

**Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023 (IV.21.)  
önkormányzati rendelete  
a Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, a Honvédelmi Minisztérium, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság és partnerek E-TÉR felületen történő véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 1. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

**„1. A rendelet célja, hatálya, hatásköri szabályok, értelmező rendelkezések”**

**2. §**

A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 1. alcíme a következő 3/A. §-sal egészül ki:

**„3/A. §**

(1) A képviselő-testület dönt a helyi egyedi vagy területi védetté nyilvánításról és a védettség megszüntetéséről.

(2) A képviselő-testület a hatáskörét a polgármesterre ruházza át

a) a településképi bejelentési eljárásban,

b) a településképi kötelezési eljárásban és a településkép-védelmi bírság kiszabásában.

(3) A (2) bekezdésben foglalt eljárásokban a polgármester döntése ellen a képviselő-testülethez lehet fellebbezni.”

**3. §**

(1) A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 15. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala és bitumenes hullámpala nem megengedett. Fémlemez fedésként csak a hagyományos cseréphez hasonló cserepeslemez tetőfedés megengedett.

(3) *Lakó-, szolgáltató-, kereskedelmi-, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát alkalmazni nem megengedett. Fémlemez kerítés csak földszínű vagy fahatású lehet.*

(2) A Zsombó településképezének védelméról szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következö (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Lakóterületen és a településközpont területén klímaberendezés vagy annak bármilyen tartozéka közterület felé eső *homlokzaton* csak megfelelő takarással és lábazati szinten helyezhető el és csak abban az esetben, ha elhelyezése máshol műszakilag nem lehetséges vagy aránytalanul magas költségekkel járna.”

#### 4. §

A Zsombó településképezének védelméról szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 16. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következö rendelkezések lépnek:

„(7) Közterület felöli kerítés anyagaként téglá, fa, fém és kő vagy az ezekkel közel megegyezö kinézetű, minőségi műanyag használható.

(8) A „belterületi kiemelt utcák” területén (2. melléklet b) szelvény) az épületek oldalhatárra vagy csurgóközzel oldalhatárra építhetők és a főépületnek illeszkednie kell a területen jellemző utcavonal vezetéshez. Az épületek alaprajzának és tetőformájának a területre jellemző építészeti kultúrához illeszkednie kell.”

#### 5. §

A Zsombó településképezének védelméról szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következö rendelkezés lép:

„(1) Rendeltetés módosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentö rendeltetés változás, a reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetén, továbbá a helyi védett építményeken építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységet megelőzően a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le.”

#### 6. §

A Zsombó településképezének védelméról szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 17. alcíme a következö 27. §-sal egészül ki:

#### „27. §

A Zsombó településképezének védelméról szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2023 (IV.21.) önkormányzati rendelettel megállapított szabályokat azokban az ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben az első fokú eljárás vagy a végrehajtás még nem zárult le, amennyiben az építtető számára az kedvezőbb.”

#### 7. §

A Zsombó településképezének védelméról szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet b) szelvény alpontja az 1. melléklet szerint módosul.

## 8. §

A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet


- a) 16. § (1) bekezdésében az „és annak árnyalatai” szövegrész helyébe a „mellett antracit szürke és azok árnyalatai” szöveg,
- b) 25. § (1) bekezdésében a „10.000” szövegrész helyébe a „100.000” szöveg lép.

## 9. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

  
Gyuris Zsolt  
polgármester



  
dr. Sziromi Márta  
jegyző

### **ZÁRADÉK:**

A Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 21. napján tartott ülésén megalkotott önkormányzati rendeletet kihirdetem, ezzel:  
a rendelet **hatálybalépésének ideje: 2023. évi április hónap 22. napja.**

Zsombó, 2023. április 21.



  
dr. Sziromi Márta  
jegyző

1. A Zsombó településképeinek védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet b) szelvény alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„b) szelvény: Belterületi kiemelt utcák**



A XX. század második felében a falvakon jellemzővé váltak az úgynevezett „Kádár-kockák”. 1960-as évektől már ezek uralják a faluképet, egységes térfalakat alkotva. Ezek az uniformizált házak nem engedtek sok építészeti kreativitást, így az emberek a homlokzat színezéssel és kerítéskölteményeikkel próbáltak eltérni szomszédaiktól. Ezek a festett homlokzatok magukban hordozzák az akkori kor népi építészetének jellemvonásait és méltóak a megőrzésre. Zsombó központjára jellemzőek leginkább ezek a házsorok, helyenként kisebb nagyobb törésekkel. Településképileg leglátványosabb részek a **Móra Ferenc utca** páros oldala (106-125 hrsz közötti rész), az **Alkotmány utca**, az **Újhelyi utca** az Alkotmány utca sarkától a kiserdőig, valamint az **Andrásy út** mente **szakaszonként**. Érdekesség, hogy a környező, túlzottan változatos beépítésű tömbök között felüldülést jelentenek ezek a nem olyan régen még unalmasnak titulált épületsorok a maguk szerény harmóniájával.





”

## Általános indokolás

A rendelt hatályba lépése óta beérkezett lakossági észrevételek és gyakorlati tapasztalatok indokolttá teszik a településkép védelméről szóló rendelet felülvizsgálatát.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A jelölt alcím módosítása szükséges a hatásköri szabályok rendezése érdekében. A hatáskörök egyértelmősége érdekében szükséges a rendelet kiegészítése azzal, hogy a képviselő-testület a hatásköreit mely szerveire ruházza át.

