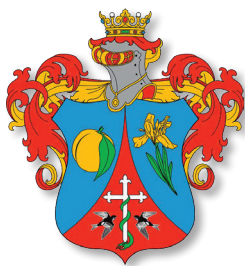


# Zsombói Hírmondó

Zsombó Nagyközség Önkormányzatának hivatalos információs és kulturális kiadványa



## A TARTALOMBÓL

A településkép  
védelme Zsombón 2. oldal

## Fitneszpark

*Kedves Zsombóiak!*

Sokan örömeiket fejezték már ki, hogy a kiserdőben 2023. február 28-án telepítésre kerültek fitneszeszközök. Ezek az eszközök a kiserdő parkká alakítása pályázatától függetlenül egy másik LEADER-pályázatból valósultak meg közel 10 millió Ft-ból. A megvalósítási helyszínen, a leendő futókör mellett, a sportpályához és a kondiparkhoz közel, jelen fejlesztés fitneszedzőpark kialakítását célozta (1 db dupla lábtológép, 1 db dupla óriáskerék, 1 db evezőgép, 1 db lovaglő, 1 db kombinált váll-, hát- és mellizom-erősítő lehúzó tologép, 1 db sífutó, 1 db kombinált oldalsó láblengető és derékforgató, 1 db információs tábla, 1 db szelektív

hulladékgyűjtő). Az információs tábla tartalma is hamarosan megjelenik, de ami a legfontosabb, az eszközöket már lehet használni.

A pályázat lehetővé tette egy ágdarálógép beszerzését is, ami segíti az önkormányzat zöldfelület-fenntartási tevékenységét.

Kellemes időtöltést, jó sportolást és jó egészséget kívánok a mozogni vágyóknak!

Tisztelettel:

**GYURIS ZSOLT**  
POLGÁRMESTER



A ZSOMBÓ SE FOCISTÁI IS KIPRÓBÁLJÁK A FITNESZ ESZKÖZÖKET



# A településkép védelme Zsombón

*Tisztelt Zsombóiak!*

A képviselő-testület múlt év végén döntött arról, hogy felülvizsgálja és szükség esetén módosítja a településkép védelméről szóló rendeletét. Mivel a rendeletbe foglalt szabályozás gyakorlatilag minden ingatlan tulajdonost érint vagy előbb-utóbb érinthet, ezért annak megalkotását lakossági egyeztetés előzi meg.

**Szeretettel meghívom Önöket**

**a Zsombó településképeinek védelméről szóló 8/2019. (VII.02.)  
önkormányzati rendelet módosítása tárgyában megrendezendő  
lakossági fórumra**

**2023. március 27. (hétfő) 17 óra 30 percre  
a József Attila Közösségi Ház nagytermébe.**

A lakossági fórumon a településtervező ismerteti majd a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat. Ezen a fórumon lehetőségük nyílik észrevételeik és javasataik elmondására, amelyet jegyzőkönyvben írásba foglalunk és a képviselő-testület elé terjesztjük. Észrevételeiket írásban is benyújthatják a Polgármesteri Hivatalban vagy feltölthetik az úgynevezett E-TÉR felületen elektronikus úton a lakossági fórumot követő 5 napon belül.

Felvázolom, melyek azok a szabályok, amelyeket a rendelet módosítása – elsősorban lakossági jelzések alapján, részben jogszabályváltozásból adódóan – tartalmaz:

<b>JELENLEGI SZABÁLYOZÁS</b>	<b>JAVASOLT SZABÁLYOZÁS</b>
A rendelet 15.§ (2) bekezdése jelenleg a település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala, bitumenes hullámpala és fémlemez fedés nem megengedett.	A település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala és bitumenes hullámpala nem megengedett. Fémlemezfedésként csak a hagyományos cseréphez hasonló cserepeslemez tetőfedés megengedett.
A rendelet 15.§ (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy lakó, szolgáltató, kereskedelmi, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát vagy fémlemezt alkalmazni nem megengedett.	Lakó, szolgáltató, kereskedelmi, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát alkalmazni nem megengedett. Fémlemezkerítés csak földszínű vagy fahatású lehet.
Nincs szabályozás a klímaberendezés vagy annak tartozékai utcai homlokzaton történő elhelyezésére.	15.§ (5) bekezdés: Lakóterületen és a településközpont területén közterület felé néző homlokzaton nem helyezhető el klímaberendezés vagy annak bármilyen tartozéka.”
A rendelet 16.§ (8) bekezdése szerint 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 tetőfedésének a területre jellemző sátoztetős építészeti kultúrát kell követnie. Sátoztetéstől eltérő tetőfedés új épület esetén nem építhető, a meglévő sátoztetős megoldást az épületek átalakítása esetén is meg kell őrizni.	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.
A rendelet 16.§ (1) bekezdése alapján a településképi szempontból meghatározó területeken (2. számú melléklet) az épületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín és annak árnyalatai alkalmazhatók.	A településképi szempontból meghatározó területeken (2. számú melléklet) az épületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín mellett antracit szürke és azok árnyalatai alkalmazhatók.

A rendelet 23.§ (1) bekezdés szerint a helyi védett építményeken építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységet megelőzően a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le.

*Rendeltetismódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltás esetén, továbbá a helyi védett építményeken építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységet megelőzően a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le.*

A rendelet 25.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosával szemben 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképi-védelmi bírságot szabhat ki.

*A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosával szemben 100.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképi-védelmi bírságot szabhat ki.*

*A településképi bejelentési és kötelezési eljárásban a képviselő-testület a hatáskörét a polgármesterre ruházza át.*

A bemutatott szabályok részben megengedőbbek, mint a jelenleg hatályos szabályok, részben szigorúbbak annál.

## MI INDOKOLJA A VÁLTOZTATÁSOKAT?

A hullámpala és a bitumenes hullámpala főépületek tetőhéjazataként továbbra sem megengedett, azonban a fémlemezről készült tetőfedő anyagok között már találhatóak olyan, a hagyományos cserépfedéshez hasonló, esztétikus anyagok, melyek használata nem rontja a településképet, hiszen távolról nézve alig különbözik a hagyományos cserépfedéstől. 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 áttört kerítést javasol elsősorban létesíteni és felhívja a figyelmet az anyaghasználat fontosságára utcaképeink alakítása miatt. Tekintettel a felmerült lakossági igényekre és a nehéz gazdasági helyzetre is, a rendeletmódosítással lehetővé válik a fahatású vagy legalább földszínűre festett fémlemez kerítés alkalmazása.

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.

A „belterületi kiemelt utcák” településképileg meghatározó terület, a sátortetős 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 arányában/jellegében jelentősen eltérni a sátortetős épületektől nem lehet. Ez az új szabályozás ad némi szabadságot a tervezésben, az építésre nagyobb felelősség fog hárulni, hogy az utcaképbe illeszkedő épület- és tetőformát megtalálja.

A településképi szempontból meghatározó területeken kiemelt szerepet kapnak a településképi követelmények, azonban a hagyományos téglavörös szín mellett a tetőfedésnél használható színek kibővíülhetnek az antracit szürkével, mely szintén kellően igényes megjelenést biztosít.

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 rendeltetésváltás esetén. Eddig ezt az önkormányzati rendelet nem tette kötelezővé, azonban meg kell teremteni az önkormányzati rendelet és a törvény összhangját.

Ugyancsak a Tvt. rendelkezik arról, hogy a településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft. Ezt a módosítást is a törvénynek való megfelelés indokolja.

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 jelenleg hatályos rendeletet teljes terjedelmében tanulmányozhatják a [www.njt.hu](http://www.njt.hu) oldalon az önkormányzati rendeletek menüpontban Csongrád-Csanád vármegye, Zsombó település kiválasztásával. Mind a hatályos rendelet, mind a rendelettervezet elérhető a [www.zsombo.hu](http://www.zsombo.hu) oldalon. Akinek nincs lehetősége interneten tájékozódni, az bátran keresse fel a Polgármesteri Hivatalban a titkárságot és kérje ki helyben olvasásra akár a hatályos rendeletet, akár a rendelettervezetet.

Tisztelettel:

**GYURIS ZSOLT**  
POLGÁRMESTER



A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján  
a településképi szempontból meghatározó területek a következők:

