

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Zsombó belterületének és tervezett belterületeinek 87 %-a (248,1 ha) lakóövezetben szerepel, ebből 100,9 ha falusias lakóövezetben (Lf), 144,5 ha kertvárosias lakóövezetben (Lke) és 2,7 ha kisvárosias lakóövezetben (Lk). A lakások és lakótelkek számának távlati tervezése a demográfiai folyamatok függvénye. A népesedési tendenciákat figyelembe véve, a település lakosságszáma növekszik, ezért a hatályos tervben kijelölt, még be nem épített lakóövezetek lehetőséget biztosítanak a további beépítésekre. Arányuk kissé túlzó, összesen ~700 db építési telek kialakítása lehetséges a beépítésre szánt, de még be nem épített lakóterületeken. A szórványosan elindult építkezések miatt azonban visszasorolásuk mezőgazdasági övezetbe nem célszerű.

Az épületek túlnyomó többsége földszintes családi ház, a ház körüli gazdálkodás is jellemző maradt a falusias lakóövezetben, melyek elsősorban a településközpont körül alakultak. Az új osztásokon és a település keleti részén kertvárosias lakóövezetet jelöl a terv. A kertvárosias övezet jobban megfelel a kisebb telkeket igénylő, modernebb épületeket építeni akaró jelenlegi és jövőbeni lakosoknak. Az országos szabályok nem engedik az övezetben a mező- és erdőgazdálkodás, az egyéb gazdasági és igazgatási funkciókat, csak a helyi igényeket kielégítő kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet. Javasolt az állattartó épületek kizárása ebben az övezetben. A kisvárosias övezetben társasházakat találunk, a főút mentén három helyen jelöl a terv kisvárosias lakóövezetet.

Településközpont területe

A jelenleg érvényes szabályok szerint a területen a *lakófunkció* mellett az *igazgatási, irodai, a kereskedelmi, szolgáltató, a szállás jellegű, az egyéb közösségi szórakoztató létesítmény (a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges), hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és sportépítmény* egyaránt elhelyezhető.

A tervben kijelölt "Településközpont terület" a nagyközség központjában lévő intézményeket és lakótelkeket foglalja magában, valamint az új osztáson egy tömbben tervezett övezetként szerepel, összesen **7,0 hektáron**. A kijelölt terület kompakt módon kijelöli a település központi magját, az intézmények nagy része ebben az övezetben található, a sűrűbb beépítést igénylő fejlesztéseket is itt indokolt végrehajtani, hogy ne terüljön szét túlságosan a faluközpont területe. A legfőbb cél továbbra is a jelenlegi közösségközpont egységbe szervezése és kiteljesítése, a hiányosságok felszámolása. Az Alkotmány utca gyűjtőút szerepe megszűnik, ezáltal is erősödik az intézményekkel, közkertekkel átszőtt településközpont gyalogos jellege. Az övezetben a beépítettség meghaladja a falusias és kertvárosias lakóterületre vonatkozó maximumot, a területhasználat intenzívebb.

Gazdasági területek

A településen kétféle gazdasági területet jelöl a terv, melyek elsősorban a *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek* elhelyezésére vehetők igénybe. A kereskedelmi-szolgáltató övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a *gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás* kialakítható. Az általános gazdasági terület a gazdasági jellegű funkciók számára

valamivel rugalmasabb, viszont lakó rendeltetés nem helyezhető el semmilyen formában. Zsombón összesen **29,6 hektárnyi** terület tartozik kereskedelmi-szolgáltató övezetbe az 5405.j út mentén. Az általános gazdasági terület (**13,5 ha**) külterületen, az igazgatási terület szegedi oldalán helyezkedik el, összefüggő területi egységet alkotva, diverzifikált felhasználási lehetőséget biztosítva lehetőséget kereső vállalkozásoknak.

Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, melyeket egy-egy sajátos rendeltetésre használnak. A folytatott tevékenység eltér az előzőekben felsorolt területhasználatoktól. A különleges területek *célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.* A szerkezeti terv különleges területei:

- Sportterület: sport- és szabadidős célú hasznosítás
- Településüzemeltetés: közmű- és egyéb, üzemeltetéshez kapcsolódó létesítmények
- Idegenforgalmi terület: elsősorban rendezvények, szállás, bemutatóterem céljára

Beépítésre szánt területek beépítési sűrűsége és közművesítettsége

Betűjel	Területfelhasználási Egység Megnevezése	Megengedett Legnagyobb Beépítési Sűrűség (m ² /m ²)	Közüemi Közművesítettség Mértéke
Lf	Falusias lakóterület	0,5	Részleges
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,5	Részleges
Lk	Kisvárosias lakóterület	0,7	Részleges
Vt	Településközponti terület	1,5	Részleges
Gks	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,5	Hiányos
Gá	Általános gazdasági terület	1,5	Hiányos
Ks	Sportterület	0,5	Részleges
Kid	Idegenforgalmi terület	0,5	Hiányos
Ktü	Településüzemeltetés területe	0,5	Részleges

Beépítésre nem szánt területek

Mezőgazdasági és erdőterületek

Az igazgatási terület szerkezeti terv szerinti felhasználása mezőgazdasági dominanciát mutat (77,9 %), a terv által jelölt erdőterület jóval alacsonyabb, 4,5 %-os részarányt képvisel. A változások trendje az erdőborítottság növekedése, de az erdők a megélhetés szempontjából csekélyebb erőforrást képviselnek, ráadásul a csapadékszegénység és a leszállóban lévő talajvízszint mellett az erdők kialakulása nem tekinthető természetes folyamatnak, ezért remélhetőleg megáll a mezőgazdasági terület csökkenése. A megyei terv által elvárt erdőterület nagyságát teljesíti a terv, továbbá figyelembe véve a kontrollálatlan erdőtelepítés szomszédos településeken okozott nem kívánatos hatásait, az új tervben csak az elsődleges rendeltetésű, eddig más területfelhasználás alá eső szereplő erdők kerültek erdőövezetbe ill. azok, melyeket a tájrendezési munkarész indokoltnak tart (bár azok többsége is meglévő erdő).

A szerkezeti terv általános és kertes mezőgazdasági besorolást jelöl a mezőgazdasági területeken. Az általános mezőgazdasági besorolás helyénvaló a nagytáblás szántókon és kiterjedt gyepeken, a kisparcellás kertek (gyümölcsös, szőlő, ház körüli kert) a nagyobb élőlétszám-igényű mezőgazdasági kultúrákat képviselik. A volt zártkerti területek egy része lakóövezeti besorolásban van, a többi volt zártkerti terület rész kertes mezőgazdasági övezetként szerepel a szerkezeti tervben. Az erdőterületeknél gazdasági, védelmi és közjóléti rendeltetés került kijelölésre, alapvetően az Erdőállomány Adattár elsődleges rendeltetése szerint. Az erdőterületek túlnyomó többsége gazdasági erdő, védelmi besorolást a láperdő keleti tömbje és az igazgatási terület nyugati határán egy kis erdőrészt kapott, míg közjóléti erdő a láperdő fennmaradó része és a belterületi fenyves északi tömbje. A láperdőhöz délről csatlakozva távlati erdőként jelöl egy területet a szerkezeti terv. Ez a terület még nem került erdőövezetbe, azonban a hosszútávú tervekben szerepel az erdőterületek bővítése a láperdő szomszédságában.

Közlekedési területek

A közlekedési terület részei a számozott országos utak, a helyi gyűjtő utak és a kiemelt dűlőutak, amelyek a település igazgatási területén belüli átmenő forgalom levezetését szolgálják, a kiszolgáló utak viszont közterületként ahhoz a rendeltetési egységhez tartoznak, melynek a megközelítését biztosítják.

Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási területbe az állóvizek, csatornák és parti sávjaik tartoznak. A belvízelvezető csatornákon túl záportározó kijelölésére ad javaslatot az új településrendezési terv vízgazdálkodási övezeti besorolásban.

Zöldterület

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A község közparkjai eltérő mértékben állnak készen ezeknek a feladatoknak az ellátására, némelyik egyelőre nélkülözi a tervszerű beavatkozást. A településközpontban, az új beépítésre szánt területek között kerültek kijelölésre zöldterületek, valamint a belterületi erdő déli tömbje kapott ilyen besorolást. A terület kiterjedése összesen **5,7 hektár**.

Különleges területek

A különleges területbe a beépítésre nem szánt övezetekben is azok a területek tartoznak, melyeket egy-egy sajátos rendeltetésre használnak. A folytatott tevékenység eltér az előzőekben felsorolt területhasználatoktól. A különleges területek *célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni*. A szerkezeti terv különleges területei:

- Hulladéklerakó: hulladékudvar és rekultivált szeméttelep
- Sportterület: focipálya és környezete
- Temető (és bővítési területe)

Természetközeli területek

Mocsár és nádas művelési ágú alrészletek kerültek az övezetbe.

2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELME

Zsombó nagyközség a Dorozsma-Majsai-homokhát kistáj keleti szélén helyezkedik el, a település délkeleti közigazgatási határa pedig nagyjából egybeesik a Dél-Tisza-völgy kistáj délnyugati

határával. A laza (egykori futóhomok) homoktalajok, az ÉNy-DK-i uralkodó szélirány együttesen hozták létre a kistájra és így Zsombóra is jellemző tájszerkezetet. A mélyebb fekvésű részeken gyepes és nádas, időszakos vagy állandóan vízállásos területek, semlyékek, a közöttük lévő magasabb térszíneken pedig a mezőgazdasági művelés a jellemző. A táji adottságok szoros összefüggést mutatnak Zsombó úthálózatával is, mely ugyan jellemzően merőleges rendszerű, de az ÉNy-DK-i tagoltsága egyértelműen meghatározó. A teljes közigazgatási területen a homoktalajok a jellemzőek, mindösszesen a mélyebb térszíneken találkozhatunk ettől eltérő, szikes talajokkal, ahol (a történeti leírások szerint) akár a réti mészkő elfordulása is lehetséges. A korán felmelegedő homoktalajok, a magas évi napfénytartalom, és a könnyen elérhető, öntözési célokra használható talajvízkészletek (a talajvíz záró rétege 6-11 m között van) együttesen teremtették meg az alapjait annak, hogy Zsombó mezőgazdaságát a kertészeti növénytermesztés határozhassa meg. A település felszíni vizekben mára már szegénnyé vált. A település jelentős, időszakosan vízállásossá váló területei a Királyszéki rét, a Nagy Bara szikes pusztája, és a Külső láprét. Két jelentősebb, kevésbé időszakos állóvíze a Zsombói Nagyerdőben található ösláp és a szatymazi határhoz közeli Lápástó. A település meghatározó vízfolyása a Dorozsma-Majsai főcsatorna, illetve a közigazgatási terület dél-nyugati részén bele torkolló Dorozsma-Halasi főcsatorna.

