Zsombó Nagyközség Polgármesterétől
6792 Zsombó, Alkotmány u. 3.
Telefon: 62/595-555, fax: 62/595-556
E-mail: polgarmester@zsombo.hu,
web: www.zsombo.hu

Ügyszám: ZS/319-20/2023.

Tárgy: a Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosítása

Melléklet: jegyzőkönyv lakossági fórumról, hatósági és lakossági vélemények (5 db), rendelet-tervezet, hatályos rendelet, hatásvizsgálat

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

Tisztelt Képviselő-testület!

Településképi rendeletünk módosítási eljárása a végéhez közeledik. Lezajlott a véleményezés, az államigazgatási szervek nem fogalmaztak meg észrevételt a tervezettel kapcsolatban, a lakosság részéről azonban érkeztek észrevételek, melyeket figyelembe vettünk a módosító rendelet készítésekor.
A lakossági fórumon többen aggodalmukat fejezték ki a klímaberendezés közterületi homlokzaton való elhelyezésének tervezett tiltása miatt, ezért a rendelet 15.§ (5) bekezdését javasoljuk átfogalmazni olyan módon, hogy műszaki és/vagy gazdasági okok miatt megfelelő takarással, a lábazati szinten elhelyezve lehetőség legyen klímaberendezés elhelyezésére.
Észrevétel érkezett az Andrássy út Mária tér melletti szakaszán, a rendelet 2. melléklete szerint településképi szempontból meghatározó területekként jelölt ingatlanok besorolása kapcsán, hogy miért nem tartozik több ingatlan a kiemelt területek közé. 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. Várkonyi Gábor tervező megvizsgálta a területet és javasolja az Andrássy út 75. és 83. házszám alatt lévő ingatlanokat is az övezetbe sorolni.
A lakossági fórumot követően érkezett még egy vélemény, melyben a kérelmező a WPC kerítés alkalmazása mellett érvelt. A WPC használatát az általános területeken nem tiltja a rendelet, a településképi szempontból meghatározó területekre lehet kiterjeszteni a használatát, amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület támogatja. Véleményem szerint az esztétikus és igényes anyagok használatát célszerű támogatni, ezért a településképi rendelet 16.§ (7) bekezdését javaslom kiegészíteni.
A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 70.§ szerinti véleményezési eljárás lezajlott a településképi rendelet vonatkozásában. A Tisztelt Képviselő-testület feladata a beérkezett véleményeket megtárgyalni, azokat elfogadni vagy indokolással

elutasítani és jóváhagyni a településképi rendelet módosítását, amennyiben ebben a formában elfogadhatónak gondolja.
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni, egyetértés esetén az előterjesztés mellékletében lévő rendeletet megalkotni.

Zsombó, 2023. április 18.

Tisztelettel:

Zsombó Nagyközség Polgármestere

Gyuris Zsolt
polgármester

Jegyzőkönyv

a 2023. február 21. napján 17 óra 30 perces kezdettel Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában megtartott lakossági fórumról.

A lakossági fórum helye: a József Attila Közösségi Ház és Könyvtár nagyterme, Zsombó, Alkotmány u. 1.

Jegyzőkönyvvezető: Horváth Ágnes igazgatási ügyintéző.

Megjelent lakosok száma: 34 fő

Gyuris Zsolt polgármester köszönti a lakossági fórumon megjelent zsombóiakat. Köszöni, hogy elfogadták a meghívást, melynek témája a Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelet módosításának a véleményezésére.
Négy éves, elég új a rendelet ahhoz, hogy ne legyen annyira ismert, mint egy rendezési terv, amivel többször találkoznak. Nagyjából 5-6 évvel ezelőtt a jogalkotó a rendezési tervben szabályozott tárgyköröket szétszedte két részre. Az egyik az ugyanúgy működik, mint korábban a rendezési terv a különböző elemeivel, illetve létre kellett hozni az önkormányzatoknak a településkép védelmi rendeletet, amit 2019-ben elfogadott az akkori képviselő-testület.
Négy év rámutatott, hogy vannak a rendeletben olyan szabályozások, amik nem feltétlenül egyeznek a lakossági érdekekkel. Ezen túl magasabb szintű jogszabályi előírások is indokolják a rendelet módosítását.
Kéri a jelenlévőket, hogy a hozzászólások alkalmával tartsák be az alapvető parlamentáris szabályokat, a jól érthetőség érdekében használják a mikrofont, a jegyzőkönyvi rögzítéshez kéri a hozzászóló nevét.
Elmondja, hogy a lakossági fórumon készült jegyzőkönyvet az E-tér felületre fel kell tölteni. Aki most nem mondja el nagy nyilvánosság előtt a véleményét, vagy később fogalmazódik meg benne, annak jogszabály szerint 5 napja van ezeknek a megküldésére. Mivel az 5. nap hétvégére esik, ezért jövő héten hétfőn - 2023.04.03. – 12 óráig várja a véleményeket a titkarsag@zsombo.hu email címre. Ezek a vélemények feltöltésre kerülnek az E-tér felületre. Minden vélemény az arra adott válasszal együtt a képviselő-testület elé lesz terjesztve, a testület ez alapján hoz majd döntést.
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet leírja a lakossági fórum szabályait. Ha valaki valamelyik tervezett módosítással nem ért egyet, azt indokolnia kell.

Gyuris Zsolt polgármester bemutatja a meghívott vendéget, Várkonyi Gábor település tervezőmérnök urat és dr. Sziromi Márta jegyző asszonyt.
Átadja a szót Várkonyi Gábor településtervező mérnök úrnak a lakossági tájékoztató megtartására, a településkép védelmi rendelet átfogó bemutatására, a módosítások tartalmi ismertetésére.

Várkonyi Gábor településtervező mindenkit köszönt. Célja bemutatni összefoglalóan a településkép védelméről szóló rendeletet, illetve az évek során beérkezett lakossági észrevételek alapján előkészített rendelet-tervezetet. Emlékeztet arra, hogy néhány évvel ezelőtt kivált a helyi építési szabályzatból a településkép védelmi rendelet. Röviden elhatárolja egymástól a helyi építési szabályzatot és a településkép védelméről szóló rendeletet. A helyi építési szabályzat írja elő, hogy mekkorát építhetünk, milyen magasat,

milyen messze az oldalhatártól, milyen százalékban, mekkora zöldfelület kell. A közművesítettségi szabályok is ott találhatóak. A településkép védelmi rendelet inkább esztétikai jellegű szabályozást tartalmaz: anyaghasználatra, szín használatra, homlokzat képzésre, tetőformákra vonatkozóan, kerítésre. Ebben a rendeletben lehet meghatározni a zöldfelületnek olyan szintű szabályozását, hogy milyen fajta növényeket lehet ültetni.
A településkép védelmi rendeletben a legtöbb féle szabályt a helyi egyedi védelemre lehet megszabni, ami épület lehet, illetve a területi védelem, ami nagyobb területi egység, ilyen Zsombón nincs.
A településképi védelemből kiemelten kezelt területek néhány éve a településképi arculati kézikönyv alapján kerültek meghatározásra, amely a szakmai alapját adja a településképi rendeletnek. Az ott feltárt adottságok és javaslatok mentén lehet a rendeletet megfogalmazni. A településközpont került ebben megnevezésre kiemelten kezelendő övezetté, illetve néhány utcarész, ahol egységes sátortetős épületek találhatóak. Olyan részeket kerestek, amelyek valamiért megőrzendők. Nem megszokott sátortetős házaknál a védelem, nem a túlszabályozás a cél, az egységes utcakép kuriózum, már-már történelem.
Az általános követelmény minden más területre vonatkozik. A kormányrendelet szerint itt lehet a legkevesebb szabályt alkalmazni. Elsősorban az anyaghasználatra, színhasználatra vonatkozó korlátozó szabályok érvényesíthetők.
Ezen kívül van lehetőség szakmai konzultációra, rendeltetésváltozás esetén kell bejelentést tenni, illetve, ha helyi védett épületeket érintő átalakítás van. Vannak bizonyos településrendezési kötelezések, ha valaki ezeket nem tartja be, akkor figyelmeztetés után akár bírságot lehet kiszabni, aminek a mértéke országosan szabályozott. Így épül fel a településkép védelmi rendelet.
Az utóbbi évek, hónapok véleményei alapján került megalkotásra a módosító rendelet-tervezet. Cél a rugalmasabb és a gazdasági környezethez alkalmazkodóbb, kedvezőbb szabályozás kialakítása az alapvető szabályok, fékek betartása mellett, melyek a kirívóan csúnya, nem a településhez illő megoldásokat megakadályozzák.

