







**SÁNDORFALVA**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA**  
2023. ÉVBEN

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**  
**JÓVÁHAGYÁSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**  
Tervtárgyalás szerinti korrekciókkal



<i>Jelmagyarázat:</i>	<i>Gá általános gazdasági terület</i>	
	<i>Gksz kereskedelmi szolgáltató terület</i>	
	<i>Z-Kp Zöldterület</i>	
	<i>V Vízgazdálkodási terület</i>	
	<i>Lk kisvárosias lakóterület</i>	
	<i>Lf falusias lakóterület</i>	

Megbízó:  
**Sándorfalva Város Önkormányzata**  
6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.  
Főépítész: Talmácsi István

**Tervező:**  
Új-Lépték Tervező Iroda Bt.  
Szeged, Pécskai u. 15.  
Tel. 06/62/421-256  
[balogh.miczi@ujleptekbt.hu](mailto:balogh.miczi@ujleptekbt.hu)

Felelős tervező: Balogh Tünde építészmérnök  
(TN: TT-1-06-0006/2011) Tel. 06/20/429-07-02



Táj- és kertépítész: Rácz Mária táj- és kertépítész mérnök  
(Cs.M-i Építész Kamara TK-1 06-0102/2011)



Környezetvédelem: *Novai György*  
okl. környezetvédő, környezetvédelmi szakértő  
Csongrád Megyei Mérnöki Kamara KB-T/06/0171/H-1684/08



## TARTALOM

	oldalszám
1. Előzmények, módosítási ügyek	3.
2. Településszerkezeti terv módosítása (Határozat-tervezet)	14.
3. Új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi előírások teljesülésének igazolása	16.
4. HÉSZ-módosítás tervezete	21.
5. Tervezett módosításokat alátámasztó leírás	23.
6. Környezetalakítási, közlekedési és közműellátási alátámasztás a módosításhoz	35.
7. Örökségvédelem	37.
8. Környezetvédelem	38.
9. A változások és a településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása	40.
10. A településszerkezeti változás területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	40.

Szeged, 2023. május

# 1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK

## Előzmények

Sándorfalva Város Képviselő-testülete a **Településszerkezeti tervet** 2004. IX. 23-án hagyta jóvá, az **Építési Szabályzatot (HÉSZ) a 20/2004. (IX. 23.)** önkormányzati rendeletével fogadta el. Módosításokat fogadott el a Képviselő-testület a Településszerkezeti tervben a 154/2006. (IX.8.) Kt, a 33/2009. (III.26.), a 79/2011.(V.30.), a 156/2015. (XI.26.) és – legutóbb – a 10/2017. (II. 9.) Kt. határozatával. A Helyi Építési Szabályzat is módosult a 20/2005. (VIII.25.) Ör., a 16/2006. (IX.14.) Ör., a 8/2009. (III. 26.) Ör., a 9/2011. (VI. 30.) Ör., a 24/2015. (XI.27.), és az 1/2017. (II.10.) önkormányzati rendelettel.

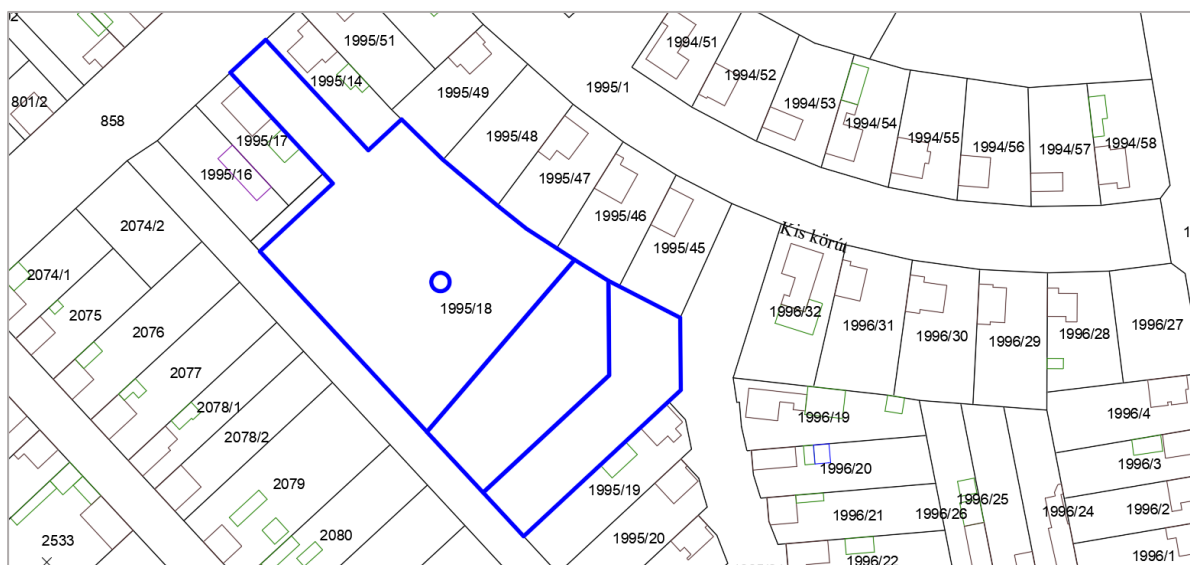
Újabb módosítási eljárás indításáról döntött az önkormányzat a 146/2022. (VI.30.) Kt. és 214/2022. (XI.24.) Kt. határozatában, elsősorban **gazdaságfejlesztési és lakóterület-fejlesztési** ügyekben. A módosítás *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Elj.**) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik, mivel a helyszínek kiemelt fejlesztési területek.

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az **Elj.** 45. § (2) bekezdésben foglaltak alapján az szabályozási és szerkezeti terv az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével módosul. Megújul a tervezési alaptérkép néhány rétege, amelyeket az E-TÉR online felületről az önkormányzat megkapott állami adatként.

## **A módosítási ügyek listája a következő:**

*Településszerkezeti tervet is érintő ügy:*

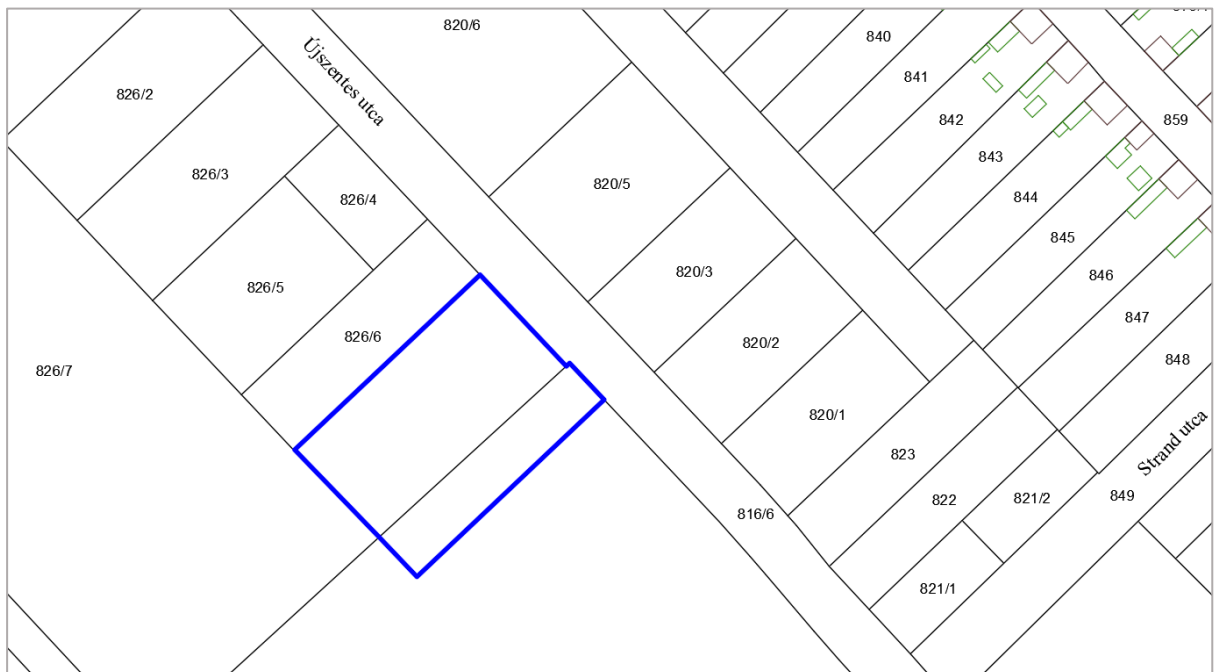
**1. Lk jelű kisvárosias lakóterületbe** kerül át a vízmű magastározója 1995/18 helyrajzi számú telkének D-i részén *kialakítás alatt álló* 1995/53 helyrajzi számú telek (0,42 hektár, ebből jelenleg Z-Kp zöldterület besorolású 0,23 hektár, Lke kertvárosias besorolású 0,19 hektár). A telek É-i részén *kialakítás alatt álló* 1995/52 helyrajzi számú telek (0,62 hektár) Z-Kp közpark helyett **V jelű vízgazdálkodási területté** minősül át. *Súlyponti EOY-koordináták: y:7311250, y:113780 (Megjegyzés: az alábbi térkép a glóbusz hozzátétőleges helyét is jelöli.)*



**2. Z-Kp zöldterület** lesz a besorolása az 1994/76 (korábban: 1994/2) helyrajzi számú teleknek (0,94 hektár, ebből jelenleg Vt településközpont vegyes terület besorolású 0,83 hektár, Lke kertvárosias besorolású 0,11 hektár) *Súlyponti EOV-koordináták: y:731310, y:114030*



**3. Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe** kerül át a 826/7 (korábban: 816/2) és 816/3 helyrajzi számú telkeken kijelölt K-RK-1 jelű rekreációs és rendezvényterület beépítésre szánt különleges területből 0,48 hektár. *Súlyponti EOV-koordináták: y:730940, x:114250*

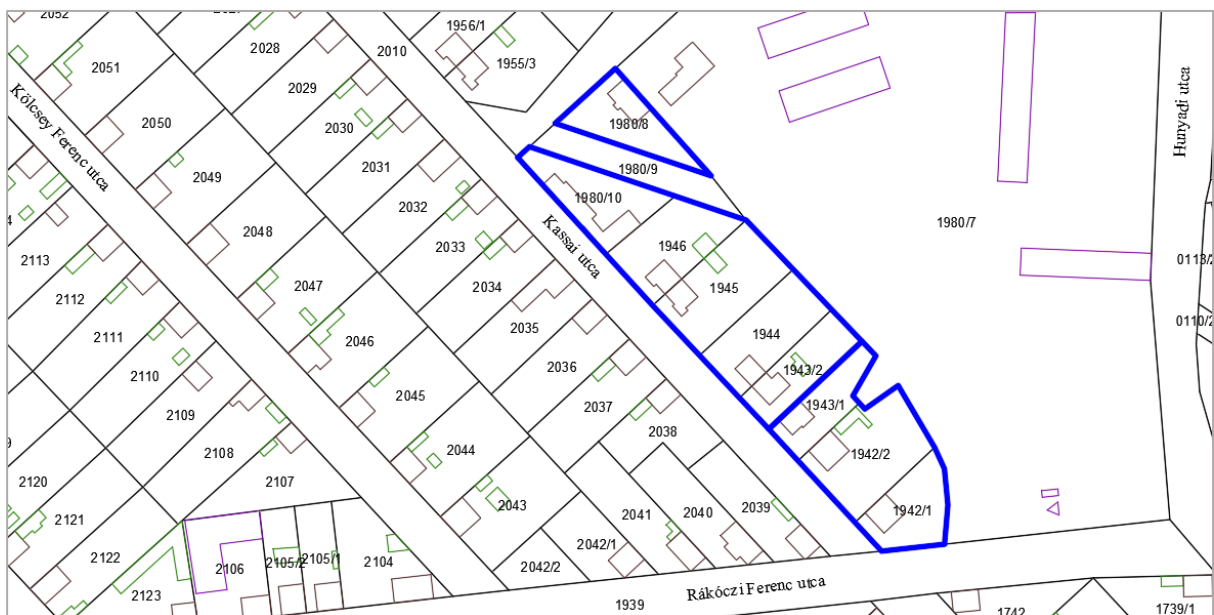


**4.** A megújult alaptérképen jelölt 820/1,2,3,5,6, 824, 826/1-6 helyrajzi számú Gksz jelű terület (3,92 hektár) átkerül **Gá jelű általános gazdasági** területfelhasználási kategóriába. *Súlyponti EOV-koordináták: y:730930, x:1114340*



*Szabályozási tervben kezelendő ügy:*

**5.** Lf-1 helyett **Lf-2 jelű falusias lakóövezetbe** kerül át az 1942/1,2, valamint az 1943/1 helyrajzi számú telkek; át módosulnak az előkertiről az 1942/1, 1942/2, 1943/1, 1943/2, 1944, 1945, 1946, 1980/10 és 1980/8 helyrajzi számú ingatlanoknak. *Súlyponti EOV-koordináták: y:731900, x:113290*



A társadalmi egyeztetés az Elj. 68. § (2) bekezdés a) pontja szerint az E-TÉR digitális felületen zajlott le (felhívást ld. alább). A partnereknek a módosítási terv feltöltésétől számított 10 nap állt rendelkezésükre a válaszádra. Partnerségi észrevétel **nem érkezett be**. A Képviselő-testület az 52/2023. (IV. 27.) Kt. határozattal lezárta a véleményezést és döntött a végső szakmai véleményezés elindításáról.