Három ex lege védelem alatt álló terület található Zsombón, mindhárom helyszín mocsaras-lápos terület. A szegedi út mentén található zsombó nagyerdő láperdő része élvez oltalmat, a szatymazi határban egy kisebb lápfolt valamint a Lápástó egy szakasza. A helyi védelem alatt álló természeti területek *Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a természet és zöldfelület védelméről szóló 18/2016. (XI.23.) rendelete alapján* a Zsombói-ösláp, az erdefenyő erdő területe a Kossuth utca és a sportpálya között és a Mária téri templomkert. A helyi védelem alatt álló fák listáját tartalmazza a *Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a természet és zöldfelület védelméről szóló 18/2016. (XI.23.) rendeletének melléklete*. Zsombó közigazgatási területén az országos ökológiai hálózat övezetei szerint magterületek és ökológiai folyosók különülnek el. A magterületek jelentős része a Dorozsma-Majsai főcsatorna mentén helyezkedik el, a település közigazgatási területének déli határában, melyeket a csatorna mentén kijelölt ökológiai folyosó kapcsolja össze az ökológiai hálózat többi elemével. Az ökológiai folyosó területét képezi többek között a Királyszéki-rét és a Nagy Bara szikes pusztája is.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Zsombó, a hasonló méretű, mezőgazdasági termelésre berendezkedett településekhez hasonlóan, teljes közigazgatási területre vetítve kedvező zöldfelületi mutatóval rendelkezik. Az erdőterületek aránya kb. 4,5%, mely az országos átlag alatti érték. Az állandó borítottságot adó természetvédelmi célú zöldfelületek (gyep, gyümölcsös) illetve időszakos borítottságú szántóterületek aránya összességében igen magas, nagyjából 78%. A település belterületi zöldfelületi rendszerének – a hagyományos falusi beépítésnek köszönhetően – meghatározó elemei az egyes lakóterületek zöldfelületei. A település szinte összes utcája széles, mindkét oldalon lehetőséget nyújtana növénytelepítésre. ennek ellenére a zöldsávok mindenhol gyepesek, melyeket helyenként tarkít az ingatlantulajdonosok által kiültetett cserje vagy kisebb méretű fa.

Jelentős vonalas zöldfelületi elemként jelennek meg a csatornák, melyek közül kiemelkedik a belterület déli határán végigfutó Dorozsma-Majsai főcsatorna, melynek keskeny parti sávját több hosszabb szakaszon is spontán kialakult jellemzően fűz-nyár galériaerdő szegélyezi.

A zöldfelületi rendszer orvosolandó hiányossága a foltszerű zöldfelületi elemek összeköttetésének hiánya vonalas elemek által, kül- és belterületen egyaránt. Javasolt ezen elemek létrehozása és fejlesztése utcafásítások, mezővédő erdősávok vagy dűlőfásítások által, valamint csatornafásítással. Az Erdőállomány Adattárban lévő erdőkön felül kis mértékben javasolt erdősítés a defláció csökkentése miatt, ugyanakkor az előző szerkezeti terven „Et”-vel jelölt, a korábbi területrendezési követelmények miatt kényszerből átsorolt, a település keleti-délkeleti részén kijelölt hatalmas – nem megvalósult - erdőterületek (~300 ha) visszasorolása javasolt mezőgazdasági övezetbe.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Régészet

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, a védelemre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. §). A Kötv. 19. § (2) alapján a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozgathatók el. A Kötv. 22. § (1) alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelynek bármilyen beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

A település rendezési tervek készítésekor figyelembe kell venni, hogy a változtatások esetében régészeti emlékeke kerülhetnek elő. Földmunkával járó beavatkozás esetén ezek feltárása a beruházó számára jelent többlet költség-, és idővonzatot.

Zsombó község kül-, és belterületén jelenleg 67 nyilvántartott lelőhely található, melyek általános védelem alatt állnak. A nyilvántartási adatok alapján jelenleg nincsen ismert védett vagy fokozottan védett státuszú lelőhely. Nem ismertek eredeti összefüggéseiben megtartandó épített örökségi emlékek sem.

Zsombó környéke a Duna–Tisza-közén található homokhátsági területekhez hasonlóan nem túl gazdag az őskor korai fázisaira (neolitikum, rézkor) keltezhető lelőhelyekben. Az ez időre adatolható megtelepedési nyomok szórványos jellegűek, minden bizonnyal nem volt intenzív településhálózat a tágabb térségben.

Zsombó határából a legkorábbi emberi megtelepedésre az időszámításunk előtti 4–3. évezredből, a rézkor időszakából rendelkezünk szórványos adattal, mindösszesen egyetlen lelőhelyről.

Az őskor több évezredet felölelő periódusából a bronzkor és vaskor tekinthető olyan szakasznak, amikor a Zsombó környéki lelőhelyekről már ismertek megtelepedésre utaló nyomok. Különböző fázisainak emlékanyagai mintegy 3 és 6 örökségi elem területéről ismertek.

A település külterületéről a római kor időszakától kezdődően folyamatosan ismertek lelőhelyek. A mai Zsombó kül-, és belterületéről a római császárkor időszakából mintegy 23 lelőhelyről ismertek szarmata emlékek. Ezzel a 400–500 éven keresztül folyamatos szarmata megtelepedés az Árpád-kori és újkori emberi jelenlét mellett a legintenzívebb időszakot és talán a legmagasabb populációt mutatja a térségben.

A település határából jelenleg kevés a népvándorlás kori lelőhely, melynek fő oka a lelőhelyek pontos azonosításának nehézségeiben keresendő. Hiszen tudjuk, hogy a térség az avarok számára is központi szerepet töltött be. Jelenleg 11 népvándorlás kori lelőhely ismert a település körzetéből.

A honfoglalás korával beköszöntő új időszak emlékei magasabb számban találhatóak meg, folytonosságukban jelentősebb törés a középkorban, majd a török időkben figyelhető meg. Az ez időszakra keltezhető lelőhelyek száma meghaladja a 48-at.

Ezek mellett a település határából rendkívül kevés temető ismert. Ennek fő oka, hogy napjainkra a felszínen nagyon kevés esetben őrződtek meg a temetkezések azonosítására szolgáló nyomok.

A község határából jelenleg nem ismert védett vagy tájképi jelentőségűnek minősíthető régészeti lelőhely. Továbbá épített régészeti emlék sem található a nyilvántartási és adattári anyagok alapján.

A jelenleg rendelkezésünkre álló adatok alapján elmondható, hogy a település határának tervszerű, szisztematikus régészeti célú terepbejárása jelentős mértékben gyarapíthatja a térségből származó lelőhelyek sorát. Ennek elvégzése ajánlott. Ez egyrészt gazdagítja a település és tágabb térsége múltjáról alkotott ismeretek sorát, másrészt egy-egy régészeti lelőhely ismerete a későbbiekre tervezett változtatások ütemezésekor is fontos tényezőt jelenthet.

Építészeti értékvédelem

A helyi értékvédelem településpolitikai kérdés is, akkor működik jól, ha a tulajdonosok támogatást kapnak a megfelelő minőségű felújításhoz. A település korlátozott anyagi lehetőségeit is figyelembe véve, csak az arra leginkább érdemes épületeket kellene helyi védelem alá vonni, azokat viszont feltétlen. A Települési Arculati Kézikönyv alapján a településkép védelméről szóló 8/2019. (VII.02.) önkormányzati rendelet mellékletei tartalmazzák a települési értékleltárt. Az abban szereplő épületek és területek helyi védelem alá kerültek. Építészeti örökségvédelmi hatástanulmány is készült, külön dokumentálva, melynek alapját az értékleltár képezte.

A településen műemlék, műemléki környezet és egyéb védett épület nem található. Az egyedi tájértékkatasztrot a Kiskunsági Nemzeti Park még nem készítette el.

5. KÖZLEKEDÉS

Nagyterségi kapcsolatok

Az M5 és M43 autópálya a nagyközségből 15 percen belül érhető el, így a bel- és külföldi úticélok gyorsforgalmi úthálózaton keresztül megközelíthetők.

Az Országos Településrendezési Terv szerint a településtől délre halad az M9 autópálya nyomvonala de az a település közigazgatási területét nem érinti. Egyelőre nem ismert a létesülő csomópontok helye, mely kedvezően befolyásolhatja a gyorsforgalmi úthálózat elérési idejét.

Kistérségi kapcsolatok

A közigazgatás területét az alábbi országos mellékutak érintik:

- 4525 j. Sándorfalva-Zsombó összekötő út
- 5405 j. Soltvadkert-Szeged összekötő út
- 5427 j. Zsombó-Bordány összekötő út

A nagyközség közúthálózata

Települési főút:	Andrássy út (5405 j. út átkelési szakasza)
	Szegedi út (5405 j. út átkelési szakasza)
	Szatymazi út (4525 j. út átkelési szakasza)
	5427 j. út átkelési szakasza

Javasolt települési gyűjtőút: Gárdonyi Géza utca
Szent Mihály utca
Kossuth Lajos utca
Radnóti Miklós utca

Fenti utak kiépítése javítja a meglévő és terv szerinti lakóterületek közlekedési kapcsolatát. A kiemelt dűlőutak a külterületi forgalmasabb utakat jelölik.

Kerékpáros közlekedés

Az 5405 j. út mellett a település teljes közigazgatási területén kiépült a térségi jelentőségű kerékpárút. Forráskút elérhető kerékpárúton, míg Szeged irányában megszakad a közigazgatási határon a kerékpárút.

Az Eurovelo 11. nemzetközi kerékpáros útvonal Szegednél vagy Sándorfalvánál érhető el legrövidebb úton, de egyik irányban sincs végig kiépített kerékpárút.

A Szeged-Szikszós és Bordány közötti kerékpárút engedélyes és kiviteli tervekkel rendelkezik, megépülte után az 5427 j. út melletti kerékpárút kiépítésével kerékpárúton elérhető lenne Szeged, Bordány és Üllés.

Javasolt Szatymaz irányában is a térségi jelentőségű kerékpárút kiépítése, mely kistérségi összefogással megvalósulhat.

Gyalogos közlekedés

Kétoldali beépítés esetén kétoldali járda építése indokolt, melynek szélessége a gyalogos úrszelvény (0,75 m) kétszerese.

A vonatkozó műszaki előírás lehetővé teszi 1,20 m széles járda létesítését, amit indokol a csekély gyalogos forgalom, de hosszú távon minden beépített oldalon javasolt az 1,50 m széles járda kiépítése.

Távlati terv a Béke utcán és Alkotmány utca elején a gyalogos forgalom erősítése és előnyben részesítése, később a gépjárműforgalom korlátozása.

Vasúti, vízi és légi közlekedés

A települést vízi, vasúti és légi közlekedés nem érinti.

