.

#### Kertes családi házas területek:

A településközpont a település középső részén alakult ki. A kertes családi házas területeken a mezőgazdasági jellegnek megfelelően, hosszan elnyúló telekméreték és oldalhatáron álló beépítés jellemző. A hátsókertekben a háztáji gazdálkodáshoz kapcsolódó állattartó és gazdasági épületek találhatóak.

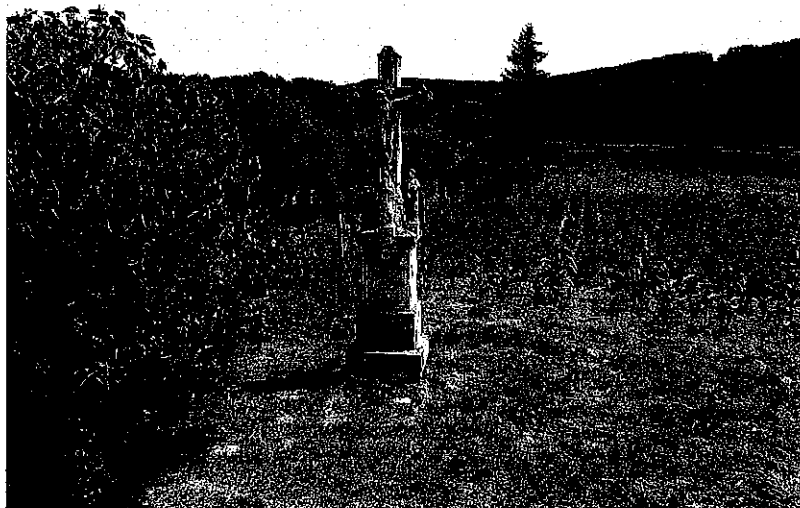


A kertes családi házas területeken a lakóépületek korszerűsítése szükséges, több helyen felújításokat kellene végezni a települési értékek megőrzése érdekében.



### Köztéri alkotások

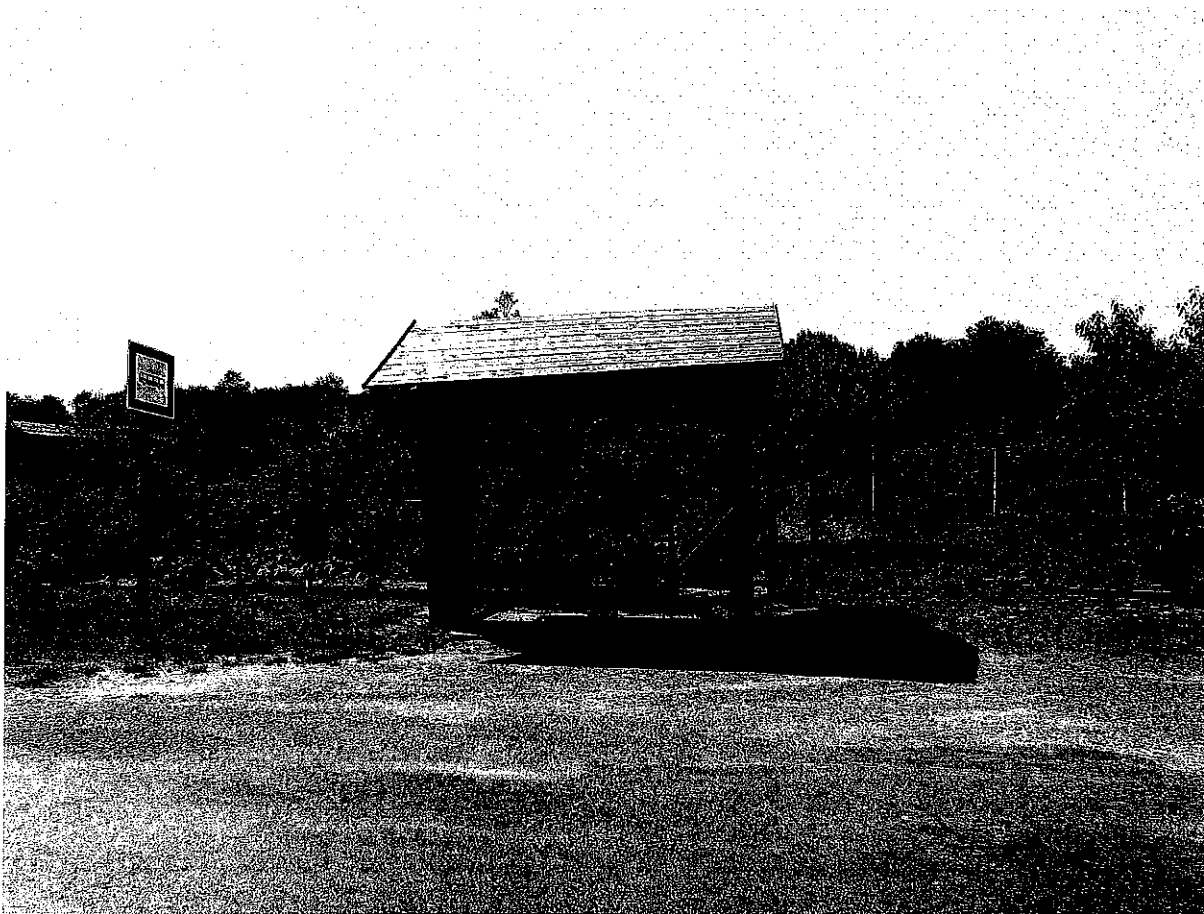
Zajk területén található néhány köztéri alkotás.



A köztéri alkotások körébe sorolhatók a kőkeresztek is, melyek védelemre érdemesek.

### Műszaki létesítmények

A településképet nagymértékben befolyásolják azok a műszaki létesítmények, melyek a település működéséhez elengedhetetlenek, azonban jellemzően közterületeken elhelyezve a vizuális környezetre jelentős hatásuk van.



A legjellemzőbb ilyen létesítmények: vízmű-kutak és víztárolók, szennyvíz-átemelők, hulladékgyűjtő konténerek.

Ezekre rendszerint egyedileg az adott helyen lehetne településképi-szemponitú javaslatot tenni, pl. takaró sövény, vagy növényzet telepítésével.

### Település sziluett:

A vertikálisan kiemelkedő objektumok valóságos méreteiknél sokkal nagyobb mértékben befolyásolják a településképet, mivel nagy távolságokból is érvényesülnek és a tájkép, illetve településsziluett befolyásolói. Zajk esetében azonban nem olyan nagymértékű, a domborzati viszonyok miatt.



