



## Zsombó Nagyközség Polgármesterétől

6792 Zsombó, Alkotmány u. 3.  
Telefon: 62/595-555, fax: 62/595-556  
E-mail: [polgarmester@zsombo.hu](mailto:polgarmester@zsombo.hu),  
web: [www.zsombo.hu](http://www.zsombo.hu)

**Ügyiratszám:** ZS/319-3/2023

**Tárgy:** Zsombó településképinek  
védelméről szóló 8/2019 (VII. 2.)  
önkormányzati rendelet  
felülvizsgálata és a  
településrendezési eszközök  
szükségszerű módosítása

**Melléklet:** árajánlat

### Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A 2022. októberi ülésen tájékoztattam a Tisztelt Képviselő-testületet arról, hogy a Zsombó településképinek védelméről szóló 8/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata elsősorban lakossági észrevételek és kérelem miatt időszerű. A 101/2022.(X.28.) Kt. határozatával a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazott arra, hogy az akkor bemutatott észrevételek és javaslatok alapján tegyem meg a szükséges intézkedéseket a rendelet felülvizsgálatára, szükség esetén vonjak be településtervező szakembert. Felkerestem árajánlatkéréssel az Urbanimex Bt.-t, mivel ő ismeri legjobban a helyi viszonyokat, ő készítette az Arculati Kézikönyvet és a településképi rendeletet, illetve az új településrendezési eszközöket is. A mellékelt árajánlat alapján szerződéskötésre teszek javaslatot. A szerződéskötést követően az E-TÉR nevű elektronikus felületen tudom elindítani a tervezési folyamatot és lebonyolítani a döntést megelőző egyeztetési eljárást. Az egyeztetési eljárás szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet kimerítően szabályozza.

A Tisztelt Képviselő-testület 2021-ben – hosszú folyamat eredményeképpen – alkotta meg Zsombó nagyközség helyi építési szabályzatát, hosszútávú településfejlesztési koncepcióját és településszerkezeti tervét, közismert nevén a rendezési tervet. Az azóta szerzett tapasztalatok és elnyert pályázatok bizonyos módosításokat tesznek szükségszerűvé. Egyik ilyen pályázat a külterületi utak fejlesztése, amelyhez sajnálatos módon kisajátítási eljárások lebonyolítása is szükséges. Mivel az útfelújítás szükségszerűen szélesítéssel jár, azaz bizonyos területek magánterületből közterületté válnak, ezt az engedélyes tervek alapján a rendezési terven is át kell vezetni. Összegyűjtöttem néhány olyan módosítási javaslatot, amelyek az elmúlt másfél évben merültek fel:

1. A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 12.§ (3) bek. Vt-1 övezetben beépítési vonal probléma van: mivel belterületen nincs építési vonal, javasoljuk a jelkulcsból kivenni.
2. Forráskút felé megfontolandó a mezőgazdasági övezet gazdasági övezetbe átsorolása, mert egyre-másra építenek mezőgazdasági tárolókat.