6. KÖZMŰELLÁTÁS

6.1. Ivóvízellátás

A Nagyközségben kiépített vezetékes vízellátás van, amelyet az ALFÖLDVÍZ ZRT. üzemeltet. A vízmű-telepen (Móra utca 1/6 sz., Hrsz: 155) létesültek a víztermelő kutak, melyekből búvárszivattyú alkalmazásával történik a vízkivétel. Vízkezelési technológia is itt került kiépítésre. Itt található a 3 db működő mélyfúrású kút is, ami a teljes vízbázisa a községi vízműnek. A nagyközség rétegvíz készlete földtanilag részlegesen védett. Közvetlen szennyeződés nem éri, de a hidrogeológiai védőidom szükségességét vizsgáló szakvéleményt időben el kell készíteni. A nagyközség ellátását téli időszakban várhatóan 1 db kút az III. számú tudja biztosítani. Ha mégis szükséges nagyobb rendkívüli vízmennyiség, akkor a másik két kút beállítása is szükséges lehet. A kutakból búvárszivattyú segítségével kitermelt víz minősége, metán, arzén, vas, mangán és ammónium tartalma tekintetében nem felel meg a 201/2001. (X.25.) Kormányrendeletben meghatározott vízminőségi paramétereknek, ezért a vízműtelepen víztisztítási technológia került kiépítésre. A magastározó AK 200-30 víztorony 200 m³, amely a napi víztermelés és fogyasztási kiegyenlítésre szolgál, megfelelő karbantartás mellett akár 20 évig is biztosíthatja a megfelelő nyomást a hálózaton. Túlfolyóvíz elhelyezése belterületi csapadékvíz csatornába bevezetéssel történik. A kutak által kitermelt víz az 2x25 m³ térfogatú vasbeton nyersvíz tárolóba kerül, melynek nagysága hosszú távon is elegendő lesz. Zsombó község vízhálózati kialakítása a vízmű elosztó-hálózata döntően körvezetékes rendszerű, néhány ágvezetékekkel. Az elosztó-hálózat 3,0-3,5 bár üzemi nyomását a meglévő magas tározó és a hálózati szivattyúk biztosítják. A hálózat DN

50 - NA 150 jellemzően azbesztcement, KMPVC és KPE anyagú. Az elosztóhálózatról bekötővezetéken keresztül vételezik a fogyasztók a szükségletüknek megfelelő vízmennyiséget. A vízbekötéssel nem rendelkező fogyasztók vízvételési lehetőségét közkifolyók biztosítják. Az elosztóhálózaton lévő tűzcsapokról vételezhető a tűzvíz, valamint biztosítható a mosató-víz kivezetése.

6.2. Szennyvízelvezetés

A szennyvíztisztító telep (Forráskút) kapacitása: 1.200 m³/d, ebből 70 m³/d szippantott szennyvíz (a hatályos vízjogi üzemeltetési engedély alapján). A szennyvíz elvezető rendszer gravitációs csatornáinak és a 3 közbenső és 1 végátemelőjének kapacitása jóval nagyobb, mint a jelenlegi terhelés, ezért megállapítható hogy a csatornák és az átemelő kapacitások hosszú távon elegendőek a szennyvízelvezetési igények kielégítésére. A szennyvíztisztító telep a Bordány – Üllés – Forráskút - Zsombó települések közös szennyvíztelepe. A négy település szennyvíztisztító telepének helyrajzi száma: 044/120. A mechanikai szennyvíztisztítást követően egy egyedileg méretezett, SEMI SBR és szakaszos betáplálású, SBR biológiai tisztítási technológiájú szennyvíztisztító rendszer került beépítésre, mely úgynevezett aktív eleveniszapos, időciklusok alapján, oldott oxigénszint szabályozással működő, totáloxidációs szennyvíztisztítási folyamatot tesz lehetővé.

6.3. Csapadékvíz- és belvízelvezetés

A területre jellemző szélsőséges hidrológiai viszonyok miatt az utcák nagy részében vízlevezető csatornákat kell kiépíteni nagy mennyiségű záporcsapadékok elvezetésére. A csapadékvizekkel való gazdálkodás különösen az aszályos időszakokban fontos vízgazdálkodási feladatot jelent a térségben élő és gazdálkodó lakosság számára. A mezőgazdaságot sújtó aszály e térséget sem kerülte el. A halmozódó csapadékhány következtében jelentősen lecsökkentek a legfelső rétegekben elhelyezkedő talajvízkészletek is, ami tovább rontja a növénykultúrák életfeltételeit, a terméseredményeket. A vízgyűjtőre hulló csapadék jelentős hányada lefolyik a területről, nem hasznosítja a növényzet a vegetáció során, gyakorlatilag a csapadékvizek lefolyásra kerülő hányada elvész a terület számára. A cél tehát az, hogy a lehullott – és a csatornahálózatba bekerült – csapadékvizeket a területen visszatartsák. Vonatkozik ez természetesen a hóolvadásból származó tavaszi vízlevonulásokra is. A lefolyásra kerülő vizek visszatartása belterületen a csatornamedrekben, külterületen a csatornamedrekben és a tározókban lehetséges.

A Zsombói évi csapadékelosztás igen egyenetlen. A legtöbb eső nyár elején hullik, a csapadék mentesebb hónapok a január és február. A településen a talajvíz változik, de többnyire -2 m alatt van. A részben vagy teljesen vízvisszatartó vízrendezési megoldások kapnak prioritást. Így a szikkasztó árkok, a nyíltszelvényű fenékburkolattal ellátott csatornák és a nyíltszelvényű hézagos fenékburkolattal vagy terfilszűrős szikkasztó elemekkel ellátott csatornák kialakítását javasoljuk. A Nagyközségben mélyfekvésű terület a település D-i, DNy-i területek környéke. Itt helyezkedik el az ATIVIZIG kezelésben lévő Dorozsma-Majsai belvíz főcsatorna, mely a település fő vízlevezető csatornája. A bordányi út (5427 sz.) menti csapadékvíz fejlesztési tervlap szerinti ingatlanokra tervezett záportározó érvényes vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik és már a település csapadékvíz csatorna fejlesztés II. ütemének kiviteli tervei is tartalmazzák a tározó részletes kialakítását. A tervezett záportározó kijelölését a csapadékvíz csatorna fejlesztési tervlap tartalmazza.

6.4. Elektromos energia-ellátás

Nagyfeszültségű (120-220 kV) hálózat

Zsombó területét nagyfeszültségű hálózat nem érinti, fejlesztése a település területén nem várható.

Középfeszültségű (20 kV) hálózat

Zsombó település üzemszertű villamos energiaellátását a Szeged Kiskundorozsma 120/20 kV-os állomásból induló Zsombó 20 kV-os légvezeték biztosítja. A település területén csak részben van 20 kV-os földkábeles hálózat építve. A már meglevő Zsombó 20 kV-os légvezeték 95 mm² keresztmetszete és műszaki állapota alapján alkalmas a település távlati elektromos energiaellátására. Az energiaigénnyel járó bővítések kiszolgálásához a külterületen részben 20 kV-os csatlakozó légvezeték, másrészt 20 kV-os földkábeles csatlakozások építhetők. A belterületen a jövőben csak földkábeles 20 kV-os hálózat épülhet.

Transzformátorállomás

A külterületi és a belterületi transzformátorállomások a légvezetékes 20 kV-os hálózathoz igazodóan többségében oszlop transzformátorállomások. A földkábeles 20 kV-os hálózatoknál BHTR betonházas transzformátorállomások épültek. A meglevő 20/0,4 kV-os transzformátorállomások a környezetükben jelenleg felmerülő elektromos energiaigényt biztosítani tudják. Korszerűsítésre, illetve átépítésre néhány, állomásnál lehet csak szükség.

Kisfeszültségű hálózat

A meglevő kisfeszültségű hálózat csak kis részben földkábeles, többségében légvezetékes, illetve légkábeles kiépítésű.

A belterületen a villamosenergia ellátó hálózat a település teljes területén kiépült. A fejlesztéshez szükséges villamosenergia igény általában a hálózat bővítésével, illetve új transzformátorállomások építésével biztosítható. A külterületen a jövőben is légkábeles kisfeszültségű hálózat építhető. Azokon az intenzív beépítésű területeken, ahol földkábeles a 20 kV-os csatlakozás és BHTR 20/400-1000 kVA tip. betonházas transzformátorállomások épülnek a kisfeszültségű hálózat is földkábelesre épül.

A belterületen a családi házas területeken a meglevő kisfeszültségű hálózatok felújítása esetén, a csupasz légvezetékes hálózatok légkábeles hálózatra történő átépítése lehetséges.

Megújuló energiaforrások

Zsombó területén jelenleg három helyszínen összesen négy maximum 500 kW teljesítményű napelem park üzemel:

- 0153/86 hrsz.: 042-901 jsz. Gyuris Virág Napelempark,
- 0124/26 hrsz.: 042/902 jsz. One Solar Kft. Napelempark,
- 042-903 jsz. Elit Solar Kft. Napelempark,
- 0118/86 hrsz.: 042-905 jsz. Varga Antal Napelempark.

Az Alföldi földrajzi környezet, a napsütéses órák számát tekintve rendkívül alkalmas 500 kW-nál nem nagyobb teljesítményű naperművek telepítésére. Az Alföldi területeken a napelem parkok építésére komoly lehetőségek vannak a megújuló energiaforrások hasznosítása terén.

Napelem park telepítésére a külterületen van lehetőség. A napelem park létesítés koordinálását az NKM Áramhálózati Kft. és az Energiahivatal végzi. A napelem parkok létesítésének határt szab az energiaellátást biztosító Szeged-Kiskundorozsma 120/20 kV-os állomás kapacitása, amely véges. A Szeged-Kiskundorozsma 120/20 kV-os állomás kapacitását a már üzemelő és az építés alatt levő napelem parkok lekötik. Ezért jelenleg további napelempark kiserőművek az állomás körzetében nem telepíthetők.

Elektronikus hírközlés

Zsombó területén kelet – nyugat irányban halad keresztül az Invitel Zrt. Bordány – Zsombó – Szatymaz optikai kábele.

A település vezetékes távbeszélő ellátását az Invitel szolgáltatja. A telefonközpont az igényeket 100%-ban biztosítani tudja, felmerülő igény esetén bővíthető, bár a tendenciák a vonalas telefon állomások csökkenését mutatják.

Zsombóra, Bordány irányából érkezik az Invitel optikai kábele, amely a Móricz Zsigmond utca folytatásában a Sportpálya telkén levő RDLU tip. telefonközponthoz csatlakozik. Az optikai kábel a telefonközponttól tovább halad Szatymaz irányába.

A településre Bordány felől érkezik az M-Telekom optikai rendszere is. Az optikai kábel a Móricz Zsigmond utca végénél a belterületi erdő sarkánál álló GSM telefon toronynál végződik. A toronynál levő konténerben „OLT” optikai vonal végpont és elosztó rendszer épült. Ez a rendszer Zsombón kívül a környező Bordány és Forráskút optikai hálózatának csatlakozását is ellátja.

A KTV és Internet szolgáltatást a Szélmalom Kft. a Bordány felől érkező optikai kábelén keresztül biztosítja. A Szélmalom KTV optikai kifejtési pontja (ONU) a Móra Ferenc utcában levő Művelődési ház udvarán van elhelyezve. Az optikai kábel ettől a ponttól az Invitel alépítményének felhasználásával tovább halad Sándorfalva irányába.

A településen belüli koax kábelhálózat részben földkábeles, illetve alépítményes és csak részben halad az NKM Áramhálózati Kft. oszlopsorán.

Zsombó területét mikrohullámú összeköttetés tilalmi zónája nem érinti. Új mikrohullámú összeköttetés létesítése nem várható.

A település teljes területén a most a D-LINE-DATA kivitelezésében megépült, és az M-Telekom üzemeltetésében levő optikai FTTH rendszer a SZIP rendszer igényeit is kielégíti.