**Templomtorony:** A magyar történelmi települések szerves részét képezik, gyakran pedig a jelképei is. A településen 1 db meghatározó templom található.

**Víztornyok:** A víztornyokat a kellő hálózati nyomás érdekében eleve igyekeznek magasabban fekvő pontokra telepíteni, ezért még jobban kiemelkednek a településképből.

### **5. Településkép, formálására vonatkozó ajánlások- példák** utcák, terek, köztéri alkotások

Tömeg-alakítási előírások, telepítés

A kertes családi házas területeken oldalhatáron álló beépítések jellemzők, kialakult előkertek megtartásával. A melléképületek jellemzően a főépülettel azonos telekhatárra telepítendőek, vagy a telek egész szélességében, lezárva a hátsó kertet.

Zajkon a lakóépületek magassága közel azonos a település északi részében, és célszerű a jövőben ennek a tendenciának a megtartása. A túl magas, többszintes épületek nem illeszkednek a település utcaképebe.



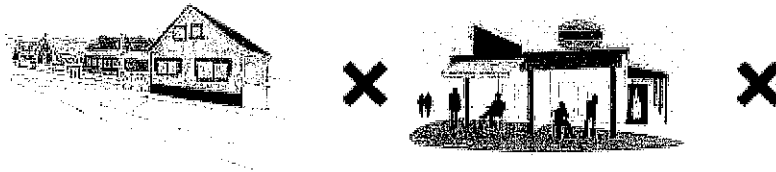


A településen a lakóházak tetőformájának többsége sátor- vagy nyeregtetős kialakítású. Ajánlott ezek megtartása, az erősen tagolt tetőszerkezetek helyett.

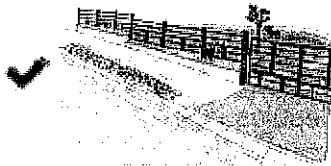




Érdemes törekedni a szolid árnyalatú színek felé, valamint ajánlott kerülni a rikító színű fémlemez fedéseket. Az épület-homlokzatok és tetőhéjazatok színe az egyik legfeltűnőbb arculati tényező, azonban a színek kiválasztásának szabályozása tulajdonképpen megoldhatatlan feladat.



Egyéb építmények létesítésénél (kerítés, kert, épülettartozékok és kiegészítő építmények) figyelemmel kell lenni az anyaghasználatra és színekre. Ajánlott a településen jellemző áttört kerítések építése. Célszerű kerülni utcafronton a betonelemeket és a magas, tömör, falazott kerítéselemeket.



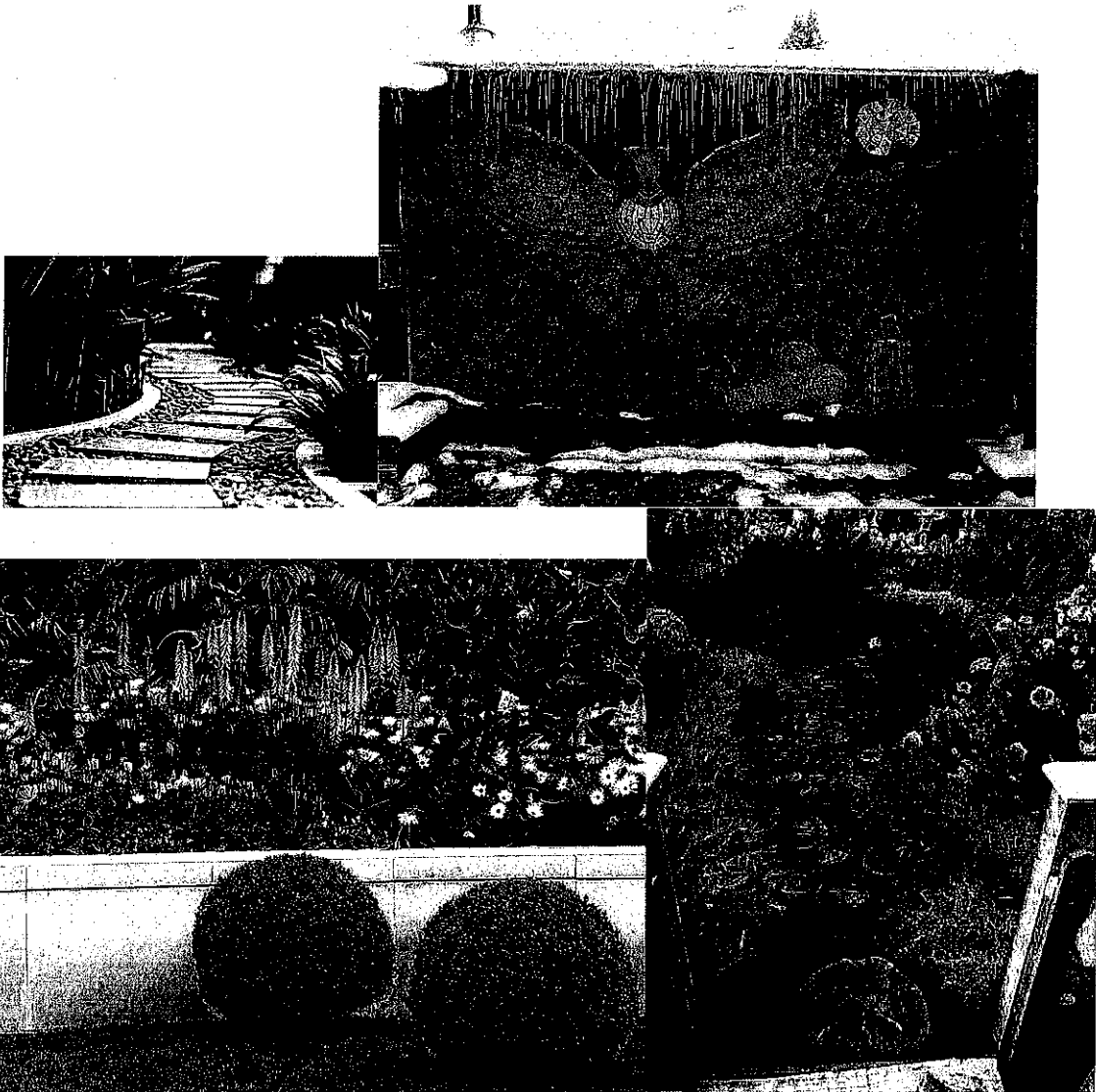
Az épületgépészeti és hírközlési berendezések terén tiltani kellene a településképet zavaró klíma-berendezések és parabola-antennák utcai homlokzatra történő elhelyezését, bár a településen ez nem meghatározó. A településképet erősen meghatározza a mindenhol jelenlevő, tömördek mennyiségű légvezeték. Ennek megoldását országos szabályozással lehetne elősegíteni.

