SZATYMAZ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

2024. október

MEGBÍZÓ	**Szatymaz Község Önkormányzata** 6763 Szatymaz, Kossuth u. 30. Képviseli: Barna Károly polgármester
TERVEZŐK	**Várkonyi Gábor** *okl. településmérnök* felelős településtervező 06-0433

Tartalom

ELŐZMÉNYEK 4
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK 5
1. Módosítási helyszínek vizsgálata 5
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 14
3. Módosítási javaslat 25
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 31
1. Településszerkezeti terv módosítása 31
2. Helyi Építési Szabályzat módosítása 48

ELŐZMÉNYEK

Szatymaz Község új Településrendezési eszközei 2019-ben készültek, a Településszerkezeti terv a 288/2019. (XI.20.) sz. határozattal, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a mellékleteit képező szabályozási tervek a 17/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelettel kerültek elfogadásra. A község Településfejlesztési Koncepciója szintén 2019-ben készült, a 287/2019. (XI.20.) önkormányzati határozat rendelkezett róla.

A község településképi rendelete a 24/2017. (XII.19.) számon került jóváhagyásra.

Jelen módosítás a kertes mezőgazdasági területek (Mk) beépítési százalékának 10%-ra emelésére, egyes részeinek általános mezőgazdasági területbe (Má) sorolására tesz javaslatot, továbbá a belterületi csapadékvíz-elvezetés szabályainak módosítására.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárási szabályokat *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§-a állapítja meg. Jelen módosítás szakmai tartalma a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024.09.30-án hatályos* előírásai alapján kerül meghatározásra. Szatymaz Község Önkormányzata a 171/2024. (VII.18.) KT határozatában (1. sz. melléklet) támogatta a módosítási eljárás megindítását. A tervanyag az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK)* 2021. VII. 15-én hatályos állapota szerint készült.

Az Eljr. 3/A.§-a szerint a települési főépítész határozza meg a tartalmi követelményeket (1. melléklet) és a figyelembe vehető, korábban készült megalapozó vizsgálatokat. A 2019-ben készült új rendezési terv minden vizsgálata figyelembe vehető jelen eljárásban, még aktuálisnak tekinthető a tervanyag.
Örökségvédelmi hatástanulmány 2019-ben készült a teljes településre, így annak kiegészítése nem szükséges. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területrendezési tervekhez szükséges adatokat a tervezési területekhez megkértük.
A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről kikértük a környezet védelméért felelős szervek véleményét. Egyikük sem tartotta szükségesnek a vizsgálatot.

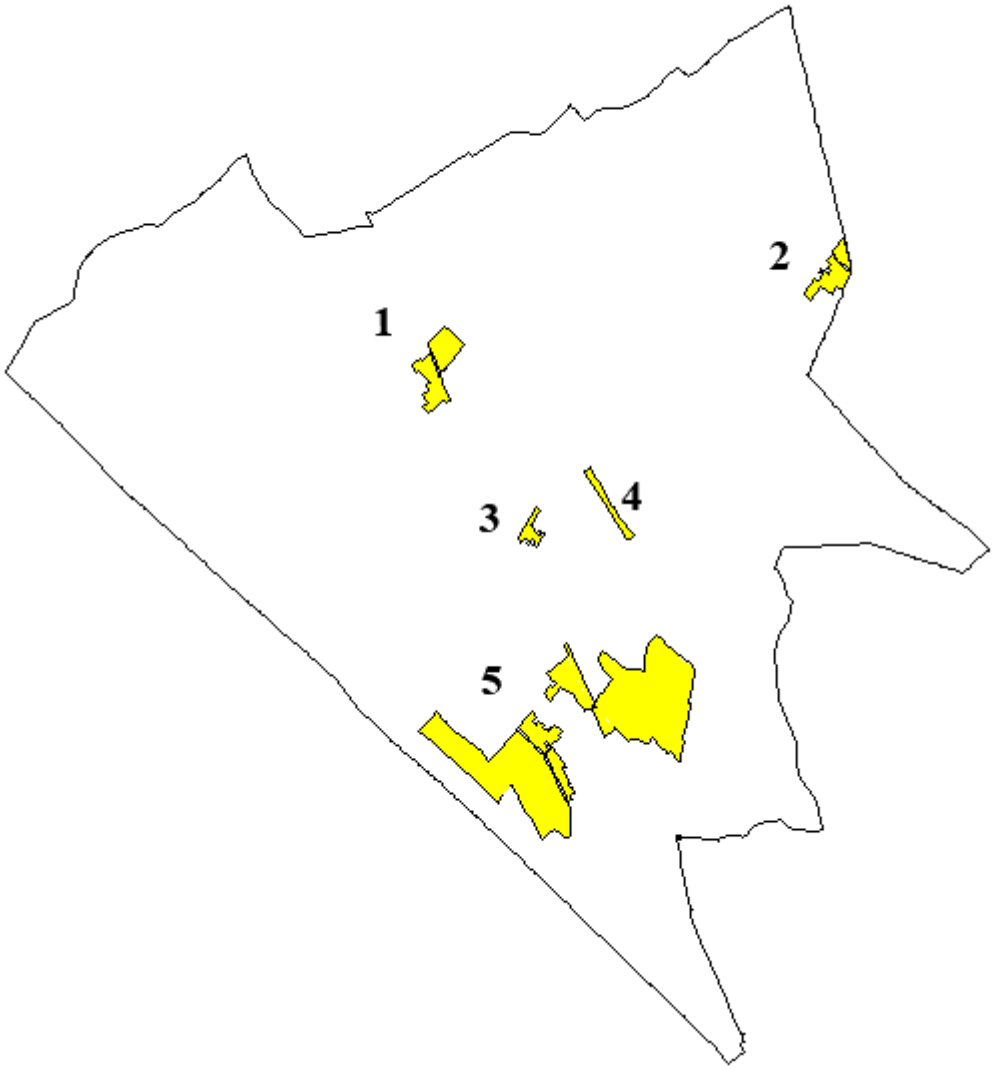
Kövesdi Krisztián
okl. építész
megbízott települési főépítész

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

1. Módosítási helyszínek vizsgálata

1.1. Kertes mezőgazdasági területek

Áttekintő térkép a kertes mezőgazdasági területekről (Mk)



Szatymazon a zártkertek problémája – nagy kiterjedésük miatt – komolyabb terhet jelent az önkormányzat számára, mint a környező településeken. Sokan – becslések szerint több százan – élnek szegedi bejelentett lakcímmel Szatymazon. Itt veszik igénybe a háziorvosi ellátást, itt járnak a gyerekeik óvodába, iskolába, használják a települési infrastruktúrákat, gyakorlatilag teljes életet élnek a településen, hivatalosan mégis szegedi lakosnak számítanak. A beépíthetőség 3-ról 5%-ra emelésével 2011-ben kinyilvánította a képviselő testület, hogy ésszerű kereteken belül rendezni kívánja a zártkertek problémáját, azonban a lakófunkció további emelését nem támogatta az övezetben. A 2019-ben elfogadott új rendezési tervben a mezőgazdasági területek beépíthetősége, az országos jogszabályi keretek 10%-ra történt emelése ellenére, maradt 5%, tekintettel a ~350 db építési

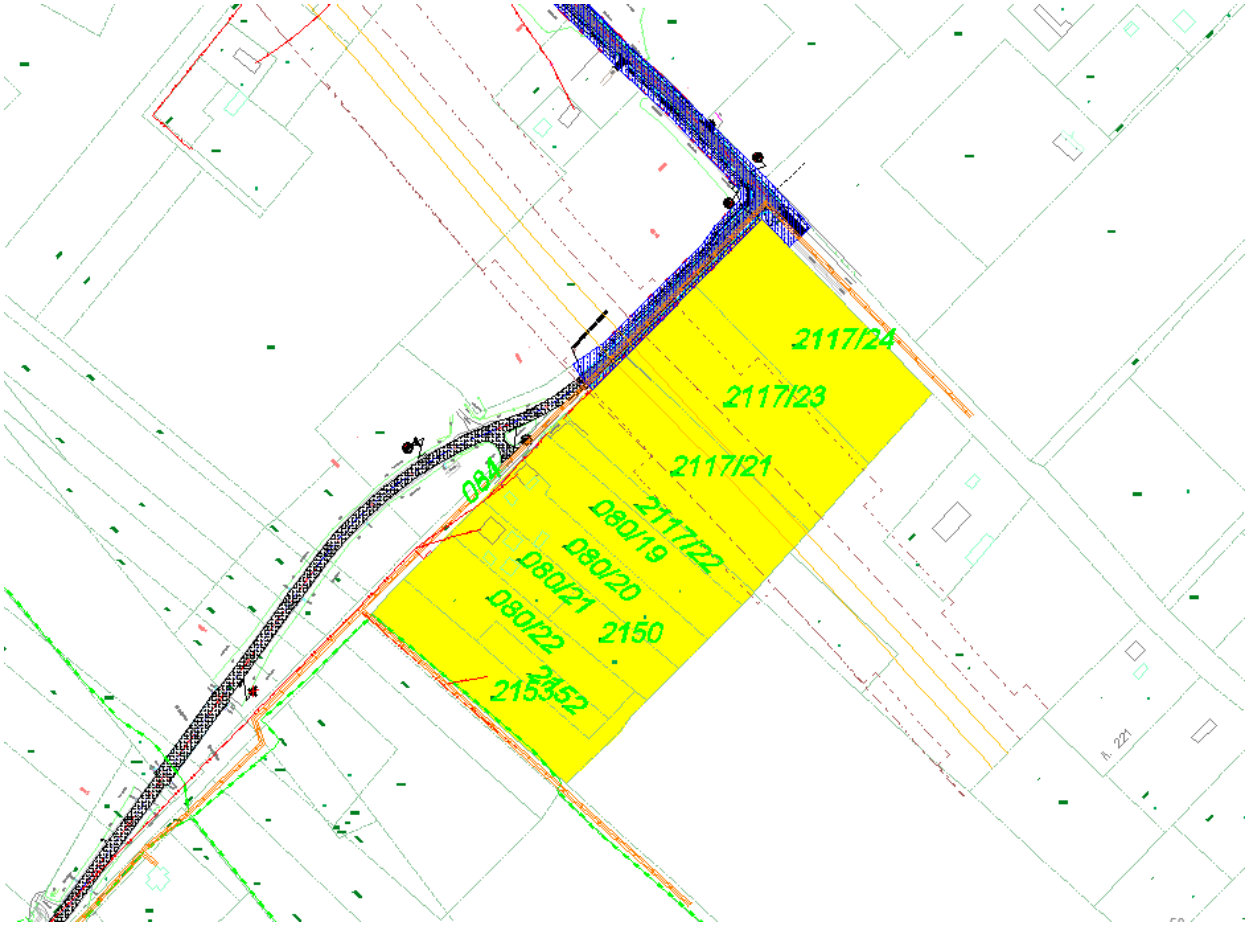
telek kialakításának lehetőségére a belterületen és tervezett belterületeken, mellyel hosszú évtizedekre biztosított Szatymazon új lakótelkek kialakítása.

A régi zártkertek beépíthetőségének problémája nem új keletű. A települések többségében gondot okoz a – nagyrészt kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt – volt zártkerti területek jövőbeli funkciójának és a megadható építési jogok mértékének meghatározása. Jelen módosítás egy 2024. tavaszán készült tanulmánytervre alapozva javaslatot tesz a kertes mezőgazdasági területek (Mk) beépíthetőségének 10%-ra emelésére és az összefüggő, legalább 1500 m^2 teleknagyságú területek általános mezőgazdasági területbe (Má) sorolására. A településen lévő kertes mezőgazdasági területeket számozással jelöltük a jobb áttekinthetőség végett.

Tervezési terület

A tervezési terület alapvetően a kertes mezőgazdasági területeket foglalja magában, az átláthatóság kedvéért 5 részre tagolva. Kivételt képez az 5. számú helyszín részeként, a 084 helyrajzi számú út mentén fekvő néhány ingatlan, melyek a hamarosan induló Szatymaz-Zsombó kerékpárút beillesztése tárgyú módosítás tervezési területébe tartoznak, mert egy részüket érinti a tervezett kerékpárút nyomvonala. Egy helyszín nem lehet két tervezési terület része párhuzamosan futó munkák esetén, ezért – bár szakmailag jelen módosítás indokolná – a kerékpárút beillesztését tartalmazó módosítás tervezési területének lesz része, az általános mezőgazdasági területi átsorolás is annak keretében lesz megvalósítva.

A 084 hrsz-ú út menti kertes mezőgazdasági területbe tartozó ingatlanok és a tervezett kerékpárút nyomvonala (forrás: Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt engedélyezési terv)



Jogszabályi háttér

A mezőgazdasági területek beépítési lehetőségeit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 29.§-a határozza meg, figyelembe véve a 122.§-ban lévő átmeneti rendelkezéseket is, melynek (1) bekezdése szerint hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a jelenleg hatályos OTÉK 29. § (2b), (5)–(7) és (10)–(14) bekezdéseit, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni. A 29.§ egyéb rendelkezéseit a 2021.07.15-én hatályos OTÉK szerint kell figyelembe venni. Szatymaz rendezési terve kapcsán más esetekben is úgy kell eljárni, hogy az OTÉK 122.§ (1) bekezdésében foglaltak kivételével a 2021.07.15-én hatályos OTÉK II. Fejezetét és mellékleteit kell figyelembe venni a hatósági engedélyezések vagy bejelentések kapcsán.

A kertes mezőgazdasági területek szempontjából az OTÉK 29.§ (2b) bekezdése tartalmaz egy kulcsmondatot, mely szerint kertes mezőgazdasági területen (Mk) lakás nem létesíthető. Ezt az előírást a legfrissebb OTÉK alapján kell figyelembe venni, Szatymaz esetében is ez a mérvadó.

A 29.§ (5)(-7) bekezdései a birtokközpont kialakítására vonatkoznak, a (10)-(14) bekezdések pedig a tanyákra. Ezeket szintén a legfrissebb OTÉK alapján kell figyelembe venni.

„(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m2, legfeljebb 10 000 m2 nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.
(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.
(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.
(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy
a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
aa) 2000 m2-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,
ab) 2001 és 6000 m2-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,
ac) 6000 m2-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át
nem haladhatja meg, és
b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy – ennek hiányában – azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.
(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.”

Amennyiben egy mezőgazdasági területen fekvő ingatlan teljesíti a (10)-(14) bekezdések szerinti feltételeket, tanyának minősül és a szerint építhető be. Szatymazon ez az általános mezőgazdasági területeken igaz (Má), a kertes mezőgazdaságiban nem helyezhető el lakóépület.

Az OTÉK 29.§ egyéb bekezdéseit a jogszabály 2021.07.15-én hatályos állapota szerint kell figyelembe venni.