A még a továbbiakban épülő optikai rendszereket elsősorban a meglévő légvezetékes hírközlő hálózatokkal közösen célszerű megépíteni. A településnek azon a részein, ahol meglévő hírközlő hálózat nem áll rendelkezésre, az ott meglévő Áramszolgáltató kisfeszültségű légvezetékes hálózata is alkalmas közös oszlopsoros hálózat építéssel a fejlesztések megvalósítására.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj

Zsombó a Dorozsma-Majsai-homokhát kistáj területén helyezkedik el. A kistáj jellemző felszíni formái a maradékgerincek és lepelhomokhátak, valamint a közéjük ékelődő szélbarázdák. Ez utóbbi formákat semlyékeknek is nevezik.

A különféle genetikai talajtérkép szerint a semlyékek (*karbonátos réti talajjal, lápos réti talajjal, (karbonátos), szoloncsákkal, szoloncsák-szolonyecel és szolonyeces réti talajjal* bírnak (**Takács P.** 1989, **AGROTOPO** 2002). A szikes tómedrek szoloncsák illetve szoloncsák-szolonyec talajai inkább az időszakosan vízjárta kategóriával párhuzamosíthatók.

Igen kicsi a legalacsonyabb és legmagasabb pontok közötti szintkülönbség (relatív relief), illetve sok a majdnem teljesen lapos felszín. A falu határának felszíne csaknem sík, amelyet nagy kiterjedésű, zárt „elgátolt kismedencék” tagolnak, a medencék között pedig futóhomokkal borított, felszínformák tucatjait magukon hordozó homokszigetek fordulnak elő.

Zsombó és térségének legnagyobb része megművelt, szántó művelési ágú mezőgazdasági terület. A táj veszélyes talajtani folyamata a szikesedés, mely a buckavonulatok mélyére és a laposok felszínére jellemző. A szikesedés legfőbb okozója a felfelé irányuló vízmozgás. A buckák tetejéről és a homokhát magasabban lévő részeiről ugyanis a talajvíz a mélyebben lévő semlyékek felé áramlik. Elérve a semlyékeket itt megreked - s mivel természetes állapotban a semlyék lefolyástalanok - a víz elkezd párologni.

Talajvédelem szempontjából fontos a védelmet biztosító növénytakaró megléte, a széleróziót csökkentő mezsgyehatárokon történő fásítás. A defláció főleg a jobb minőségű talajok humuszos rétegét károsítja. A területen az erdőborítottság aránya alacsony. Az erdősítés és a parlagföldek gyepesítése segíti a talajvédelmet.

Felszíni vizek

Zsombó területe természetes felszíni vízfolyásokban szegény. Ez azzal magyarázható, hogy a homokhátakra hulló csapadék a homok nagy vízáteresztő képessége miatt azonnal beszívárog, így a

lehullott csapadék nem felszíni erek, patakok formájában szállítódik a Tisza felé, hanem a felszín alatt áramlik.

A terület síksági jellegből és vízháztartási tulajdonságaiból adódik, hogy a felszíni vízerózió mértéke csekély, csupán a nagycsapadékok lemosó hatása figyelhető meg, azonban ez május – július között jellemző, amikor a növényzet csillapítja ezt a hatást.

Zsombó közigazgatási területére eső felszíni vizek elsősorban a térséget behálózó csatornák rendszere.

A legtöbb csatorna jellemzően követi a természetes deflációs mélyedések ÉNy-DK irányú futását, és kivétel nélkül a Tiszába torkollanak, vizüket többnyire gravitációsan bevezetve a befogadóba.

A csatornák funkciójukat tekintve szinte kivétel nélkül a homokhátságon megjelenő belvizek elvezetése céljából létesült. Zsombó területéről a csapadékvizeket a Dorozsma-Majsai főcsatornán keresztül vezetik a Tiszába.

A csapadék mennyisége évenként átlagosan 570-590 mm. Az év során lehullott csapadék mennyisége alatta marad a meleg nyár okozta intenzív párologtató-képességnek, s „hiányzik” kb. 150 mm csapadék, azaz még ennyi legalább el tudna párologni. Ez az erősen aszályra hajló klíma fejezi ki azt, hogy az éghajlati típus száraz.

Felszín alatti vizek

Zsombó területét a felszín alatti vizek állapota szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, figyelembe véve a 219/2004. (VII. 21.) korm. rendelet előírásait, az „érzékeny” területek közé sorolja.

A felszínalatti vizek közül a felszínhez legközelebb találhatjuk a talajvizet. A homokvidék talajvize részben az elmúlt évtizedek szárazabb időjárása, részben a területhasznosítási változások és vízrendezések hatására drasztikusan csökkent. A talajvíz korábban kb. 2 m mélyen helyezkedett el, mára ez 2-4 méterrel csökkent. Az utóbbi csapadékos évek csak megállítani tudták ezt a csökkenést. A talajvízsüllyedést tovább gyorsítják az illegálisan létesített „öntöző” tavak, amelyek nyári intenzív párologása és a fokozott vízkitermelés a környék talajvízgazdálkodását tovább rontja.

A területen talajvízállási maximumot tavasszal (április-március) talajvízállási minimumot ősszel (október) észlelhetünk. A talajvíz nagyarányú csökkenése főleg a nyári félévben játszódik le. E félév során a talajvíz pótlódása a felszíni párologás következtében nem számottevő. A helyi csapadéknak nyáron kevés, illetve nincsen szerepe a talajvíz közvetlen pótlódásában. A szárazabb nyarakon a nagyfokú párologás a talajvízkészlet jelentős fogyasztója.

A téli félévben a talajvízszint növekszik. Így a talajvíz időszakos ingadozása jelentős lehet, hóolvadáskor és nagyobb csapadékkal járó periódusokban belvíz-problémákat is okoz.

Levegőtisztaság és védelme

A település levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető.

A levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a külterületről transzmisszió útján bekerülő por is. Technológiai eredetű légszennyezés a településen jelentéktelen mértékű.

A levegő minőségét pozitívan befolyásolja hogy a településen hőtermelésre primer energiahordozóként jelentős hányadban földgázt használnak. A háztartások éves földgázfelhasználása a földgáz árának emelkedésével párhuzamosan, folyamatosan csökkent. A földgáz felhasználás csökkenése részben az energiatakarékos szemléletnek de döntően a szilárd tüzelőanyagok részarányának a növekedésével magyarázható. A szilárd tüzelőanyagok használata a földház tüzeléshez viszonyítva levegőtisztasági szempontból kedvezőtlenebb mivel a levegőterheltségi szintet a földgáztüzeléshez viszonyítva nagyobb mértékben növeli.

A biomassza tüzelés klímapolitikai szempontból viszont kedvező. A klímapolitikai szempontok figyelembe vétele Zsombó szempontjából kiemelt jelentőséggel bír, mivel a Duna-Tisza közi

Homokhátságon helyezkedik el és az EU felmérése szerint Magyarországon ez a terület lehet a klímaváltozás egyik első áldozata. A Homokhátságot az ENSZ Élelmezésügyi és Mezőgazdasági Szervezete (FAO) is félsivatagi területnek nyilvánította.

Az üledő porterhelést elsősorban a deflációs külterületről transzmisszió útján bekerülő por okozza. A szálló porterhelés jelentős részét a hőtermelő berendezések (beleértve az ipari technológiai hőtermelő berendezéseket is) valamint közlekedés kibocsátásai okozzák. A községben, bár a lakóingatlanok földgázzal történő ellátottság gyakorlatilag 100 %-os, a földgáz árának növekedése miatt egyre több háztartás áll át részben vagy egészben az egyéb tüzelőanyagok (szén, fa, és minden éghető anyag) használatára ami levegővédelmi szempontból kedvezőtlen.

A hulladéklerakó rekultivációja befejeződött ami kedvező hatással van a levegő minőségére.

Zaj- és rezgésterhelés

A település meglevő szerkezete zajvédelmi szempontból jónak mondható. A nagyobb megengedett zajterhelésű gazdasági és ipari területek a védendő lakóterületektől jól elválnak.

Az 5405 sz. szegedi út mellett kialakult általános gazdasági területet a szatymazi úti elágazás környezetében levő kereskedelmi szolgáltató terület választja el a kertés beépítésű lakóterülettől, ilyen módon a zajosabb általános gazdasági terület és a lakóterület között egy kisebb zajkibocsátású „védő zóna” van, Ezt a szerkezetet meg kell tartani. Jelenlegi állapotában ezen a területen vegyes használat látható. Több telephelyen feltehetően a tulajdonos lakóháza is ott van. Ezzel a gyakorlattal vegyes gazdasági – lakóterület funkció kezd kialakulni. Ez nem új keletű, mert a régi tanyás beépítés esetén is a mai fogalmak szerinti telephely és a lakó ingatlan egy telken volt és a mezőgazdasági területeken a nagy gazdaságok kivételével ma is ez a gyakorlat. Az ipari tevékenység előtérbe kerülésével nagy valószínűséggel zajpanaszok állhatnak elő. Ez a használati mód távlatilag nem előnyös. Az 5405 út belterületi szakasza mentén a lakóterületnek besorolt területen is több szolgáltató létesítmény található. A hazai állapotok szerint a kereskedelmi szolgáltató tevékenység az átmenő utak mentén koncentrálódik és gazdaságilag ez így helyes. Zajvédelmi szempontból a hűtő és légtechnikai rendszerek, valamint a parkolások gyakoriságának növekedése miatt a zajterhelés növekménnyel járhat.

A lakóterületen belül néhány telken gazdasági tevékenységet is végeznek, ami járhat zajkeltéssel. Ezeket a szomszédok általában tolerálják, de előfordulhat jogos zajpanasz éppúgy, mint szomszéd viszály által okozott „álpanasz”.

A lakóterületen belül laknak a külterületen gazdálkodó lakosok, gyakran lakótelkükön tárolják mezőgazdasági gépeiket, melyeknek mozgása esetleges szomszéd zajpanaszokat okozhat.

A szerkezeti tervben adott területrendezési kategóriák megfeleltetése a zajvédelmi rendeletekben adott kategóriáknak :

Településrendezési kategória		Zajvédelmi kategória
Beépített és beépítésre szánt területek		
Lf:	Lakóterület, Falusias	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Lk:	Lakóterület, Kisvárosias	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Lke:	Lakóterület, Kertvárosias	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)
Vt:	Településközpont vegyes terület	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület

Gksz:	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet	Gazdasági terület
Gá:	Gazdasági általános övezet	Gazdasági terület
Ks	sportpálya	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület *
Ktü	településüzemeltetés	Gazdasági terület
Kt	temető	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül a temetők, zöldterület
Z	Zöldterület,	Lakóterület (kisvárosias, ... beépítésű), különleges területek közül a temetők, zöldterület
E	Erdőterület, Gazdasági, védelmi, közjóléti erdő	Gazdasági terület
Kid	Különleges terület	Egyedi vizsgálat szükséges

Hulladékkezelés

A zsombói települési szilárdhulladék lerakó a község DNy-i részén került kialakításra műszaki védelem nélkül. A települési szilárdhulladék lerakót be kellett zárni mert nem felelt meg a hatályos környezetvédelmi előírásoknak.