3. A csapadékvíz-tározó környékén javasolt a vízgazdálkodási övezet lecsökkentése a tározó területére, amit a rendezési terv elfogadása előtt már nem tudunk végrehajtani, mert jelentősen eltolta volna a rendezési terv elfogadását.
4. A Szatymazi út és a Kodály Zoltán utca közötti terület szabályozásakor, a Pacsirta utca elejétől a 0103 hrsz-ú dűlőútig az önkormányzat tulajdonában lévő kb. 5,5 ha területet indokolt volna telkekre osztani.
5. A HÉSZ 19.§ (2) bek. b.) szerint az Má2 övezetben (a Deák Ferenc utcával párhuzamosan, a belterület mellett) gombamód szaporodnak a lakóépületek, így nincs értelme tartálékolni ezt a területet. Célszerű megvizsgálni, hogy hagyjuk-e lakóépületekkel beépülni az Má2-t rendezetlenül vagy további korlátozásokkal szükséges ezt megakadályozni.
6. A közutak és magánutak szélessége 6 méter. A HÉSZ 3.§ (3) bek. a magánút létesítéséről rendelkezik, ott határoz meg különböző (6-14 m) útszélességet. Érdemes volna megfontolni, hogy a szabályozás csak a több telek feltárására szolgáló magánútra vonatkozzon.
7. A HÉSZ 16.§ közlekedési területek szabályozásánál a kiemelt dűlőutak szabályozása hiányzik. A Gárdonyi Géza utca meghosszabbításánál tisztázni kell, hogy a szabályozási vonal elegendő-e vagy Köü övezetbe kell sorolni az útnak kijelölt közterületet. A Gárdonyi utca meghosszabbításában az első szakaszon a szabályozási vonalat ki kell tolni a 690-es hrsz széléig, hogy ne maradjon egy vékony beszorult terület.
8. A külterületi helyi utak pályázat keretein belül jelenleg 3 út szélesítése aktuális. Célszerű lenne szélesebb szabályozási vonalat hagyni, a későbbi esetleges közművesítések miatt.
9. Beépítésre szánt terület térképen való lehatárolásánál a lila vonal hiányzik. Javasoljuk a jelkulcsból kivenni a lila szaggatott jelet.
10. A Szegedi úton – lakossági kérésre – a magántulajdon védelme érdekében kisebb keresztmetszélyt kellene kialakítani közlekedéstervezővel, mert a szabályozási vonal épületeken halad át és akadályát képezi bizonyos telekalakításoknak.
11. A belterületi határ az Andrássy útnál helytelenül van lehatárolva, az 1602 hrsz. és 1601 hrsz. is belterület már, ezt korigálni kell.
12. A Kodály Zoltán utca jobb oldalán az Lke1 és az Lke2 övezetek váltakoznak, a Zsombó belterület 706, 705 és a Zsombó külterület 0104/64 hrsz-ú területeknél Lke-1 oldalhatáros beépítés javasolt a kialakult állapotnak megfelelően.
13. A 061 hrsz-ú út jelenleg kiemelt dűlőútként van jelölve a terven. Indokolt lenne kiszélesíteni/kiegyenesíteni szabályozási vonallal, mert fejlesztendő terület egy esetleges pályázati lehetőséggel (ez az út helyenként nagyon leszűkül). Ugyanez a javaslat a terven kiemelt dűlőútként jelölt összes útra.
14. A piac melletti Zkk övezet (14 hrsz) megszüntetése indokolt.

15. Megfontolandó azon korábbi kötelezettség visszavezetése, miszerint engedély- vagy bejelentésköteles építési munkáknál a szabályozási vonallal jelölt közterület-szélesítést az építési munka megkezdése előtt el kell végezni.

16. A Zsombó-Szatymaz és a Zsombó-Bordány kerékpárút nyomvonalát ki kell jelölni.

A módosítási eljárás során további javaslatok is felmerülhetnek. A pályázati források határidőn belüli felhasználásához elengedhetetlen elkezdni a módosítást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől előterjesztésem megtárgyalását és egyetértése esetén az alábbi határozati javaslatok elfogadását:

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (II.14.)  
Kt. határozata**

**Tárgy:** a Zsombó településképinek védelméről szóló 8/2019. (VII.2.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

- 1.) Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a Zsombó településképinek védelméről szóló 8/2019. (VII.2.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatát és módosítását indokoltnak tartja, ezért a rendelet módosítását elhatározza.
- 2.) A képviselő-testület a módosítási eljárás során, a lakossági észrevételek figyelembevételével, különösen a homlokzat színére, a tető anyagára és színére, a kerítés anyagára és tömörségére, valamint az utcai homlokzaton elhelyezhető klímaberendezésekre vonatkozó szabályozást kívánja felülvizsgálni.
- 3.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert, hogy a településképi rendelet módosítására az Urbanimex Bt. (6721 Szeged, Vidra utca 3. fsz. 1.) 350.000 Ft (AAM) összegű ajánlatát elfogadja és az Urbanimex Bt-vel szerződést kössön.
- 4.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert, hogy a 3.) pontban foglalt szerződés megkötése után a településképi védelméről szóló rendelet módosításának eljárását megindítsa, a szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat megtegye.
- 5.) A képviselő-testület felkéri Gyuris Zsolt polgármestert és dr. Sziromi Márta jegyzőt a településképi rendelet-módosítási eljárás lefolytatására és a rendelet-tervezet előkészítésére.