A 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 43. § (4) bekezdése alapján a szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész, illetve amennyiben önkormányzati főépítész foglalkoztatására nem kerül sor, a *polgármester* feladata, tehát ennek a feladatnak az átruházásáról az önkormányzati rendelet nem rendelkezik.

A képviselő-testület hatáskörének átruházása a polgármesterre jogtechnikai kérdés. Ezeket a hatásköröket eddig is a polgármester gyakorolta, de kormányrendelet felhatalmazása alapján. Az országos szabályozás megváltozásával a hatáskör jogosultja a képviselő-testület lett, ugyanakkor praktikus ezt a feladatot a polgármesterre bízni, hogy ne kelljen minden egyes esetben rendkívüli testületi ülést összehívni

### A 3. §-hoz

A hullámpala és a bitumenes hullámpala főépületek tetőhéjazataként továbbra sem megengedett, azonban a fémlemezből készült tetőfedő anyagok között találhatóak olyan, a hagyományos cserépfedéshez hasonló, esztétikus anyagok, melyek használata megítélésünk szerint nem rontja a településképet. Ilyen anyag az ún. cserepeslemez, mely használatának lehetőségével kiegészül a rendelet.

A kerítések anyaghasználati lehetőségeként is felmerült a fémlemez, mely valóban olcsó és praktikus megoldást nyújt kerítés létesítésére. A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) áttört kerítést javasol elsősorban létesíteni és felhívja a figyelmet az anyaghasználat fontosságára utcaképeink alakítása miatt. Tekintettel a felmerült igényekre és a nehéz gazdasági helyzetre is, a rendelet módosítás lehetővé teszi a fahatású vagy legalább földszínűre festett fémlemez kerítés alkalmazását.

A klímaberendezések egyre inkább elterjednek, azonban főként a kültéri egységek nagyszámú homlokzati megjelenése jelentősen rontja az utcaképet, nem járul hozzá egy esztétikus, élhető települési környezethez, ezért nem javasolt ezeket az eszközöket az utca felőli falfelületen elhelyezni. Ugyanakkor lehetőséget teremt a rendelet a műszakilag vagy gazdaságilag indokolt esetben az utcai homlokzat lábától, kevésbé látható helyen, takarással ellátva elhelyezni a klímaberendezést.

### A 4. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területeken a kerítés anyagaként - lakossági javaslatra - célszerű támogatni a hagyományos téglát, fa, fém és kő mellett az ezekkel szinte egyező kinézetű, esztétikus és igényes műanyagok használatát.

A „belterületi kiemelt utcák” településképileg meghatározó terület, a sátozott házak egységes épületegyütteseket, utcaképet alkotnak. Az épületek illeszkedése, oldalhatárra helyezése továbbra is

kívánatos, azonban a sátortetős építészeti kultúra szigorúan vett megőrzésén enyhít a rendelet. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások biztosítják, hogy arányaiban/jellegében jelentősen eltérni a sátortetős épületektől nem lehet. Ez az új szabályozás ad némi szabadságot a tervezésben, az építésze nagyobb felelősség fog hárulni, hogy az utcaképbe illeszkedő épület- és tetőformát megtalálja.

#### **Az 5. §-hoz**

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvt.) 8.§ (2) bekezdés c) pontja kötelezővé teszi a településképi bejelentési eljárás lefolytatását rendeltetismódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás esetén. Eddig ezt az önkormányzati rendelet nem tette kötelezővé, azonban meg kell teremteni az önkormányzati rendelet és a törvény összhangját. Szükséges továbbá rendelkezni a reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetén a településképi bejelentési eljárás lefolytatásáról.

#### **A 6. §-hoz**

Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terheesebbé, valamint nem vonhat el vagy korlátozhat jogot, és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. A jogszabály hatálybalépésének időpontját úgy kell megállapítani, hogy elegendő idő álljon rendelkezésre a jogszabály alkalmazására való felkészülésre.

A modern jogrendszerek általános követelménye, hogy jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. Kivételt képeznek a tilalom alól azok a szabályok, amelyek korábban jogellenes magatartásokat nyilvánítanak jogszerűvé, illetve az érintettek részére a korábbinál kedvezőbb szabályozást tartalmaznak.

Tekintettel arra, hogy a módosítással megengedőbbé vált a szabályozás, indokolt azt a hatályba lépése előtt bekövetkezett tényekre is alkalmazni.

#### **A 7. §-hoz és az 1. melléklethez**

A 2. melléklet a) szelvény szerint az Andrássy út jobb oldalán a Rákosi Jenő utcától a Szent Mihály utcáig a „Faluközpont” kiemelt övezetbe tartozik minden ingatlan. A „Belterületi kiemelt utcák” övezete a b) szelvényen részben átfed az előzővel, azonban az Andrássy út mentén csak a 77-81. számok tartoznak az övezetbe, mely jellemzően a sátortetős ingatlanokat foglalja magába. Célszerű az Andrássy út 75. és 83. házszám alatt lévő ingatlanokat is az övezetbe sorolni.

#### **A 9. §-hoz**

*Az önkormányzati rendelet hatályba lépését szabályozó rendelkezés.*