

A településkép védelme Zsombón

Tisztelt Zsombóiak!

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

Szeretettel meghívom Önöket

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

lakossági fórumra

2023. március 27. (hétfő) 17 óra 30 percre

a József Attila Községi Ház nagytermébe.

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

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

jelenlegi szabályozás	javasolt szabályozás
A rendelet 15.§ (2) bekezdése jelenleg a település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala, bitumenes hullámpala és fémlemez fedés nem megengedett	A település belterületén főépület tetőhéjazataként hullámpala és bitumenes hullámpala nem megengedett. Fémlemez fedésként csak a hagyományos cserephez hasonló cserepeslemez tetőfedés megengedett.
A rendelet 15.§ (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy lakó-, szolgáltató-, kereskedelmi-, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát vagy fémlemezt alkalmazni nem megengedett.	Lakó-, szolgáltató-, kereskedelmi-, valamint intézményi funkciójú területeken az utcafronton kerítés anyagaként hullámpalát alkalmazni nem megengedett. Fémlemez kerítés csak földszínű vagy fahatású lehet
Nincs szabályozás a klímaberendezés vagy annak tartozékai utcai homlokzaton történő elhelyezésére.	15.§ (5) bekezdés: Lakóterületen és a településközpont területén közterület felé néző homlokzaton nem helyezhető el klímaberendezés vagy annak bármilyen tartozéka.”

A rendelet 16.§ (8) bekezdése szerint a „belterületi kiemelt utcák” területén (2. melléklet b) szelvény) az épületek oldalhatárra vagy csurgóközzel oldalhatárra építhetők és a főépületnek illeszkednie kell a területen jellemző utcavonal vezetéshez. Az épületek alaprajzának és tetőfedésének a területre jellemző sátortetős építészeti kultúrát kell követnie. Sátortetöstől eltérő tetőfedés új épület esetén nem építhető, a meglévő sátortetős megoldást az épületek átalakítása esetén is meg kell őrizni.	A „belterületi kiemelt utcák” területén (2. melléklet b) szelvény) az épületek oldalhatárra vagy csurgóközzel oldalhatárra építhetők és a főépületnek illeszkednie kell a területen jellemző utcavonal vezetéshez. Az épületek alaprajzának és tetőformájának a területre jellemző építészeti kultúrához illeszkednie kell.
A rendelet 16.§ (1) bekezdése alapján a településképi szempontból meghatározó területeken (2. számú melléklet) az épületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín és annak árnyalatai alkalmazhatók.	A településképi szempontból meghatározó területeken (2. számú melléklet) az épületek tetőfedésénél a hagyományos téglavörös szín mellett antracit szürke és azok árnyalatai alkalmazhatók
A rendelet 23.§ (1) bekezdés szerint a helyi védett építményeken építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységet megelőzően a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le.	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.
A rendelet 25.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosával szemben 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképvédelmi bírságot szabhat ki.	A településképi követelmények településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén a polgármester az ingatlan tulajdonosával szemben 100.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településképvédelmi bírságot szabhat ki.
	A településképi bejelentési és kötelezési eljárásban a képviselő-testület a hatáskörét a polgármesterre ruházza át.

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

Mi indokolja a változtatásokat?

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

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

A klímaberendezések egyre inkább elterjednek, azonban főként a kültéri egységek nagyszámú homlokzati megjelenése jelentősen rontja az utcaképet, nem járul hozzá egy esztétikus, élhető települési környezethez, ezért nem javasolt ezeket az eszközöket az utca felőli falfelületen elhelyezni.

A „belterületi kiemelt utcák” településképileg meghatározó terület, a sátozott házak egységes épületegyütteseket, utcaképet alkotnak. Az épületek illeszkedése, oldalhatárra helyezése továbbra is kívánatos, azonban a sátozott építészeti kultúra szigorúan vett megőrzésén enyhít a rendelet. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások biztosítják, hogy arányaiban/jellegében jelentősen eltérni a sátozott épületektől nem lehet. Ez az új szabályozás ad némi szabadságot a tervezésben, az építésze nagyobb felelősség fog hárulni, hogy az utcaképbe illeszkedő épület- és tetőformát megtalálja.

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

A jelenleg hatályos rendeletet teljes terjedelmében tanulmányozhatják a www.njt.hu oldalon az önkormányzati rendeletek menüpontban Csongrád-Csanád vármegye, Zsombó település kiválasztásával. Mind a hatályos rendelet, mind a rendelet-tervezet elérhető a www.zsombo.hu oldalon. Akinek nincs lehetősége interneten tájékozódni, az bátran keresse fel a Polgármesteri

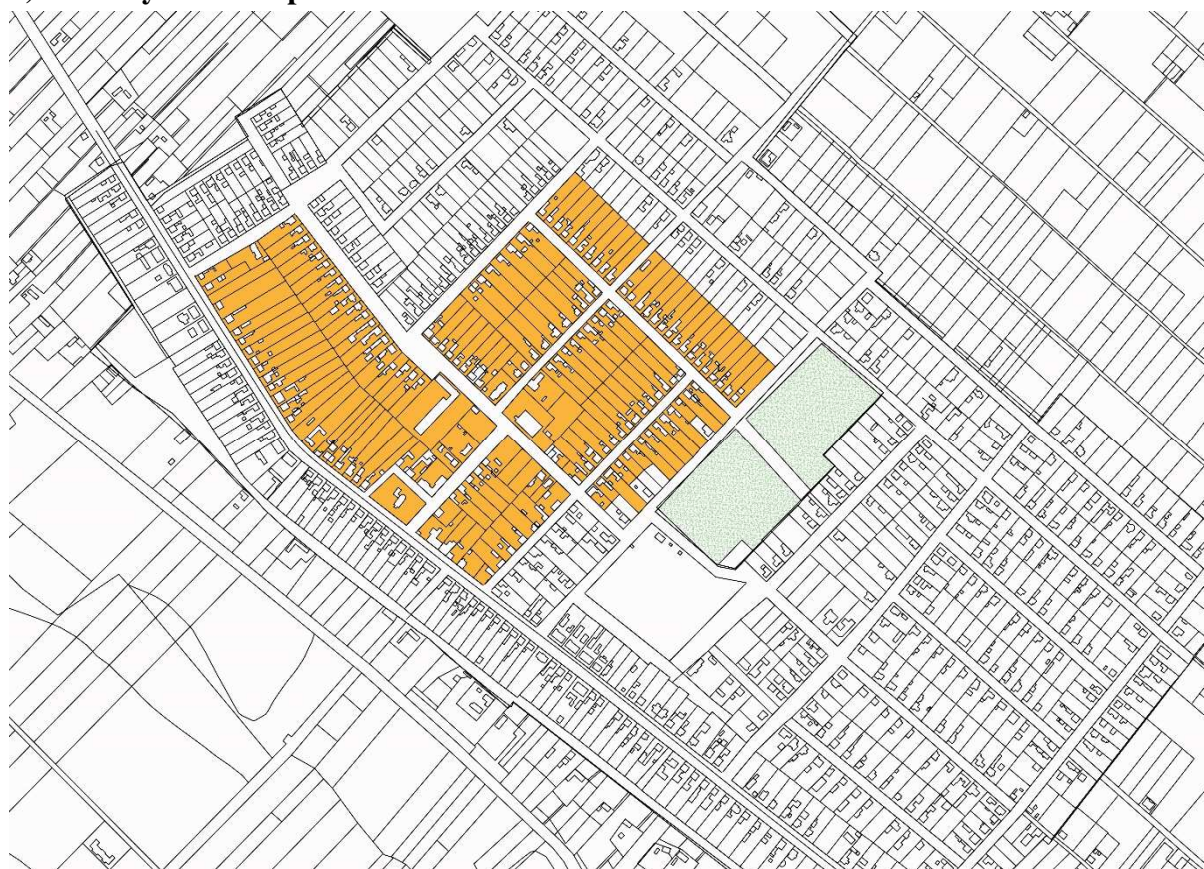
Hivatalban a titkárságot és kérje ki helyben olvasásra akár a hatályos rendeletet, akár a rendelet-tervezetet.

Tisztelettel:

Gyuris Zsolt
polgármester

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

a) szelvény: Faluközpont



b) szelvény: Belterületi kiemelt utcák