A zsombói hulladéklerakónál együtemű végleges rekultiváció készült, melynek során a rendezett hulladéktestre 30 cm kiegyenlítő réteg, ezután fedő réteggént 40 cm tiszta talaj és 30 cm humuszos talaj került amire a vegetációt (füvesítés) kialakították. A rekultivált hulladéklerakók mellett a talajvíz minőség monitorozására talajvíz megfigyelő kutak kerültek kialakításra.

A hulladéklerakó rekultivációja jelentősen megváltoztatta a lerakó korábbi környezetét. Megszűnt a közvetlen környezeti kockázat és a felszín alatti és feletti vizek szennyeződésének a veszélye, javult a levegő minősége, és rendezett lett a tájkép is.

Zsombón a települési szilárdhulladék begyűjtését engedéllyel rendelkező szervezet végzi. A begyűjtött hulladék a korszerű, műszaki védelemmel ellátott, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő Szeged, Sándorfalvi úti Regionális Hulladékkezelő Telepe kerül beszállításra.

8. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

Az FGSZ Zrt és MOL Nyrt által szolgáltatott adatok alapján a szerkezeti terv feltünteti a szénhidrogén szállítóvezetéseket, olajkutakat és védőtávolságukat. A rekultivált hulladéklerakó körüli védősáv törlésre került. A csatornák partvonalától országos jogszabályban meghatározott védőtávolság tartandó.

9. KORLÁTOZÁSOK

Közúti érdekeltségű területsáv

A szerkezeti terv feltünteti az országos utak mellett szükséges közúti érdekeltségi sávot, melyen belül többek között építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

99/2021. (IX.14.) Kt. határozat 3. sz. melléklete

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG (területi értékek hektárban, Urbanimex Bt saját készítés))

Rendeltetési kategória	Belterület és tervezett belterület (Sz-1 terv)	Külterület (Sz-2 terv)	Összesen	BIA szorzó	BIA érték
	285,2	2404,6	2689,8		10291,8
Beépített és beépítésre szánt			300,6		661,8
Falusias lakó - Lf	100,9	-	100,9	2,4	242,2
Kertvárosias lakó - Lke	144,5	-	144,5	2,7	390,2
Kisvárosias lakó - Lk	2,7	-	2,7	1,2	3,2
Településközponti terület - Vt	7,0	-	7,0	0,5	3,5
Kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület - Gksz	18,8	10,8	29,6	0,4	11,8
Általános gazdasági terület - Gá	-	13,5	13,5	0,4	5,4
Különleges sportterület - Ks	1,2	-	1,2	3,0	3,6
Különleges településüzemeltetés - Ktü	0,3	-	0,3	1,5	0,5
Különleges idegenforgalmi - Kid	-	0,9	0,9	1,5	1,4

Beépítésre nem szánt			2389,2		9630,0
Közlekedési és közműterület - KÖu	11,6	19,3	30,9	0,6	18,5
Zöldterület (3ha alatt) – Zkk	2,6	-	2,6	6,0	15,6
Zöldterület (3ha felett) - Zkp	3,1	-	3,1	8,0	24,8
Erdőterület – Ev, Ek, Eg	2,3	116,8	119,1	9,0	1071,9
Mezőgazdasági általános - Má	-	2115,0	2115,0	3,7	7825,5
Mezőgazdasági kertés - Mk	-	60,7	60,7	5,0	303,5
Vízgazdálkodási terület - V	-	19,6	19,6	6,0	117,6
Természetközeli terület - Tk	-	25,4	25,4	8,0	203,2
Különleges beép. nem szánt hull. - Khu	-	5,4	5,4	3,2	17,3
Különleges beép. nem szánt sport - Ksp	3,0	-	3,0	6,0	18,0
Különleges beép. nem szánt temető - Kt	4,4	-	4,4	3,2	14,1

99/2021. (IX.14.) Kt. határozat 4. sz. melléklete**TELEPÜLÉSSZERKEZETI 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.

A tájrendezési szaktervező javaslatot tesz az erdőterületek bővítésére (az Adattárban szereplőkön felül), melyeket az új településrendezési eszközök átvesznek. Az Országos Erdőállomány Adattárnak megfelelően gazdasági (Eg), közjóléti (Ek) és védelmi (Ev) erdőterületeket különböztet meg a szerkezeti terv.

II. Természetközeli területek

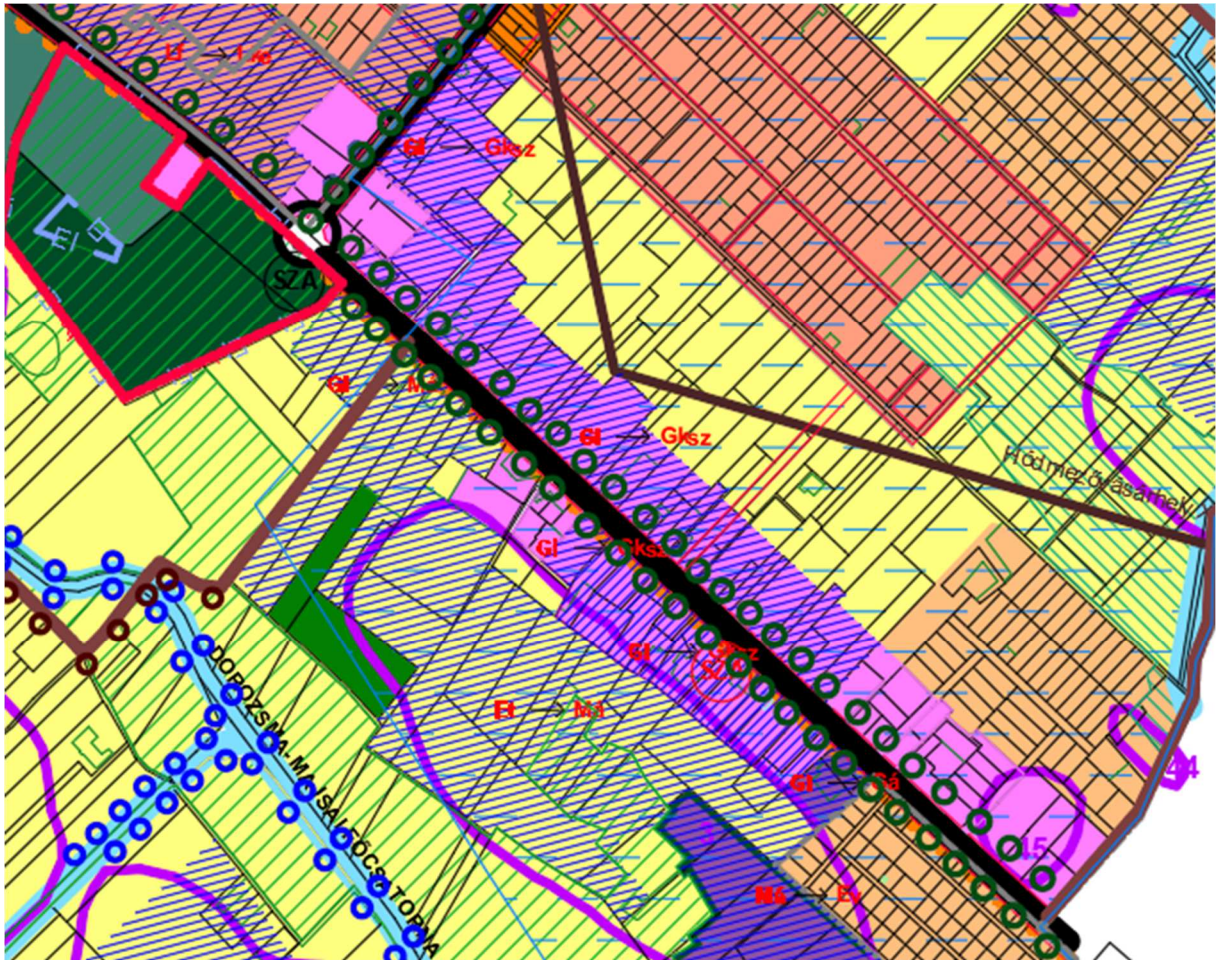
Új övezetként tartalmazzák a szerkezeti- és szabályozási tervek a természetközeli területet (Tk), mely a mocsár és nádas alrészleteken került kijelölésre, az OTÉK előírásainak megfelelően.

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 tömbszerű 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

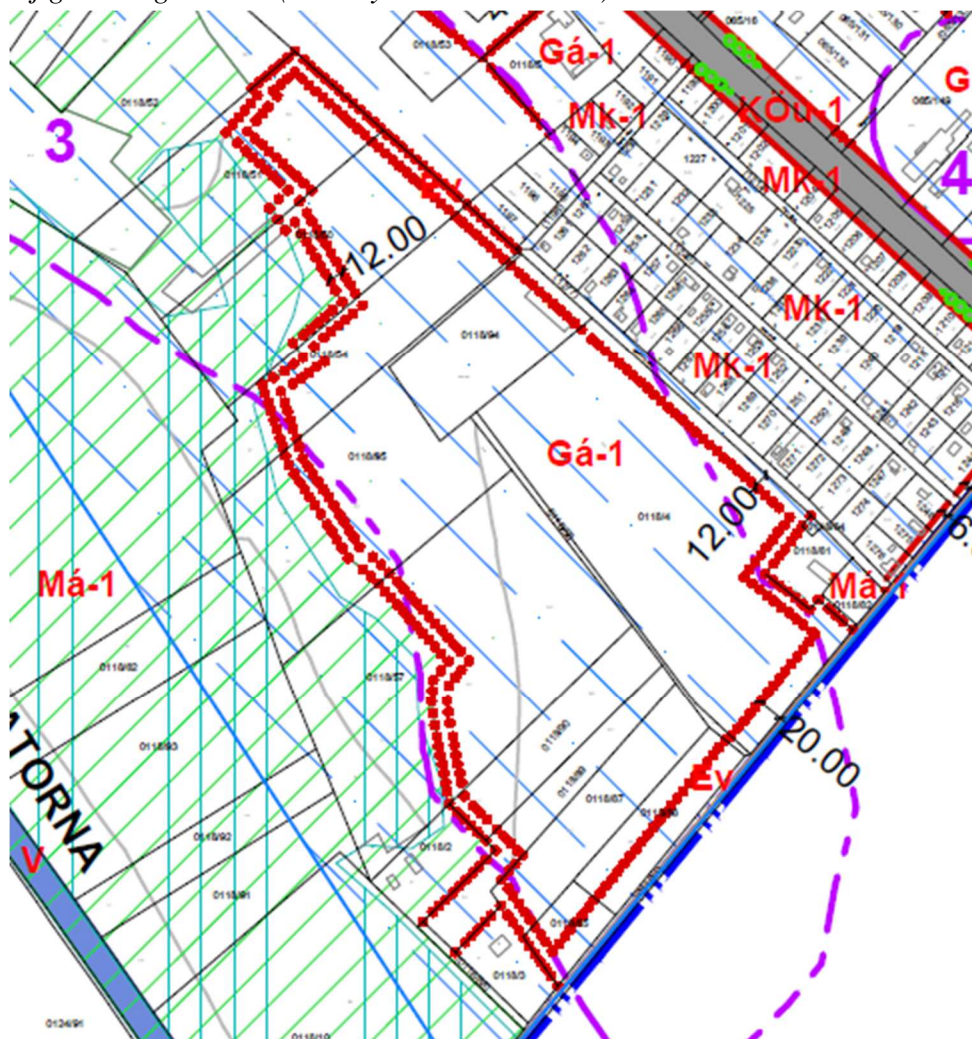
Gazdasági területek új rendszere az 5405.j. út mentén



Az Alkony utca végében lévő 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.