29. § *(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.*
(2) A mezőgazdasági terület:
a) kertes,
b) általános
mezőgazdasági terület lehet.
(3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –
1. a 720 m^2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
2. a 720–1500 m^2 közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
3. az 1500 m^2-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet."
Továbbá a (8) bekezdés szerint *„Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet."*

A Szatymazi Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 21.§-a rendelkezik a mezőgazdasági területekről:

21. § (1) Az Má jelű, általános mezőgazdasági terület övezeteiben épület szabadonállóan, legalább 6 méter elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal. Amennyiben a mezőgazdasági technológia azt megköveteli, nem lakó funkciójú épület épületmagassága max. 7,5 m lehet.
(2) Az Má-1 jelű övezet területén birtokközpont a 2500 m2 területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az az 1. § (3) bekezdés szerinti meglévő tanyás telek.
(3) Az Má-2 jelű övezet területén birtokközpont nem alakítható ki.
(4) Az Má-2 jelű övezet területén lakó- vagy gazdasági épület nem építhető, kivéve az 1. § (3) b) pontban meghatározott meglévő tanyás telken.
(5) Az Mk-1 jelű, kertes mezőgazdasági terület övezetében épület szabadonállóan, legalább 5 méter elő-, 2 méter oldal- és 6 méter hátsókert megtartásával helyezhető el, legfeljebb 3,5 méter épületmagassággal.
(6) Az Mk-1 jelű, kertes mezőgazdasági terület övezetében a beépítés legnagyobb mértéke 5%.

Szatymazon a hatályos szabályozás szerint a kertes mezőgazdasági területeken 5% lehet a maximális beépíthetőség, figyelembe véve az országos előírásokat is.

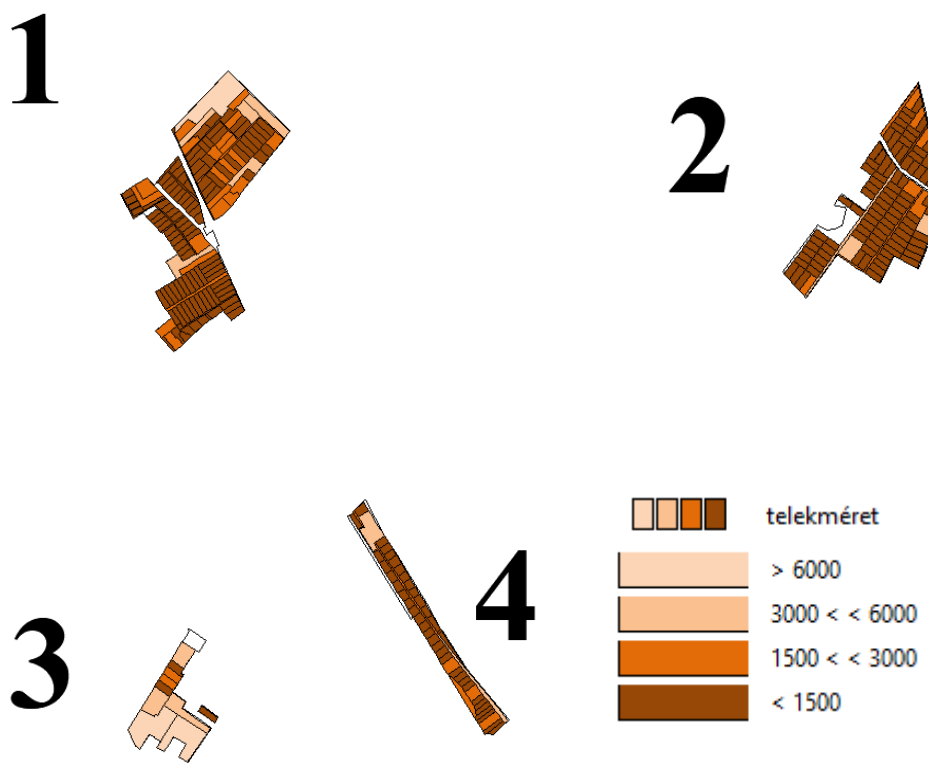
Összefoglalva a jogszabályi kereteket, kertes mezőgazdasági területeken alapvetően művelési ághoz és telekmérethez kötötten lehet épületeket elhelyezni. A zártkerti művelés alól kivont ingatlanok felmentést kaptak ezen feltételek alól, 10%-ig bármekkora telken, bármilyen funkciójú épületet

elhelyezhettek. A legutóbbi országos jogszabály változás során a kertes mezőgazdasági területeken megtiltották lakóépület elhelyezését, így a 10%-os maximális beépíthetőség csak gazdasági és egyéb rendeltetésű épületekre vonatkozik. Kertes mezőgazdasági területen lévő telek a tanya kritériumait csak meglévő lakóépület esetén tudja teljesíteni, melyet nem bővíthet, újat nem építhet.

Vizsgálatok

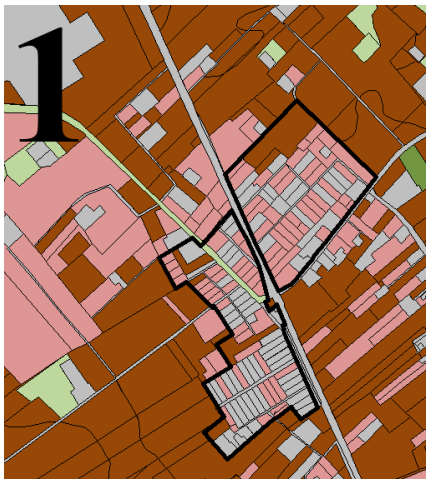
Telekméret vizsgálat

Szatymazon a kertes mezőgazdasági területen összesen 1452 db telek van. 1500 m^2 alatti 1041 db, 1500 és 3000 m^2 közötti 290 db, 3000 és 6000 m^2 közötti 92 db, 6000 m^2 felett pedig 29 db-ot találunk. Az ingatlanok nagy többsége (71,7 %) 1500 m^2 alatti. A következő ábrákon látható a különböző méretű telkek eloszlása a kertes mezőgazdasági területeken.





Művelési ág vizsgálat



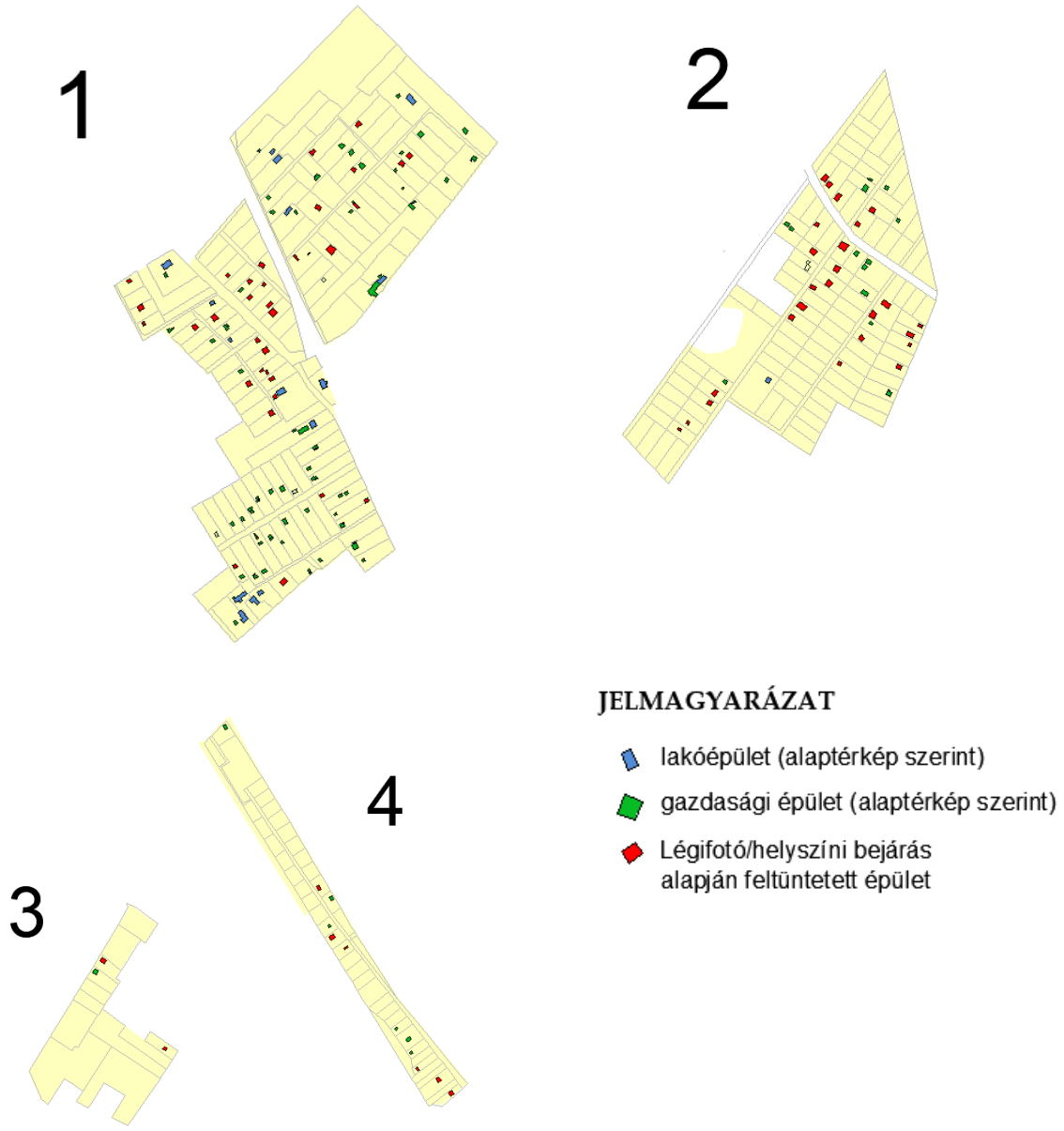






A művelési ág vizsgálaton látható, hogy a telkek nagy többsége kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva vagy művelés alól kivett terület. Ugyanakkor a 3-as és 5-ös területen jelentős számban találunk szántó művelési ágú ingatlanokat is.

Épületek vizsgálata





Az állami alapadatok alapján 184 db lakóépület, 576 db gazdasági épület és néhány rendezetlen funkciójú épület található a kertes mezőgazdasági területeken. További ~250 db épület nem szerepelt az alaptérképen, ezek légifotóról ill. a helyszíni bejárás tapasztalatai alapján kerültek ábrázolásra. Az adatokból látható, hogy az épületek egyharmada lakóépület és vélhetően számos gazdaságiként nyilvántartott is lakóként funkcionál. A 2-4 területeken minimális a lakóépületek száma, az 1-es és főként az 5-ös területeken fordulnak elő nagyobb számban. Eloszlásuk nagyjából egyenletes, de a főbb utakhoz és a belterülethez közelebbi részeken némileg sűrűsödnek.

Beépítettség vizsgálata

Egy 2011-ben készült vizsgálat keretében az önkormányzat munkatársai 1225 db telket helyszíneltek le, mely a szabályozási tervben „Mk” övezetben szereplő ingatlanok ~85%-át teszi ki. Vizsgálatuk eredményeképp kiderült, hogy a telkek 35,3%-a üres, 29,1 %-a 3%-nál alacsonyabb, 20,4%-a 3-5% közötti, míg 15,2%-a 5% feletti beépítettségű. A most hatályos helyi építési szabályzatba akkor került bele – OTÉK alóli felmentési kérelemmel – az „Mk” övezet beépíthetőségének 5%-ra való növelése, melynek eredményeképp az épületek további 20,4%-a legalizálhatóvá vált, fennmaradási engedélyt kaphattak. Időközben, az országos jogszabályok változása miatt az 5%-os beépíthetőség a maximális lehetőség (10%) fele lett. 2011. óta folyamatosan épültek a területen további lakó- vagy gazdasági épületek.

1.2. Közművesítés szabályai

A szatymazi HÉSZ 7.§-a rendelkezik a közművesítés szabályairól:

7. § (1) Az 1. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre legalább részleges közművesítettség vonatkozik, az alábbi módon:
a) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
b) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása,
c) közüzemi szennyvízelvezetése, ha gyűjtőcsatornára csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló alkalmazandó,
d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása.

(2) A 2. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre a hiányos közművesítettség előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítésekkel:
a) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
b) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,
c) közüzemi szennyvízelvezetése, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,
d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.

(3) A gazdasági területek övezeteiben burkolt felületeket szikkasztásra alkalmas módon kell kialakítani. Hézagosan zárt burkolat alkalmazásával vagy technológiai akadály esetén (pl. nem megfelelő teherbírás) a telephelyen szikkasztó rendszert kell kiépíteni a csapadékvíz beszivárogtatására.

(4) A belterületi csapadékvíz csatornákat szikkasztásra alkalmas burkolatokkal kell ellátni.

Alkalmazási tapasztalatok alapján felmerült a HÉSZ 1. melléklet hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan (belterület és tervezett belterület), hogy a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírást enyhítsük, elsősorban a belterület perifériái mentén, a tervezett belterületeken kijelölt lakóövezetekben jelent ez problémát. A hatályos előírások szerint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása rendelkezésre áll az építési telek mellett.

2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

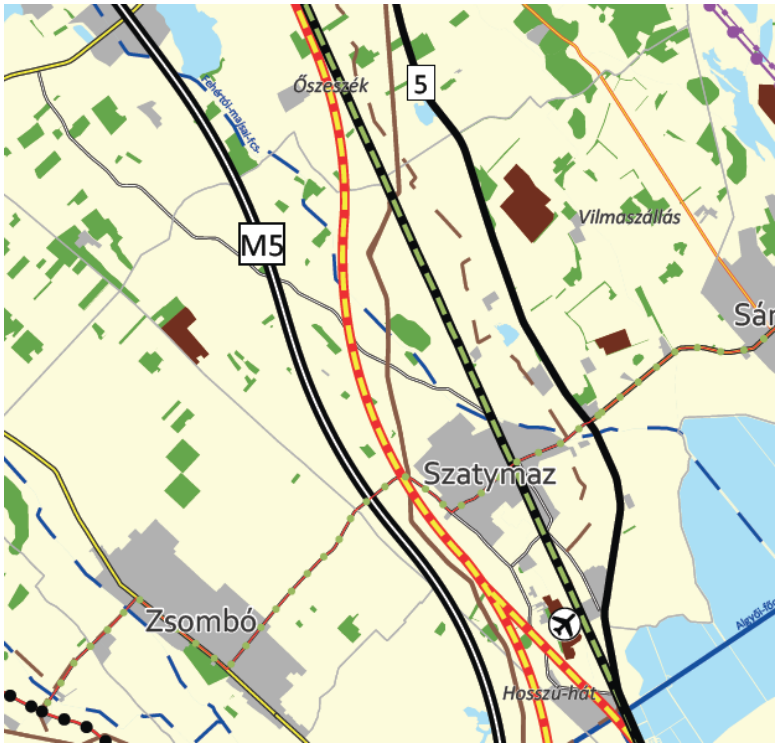
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. A Csongrád Megyei Közgyűlés elnöke 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Csongrád Megye Területrendezési Tervét (CsMTrT), mely további övezeteket és előírásokat határoz meg. Az egyes

területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MTrT, az MvM rendelet és a CsMTrT együttesen tartalmazza.

2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Csongrád Megyei Közgyűlés elnöke 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Csongrád Megye Területrendezési Tervét.

Csongrád Megyei Területrendezési Terv és jelmagyarázat - részlet





Infrastruktúra elemek

*A megyei terv Szatymazt érintő **infrastrukturális elemei** a következők:*

Gyorsforgalmi úthálózat

Az M5 autópálya {(Gyál (M0)-Kecskemét-Kiskunfélegyháza)-Szeged-Röszke-(Szerbia), (a TEN-T hálózat része)} a belterülettől nyugatra halad át a településen.

Országos főút:

Az 5. sz. főút {(Budapest-Dabas-Kecskemét-Kiskunfélegyháza)-Szeged-Röszke(-Szerbia)} a belterülettől keletre szeli át a települést.

Tervezett nagysebességű vasútvonal:

Az (Ausztria és Szlovákia –Hegyeshalom és Rajka) – Budapest [Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]– Röszke és Kübekháza – (Szerbia és Románia) (IV. transzeurópai közlekedési folyosó hazai szakasza) az M5 autópálya és a belterület közötti sávban szelné át a települést a tervek szerint.

A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal

A (Cegléd)-Szeged vonal keresztülhalad a település belterületén.

Térségi jelentőségű kerékpárút:

Az Eurovelo kerékpárút hálózat 11-es jelű Röszke-Mórahalom-Zákányszék-Bordány-Zsombó-Szatymaz-Sándorfalva szakasza keresztülhalad a településen.

Közművezetékek

*A **Városföld-Algyő DN 1000** és a **Városföld-Kiskundorozsma DN 600** nemzetközi és hazai ill. térségi jelentőségű nagynyomású gázvezetékek haladnak a belterülettől nyugatra.*

Térségi jelentőségű csatorna

Fehértó-majsai főcsatorna

Az országos vasútvonal átszeli az 1-es, 5-ös területrészt, érinti a 3-ast, az 5. sz. főút mentén fekszik a 4-es és 5-ös terület egy része. Szénhidrogén szállítóvezetékek is áthaladnak az 5-ös területen. A vasúti/közúti egyeztetési sávot és a közmű védőtávolságokat a továbbiakban is figyelmbe kell venni, a kertesből általános mezőgazdasági területbe sorolás nem eredményes változást az infrastruktúra elemek figyelembe vételét illetően.

A területfelhasználási egységek megfeleltetéséről az MTrT 11.§-a rendelkezik.

Erdőgazdálkodási térség

Az MTrT 11.§ szerint *„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”.* Az MTrT 29.§ rendelkezik az erdők övezetének szabályairól, mely szerint *„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia…”.*

A legutóbbi, szerkezeti tervet is érintő rendezési terv módosítás során született a 170/2024. (VII.18.) KT határozat a szerkezeti terv módosításáról, mely szerint az igazgatási terület erdőterület kijelölése megfelel a törvényi előírásnak.

Mezőgazdálkodási térség

A mezőgazdálkodási térségben az MTrT 11.§ szerint *„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.”*

336/2023. (XI.23.)

Jelen módosításban a mezőgazdasági területek összterülete nem változik, az előző módosítás megfelelt a törvényi előírásnak (170/2024. (VII.18.) Kt határozat), így a jelenlegi is megfelel.

Jelen módosítás **települési, vízgazdálkodási** és **sajátos területfelhasználási térséget** nem érint.

2.2. Országos és megyei övezetek ismertetése

Az MTrT a következő térségi övezeteket határozza meg:

„19. § (1) **Az országos övezetek a következők:**

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. *jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
6. erdők övezete,
7. *erdőtelepítésre javasolt terület övezete,*
8. *tájképvédelmi terület övezete,*
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. *vízminőség-védelmi terület övezete,*
11. *nagyvízi meder övezete,*
12. *VTT-tározók övezete,*
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(3) **A megyei övezetek a következők:**

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.”

A 19.§ (4) bekezdés szerint az (1) bekezdés 5., 7., 8., és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (továbbiakban Kiegr.)*tartalmazza.

A 19.§ (5) bek. szerint a (3) bekezdés 1-4. pontjában meghatározott megyei övezetek szabályait a Kiegr., az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv (CsMTrT) állapítja meg.

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területek országos és megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos és megyei övezetek megnevezése	Szatymaz érintettsége	Tervezési területek érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Igen
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
erdők övezete	Igen	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Igen
tájképvédelmi terület övezete	Igen	Igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Igen
nagyvízi meder övezete	Nem	Nem
VTT- tározók övezete	Nem	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	Nem
tanyás területek övezete	Igen	Igen
Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete	Igen	Igen
térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete	Nem	Nem
ártéri komplex tájgazdálkodás	Nem	Nem
nagytáblás, intenzív termőtáj	Nem	Nem
homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület	Igen	Igen
jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete	Igen	Nem
hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete	Igen	Igen
szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete	Igen	Nem



Ökológiai hálózat ökológiai folyosó

„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, pufferterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására”

Az MTrT 26.§-a fogalmaz meg előírásokat az ***ökológiai folyosóval*** kapcsolatosan:

*„**26. §** (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki…

Közművezetéket és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető. Erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az övezet az 5-ös számú terület keleti tömbjét érinti, annak belső részén, szigetszerűen helyezkedik el az ökológiai folyosó.



Ökológiai hálózat pufferterület

„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.”

Az MTrT 27.§-a fogalmaz meg előírásokat a **pufferterülettel** kapcsolatosan:

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei

övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti."

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Jelen módosítás megfelel a törvényi előírásoknak.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt."

Az MvM rendelet 3.§-a rendelkezik az övezettel kapcsolatban: *„(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni."*

Jelen módosításban nem kerül kijelölésre erdőterület.



Tájképvédelmi terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

Az övezet szabályait az MvM rendelet. 4.§-a rögzíti, jelen módosítás kapcsán releváns előírások:

„(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Az övezet kb 100 méteres sávban érinti az 5-ös tömb keleti oldalát és a 2-es tömb felső csücskét. A tájképvédelmi terület övezete *Szatymaz településképének védelméről szóló 24/2017 (XII.19.) sz. rendelet 10.§ (1) bekezdés* szerint településképi szempontból meghatározó terület, ezért az építkezések során a *12.§* előírásait figyelembe kell venni.



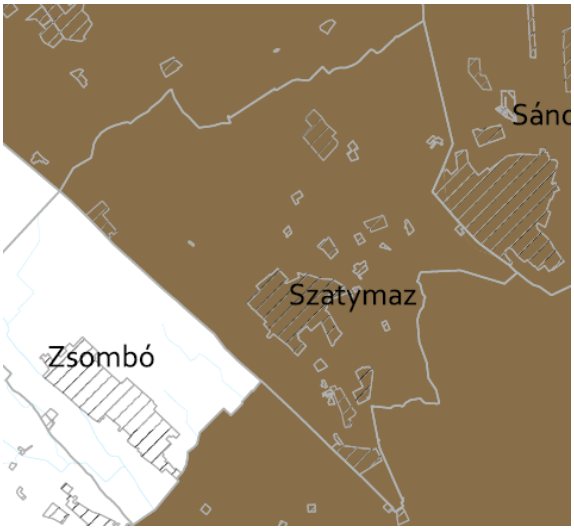
Vízminőség-védelmi terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.”

A *Kiegr. 5.§* rendelkezik az övezettel kapcsolatban, mely szerint az övezetet ki kell jelölni és a vonatkozó szabályokat a HÉSZ-ben meg kell állapítani. A HÉSZ 6.§ (1) bekezdése rendelkezik az övezettel kapcsolatban:

„(1) Az „országos vízminőségvédelmi terület övezete” területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.”

Az övezet érinti a tervezési területet, a vonatkozó HÉSZ előírást figyelembe kell venni.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„Kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók.”

A Kiegr. 8.§ következő szabályokat tartalmazza az övezetre vonatkozóan:

„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A település közigazgatási területén található a Szatymaz II.-homok szilárdásvány bányatelek, a Balástya I.-szénhidrogén, a Hódmezővásárhely XII.-szénhidrogén és a Szegedi-medence-Nyugat-szénhidrogén koncessziós területek. Tervezési területet a szénhidrogén bányaterületek érintenek (csaknem a teljes települést lefedik), a tervezett területfelhasználás változások nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.



Tanyás területek övezete

Szatymazt a tanyás területek övezetébe sorolja a megyei terv. A Kiegr. 10.§ fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban:

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A HÉSZ 21.§ tartalmazza a mezőgazdasági területek előírásait, mely általános mezőgazdasági övezetekben lehetővé teszi a legalább 2500 m^2-t elérő meglévő tanyatelkeken is a birtokközpont kialakítását, azonban a természetvédelmi érintettségű területeken szigorúbb követelményeket tartalmaz. A Szatymaz településképének védelméről szóló 24/2017. (XII.19.) sz. önk. rendelet 12.§-a tartalmaz előírásokat a Natura 2000, országos ökológiai hálózat ill. a tájképvédelmi övezettel érintett tanyás területekre vonatkozóan.

A módosítás nem ellentétes ezekkel az előírásokkal.

Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek



A CsMTrT *„Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek” c.* tervlap szerint Szatymazt a *Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete* és a *Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete* érinti. A tervezési területet az előbbi övezet érinti. A CsMTrT 14. § (1) szerint *„A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a*

tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat."

A homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület a településteljes igazgatási területét lefedi. Szatymazon jelentős erdő-, mezőgazdasági-, és vízgazdálkodási területek jelentős nagyságban jelen vannak, a tanyák beépíthetőségére kedvezményeket állapít meg a HÉSZ 21.§-a.



Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

Szatymaz érintett az övezet kapcsán, a CsMTrT 16. § fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban:
(1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.

A hagyományos gyümölcstermesztési térség lehatárolásának koncepcióját és területét egy teljes településre készülő tervezés során lehet szakmailag megalapozottan kijelölni. Jelen módosítás nem érinti hátrányosan a gyümölcstermesztési térséget.

A **Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete** fejlesztési jellegű előírásokat, vizsgálatokat ír elő, melyek jelen módosításban nem relevánsak.

3. Módosítási javaslat

3.1. Kertes mezőgazdasági területek

Jelen módosítás a 2024. tavaszán készült tanulmányterv megállapításaira hagyatkozik leginkább, mely három lehetséges opciót vázolt fel a kertes mezőgazdasági területek jövőbeni hasznosítására vonatkozóan. Az első lehetőség szerint minden marad a hatályos jogszabályok szerint, azaz 5%-os beépítettség a kertes mezőgazdasági területeken. A második opció szerint fel lehetne emelni 10%-ra az Mk területeken a beépíthetőséget. Mindkét esetben tiltott a lakóépület építése az OTÉK szerint. Az önkormányzat a harmadik javaslatot választotta, mely szerint felemeljük 10 %-ra a beépíthetőséget az Mk területeken és az összefüggő, jellemzően 1500 m^2 telekméret feletti ingatlanokat tartalmazó Mk területrészeket átsoroljuk általános mezőgazdasági területbe (Má), ahol bizonyos feltételekkel megengedhető a lakóépület építése. Ezt az elhatározását a Képviselő-testület a 171/2024. (VII.18.) KT. számú határozatában megerősítette.

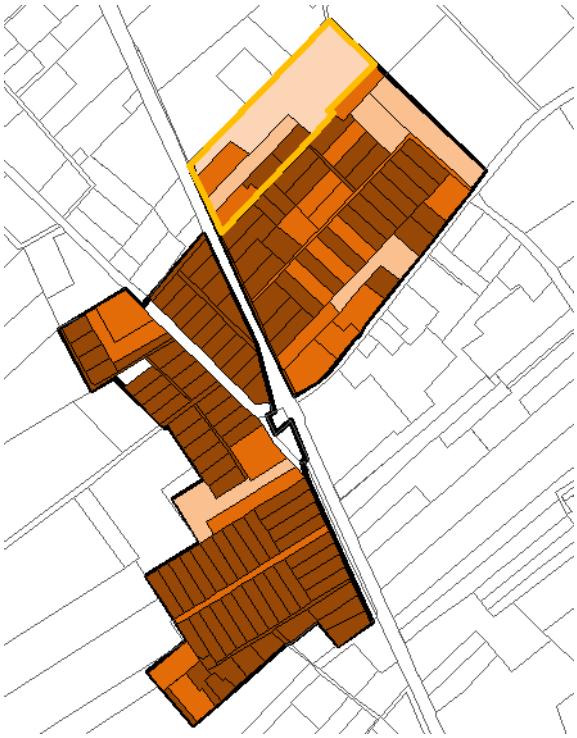
Ebben a fejezetben javaslatokat teszünk az általános mezőgazdasági területbe (Má) sorolandó területekre.