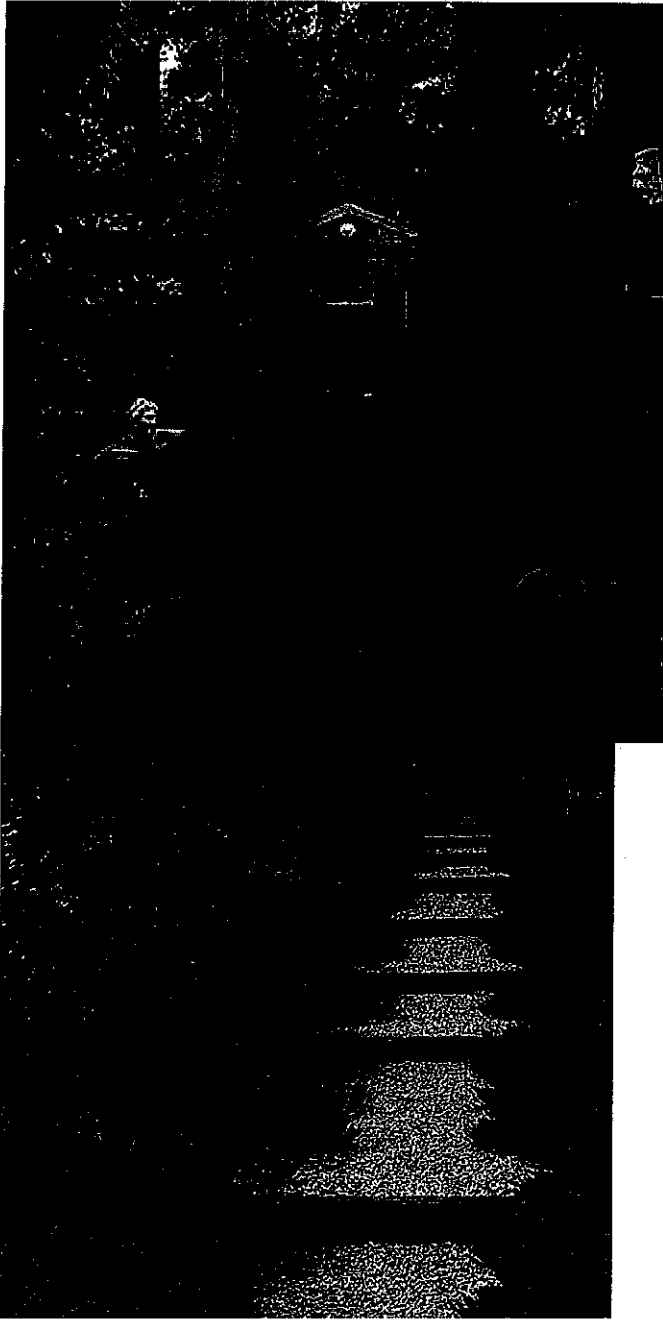
Lakóterületen csak az adott ingatlanon működő vállalkozás reklámjának elhelyezése engedhető meg. A településen nem található feltűnő reklámfelület, a cégnevek feltüntetése a jellemző.

**Példák, irányvonal**

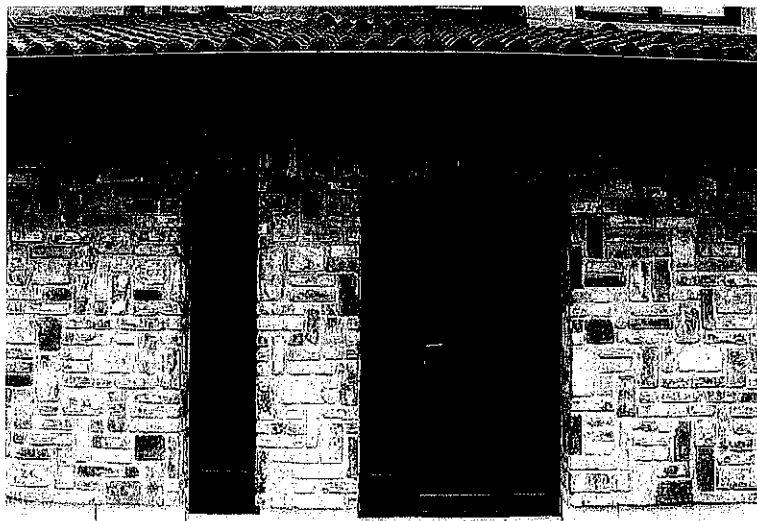
A településen meghatározó településképi irányvonal nem alakult ki, a későbbi felújításokhoz, építésekhez adunk néhány példát, melyet a településképi eljárás során célszerű figyelembe venni. Az alábbiakban felsorolt részleteken a formavilág, anyaghasználat, telepítés az amit érdemes figyelembe venni. Ha a település egy egységesebb képet tud kialakítani, még nagyobb vonzerőt jelenthet majd a település életében.