**Felelős:** Gyuris Zsolt polgármester

**Határidő:** az eljárás elindítására 2023. március 15.

**Határozatot kapják:**

- 1.) Gyuris Zsolt polgármester
- 2.) dr. Sziromi Márta jegyző
- 3.) Zsótérné Makra Ibolya adó-, pénzügyi és gazdálkodási előadó
- 4.) Irattár

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (II.14.) Kt. határozata

**Tárgy:** a Zsombó nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása

- 1.) Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a Zsombó nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását indokoltnak tartja és azt elhatározza.
- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására az Urbanimex Bt. (6721 Szeged, Vidra utca 3. fsz. 1.) 1.580.000 Ft (AAM) összegű ajánlatát elfogadja és az Urbanimex Bt-vel szerződést kössön.
- 3.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert, hogy a 2.) pontban foglalt szerződés megkötése után a településrendezési eszközök módosításának eljárását megindítsa, a szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat megtegye.
- 4.) A képviselő-testület felkéri Gyuris Zsolt polgármestert és dr. Sziromi Márta jegyzőt a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás lefolytatására és a rendelet-tervezet előkészítésére.

Zsombó, 2023. február 9.

Tisztelettel:



  
Gyuris Zsolt  
polgármester



# urbanimex bt

6721 Szeged, Vidra u. 3. fszt. 1.

Tel.: 0620/843-9205

e-mail: [gabor.varkonyi@urbanimex.hu](mailto:gabor.varkonyi@urbanimex.hu)

**Gyuris Zsolt**

polgármester

## Zsombó Nagyközség Önkormányzata

Polgármesteri Hivatal

**Tárgy:** Településképi rendelet és Településrendezési Eszközök módosítására javaslatétel

### Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük felkérését a tárgyi ajánlattételre. A tervezés tartalmi követelményeit *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVII. törvény, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (*továbbiakban Eljr.*) tartalmazza.

Ajánlatom a 2023. 01.31-én és 02.02-án kelt megkeresésben jelzett, településképi rendelet és településrendezési eszközök módosítására vonatkozik. A tervezés tartalmi követelményeit az Eljr. szerint az önkormányzati főépítész írásban határozza meg, ezért jelen ajánlatom a településrendezési feladatokon felül a közlekedési és tájrendezési szakági munkarészek díját tartalmazza, melyek véleményem szerint feltétlenül szükségesek az új beépítésre szánt területek és a nyomvonalas létesítmények kijelöléséhez. Egyéb szakági munkarészek szükségességéről a települési főépítész dönt.

A munka keretében az eljárás szakaszaihoz véleményezési *mintaleveleket, előterjesztés-tervezeteket* készítünk. A tárgyalásokon, partnerségi levelezésben közreműködünk.

### Tervezési díj:

Településképi rendelet módosítása	350.000.- Ft
Településrendezési eszközök módosítása	1.580.000.- Ft (AAM)

A tervdokumentációk az egyeztetési eljárás során az E-TÉR felületre, igény esetén webhelyünkre kerülnek feltöltésre ([www.urbanimex.hu](http://www.urbanimex.hu)), ezért az egyeztetési levelezéshez tervanyagok másolásával nem kell számolnia az önkormányzatnak.

**A kész tervet szerkeszthető állományban is kiadjuk** (dwg kiterjesztésben a rajzokat).

A 2/2005 Kormányrendelet szerinti **környezeti vizsgálat** nem része a munkának, melynek elkészítéséről a Képviselő-testület dönt.

Tisztelettel,

**Várkonyi Gábor sk.**

Bt ügyvezető

Szeged, 2023. február 07.