Új gazdasági terület (szabályozási terv részlet):



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 keresztmetszélyt tartalmazza a vonatkozó alátámasztó tervlap (T-8).

Szegedi Építési Szabályzat - részlet



Az MTrT 12.§ (3) bekezdésének való megfelelésként az új gazdasági terület körül 12 m szélességben ill. Szeged igazgatási területével határosan 20 m széles sávban véderdőt jelöl a szabályozási terv 2,7 ha nagyságban, így az MTrT 12.§ (1) b) pontja is teljesül.

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. A 060/20 hrsz-ú telek teljesen fásított, a 06/7 hrsz-ú ingatlan déli része fásított, északi része mezőgazdasági művelés alatt áll, ezért az előírt 5%-os véderdő kijelölési kötelezettség egészét a gazdasági terület mentén jelöltük ki, ahol megítélésünk szerint indokoltabb a véderdő funkció.

Új beépítésre szánt területek: 14,4 ha (gazd. ter.) + 0,6 ha (hrsz 06/7) + 0,3 ha (hrsz 060/20) = 15,3 ha.

$15,3 \text{ ha} * 0,05 = 0,8 \text{ ha} < \mathbf{2,7 \text{ ha}}$, tehát az előírásnak **megfelel**.

A település gazdasági területeinek változásai:

Gi → Gksz 21,9 ha

Gi → Gá 0,8 ha

Gi → Má 3,8 ha

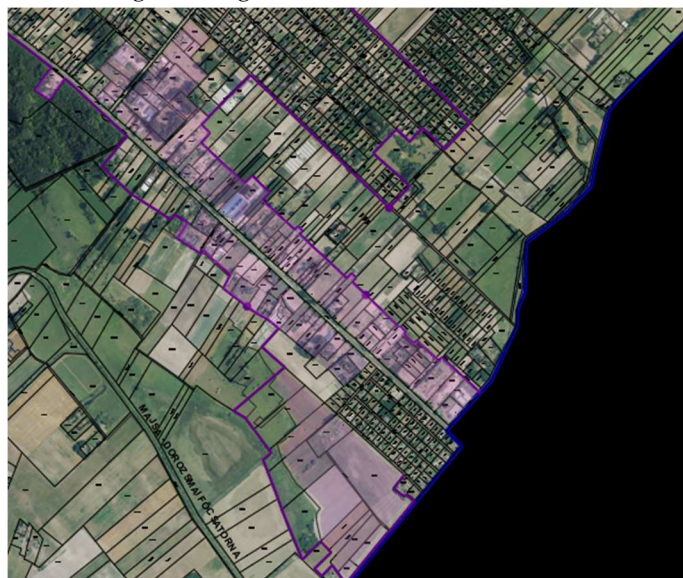
Gk → Lf 6,2 ha

Gk → Ks 1,0 ha

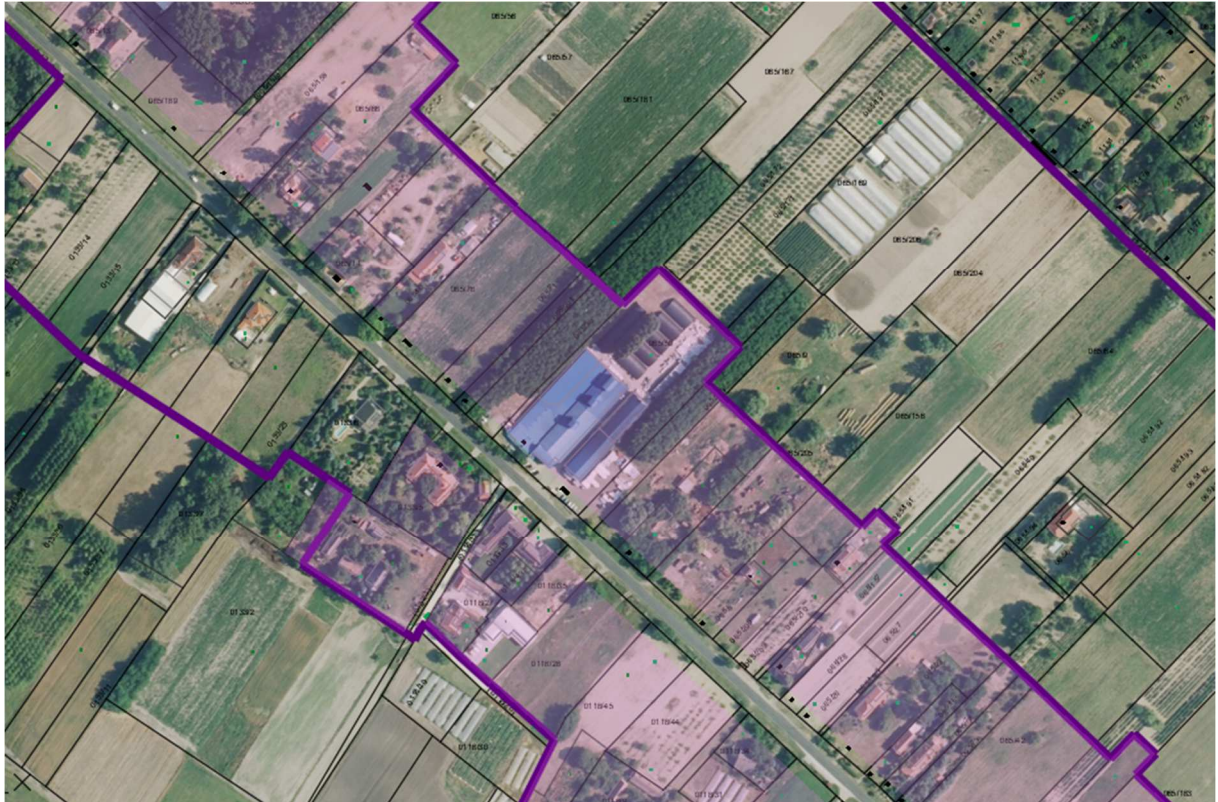
Et, Má → Gá 14,4 ha

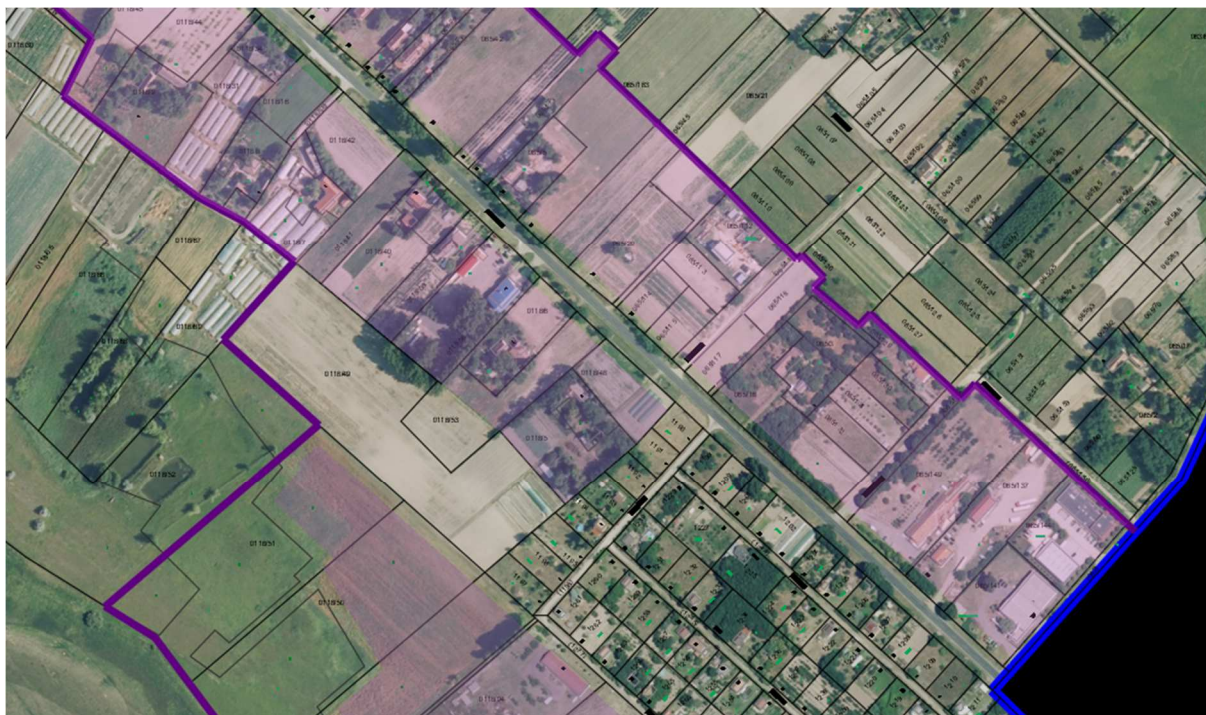
Összesen 10,0 ha gazdasági terület kerül lakó, különleges vagy mezőgazdasági területfelhasználásba, míg 14,4 ha kerül kijelölésre.

Tervezett gazdasági területek, átnézet



Tervezett gazdasági területek – részletek (digitális alaptérkép ortofotón, lilával a gazdasági területek)





A vizsgálati térképeken az új rendezési tervben gazdasági területként kijelölt területek láthatók, melyek a Szegedi út két oldalán helyezkednek el. Ezek a területek túlnyomórészt beépítettek. Van, ahol a beépítési lehetőségeket teljesen kihasználva épültek gazdasági épületek, van ahol egyelőre kisebb gazdasági épület áll és olyan is van, ahol csak lakóépületet találunk. A telkek mérete kb. 1500-tól 13000 m²-ig terjed. Szeged felé haladva, főként a középső részeken találunk 1-1,5 hektáros, jellemzően 2-4 telekből álló, összefüggő, beépítetlen területeket.

Általános gazdasági terület eddig nem volt a településen, a kiskertek mellett ipariból lett általános gazdasági terület egy meglévő telephely ill. az új beépítésre szánt tömb került ebbe az övezetbe a kiskertek alatt. Az MTrT 12.§ (1) c) és az Étv. 7.§ (3) e) pontjai teljesülnek, mert az önkormányzat egybefüggő, ipari park céljára is alkalmas, legalább 10 ha nagyságú területet kívánt kijelölni, ami még kereskedelmi-szolgáltató övezeten belül sincs. Az 1-1,5 hektáros szabad területek erre a célra nem elegendőek. A 060/20 hrsz-ú és a 06/7 hrsz-ú telkek különleges idegenforgalmi övezetbe kerültek, mely új területfelhasználás a rendezési tervben.