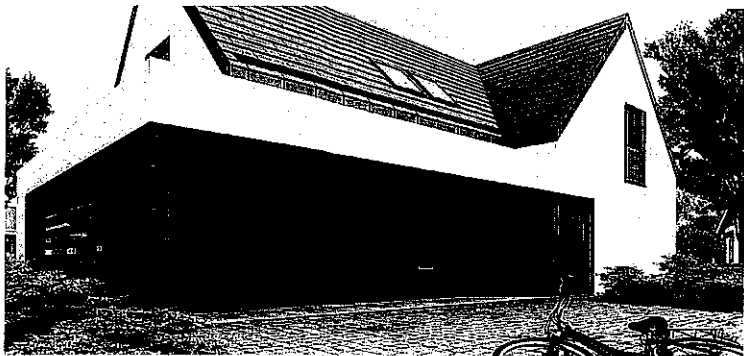
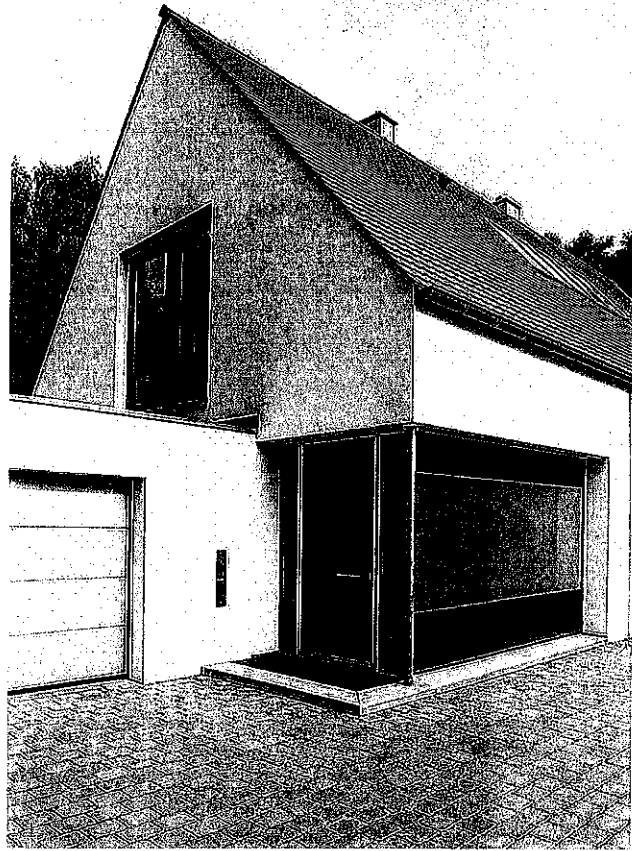
### Köztéri forma- és anyaghasználat

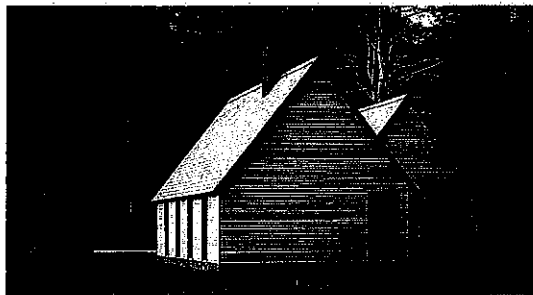
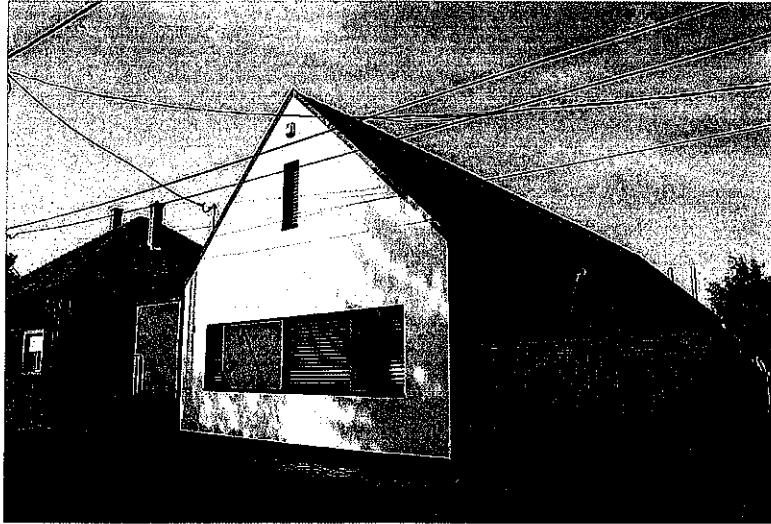




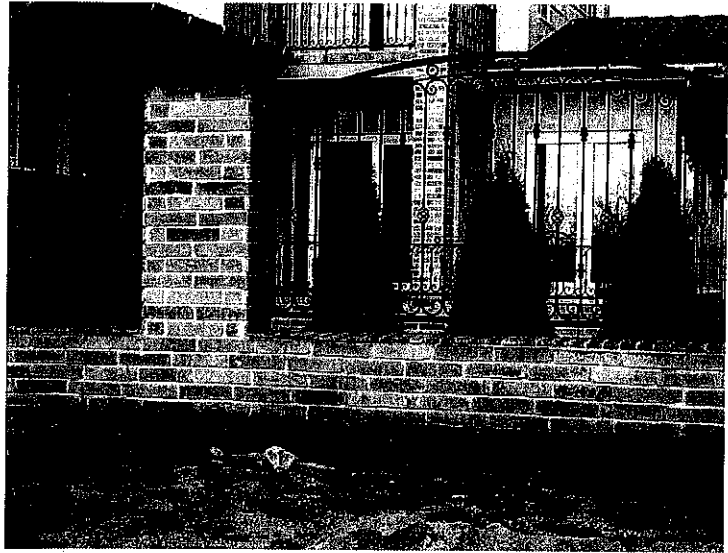
Épületek formavilága, anyaghasználat, kerítések

