

Tisztelt Zsombói Lakosok!

Zsombó Nagyközség településfejlesztési koncepciójának újragondolása és településrendezési eszközeinek (a köznyelvben *rendezési terv*) újratervezése zajlott az elmúlt 2 évben.

A településfejlesztés feladatkörében a képviselő-testület legalább 10 évre szóló *településfejlesztési koncepciót* dolgozott ki a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozva. A településfejlesztési koncepció hosszú távra rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési szándékait, meghatározza a település jövőképét, az abban foglaltakat a képviselő-testület döntéseiben érvényesíti. A koncepció tehát nem más, mint egy célkitűzés, ami a későbbi beruházások, fejlesztések megvalósításához sorvezetőként szolgál.

A településfejlesztési koncepcióval összhangban készültek el a *településrendezési eszközök*, azaz a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat. A *településszerkezeti terv* biztosítja a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását és hosszú távon meghatározza a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését. A *helyi építési szabályzat* az országos szabályoknak megfelelően, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A helyi építési szabályzat mellékletként tartalmazza a település belterületének és külterületének szabályozási terveit.

Az eljárás szigorúan szabályozott keretek között zajlott. Az eljárási szabályok garantálják azt, hogy a rendezési terv a lakosság igényeit kielégítse, érdekeit szolgálja, de emellett szakmailag megalapozott és a jogrendszerbe illeszkedő legyen. A tervezési folyamatban mind a lakosok, mind az érintett államigazgatási szervek és szomszédos önkormányzatok véleményt nyilvánítottak. Az állami főépítész végső szakmai véleménye, jóváhagyása birtokában a képviselő-testület elfogadta az új településfejlesztési koncepciót és az új rendezési tervet. Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének **6/2021. (IX. 14.) önkormányzati rendelete Zsombó nagyközség helyi építési szabályzatáról 2021. október 14-én lép hatályba**, de a kihirdetett rendelet már megtalálható önkormányzatunk honlapján (http://www.zsombo.hu/doc/Kihirdetett-6_2021-rendelet.pdf) és a Nemzeti Jogszabálytárban (<https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/503621>), valamint kinyomtatva megtekinthető a Polgármesteri Hivatalban.

Ha az elfogadott rendezési terv még ennyi egyeztetés és szakmai véleményezés ellenére is valamely jogszabályba ütközne, akkor az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szervek törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményezhetnek a kormányhivatalnál az önkormányzat ellen. Reméljük, erre nem kerül sor.

Az alábbiakban megismerhetik a legjelentősebb változásokat. Kérem Önöket, telekvásárlás, építés tervezése előtt mindig tájékozódjanak a hatályos szabályokról.

Összefoglaló

Szerkezeti tervi változások

I. Erdőterületek

Az előző szerkezeti terv nem különböztette meg az erdő területfelhasználási egységeket, „E” jellel jelölt minden erdőt. Ezen felül erdősítésre szánt területként jelölt az igazgatási terület

keleti részén jelentős nagyságú területeket, melyek a szabályozási tervben „Et” övezetként szerepeltek. Az előző HÉSZ erdőövezetként kezelte ezt az övezetet, tehát építeni is csak az erdőövezetnek megfelelően lehetett. Az „Et” övezetet az új terv nem viszi tovább, a ténylegesen beerdősült területek kivételével mezőgazdasági (illetve egyéb) övezetbe sorolja. Nem indokolt ilyen mértékű, összefüggő területek erdőövezetek kijelölése ezen a tájon, mely a korábbi területrendezési előírások miatt került vélhetően a tervlapokra. Az új területrendezési tervek (MTrT) szándékai is megváltoztak időközben, az erdősítést illetően. Helyi lakosoktól is érkezett kérelem a mezőgazdasági besorolás visszaállítására. Az Országos Erdőállomány Adattárnak megfelelően gazdasági (Eg), közjóléti (Ek) és védelmi (Ev) erdőterületeket különböztet meg a szerkezeti terv.

II. Természetközeli területek

Új övezetként tartalmazzák a szerkezeti- és szabályozási tervek a természetközeli területet (Tk), mely a mocsár és nádas alrészleteken került kijelölésre, az OTÉK előírásainak megfelelően.

III. Gazdasági területek

Az előző szerkezeti terv a gazdasági területeket szintén egységesen ábrázolta, a szabályozási terv különböztetett meg ipari (Gi) és kereskedelmi-szolgáltató (Gk) övezeteket. A település gazdasági területeinek rendszere megváltozik. Az ipari (Gi) övezet helyett jellemzően kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz) kerül kijelölésre, mely a meglévő funkcióknak inkább megfelelő. A hatályos tervben kijelölt kereskedelmi-szolgáltató övezetek megmaradnak kereskedelmi-szolgáltatóként (új jelölés szerint Gksz), de egy részük lakóövezetbe kerül.

A belterület felé haladva a bal oldalon jelölt ipari területek Láperdő alatti része mezőgazdasági övezetbe kerül, a többi kereskedelmi-szolgáltató övezetbe, az út jobb oldalán pedig egységes kereskedelmi-szolgáltató sáv alakul. A szatymazi útnál és a kiskerteknél lévő ipari övezetek szintén kereskedelmi-szolgáltató besorolást kaptak. Cél volt a kihasználatlan és távlatban nem gazdasági célra hasznosítani kívánt területek átsorolása mezőgazdasági övezetbe és az új igények szerint lehatárolt általános gazdasági terület tömörszerű kijelölése. A megszűnő területek oldják az 5405.j. út nyomasztó jellegét, távlati cél az út mentén további területek mezőgazdasági övezetbe sorolása. Településképileg mindenképpen, de talán gazdaságossági szempontból is előremutatónak tűnik ez a megoldás. Összefüggő, nagy területen kiejánlható ipari területek megléte mindenképpen előnyt jelent egy önkormányzatnak. A láperdő mellett is szerencsésebb a mezőgazdasági területfelhasználás.

Az igazgatási terület délkeleti részén, a kiskertek szomszédságában jelöl 12,6 ha területen összefüggő általános gazdasági területet az új rendezési terv. A Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága 2019-ben frissítette a településre vonatkozó adatállományát, melyben a magterület övezete is pontosításra került. Az új gazdasági terület déli határvonala a magterület határával esik egybe, főként alrészlet határokon. Északról kertes mezőgazdasági övezet határolja, keletről pedig az igazgatási határ. A szegedi oldalon általános mezőgazdasági övezetet jelöl a hatályos SZÉSZ. Régészeti lelőhely szinte a teljes területet érinti, az örökségvédelmi hatástanulmányban ismertetett módon kell eljárni beruházások esetén. A szomszédos tanyák mezőgazdasági övezetben maradtak. A terület feltárása a kiskertek felől, a

Gerle utca 16 méterre szélesítésével történik, a javasolt útminta keresztmetszét tartalmazza a vonatkozó alátámasztó tervlap. Az új gazdasági terület körül 12 m szélességben ill. Szeged igazgatási területével határosan 20 m széles sávban véderdőt jelöl a szabályozási terv.

Az Alkony utcán végig – a Dorozsma-Majsai főcsatorna felőli oldalon - gazdasági-kereskedelmi övezet kertvárosias lakóba kerül.

Az Alkony utca végén, a Dorozsma-Majsai főcsatorna északi oldalán kijelöl gazdasági-kereskedelmi terület kertvárosias lakó ill. különleges sportövezetbe kerül. A terület túlnyomórészt beépítetlen, távlatban pedig kifejezetten előnyös, ha a gazdasági funkció a belterülettől távolabb kap helyet.

Az általános gazdasági területen felül még két külterületi ingatlan (060/20, 06/7) kerül új beépítésre szánt területbe, jelen fejezet V. pontjában is említett két régi iskola telke kerül különleges idegenforgalmi övezetbe.

IV. Lakóterületek

A belterület északi részén néhány tömb kertvárosiasból falusias lakóövezetbe került, míg a település periferiáin ill. a belterülettől keletre kijelölt összefüggő lakóterülete kertvárosias lakóövezetbe kerültek egységesen. A településközpont környezetében inkább falusias jellegű a beépítés, míg a belterület keleti részén és a periferiákon kertvárosias. Lényegi különbség az épületmagasság, a beépítési mód és a kialakítható telekméretek között van. Ugyanakkor a létesíthető funkciók (pl. állattartó épületek) is orientálják a felhasználás jellegét. Új lakóterületek – a gazdasági átszervezésének kivételével – nem kerültek kijelölésre, a jelenlegi telekállomány hosszú időre kielégíti az igényeket.

Szabályozási tervi változás az Erdőalja és Alkony utcák 16 méter szélességűre szabályozása. A közlekedési fejezet tartalmaz javasolt útminta keresztmetszvényeket. Ez a szélesség szükséges egy élehető, távlatban nagyobb forgalmat elbíró, minden lényeges közműelemet és infrastruktúrát befogadó lakóutcához. A belterület jellemző utcaszélessége is legalább 16 méter (vagy inkább több). A Tavasz utca szélessége viszont 20 méterről 16 méterre csökkent, mely szélesség az előbbieken alapján is elegendő lesz a kiskertek forgalmának levezetésére.

V. Különleges, településközponti területek, zöldterületek

Az Alkony utca végén gazdasági terület helyett különleges sportterület (Ks) is kijelölésre került. A belterület szélén lévő, nagy kiterjedésű beépítetlen területen szabadtéri sporttevékenység céljára lett kijelölve a terület. Különleges sportövezet került kijelölésre a Deák Ferenc utcai lakóövezet külső szálán is, meglévő vállalkozás fejlesztési igénye miatt (hrsz: 086/48).

A településközpontban a Móra és a Béke utca sarkán lévő ingatlan (hrsz: 14) közkert besorolást kapott a szerkezeti terven is (a hatályos szabályozáson már az volt, de a szerkezetin lakóövezetként szerepelt). Mellette a 15/1,2 és a 16/1,2 hrsz-ú telkek falusias lakóból településközpont övezetbe kerülnek. A piac (15/1) és a mellette fekvő kisebb telkek jövőbeni településközponti funkciójának erősítése céljából.

A belterületi erdő déli tömbje és a tömbök közti nyiladék közpark övezetbe kerül. Fő cél a többek közt futópályával, erdei pihenővel, padokkal tarkított terület átalakítása oly módon,

hogy a faállomány védelme, felújítása biztosított legyen, ugyanakkor a lakosság számára is vonzóbbá váljon, benépesüljön ez az értékes zöldterület. Az átsorolás a tervezett eszközök elhelyezhetősége miatt fontos, erdőövezetben szinte semmit nem lehetne megvalósítani az elképzelésekből.

Az erdőtől délre különleges sportövezet van, melyet közpark kijelölés határolt. A kijelölés nem követte a terület használati viszonyait, vélhetően egyfajta puffer szerepe lehetett, azonban a sportterület beépítésre nem szánt különleges terület az új rendezési tervben, mely nem enged jelentős beépítést és célszerű összefüggő területként hasznosítani. Az erdő-közpark (erdő)- szabadtéri sportterület hármass egysége értékes együttest alkot a belterület közepén. A település távlati bővülése esetén is kiszolgálhatja az igényeket.

Az új közpark délkeleti csücskében lévő telefontorony telke (098/74) különleges településüzemeltetési övezetbe került.

Szabályozási tervi változtatás a 369/29 hrsz egészének és a 400 hrsz sportpálya menti részének építési telekké minősítése. Ezek a területek jelenleg sem utcaként funkcionálnak.

A temető körül 1,9 ha nagyságban különleges beépítésre nem szánt temető övezet (Kt) került kijelölésre a temető távlati bővítése céljából. A hatályos tervben - kisebb területen - mezőgazdasági tartalékterület (Mt-1) biztosította a temető bővíthetőségét, ez az övezet megszűnt.