Várkonyi Gábor településtervező ismerteti a javasolt változásokat:
Jelenleg a település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala, bitumenes hullámpala és fémlemez fedés nem megengedett. Fémlemez fedésre érkezett be lakossági igény, hiszen erre is vannak esztétikus megoldások, amik a hagyományos cseréphez hasonlóak.
A javaslat szerint lakó-, szolgáltató-, kereskedelmi-, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát alkalmazni nem megengedett. Fémlemez kerítés csak földszínű vagy fahatású lehet. Cél, hogy hullámpala a közterület felé ne legyen, a fémlemez, fahatású vagy földszínű, nem kihívó színhasználatú legyen elfogadható.
Lakóterületen és a településközpont területén közterület felé eső homlokzaton nem helyezhető el klímaberendezés vagy annak bármilyen tartozéka. Cél, hogy olyan falszakaszra helyezzék el ezeket a berendezéseket, ahol nem annyira láthatóak, főleg nagyobb számban ezek az eszközök csúnyán mutatnak.
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. Ez nem tartalmazza szigorúan a sátortetőt, akár egy nyeregtető is elfogadható lehet, az építészre van bízva, hogy úgy csinálja meg, hogy szép legyen. Nehéz meghúzni a határt, hogy mi lenne a jó a szabályozásban. Az utca jellegét így is meg lehet őrizni.
A településképi szempontból meghatározó területeken (a rendelet 2. számú mellékletében találhatóak) az épületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín

mellett antracit szürke és azok árnyalatai alkalmazhatók. Plusz lehetőségként került bele az antracit szürke és azok árnyalatai.
Rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás esetén, továbbá a helyi védett építményeken építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységet megelőzően a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le. Rendeltetési egység különböző funkciók szerint beépített helyiség, ilyen például a lakó-, gazdasági-, egyéb kereskedelmi egység.
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 településkép-védelmi bírságot szabhat ki. A bírság alsó határa az országos jogszabályokhoz lett igazítva.
Tudomása szerint úgy kezelték eddig is, hogy konzultáció után próbáltak valamilyen megoldást kitalálni, időt adni a szabálytalanság megszüntetésére, a bírság elkerülésére.
A településképi bejelentési és kötelezési eljárásban a képviselő-testület a hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

Gyuris Zsolt polgármester elmondja, hogy 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 bíznia, hogy ne kelljen minden egyes esetben rendkívüli testületi ülést összehívni. A képviselő-testület másodfokon jár el.
A rendeletből felolvassa a földszín definíciót.
Földszín: a természetben előforduló (pl. talaj, homok, mész, egyes kőzetek, növényzet), nem szintetikus anyagok jellemző színei (pl. fehér, homok sárga, okkersárga, drapp, szürke, világosbarna, olajzöld), illetve az azok felhasználásával előállított kevéssé telített árnyalatok.
Ezek példálózó felsorolások. A településen látott megoldásokból a legtöbb - bádog, ezüst színű kerítésen kívül - bele is fér a módosításba.
Többen kérdezték már, ezért elmondja, hogy a zárt kerítés a jelenlegi szabályozás szerint megengedett, ugyan az arculati kézikönyv nem javasolja. Senkinek nem javasolja, ettől függetlenül szabad. A világ változik, településenként, tájegységekként változik az elődök építkezési szokása. Példálózva említi a teljesen zárt sort, zárt kerítéssel. Az újabb időkben megjelentek a főleg nyugaton jellemző tágas előkertek, jelképes kerítések. Mindegyik mellett és ellen lehet érvelni. Más célra, más igényekkel használják az emberek az ingatlanaikat attól függően, hogy csak aludni járnak haza vagy akár a munkahelyük is az otthonukban található.
A kerítés anyaghasználata kapcsán a legfőbb indok, amiért érdemes változtatni a képviselő-testület korábbi álláspontján, hogy megjelentek esztétikus anyagok, amelyekről hosszabb szemrevételezés után lehet csak megállapítani, hogy fémből vagy fából készültek-e. A karbantartásuk lényegesen kedvezőbb, hosszabb távú megoldásnak tűnnek. A cserepeslemez fedés is hasonló okokból került beépítésre a rendelet-tervezetbe. Árajánlatokból is látható, hogy a lényegesen könnyebb tetőszerkezetet lényegesen kevesebb faanyaggal lehet létrehozni, tehát sokkal olcsóbb tetőfelületet lehet így létrehozni. Ha esztétikailag nem üt el jelentősen a településképtől, akkor úgy gondolja, hogy kár ebben korlátozni az ingatlantulajdonosokat. Fontosabb, hogy jó állagú legyen egy épület, mint hogy anyagi okok miatt kelljen halogatni egy felújítást, mert a hagyományos megoldás többe kerül.
Ha valaki nem ért egyet a javasolt szabályozással, akkor kéri, hogy indoklással együtt mondja el az érveit. Az egyetértést nem szükséges indokolni.
Kéri, hogy kézfelemeléssel jelezzék a hozzászólási szándékot és egy kolléga által odavitt mikrofont használják az érthetőség érdekében.

A lakossági fórumon a tájékoztatót követően felmerülő lakossági kérdések:

Szabó Balázs elmondja, hogy személyesen érinti őt a klíma helyének szabályozása. Amikor felszerelték az integrált gépészeti elemeket, megfeleltek minden szabálynak. Kérdezi, hogy visszamenőleges érvényessége lesz-e az új szabályozásnak, vagyis át kell-e szereltetnie az utcai homlokzatról a klímát vagy csak az új felszerelésekre vonatkozik az új szabály.

Gyuris Zsolt polgármester elmondja, hogy visszamenőleges hatálya nincs a jogszabályoknak.

Maróti Antalné elmondja, hogy 53 éve él itt a férje szüleinek a házában az Andrássy úton, ami jelenleg egy ikerház, annak egyik része sátortetős volt. Ami most le van fényképezve, ott egyik ház sem volt sátortetős, egy nyeregtetős, száraz bejárós kocsma volt ott.
Egyetért azzal, hogy kell a falunak egy kép. Üdvözli, hogy ebben lépnek, mert hiányolja a harmonikus összképet. Örül, hogy szép házak épülnek. Az öreg főutca nem tud megújulni, amíg el nem kelnek a régi házak. Így került ide 53 éve és kibővítették a házukat ikerházzá. Bepucolták, nehéz volt kirakni az utcafrontra a klímát, de nem volt rá más választás. Délnyugati fekvésű az egész ház és nagyon felmelegszik, nem volt lehetőség az épület udvari homlokzatára átvinni a klíma kültéri egységét. Az utcafronton lévő 40 éves fenyő ezt takarta, de sajnos a fa megdőlt, a villamos vezetékeket veszélyeztette, ki kellett vágni. Ezáltal a klíma külső gépészeti része látszik az utcafronton, az épület be van pucolva ezzel az eszközzel együtt, a legjobb szándék mellett sem tudja leszedni.
Sokszor volt szó a főúton fásításról, zöld övezet kialakításáról. Sokat jelentene egy egységes zöld fasor létrehozása, a házakhoz is adna egy egységes képet.
A színekkel óvatosan bánna. Sokat foglalkozott ezzel. A házuk élénk napsárga és barna színű. Mediterrán szín, összhangban van a kerítéssel. Csodálatos az antracit szürke, de a szürke beton hatású, ipari hatású. Valami szép tarkaságot javasol. Nem kirívó színt. Példaként említi a felvidéki házsorokat festett kék, fehér, sárga színeikkel.

Várkonyi Gábor településtervező válaszában elmondja, hogy a tetőhéjazatot és a kerítést érinti a jelenlegi módosítás. A ház falának a színében annyi megkötés van, hogy a harsány, rikító (neon) színek vannak korlátozva, de ebben most nincs változtatási javaslat.

Lupsa Györgyné elmondja, hogy már 20 éve az utcafrontra néz a klíma gépesített része, nem tudja máshová tenni. Ha ez a klíma tönkremegy, akkor lehet-e ugyanoda tenni az újat.

Dr. Sziromi Márta jegyző véleménye szerint új felszerelésnek számít a csere, ezért az nem mehet a homlokzatra.

Lupsa Györgyné a jegyző kérdésére elmondja, hogy messze van a belső udvar, ezért csak igen költségesen megoldható a klíma áthelyezése. Nem támogatja a klíma utcai homlokzaton való elhelyezésének a tiltását, mert aránytalan többletköltséget jelent a tulajdonosoknak.

Dr. Sziromi Márta jegyző felveti megoldásként, hogy a szabály megfogalmazásánál meg lehet hagyni a lehetőséget, ha technikailag, műszakilag nem megoldható máshol az eszköz elhelyezése, akkor maradhasson az utcafronti homlokzaton. A jogalkalmazás során azonban nehéz lesz ennek a szabálynak a betartása, az ellenőrzése.

Várkonyi Gábor településtervező javaslata ezen eszközök valamilyen takarással való elhelyezése.

Gyuris Zsolt polgármester attól tart, hogy ez csökkenti a hatásfokot. Javasolja, hogy a meglévő cserénél ne érje hátrány az ingatlantulajdonost.

Kerekes Sándor véleménye szerint cserével nem változik a már kialakult homlokzat képe.

Csepregi Margit elmondja, hogy vannak olyan helyzetek, amikor nem lehet megoldani a klíma elhelyezését az utcafronton kívül. A teljes hátra vezetésnek 8 ezer Ft volt méterenként az ára, amikor csináltatták, jelenleg 13 ezer Ft/m. Ez aránytalanul megterheli az ingatlantulajdonost. Nem támogatja ezt a módosítást. E miatt lesz, aki nem tud majd klímát felszereltetni.

Adai-Simon Tibor elmondja, hogy több évet dolgozott klíma beszerelő cégnél. Más városokban homlokzathoz illő térplasztikát hoztak létre takarásként, vagy lábazati szintre helyezték a kültéri egységet, ahol a takarás lehet hangtompított is különböző módszerekkel, ez a hatásfokot nem rontja. Ha árnyékol rá, még segíteni is fog, mert nem kap direkt napsütést. Javasolja a lábazati szintre való elhelyezést és takarást. Kiesik a látómezőből és a homlokzatot sem változtatja meg.