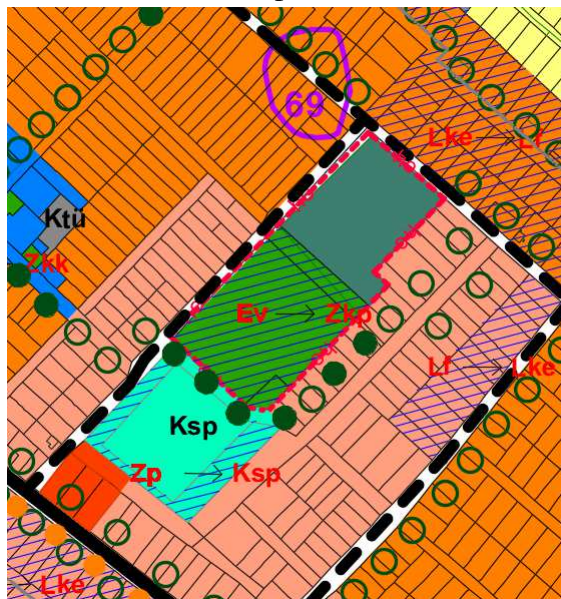
IV. Lakóterületek

A lakóövezetek kijelölése egyszerűsödött. 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 átsorolásának kivételével – nem kerültek kijelölésre, a jelenlegi telekállomány hosszú időre kielégíti az igényeket.

V. Különleges területek, zöldterületek

A III. pontban jelzett helyszínen, 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 (hrszt: 086/48).

A településközpontban a Móra és a Béke utca sarkán lévő ingatlan (hrszt: 14) közkert besorolást kapott a szerkezeti terven is (a hatályos szabályozáson már az volt, de a szerkezetin lakóövezetként szerepelt).

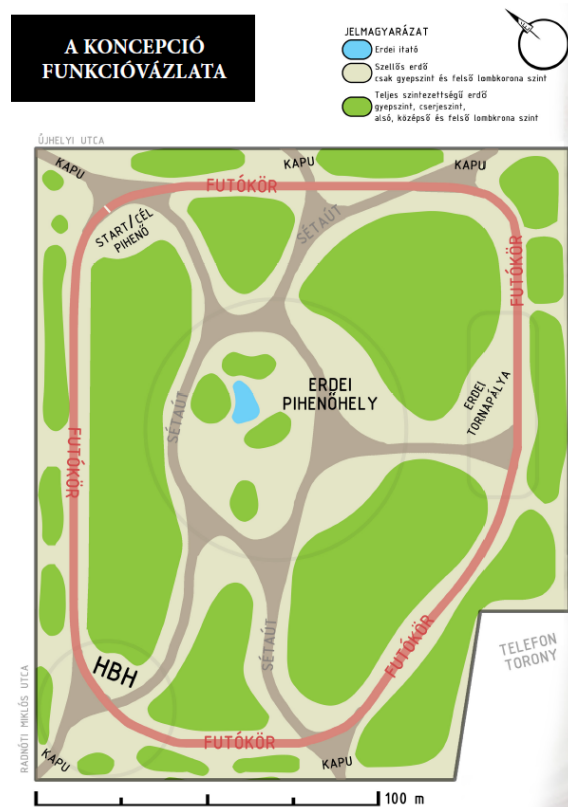


biztosított legyen, ugyanakkor a lakosság számára is vonzóbbá váljon, benépesüljön ez az értékes zöldterület. Az átsorolás a tervezett eszközök elhelyezhetősége miatt fontos, erdőövezetben szinte semmit nem lehetne megvalósítani az elképzelésekből.

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 egysege értékes együtttest 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.

A belterületi erdő déli tömbje és a tömbök közti nyiladék közpark övezetbe kerül. Kármán Kolos okl. tájépítésmérnök elkészítette a Zsombói Erdő Kiskönyvét, melyben a faállomány felújítása mellett sportolási-pihenő funkciók kialakítására tesz javaslatot a déli erdőtömbben. Fő cél a többek közt futópályával, erdei pihenővel, padokkal tarkított terület átalakítása oly módon, hogy a faállomány védelme, felújítása

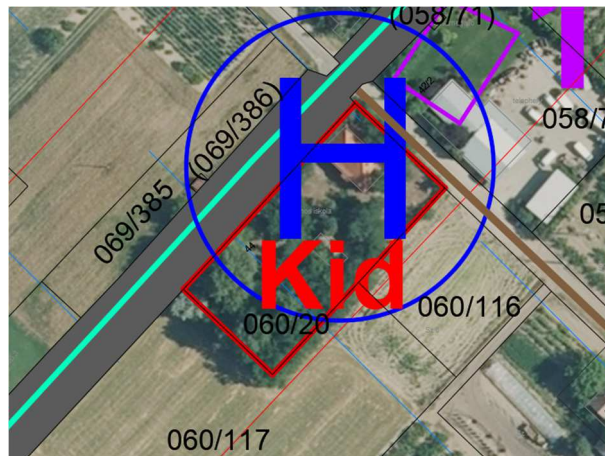
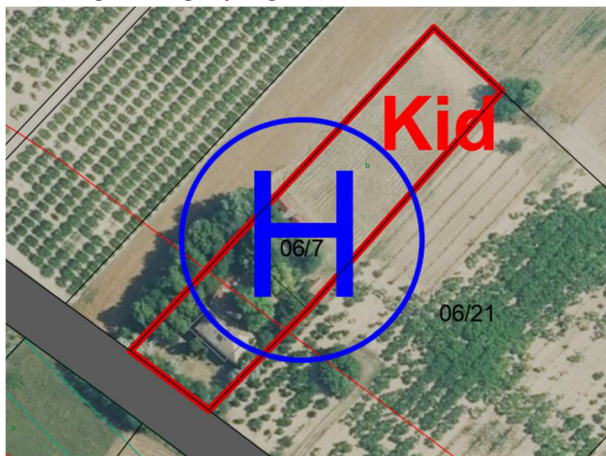


(Zsombói Erdő Kiskönyve – Kármán Kolos)

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..).

Különleges idegenforgalmi övezetbe sorolt telkek



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 szemételepet 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. Vízrendezés

A belterületől délre kijelölt záportározó vízjogi engedélyes tervvel rendelkezik, az új településrendezési eszközökben rendeltetésének megfelelő, vízgazdálkodási övezetbe kerül.

Vízgazdálkodási övezetbe kerülnek a csatornák, amennyiben legalább alrészlethatárral egyértelműen lehatárolhatók. A nem lehatárolható csatornák is feltüntetésre kerülnek a szerkezeti terven, mint ingatlannyilvántartásban nem szereplő, meglévő csatornák, a szabályozási terven azonban nem kerülnek vízgazdálkodási övezetbe. Nyomvonalas létesítmények esetén szükséges egy bemérés az övezeti átsoroláshoz, a nélkül pontatlan és bizonytalan lenne az övezeti határvonal, ami nem képezheti hatósági munka alapját. Legalábbis nem lenne szerencsés.

99/2021. (IX.14.) Kt. határozat 5. sz. melléklete

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Országos Területrendezési Terv

2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. évi törvény (továbbiakban MTrT), melynek második része az Országos Területrendezési Terv előírásait tartalmazza.

Területfelhasználás

MTrT szerkezeti terv -részlet



A jelmagyarázat releváns elemei (MTrT 2018.)

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

A törvény országos és megyei területfelhasználási kategóriaként meghatározza az *erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térséget*, valamint megyei terv esetén még a *legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térséget*. A területfelhasználási egységek megfeleltetését az MTrT 11.§ szabályai szerint, az MTrT 91.§ átmeneti rendelkezései és a CsMTrT területfelhasználási egységei alapján kell elvégezni.

Az új országos terv szerkezeti tervlapján megjelenő, Zsombót érintő **infrastrukturális elemek**:

- *Kiskundorozsma-Üllés DN400, Üllés-Algyő DN 300 és Üllés-Zsombó DN 300-as nagynyomású gázvezetékek,*

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.

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(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 állapítja meg.

Zsombó településrendezési eszközei a régi megyei tervnek felelnek meg (21/2005. (XII.01.) rendelet), ezért a következő, MTrT 91.§ szerinti átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni az országos és megyei övezetekre vonatkozóan:

c) azokat az országos övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

d) azokra az országos övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,

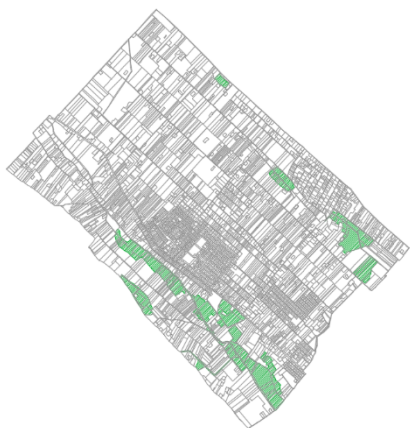
e) azokat a megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e törvény nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

f) azokra a megyei övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,

g) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti miniszteri rendelet vezet be (országos övezetként állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. §-ban és a 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell lehatárolni, és rájuk e törvény, illetve a 88. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni.”

Összefoglalóan kijelenthető, hogy azokat az övezeteket kell alkalmazni a településrendezési tervek készítése során, melyeket az MTrT vagy a *Kiegr.* tartalmaz. Az övezetek lehatárolásához elsősorban az államigazgatási szervek friss adatszolgáltatását vettük alapul.

Országos övezetek Zsombón:



Magterület

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont”

Az OTTrT 17.§-a fogalmaz meg előírásokat a **magterülettel** kapcsolatban:

„17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem

jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és*
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki...” Közművezeteket és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető.

Az övezetet a Kiskunsági Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján határolta le a terv.

Magterületen nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az új rendezési terv, új infrastruktúra nyomvonalak sem szerepelnek az övezet területén.

Ökológiai folyosó



„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított 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, puffterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására”

Az OTTrT 18.§-a fogalmaz meg előírásokat az **ökológiai folyosóval** kapcsolatban:

„18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és*
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki...” Közművezeteket és a közlekedési infrastruktúra hálózat elemeit tájba illően, a természetvédelmi célok maximális betartása mellett engedélyezi elhelyezni. Külszíni művelésű bányatelek nem nyitható, meglévő nem bővíthető.

Az övezetet a Kiskunsági Nemzeti Park legfrissebb adatszolgáltatása alapján határozta le a terv. Az övezet területét nem érinti új beépítésre szánt terület.



Pufferterület

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.”

Az OtrT 19.§-a fogalmaz meg előírásokat a pufferterülettel kapcsolatban:

„**19. §** Pufferterületen a településszerkezeti 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.”

A Kiskunsági Nemzeti Park friss, 2019-es állománya már tartalmaz pufferterületet, ezért ezt az övezetet is tartalmazzák a szerkezeti és szabályozási tervlapok.



Erdők övezete

„Az OtrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.”

Az **erdők** övezete új országos övezet az MTrT-ben, a 29-30.§-ok előírásait kell figyelembe venni: „**29. §** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.

Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti

Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdőtervezési Osztály megküldte digitális formátumban az elsődleges rendeltetésű **erdőterületeket**. Az új szerkezeti- és szabályozási tervlapokon egy kivétellel minden elsődleges rendeltetésű erdő erdő területfelhasználásba van sorolva. Az egyetlen kivétel a település belterületén lévő erdőterület déli része (hrs: 098/76), mely közpark (Zkp) övezetbe kerül.

Az Adattár szerinti erdőterületnek minősül Zsombón 97,7 ha. A közparkba sorolandó 098/76 helyrajzi számú ingatlan területe 2,7 ha.