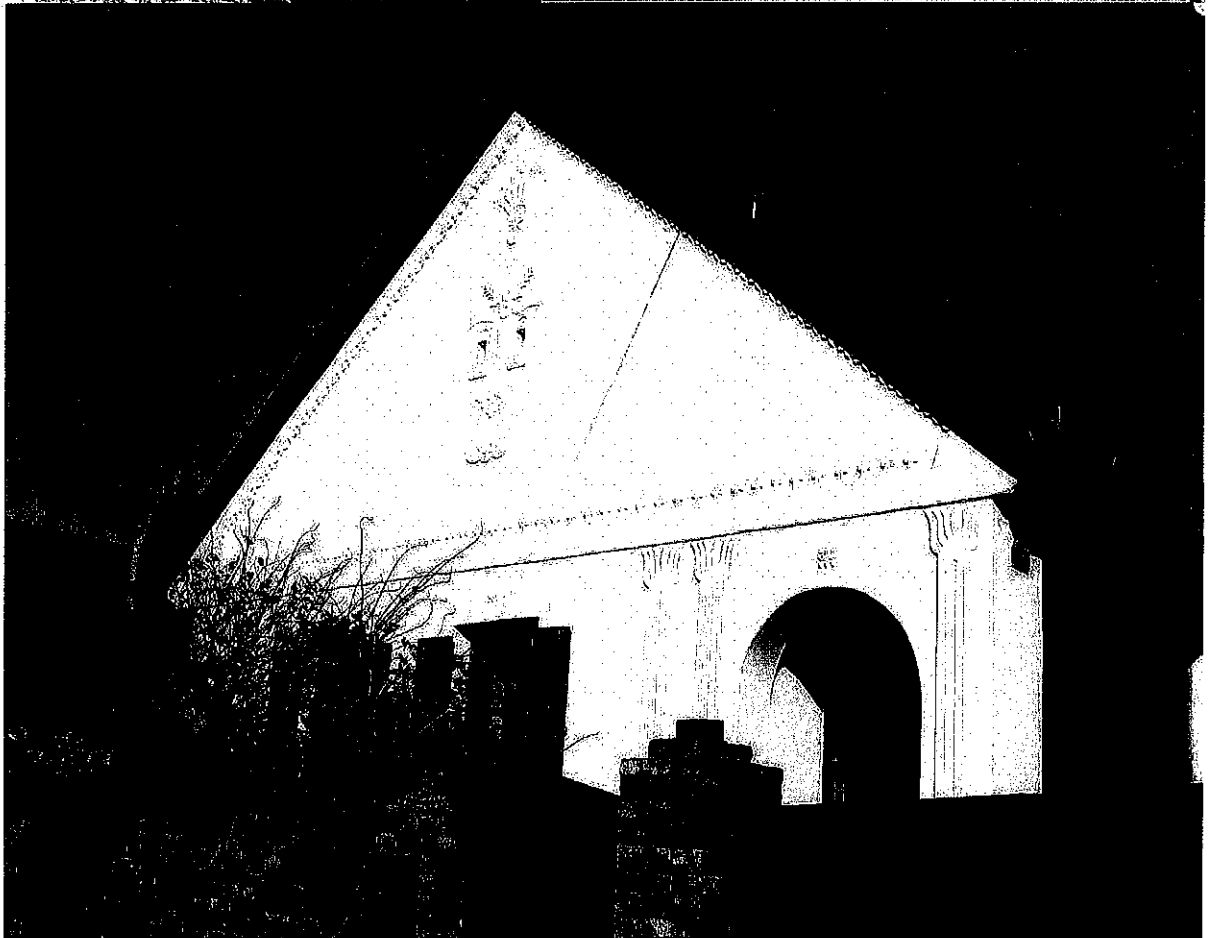
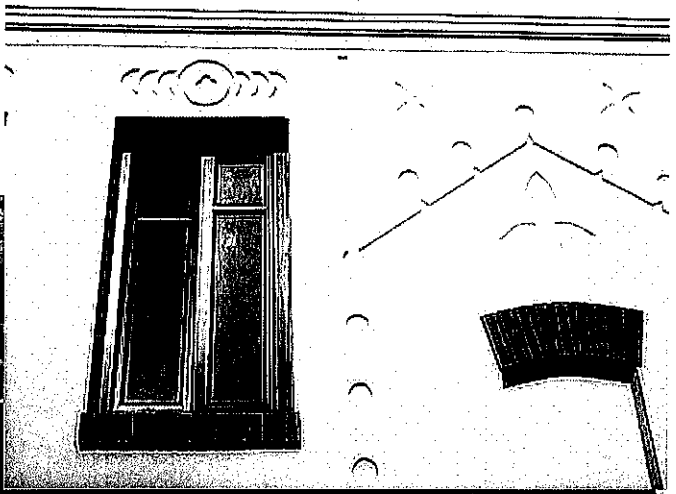
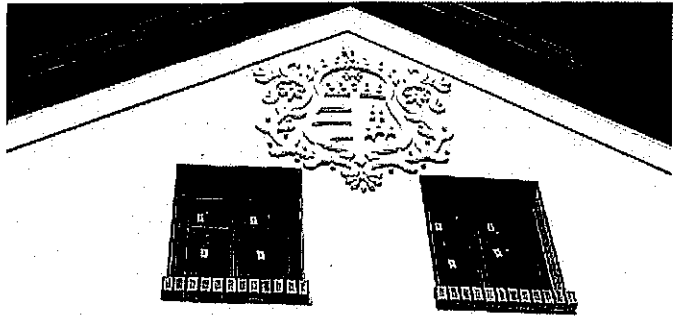