Felhívás az E-TÉR-oldalon:



### Sándorfalva Város Polgármesterétől

6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1.

Tel/fax: 62/572-961, 572-976 ♦ E-mail: [polghiv@sandorfalva.hu](mailto:polghiv@sandorfalva.hu) ♦ Internet: [www.sandorfalva.hu](http://www.sandorfalva.hu)

Iktatószám: 1983-3/2023

Ügyintéző: Gombárovics Mária

Tel: 06-62/572-959

e-mail: [polghiv@sandorfalva.hu](mailto:polghiv@sandorfalva.hu)

Tárgy: Sándorfalva Város Településrendezési eszközök részleges módosítása egyszerűsített eljárásban – partnerségi véleményezés 419/2021. Korm. r. 62.§ (1) b./ szerinti kezdeményezése

**Egyeztető partnerek: Sándorfalva Város Lakossága, Érdekképviseleti, Civil és Gazdálkodó szervezetei, Vallási közösségei**

E-TÉR felületen

#### Tisztelt Egyeztető Partnerek!

Tájékoztatom Önöket, hogy a Sándorfalva Településrendezési Eszközeinek részleges módosítására indított eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) szerinti Partnerségi véleményezési szakaszához érkezett.

A véleményezendő tervanyag az E-TÉR felületre fel van töltve.

A R. 68. § (2) a./ pontja alapján kérem, hogy a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül töltsse fel írásos véleményét az E-TÉR rendszerbe.

A R. előírja:

„65. § (1) A partner az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak.

(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.”

Sándorfalva, 2023. március 20.

*Gpe!*

Gajdosné Pataki Zsuzsanna  
polgármester



Melléklet: Módosítási tervdokumentáció

## **Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése**

Nyilatkozatot kért Sándorfalva Városi Önkormányzat a környezet védelméért felelős szervektől az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Az egyeztetés a következő eredményt hozta:

1. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) *levelében írja:*

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításból adódóan táj- és természetvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, zaj- és rezgésvédelmi, valamint a földtani közeg védelme szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően): *levelében írja:*

A 3. számú módosítással kapcsolatban az Igazgatóságunk fenntartja az ÁLT/1639-2/2022. foglaltakat az alábbiak szerint:

Sándorfalva 826/6 és 826/7 (korábban 816/2 és 816/3) hrsz-ú ingatlanokat (Bikakaszáló) érintő módosítás:

A tárgyi ingatlanok nem képezik részét országos jelentőségű védett természeti területnek vagy Natura 2000 területnek, viszont részét képezik a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 15. § szerint meghatározott, a KNPI által K3745 kódszámon nyilvántartott természeti területnek, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MTrT) 26. § alapján meghatározott Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetének, mint ökológiai folyosó.

A KNPI az Önkormányzat által korábban (minimum 5 éve) kidolgozott, a Bikakaszáló teljes területének tervezett (és azóta részben megvalósult) terület-felhasználási tervét megismerte és elfogadta. Ennek a tervnek a része volt az azóta már kialakított út (816/6 hrsz) mentén üzemi telephelyek és üzletek kialakítása (820, 824, 826, 816/7, 816/8 hrsz-ek). A Sándorfalva 816/1 hrsz-ú ingatlanon és 816/2 hrsz-ú ingatlan részterületén rekreációs célokat szolgáló terület került betervezésre; a 816/2 hrsz-ú ingatlan fennmaradó területén a jelenlegi természetközeli állapotokhoz igazodva egy kisebb nyílt vízfelület kialakítása volt tervezett a jelenlegi nádas nagyobb arányú megtartása mellett.

A KNPI a gazdasági övezet, mintegy 5 000 m<sup>2</sup>-el történő megnövelését az alábbiak figyelembevételével tartja támogathatónak:

- A gazdasági övezet kijelölése a jelenlegi különleges rekreációs és rendezvényterület rovására, az eredeti terület-felhasználási terv szerint jelölt rendezvényterület igénybevételével történhet, a Sándorfalva 816/6 hrsz-ú úthoz csatlakozva, a már kiszabályozott 816/8, 816/7 és 826 hrsz-ú ingatlanok vonalában.

- A gazdasági övezet kijelölése miatt a rendezvényterület területfoglalása nem terjeszkedhet a természetközeli állapotú terület rovására (vízfelület, nádas).

**Fentiek alapján Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek a 2/2005. Korm. rendelet által meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását.**

3. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően) *levelében írja:*

Az 1983-2/2023 számú megkeresésének tárgyában a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya a rendelkezésre bocsátott Tájékoztatóban foglaltak alapján megállapította, hogy közegészségügyi szempontból az ismertetett módosítások következtében jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása a népegészségügyi hatóság részéről nem szükséges.

4. Sándorfalva Város jegyzője (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *nem érkezett vélemény.*
5. Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, valamint vízügyi és vízvédelmi szempontból): *nem érkezett vélemény.*
6. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (az épített környezet védelmére kiterjedően) *levelében írja:*

Sándorfalva Város településrendezési eszközeit több ponton módosítani kívánja, mellyel kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti munkarész kidolgozásának szükségességéről szóló kérdésre az alábbiakat közlöm.

A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál eseti meghatározás alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 3. számú melléklet II.2. szerint az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az épített környezet védelmére kiterjedően kell véleményt nyilvánítson. Adatszolgáltatási kötelezettsége nincs.

Tekintettel a dokumentumban foglaltakra, a munkarész kidolgozását **nem tartom szükségesnek.**

7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (erdővédelemre kiterjedően) *BK/ERD/04278-2/2023. számú levelében írja:*

A módosítással érintett területeken az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületek nem találhatók. A megküldött tájékoztató anyag alapján környezeti vizsgálat lefolytatását erdészeti szempontból nem tartjuk indokoltnak.



**8. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) levelében írja:**

A mellékelt dokumentáció tételes termőföldvédelmi, ingatlan-nyilvántartási vizsgálatát követően a Földhivatali Osztály részéről az alábbiakat állapítottam meg: a módosítással érintett ingatlanok tekintetében - az érintett ingatlanok belterületen helyezkednek el.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 6/B. § (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében a termőföld védelmének érvényesítése érdekében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre. Az eljárásban érvényre kell juttatni, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. Figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás nem akadályozhatja. A kivett művelési ágú területek, valamint a belterületi ingatlanok esetében a Tfv. rendelkezései - 1. § (1): „A törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint - ha e törvény így rendelkezik - a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra. (3) A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket - a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.” - alapján a Földhivatali Osztálynak termőföld mennyiségi és minőségi védelme szempontjából nincs hatásköre.

A változással érintett területek kijelölése (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása) nem érinti a Tfv. hatálya alá tartozó területeket.

A hivatal megállapította, hogy a településrendezési terv módosításával érintett tervezési területen (határolt területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításának tervezete) termőföldnek nem minősülő belterületi ingatlanok érintettek, ezért a Tfv. fentebb hivatkozott rendelkezései alapján az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre a véleményezési eljárásban.

Az ingatlanügyi hatóság a leírtakra tekintettel a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

**9. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően) levelében írja:**

**A beküldött dokumentáció alapján a talajvédelmi hatóság megállapította, hogy a tervezett, belterületi ingatlanokat érintő, településrendezési eszközök módosítása talajvédelmi szempontból nem jár jelentős környezeti hatással, a talajvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

**10. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály (földtani és ásványvagyron védelemre kiterjedően) levelében közli:**

A Bányafelügyelet a Sándorfalva Város Településrendezési Eszközeinek módosításával érintett területeken **nem tart** nyilván szilárd ásványi nyersanyag kitermelő helyet, valamint áttekintette a megkereséshez részét képező megkeresést.

A Bányafelügyelet az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) és 4. § és a mellékelt dokumentáció tartalmával egyetért, javaslatot nem tesz, kifogást nem emel. Ennek alapján **nem tartja szükségesnek** a környezeti vizsgálat elkészítését a módosításhoz, mivel a területhasználatok földtani környezetre gyakorolt hatása csekély.

**11. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály (kulturális örökség - műemlékvédelem, régészet - védelmére kiterjedően) levelében írja:**

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésükre az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

**nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítások az Építési és Beruházási Minisztérium által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján örökségi érdeket nem sértenek.

Fentiek alapján Sándorfalva Városi Önkormányzat, egyetértve a környezet védelméért felelős szervekkel, **nem tartja szükségesnek** a környezeti vizsgálat lefolytatását.

### **Tárgyalási szakasz**

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze tertárgyalást tartott 2023. május 22-én. A felmerült észrevételek alapján a tervanyagban a következő változások történtek:

1. Az 1. ügyben keletkező Lk jelű kisvárosias lakóövezetben **nem jelöl** a szabályozási terv építési helyet, csak 5 m előkertméret lesz rögzítve.
2. A 4. ügyben keletkező Gá-1 gazdasági övezet szabályai kiegészülnek. Az övezetben csak olyan tevékenységek építményei helyezhetők el, amelyek **nem tartoznak** a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá. Ezzel az előírással megvédhetők a környező lakóterületek az esetleges jelentősebb környezeti hatásoktól.
3. Az Állami Főépítésznek megküldésre kerülnek az egységes módosított tervlapok belterület szerkezeti terve és belterület szabályozási terve.

K i v o n a t

1-146/2022

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. június 30-án megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

146/2022. (VI. 30.) Kt. határozat

**Tárgy:** Sándorfalva város Településrendezési eszközök részleges módosításának indítása

Határozat

1./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges lépéseket annak érdekében, hogy a hatályos Településrendezési eszközök egyszerű eljárásban történő módosításához szükséges tervezési feladatokat és hozzá kapcsolódó folyamatokat az eredeti tervet készítő Új-Lépték Bt elvégezze.

Tervezett módosítások:

- 1/1. A Sándorfalva belterület 816/2 és 816/3 helyrajzi számú K-RK-1 rekreációs és rendezvényterület Újszentes utcához kapcsolódó, hozzávetőleg 5000 m<sup>2</sup>-es területének Gksz övezetbe történő átsorolása.
- 1/2. A Sándorfalva belterület 1942/1, 1995/18 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának mellékelt változási vázrajz figyelembevételével történő módosítása vízgazdálkodási övezetté és Lk kisvárosias lakóövezetté.
- 1/3. A Sándorfalva belterület 1994/76 helyrajzi számú telek Z-Kp zöldterületbe sorolása.
- 1/4. A Sándorfalva külterület 0117/1 helyrajzi számú földrészlet Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe történő átsorolása.
- 1/5. A Sándorfalva belterület 1942/1, 1942/2, 1943/1, 1943/2, 1944, 1945, 1946, 1980/10 és 1980/8 helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Lf-2 jelű falusias lakóövezetre.

2./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/1.-1/5. pontban megjelölt, változással érintett területeket kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítja.

3./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gksz jelű és Lk jelű, új beépítésre szánt területek céljára, a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs más megfelelő terület.

4./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester  
Dr. Török Éva jegyző

**Határozatról értesítést kap:**

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Újlépték Bt.
4. Irattár

K.m.f.

Gajdosné Pataki Zsuzsanna s.k.  
polgármester

Dr. Török Éva s.k.  
jegyző

**Kivonat hiteles:**

Sándorfalva, 2022. június 30.

