



## Zsombó Nagyközség Polgármesterétől

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

**Ügyiratszám:** ZS/334-11/2023

**Tárgy:** Zsombó nagyközség  
településrendezési eszközeinek módosítása  
**Melléklet:** főépítési feljegyzés

### Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv – együtt Terv) részleges módosítása szükséges az alábbi okok miatt:

- az önkormányzat tervezett fejlesztései megvalósíthatóságának biztosítása
- az önkormányzat gazdaságfejlesztési terveinek támogatása
- a közlekedésfejlesztés támogatása és
- általános terv-felülvizsgálat, javítások, korrekciók elvégzése.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet figyelembevételével a 99/2021. (IX.14.) Kt. határozat mellékleteinek és a Zsombó nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 6/2021. (XI.14.) önkormányzati rendeletnek részleges módosítása szükséges.

Jelen előterjesztés az alábbi részterületek módosítására tesz javaslatot:

1. Zsombó-Szatymaz kerékpárút nyomvonalának beillesztése engedélyezési tervek alapján,
2. Zsombó-Bordány kerékpárút nyomvonalának beillesztése engedélyezési tervek alapján,
3. új beépítésre szánt, gazdasági területek kijelölése (hrsz: 02/137; 0157/57, 105, 127, 132),
4. 0142/83 helyrajzi számon a vízgazdálkodási terület csökkentése a létesült tározóhoz igazodva,
5. a Kodály utca jobb oldalán az Lke övezetek egységesítése,
6. a piac melletti Zkk övezet (hrsz 14) megszüntetése,
7. a Pacsirta utca elejétől a 0103 hrsz-ú dűlőútig az önkormányzat tulajdonában lévő kb. 5,5 hektáros területre kisebb telkek tervezése,
8. az Má-2 övezet vizsgálata, esetleges további szigorítások a beépíthetőséggel kapcsolatban,
9. a magánutak szabályozási szélességének áttekintése,

- 10.a HÉSZ 16.§-ban a kiemelt dűlőutak szabályozásának átgondolása, a Gárdonyi Géza utca folytatásában a szabályozási vonal indokolt szélesítése a 690 hrsz széléig (KÖu övezetbe sorolás átgondolása),
11. külterületi utak szabályozása részletesebb tervek alapján,
- 12.a Szegedi út belterület felé eső szakaszán kisebb keresztmetszvény kialakítása,
- 13.a 061 hrsz-ú út szélesítése,
- 14.a beépítésre kijelölt (tervezett) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkák (telkenkénti utcaszélesítés, előközművesítés) elvégzésére kötelezés megvizsgálása,
15. egyéb, a módosítás során a módosítási ügyekhez kapcsolódó esetleges HÉSZ módosítások (belterületi határ korrekció, jelkulcsi elemek áttekintése),
16. az iskola potenciális bővítési területe a 101/2 és a 101/4 hrsz-ek, ezeket célszerű az iskolával egyezően Vt-2 övezetbe sorolni,
17. az iskola, óvoda és a bölcsőde tömbje jelenleg Vt-1 és Vt-2 övezetben van. Cél az oktatási-nevelési-szociális/gyermekvédelmi funkció kizárólagossá tétele ebben a tömbben, különös tekintettel a 102 hrsz-re,
- 18.a 147 hrsz. (Szociális Szolgáltató Központ) átsorolása Vt-2 övezetbe.

#### Környezeti vizsgálat kérdése:

A környezetvédelemben érintett szervektől, az eljárás során nyilatkozat bekérése szükséges arra vonatkozóan, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lebonyolítása költségekkel jár és előzetesen valószínűsíthető, hogy a szabályozási változások nem növelik meg a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről Önkormányzatunk, mint a terv kidolgozója, előzetesen nemleges módon foglaljon állást. Amennyiben a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a vizsgálat szükségességét jelzik, akkor ismét előterjesztem ezt a kérdést a Tisztelt Képviselő-testület felé.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) alapján a módosítás általános eljárás keretében folytatható le, az Állami főépítész iránymutatása alapján.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozat-tervezet elfogadására.

**Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének /2023.(IV.21.)**

**Kt. határozata**

**Tárgy:** Zsombó nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

- 1.) Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) elfogadja a Zsombó Nagyközség Településrendezési

eszközeinek részleges módosításáról szóló előterjesztést, amelynek alapján elindítja Zsombó Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosítását.

- 2.) A képviselő-testület támogatja a település beépítésre szánt területeinek bővítését az alábbi ingatlanokkal és igazolja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül a tervezett fejlesztések számára nincs máshol megfelelő terület:
  - a) 02/137; 0157/57, 105, 127, 132 helyrajzi számú ingatlanok és a 0157/77, 93, 101, 102 helyrajzi számú ingatlanokból az 5405.j. úttal párhuzamosan kijelölt kb. 60 méteres sáv átsorolása mezőgazdasági területből gazdasági célra,
  - b) a piac melletti közkert (Zkk, hrsz 14) településközpont területbe sorolása.
- 3.) A képviselő-testület elfogadja a módosító tervanyagban szereplő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészek tartalmi követelményeire vonatkozó főépítész feljegyzést.
- 4.) A képviselő-testület dönt arról, hogy a településterv módosítás környezeti hatásának megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése.
- 5.) A képviselő-testület felkéri Gyuris Zsolt polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** Gyuris Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal és folyamatos

**Határozatról értesítést kap:**

1. Gyuris Zsolt polgármester
2. Sebestyén Tibor települési főépítész
3. Várkonyi Gábor tervező
4. dr. Sziromi Márta jegyző
5. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
6. Irattár

Zsombó, 2023. április 19.



Tisztelttel:

  
Gyuris Zsolt  
polgármester



*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7.§ (7) bekezdése szerinti*

## **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

Zsombó Nagyközség településrendezési eszközeinek 2023 év áprilisában önkormányzati határozattal indított módosításához az abban megnevezett tervezési cél és feladat alapján az Eljr. 1. és 2. mellékletének alábbi elemeit szükséges kidolgozni.

Az Eljr. 1. melléklete alapján a megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- c) Területrendezési követelmények*
- d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése*
- i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat*
- j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata*
- k) Környezetiállapot-jellemzők*
- l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat*
- m) Közlekedés*
- n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás*
- o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők*

Az Eljr. 2. melléklete alapján az alátámasztó javaslat az alábbiakat tartalmazza:

- a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)*
- b) Településrendezési javaslat*
- c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére*
- d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás*
- e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat*
- f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)*
- g) A módosítással érintett területek bemutatása*
- h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása*

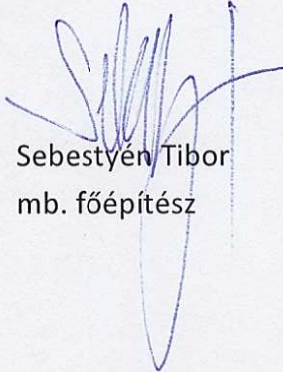


Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül.

Ez esetben a környezet védelméért felelős szervek határozzák meg az önkormányzat számára, hogy az Eljr. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

A település adottságaira tekintettel a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma összevonhatók vagy elhagyhatók, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Zsombó, 2023. április 19.



Sebestyén Tibor  
mb. főépítész