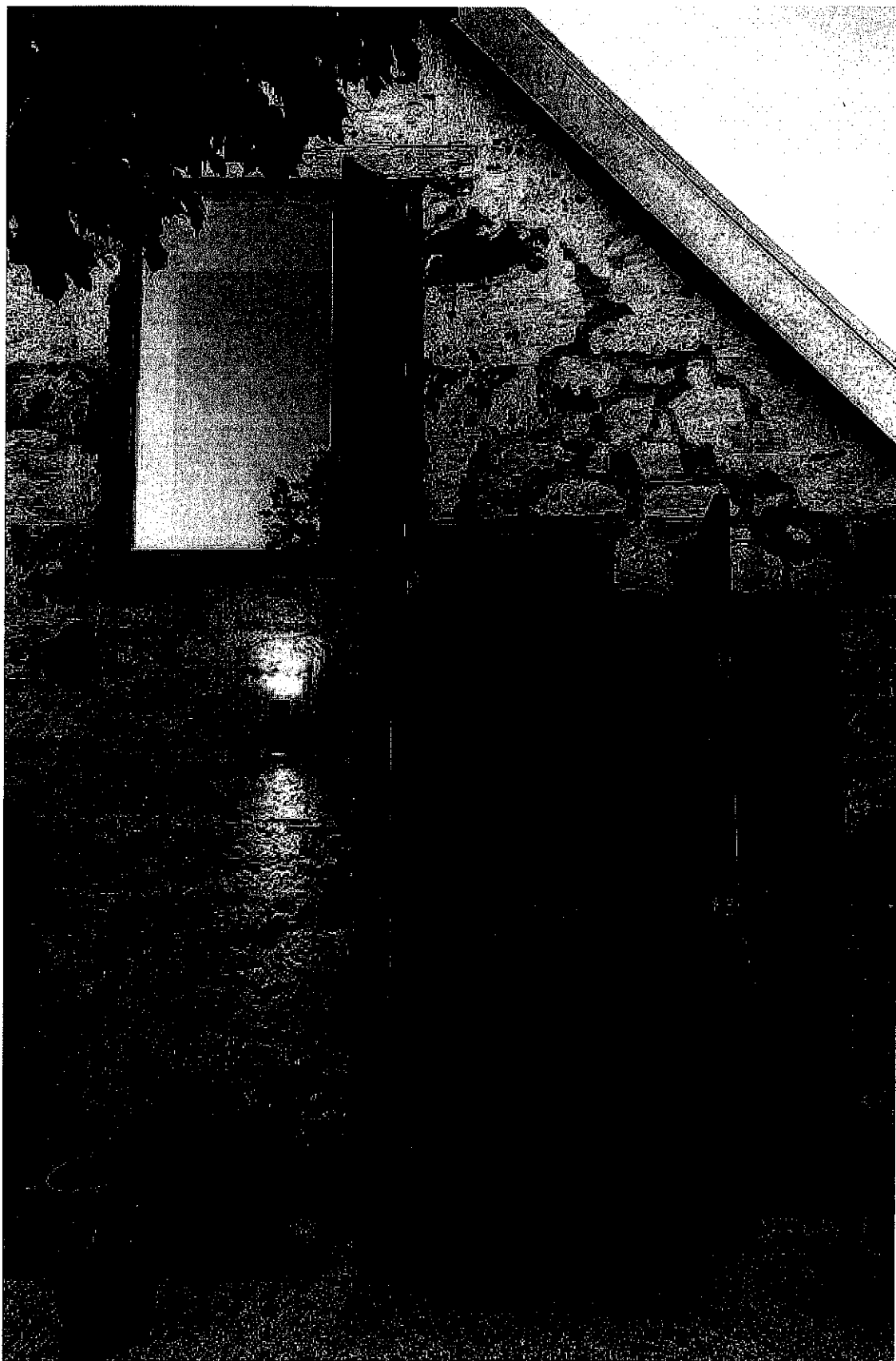












(forrás: internet)

**Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
19/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban szereplő felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában szereplő feladatkörében, tekintettel a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22-26/E. §-aiban, továbbá a Településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm.rendeletben foglaltakra a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

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

**1. §**

- (1) Jelen rendelet (a továbbiakban: Rendelet) célja Zajk Község sajátos településképének társadalmi részvétellel és konszenzus által történő védelme és alakítása
- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás valamint a védelem megszüntetés szabályozásával;
  - b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
  - c) településképi követelmények meghatározásával;
- (2) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja
- a) A település karakterét meghatározó település-szerkezeti vonalak (utca-vonalvezetések és térformák megőrzése.
  - b) A település karakterét meghatározó utcaképek, térfalak hangulatának megőrzése
  - c) A település védett természeti területeinek védelme
- (4) A Rendelet területi hatálya Zajk Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

**2. §**

A Rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata:

- a) főépület: az ingatlan elsődleges rendeltetését (pl. lakó-, üdülő-, szállás-, iroda-, kereskedelem-, vendéglátás-, szolgáltatás-, oktatás-, egészségügy-, kulturális-, üzemi-) magába foglaló épület
- b) melléképület: az ingatlan elsődleges rendeltetéséhez kapcsolódó egyéb funkciót befogadó épület (pl. gépjármű-tároló, egyéb tároló, raktár, műhely, ól)

**II. FEJEZET  
A HELYI VÉDELEM**

**2. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

**3. §**

- (1) Helyi védelem alatt álló értéknek minősül Zajk Község területén lévő minden olyan épület, épületrész, köztéri alkotás, növényzet, utcabútor és egyéb létesítmény, mely formája, kora vagy valamely hozzá fűződő történeti különlegesség által jelentős építészeti, képzőművészeti vagy botanikai értéket képvisel, a településkép kedvező

megjelenését befolyásolja, vagy a nemzeti illetve helyi hagyományok megőrzése szempontjából fontos, és Zajk Község rendeletével helyi védett értékeknek nyilvánította.

- (2) A helyi védelemmel kapcsolatos önkormányzati feladatok különösen:
  - a) a település építészeti értékvizsgálatának elkészítése,
  - b) a helyi védett értékek körének megállapítása,
  - c) a védetté nyilvánítás, valamint indokolt esetben a védelem megszüntetése,
  - d) a helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartásának vezetése,
  - e) a helyi védelem alatt álló értékek megőrzése, megőriztetése, károsodásuk megelőzése, valamint a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.
- (3) Az önkormányzat helyi védelemmel kapcsolatos szakmai feladatait a polgármester közreműködésével látja el.

#### 4. §

- (1) Helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezhet írásban Zajk Község Önkormányzatához vagy Polgármesteréhez intézett levélben a védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetés tárgyának egyértelmű megjelölésével és a kezdeményezés rövid indoklásával.
- (2) Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés a védettség tárgyát képező objektum tulajdonosi kör előzetes tájékoztatásával történhet.
- (3) A helyi védelem alá helyezési illetve törlési szándékot a döntést megelőzően 15 nappal az Önkormányzat honlapján közzé kell tenni.
- (4) Helyi védelemmel kapcsolatos testületi döntés hatálya folyamatban lévő hatósági eljárásokra nem terjed ki.
- (5) Helyi védettség csak a védett érték megsemmisülése, reális költségen helyre nem állítható károsodása, a védett érték megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdek fennállása esetén szüntethető meg.
- (6) Nem helyezhető helyi védelem alá országos műemléki védelem alatt álló ingatlan. A helyi védettség haladéktalanul törlendő, amennyiben a védett érték országos műemléki védettségben részesül.
- (7) A helyi védettség alatt álló értékek nyilvántartásának vezetése a Polgármester feladata. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell minden helyi védett értékre vonatkozóan:
  - a) a védett érték megnevezését;
  - b) a védett érték helyét (cím: utca, házszám, helyrajzi szám);
  - c) a védendő érték meghatározását (leírás);
  - d) a védendő érték helyreállítására irányuló szakmai javaslatot (szükség szerint);

#### 5. §

- (1) Helyi védelem alá helyezésről vagy megszüntetéséről szóló képviselő-testületi előterjesztésnek tartalmaznia kell:
  - a) az érték megnevezését és helyét;
  - b) védetté nyilvánítás esetén a védettség alapját képező érték bemutatását (épület esetében építészeti értékvizsgálatot),
  - c) törlés esetén a törlési szándék indokait,
  - d) az érték fényképét;
  - e) a tulajdonos(-ok) és a lakosság részéről az ügyvel kapcsolatban beérkezett véleményeket.
- (2) A helyi védettség elrendeléséről vagy megszüntetéséről szóló képviselő-testületi döntésről a döntést követő 8 napon belül írásban kell tájékoztatni a tulajdonosi kört és a javaslat-tevőt.
- (3) A helyi védettség tényét jogi jellegként be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

### **3. A helyi egyedi védelem meghatározása**

#### **6. §**

Az egyedi helyi védelem a település jellegzetes, értékes és hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó, a Rendelet 1. mellékletében felsorolt

- épületekre, épületrészekre, homlokzatokra,
- köztéri és képzőművészeti alkotásokra,
- emlékművekre, emléktáblákra,
- utcabútorokra, helytörténeti szempontból jelentős egyéb létesítményekre

terjed ki.