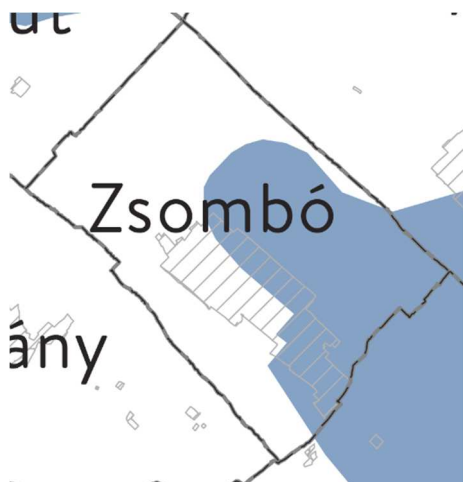
$97,7 - 2,7 = 95 \text{ ha} > 97,7 * 0,95 = 92,8 \text{ ha}$, tehát az előírásoknak MEGFELEL.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei 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 Kiegr. 3.§ (1) bekezdése szerint *„(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.”*



Vízminőség-védelmi terület övezete

„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei 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 településrendezés kapcsán a Kiegr. 5.§ (2)-(3) bekezdései rendelkeznek az övezet szabályairól:

„(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A szerkezeti- és szabályozási tervlapokon lehatárolásra került az övezet, szabályait a HÉSZ 5.§ (8) bekezdése tartalmazza.

A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, a tájképvédelmi terület övezete, a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, a nagyvízi meder övezete, a VTT-tározók övezete és a honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti Zsombó területét az MTrT és a Kiegr. övezeti tervlapjai szerint.

Csongrád megyei Területrendezési Terv

A Csongrád-Csanád Megyei Közgyűlés 4/2020. (V. 22.) számon elfogadta önkormányzati rendeletét Csongrád Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban CsMTrT). Ez a terv már az MTrT szabályai szerint készült. A CsMTrT 18.§ (2) bekezdés szerint „Ha e rendelkezés hatálybalépésekor a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készítésénél és módosításánál az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy e rendeletet, vagy a Csongrád-Csanád Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Csongrád-Csanád megye területrendezési tervéről szóló 21/2005. (XII. 1.) önkormányzati rendeletét alkalmazza.” Zsombó önkormányzata úgy döntött, hogy a régi CsMTrT (21/2005.(XII.01.) rendelet) alapján készüljön a területrendezési tervi megfeleltetés.

Az MTrT 91.§ átmeneti rendelkezéseket tartalmaz, melynek (1) bekezdés b) pontja szerint „a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a vegyes területfelhasználású térség és az építmények által igénybe vett térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni”.

A 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos állapotának 6.§ (2) bekezdés c) pontja szerint „(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

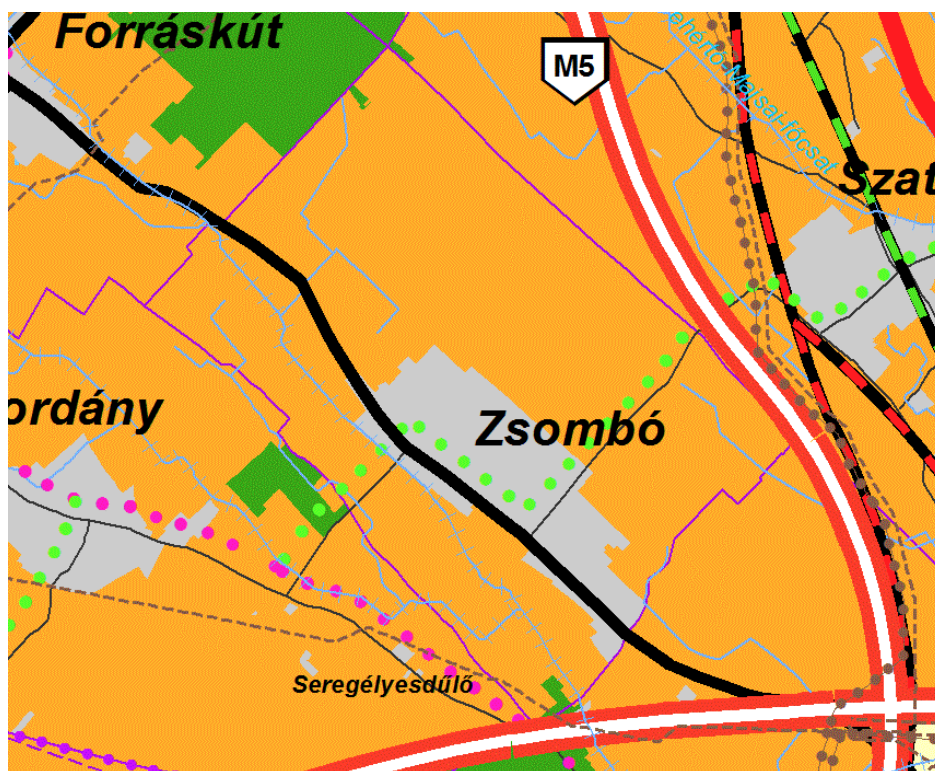
Erdőtérség

A megyei területfelhasználási kategóriák területén a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az MTrT 11.§ szerint erdőgazdasági térségben az erdő területfelhasználási egységet az erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, az erdőtelepítésre javasolt övezet figyelembe vételével kell lehatárolni. Az MTrT 29. § szerint „az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia..”.

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületnek minősül Zsombón 97,7 ha. A közparkba sorolandó 098/76 helyrajzi számú ingatlan területe 2,7 ha.

$97,7 - 2,7 = 95 \text{ ha} > 97,7 * 0,95 = 92,8 \text{ ha}$, tehát az előírásoknak MEGFELEL.

Zsombó a megyei szerkezeti tervben



Vegyes térség

A megyei tervben ábrázolt vegyes terület felhasználási egységen belül erdő- és mezőgazdasági övezetek jelölhetők ki a településszerkezeti tervben. Az erdőterületek megfeleltetésénél a település erdőállományát „beszámítottuk”, ezért a mezőgazdasági területeknek kell biztosítani

a vegyes övezet területének legalább a 85%-át. Zsombón 2153,3 ha mezőgazdasági övezetet jelöl a terv, míg a településen a megyei terv által kijelölt vegyes övezet 2244,1 ha.

$$2244,1 \cdot 0,85 = 1907,5 \text{ ha} < 2153,3 \text{ ha} \rightarrow \text{megfelel}$$

Vízgazdálkodási térség

A megyei szerkezeti terven feltüntetett csatornák és tervezett záportározó a településszerkezeti terven vízgazdálkodási övezetként szerepelnek.

CsMTrT jelkulcs

TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV	
TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vegyes területfelhasználású térség
	Vízgazdálkodási térség
	Városias települési térség
	Hagyományosan vidéki települési térség
	Építmények által igénybe vett térség
ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG	
Közeledési hálózatok és létesítmények**	
	Gyorsforgalmi út
	Főút
	Térségi mellékút
	Nagysebességű vasútvonal
	A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos fővonal
	Egyéb országos fővonal
	Vasúti mellékvonal
	Keskeny nyomtávú vasútvonal
	Országos kerékpárút fővonal
	Térségi kerékpárút-hálózat eleme
	Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti fővonalon tervezett nagy híd
	Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
	Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő/ határátlépési pont
	Térségi határátkelőhely/térségi határátlépési pont
	Vasúti fővonalon lévő határátkelő/ határátlépési pont
	Kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejlesztendő repülőtér
	Nemzetközi és országos jelentőségű kikötő
	Határkikötő
	Térségi közforgalmú kikötő
	Személyforgalmi kikötő
	Kompáttelep
Energiahálózatok	
	Kiserőmű
	400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
	Térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat
	Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezeték
	Térségi szénhidrogén szállítóvezeték
Vízgazdálkodás létesítményei	
	Elsőrendű árvédelmi fővonal
	Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
	Belvíztározó
	Polyami nagyműtárgy
Egyéb	
	Térségi jelentőségű logisztikai központ
	Térségi hulladéklerakó hely
Alaptérképi jelek	
	Országhatár
	Megegyező
	Települési közigazgatási határ
	Egyéb vízfolyások, csatornák
	Egyéb mellékúthálózati elemek

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

Térségi jelentőségű út:

A (Kiskunmajsa)-Forráskút-Szeged 5405.j. térségi jelentőségű mellékút

Egyéb mellékutak

4525.j. mellékút Szatymaz felé és az 5427.j. mellékút Bordány felé

Térségi jelentőségű kerékpárút:

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

Közművezeték

Kiskundorozsma-Üllés DN400, Üllés-Algyő DN 300 és Üllés-Zsombó DN 300-as nagynyomású gázvezetékek

Térségi jelentőségű belvíz- és öntözőcsatorna

Dorozsma-Majsai főcsatorna

A településrendezési eszközökön szerepelnek a megyei terven ábrázolt infrastrukturális elemek. Az 5405 j. út mentén a megyei terv csak a belterületen jelöl térségi kerékpárutat, az Eurovelo 11 útvonal részeként, azonban a település teljes közigazgatási területén Forráskút és Szeged között megépült a kerékpárút. Közlekedési szempontból ez egy térségi jelentőségű infrastrukturális elem, hiszen településeket köt össze, ezért a közlekedési szakági tervlapokon térségiként szerepel. A szabályozási- és szerkezeti terveken viszont térségiként csak a megyei terv által jelölt nyomvonal szerepel, a többi egyszerűen kerékpárútként van feltüntetve.

CsmTrT övezetei Zsombó területén

Az MTrT 91.§ alapján a régi megyei tervnek azon övezteit kell figyelembe venni, melyeket az MTrT is megállapít.

Rendszeresen belvízjárta terület

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.”

Az MTrT 23.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: „**23. § A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.**”



Pálfai-féle belvíz-veszélyeztetési térkép (FORRÁS: ATIVIZIG)

veszélyeztetettségi térképet, mely szerint Zsombón belvizzel erősen veszélyeztetett területek nincsenek, belvizzel közepesen veszélyeztetett területek viszont vannak, a fenti ábrán ezek szerepelnek. Az adatszolgáltatásból nem derül ki, hogy az Igazgatóság mely kategóriát tartja rendszeresen belvízjárta területnek, a megyei terv nem jelöl rendszeresen belvízjárta övezetet a településen. Az eddigi tapasztalatok alapján általában az erősen veszélyeztetett területeket teszik ebbe az övezetbe, ezért a településrendezési tervekben sem szerepeltetjük az övezetet.

Az Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság véleményében megküldte a Pálfai-féle belvíz

A természetes mélyedések az országos ökológiai folyosó részei és/vagy természetközeli övezetben szerepelnek, melyek biztosítják védelmüket.

Az **ásványi nyersanyagvagyon-terület** övezete a CsMTrT szerint nem érinti a települést. Az illetékes bányakapitányság (*Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály*) véleményében leírta, hogy Zsombón védendő földtani értékek, földtani veszélyforrások nem ismertek, a nagyközség területét érinti a *Balástya-I. szénhidrogén bányatelek*, *Hódmezővásárhely XII. szénhidrogén (nem hagyományos) bányatelek* és a *Szegedi-medence-Nyugat szénhidrogén bányatelek*. Határvonaluk szerepel a tervlapokon.

A **földtani veszélyforrás területe** nem érinti a települést.