Gyuris Zsolt polgármester érdeklődik, hogy a lábazaton való elhelyezésnek kisebb költsége van-e, mint a hátravezetésnek.

Adai-Simon Tibor elmondja, hogy a 4 méteres csövezés olcsóbb, mint a 10-13 méteres csövezés hátrafele és nem igényel plusz gáztöltetet, ami növeli a költségek körét.

Gyuris Zsolt polgármester szerint ez megfontolandó, ha ez kedvezőbb műszaki megoldás, nem zavar bele a településképbe. Cél a legpraktikusabb megoldást megtalálni. Személy szerint igyekszik elkerülni a klímahasználatot, az otthonánál az árnyékolást nagy diófával oldja meg. Ezzel nem azt akarja kifejezni, hogy másnál se legyen.

Nagymihály Sándor a Zsombói Hímondó 2023. márciusi különszám hátoldalán megjelent B) szelvény „belterületi kiemelt utcák" térképen mutatja, hogy az Andrássy út 77. szám alatt lakik és három ingatlant jelöltek színnel. Érdeklődik, hogy milyen alapon hagyták ki a többieket a rajzon.

Várkonyi Gábor településtervező ismerteti, hogy egy 2019-es felmérés alapján került bejelölésre.

Nagymihály Sándor érdeklődik, hogy a palatető tilalma csak a főépületre vonatkozik-e.

Várkonyi Gábor település ervező elmondja, hogy a palatető tiltás a melléképületre nem vonatkozik, a főépületre igen.

Nagymihály Sándor elmondja, hogy az utcafrontra szeretne a nyáron klímát elhelyezni. Kérdezi, hogy akkor azt most nem lehet?

Gyuris Zsolt polgármester válaszában elmondja, hogy nem nyilatkozhat minden képviselő nevében, azonban jó ötletnek tűnik a lentre helyezett klíma, ezt javasolja a képviselő-testületnek.
Mérnök Úr 4-5 éves felmérésre nem emlékszik fejből, felmerült már a fórum előtt egy hasonló kérdés, ezt is megnézi és megválaszolja.

Nagymihály Sándor elmondja, hogy van már egy klímája, de szükséges még egy az utcai szobához, így kívánja a gázfűtést kiváltani.

Gyuris Zsolt polgármester elmondja, hogy arra törekednek a helyi szabályozással, hogy ne korlátozza a lakosságot, ugyanakkor valamennyire esztétikus településkép legyen.

Nagymihály Sándor érdeklődik, hogy az eddigi klímákkal mi lesz, amik homlokzatra kerültek.

Gyuris Zsolt polgármester elmondja, hogy azok ott maradhatnak.

Polgármester úr megkérdezi a jelenlévőket, hogy bárkinek van-e egyéb kérdése. Ismételten tájékoztatja a jelenlévőket, hogy ha eszükbe jut még bármi, akkor 5 napon belül várja a további észrevételeket a Polgármesteri Hivatalban.

Több kérdés, hozzászólás nem lévén, Gyuris Zsolt polgármester megköszöni a vendégeknek és a megjelent lakosságnak a részvételt és a lakossági fórumot bezárja.

K.m.f.

Gyuris Zsolt
polgármester

dr. Sziromi Márta
jegyző

JELENLÉTI ÍV

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 27. napján (hétfő) 17.30 órai kezdettel a József Attila Közösségi Ház és Könyvtár nagytermében a Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában megtartott lakossági fórumról

Gyuris Zsolt	**polgármester**	.....
Várkonyi Gábor	**tervező**	.....
dr. Sziromi Márta	**jegyző**	.....

Sorszám	Név (nyomtatottan)	Lakcím	Aláírás
1	Kupsa Gyöngyi	Kodály Zoltán u. 40	Kupsa Gyöngyi
2	KEREKES SÁNDOR	Móricz Zs. u. 8	[illegible]
3	POLYÁK PÁL	Rákóczi fejő 18	[illegible]
4	Polyák Pálné	Rákóczi u 18	Polyák Pálné
5	Zsolnainé Zádori Franciska	Deák F. u. 53	Zsolnainé
6	Kerekes Johanna	Gárdonyi Géza u. 22	[illegible]
7	Szabó Balázs	Móricz Zs. u. 29.	[illegible]
8	SZABÓ JÁNOS	Zsombó Andrássy 18	Szabó János
9	NAGYMIHÁLY SÁNDOR	Zsombó Andrássy 77	Nagymihály Sándor
10	MAROTI DEZSŐ	Zsombó Johai út 13	Maroti Dezső
11	SZABÓ JÓZSEF	Zsombó Gárdonyi u. 25	[illegible]
12	ZELLEI-ISTVÁNNÉ	Zsombó Petőfi S. 35	Zellei Istvánné
13	BOZSÁK GYÖRGYNÉ	ZSOMBÓ ANDRÁSSY 80	Bozsák Györgyné
14	Kovács József	Zsombó. Gárdonyi 3	Kovács József
15	Veverka Istvánné	Zsombó Ferenc J. u 24	Veverka Istvánné

Sorszám	Név (nyomtatottan)	Lakcím	Aláírás
16	Veverka Gábor	Zsombó Arany J. u 24	Gábor Veverka
17	KRIVÁNNÉ CSEPREGI MARGIT	Zsombó Gárdonyi G. 2	Krivánné
18	PÁLFI BERNADETT	Zsombó, Tavan u. 25.	[illegible]
19	PERNEKI-KOVÁCS BEÁTA	ZSOMBÓ, ALKOTMÁNY u 14.	[illegible]
20.	LAJKÓ ANTAL	ZSOMBÓ, ARANY J. 13.	[illegible]
21.	FARKAS ZOLTÁNNÉ	Zsombó Dedik F. u 100.	[illegible]
22.	GÁBORNÉ KÁDÁR-NÉMET ANGÉLA	Zsombó, Dedik F. u. 93.	Gáborné Kádár-Nagy [illegible]
23	Némethné Glasza Melinda	Zsombó, Julián Gyu. 5.	[illegible]
24.	VÉMETH TAMÁS	ZSOMBÓ, JÓKAI u. 9.	[illegible]
25	NAGY JÁNOS	Zsombó Dózsa Gy. 148	[illegible]
26	Adai Simon Tibor	Zsombó, Kossuth L. u. 21	[illegible]
27	Ács-Sánta Imréné	Zsombó Szent M. u. 24	Ács S. Imréné
28.	Maróti Antalné	Zsombó, Andrássy út 83.	Maróti [illegible]
29.	ZSIROSNÉ VASS JUDIT	Zsombó Andr. u. 74/1	[illegible]
30.	KELEMEN EDIT	Zsombó, Kölcsey u. 20.	Kelemen Edit
31	GÁBOR MIHÁLY	Kossuth u 42	[illegible]
32	BÁLINT VILMOS	Zsombó Szent M. u. 1.	[illegible]
33.	BÁLINT LÁSZLÓ	Zsombó Andrássy út 111.	[illegible]
34.	VERES ÁDÁM	Zsombó Móra F. u. 7	[illegible]

Hivatali Gyapontól Ukolme 2023.03.21.
Horváth Á

Zsombói Polgármesteri Hivatal
Érk 2023 MÁRC 21.
Szám 25/319-11/2023
Előadó Horváth Ágnes

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
mint honvédelmi szakhatóság
1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740
Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 4213-2/2023/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!"

Gyuris Zsolt
Zsombó Nagyközség Önkormányzata
polgármester

Zsombó
Alkotmány u. 3.

Tárgy: Zsombó Nagyközség Településképi rendeletének készítése - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 54. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Balogh Miklós ezredes
megbízott főosztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Szebenyi Réka (tel.:+36 (1) 474-1604; HM 022-28-854; fax: +36 (1) 474-1467)
Kapják: 1. sz. pld.: Irattár
2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:
https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BCl%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1gi%20aktusok.pdf

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Balogh Miklós
Időpont: 2023.03.21 13:36:06 CET

Hivatali kapunk betölte: 2023.04.05.
Horváth Á

Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság

KNP

6000 Kecskemét, Liszt Ferenc u. 19. • Telefon: 76/482-611 • Fax: 76/481-074

Gyuris Zsolt
polgármester

Zsombó Nagyközség Önkormányzata
ZSOMBÓ
Alkotmány u. 3.
6 7 2 3

Tárgy: Zsombó településképi rendeletének módosítása

Iktatószámunk: ÁLT/881-2/2023
Ügyintéző Bakró-Nagy Zsolt
Hivatkozás: 6835 (E-TÉR azonosító)
Ügyintézőjük: Várkonyi Gábor

Melléklet: ZSO/20230405-2286/2023

Zsombói Polgármesteri Hivatal
Érk.: 2023 ÁPR 06.
Szám: 25/319-16/2023 Meji
Előadó: Horváth Ágnes

Tisztelt Polgármester Úr!

A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban KNPI) az alábbi véleményt adja.

A KNPI a településképi rendelet módosításával kapcsolatosan táj- és természetvédelmi szempontból kikötést nem tesz.

Igazgatóságunk jelen nyilatkozatot a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. melléklet 6. pontja, illetve a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § aa) alapján adta ki.

Kelt: Kecskemét, elektronikus aláírás szerint

Üdvözlettel:

Ugró Sándor
igazgató

Értesül: címzett (HKP-n keresztül és az E-TÉR felületén)
irattár

A dokumentum elektronikusan hitelesített
Dátum: 2023.04.05 11:46:18
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság
Ugró Sándor

319

ZSO/20230329 - 2039/2023

Zsombói Polgármesteri Hivatal
Érk. 2023 MÁRC 29
Szám: ZS/ 319-12/2023 Melli:
Előadó: dr. Kiss-Ilkó

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Gyuris Zsolt
polgármester úr
részére

Zsombó

„Kizárólag elektronikus úton megküldve."

Iktatószám: CS/B01/3859-2/2023.
Tárgy: Zsombó Nagyközség településkép védelmi rendelet módosításának véleményezése.
Ügyintéző: Sándor Gabriella

Tisztelt Polgármester Úr!

Zsombó Nagyközség településkép védelméről szóló 8/2019. (VII. 02.) sz. rendeletének (továbbiakban: TKR) módosítása az Elektronikus Tervezést Támogató Rendszer (továbbiakban: E-TÉR) felületre feltöltésre került, mellyel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vrh.) 70. § szerinti véleményezési eljárás indult.

A módosítással kapcsolatban kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

Tájékoztatom, hogy a **Vrh. 73. § (1) bekezdése** értelmében amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Jelen véleményt a **Vrh. 70. §** alapján adtam.

Szeged, 2023. március 28.

Tisztelettel:

Dr. Róth Márton
főispán nevében és megbízásából

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 404. Szeged

Sári Zsolt
állami főépítész

6722 Szeged, Rákóczi tér 1. Telefon: (06-62) 680-122 Fax: (06-62) 680-121 E-mail: eoh@csongrad.gov.hu
KRID azonosító: 608941118

Hivatali kapuról érkezett: 2023.04.11. Horváth A.

ZSO/20230406 - 2338/2023
Zsombói Polgármesteri Hivatal
Érk.: 2023 ÁPR. 11.
Szám: 25/319-17/2023 Melll:
Előadó: Horváth Ágnes

CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGI OSZTÁLY 1.

Zsombó Nagyközség Önkormányzata
Gyuris Zsolt Polgármester Úr részére

Zsombó
Alkotmány u. 3.
6792

Ügyiratszám: CS/D01/01552-2/2023
Ügyintéző: Mészáros Patrícia
Tel.: 62/680-132
Tárgy: Zsombó település településképi rendelet v3 tervezési fázis

Tisztelt Polgármester Úr!

Zsombó település településképi rendelet v3 tervezési fázis tárgyában megküldött megkeresésére a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, mint örökségvédelmi hatóság a csatolt rendelet kapcsán küldött megkeresésére az alábbiakról tájékoztatja:

- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 3. §-a alapján a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni.

- A Kötv. 85/A. § (1) bekezdés szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

  (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.

  (3) A hatóság örökségvédelmi hatástanulmány készítését írhatja elő jogszabályban meghatározott esetekben.

- A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: **R1.**) 83. § (1) Az örökségvédelmi hatástanulmányt

a) a Kötv. 85/A. §-ában meghatározott esetekben a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében, települési örökségvédelmi hatástanulmányként (a továbbiakban: települési örökségvédelmi hatástanulmány) a 14. melléklet szerinti tartalommal a (2) bekezdés *a)-c)* pontja alapján kell elkészíttetni.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmány kidolgozása során

a) a településfejlesztési koncepcióhoz a 14. melléklet 1. pont 1.1. és 1.3. alpontja szerinti tartalmat teljeskörűen,

b) a helyi építési szabályzat kidolgozásához - ha az nem áll rendelkezésre -, a 14. melléklet 1. pont 1.1-1.3. alpontjában meghatározott vizsgálatot, továbbá 1. pont 1.4. alpontjában meghatározott értékleltárt, valamint 2. pontja szerinti hatáselemzést a településrendezési eszköz meghatározásához szükséges részletezettséggel;

c) településképi rendelet helyi védelmi előírásainak meghatározásához a 14. melléklet 1. pont 1.4. alpontjában meghatározott értékleltárt teljeskörűen;

d) az 53. § (3) bekezdésben és a 87. § (4) bekezdés *b)* és *c)* pontjában meghatározott esetekben

da) régészeti örökség felmérése esetén a 15. melléklet 1-3. pontja alatti vizsgálatokat és elemzéseket,

db) műemléki érték felmérése esetén a 15. melléklet 1-3. pontja alatti vizsgálatokat és elemzéseket, továbbá a 15. melléklet 4. pontjában meghatározott értékleltárt és a 15. melléklet 5. pontjában meghatározott értékvédelmi tervet teljeskörűen

a tervezés alá vont terület és a tervezett rendezési cél által megkövetelt mértékben kell elkészíteni.

(3) Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze a 14. és 15. mellékletben meghatározott tartalmi elemek közül a régészeti örökség tárgykörével foglalkozó tartalmi elemek összessége.

(4) Az örökségvédelmi hatástanulmány műemléki szakterületi munkarésze a 14. és 15. mellékletben meghatározott tartalmi elemek közül a műemlékvédelem tárgykörével foglalkozó tartalmi elemek összessége.

- Az R1. 84. § (1) A települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosult

a) az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze vonatkozásában a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet szerint régészeti területen szakértői tevékenység végzésére jogosult szakértő,

b) a helyi építési szabályzat kidolgozása során a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, amely az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület terepbejárását térítésmentesen, 60 feltárásra alkalmas nap alatt végzi el,

c) az örökségvédelmi hatástanulmány műemléki szakterületi munkarésze vonatkozásában - kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat - a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet szerint műemléki terület műemléki érték dokumentálása szakterületen szakértői tevékenység végzésére jogosult szakértő vagy az, aki a hatástanulmány alapjául szolgáló tervfajta elkészítésére egyébként jogosultsággal bír.

(3) A településképi rendelet alátámasztásául szolgáló települési értékleltárt az önkormányzati főépítész is elkészítheti.

(4) A településrendezési eszköz kidolgozása során további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni, amennyiben a terület alkalmas terepbejárással történő kutatásra.

(5) Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése céljából végzett régészeti terepbejárásról, illetve műszeres lelőhely- és leletfelderítésről a 26. § és 27. §- ban meghatározott tartalmú jelentést és feltárási dokumentációt kell készíteni, amit el kell küldeni a 26. § (4) bekezdésében és a 27. § (4) bekezdésében meghatározott hatóságoknak és intézményeknek.

- 14. melléklet a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelethez

A települési örökségvédelmi hatástanulmány tartalma

A települési örökségvédelmi hatástanulmány szöveges dokumentum, azonosításra alkalmas térképi ábrázolással, fotókkal és egyéb adatokkal, amely legalább az alábbiakat tartalmazza:

1. Örökségvédelmi vizsgálat:

1.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag),

1.2. A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással,

1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára, amely értékkataszterben tartalmazza:

1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területeket,

1.3.2. az országos építészeti örökség elemeit,

1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit:

1.4.1. településszerkezetet,

1.4.2. telekstruktúrát és az utcavonal-vezetést,

1.4.3. utcaképet vagy utcakép részletet,

1.4.4. egyéb településkarakter elemeket,

1.4.5. építményrészletet vagy az alkalmazott anyaghasználatot, tömegformálást, homlokzati kialakítást,

1.4.6. táj- és kertépítészeti alkotást, egyedi tájértéket, növényzetet,

1.4.7. szobrot, képzőművészeti alkotást, utcabútort.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.

2.2. A 2.1. pontban szereplő változások hatásai:

2.2.1. a régészeti örökségre,

2.2.2. a történeti településre, település- és tájszerkezetre,

2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre.

3. Az értékvédelmi terv tartalmazza:

3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint

3.2. az önkormányzati feladatok meghatározását.

Az örökségvédelmi hatóság kéri, hogy a részvételét a településrendezési eljárás további szakaszaiban is biztosítani szíveskedjenek.

Szeged, 2023. április 6.

Tisztelettel:

Dr. Róth Márton
főispán nevében és megbízásából

Milutinovity Adrián
osztályvezető

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 390. Szeged

Erről értesül:

1
2

A dokumentum elektronikusan hitelesített
Dátum: 2023.04.06 13:55:37
Csongrád-Csanád Vármegyei KH
Mészáros Patrícia

Tisztelt Polgármester Úr!

A WPC kerítéselem egyszerű kialakítású, famintás vagy teljesen homogén felületű anyag, aminek a telepítése nem igényel bonyolult szaktudást és gyorsan telepíthető. Ez az új típusú kerítéselem ötvözik a fa és a műanyag összes előnyős tulajdonságát, valamint kizárja a sok idővel és energiával járó kezelések és javítások igényét.

A WPC kerítéselem anyagösszetétele: 60% farost (bambusz, faliszt), 30% hőre táguló, újrahasznosított műanyag és 10% egyéb adalékanyagokból áll össze, melyet nagy hőmérsékleten és nyomás alatt préselnek.

Kérem szíveskedjenek megvizsgálni a településképi rendelet felülvizsgálata során, hogy utcafronti kerítés anyagaként is használható legyen ez a gazdaságos, esztétikus anyag.

Zsombó, 2023. április 5.

Köszönettel:

Maszlag Albert

ZSO/20230405-2404/2023

Zsombói Polgármesteri Hivatal

Érk. 2023. 04.05.

Szám: ZS/319-18/2023 Mell:

Előadó: Monostori Ágnes

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) 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 Főépítészi 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 településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Lakóterületen és a településközpont területén klímaberendezés vagy annak bármilyen tartozéka k*özterület 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 településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 16. § (7) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(7) Közterület felőli kerítés anyagaként tégla, fa, fém és kő vagy az ezekkel közel megegyező 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 településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozás, 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 településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 17. alcíme a következő 27. §-sal egészül ki:

„27. §

A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló /2023 (.....) 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 településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet b) 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.

1. A Zsombó településképének védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklet b) 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 kerítésköltményeikkel 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 **Andrássy út mente szakaszonként**. Érdekesség, hogy a környező, túlzottan változatos beépítésű tömbök között felüdülést 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 egyértelműsége 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 bíznia, 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 lábazatán, kevéssé látható helyen, takarással ellátva elhelyezni a klímaberendezést.

A 4. §-hoz

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

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 arányaiban/jellegében jelentősen eltérni a sátortetős épületektől nem lehet. Ez az új szabályozás ad némi szabadságot a tervezésben, az építészre nagyobb felelősség fog hárulni, hogy az utcaképbe illeszkedő épület- és tetőformát megtalálja.

Az 5. §-hoz

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvt.) 8.§ (2) bekezdés c) pontja kötelezővé teszi a településképi bejelentési eljárás lefolytatását rendeltetésmódosítást 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 terhesebbé, 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

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 8. §-hoz

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

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

A 9. §-hoz

Az önkormányzati rendelet hatályba lépését szabályozó rendelkezés.

Zsombó Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének 8/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelete
Zsombó településképének védelméről

Zsombó Nagyközség Önkormányzatának 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítész, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Csongrád Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Szegedi Járási Hivatala és a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, továbbá Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2017. (VIII.22.) önkormányzati rendelete szerint bevont partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, hatálya, értelmező rendelkezések

1. §

A rendelet célja Zsombó nagyközség épített környezetének, jellegzetes településszerkezeti elemeinek, településkarakterének, a helyi környezeti kultúra megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályoknak a megállapítása.

2. §

E rendelet hatálya Zsombó nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki.

3. §

E rendelet előírásait Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Első főépület:** egy építési telken/telken álló főépületek közül az a főépület, mely az előkert legkisebb méretének betartásával épül(t).
2. **Főépület**: az építési övezeti/övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.
3. **Földszín:** a természetben előforduló (pl. talaj, homok, mész, egyes kőzetek, növényzet), nem szintetikus anyagok jellemző színei (pl. fehér, homok sárga, okkersárga, drapp, szürke, világosbarna, olajzöld), illetve az azok felhasználásával előállított kevéssé telített árnyalatok.
4. **Illeszkedés**: A környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői metódus.

A főépület telepítése esetén vizsgálandó a szomszédos 3-3 épület építési helyen belüli elhelyezkedése, és a leginkább jellemző telepítési módot kell alkalmazni. Amennyiben az egyik közvetlenül szomszédos ingatlan helyi védett, úgy annak telepítési módját is lehet alkalmazni.

Előkert tekintetében az utcában leginkább jellemző előkertmérethez igazodjon, amennyiben az egyik szomszédos épület helyi védett, úgy azt kell alkalmazni.

5. **Udvari épület:** Az első főépület mögé épített gazdasági, vagy egyéb funkciójú épület.
6. **Utcai homlokzat**: az első főépület, közúttal vagy magánúttal határos telekhatárra néző homlokzata.
7. **Utcai telekhatár**: a telek homlokvonala.

II. FEJEZET

A HELYI VÉDELEM

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

2.1. A helyi védelem feladata, általános szabályai

5. §

(1) Zsombó nagyközség területén helyi védelemben kell részesíteni a történetileg értékes, jellegzetes, a település identitását, településkarakterét meghatározó épületeket, műtárgyakat, településszerkezeti hagyományokat.

(2) Épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése csak környezetbe illően, a beépítési, telekhasználati, homlokzatképzési, anyaghasználati hagyományok figyelembevételével történhet.

2.2. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

6. §

Helyi egyedi vagy területi védetté nyilvánításra és védettség megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet javaslatot tehet, döntésre a Képviselő-testület jogosult.

7. §

(1) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett illetékmentes kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték:

a) helyét (helyrajzi szám vagy utca és házszám),

b) megnevezését,

c) jellemzőit (kora, építmény stílusa, növény fajtája, állapota),

d) a védelem alá helyezés indoklását (eredet, történet, esemény),

e) fotókat minden látható oldalról,

f) lehetőség szerint korábbi fotókat,

g) tulajdonosának, használójának nevét, elérhetőségét.

(2) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett, illetékmentes kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség megszüntetésére javasolt érték beazonosíthatóságára és a megszüntetés indokoltságára vonatkozó alábbi adatokat:

a) a helyi értékleltár szerinti számát,

b) helyét (helyrajzi szám vagy utca és házszám),

c) megnevezését,

d) a védettség megszüntetésének indoklását,

e) fotókat minden látható oldalról.

(3) A helyi védelem alá helyezésre vagy a helyi védettség megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát a polgármester értesíti.

(4) A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat.

(5) A védetté nyilvánításról vagy a védettség megszüntetéséről szóló döntést a polgármester készíti elő és terjeszti a Képviselő-testület elé.

8. §

(1) A védetté nyilvánításról, illetve a védelem megszüntetéséről a polgármester értesíti

a) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát,

b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog birtokosát,

c) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslatot tevőt,

d) az építésügyi hatóságot.

(2) A Képviselő-testület döntéséről az ingatlan tulajdonosa köteles az ingatlan esetleges használóját értesíteni.

(3) Területi védelem esetén a közlés közszemle, a helyi sajtó és az önkormányzati honlap útján történik.

(4) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított tizenöt napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

9.§

Ha helyi egyedi védelem alatt álló érték műemléki védelem alá kerül, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

10. §

(1) A helyi védett értékekről a települési főépítész, annak hiányában a polgármester nyilvántartást vezet és törzslapot készít.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését,

b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,

c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),

d) a védelem típusát,

e) a védett érték helyét, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását (helyrajzi szám, utca és házszám, helyszínrajz),

f) a védelem rövid indoklását az értékvizsgálat alapján és

g) a javaslattevő nevét.

3. A területi védelem meghatározása

11. §

Zsombó nagyközség közigazgatási területén helyi területi védelem alatt álló épület nincs.

4. A helyi egyedi védelem elemeinek meghatározása

12. §

(1) A Zsombó nagyközség közigazgatási területén helyi egyedi védelem alatt álló épületek jegyzékét és az egyes épületek védettségének fokát a 1. számú melléklet tartalmazza.
(2) A helyi védettség a teljes épületre vagy csak homlokzati kialakítására, tömegformálására, külső anyaghasználatára, színezésére terjed ki.

5. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

13. §

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A védett érték megfelelő fenntartását, jókarban tartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség használata, illetve a rajta végzett építési tevékenység nem veszélyeztetheti a védett érték fennmaradását és védelem alatt álló jellegzetességeit.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

6. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

14. §

(1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását az 2. sz. melléklet tartalmazza.

(2) Zsombó nagyközség településképi szempontból meghatározó területei:

a) a faluközpont (2. sz. melléklet a) szelvény)

b) a belterületi kiemelt utcák (2. sz. melléklet b) szelvény)

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

15. §

(1) A település teljes közigazgatási területén közterületről látható homlokzat színezése esetén a hagyományos földszínektől eltérő harsány, rikító (neon)

színek használata nem megengedett.

(2) A település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala, bitumenes hullámpala és fémlemez fedés nem megengedett.

(3) Az (1) bekezdésen felül lakó-, szolgáltató-, kereskedelmi-, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát vagy fémlemezt alkalmazni nem megengedett.

(4) Új építés, bővítés és átalakítás esetén az épület környezethez illeszkedése tekintetében vizsgálni kell:

1. a tetőidom formáját, hajlásszögét,
2. a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
3. a homlokzatok építészeti kialakítását,
4. a tömegképzés jellegét,
5. a nyílászárók arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát, horizontális, vagy vertikális jellegét,
6. az utcai kerítések és kialakításuk, mintázatuk megoldását.

8. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi és területi építészeti követelmények

16. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területeken (2. számú melléklet) az épületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín és annak árnyalatai alkalmazhatók.

(2) Főépület tetőfedésénél lapostető nem alkalmazható.

(3) Főépületek és a közterületről látható melléképületek homlokzati falfestése esetén fehér vagy természetes földszínek, egyéb pasztell színek alkalmazhatók.

(4) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes épületegyüttes hatását keltsék. Az egy telken álló építmények tömegformálásainak, homlokzatainak, kerítéseinek egységét részleges átalakítással sem lehet megbontani.

(5) Egy épületen megjelenő árnyékolók különbözőek nem lehetnek.

(6) Udvari épület gerincmagassága az első főépület gerincmagasságát nem haladhatja meg.

(7) Közterület felőli kerítés anyagaként tégla, fa, fém és kő 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 tetőfedésének a területre jellemző sátortetős építészeti kultúrát kell követnie. Sátortetőstől eltérő tetőfedés új épület esetén nem építhető, a meglévő sátortetős megoldást az épületek átalakítása esetén is meg kell őrizni.

9. Helyi védelemben részesülő területre és elemekre vonatkozó építészeti követelmények

9.1. Helyi védelemben részesülő területre vonatkozó területi építészeti követelmények

17. §

Zsombó nagyközség közigazgatási területén helyi területi védelem alatt álló terület nincs.

9.2. Helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

18. §

(1) Zsombó építészeti karakterét legmarkánsabban őrző, a 1. sz. mellékletben meghatározott épületek esetén *kötelező:*

a) az egyes védett elem tömegét, homlokzatát, tetőformáját és anyaghasználatát eredeti kialakításában megtartani, illetve felújításkor abba visszaállítani. Megőrzendők, illetve helyreállítandók az épület egészének és részleteinek geometriai formái, azok eredeti anyaghasználata, nyílászárói, épülettartozékai és mindazon részei, melyek a településképet befolyásolják.

b) Ha a védett elem egy részét vagy részletét korábban szakszerűtlenül, nem az eredeti állapotnak megfelelően alakították át (felületképzés, tagozatok, nyílászárók, tetőfelépítmények) és az építéskori állapotra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat épen fennmaradt elemeinek vagy hasonló stílusú homlokzatok formaelemeinek helyszínre adaptálásával kell helyreállítani.

(2) *Tilos:*

a) tetőhéjazat, kerítés esetén hullámpala, bitumenes zsindely, trapézlemez és színezett fém anyagok alkalmazása, továbbá közterületről látható helyen műanyag redőny, ablak és ereszcsatorna beépítése,

b) közterületről látható homlokzat színezése esetén a hagyományos földszínektől eltérő harsány, rikító, erőteljes színek, különösen neon alkalmazása,

c) közterületről látható tetőfelületen a héjazat síkjából kiemelkedő tetőablak létesítése,

d) az eredeti, jellegzetes arányú és osztású nyílászáró megszüntetése vagy átalakítása, továbbá közterületről látható helyen hírközlési, gépészeti, energetikai és egyéb berendezés, szerelvény takarás nélküli elhelyezése.

(3) *Megengedő követelmény:*

a) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését vagy funkcióváltását a védettség önmagában nem akadályozhatja.

Támogatni kell a védett épületek mai igényeknek megfelelő használatát.

b) A fejlesztések során törekedni kell arra, hogy az eredeti épület tömege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe a lehető legkisebb mértékben változzon, az a régi épület formálásával, anyaghasználatával összhangban legyen.

c) Az egyes védett épületek funkcióváltása esetén mérlegelni kell az önkormányzati tulajdonba vétel, illetve a védelmet jobban szolgáló hasznosítás lehetőségét.

10. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

10.1. A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek

19. §

(1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból elsősorban alkalmas területek az ipari funkciójú területek.

10.2. A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas területek

20. §

Nem helyezhetők el a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak a nagyközség közigazgatási területének következő részein:

a) az Országos Ökológiai Hálózat területén (1. számú függelék),

b) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken,

c) helyi védett épületeken és telkeiken.

V. FEJEZET

REKLÁMHORDOZÓKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

11. Reklámhordozókra vonatkozó általános követelmények

21. §

(1) Reklámhordozó és reklám – e rendeletben foglalt kivételekkel – a településkép

védelméről szóló törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendelet szabályai szerint helyezhető el.

(2) Építési reklámháló kihelyezését a tulajdonos kérelmére az építési tevékenység időtartamára a polgármester településképi bejelentési eljárásban engedélyezheti, ha a tulajdonos igazolja a felújítás megkezdését.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

12. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

22. §

(1) A településképi követelmények tisztázására a tulajdonos, a használó vagy az általuk megbízott tervező (továbbiakban: kérelmező) kérelmére településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció indul. A kérelem tartalmát e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(2) A konzultáció lefolytatása a települési főépítész – annak hiányában a polgármester – feladata.

(3) A konzultáció a polgármesteri hivatal hivatalos helyiségében, kérelemre a helyszínen is lefolytatható.

(4) A konzultációra benyújtandó dokumentumnak tartalmaznia kell:

a) a tervezett építési tevékenységhez tartozó látványtervet olyan léptékben, amelyről jól megítélhető a településképi követelmények teljesülése,

b) utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai homlokzati rajzot,

c) nem utcai homlokzatot érintő építési tevékenység esetén az utcai és az építési tevékenységgel érintett homlokzatok rajzát.

(5) A konzultációról készült emlékeztetőt az általános iratkezelési szabályzat szerint kell kezelni.

13. A településképi bejelentési eljárás

23. §

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

(2) A bejelentési eljárást e rendelet 4. számú melléklete szerinti kérelem benyújtásával a tulajdonos, a használó vagy az általuk megbízott tervező (továbbiakban: kérelmező) kezdeményezheti.

(3) A bejelentett tevékenység a településképi bejelentés alapján – a polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozat birtokában, az abban foglalt kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

14. Településképi kötelezési eljárás

24. §

(1) A polgármester e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény alapján hivatalból vagy kérelemre településképi kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén településképi kötelezést bocsát ki.

(2) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és végzésben megfelelő, de legalább 8 napos határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) Ha a kitűzött határidő eredménytelenül telik el, a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az érintett ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.

15. Településkép-védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja

25. §

(1) 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 településkép-védelmi bírságot szabhat ki.

(2) A bírság mértékének meghatározásánál figyelembe kell venni

a) a jogsértéssel okozott hátrányt,

b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

c) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát és

d) a jogsértést elkövető személy eljárást segítő, együttműködő magatartását.

(3) A bírság a kötelezettség teljesítéséig ismételhető, de a bírságok összege az 1.000.000 forintot nem haladhatja meg.

(4) A kiszabott településkép-védelmi bírságot az ingatlantulajdonos a településképi kötelezésben meghatározott teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő 15 napon belül köteles megfizetni Zsombó Nagyközség Önkormányzata költségvetési elszámolási számlájára.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

17. Záró rendelkezések

26. §

(1) E rendelet 2019. szeptember 1. napján lép hatályba, előírásait a hatálybalépés napját követően indult építési tevékenységek során kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Zsombó településképének védelméről szóló 24/2017. (XII.27.) rendelete.

Gyuris Zsolt
polgármester

dr. Sziromi Márta
jegyző

Z Á R A D É K :

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. július 2. napján tartott ülésén megalkotott önkormányzati rendeletét kihirdetem. A rendelet hatálybalépésének napja: 2019. szeptember 1.

Zsombó, 2019. július 4.

dr. Sziromi Márta
jegyző

1. melléklet a 8./2019. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védettségű épületek:

1.) Római Katolikus Templom – Andrássy út 114. (hrsz.1) **–** teljes körű védelem

2.) Óvoda épülete – Mária tér 1. (hrsz. 5) – az épületegyüttesből a volt klebersbergi iskolarész külső homlokzata védett

3.) Wesselényi Népfőiskola – Szatymazi út 105. (hrsz. 060/20) – az épület külső megjelenése védett

4.) Királyszéki Iskola – Ménesjárás dűlő 15/1. (hrsz. 06/7) – az épület külső megjelenése védett

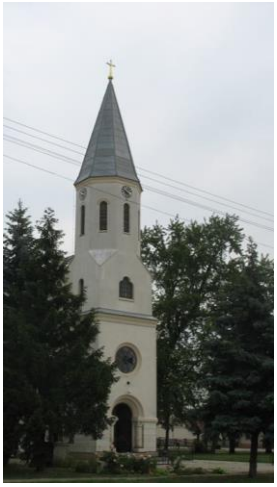
5.) Csőszház – Lápastó dűlő 22. (hrsz. 042/1) – teljes körű védelem

6.) Palotay kúria – Bába dűlő 87. (hrsz 078/3 és 078/4) – teljes körű védelem

1.) Római Katolikus Templom

helyrajzi szám	cím	kategória	védettség
1	Andrássy út 114.	templom	helyi védett

A tanyaközpont szervezésekor már felmerült egy római katolikus templom építésének gondolata, és az építés céljára az illetékes dorozsmai községi tanács 1 kat. hold területet jelölt ki. Bár az egyház és a lakosság is jelentős anyagi támogatást nyújtott a templom felépítéséhez, az első világháború miatt csak a 20-as években valósult meg. Az 1923. szeptember 8-i alapkőletételt követően négy év telt el, mire a Czigler Arnold építészmérnök tervei alapján elkészült román stílusú templomot Hanauer Árpád István (1869–1942) váci megyéspüspök felszentelhette. Az 1927. szeptember 28-i ünnepséget követően a hívek birtokba vehették az épületet, amely a kiskundorozsmai plébániához tartozott. Az 1927-re elkészült Isten házát Szűz Mária születésének tiszteletére Kis Boldogasszony néven szentelték fel. Ünnepe szeptember 8-ra esik. A búcsú megtartására minden évben szeptember 8-dikához legközelebb eső vasárnapon kerül sor.



A templom tiszta román stílusban épült, egyike a környék legszebb templomainak. Az építkezés költségeit jelentős részben közadakozásból, illetve hitelből fedezték. A templom, belső tere, stílusából adódóan, egyszerű, ízlésesen, szerényen díszített. Az oltár egyik oldalán Jézus, másik oldalán Szűz Mária szobor helyezkedik el. A mennyezeti festmény Jézus csodái közül a kenyér szaporítást ábrázolja. A templom hátsó részében egy Szent Antal és Szent József szobor található.