Kivonat hitelül:  
Sipos Hajnalka  
titkársági ügyintéző



## K i v o n a t

1-214/2022

### Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. november 24-én megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

#### 214/2022. (XI. 24.) Kt. határozat

**Tárgy:** Döntés a Sándorfalva város Településrendezési eszközök részleges módosításáról

#### Határozat

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 146/2022. (VI.30.) Kt. határozat alapján alábbi döntést hozza: 1./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Településrendezési eszközök módosítását érintő tervezési munkálatok elvégzésével az ajánlat adó Új-Lépték Tervező Iroda Bt.-t (székhely: 6726 Szeged, Pécskai utca 15., adószám: 21625828-2-06, képviseli: Balogh Tünde üzletvezetésre jogosult tag) bruttó 1.079.500,- Ft értékben a szerződést megkösse.

#### 1. Tervezett módosítások:

- 1/1. A Sándorfalva belterület 816/2 és 816/3 helyrajzi számú K-RK-1 rekreációs és rendezvényterület Újszentos utcához kapcsolódó, hozzávetőleg 5000 m<sup>2</sup>-es területének Gksz övezetbe történő átsorolása.
- 1/2. A Sándorfalva belterület 1995/52 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának vízgazdálkodási övezetté és az 1995/53 helyrajzi számú ingatlan Lk kisvárosias lakóövezetté.
- 1/3. A Sándorfalva belterület 1994/76 helyrajzi számú telek Z-Kp zöldterületbe sorolása.
- 1/4. A Sándorfalva belterület 1942/1, 1942/2, 1943/1, 1943/2, 1944, 1945, 1946, 1980/10 és 1980/8 helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása Lf-2 jelű falusias lakóövezetre.
- 1/5. A Sándorfalva belterület Bikakaszálón kijelölt GKSZ-2, GKSZ-2\* és GKSZ-3 területek Gá általános gazdasági területbe való átsorolása gazdaságfejlesztési projekt kötelezettségeinek teljesítése érdekében.

2./ A Településrendezési eszközök módosítása 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 az 1. pontban foglalt módosításhoz, de ha a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részéről javaslat érkezik a vizsgálat lefolytatására, akkor ismét előterjesztendő a szükségesség kérdése.

3./ A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdésének ba) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik;

4./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/1.-1/5. pontban megjelölt, változással érintett területeket kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítja.

5./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településszerkezeti terv módosítása során keletkező Gksz jelű és Lk jelű, új beépítésre szánt területek céljára, a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs más megfelelő terület.

6./ Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a HÉSZ módosításának bruttó 1.079.500 Ft díját Sándorfalva Városi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 1/2022. (II.10.) önkormányzati rendelet 7. számú melléklet 68. „Fejlesztések tartaléka” sor terhére biztosítja.

7./ A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a 2. pontban foglaltakat a költségvetési rendelet soron következő módosításával vezesse át.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester  
Dr. Török Éva jegyző

**Határozatról értesítést kap:**

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai
3. Új-lépték Bt.
4. Irattár

**K.m.f.**

**Gajdosné Pataki Zsuzsanna s.k.**  
polgármester

**Dr. Török Éva s.k.**  
jegyző

**Kivonat hiteles:**  
Sándorfalva, 2022. november 24.

Kivonat hitelül:  
Sipos Hajnalka  
titkársági ügyintéző



## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

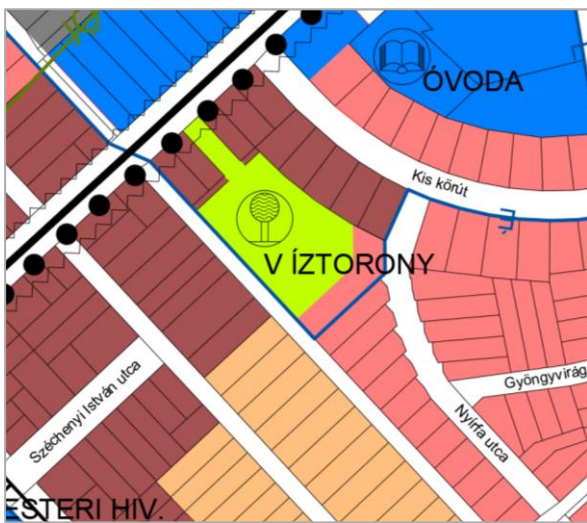
(Képviselő-testület határozatával jóváhagyandó)

### Határozat-tervezet

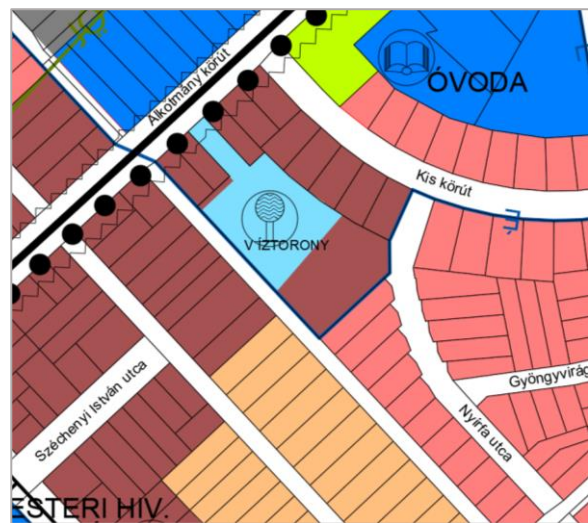
Sándorfalva Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja a város 33/2009. (III. 26.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét.

1. A városközpontban található ivóvízellátást szolgáló magastározó telke jelenleg Z-Kp közpark (0,85 hektár) és Lke kertvárosias lakóterület (0,19 hektár) besorolású. A telek É-i része (0,62 hektár) „V” vízgazdálkodási területbe kerül át, ami *megfelel a terület tényleges funkciójának*. A telek D-i része Lk **kisvárosias lakóterületbe** lesz besorolva (0,42 hektár) **lakóépületek létesítése céljából**.

*Jelenleg hatályos szerkezeti terv*

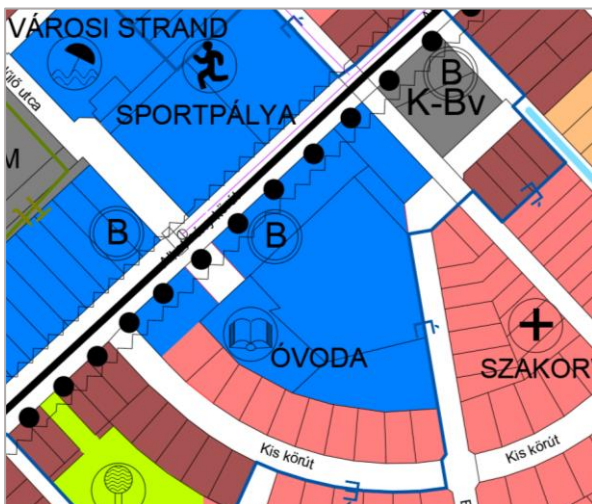


*Módosított szerkezeti terv*

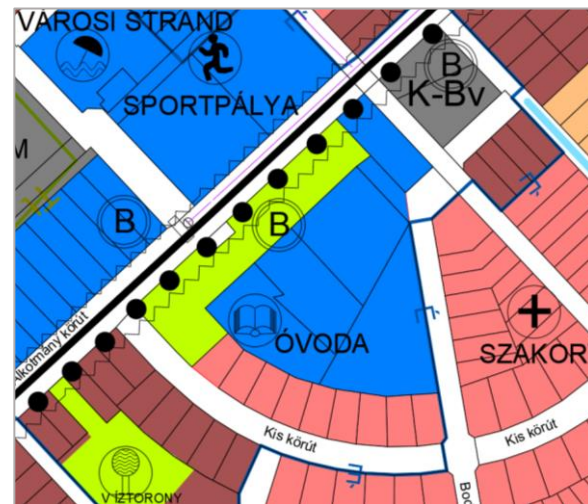


2. Az 1. pontban keletkező új beépítésre szánt terület *törvényi feltételei miatt* Z-Kp **zöldterület** lesz a besorolása az 1994/76 (korábban: 1994/2) helyrajzi számú teleknek (0,94 hektár, ebből jelenleg Vt településközpont vegyes terület besorolású 0,83 hektár, Lke kertvárosias besorolású 0,11 hektár).

*Jelenleg hatályos szerkezeti terv*



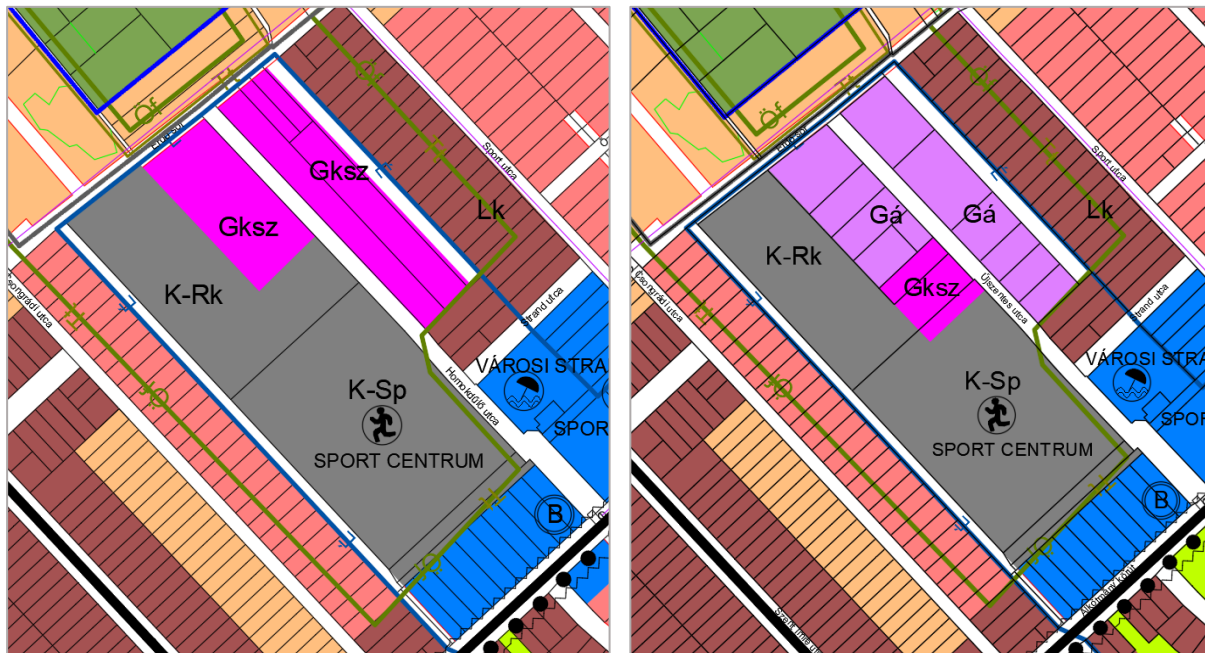
*Módosított szerkezeti terv*



3. *Vállalkozás betelepülése érdekében* Gksz jelű **kereskedelmi szolgáltató** területbe kerül át a 826/7 (korábban: 816/2) és 816/3 helyrajzi szám alatti K-RK-1 jelű rekreációs és rendezvényterület beépítésre szánt különleges területből 0,48 hektár. A gazdasági terület fejlesztését támogató *pályázatban előírt feltételek teljesítése* céljából a jelenleg Gksz jelű területbe sorolt 820/1,2,3,5,6, 824, 826/1-6 helyrajzi számú telkek (3,92 hektár) átkerülnek Gá jelű **általános gazdasági** területfelhasználási kategóriába.

*Jelenleg hatályos szerkezeti terv*

*Módosított szerkezeti terv*



**Végrehajtás határideje:** Hatályba lépést követően folyamatos

**Végrehajtásért felelős:** Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

**Beszámolás határideje:** nem kell határidőre, vagy rendszeresen beszámolni

**Határozatról értesítést kap:**

- Sándorfalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai (Helyben),
- Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester,
- dr. Török Éva jegyző, általa
- Balogh Tünde, a Településrendezési eszközök felelős tervezője,
- Irattár

Sándorfalva, 2023. ....

Gajdosné Pataki Zsuzsanna sk.  
polgármester

Dr. Török Éva sk.  
jegyző

### 3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

#### Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánásmód érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újjonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások. Megállapítható, hogy a módosított szerkezeti terve alapján kimutatott BIA-érték **3,62 ponttal növekedett** a jelenleg hatályos szerkezeti tervhez képest, a törvényi előírásnak megfelel.