### **4. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

#### **7. §**

- (1) A 1. mellékletben szereplő helyi egyedi védelem alatt álló építészeti és egyéb értéket a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megóvni. Az ingatlan használata nem veszélyeztetheti a védett érték fennmaradását és állapotát.
- (2) A helyi egyedi védelem tárgyát képező objektumot nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében folytatott építési tevékenység, területhasználat.
- (3) Helyi egyedi védelem alatt álló épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése részleges bontása esetén
  - a) a védett érték nem sérülhet, megjelenése, eredeti karaktere nem változtatható meg;
  - b) a védett érték ismert vagy kikövetkeztethető eredeti formája helyreállítandó;
  - c) az ingatlan védett értéknek nem minősülő részeinek, valamint a bővítménynek illeszkednie kell a védett érték megjelenéséhez.
- (4) Védett értéket képező épületrész kényszerű bontása esetén a lebontott épületrészt eredeti formában vissza kell építeni.

### **III. FEJEZET**

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

##### **5. településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

#### **8. §**

- kertes családi házas terület
- temető terület
- szőlőhegy
- külterületi, beépítésre nem szánt terület
- településképi szempontból meghatározó természetvédelmi terület

### **IV. FEJEZET**

#### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

##### **6. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

## 9. §

Lakó-, üdülő-, igazgatási-, egészségügyi-, oktatási-nevelési-, zártkerti gazdasági-, egyházi-, kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató-épületen új építés és épület-felújítás esetén nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez tetőhéjazat illetve burkolat.

### 7. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

#### 10. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó területen új főépület építése esetén a főépület utcai homlokzati falfelületének legalább 2/3 részét a szabályozási terven szereplő építési vagy szabályozási vonalra, ennek hiányában az utcai telekhatárra kell illeszteni.
- (2) Településképi szempontból meghatározó területen főépület, vagy utcafronton álló melléképület esetében új építés, meglévő lapostetős épület magastetővel történő bővítése, illetve meglévő magastetős épület felújítása, tetőidomot érintő átalakítása, bővítése esetén:
  - a) új építés, illetve tetőtér-beépítéssel járó épület-bővítés esetén csak a tetősíkban elhelyezett tetőtéri ablakok létesíthetők;
  - b) utcai homlokzatra klíma kültéri egység és parabola (tányér-) antenna nem helyezhető el.

### 8. Egyes sajátos építmények, műtárgyak, hírközlési eszközök elhelyezése

#### 11. §

- (1) Épületre szerelt elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület utcai, illetve közterületről látható homlokzatai esetében csak a párkány- illetve attikafal felső határvonala fölötti részen helyezhető el. Elektronikus hírközlési építmény és antenna az épület homlokzatának díszített részét nem takarhatja.
- (2) Hírközlési vezeték (kábel) épület utcai, illetve közterület felől látszó homlokzatain csak takart, rejtett módon helyezhető el.

### 9. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

#### 12. §

Közterület zöldfelületén terepszint felett elhelyezett közmű-, energia-ellátási és hírközlési műtárgy, különösen vízmű-kút, tűzivíz-tároló, szennyvíz-átemelő, gáznyomás-csökkentő, transzformátorház – amennyiben egyéb műszaki jellegű akadály nem gátolja, örökzöld élősvénnnyel körbekerítendő. Az élősvénnny telepítése a közmű-szolgáltató kötelessége, a növény-telepítés a közterület kezelővel egyeztetett módon történhet.

## V. FEJEZET

### KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

#### 10. Rendelkezés a szakmai konzultációról

#### 13. §

- (1) Zajk Község Önkormányzata az alábbi településképet érintő kérdésekben kötelezővé teszi a szakmai konzultációt:
  - a) településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési ügyekben a tervezés kezdeti szakaszában;
  - b) minden 100 m<sup>2</sup> beépített területet, vagy a terepszint felett 10 m magasságot meghaladó új épület, építmény tervezésének kezdeti szakaszában;
  - c) meglévő épület utcai homlokzatának megváltoztatása előtt;

- d) minden új reklámhordozó, vagy reklámfelület kialakítása előtt;
  - e) zártkerti területen minden új épület építése, illetve meglévő épület külső megjelenésének megváltoztatása esetén.
- (2) A szakmai konzultáció és az arról készített emlékeztető felelőse a Polgármesteri Hivatal.

## **VI. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

### **11. A településképi véleményezési eljárással érintett építmények köre 14. §**

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 1. mellékletében szereplő kivételek figyelembevételével indított építési engedélyezési eljárásokat megelőzően, amennyiben az építési tevékenységgel érintett épület, építmény:

- a) helyi védelem alatt áll;
- b) településképi szempontból meghatározó területen áll;
- c) közterület felől látható;
- d) az építési tevékenységgel érintett épület vagy építmény közterületen helyezkedik el.

### **12. A településképi véleményezési eljárás részletes szabályai 15. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, vagy az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul. A kérelmet Zajk Község Polgármesteréhez a Kormányrendeletben meghatározott tartalommal kell benyújtani.
- (2) A kérelemnek és mellékleteinek meg kell felelniük a Kormányrendeletben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek.
- (3) A településképi vélemény kialakításánál a Kormányrendeletben meghatározott szempontokat és jelen Rendelet előírásait kell figyelembe venni.

## **VII. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

### **13. A településképi bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltások köre 16. §**

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni törvényben egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek kivételével az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.08.) Korm. rendeletben meghatározott építési engedély nélkül végezhető:

- a) egyedi helyi védelem alatt álló ingatlanon tervezett, a védett érték megjelenését érintő építési tevékenység esetén,
- b) helyi területi védelem alatt álló ingatlanon tervezett utcaképet, településképet érintő építési tevékenység esetén, - különösen homlokzat-átalakítás, homlokzat-felújítás, fűtési és klíma-berendezések, hírközlési létesítmények homlokzaton történő elhelyezése, utcai kerítés építése esetén,
- c) faluképet érintő, közterületről látszó reklámhordozó berendezés, reklámfelület létesítése esetén; kivéve a címtáblák, megállító táblák, a reklámhordozó



- berendezésre kihelyezett cserélhető hirdetőtáblák, a reklámberendezéshez nem kötött reklámozási tevékenységek és a kirakat-berendezések létesítése esetén,
- d) közterületre tervezett, a településképi megjelenését befolyásoló, 30 napnál huzamosabb időre szánt idejű jellegű, valamint tartós jellegű építményekre irányuló építési tevékenység esetén.