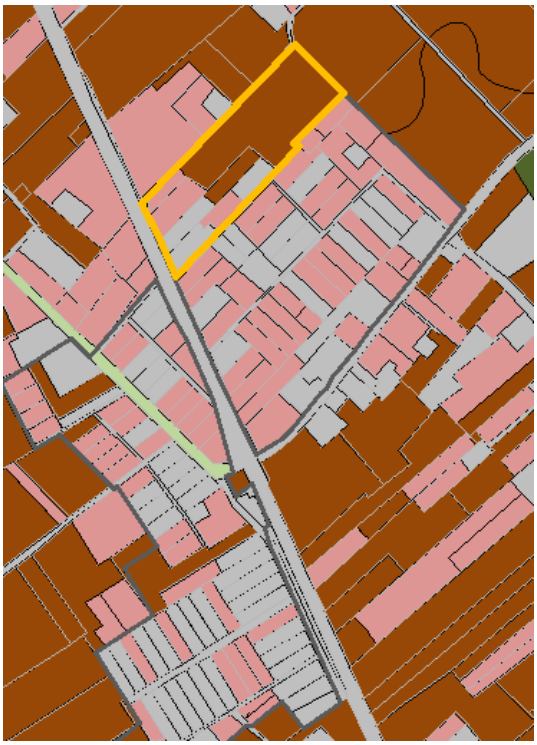
Az átsorolandó területek esetén érdemes figyelembe venni a művelési ágat és a telekméretet. Általános mezőgazdasági területbe sorolni az 1500 m^2 feletti, elsősorban szántó művelési ágú és a kertes mezőgazdasági terület ritkásabb, perifériáin lévő részeit érdemes. Az 1500 m^2-nél kisebb telkek valóban leginkább kisüzemi gazdálkodásra vagy kertészkedésre alkalmasak, csak tárolás céljára szolgáló egy darab építmény és egy terepszint alatti építmény helyezhető el rajtuk, bár az OTÉK 29.§ (8) bekezdése néhány éve lehetővé teszi zártkerti művelés alól kivont ingatlanokon a 10%-os beépíthetőséget, telekterülettől és művelési ágtól függetlenül. Ezek a telkek a tanya követelményeit sem teljesíthetik méretüknél fogva, átsorolásuk esetén sem lehetne lakóépületet építeni rajtuk, így Mk-ban maradásuk kedvezőbbnek tűnik. Az 1500 m^2 feletti ingatlanok, átsorolásuk esetén, amennyiben teljesítik a tanyára vonatkozó követelményeket, a tanyákra vonatkozó rendkívül kedvező szabályok szerint építhetők be. Ha nem teljesítik, lakóépület akkor is elhelyezhető kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén 3000 m^2 felett, minden más esetben 6000 m^2 felett, 10%-os maximális beépíthetőséggel. Az általános mezőgazdasági területbe (Má) sorolt területek esetén a kiskertek struktúrája hosszabb távon vélhetően át fog alakulni, hiszen sok esetben a telekösszevonásokkal jelentősen kedvezőbb építési lehetőségek érhetők el. Ezeken a területeken az Má és az Mk övezet elő- oldal és hátsókerti szabályait érdemes közös nevezőre hozni. Előbbinél 6 métert kell elhagyni minden oldalról, utóbbinál 5 méter elő-, 2 méter oldal- és 6 méter hátsókert tartandó. A jelen módosításban átsorolt területek Má-3 besorolást kapnak, 5 méter elő-, 4 méter oldal- és 6 méter hátsókerti távolságok előírásával.

Ezzel a módosítással a telekméret és művelési ág szerint leginkább „kiskertes” területeket, tehát ahol kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú, kis területű ingatlanon folyik némi gazdálkodó tevékenység, meghagyjuk Mk övezetben. Az átsorolás nem jelentene plusz lehetőséget ezeknek a kis méretű telkeknek, ugyanakkor a régi zártkertes, kiskertes telekstruktúra, melyet a kertes mezőgazdasági terület őriz, nagyrészt megmaradna. Az átsorolandó területek kevésbé követik az előbbi struktúrát, átsorolás esetén reális lehetőséget teremtünk lakóépület elhelyezésére, elsősorban tanyák formájában. Így gyakorlatilag a belterülethez közelebbi részek maradnak Mk területen, az eddigi 5% helyett 10%-os beépíthetőséggel, a távolabbi részeken pedig tanyásodás indulhat. Ezzel a megoldással elősegítjük a belterületen és tervezett belterületen kijelölt, lakóterületbe sorolt, ~350 db üres építési telek elhelyezésére alkalmas területek beépítését.

Újabb lakóterületek kijelölése a kertes mezőgazdasági területeken nem javasolt, mert Szatymazon jelentős nagyságú tartalék területek állnak rendelkezésre erre a célra, másrészt idén év elejétől annyira megszigorították az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit, hogy legfeljebb kis területen, nagyon indokolt esetben érdemes alkalmazni, a kertes mezőgazdasági területek egészére ez nem jelenthet megoldást.

Az 1-es területből általános mezőgazdaságiba (Má) sorolandó terület



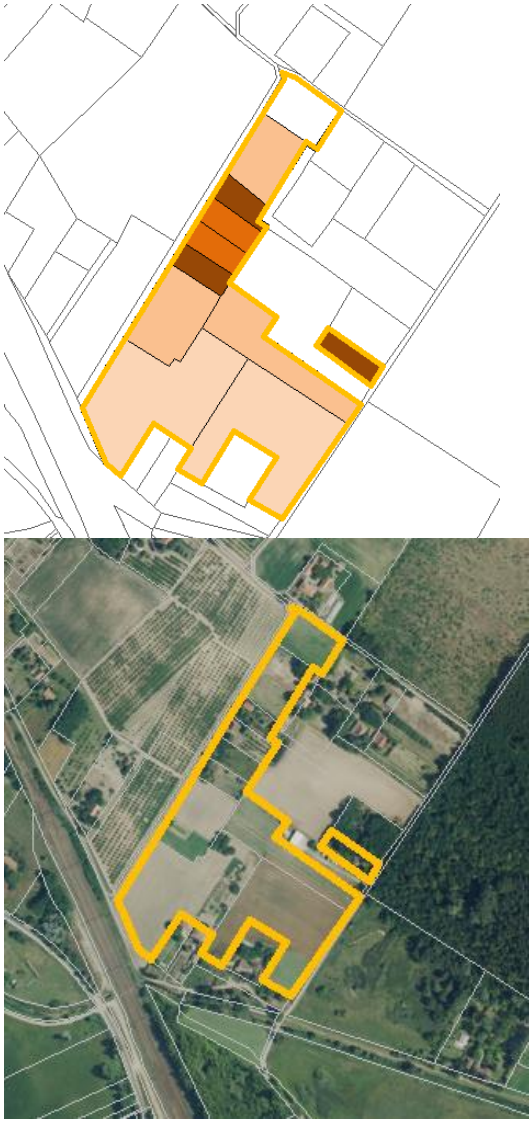


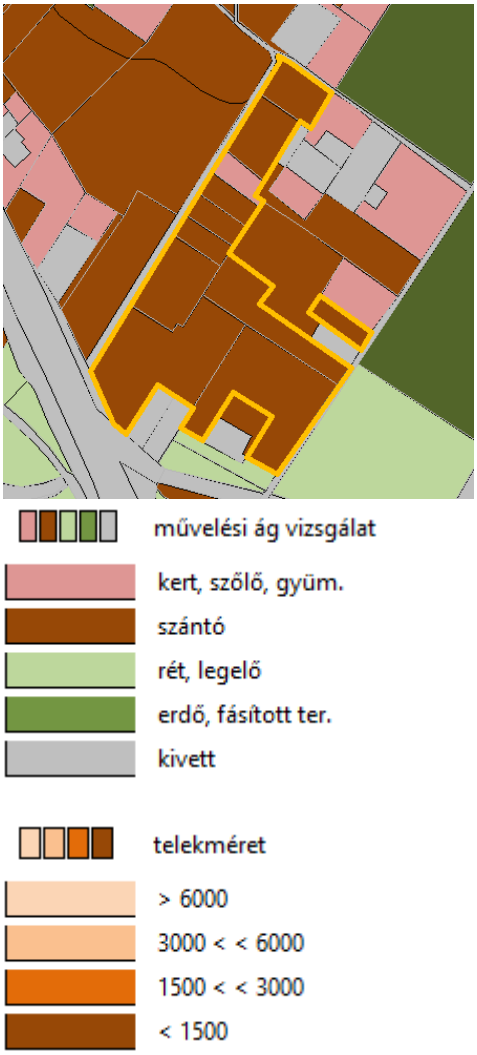




Az 1-es terület északi részét javasoljuk általános mezőgazdasági területbe sorolni. Itt nagyobbak a telkek, a művelési ág pedig nagyrészt szántó vagy kivett. Az ortofotón látható, hogy a terület művelése szántóföldi jellegű.

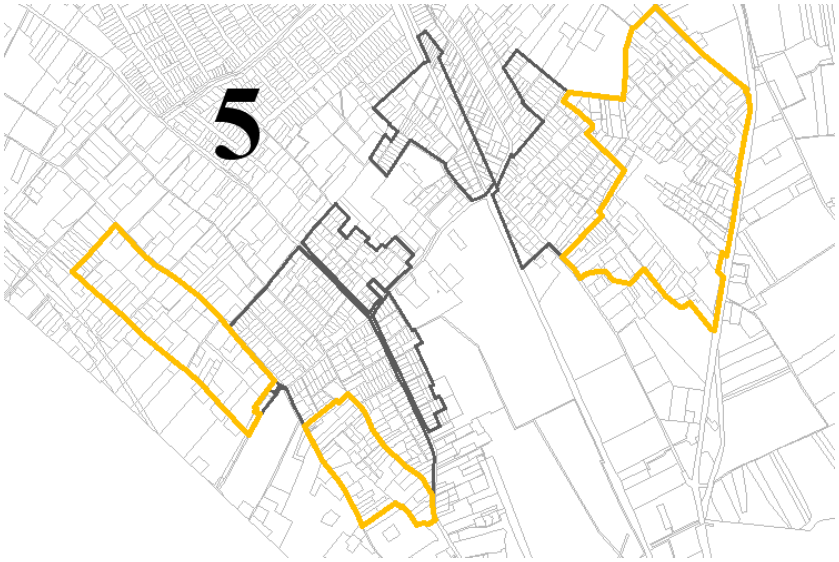
Az 3-es terület egésze általános mezőgazdasági területbe (Má) kerül



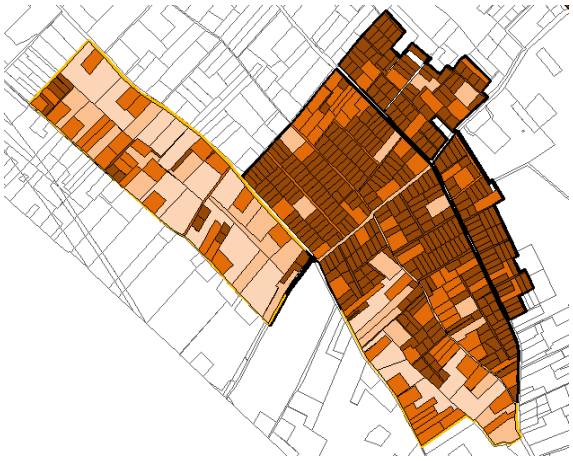


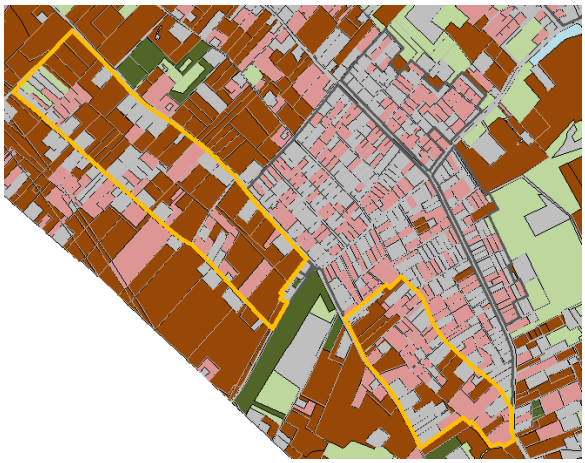
A 3-as terület egészét javasoljuk általános mezőgazdasági területbe sorolni, az ortofotón és a vizsgálati tervlapokon látszik, hogy a terület rendeltetésének ez a besorolás inkább megfelel.

Áttekintő térkép az 5-ös számú területből átsorolandó területrészekről



Az 5-ös területből átsorolandó területrészek











Az 5-ös számú területen három területrészt is javaslunk általános mezőgazdaságiba sorolni. A nyugati részen két helyszín teljesíti a teleknagyságra és művelési ágra vonatkozó kritériumokat, továbbá az ortofotón látható területhasználat is alátámasztja az átsorolási szándékot. A keleti részen fekvő terület déli fele egyértelműen átsorolandó, az északi részén inkább fellelhetők a kiskertes telekstruktúrák, azonban kezd átalakulni a terület és meglehetősen vegyes képet mutat, ezért indokolt lehet az átsorolás.

3.2. Közművesítés szabályai

Az OTÉK 8.§-a rendelkezik a közművesítettség szabályairól, mely szerint a helyi építési szabályzat határozza meg annak mértékét. Ha a csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatása helyett enyhébb előírást alkalmazunk, az eddigi részleges helyett hiányos közművesítettség lesz érvényben a HÉSZ 1. számú melléklet szerinti területeken, a részleges közművesítettség helyett. Ez az előírás a nem belterületi, de az Sz-1 terv hatálya alá tartozó ingatlanokat segíti. Belterületen megoldott a csapadékvíz-elvezetés.

A javasolt előírás a 7.§ (1) bekezdés d) pontjára vonatkozóan:

„A közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.”

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

……/2024. határozat

Tárgy: Településszerkezeti terv módosítása

Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta fenti tárgyú írásos előterjesztésben foglaltakat és az alábbiakat rögzíti.

Szatymaz 288/2019. (XI. 20.) számú önkormányzati határozat

1. 1. sz. melléklet 11. fejezete jelen rendelet 1.sz. mellékletével egészül ki,
2. 1. sz. melléklet 12. fejezete jelen rendelet 2. sz. mellékletével egészül ki,
3. 2. sz. melléklete jelen rendelet 3. sz. melléklete szerint módosul.

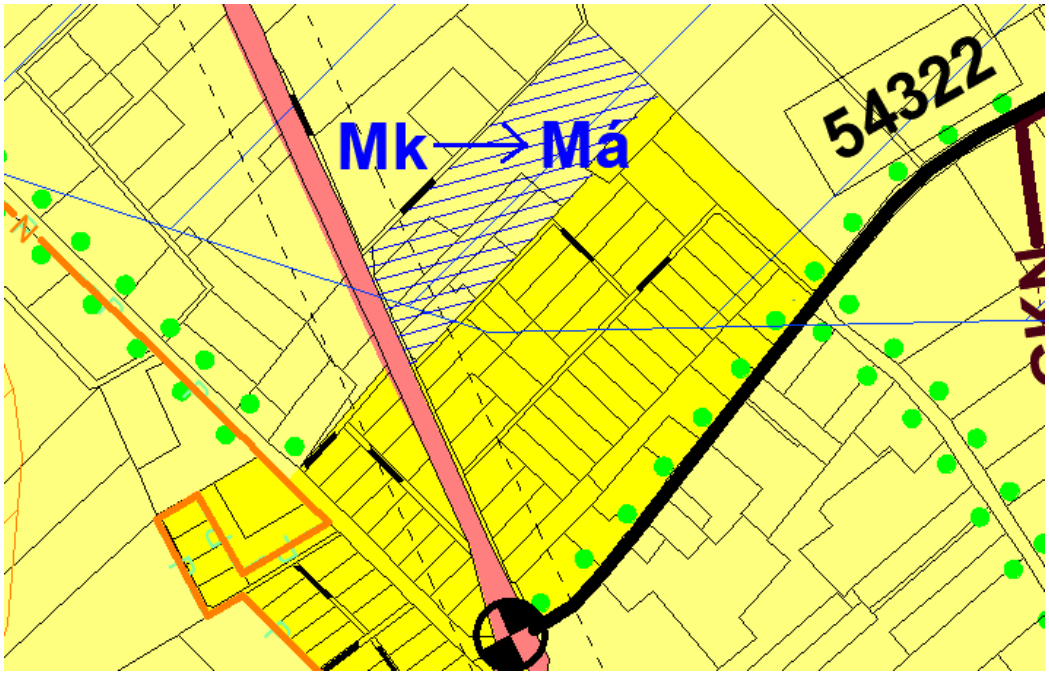
Felelős: Barna Károly polgármester
Határidő: hatályba lépéstől folyamatos
Határozatról értesítést kap:

- Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete Tagjai (Helyben),
- Barna Károly polgármester,
- dr. Makay Enikő jegyző,
- Várkonyi Gábor tervező,
- Irattár

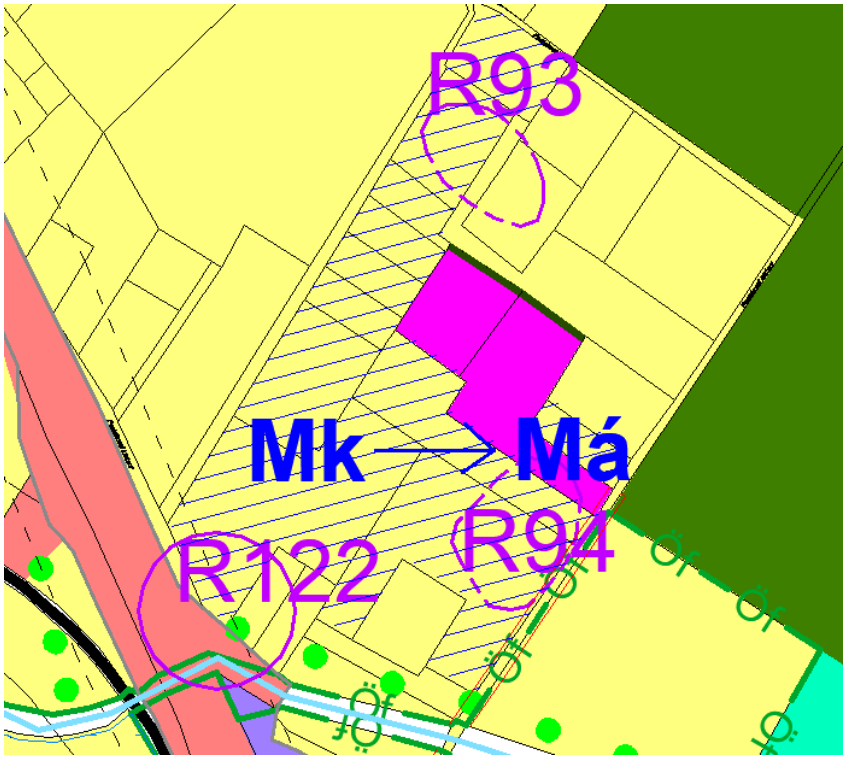
Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2024. (…) számú határozatának 1. sz. melléklete:

A módosítás során 109,4 hektár kertes mezőgazdasági terület (Mk) kerül általános mezőgazdasági (Má) területi besorolás alá.

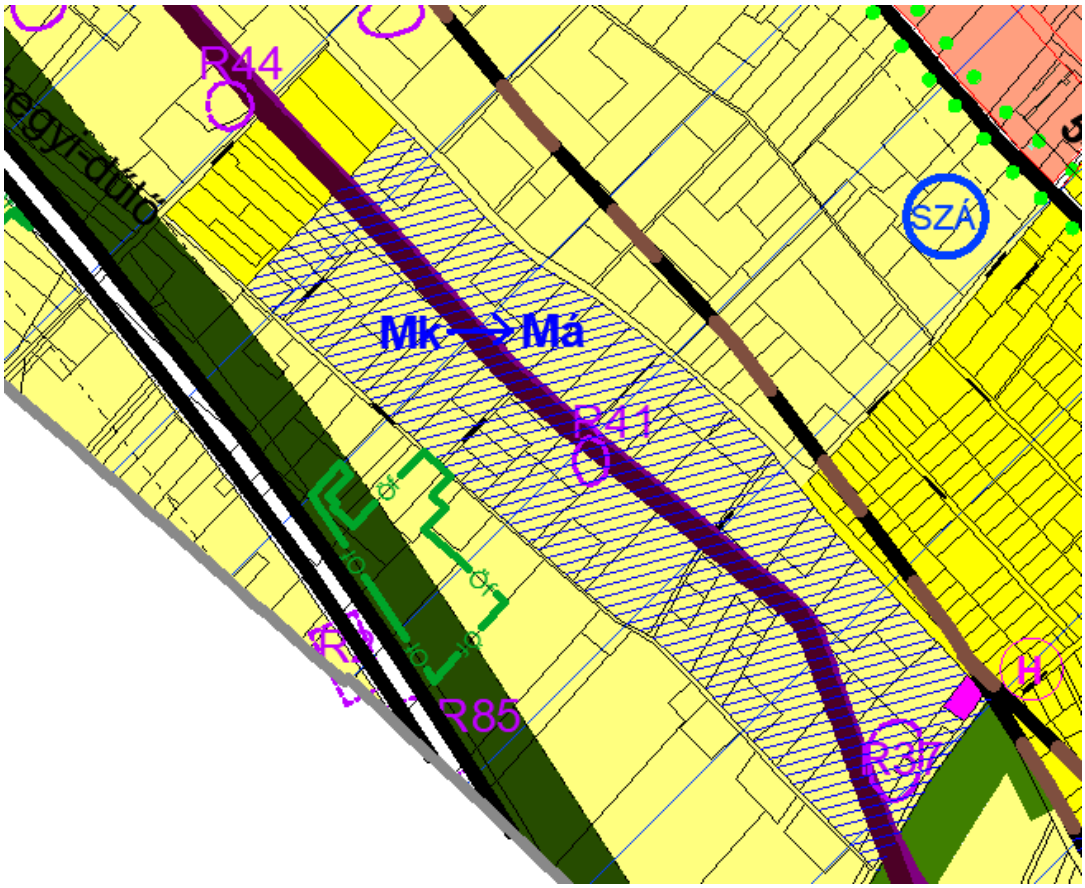
1.



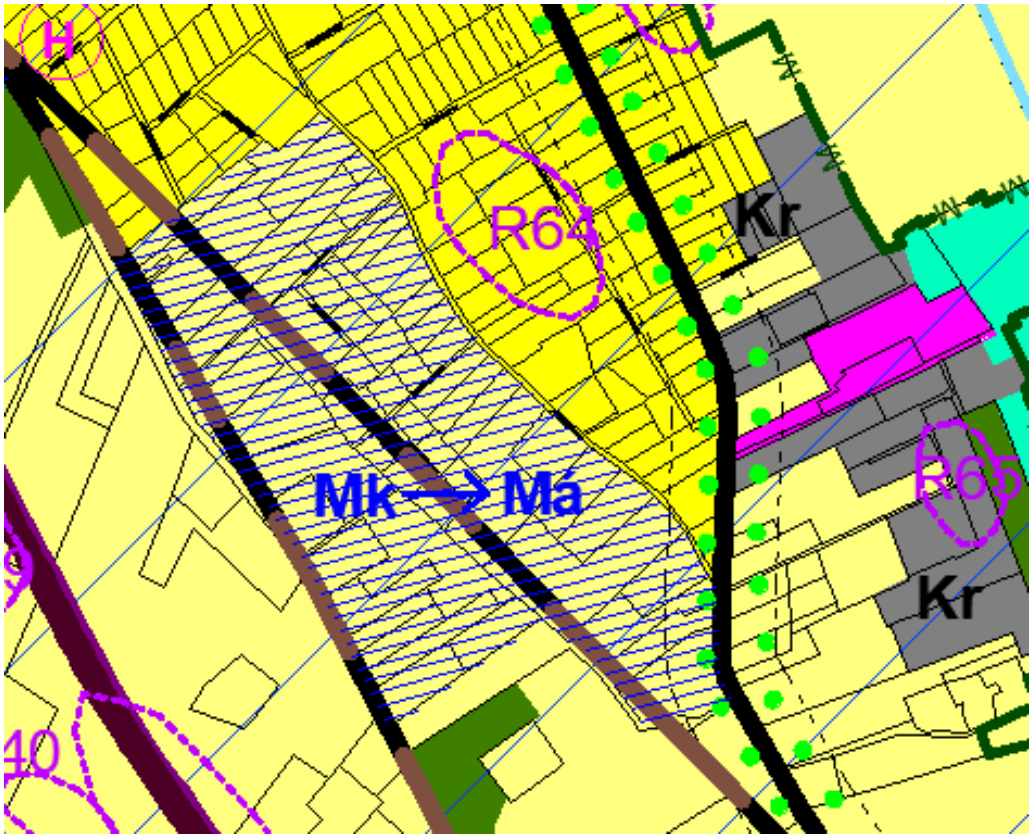
2.



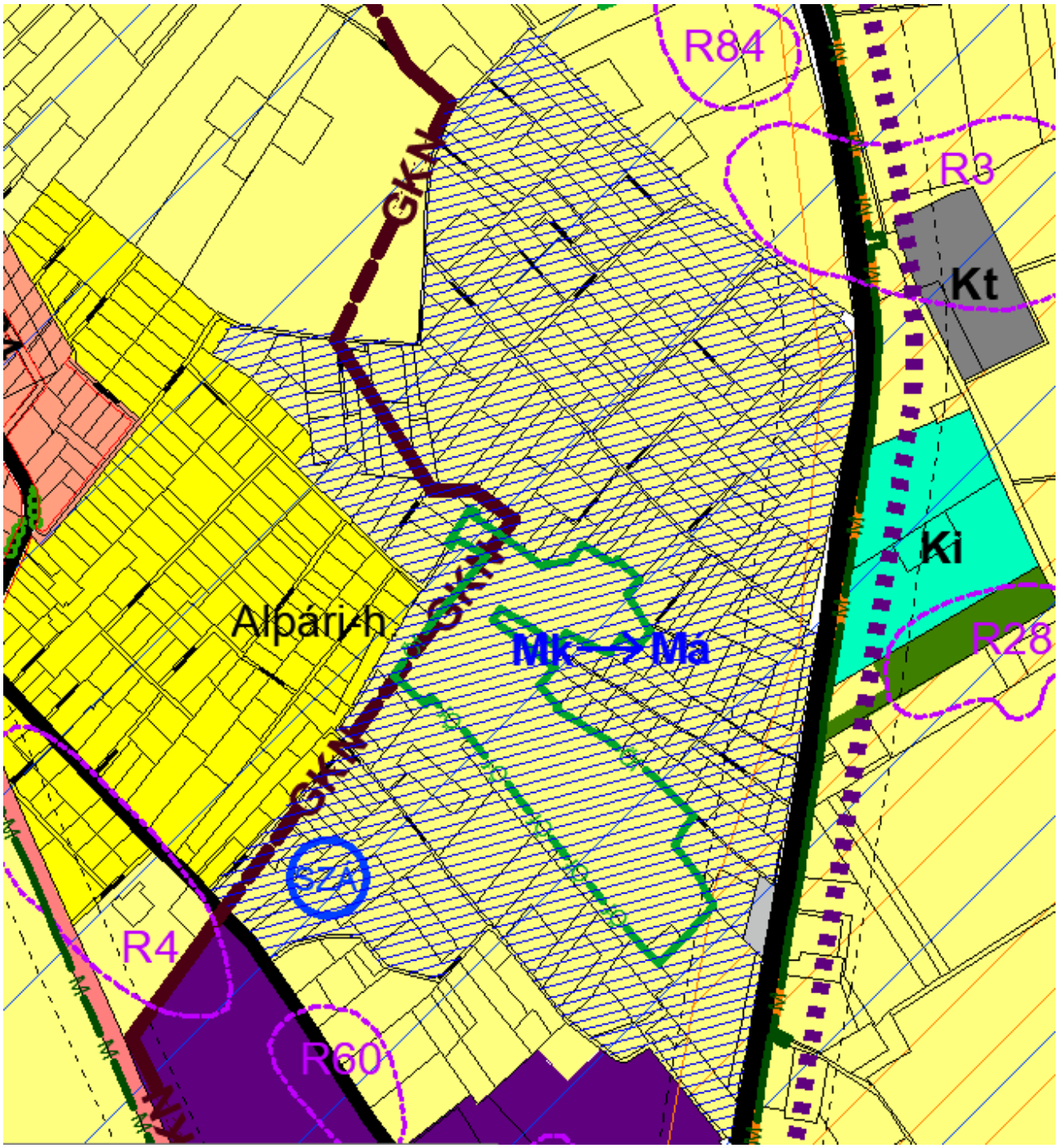
3.



4.



5.



Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2024. (…) számú határozatának 2. sz. melléklete:

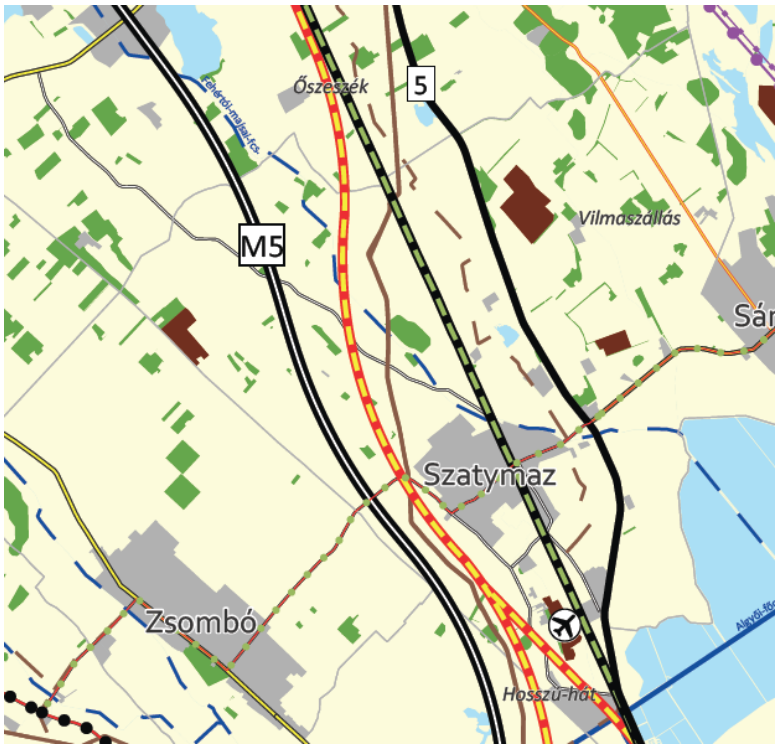
Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MTrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. A Csongrád Megyei Közgyűlés elnöke 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Csongrád Megye Területrendezési Tervét (CsMTrT), mely további övezeteket és előírásokat határoz meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MTrT, az MvM rendelet és a CsMTrT együttesen tartalmazza.

2.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A Csongrád Megyei Közgyűlés elnöke 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Csongrád Megye Területrendezési Tervét.

Csongrád Megyei Területrendezési Terv és jelmagyarázat - részlet





Infrastruktúra elemek

*A megyei terv Szatymazt érintő **infrastrukturális elemei** a következők:*

Gyorsforgalmi úthálózat

Az M5 autópálya {(Gyál (M0)-Kecskemét-Kiskunfélegyháza)-Szeged-Röszke-(Szerbia), (a TEN-T hálózat része)} a belterülettől nyugatra halad át a településen.

Országos főút:

Az 5. sz. főút {(Budapest-Dabas-Kecskemét-Kiskunfélegyháza)-Szeged-Röszke(-Szerbia)} a belterülettől keletre szeli át a települést.

Tervezett nagysebességű vasútvonal:

Az (Ausztria és Szlovákia –Hegyeshalom és Rajka) – Budapest [Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér]– Röszke és Kübekháza – (Szerbia és Románia) (IV. transzeurópai közlekedési folyosó hazai szakasza) az M5 autópálya és a belterület közötti sávban szelné át a települést a tervek szerint.

A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal

A (Cegléd)-Szeged vonal keresztülhalad a település belterületén.

Térségi jelentőségű kerékpárút:

Az Eurovelo kerékpárút hálózat 11-es jelű Röszke-Mórahalom-Zákányszék-Bordány-Zsombó-Szatymaz-Sándorfalva szakasza keresztülhalad a településen.

Közművezetékek

*A **Városföld-Algyő DN 1000** és a **Városföld-Kiskundorozsma DN 600** nemzetközi és hazai ill. térségi jelentőségű nagynyomású gázvezetékek haladnak a belterülettől nyugatra.*

Térségi jelentőségű csatorna

Fehértó-majsai főcsatorna

Az országos vasútvonal átszeli az 1-es, 5-ös területrészt, érinti a 3-ast, az 5. sz. főút mentén fekszik a 4-es és 5-ös terület egy része. Szénhidrogén szállítóvezetékek is áthaladnak az 5-ös területen. A

vasúti/közúti egyeztetési sávot és a közmű védőtávolságokat a továbbiakban is figyelmbe kell venni, a kertesből általános mezőgazdasági területbe sorolás nem eredményes változást az infrastruktúra elemek figyelembe vételét illetően.

A területfelhasználási egységek megfeleltetéséről az MTrT 11.§-a rendelkezik.

Erdőgazdálkodási térség

Az MTrT 11.§ szerint *„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”.* Az MTrT 29.§ rendelkezik az erdők övezetének szabályairól, mely szerint *„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia…”.*

A legutóbbi, szerkezeti tervet is érintő rendezési terv módosítás során született a 170/2024. (VII.18.) KT határozat a szerkezeti terv módosításáról, mely szerint az igazgatási terület erdőterület kijelölése megfelel a törvényi előírásnak.

Mezőgazdálkodási térség

A mezőgazdálkodási térségben az MTrT 11.§ szerint *„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.”*

336/2023. (XI.23.)

Jelen módosításban a mezőgazdasági területek összterülete nem változik, az előző módosítás megfelelt a törvényi előírásnak (170/2024. (VII.18.) Kt határozat), így a jelenlegi is megfelel.

Jelen módosítás **települési, vízgazdálkodási** és **sajátos területfelhasználási térséget** nem érint.

2.2. Országos és megyei övezetek ismertetése

Az MTrT a következő térségi övezeteket határozza meg:

„19. § (1) **Az országos övezetek a következők:**

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. *jó termőhelyi adottságú szántók övezete,*
6. erdők övezete,
7. *erdőtelepítésre javasolt terület övezete,*
8. *tájképvédelmi terület övezete,*
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. *vízminőség-védelmi terület övezete,*
11. *nagyvízi meder övezete,*

12. VTT-tározók övezete,

13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(3) **A megyei övezetek a következők:**

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet."

A 19.§ (4) bekezdés szerint az (1) bekezdés 5., 7., 8., és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (továbbiakban Kiegr.)*tartalmazza.

A 19.§ (5) bek. szerint a (3) bekezdés 1-4. pontjában meghatározott megyei övezetek szabályait a Kiegr., az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv (CsMTrT) állapítja meg.

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területek országos és megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos és megyei övezetek megnevezése	Szatymaz érintettsége	Tervezési területek érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Igen
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
erdők övezete	Igen	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Igen
tájképvédelmi terület övezete	Igen	Igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Igen
nagyvízi meder övezete	Nem	Nem
VTT- tározók övezete	Nem	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	Nem
tanyás területek övezete	Igen	Igen
Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete	Igen	Igen

térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete	Nem	Nem
ártéri komplex tájgazdálkodás	Nem	Nem
nagytáblás, intenzív termőtáj	Nem	Nem
homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület	Igen	Igen
jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete	Igen	Nem
hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete	Igen	Igen
szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete	Igen	Nem



Ökológiai hálózat ökológiai folyosó

„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek - többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek - magterületek, pufferterületek - közötti biológiai kapcsolatok biztosítására”

Az MTrT 26.§-a fogalmaz meg előírásokat az ***ökológiai folyosóval*** kapcsolatosan:

*„**26. §** (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki…

Közművezetéket és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető. Erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az övezet az 5-ös számú terület keleti tömbjét érinti, annak belső részén, szigetszerűen helyezkedik el az ökológiai folyosó.



Ökológiai hálózat pufferterület

„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.”

Az MTrT 27.§-a fogalmaz meg előírásokat a **pufferterülettel** kapcsolatosan:

„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Jelen módosítás megfelel a törvényi előírásoknak.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt.”

Az MvM rendelet 3.§-a rendelkezik az övezettel kapcsolatban: *„(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő*

erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni."

Jelen módosításban nem kerül kijelölésre erdőterület.



Tájképvédelmi terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak."

Az övezet szabályait az MvM rendelet. 4.§-a rögzíti, jelen módosítás kapcsán releváns előírások:
„(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."
Az övezet kb 100 méteres sávban érinti az 5-ös tömb keleti oldalát és a 2-es tömb felső csücskét. A tájképvédelmi terület övezete *Szatymaz településképének védelméről szóló 24/2017 (XII.19.) sz. rendelet 10.§ (1) bekezdés* szerint településképi szempontból meghatározó terület, ezért az építkezések során a *12.§* előírásait figyelembe kell venni.



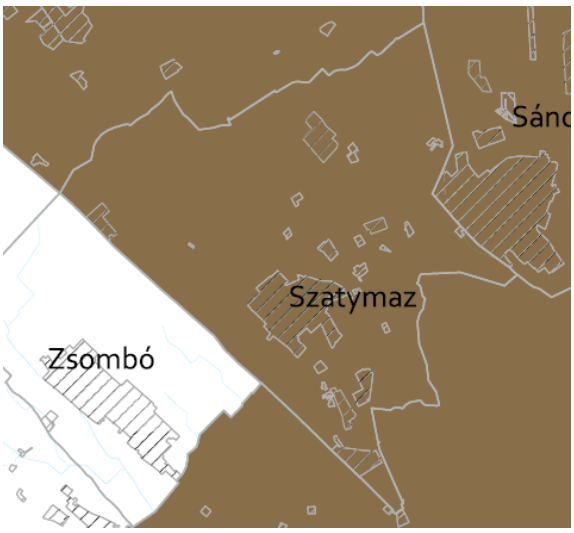
Vízminőség-védelmi terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.”

A *Kiegr. 5.§* rendelkezik az övezettel kapcsolatban, mely szerint az övezetet ki kell jelölni és a vonatkozó szabályokat a HÉSZ-ben meg kell állapítani. A HÉSZ 6.§ (1) bekezdése rendelkezik az övezettel kapcsolatban:

„(1) Az „országos vízminőségvédelmi terület övezete” területén belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.”

Az övezet érinti a tervezési területet, a vonatkozó HÉSZ előírást figyelembe kell venni.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

„Kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók.”

A Kiegr. 8.§ következő szabályokat tartalmazza az övezetre vonatkozóan:

„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A település közigazgatási területén található a Szatymaz II.-homok szilárdásvány bányatelek, a Balástya I.-szénhidrogén, a Hódmezővásárhely XII.-szénhidrogén és a Szegedi-medence-Nyugat-szénhidrogén koncessziós területek. Tervezési területet a szénhidrogén bányaterületek érintenek (csaknem a teljes települést lefedik), a tervezett területfelhasználás változások nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.



Tanyás területek övezete

Szatymazt a tanyás területek övezetébe sorolja a megyei terv. A Kiegr. 10.§ fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban:

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A HÉSZ 21.§ tartalmazza a mezőgazdasági területek előírásait, mely általános mezőgazdasági övezetekben lehetővé teszi a legalább 2500 m^2-t elérő meglévő tanyatelkeken is a birtokközpont kialakítását, azonban a természetvédelmi érintettségű területeken szigorúbb követelményeket tartalmaz. A Szatymaz településképének védelméről szóló 24/2017. (XII.19.) sz. önk. rendelet 12.§-a tartalmaz előírásokat a Natura 2000, országos ökológiai hálózat ill. a tájképvédelmi övezettel érintett tanyás területekre vonatkozóan.

A módosítás nem ellentétes ezekkel az előírásokkal.

Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek



A CsMTrT *„Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek” c.* tervlap szerint Szatymazt a *Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete* és a *Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete* érinti. A tervezési területet az előbbi övezet érinti. A CsMTrT 14. § (1) szerint *„A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat.”*

A homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület a településteljes igazgatási területét lefedi. Szatymazon jelentős erdő-, mezőgazdasági-, és vízgazdálkodási területek jelentős nagyságban jelen vannak, a tanyák beépíthetőségére kedvezményeket állapít meg a HÉSZ 21.§-a.

Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

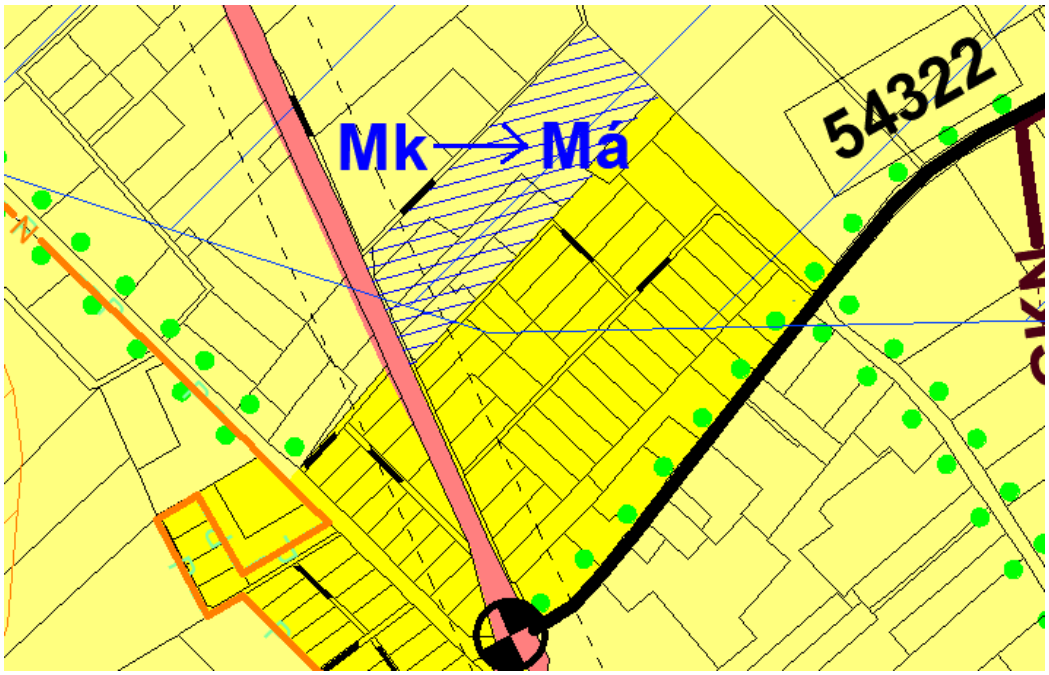


Szatymaz érintett az övezet kapcsán, a CsMTrT 16. § fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: *(1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.*
(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
A hagyományos gyümölcstermesztési térség lehatárolásának koncepcióját és területét egy teljes településre készülő tervezés során lehet szakmailag megalapozottan kijelölni. Jelen módosítás nem érinti hátrányosan a gyümölcstermesztési térséget.

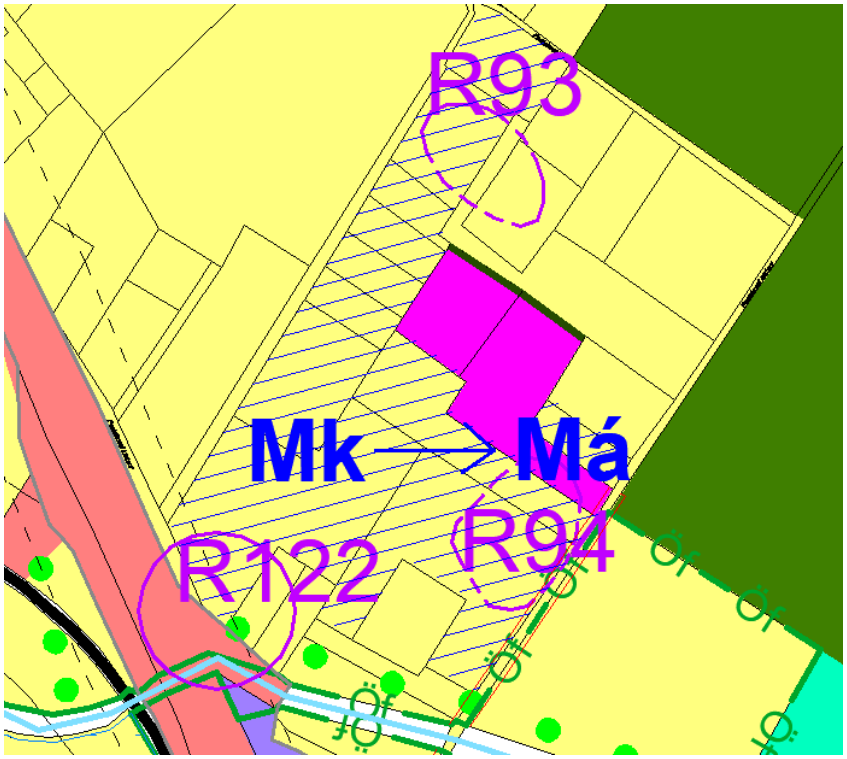
A **Nemzetközi hármashatár településhálózati csomópont övezete** fejlesztési jellegű előírásokat, vizsgálatokat ír elő, melyek jelen módosításban nem relevánsak.

Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete …/2024.(...) számú határozatának 3. sz. melléklete:

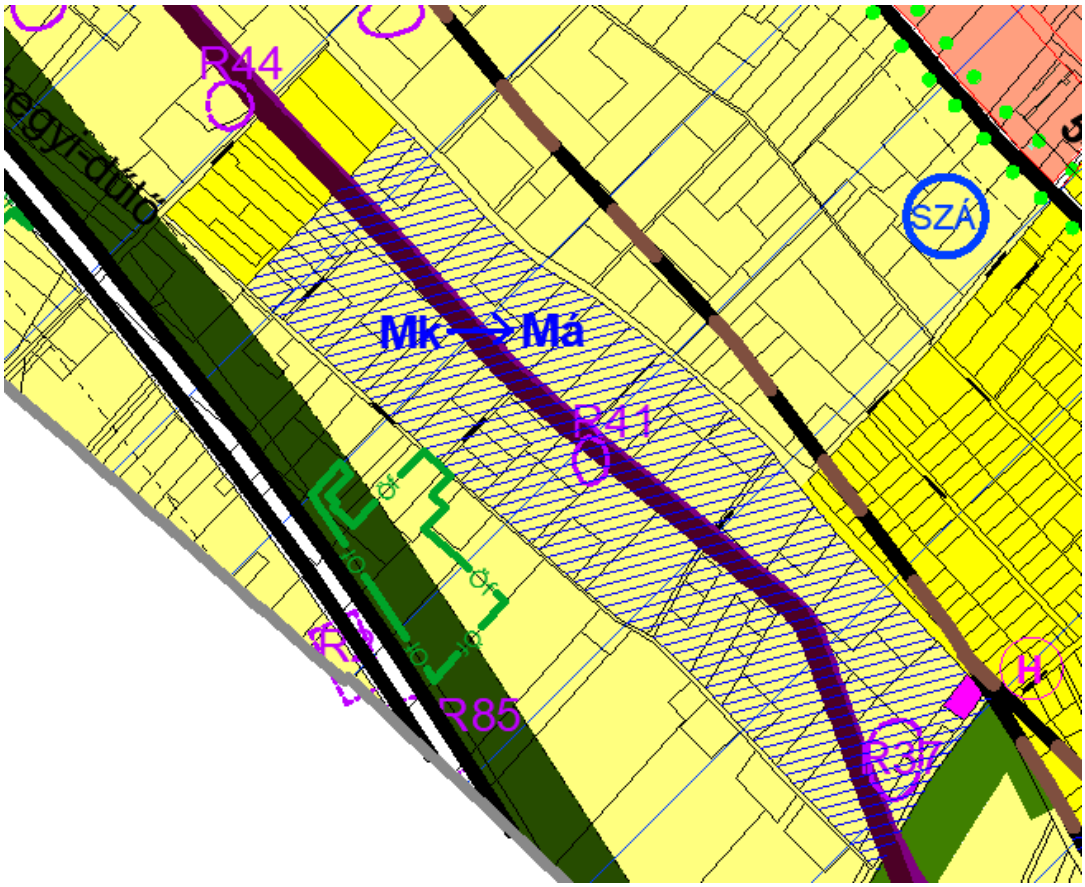
1.



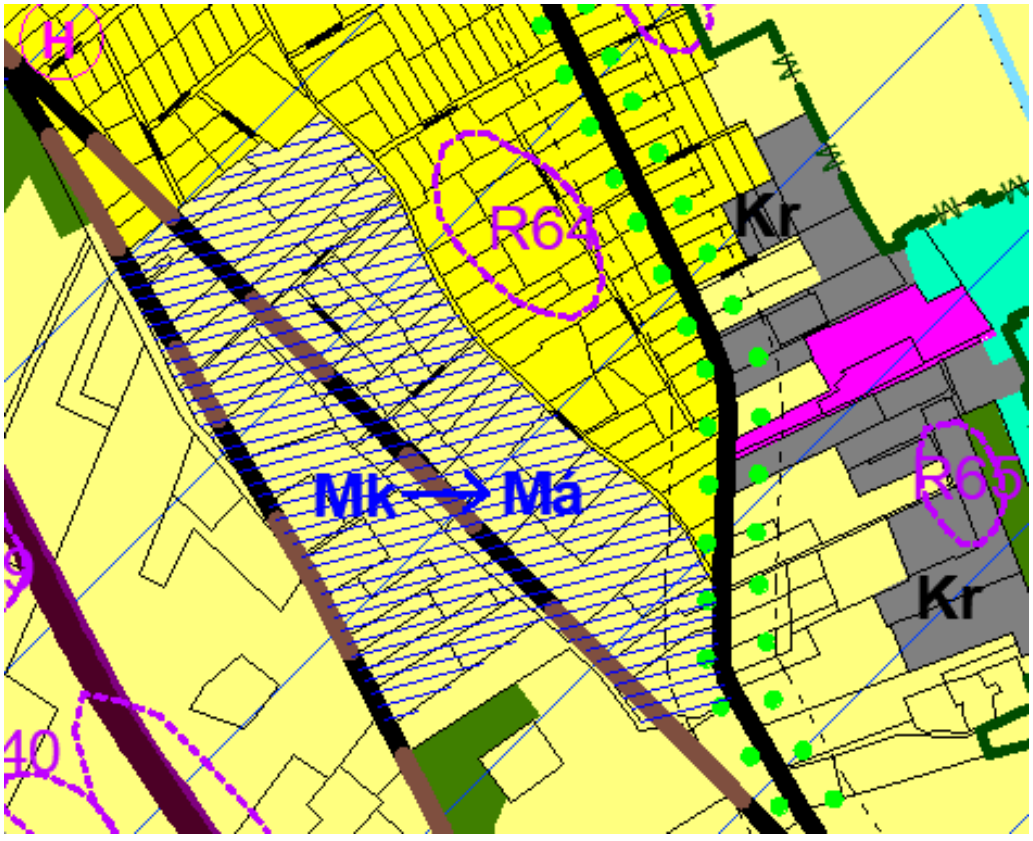
2.



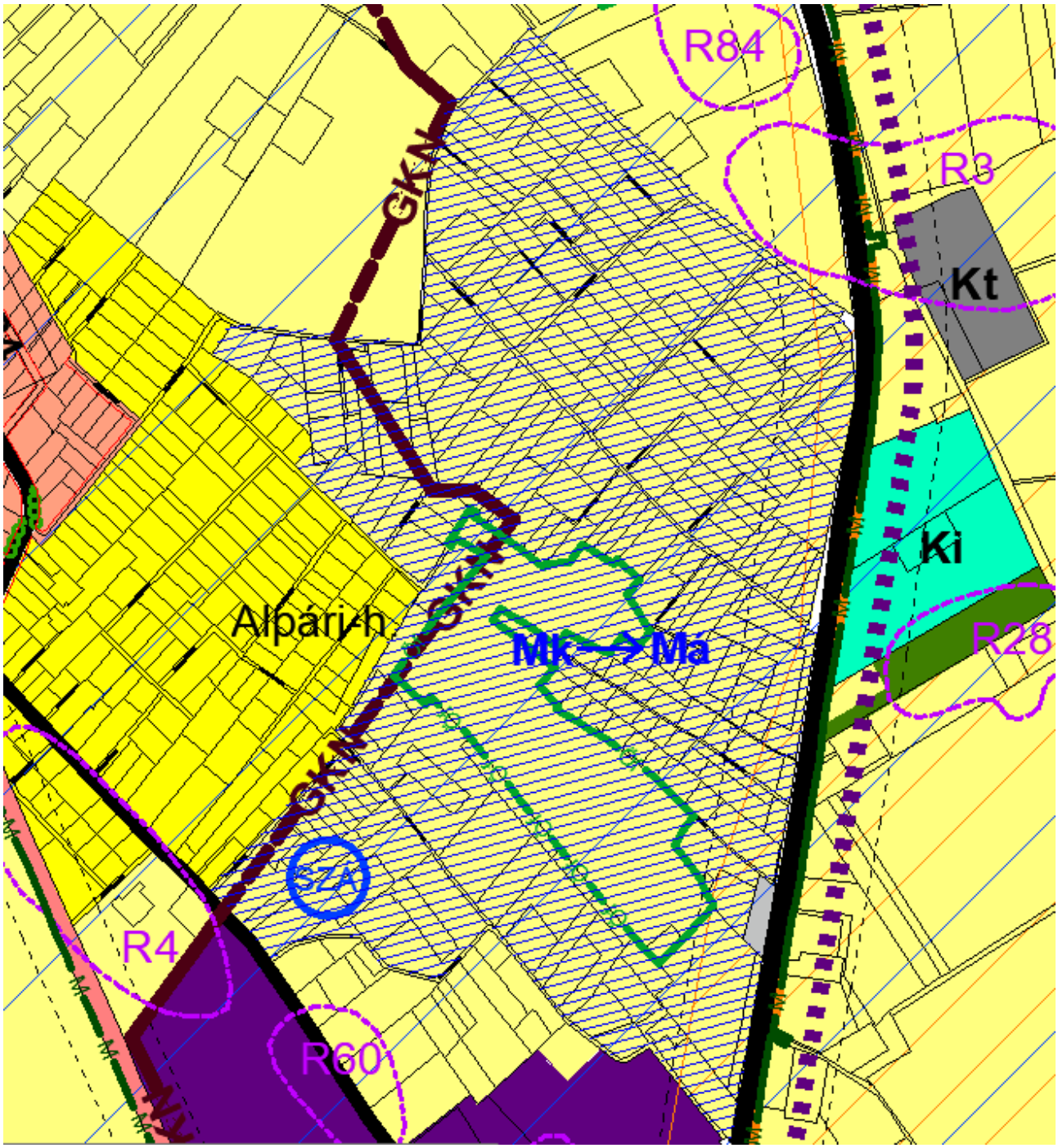
3.



4.



5.



2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2024. (. .) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2019. (XI. 21.) Kt. Ör. számú rendelete módosításáról

(tervezet)

Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ szakaszában, illetve 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek E-TÉR felületen történő véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatról szóló 17/2019. (XI.21.) Kt. Ör. számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7.§ (1) d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„A közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.”

2. §

A Rendelet 2. melléklete a jelen rendelet 1. mellékletében foglalt rendelkezésekkel módosul.

3. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor első fokon el nem bírált ügyekben is, amennyiben azok az építtető számára kedvezőbbek.
(3) Hatályát veszti a Rendelet 21.§ (6) bekezdése.

Barna Károly sk.
polgármester

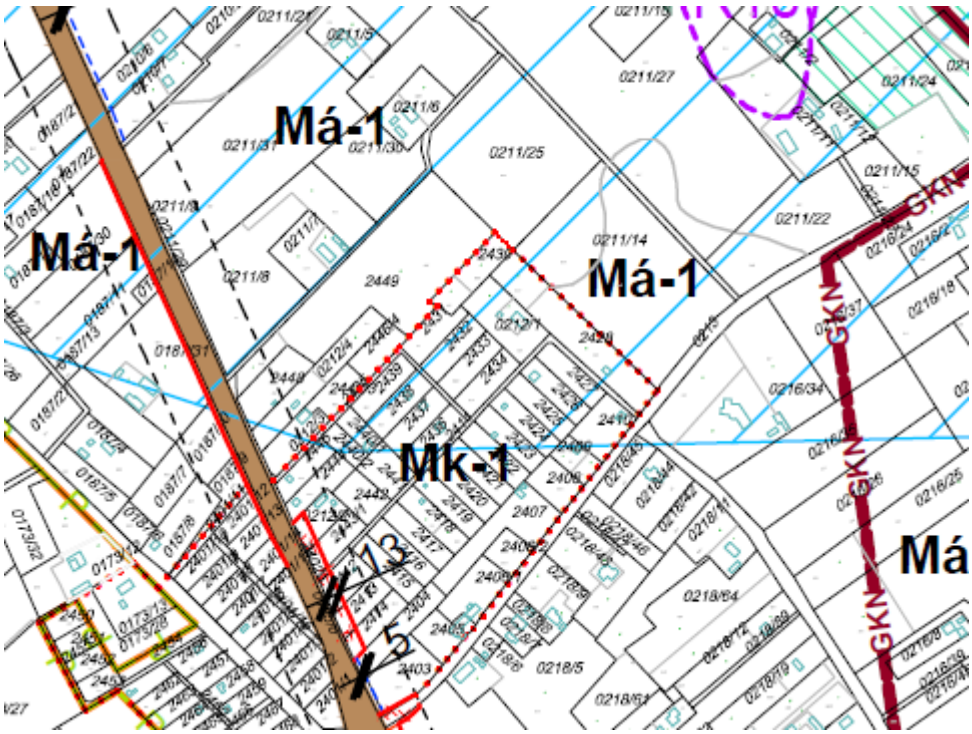
dr. Makay Enikő sk.
jegyző

Záradék:
Megalkotta Szatymaz Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. … napján megtartott ülésén.
Kihirdetve kifüggesztéssel 2024. … napján.

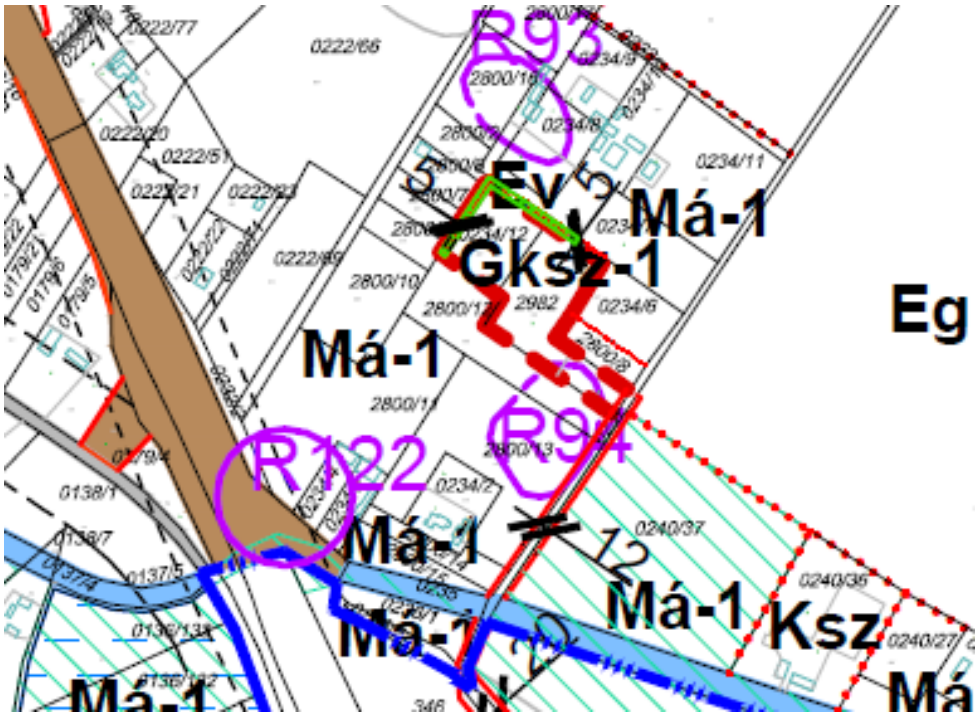
dr. Makay Enikő
jegyző

1. melléklet az ../2024. (….) önkormányzati rendelethez
Sz-2 szabályozási terv módosítása

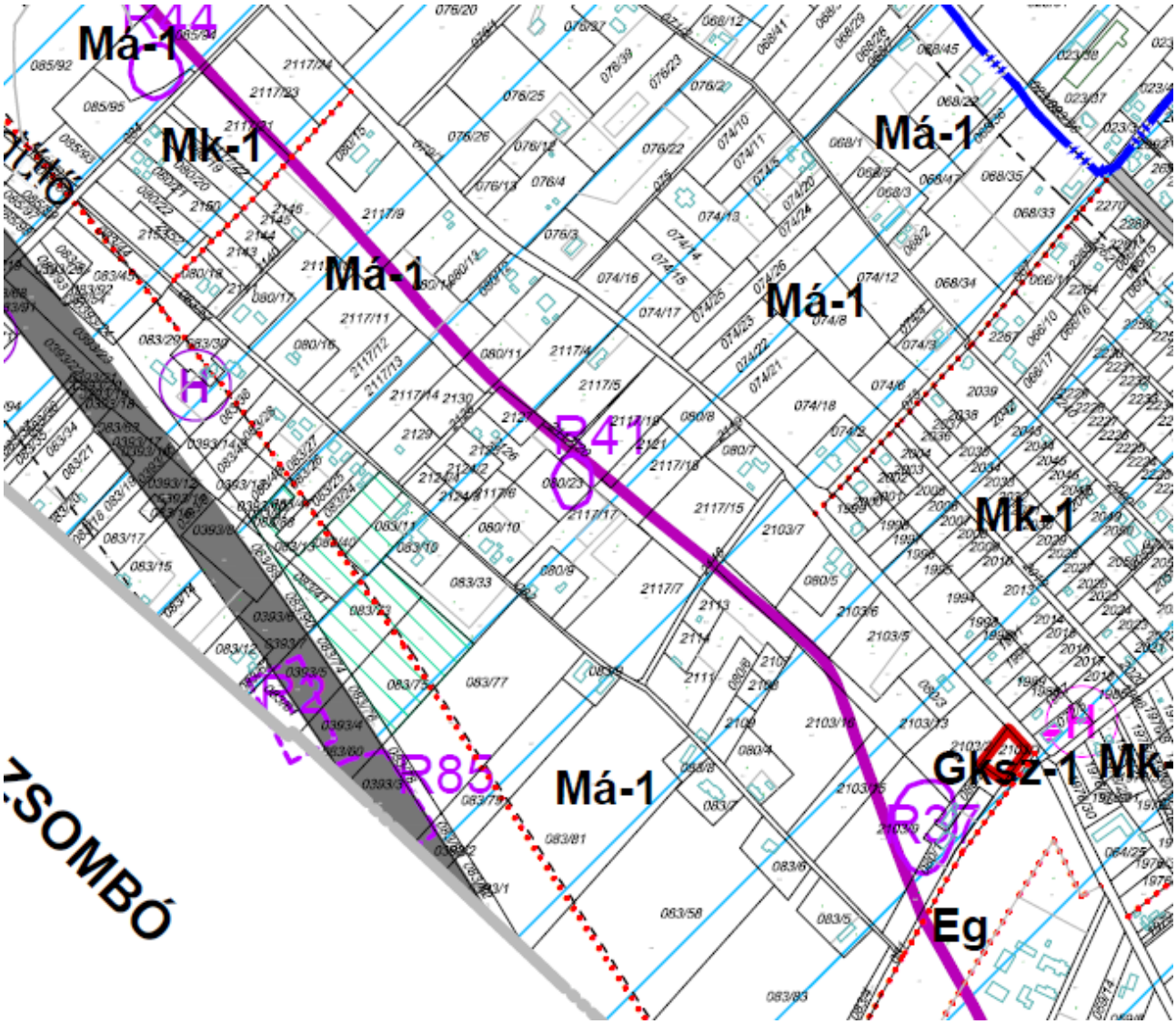
1.



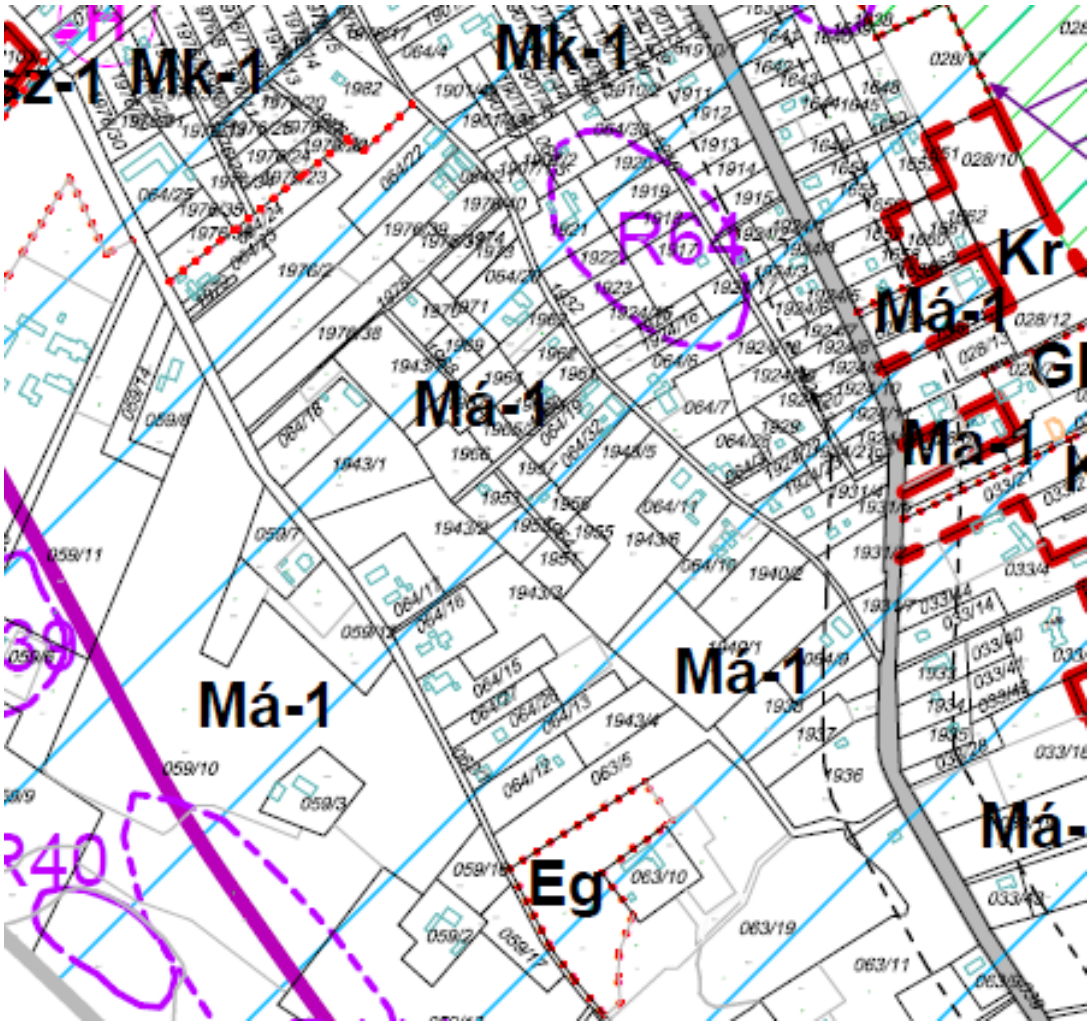
2.



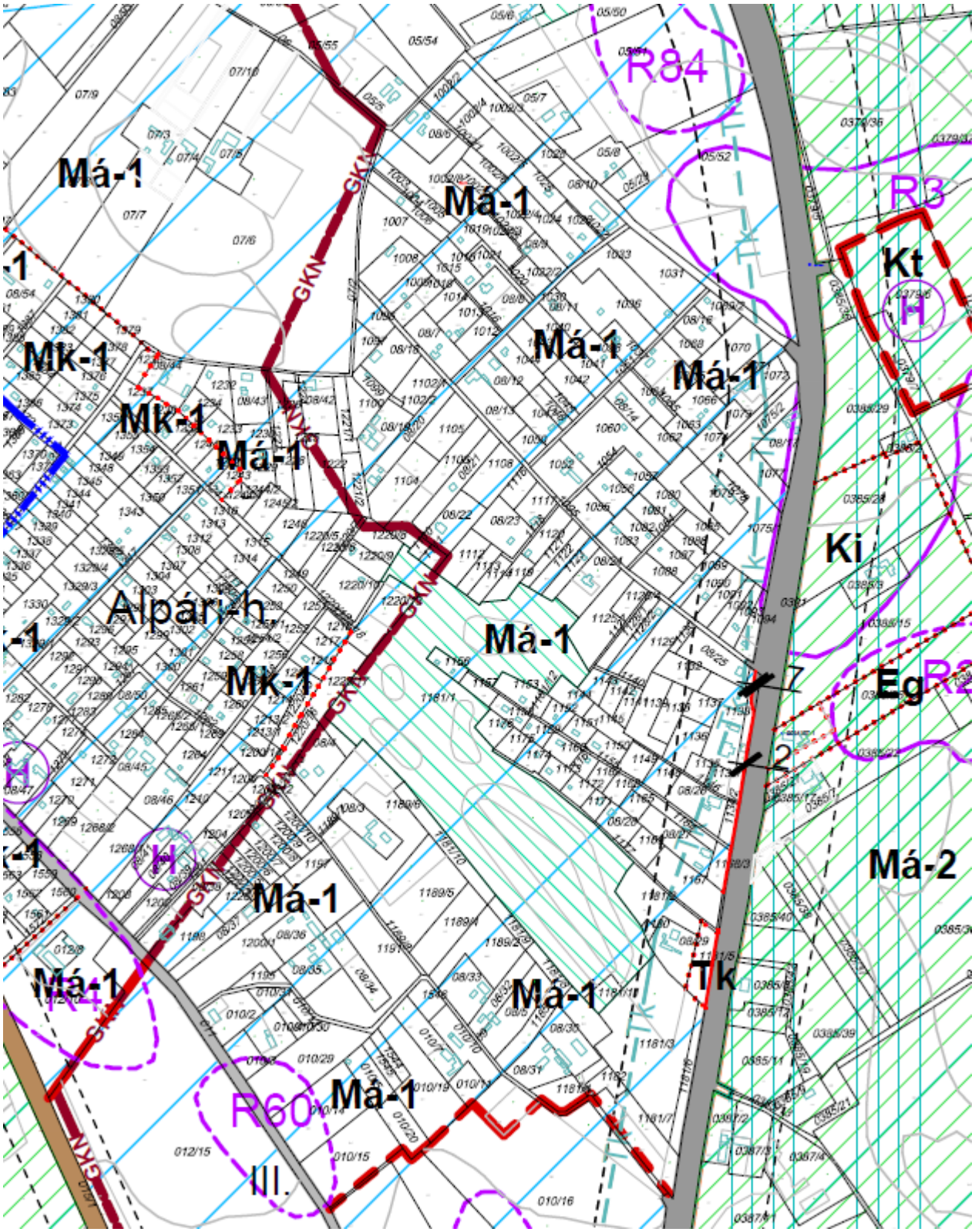
3.



4.



5.



1. sz. melléklet

KIVONAT

Szatymaz Község Képviselő-testületének 2024. július 18. napján megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

171/2024. (VII.18.) KT. számú határozat

Tárgy: Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet módosítása mezőgazdasági kertes (Mk) ingatlanok esetében az OTÉK által biztosított maximális beépíthetőség 10%-ra emelése, és a jelenleg mezőgazdasági kertes (Mk) besorolású 1500 m² nagyságot meghaladó tömbszerűen elhelyezkedő telkek (Má) övezetbe sorolása.

H a t á r o z a t

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta a „Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet módosítása mezőgazdasági kertes (Mk) ingatlanok esetében az OTÉK által biztosított maximális beépíthetőség 10%-ra emelése, és a jelenleg mezőgazdasági kertes (Mk) besorolású 1500 m² nagyságot meghaladó tömbszerűen elhelyezkedő telkek (Má) övezetbe sorolása." tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza

1. Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgybeli előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és dönt arról, hogy településrendezési eszközeinek módosítása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet eljárásrendje szerint, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet szerinti tartalommal megkezdődhet.

2. A Képviselő-testület a települési főépítész által meghatározott, a megalapozó és alátámasztó javaslatra vonatkozó, 1. sz. mellékletben szereplő tartalmi követelményeket elfogadja.

Felelős: Barna Károly polgármester
Határidő: azonnal és folyamatos

Határozatról értesítést kap:

1) Barna Károly polgármester
2) Dr. Makay Enikő jegyző
3) Balázs Anikó műszaki ügyintéző
4) Várkonyi Gábor (Urbanimex Kft.)
5) Irattár

k.m.f.

Barna Károly sk.
polgármester

Dr. Makay Enikő sk.
jegyző

Kivonat hiteles: Szatymaz, 2024. július 18.
Kivonat hiteléül:

2024.07.23. Balázs

171/2024. (VII. 18.) Kt. határozat 1. sz. melléklete

A készítendő tervdokumentumok tervezett tartalma

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Eljr.) 7.§ (7) bekezdése szerint a megalapozó és alátámasztó munkarészek tervezett tematikáját a települési főépítész határozza meg. Tekintettel az Eljr. 7.§ (5) bekezdésben foglaltakra is, a módosításhoz legalább a következő tematikát javasolt elkészíteni:

ELŐZMÉNYEK
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

1. Módosítási helyszín vizsgálata *(területfelhasználás, szerkezeti elemek, épített környezet)*
2. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. Módosítási javaslat *(településrendezés)*

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv módosítása
2. Helyi Építési Szabályzat módosítása

Szász Mária
okl. építészmérnök, vezető tervező (É1 012064)
egyszeri megbízással megbízott települési főépítész