A területfelhasználási módosítások összesen 6,38 hektárt érintenek. A módosítások során a **beépítésre szánt terület összességében 0,71 hektárral csökken**. Új beépítésre szánt terület keletkezik 0,23 hektáron (Lk).

Helyszín	Terület (ha)	Jelenleg	Módosítva
1. ügy	0,23	Z-Kp	Lk
	0,62	Z-Kp	V
	0,19	Lke	Lk
2. ügy	0,83	Vt	Z-Kp
	0,11	Lke	Z-Kp
3. ügy	0,48	K-Rk	Gksz
4. ügy	3,92	Gksz	Gá

**BIA-érték számítás** (Kerekítés két tizedes jegyig)

#### 9. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

#### *A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI*

##### 1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói

	A	B	C	D
1.	Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)	Terület-változás (ha)	Értékváltozás (pont)
2.	Nagyvárosias lakóterület	0,6		
3.	Kisvárosias lakóterület	1,2	+0,42	+0,50
4.	Kertvárosias lakóterület	2,7	-0,30	-0,81
5.	Falusias lakóterület	2,4		
6.	Településközpont	0,5	-0,83	-0,42



7.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5		
8.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-3,44	-1,38
9.	Ipari gazdasági terület	0,2		
10.	Egyéb ipari gazdasági terület	0,4		
11.	Általános gazdasági terület	0,4	+3,92	+1,57
12.	Üdülőházas üdülőterület	2,7		
13.	Hétfélig házas üdülőterület	3		
14.	Nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület	1,5		
15.	Nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület	1,5		
16.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	1,5		
17.	Oktatási központok területe	3		
18.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	3		
19.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	3		
20.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2		
21.	Állat- és növénykertek területe	3		
22.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,1		
23.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	1,5		
24.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1		
25.	Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint repülőtér területe	0,5		
26.	Temető területe	3		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7		
28.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület (K-Rk)	1,5	-0,48	-0,72

29.	Autópályák, autóutak, valamint főutak	0,5		
30.	Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgálóutak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6		
31.	Zöldterület 3 ha felett	8		
32.	Zöldterület 3 ha alatt	6	+0,09	+0,54
33.	Védelmi célú erdő	9		
34.	Rekreációs erdőterület	9		
35.	Egyéb erdőterület	9		
36.	Kertes mezőgazdasági terület	5		
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7		
38.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület országos jelentőségű védett természeti területen	7		
39.	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, ha nem tartozik a 37. pontba	5		
40.	Vízgazdálkodási terület	7	+0,62	+4,34
41.	Természetközeli terület mocsár, nádas, ex lege védett láp	8		
42.	Természetközeli terület ex lege védett kunhalom	5		
43.	Természetközeli terület nyílt karsztterület, sziklagyepterület	3		
44.	Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület legalább 80% zöldfelülettel	6		
45.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel	6		
46.	Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
47.	Vadspark, arborétum területe legalább 80% zöldfelülettel	6,4		
48.	Temető területe legalább 80% zöldfelülettel	6		
49.	Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület	0,2		

50.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület legalább 65% zöldfelülettel	3,2		
51.	Burkolt köztér	0,3		
52.	Fásított köztér, sétány	1,2		
53.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	3,2		

**Összesítés:**

**+3,62**

**MEGFELEL!**

### **Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja teljesülésének igazolása**

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében” – Sándorfalva szerkezeti tervében az újonnan keletkező beépítésre szánt terület a belterületen (városközpontban) helyezkedik el, ezért átsorolása nem okozza a települések összenövését.

### **Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja teljesülésének igazolása**

„d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”.

A magastározó telke művelésből kivont. **A törvényi előírás teljesül.**

### **Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. Sándorfalva Városi Önkormányzat a 146/2022. (VI.30.) Kt. határozat 3./ pontjában foglalt döntésével (ld. 5. oldalon) megállapítja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő Lk terület.

### **Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása**

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:-

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

Az idézett törvényi előírások *a következők szerint teljesülnek*: Lakóterület-fejlesztés érdekében az 1. ügy helyszínén, **0,23 hektáron keletkezik** új beépítésre szánt terület. A helyszín csatlakozik a meglévő Lk-területhez, amely a városközpontban helyezkedik el. A települési térségben nincs erre a fejlesztésre alkalmas beépítésre szánt terület, ilyen értelemben hozott fejlesztési döntést az önkormányzat a 146/2022. (VI.30.) Kt. határozat 3./ pontjában.

### **Az OTrT 12. § (3) bekezdés teljesülésének igazolása**

Az OTrT 13. § (3) bekezdése előírja: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű**, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén **zöldterületet** vagy véderdőt – kell kijelölni.”

Az OTrT 12. § (3) bekezdés utolsó mondata értelmében: „Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A törvényben előírt 5 % zöldterület 115 m<sup>2</sup> nagyságú, ennél jóval nagyobb, 9400 m<sup>2</sup> zöldterület (Z-Kp) keletkezik a **2. ügy helyszínén, a törvényi előírás teljesül.**

## 4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### Sándorfalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) számú rendelete a Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

#### 1. §

A Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A város közigazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:]

„(a) beépített, illetve beépítésre szánt területen

1. lakó-,
  - 1.1. kisvárosias lakó- (Lk),
  - 1.2. kertvárosias lakó- (Lke),
  - 1.3. falusias lakó- (Lf),
2. vegyes-,
  - 2.1. településközpont vegyes- (Vt),
3. gazdasági-,
  - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz),
  - 3.2. egyéb ipari- (Gip),
  - 3.3. általános- (Gá),
4. különleges-,
  - 4.1.
  - 4.2. temető (K-T),
  - 4.3. sportterület (K-Sp),
  - 4.4. rekreációs és rendezvény (K-Rk)
  - 4.5. közlekedési (K-Bv),”

#### 2. §

A Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16/B. § helyébe a következő rendelkezés lép:

**[Gksz-3 jelű Kereskedelmi, szolgáltató területek 3. övezete]**

Övezeti előírások:

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| 1. Maximális beépíthetőség:    | 60%           |
| 2. Maximális építménymagasság: | 7,5 m         |
| 3. Minimális építménymagasság: | nincs előírás |

4. Új kialakuló telek területe:	minimum 1000 m <sup>2</sup>
5. Telek minimális utcafronti szélessége:	20 m
6. Beépítési mód:	szabadonálló
7. Kötelező előkert mértéke:	minimum 7,0 m
8. A terepszint alatti beépítettség értéke:	maximum 60 %
9. Minimális zöldfelületi fedettség:	20 %.
10. Oldalkert minimális mérete:	4,0 m

### 3. §

A Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet a következő 17/B. szakasszal egészül ki:

#### „17/B. § Gá-1 jelű Általános gazdasági területek övezete

Övezeti előírások:

1. Maximális beépíthetőség:	60%
2. Maximális építménymagasság:	7,5 m
3. Minimális építménymagasság:	nincs előírás
4. Új kialakuló telek területe:	minimum 2000 m <sup>2</sup>
5. Telek minimális utcafronti szélessége:	20 m
6. Beépítési mód:	szabadonálló
7. Kötelező előkert mértéke:	minimum 7,0 m
8. A terepszint alatti beépítettség mértéke:	maximum 60 %
9. Minimális zöldfelületi fedettség:	25 %
10. Oldalkert minimális mérete:	4,0 m
11. K-Rk-1 övezethez csatlakozó telekhatár mentén zárt tégl-, vagy fakerítés, vagy sövényvel kísért drótháló kerítés létesítése kötelező.	
12. Az övezetben csak olyan tevékenységek építményei helyezhetők el, amelyek nem tartoznak a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.	

### 4. §

A Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 5. §

Hatályát veszti a Sándorfalva Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16/A. §-a.

### 6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

### 7. §

Ezen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet a hatályba lépésének napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazandó abban az esetben, ha a kérelmező számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

*1. melléklet: módosított egységes Belterületi Szabályozási Terv (SZ-2) (külön csatolva)*

## 5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

### *Településszerkezeti tervet is érintő ügyek*

#### 1. sorszámú ügy

A helyszín az ivóvízellátást szolgáló magastározó 1995/18 helyrajzi számú telke, amely Sándorfalva városközpontban található. Az Alkotmány körúthoz utcaszélességű teleknyúlvánnyal csatlakozik. Jelenleg közpark besorolású (Z-Kp). A tározót biztosító drótkötelek alatt nem szerencsés közparkot fejleszteni, helyesebb a „V” vízgazdálkodási terület besorolás, amely kifejezi a terület tényleges funkcióját. A telek D-i része hasznosítható lakásépítésre, e célból a vele K felől szomszédos terület Lk-1 kisvárosias lakóövezetébe lesz besorolva a kb. 0,42 hektáros terület.

*Légifotó (Google 2022) az Alkotmány körút felől: a kialakuló vízgazdálkodási terület kék, a kisvárosias lakóterület narancs színű vonallal van ábrázolva*



*Magastározó telkének bejárata az Alkotmány körút felől (Google 2022)*



*Magastározó telke DK (Nyírfa utca) felől*



*Terület feltárulása Ny-ról (a csatorna felől)*



*Vízgyűjtési területbe kerülő, bekerített telekrész látképe D-i irányból (a tervezett lakóterület a kép előterében látható)*





Az ivóvíz magastározó telkének D-i része kaszáló, amely a Nyírfa utca felől közvetlenül megközelíthető. A város értékesíteni kívánja lakáscélra a feszítő kötelekkel nem érintett kb. 4238 m<sup>2</sup> nagyságú területet. Az Lk-1 övezet előírásainak keretei között többféle módon lehet beépíteni a területet. Az egész telek egyben is kezelhető, egy vagy több társasház építésével hasznosítva, vagy magánút kialakításával több telekre megosztva is felhasználható családi házak létesítésére. A környéken már kialakult Lk-1 övezetre az utóbbi a jellemző.

A módosítás keretében az 1995/18 hrsz.-ú telekből leválasztott D-i rész (tervezett hrsz.: 1995/53) az Lk-1 építési övezeti jelet kapja, amely a szomszédos kisvárosias lakótelkek besorolása.

*Lk-1 kisvárosias lakóövezet előírásai a HÉSZ 12. §-ában (nem változnak)*

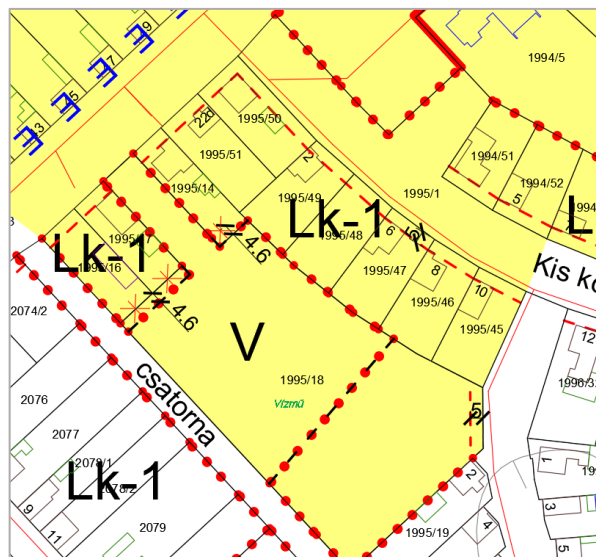
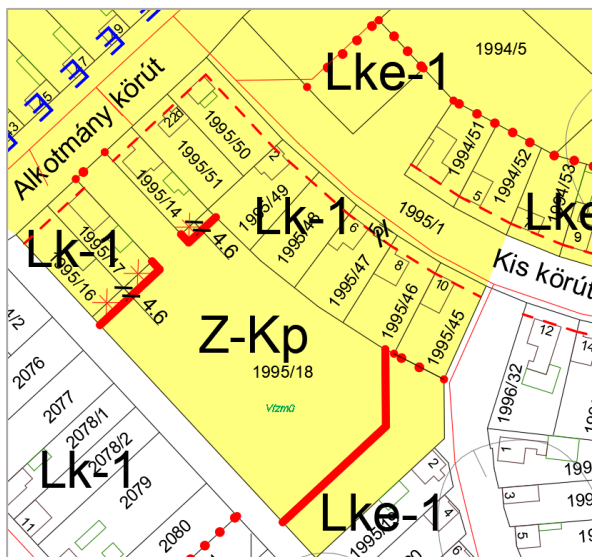
Területfelhasználási kategória	Kisvárosias lakó
Telek beépítési módja	oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú és zárt sorú a kialakult állapothoz való illeszkedés biztosításával, de a kialakult ikres beépítésű telkek esetében ikres építési hely tartandó
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége:	40 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,00 m
Minimális építménymagasság:	nincs előírás
Kialakítható legkisebb telekterület	450 m <sup>2</sup>
Telek minimális utcafronti szélessége:	14 m
Kötelező előkert mértéke:	a szabályozási terven előkert vonallal meghatározott, ennek hiányában utcafrontos beépítést, vagy a telken kialakult előkert-méretet kell alkalmazni

**A szabályozási terven az előkertméret előírása 5 m lesz.**

*A jelenleg hatályos és módosított szerkezeti terv a 2. fejezetben található.*

*Jelenleg hatályos szabályozási terv*

*Módosított szabályozási terv*



## 2. sorszámú ügy

A helyszín az 1. ügy területétől K-re, az Alkotmány körút mentén fekvő 1994/76 (korábban: 1994/2) helyrajzi számú telek. Területe 0,94 hektár, ebből 0,83 hektár jelenleg Vt településközpont vegyes terület besorolású, 0,11 hektár (a Kis körút felől) Lke kertvárosias lakóterület besorolású. Az Alkotmány körút felől a terület nagyobb része fásított. A D-i irányban óvoda és bölcsőde telke csatlakozik hozzá. A módosítási területet a város zöldterületként szeretné hasznosítani, ezért besorolása Z-Kp jelű közparkra változik. A körút felől egy szennyvízátemelő telke képez beugrást az utcavonalon: az átemelő telke továbbra is közlekedési és közműterületben (KÖu) marad.

*Légifotó (Google 2022) az Alkotmány körút felől: a kialakuló közpark zöld határvonallal van ábrázolva*



*Terület utcaképe az Alkotmány körút felől (Google 2022)*



Fásítás és a terület mögötti óvoda képe az Alkotmány körút felől (Google 2022)



A módosítással keletkező közpark előírásai a HÉSZ-ben változatlanul a következők maradnak:

### „22. § **Z-Kp** jelű Közpark

(1) A területbe tartozik a szilárd vagy szilárdított burkolattal ellátott, gyalogosközlekedési-, séta- és pihenőfunkciót szolgáló települési köztere.

(2) A területen új építményként:

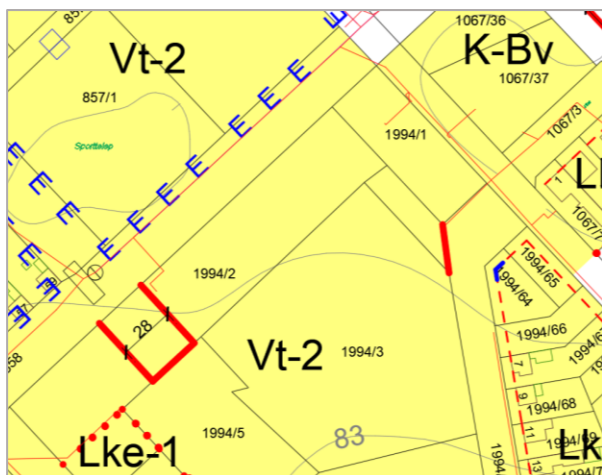
- a) közterületi pavilon,
- b) nyilvános illemhely
- c) esővédő,
- d) autóbuszváró,
- e) telefonfülke,
- f) hírlapárusító és virágárusító pavilon helyezhető el.

Az építmények maximális beépített területe nem haladhatja meg a terület 5%-át.

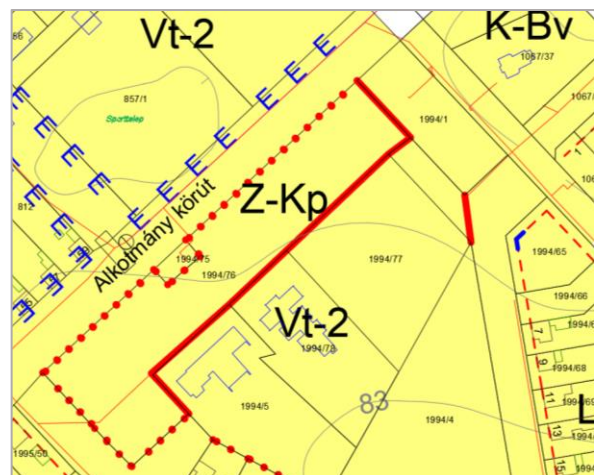
(3) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet – a meglévő templom kivételével – nem szabad kialakítani, a területek nem keríthetők le kerítéssel, a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok kivételével.”

*A jelenleg hatályos és módosított szerkezeti terv a 2. fejezetben található.*

*Jelenleg hatályos szabályozási terv*



*Módosított szabályozási terv*



### 3. sorszámú ügy

A 3. ügy helyszíne a Bikakaszálónak nevezett terület, amely a városi sportpálya és az É-i belterület határ között található. Az elmúlt években gazdaságfejlesztési célból infrastruktúra került kiépítésre az Újszentes utcában, és megkezdődött a terület betelepülése a Gksz jelű építési övezet szabályai szerint. Az új utcaszakasz DNy-i oldala a sportpálya melletti szakaszon eddig a K-Rk jelű különleges rekreációs és rendezvényterülethez tartozott, azonban a K-Rk övezet többi részétől eltérően ezen a 0,48 hektáros földterületen nem található természeti érték, élőhely, mert viszonylag magasabb fekvésű és részben feltúrt felszínű. A gazdasági terület kibővül ezen a területen **Gksz** kereskedelmi szolgáltató funkcióval, új beruházás céljára.

A változás a 826/7 (korábban: 816/2) és 816/3 helyrajzi számú (sporttelep) telkeket érinti. A kijelölés nem minősül új beépítésre szánt területnek, mert a K-Rk különleges terület is beépítésre szánt kategóriába tartozik.

*Légifotó (Google 2022) D-i irányból a kialakuló kereskedelmi szolgáltató terület jelölésével*



*Újszentes utca – gazdaságfejlesztésre alkalmas kiépített infrastruktúra*



*Beépítésre váró terület az Újszentes utca DNy-i oldalán*



*Újszentes utca É felől*



A módosítás alá vont telekrészeket egy kb. 4800 m<sup>2</sup> nagyságú önálló földrészletté fogják összevonni, amelyet a szabályozási terv Gksz-3 építési övezetbe sorol. Az övezetre vonatkozó szabályok a beépítési mód és az előkert tekintetében, valamint a kialakítható legkisebb telekterület vonatkozásában változnak az alábbiak szerint.

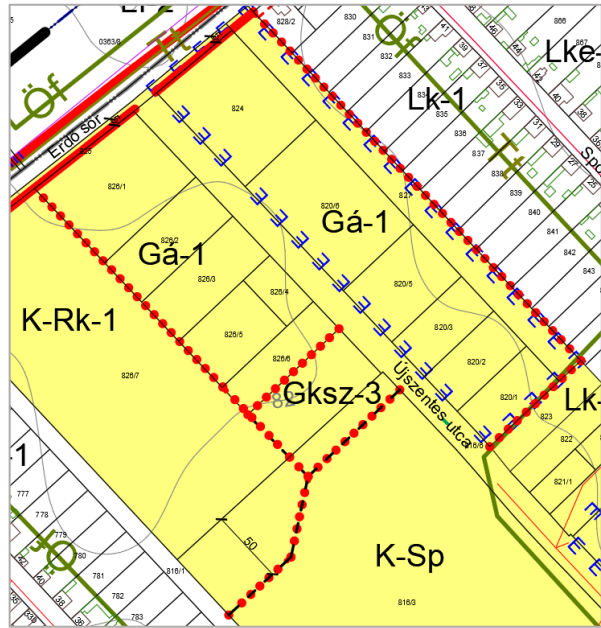
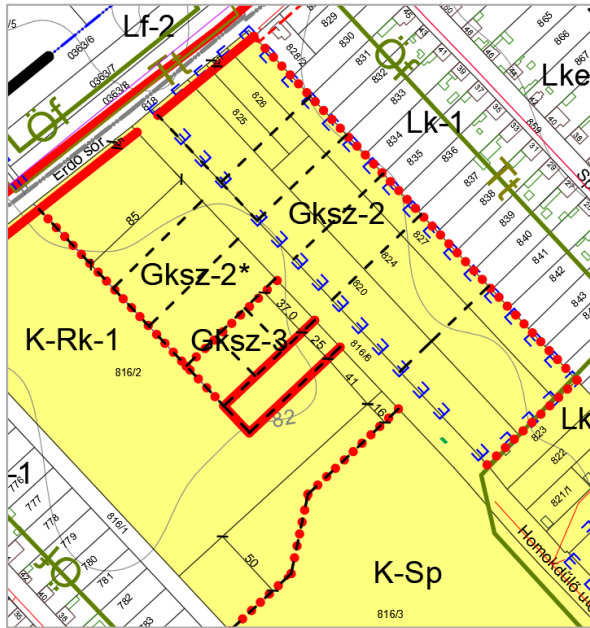
*Gksz-3 kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet előírásai a HÉSZ 16/B. §-ában:*

Területfelhasználási kategória	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági
Telek beépítési módja jelenleg	hézagosan zárt sorú, 6,0 m minimális szélességű hézaggal
Telek beépítési módja módosítással:	szabadonálló
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége:	60 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
Minimális építménymagasság:	nincs előírás
Kialakítható legkisebb telekterület jelenleg:	1000 m <sup>2</sup>
Telek minimális utcafronti szélessége:	20 m
<i>Kötelező előkert mértéke jelenleg:</i>	<i>0,0 m</i>
Kötelező előkert mértéke módosítással:	minimum 7,0 m
Minimális zöldfelületi fedettség:	20 %
Oldalkert minimális mérete:	4,0 m

A jelenleg hatályos és módosított szerkezeti terv a 2. fejezetben található.

Jelenleg hatályos szabályozási terv

Módosított szabályozási terv



#### 4. sorszámú ügy

A 4. ügy helyszíne szintén a Bikakaszálón található. A néhány éve létrehozott gazdasági terület jelenleg Gksz-2, Gksz-2\* és Gksz-3 jelű építési övezetbe van besorolva. Az infrastruktúra-kiépítésre vonatkozó fejlesztési támogatási pályázat lezárásához a Gá jelű általános gazdasági övezetbe való átsorolás szükséges, amelyet az irányító hatóság támogatott területfelhasználási kategóriának tekint. Az övezeti paraméterek a jelenlegiekkel megegyezők lesznek.

*Légifotó (Google 2022) D-i irányból a Gá általános gazdasági területbe átkerülő terület lehatárolásával*



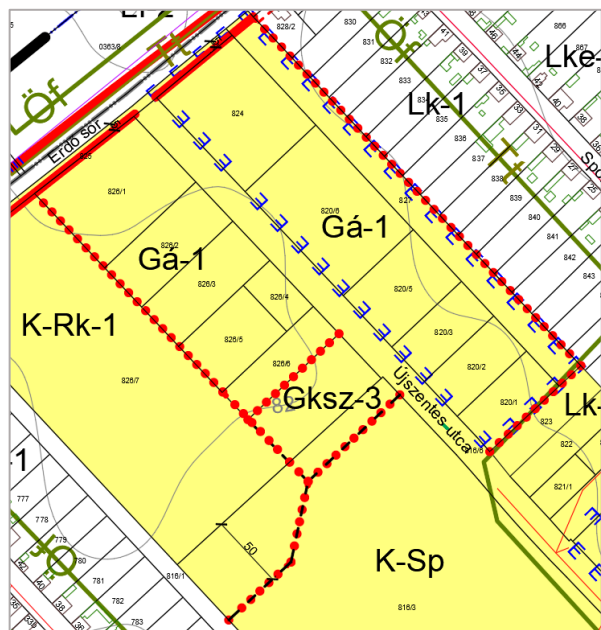
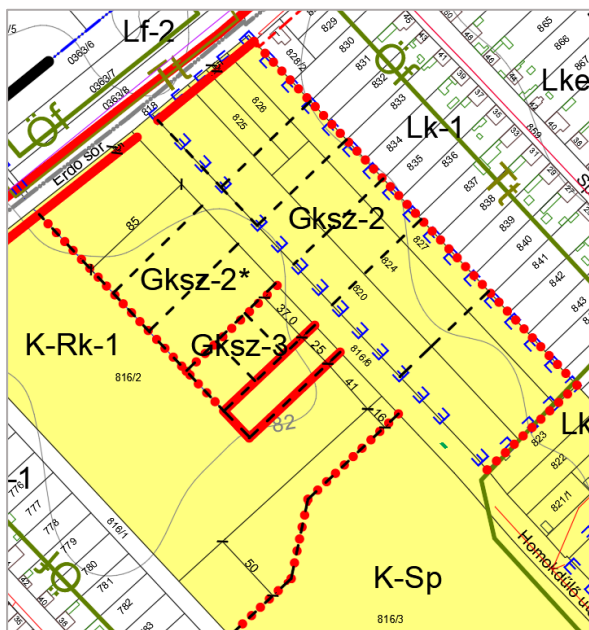
*Újszentes utca É-i része: mindkét oldala Gá általános gazdasági övezetbe fog tartozni*



*A Jelenleg hatályos és módosított szerkezeti terv a 2. fejezetben található.*

*Jelenleg hatályos szabályozási terv*

*Módosított szabályozási terv*



A változás a 820/1,2,3,5,6, 824, 826/1-6 helyrajzi számú Gksz jelű területre (3,92 hektár) vonatkozik. A HÉSZ új 17/B. szakasza értelmében az övezeti előírások a következők (megegyeznek a jelenlegi gazdasági övezeti paraméterekkel):

*Gá-1 általános gazdasági övezet előírásai a HÉSZ 17/B. §-ában*

<i>Területfelhasználási kategória jelenleg:</i>	<i>Kereskedelmi szolgáltató gazdasági</i>
<i>Területfelhasználási kategória módosított:</i>	<i>Általános gazdasági</i>
<i>Telek beépítési módja:</i>	<i>szabadonálló</i>
<i>Telek megengedett legnagyobb beépítettsége:</i>	<i>60 %</i>
<i>Megengedett legnagyobb építménymagasság:</i>	<i>7,5 m</i>
<i>Minimális építménymagasság:</i>	<i>nincs előírás</i>
<i>Kialakítható legkisebb telekterület:</i>	<i>2000 m<sup>2</sup></i>

Telek minimális utcafronti szélessége: 20 m  
Kötelező előkert mértéke: minimum 7,0 m  
A terepszint alatti beépítettség mértéke: maximum 60 %  
Minimális zöldfelületi fedettség jelenleg: 20 %  
Minimális zöldfelületi fedettség módosítva: 25 %  
Oldalkert minimális mérete: 4,0 m  
K-Rk-1 övezetbe csatlakozó telekhatár mentén zárt téglá-, vagy fakerítés, vagy sövényrel kísért drótháló kerítés létesítése kötelező

*Az övezetben csak olyan tevékenységek építményei helyezhetők el, amelyek nem tartoznak a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.*

## 5. sorszámú ügy

Az 5. helyszín egy telekcsoport a Kassai utca D-i részén. Területfelhasználása változatlanul Lf jelű falusias lakóterület marad, azonban a lakosok kérésére és a polgármesteri hivatal szakembereinek javaslatára a Rákóczi utca mellett három telek övezeti besorolása Lf-1 helyett Lf-2 lesz, így a módosítási kérelemmel érintett 1942/2 helyrajzi számú telek megoszthatóvá válik (az Lf-1 övezetben a legkisebb kialakítható teleknagyság 700, az Lf-2-ben 450 m<sup>2</sup>).

A többi telek esetében célszerűbb az Lf-1 övezet megtartása, mivel két pár ikresen beépült telek is van, és az Lf-1 övezetben a HÉSZ beépítési módra vonatkozó előírása „oldalhatáron álló, kivéve a kialakult ikres beépítésű telkeket, melyek esetében ikres építési hely tartandó”.

Az Lf-2 övezetbe átkerülő telkeken az épületek az É-i oldalhatáron állnak.

A módosítás alá vont telkeken kisebb-nagyobb előkertméretek alakultak ki, melyeket előkertvonallal erősít meg a módosított szabályozási terv.

*Légifotó (Google 2022) D-i irányból az övezetváltással érintett lakóterület lehatárolásával*



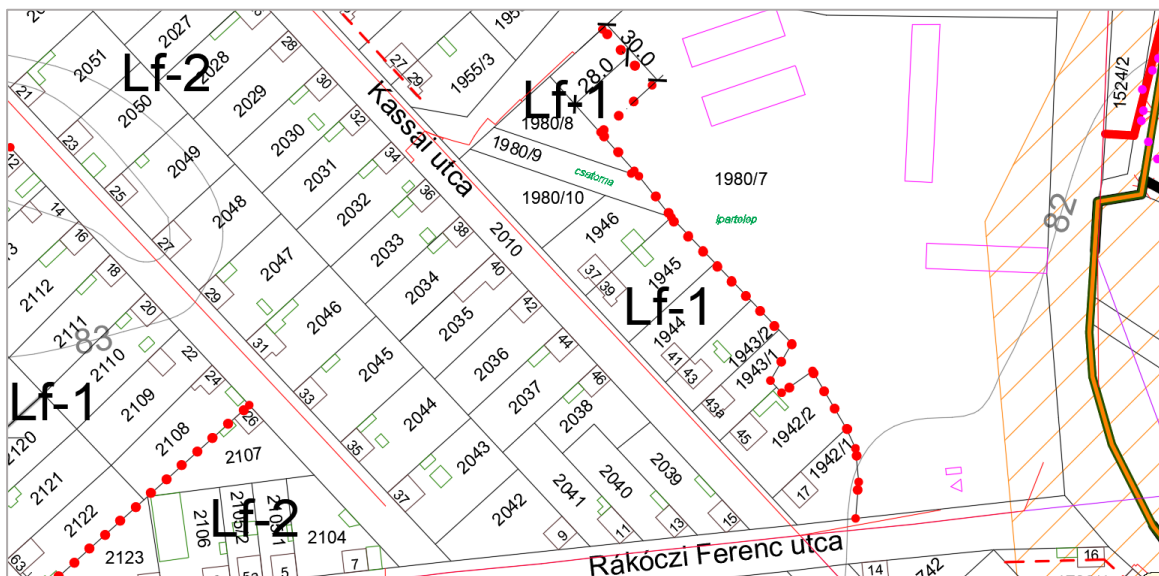


*Kassai utca eleje a Rákóczi út felől: az első három telek Lf-2 övezetbe fog tartozni*

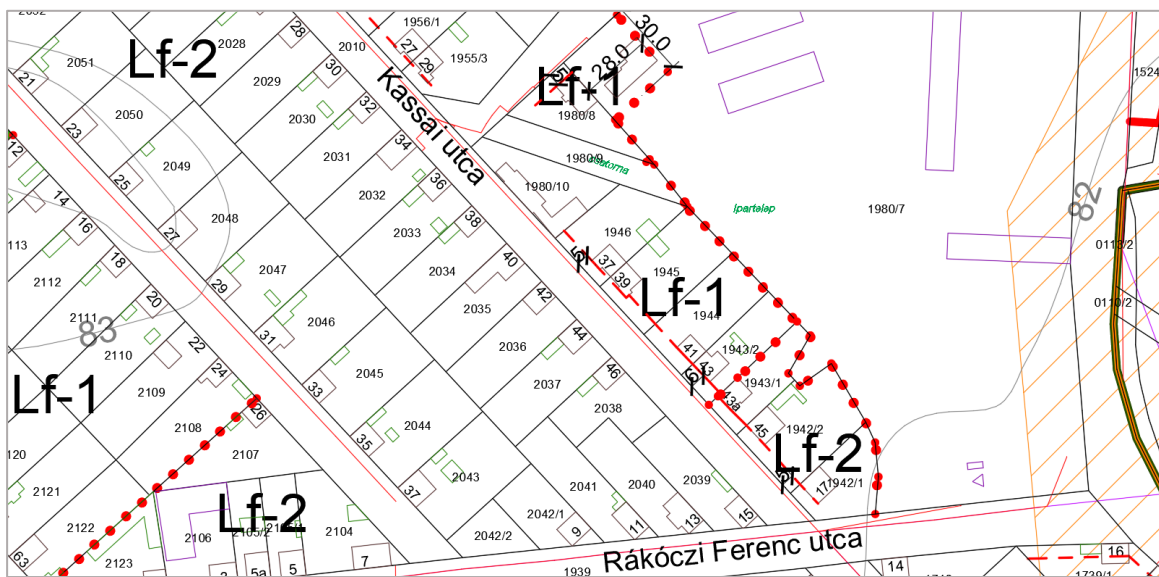


*A szerkezeti terv nem változik.*

*Jelenleg hatályos szabályozási terv*



*Módosított szabályozási terv*



A változás a 1942/1,2 és az 1943/1 helyrajzi számú telkekre vonatkozik.

*Az Lf-2 övezet előírásai a HÉSZ 9. §-ában*

Területfelhasználási kategória:	Falusias lakóterület
Telek beépítési módja:	oldalhatáron álló
Telek megengedett legnagyobb beépítettsége:	30 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Minimális építménymagasság:	nincs előírás
Kialakítható legkisebb telekterület:	450 m <sup>2</sup>
Telek minimális utcafronti szélessége:	13,5 m
Kötelező előkert mértéke:	A szabályozási terven előkert vonallal jelölt méret, ennek hiányában utcafrontos beépítést kell alkalmazni <i>(a módosítási terv a kialakult állapot szerinti méretezést tartalmaz)</i>
A terepszint alatti beépítettség mértéke:	maximum 20 %
Minimális zöldfelületi fedettség:	40 %
Oldalkert minimális mérete:	4,5 m

## **6. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS A MÓDOSÍTÁSHOZ**

### ***Környezetalakítás***

A tájkép és a városkép alakítása szempontjából a tervezett változások nem jelentősek. Minden módosítási helyszínen a belterületen található. A vízmű magastározója mögött létrejövő lakóterület (1. ügy) a városon átmenő út (Alkotmány körút) felől közvetlenül nem táruul föl. A megengedett maximális építménymagasság (6,00) a környezetbe illeszkedő. A 2. ügyben egy meglévő fásított terület válik közparkká, a jelenleg kialakult utcakép (Alkotmány körút) nem változik meg. A Bikakaszály városrészben tervezett változások (3-4. ügy) a már kijelölt és kialakulóban lévő gazdasági terület kismértékű bővítésével és szabályainak korrigálásával nem idéznek elő jelentős beavatkozást. Az 5. ügyben érintett lakóházas beépítés módosított szabályai a jelenlegi állapotot jobban figyelembe veszik.

### ***Közlekedési hálózatok***

A módosítások a szerkezeti jelentőségű úthálózatot és a feltáróutak szabályozását nem változtatják meg. Az ügyekben a közlekedési szempontok nem játszanak szerepet.

### ***Geológia, vízrajz, földtani adottságok***

A módosítások nincsenek kihatással a város geológiai, vízrajzi, földtani helyzetére. A Szegedi Kistérség 2011. évi Környezetvédelmi Programjának helyzetértékelése alapján a következők szerint összegezhetők.

„Sándorfalva az Alsó-Tiszavidék középtájában helyezkedik el, azon belül a nyugati településrész (a belterülettel együtt) a Dorozsma-Majsai-homokhát, a K-i rész pedig a Dél-Tisza-völgy kistájában fekszik. A település – akárcsak a Szegedi kistérség többi települése – a Budapest-Makó vonalában húzódó földtani árok nyugati részén helyezkedik el. A szegedi medencét a Pannon tenger és az Ős-Duna víztárolásra alkalmas porózus üledékekkel töltötte fel. A felső-pleisztocénben a tavi, később az eolikus üledékképződés is szerepet kapott. A felszínt főképp tiszai üledékek, iszapok, agyagok, helyenként infúziós löszök alkotják.

A középső- és alsó-pleisztocén homokokból történő vízbeszerzés lehetőségei igen kedvezőek.

A talajvizek általában magas sótartalmúak. Az ivóvízként használt rétegvizek arzén- és ammóniumtartalma kifogásolható.

A Tisza-folyó vonala 1 km hosszon egybeesik a település igazgatási területének É-K-i határával. Az Atkai Holt-Tisza É-i ágán Sándorfalva Szeged városával „osztózik”, az Atka-sziget Szeged igazgatási területének elkülönült része. A város igazgatási területének K-i részét sűrű csatornahálózat szövi be.

A település nyugati részét lazább, mezősegi jellegű humuszos homoktalajok borítják. A belterülettől K-re réti szolonyecsek, a Tisza mentén pedig öntéstalajok húzódnak. Az ÉNy-i településrészen szikes tavak alakultak ki.”

Az illetékes Bányakapitány nem jelzett védendő földtani értéket és nem számolt be földtani veszélyeztetettségéről. A tervezett módosításhoz javaslatot nem tett, kifogást nem emelt. Sándorfalván nincs felszíni nyersanyag-bánya. Az egész igazgatási területet lefedik a Hódmezővásárhely XII. - szénhidrogén (nem hagyományos) bányatelek, amely technikailag nem ábrázolható a tervlapokon. Az igazgatási területet átszelő nagynyomású földgázvezetékek, kőolajvezetékek és gázolin vezetékek korrigálva vannak a módosított tervlapokon.

### ***Csapadékvíz-elvezetés***

Sándorfalva igazgatási területe a Pálfai-féle belvív-veszélyeztetettségi adatok szerint belvízzel mérsékelten és közepesen veszélyeztetett. A jelenleg hatályos tervek az ATIVÍZIG 2010. évi adatszolgáltatása alapján (Pálfai-féle ábrák) tartalmazzák a belvívveszélyes területek lehatárolását.

A település belterülete és közvetlen környéke csapadékvíz-vízvezetésének és a vízviSSzatartásnak a javítására koncepció készült. A belterületen a Sándorfalva területére jellemző szélsőséges hidrológiai viszonyok miatt az utcák nagy részében vízlevezető csatornákat kellett és még kell is kiépíteni nagy mennyiségű záporcsapadékok elvezetésére. A módosítás során keletkező minimális (0,23 hektár) új beépítésre szánt lakóterület (1. ügy) a városközponton átvezető nyílt csapadék-csatorna mellett fekszik, ezért belvívveszéllyel nem kell számolni.

#### *Náddal benőtt Romafői-csatorna az 1. helyszín mellett*



Köz- és magánterületeken egyaránt javasolt zárt burkolatok helyett a hézagos burkolt felületek kialakítása.

### ***Ivóvízellátás***

Sándorfalva vízellátását közüzemi vízellátó rendszer biztosítja, melynek vízbázisa 4 db mélyfúrású kút. A kutak együttes vízhozama:  $Q = 4000 \text{ l/min}$ ,  $5760 \text{ m}^3/\text{d}$ .

A vízellátó hálózat nagyrészt körvezetékes. A belterületi módosítási helyszínek mindegyike kapcsolódik ivóvíz-hálózathoz. Az 1. helyszínen keletkező új beépítésre szánt lakóterület a városközpontban található. A terület a Nyárfa utcai NA 100 KM-PVC vezetékről ellátható.

A jelenleg érvényes ivóvízellátási alátámasztó munkarész leírása megállapítja: „A településen vízbázis növelésével nem kell számolni, a meglévő kutak megfelelő vízhozamokkal rendelkeznek. A vízellátó hálózatokon 100 m-enként tűzcsapokat kell elhelyezni.

### ***Szennyvízelhelyezés***

A városban 2015. év őszén befejeződött a Szatymaz-Sándorfalva közös szennyvízprojekt. Korszerű szennyvíztelep biztosítja a keletkező szennyvíz szakszerű ártalmatlanítását. A kiépített elválasztott rendszerű gravitációs csatornahálózat lefedi a belterületet. A vízgyűjtő területek gravitációs csatornái egy-egy átemelőre csatlakoznak, melyek nyomóvezetékekkel biztosítják a szennyvizek továbbítását. A helyszínek belterületi fekvésűek, szennyvízelvezetésük biztosított.

### **Földgázellátás**

Sándorfalva belterületét biztonságosan ellátja az ÉK-felől beérkező 6 baros földgáz elosztóvezeték. A módosítási helyszínek belterületi fekvésűek, a gázhálózatról való ellátásuk biztosított.

### **Villamosenergia-ellátás**

Sándorfalva területét a Szeged – Baks 20 kV-os légvezeték látja el villamos-energiával, melyhez főként szabadtéri oszlop transzformátor-állomások csatlakoznak.

A meglévő kisfeszültségű hálózat többségében légvezeték. Kis hányada légekábeles, illetve földkábeles kialakítású. A település területén a légvezeték hálózatok megmaradnak, illetve légekábeles hálózatra épülnek át. A módosítás csak kismértékben keletkeztet új beépítésre szánt területet (0,23 hektár lakóterület a városközpontban), amelynek ellátása a meglévő hálózatról megoldható (Kis körút, Nyárfa utca felől).

### **Elektronikus hírközlés**

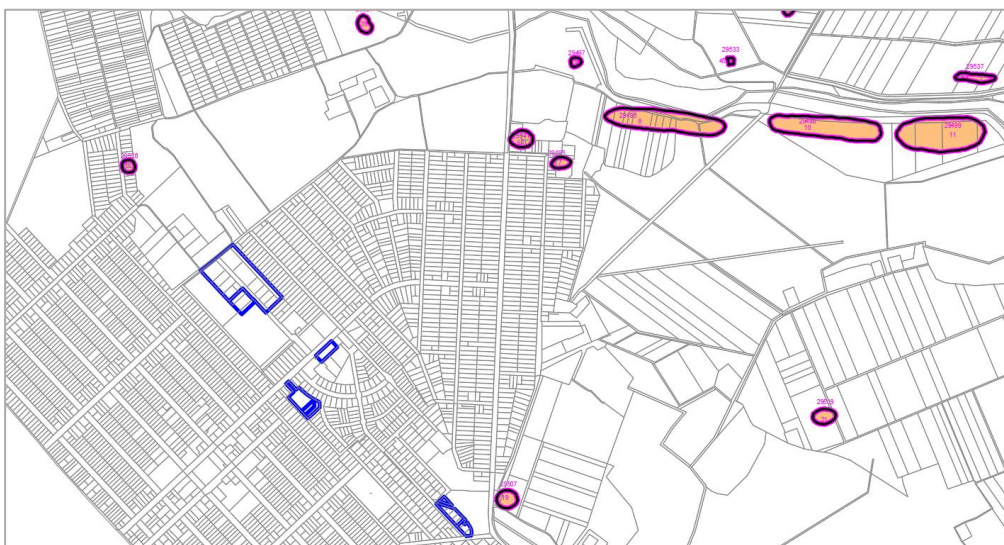
A település **vezetékes távbeszélő ellátását** az Invitel szolgáltatja. A településen DLU-EWSD tip. digitális központ működik. Az Ady Endre utca 5. sz. alatti telefonközpont az igényeket 100 %-ban biztosítani tudja. A módosítás belterületi helyszínekre vonatkozik, mindegyik kapcsolódik a meglévő hálózathoz.

Sándorfalván a **KTV** igények kiszolgálását a Szélmalom KTV rendszer biztosítja. A rendszer fejállomása Kiskundorozsmán található. Kiskundorozsma-Szatymaz-Sándorfalva nyomvonalon, az Invitel optikai kábelén, bérelt optikai szálakon kap jelet az Ady endre u. 7 sz. alatt levő „ONU” optikai végpont. A meglévő KTV rendszer Sándorfalva teljes területét lefedi. A belterületen fekvő helyszínek ellátását a meglévő rendszer biztosítja. A meglévő rendszer részben földkábeles, részben az Invitel oszlopsorán halad.

A Szeged Rókusi krt. adótorony és Szentes TV adótorony közötti mikrohullámú összeköttetés tilalmi zónája a település külterületének keleti szélét keresztezi. A módosítási helyszínek nem érintettek a tilalmi zónával.

## **7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

### *Módosítási helyszínek és a régészeti lelőhelyek viszonya:*



A helyszínek egyikét sem érinti nyilvántartott régészeti lelőhely (ld. előző ábrát). A módosítási területen nem található számottevő építészeti örökségvédelmi érték. Országos műemlék Sándorfalván nincs kijelölve.

A Sándorfalva város településképeinek védelméről szóló 23/2018 (XII.21.) önkormányzati rendelettel védelem alá vont helyi építészeti értékek a **helyszíneken nem találhatók**. Ezek az értékek a következők:

- É/1. Kőkereszt Alkotmány körút-Csongrádi u. sarok 858
- É/2. Kőkereszt Mátyás utca-Petőfi utca sarok 2124
- É/3. Bod Árpád emléktábla Széchenyi utca 20. 2390
- É/4. Pallavicini emléktábla: Alkotmány körút 15-17. 162
- É/5. Budai Sándor emléktábla: Kolozsvári utca 25. 2408

## 8. KÖRNYEZETVÉDELEM

Sándorfalva jelenleg hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosításaihoz az alábbi környezetvédelmi munkarész értékelést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítások kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni az eredeti tervben prognosztizáltakhoz képest. Az értékelés a 2023. év áprilisban hatályos környezetvédelmi jogszabályok és előírások figyelembevételével készült.

### Zajvédelmi rendeletek:

Jelenleg érvényes zajvédelmi rendeletek

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

### Követelmények:

A környezetbe kibocsátható zaj és rezgésterhelési határértékekről a 27/2008. (XII.3.) KvVM - EüM együttes rendelet intézkedik.

A módosítás során a területfelhasználás változása összesen 6,38 hektárt érint. Az 1. ügyben (városi vízmű magastározó mellett) **0,23 hektáron új beépítésre szánt terület** keletkezik (Lk), a 2. ügyben viszont a jelenleg kijelöltbeépítésre szánt terület (Vt településközpont vegyes terület) közparkká válik, ezért a **beépítésre szánt terület összességében 0,71 hektárral csökken**. Az 5. helyszínen nem változik meg a területfelhasználás módja.

A város biológiai aktivitása (BIA) kismértékben növekszik.

Az **1. sorszámú módosítás** a városközpontban elhelyezkedő ivóvíz-magastározó mellett új kisvárosias lakóterület jelöl ki (0,23 hektár Lk terület), melyen belül a környező beépítéshez hasonló családi házak, vagy kistársasházak valósulhatnak meg. Zajvédelem szempontjából a környezet és a módosítási terület ugyanabba a kategóriába tartozik.

Településrendezési kategória :		Zajvédelmi kategória
<b>Beépítésre szánt területek:</b>		
Lk:	kisvárosias lakóterület	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)

A **2. sorszámú ügyben** közpark keletkezik a jelenleg kijelölt Vt településközpont vegyes terület helyett, ennek eredményeként a meglévő fásítás közparkká fejleszhető. A környezet értékesebbé válik a zöldterület növekedése miatt. A meglévő állapot megmaradása miatt a környezeti elemek állapotának változásával nem kell számolni.

A **3-4. sorszámú módosítás** kapcsán a gazdasági területhasználati jelleg változatlan marad, azon belül a Gksz kereskedelmi szolgáltató terület egy része Gá jelű általános gazdasági területre változik a támogatási pályázat (gazdasági infrastruktúra kiépítés) előírásai miatt. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A változással érintett terület jelenleg is gazdaságfejlesztés alatt áll, a lakóterületektől viszonylag szeparáltan, a belterület szélén helyezkedik el. A kategóriaváltásra az infrastruktúra-fejlesztés pályázati támogatási feltételeinek betartása miatt van szükség. Zajvédelem szempontjából nem következik be változás. **A HÉSZ előírja, hogy a Gá-1 jelű építési övezetben csak olyan tevékenységek építményei helyezhetők el, amelyek nem tartoznak a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá, így a lakóterületekre gyakorolt hatás bizonyosan nem lesz jelentős.**

Településrendezési kategória :		Zajvédelmi kategória
<b>Beépítésre szánt területek:</b>		
Gksz:	kereskedelmi szolgáltató terület	Gazdasági terület
Gá	általános gazdasági terület	Gazdasági terület

Az **5. sorszámú** módosítás egy néhány lakóépületet tartalmazó utcaszakaszon a beépítési módot és helyet változtatja meg, területfelhasználási változás nem történik. A környezetvédelem szempontjából ezek a változások nem okoznak mérhető eltéréseket a jelenlegi állapothoz képest.

Figyelembe véve a tervezett módosítások mértékét, és azt, hogy a környezetre jelentős hatással bíró létesítmények elhelyezése nem várható, levegőtisztaság védelmi szempontból a település környezeti levegőjét nem befolyásolják számottevően a módosítások. A város levegője még minden légszennyező anyag tekintetében terhelhető.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek, illetve létesítmények várhatóan nem kerülnek elhelyezésre a módosítással érintett helyszíneken.