#### **14. A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai**

##### **17. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az építető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul.
- (2) A kérelmet Zajk Község Polgármesteréhez (továbbiakban: Polgármester) a Kormányrendeletben meghatározott formában és tartalommal, az 5. § szerinti építési tevékenység megkezdése előtt 8 nappal kell benyújtani.
- (3) A Polgármester a településképi bejelentési eljárást a Kormányrendeletben meghatározottak szerint folytatja le.
- (4) A bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat a kiadásától számított 1 évig érvényes.
- (5) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.
- (6) A településképi bejelentésre kiadott döntés meghozatalánál a Kormányrendeletben meghatározottakon kívül az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
  - a) a vonatkozó építési szabályoknak való megfelelés,
  - b) a kialakult település- illetve telek-szerkezethez való illeszkedés megfelelése,
  - c) a környezet kialakult, illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,
  - d) a kialakult épületmagassági adottságokhoz történő illeszkedés,
  - e) a tervezett terület felhasználás megfelelése a környezet szempontjából.

### **VIII. FEJEZET**

#### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG**

##### **15. A településképi kötelezési eljárás**

###### **18. §**

- (1) A településképi kötelezési eljárást a Polgármester az Önkormányzat szerveként folytatja le, amelynél a Ákr. eljárási szabályait kell alkalmazni.
- (2) A településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei: A Polgármester a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében hivatalból vagy kérelemre a Ákr. alapján kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki. A kötelezést tartalmazó hatósági határozatot a Tktv. 11. § (1) bekezdésében foglaltak megtételére vonatkozhat.

##### **16. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

###### **19. §**

- (1) Az önkormányzat képviselő-testülete a jelen Rendeletben foglalt településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forinttól 1 000 000 forintig terjedő településképi bírság kiszabását rendelheti el.

(2) A bírság mértékének meghatározásánál mérlegelni kell:

a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,

b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,

d) a jogsértő állapot időtartamát,

e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,

f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint

g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(3) A településképi bírság kiszabásának esetei:

a) a Rendeletben előírt településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztásával megindított építési tevékenység;

b) a településképi bejelentésben foglaltaktól eltérő építési tevékenység végzése;

c) a településképi követelmények be nem tartása.

## 17. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

### 20. §

(1) A településképi bírságot Zajk Község Önkormányzata 11749046-15436409 számú számlájára kell befizetni.

(2) A bírság befizetésének határideje: a kiszabástól 30 nap. 100 000 Ft összeget meghaladó bírság esetén legfeljebb 12 havi részletfizetési kedvezmény adható.

## IX. FEJEZET

### ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

#### 18. Hatályba lépés

##### 21. §

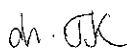
E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

#### 19. Átmeneti rendelkezések

##### 22. §

Jelen Rendelet hatálybalépése előtt indult, folyamatban lévő véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásokban az ügy indulásakor hatályban lévő jogszabályok szerint kell eljárni.

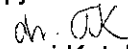
Zajk, 2017. december 29.

  
Dr. Tokorcsi Katalin  
aljegyző



  
Gróznér Tiborné  
polgármester

A kihirdetés napja: 2017. december 29.

  
Dr. Tokorcsi Katalin  
aljegyző

**1. melléklet a 19/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelethez**

**MŰEMLÉK, HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK, ÉPÜLETRÉSZEK  
SZOBROK, EMLÉKMŰVEK, KERESZTEK**

A közigazgatási területen lévő helyi védelemben részesülő építmények:

1. Szentlélek templom
2. út menti keresztek
3. I. és II. világháborús emlékmű

**Régészeti lelőhelyek**

Zajk 050/9 hrsz  
Zajk 301 hrsz  
Zajk 302 hrsz

### Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

<b>A rendelet megalkotója</b>	Zajk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
<b>A rendelettervezet címe</b>	Zajk Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete a településkép védelméről
<b>Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása</b>	<p>Zajk Község Önkormányzata a településkép védelmét e rendelet megalkotásával biztosítja. A rendelet megfelelő jogi környezetet biztosít az egységes, rendezett településkép kialakításához, a település arculatának tervezett módon történő formálásához.</p> <p>A rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek.</p>
<b>Környezeti, egészségi következménye</b>	Az épített környezett egységesebbé válik. A rendeletnek egészségi következménye nincs.
<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai</b>	A rendelet a lakosság adminisztratív terheit nem növeli.
<b>A rendelet megalkotásának szükségességé</b>	A rendeletalkotást a településképi törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendelet írja elő. Elmaradása esetén az Önkormányzat mulasztásos törvénytértést követ el.
<b>A jogalkotás elmaradásának várható következményei</b>	A Zala Megyei Kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogkörében törvényességi felhívással élhet a rendeletalkotás elmaradása esetén.
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek</b>	A rendelet a rendelkezésre álló személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételekkel alkalmazható.

## **Indokolás**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2013. január 1-én hatályba lépett módosítása több ponton is teljes szemléletváltást vezet be új vagy átalakított jogintézményeivel, amelyek célja, hogy nagyobb hangsúlyt kapjon a döntések előkészítése és előkészítettsége, az eljárások rugalmassága és kiszámíthatósága, a döntések jogszerűsége mind a településrendezés, mind a hatósági eljárások tekintetében.

A települési önkormányzatnak az épített környezet védelmére irányuló feladata ellátása körében, a településrendezési feladatok megvalósulása érdekében bevezetett új eljárástípus a településképi véleményezési eljárás, melyet a települési önkormányzat polgármestere folytathat le jogszabályban meghatározott körben és keretek között. A településképi véleményezési eljárás bevezetésének előnye, hogy egy kisebb kidolgozottságú tervdokumentáció alapján előre tisztázhatók az építmény megtervezéséhez szükséges telepítési, településrendezési, településképi követelmények. Az eljárás kiváltja a településrendezési és településképi követelményeket tisztázó – megszüntetésre kerülő – elvi építési engedélyt.

A településképi véleményezési eljárás az önkormányzat számára választható sajátos jogintézmény. Az önkormányzat döntheti el, hogy a véleményét milyen szakmai ajánlásra alapozva alakítja ki. Településképi véleményezési eljárás keretében a települési önkormányzat polgármestere tizenöt napon belül ad véleményt a településrendezési követelményeket, településképet érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén.