

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Zsombó településképeinek védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a településképek 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 Főépítész 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 településképeinek 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 településképeinek 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 településképi-védelmi bírság kiszabásában.

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

3. §

(1) A Zsombó településképeinek 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 utcáfronton kerítés anyagaként hullámpalát alkalmazni nem megengedett. Fémlemez kerítés csak földszínű vagy fahatású lehet.”

(2) A Zsombó településképinek védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Lakóterületen és a településközpont területén közterület felé néző homlokzaton nem helyezhető el klímaberendezés vagy annak bármilyen tartozéka.”

4. §

A Zsombó településképinek védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 16. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 településképinek 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 településképinek védelméről szóló 8/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet 17. alcíme a következő 27. §-sal egészül ki:

„27. §

A Zsombó településképinek 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 településképezének 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.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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 bízni, hogy ne kelljen minden egyes esetben rendkívüli testületi ülést összehívni.

A 3. §-hoz

A hullámpala és a bitumenes hullámpala főépületek tetőhéjazataként továbbra sem megengedett, azonban a fémlemezről 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.

A 4. §-hoz

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

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

Az 5. §-hoz

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

A 6. §-hoz

Jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet 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 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 rendeltetésváltozás 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 8. §-hoz

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Tvt.) 11. §-a szerint
(1) Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket – a rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatban foglaltakat vagy a

településrendezési illeszkedés követelményét – megsértette, az önkormányzat a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetésváltozás esetén a helyi építés szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására – az ingatlan tulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. **A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.**

(3) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

(4) A településképi-védelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

Tekintettel arra, hogy a településképi-védelmi bírság összegét magasabb jogszabály írja elő, így a rendeletmódosítást a jogszabályi összhang megteremtése indokolja. Magyarország Alaptörvényének 32. Cikk (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Így az önkormányzati rendelet a kihirdetést követően hatályba lép.