Két külterületi iskola telke (060/20, 06/7) különleges beépítésre szánt idegenforgalmi övezetbe került. Az épületek helyi védelem alatt állnak, távlati használatuk, ezáltal megmaradásuk idegenforgalmi jellegű funkciók mellett lehet biztosított (pl. rendezvények, falumúzeum, szállás, stb..).

A bordányi út (5427.j.) mentén a déli igazgatási határnál lévő szilárd hulladék lerakóhely az új tervben is rendeltetésének megfelelő különleges hulladéklerakó övezetként szerepel. A területén lévő szeméttelpepet rekultiválták és hulladékudvar került kialakításra. Az északi szomszédságában lévő 0144/11 helyrajzi számú, egykor szippantott szennyvíz ürítőhelyként használt ingatlan szántó művelés alatt áll, mezőgazdasági átsorolásának nincs környezetvédelmi akadálya.

VI. Repülőtér

Külterületen a 010/19 helyrajzi számú ingatlan mezőgazdaságból különleges beépítésre nem szánt repülőtér övezetbe sorolásának lehetőségét vizsgálta meg a rendezési terv megalapozó munkarésze. A vizsgálati eredmények és az államigazgatási egyeztetéseket követően a testület 87/2021. (VII.09.) Kt. határozatában úgy döntött, nem támogatja az övezeti átsorolást.

VII. Vízrendezés

A belterületről délre kijelölt záportározó vízjogi engedélyes tervvel rendelkezik, az új településrendezési eszközökben rendeltetésének megfelelő, vízgazdálkodási övezetbe kerül. A tározó tényleges határvonala a Kiskunsági Nemzeti Park iránymutatása alapján került kijelölésre.

Szabályozási koncepció

A szabályozás alapelvei a következők:

- Az építési övezeti tagolás alapját a beépítési sajátosságok, az övezeti tagolás alapját a táji, természeti adottságok adják;
- A jogfolytonosság érdekében a hatályos szabályozás minél több elemének átvezetésére kell törekedni;
- A jelenlegi szabályozás hatályba lépése óta történt, magasabb rendű jogszabályokat érintő változások átvezetését el kell végezni, ami valamennyi hatályos szabályozási elem felülvizsgálatát jelenti.

Fenti alapelvek alapján a javasolt építési övezetek, illetve övezetek a következők:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Meglévő építési övezet	Javasolt építési övezet	Indoklás
Lk21	Lk-1	Változtatás nem indokolt.
Lke42 Lke43 Lke41/1 Lke43/1	Lke-1 Lke-2	A kialakult beépítés vizsgálata alapján a kertvárosias területeken övezetképző különbségként egyedül a beépítési mód azonosítható, ezért a jövőben nem indokolt négy építési övezetet fenntartani.
Lf31 Lf32 Lf33	Lf-1	A 31-es és 32-es építési övezetek előírásai csupán az előkert méretében térnek el, mely nem tekinthető övezetképző különbségnek, ezért ezek összevonása javasolt. A 33-as építési övezet a település fejlesztési elképzeléseivel összhangban kertvárosias lakóterületbe való átsorolása javasolt.
Vt11 Vt12	Vt-1 Vt-2	Változtatás nem indokolt.
Gk	Gksz-1	Változtatás nem indokolt.
Gi	Gá-1	Az ipari terület építési övezetbe sorolt területek (az ott megengedett rendeltetések alapján) átsorolásra kerülnek a hatályos szabályozás hatálybalépésekor még nem létező általános gazdasági területbe. A beépítési paraméterek változtatása nem indokolt.
-	Ks	A település fejlesztési elképzelései alapján javasolt sport rendeltetésű, különleges beépítésre szánt terület kialakítása.
Kv	Ktü	Javasolt a hatályos szabályozásban meghatározott „vízmű terület” és egyéb, a helyi közszolgáltatások ellátását szolgáló, máshová nem sorolható területeket településüzemeltetési - különleges beépítésre szánt építési övezetbe sorolni.
-	Kid	A település fejlesztési elképzelései alapján javasolt idegenforgalmi célokat szolgáló, különleges beépítésre szánt terület kialakítása.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Meglévő övezet	Javasolt övezet	Indoklás
Kö1 Kö2 Kö3	KÖu-1 KÖu-2	Az országos előírásoknak való megfelelés érdekében csak a településen megtalálható hálózati szerepkörű utak szabályozása indokolt.
Z Zv	Zkp Zkk	Az országos előírásoknak való megfelelés érdekében a hatályos szabályozásban zöldterületként meghatározott területek közpark, illetve közkert övezetbe kerülnek besorolásra - méretük függvényében.
Ev Ee Et	Ek Eg Ev	Az erdészeti hatóság adatszolgáltatása szerinti elődleges rendeltetés alapján, valamint az OTÉK előírásait figyelembe véve javasolt új erdőövezetek kialakítása.
MT M Mt1 Mt2 Mt3	Má-1 Má-2	A távlati tartalékterületek szabályozásának újragondolása miatt azokat javasolt egy övezetben sorolni. Javasolt továbbá a "természetközeli terület" övezet bevezetése miatt a "M" jelű, korábban a természetvédelmi területek megkülönböztetésére szolgáló övezet kivezetése.
Mk	Mk-1	Változtatás nem indokolt.
V	V	Változtatás nem indokolt.
-	Tk	Javasolt az ex lege védett területek „természetközeli terület” övezetbe sorolása.
Ks Khu Kt	Ksp Khu Kt	Változtatás nem indokolt.