2.) Óvoda épülete

helyrajzi szám	cím	kategória	védettség
5	Mária tér 1.	oktatási intézmény	helyi védett

1928-ban megépült a Zsombói II-es iskola melyet később Klebelsberg Kunóról (1875-1932) neveztek el, aki a Bethlen-kormány kultuszminisztere volt. Az ő nevéhez fűződik az 1926: VII. tc., ami azért volt jelentős a népoktatás szempontjából, mert az iskolaépítésre és a tanyai iskoláztatásra helyezte a hangsúlyt. Az iskolák téglafalakkal, vörösfenyő padlóval, hatalmas ablakokkal, palatetővel és melléképülettel épültek. Minden iskolaépületben egy tanterem volt, mellette pedig a tanítói lakás. A belterületi iskola és a tanyai iskolák igazgatását Veres Károly látta el 1951- 1967-ig. 1954-ben két új tantermet és egy igazgatói irodát építettek a már meglévő két tanterem közelébe. Magasabb szintű oktatást tudtak nyújtani, mint a tanyai iskolák, ezért egyre többen választották a központi iskolát.

Ez vezetett a tanyai iskolák elnéptelenedéséhez. Az autóbusz-közlekedés lehetővé tette, hogy a tanyai diákok is a központi iskolába járjanak. Az épület korban a legfiatalabbnak számít a tanyai iskolák közül. Stílusban hasonlít a Wesselényi népfőiskolára. Homlokzata három részre – korra tagolható. Első az egytantermes legelső iskolaépület ritmusos ablakkiosztással. Másik kettő a későbbi hozzáépítések eredménye, melyekkel ma együtt funkcionál az épület. Ma ebben az épületben kap helyet a Nefelejcs Katolikus Óvoda.

3.) Wesselényi Népfőiskola

helyrajzi szám	cím	kategória	védettség
060/20	Szatymazi út 105.	oktatási intézmény	helyi védett

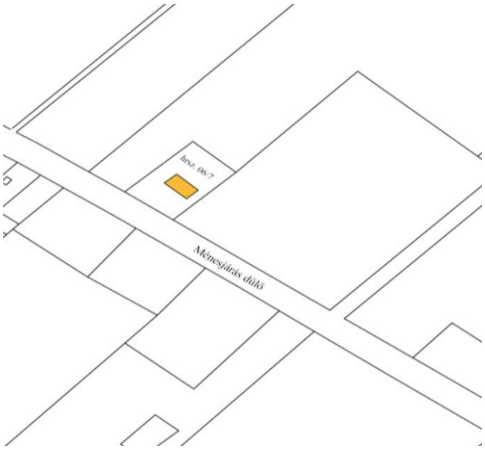
A Wesselényi Népfőiskola 1930-ban épült a Szatymazi út mentén. Ez az épület a székhelye a Wesselényi Népfőiskola és Tájvédelmi Egyesületnek, mely az ország legrégebben folyamatosan működő Népfőiskolája. A korábban ide járó általános iskolai diákok téli estéken szorgalmasan bővítették tudásukat kezdetben mezőgazdasági ismertekkel, később az előadások témaköre bővült más ismeretterjesztő előadásokkal is. Ekkor még Kertbarát kör elnevezés volt az elfogadott, támogatott szervezeti forma, melyben ez megvalósulhatott. 1972-ben tartották az első összejövetelt. Húsz év alatt 130 előadó járt a Wesselényi Népfőiskolán.

Az épület a késő romantika stílusának jegyeit viseli. Téglalap alaprajzú, magastetős földszintes épület, előtte korpusszal. Az utcai homlokzatát a kiemelt főbejárat határozza meg.

4.) Királyszéki Iskola

helyrajzi szám	cím	kategória	védettség
06/7	Ménesjárás dűlő 15/1	oktatási intézmény	helyi védett

Zsombó nagyközségtől Forráskút irányába a műút mellett áll a Királyszéki iskola klasszicista stílusú épülete, mely 1904-ben épült. A Ménesjárás puszta területén 1899-től megnövekedett a népesedés. Az itt élő gyermekeknek 5-6 km-t kellett az egyébként túlnépesedett iskolákba gyalogolni, így egy új iskola építése vált szükségessé. Az iskola neve: Kiskundorozsmai külterületi III. Királyszéki állami elemi vegyes népiskola. Az iskola neve változott, az 1930-as években Jerney János helybeli születésű ős-történetkutató nevét vette fel. Az 1945 után majsai úti iskola lett, majd ezt követte Újhelyi András neve. A megszűnt iskola épületében varroda is működött, majd magántulajdon lett. 2009-ben Zsombó önkormányzata visszavásárolta közművelődési és idegenforgalmi célra. 2010-ben a homlokzatot eredeti stílusban helyreállították, majd 2013/2014-ben belső felújításon esett át az épület, mely során az eredeti kialakítást meghagyva, új funkciót kapott.



Az épületben helyi ifjúsági központ oktatási-, szabadidős-, turisztikai- és közösségi céllal 20 fős szálláshely- és kiszolgáló tér került kialakításra, mely alkalmassá vált ezáltal a helyi túraútvonalhoz-, valamint a „Kék túra” útvonalhoz való kapcsolódásra. Kertjében „Hagyományok udvara” épült.

5.) Csőszház

helyrajzi szám	cím	kategória	védettség
042/1	Lápastó dűlő 22.	csőszház	helyi védett

A Lápastótól Szatymaz határáig nyúló terület egy részén erdő volt. Dorosma ezt engedéllyel szőlőterületnek nevezte ki. A szőlő területre nagy igény volt. Az itt lévő erdőt kiirtották, kimérették a parcellákat és az utakat. Az egész szőlőhegyet – ami valójában csak homokdomb volt – legalább 1,5 m mély és széles árokkal vették körbe. Az árok az állatok és az emberek távoltartására szolgált. A bejáratot kapuval reteszelték el.

Az új tulajdonosok maguk közül úgynevezett öreggazdát választottak, aki magára vállalta a szőlőhegy összes gondját. A csőszt tavasszal Dorosmán valamelyik kocsmában választották meg egész évre. A csőszházban lakott. Fő eszköze volt a nagy bot. Volt időszak az 1900-as években, amikor még pisztollyal is rendelkezett. Feladata volt az egész terület őrzése, lopások megakadályoztatása. Naponta legalább két alkalommal körbejárta a területet, a gazdákkal elbeszélgetett a teendőkről, friss hírekről. Emellett nagyon fontos kellék volt a csőszház melletti kereszt és csengettyű. A kereszt védte a szőlőhegyet, évenkénti misét is tartottak itt.

Az öreggazda közös összefogással építtetett egy épületet a csősznek, amely egy pitvarból, egy szobából és egy kamrából állt. Szolíd visszafogott épület, az idő által megviselten áll a misézőhely mellett. Mivel értékes, és a régmúlt időket idézi, méltón kapott védetséget. Az épület, folyamtos felújítás alatt áll.

6.) Palotai kúria

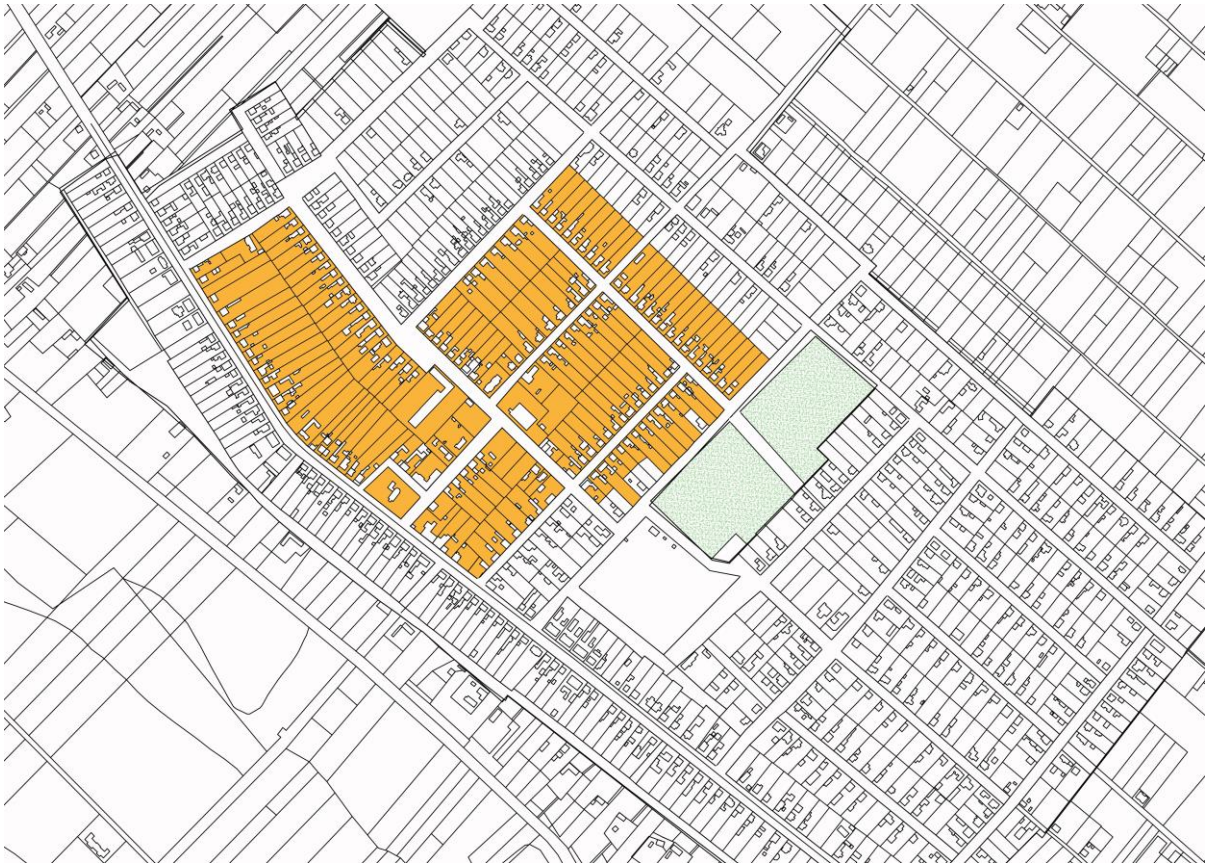
helyrajzi szám	cím	kategória	védettség
078/3 és 078/4	Bába dűlő 87.	kúria	helyi védett

A Palotai kúra a Ménesjárás dűlőben sűrűn körbeültetett Leylandi ciprus kerítés mögött bújik meg, régi platánfák árnyékában. Az épület figyelemre méltó homlokzata a szecesszió jegyeit hordozza magán, ablak körüli díszítéseivel és fafaragásos verandarésszel. Az épület és az udvarrész szépen felújított. A modern felújítás ellenére is sikerült megőriznie a régmúlt idők jellemét.

2. melléklet a 8./2019. (VII.2.) önkormányzati rendelethez

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

a) szelvény: Faluközpont



Az Andrássy út mentén, a Béke és az Alkotmány utcákban sorakoznak vegyesen az oktatási, művelődési, közigazgatási és szolgáltatói épületek. Faluközpontnak nevezhető a Béke utca, Alkotmány utca és Móra Ferenc utca kereszteződés. A középületeket, a vidéki életformának, gazdálkodásnak megfelelő, jellemzően egységes stílusú és korú családi házak követik. A viszonylag szabályos mérnöki pontossággal kiosztott telkeken jellemzően egy lakóház található melléképülettel és nagy kertrésszel. Jellemzően oldalhatáros, esetenként szabadon álló előkertes épületek alkotják a háztömböket.

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 kerítésköltményeikkel 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 **Andrássy út mente szakaszonként**. Érdekesség, hogy a környező, túlzottan változatos beépítésű tömbök között felüdülést jelentenek ezek a nem olyan régen még unalmasnak titulált épületsorok a maguk szerény harmóniájával.

3. melléklet a 8/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ IRÁNTI KÉRELEM

KÉRELMEZŐ / ÉPÍTTETŐ

NEVE	
CÍME/SZÉKHELYE	
TEL/E-MAIL	

A SZAKMAI KONZULTÁCIÓ TÁRGYA

AZ ÉRINTETT INGATLAN CÍME		HRSZ.	
A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG RÖVID LEÍRÁSA			

Kérem a megjelölt építési tevékenységre vonatkozóan önkormányzati településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció lefolytatását.

A bejelentéshez mellékelem Zsombó Nagyközség településkép védelméről szóló rendeletében, a településképi szakmai konzultációhoz előírt tervdokumentációt.

Zsombó, ……

……
kérelmező aláírása

4. melléklet a 8/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

KÉRELMEZŐ / ÉPÍTTETŐ

NEVE	
CÍME/SZÉKHELYE	
TEL/E-MAIL	

A BEJELENTÉS TÁRGYA

REKLÁMHORDOZÓ ELHELYEZÉSE			**ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG**	
AZ ÉRINTETT INGATLAN CÍME			HRSZ.	
A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG IDŐTARTAMA				
A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG RÖVID LEÍRÁSA				

A bejelentéshez mellékelem településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet szerinti [Eljr. 26/B. § (3) bekezdés], a településképi bejelentési eljáráshoz benyújtandó dokumentációt.

Melléklet: 2 pld. tervdokumentáció

Kérelem benyújtása papíralapon:

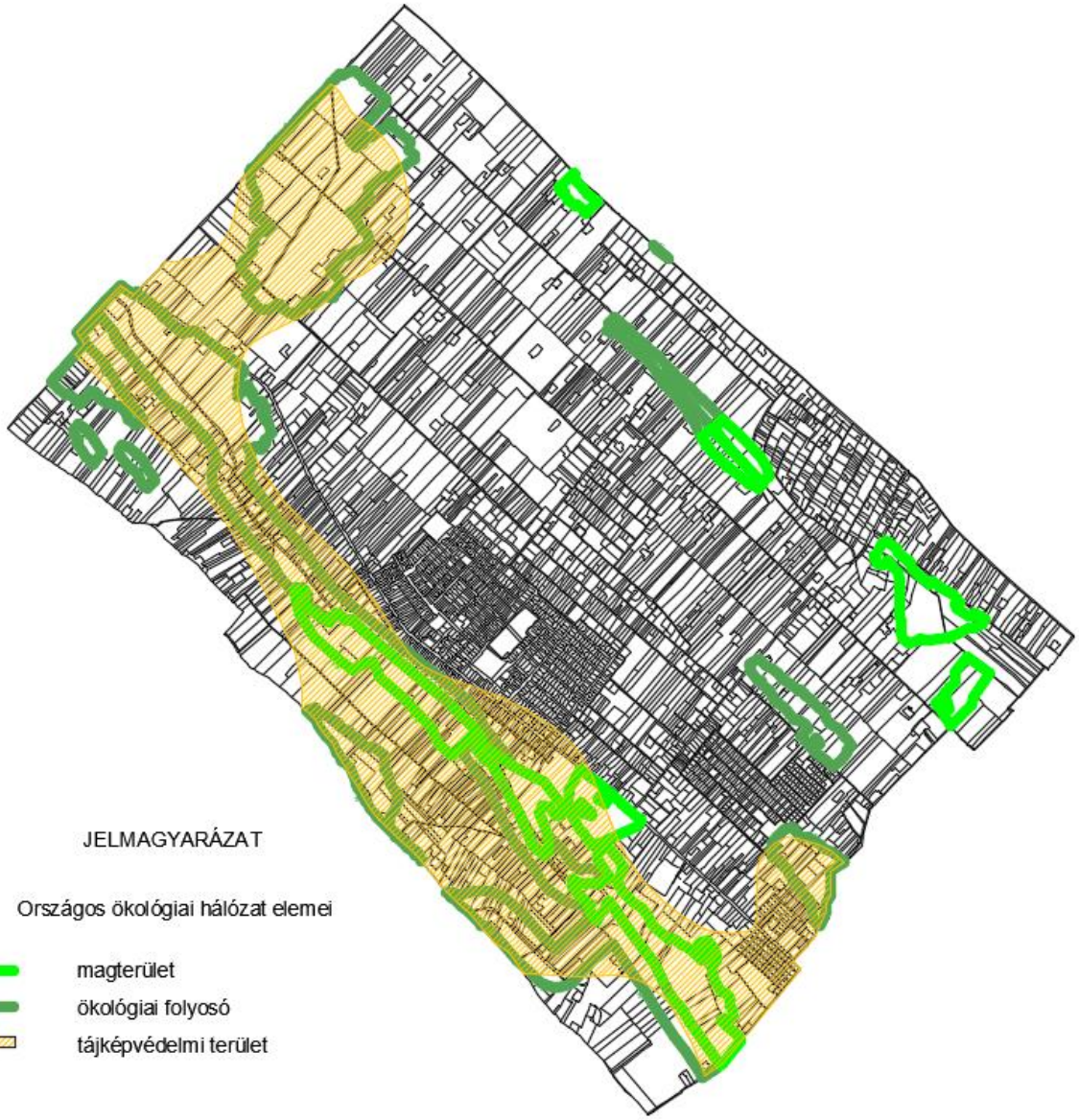
- Személyesen, vagy postai úton: Zsombó Nagyközség Polgármesteri Hivatalába.

Zsombó, ……

……

bejelentő aláírása

1. számú függelék a 8/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelethez



TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

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

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hat	Egyéb hatás:
A felmerült lakossági igényekre és a nehéz gazdasági helyzetre is tekintettel, a rendelet-módosítással lehetővé válik a fahatású vagy legalább földszínűre festett fémlemez kerítés alkalmazása. A fémlemezből 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.	nem releváns	Az új szabályozás ad némi szabadságot a tervezésben, illetve a felhasználható anyagok köre bővül.	nem releváns	nincs

A rendelet módosítása szükséges, mert megjelentek esztétikus anyagok, amelyekről hosszabb szemrevételezés után lehet csak megállapítani, hogy fémből vagy fából/cserépből készültek-e. A karbantartásuk lényegesen kedvezőbb, hosszabb távú megoldásnak tűnnek, a járulékos költségek alacsonyabbak, esztétikailag illeszkednek a településképbe, ezért egy megújult szabályozással célszerű az ingatlantulajdonosoknak nagyobb szabadságot engedni.

A rendelet módosításának elmaradása esetén várható következmények: Ha anyagi okok miatt kell halogatni egy felújítást, mert a hagyományos megoldás többe kerül, akkor az épületek műszaki állapota romlik. A lakossági igények figyelmen kívül hagyásával többen a rendelet tiltása ellenére is alkalmaznak új anyagokat, mely a településképet nem rontja, de eljárást vonhat maga után.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:
a polgármesteri hivatalon belül biztosítottak	a polgármesteri hivatalon belül biztosítottak	A tárgyi feltételek biztosítottak.	A költségvetésben foglaltakkal összhangban készült.