A központi belterülethez kapcsolódó, új lakóterületek

A hatályos szabályozás Zsombó belterületét minden irányból körbevevő, ahhoz közvetlenül csatlakozó, új lakóterületeket határoz meg, melyeket vegyesen, falusias- és kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorol. Jelen tervezéskor a kialakuló új településrész – Kodály Zoltán utca és a Szatymazi út közötti terület – egységes karakterének biztosítása érdekében azonos, Lke-2 jelű, kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerülnek besorolásra. A jelenleg még beépítetlen területek felhasználására a korábbi szabályozás ütemezést javasolt, az önkormányzat azonban ezt nem kívánja fenntartani, a beépítés sorrendjét egyéb eszközzel, a belterületbe vonási eljárás szükség szerinti kezdeményezésével biztosítja.

Egyéb új beépítésre szánt területek

A Zsombó külterületén kijelölt új beépítésre szánt területek a Településszerkezeti tervvel összhangban kerülnek meghatározásra.

Közterületi szabályozás

A hatályos szabályozásban meghatározott új utcák nyitása, illetve meglévő utcák bővítése jelen tervezésig nem valósultak meg, így ezek átvezetése szükséges. A hatályos

szabályozásban nem szereplő, új közterület nem kerül meghatározásra, kivéve az akként használt, ám az ingatlan-nyilvántartásban magánterületként szereplő ingatlanokat.

Beépítési magasság

Az egyes építési övezetek és övezetek magassági paramétereinek szabályozása egységesen az „épületmagasság” meghatározásával történik. Meg kell jegyezni, hogy a hatályos szabályozás által ugyanerre a célra alkalmazott „építménymagasság” érték számítása – az OTÉK változásának következményeként – eltér a most bevezetésre kerülő „épületmagasság” számításától. A különbség lényege abban áll, hogy míg az „építménymagasság” számítása során az ormfalak területét figyelmen kívül kellett hagyni, addig az „épületmagasság” számításakor be kell számítani. Annak érdekében, hogy az új szabályozás biztosítani tudja ugyanazt az építési jogot amint a hatályos, a magassági paraméterek módosítása vált szükségessé. Az új szabályozás a megengedni kívánt szintszámokhoz igazítja az „épületmagasság” értékeit az alábbiak szerint:

- 1 teljes építményszint esetén 5,0 méter;
- 2 teljes építményszint esetén 7,5 méter.