A tervezett módosítások kapcsán – amennyiben a létesítmények engedélyezésekor az országos érvényű előírások következetesen érvényesítésre kerülnek – a felszíni- és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi állapota nem kerül veszélybe. A területek művelésből kivont belterületi fekvésű ingatlanok.

Az Önkormányzat a kötelező településtisztasági közszolgáltatást biztosítja. A települési szilárdhulladék begyűjtési közszolgáltatást Sándorfalván a Szegedi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi, amely a településen található hulladékgyűjtő szigeteket és a hulladékudvart is üzemelteti. A települési szilárd hulladék a Szegedi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft. Szegedi Regionális Hulladéklerakójára kerül beszállításra. A módosítási helyszíneken esetleg keletkező veszélyes hulladékok szakszerű/jogszerű kezelése a hulladék termelőjének a kötelessége. A tervezett módosítások a település hulladékgazdálkodásban változást nem eredményeznek.

A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor hatályos országos és helyi jogszabályi előírások, valamint a tárgyi ügyekben kiadott hatósági határozatok figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosításokhoz, figyelembe véve az érintett területek méretét és a változtatások irányultságát a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását a módosítást kidolgozó városi önkormányzat nem tartja szükségesnek, egyetértve a környezet védelméért felelős szervekkel.

## 9. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Sándorfalva Város jelenlegi várospolitikájának kifejeződése, érvényes *Településfejlesztési koncepciója* 2007. februárjában készült, nem sokkal a városi rang elnyerését követően (2005.). A dokumentum a város honlapján folyamatosan elérhető.

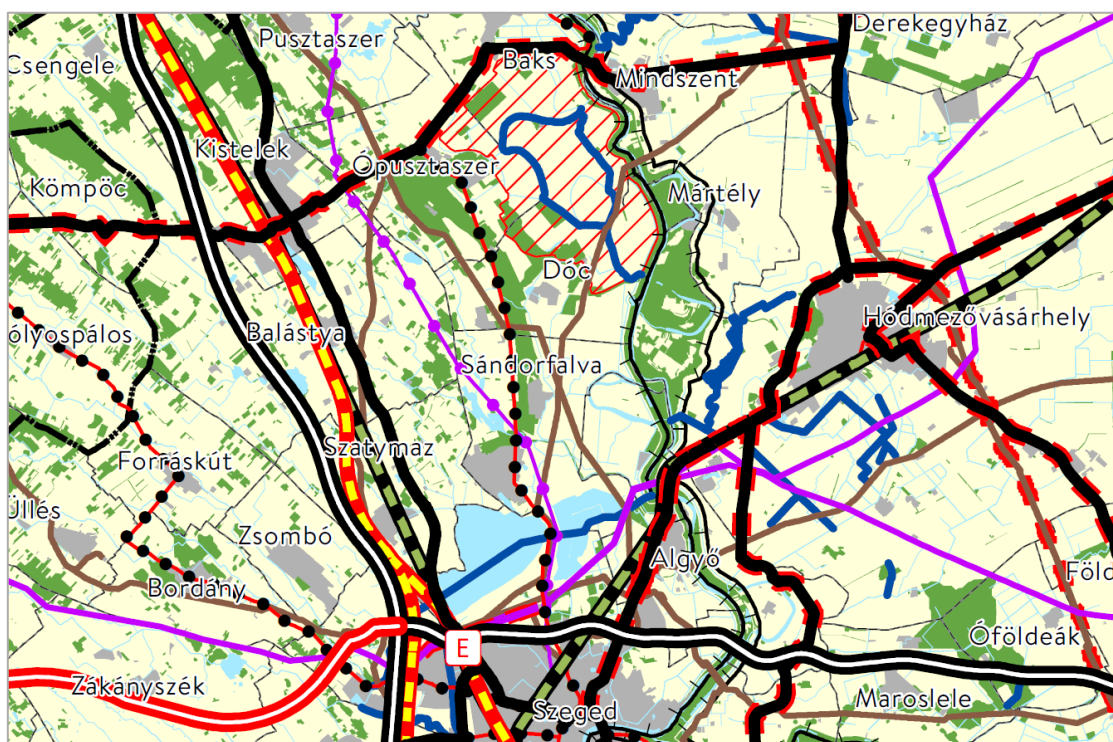
Jelen módosítási eljárásban – a technikai jellegű kiegészítéseken és pontosításokon túlmenően – olyan ügyek szerepelnek, amelyek a HTK elhatározásainak megvalósítását szolgálják. A módosítás egyik indítóoka ugyanis éppen a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program közösségi érdekű projektjeinek építészeti alátámasztása, ezért nagy fontosságú a város gazdaságának fejlődése, funkcióbővülése, zöldebbé válása szempontjából. A projekt-területek szabályozásának célzott módosításához a képviselő-testület a támogatását adta a 146/2022. (VI.30.) Kt. és 214/2022. (XI.24.) Kt. határozatában.

Sándorfalva Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 8/2016. (II.11.) Kt. számú határozatával fogadta el a város *Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (ITS)*, amely szintén tartalmazza a TOP-projekt elképzeléseket.

## 10. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet 1.2.2. pontja a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei között előírja a „településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása” szöveges és rajzi részének elkészítését. Jelen fejezet ennek az előírásnak tesz eleget. **Magyarország** és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervét a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) állapítja meg.





### *Sándorfalva Magyarország Szerkezeti Tervében*





### Jelmagyarázat kivonata:

#### 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)
	Földgázz szállító vezeték (meglévő)
	Földgázz szállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Az OTrT végrehajtását szabályozza a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (MVM rendelet).

A **vármegyei terv tekintetében** a *Csongrád Megyei Közgyűlés elnökének 4/2020. (V.22.) önkormányzati rendeletével* hatályba léptetett területrendezési tervet (CsCsmTrT) vesszük alapul. A dokumentum 2020. május 30-án lépett hatályba. Rendelkezéseit a településrendezési eszközökben a vonatkozó jogszabályok, főként az OTrT rendelkezései szerint kell figyelembe venni.

Sándorfalva Településszerkezeti tervének módosításai **nem változtatnak meg országos vagy vármegyei jelentőségű szerkezeti elemeket**, ezért azok megfeleltetését nem kell vizsgálni.

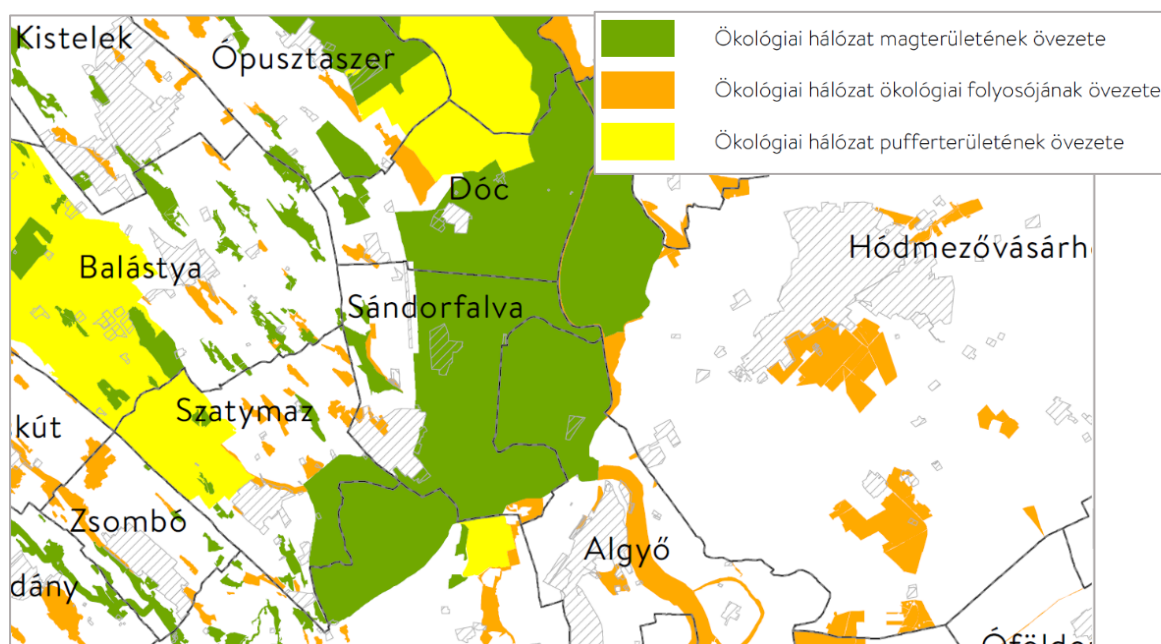
A módosítás **minden helyszíne a települési térségen belül fekszik**, beleértve a kismértékben keletkező beépítésre szánt területet is (1. ügy), ezért a településszerkezeti terv módosításait **nem kell megfeleltetni az országos és megyei területfelhasználási térségekkel**.

Az OTrT **országos övezetekkel** való összhangot igazolni szükséges. Az egyes övezetek kiterjedésének adatait az E-TÉR-ből lehetett letölteni. A Sándorfalvát érintő övezetek a következők (ld. kiemelve):

„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.”

Az **ökológiai hálózat** Sándorfalva környékén az OTrT 3/1. melléklete szerint:



Az *országos ökológiai hálózat magterület* alábbi ábrája alapján megállapítható, hogy a módosítási területek nincsenek érintve az övezetben.

*Országos ökológiai hálózat magterület és a változási területek (kék lehatárolás) összevetése*



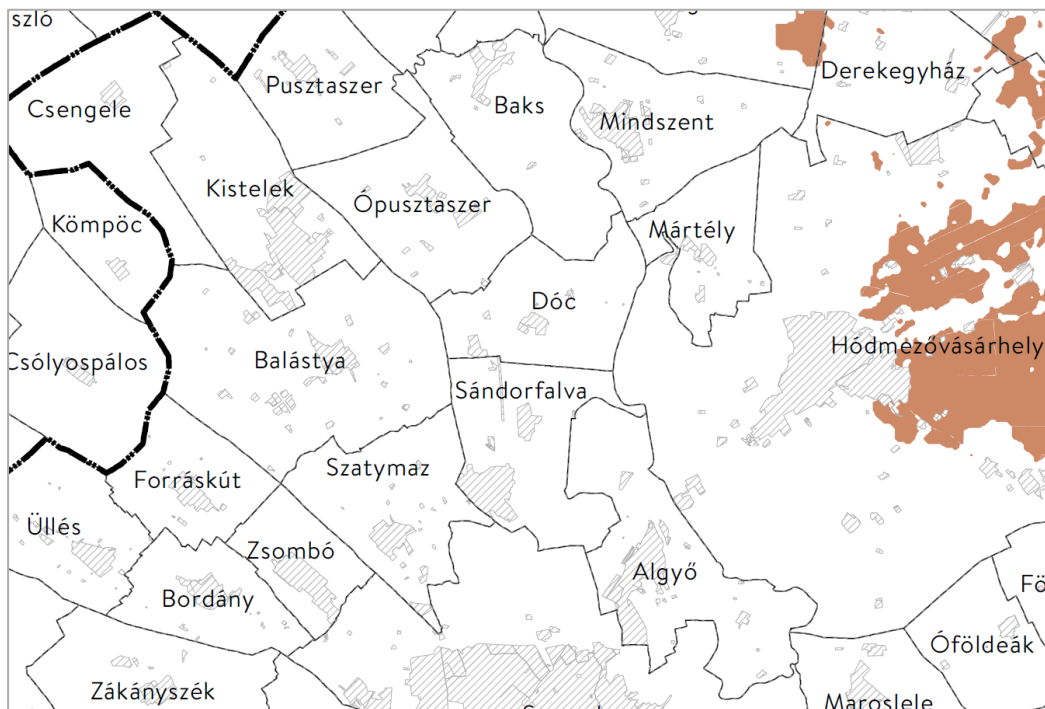
Az *országos ökológiai hálózat folyósóterület* alábbi ábrája azt mutatja, hogy a Bikakaszáló (3-4. sorszámú ügyek helyszíne) **érintve van** az övezetben. Az OTrT 26. § (2) bekezdés értelmében az övezetben új beépítésre szánt területet nem (illetve kevés kivétellel) lehet elhelyezni. A 3-4. ügyben *nem keletkezik új beépítésre szánt terület*, A **törvényi előírás teljesül**.

*Országos ökológiai hálózat folyósóterület és a változási területek (kék lehatárolás) összevetése*



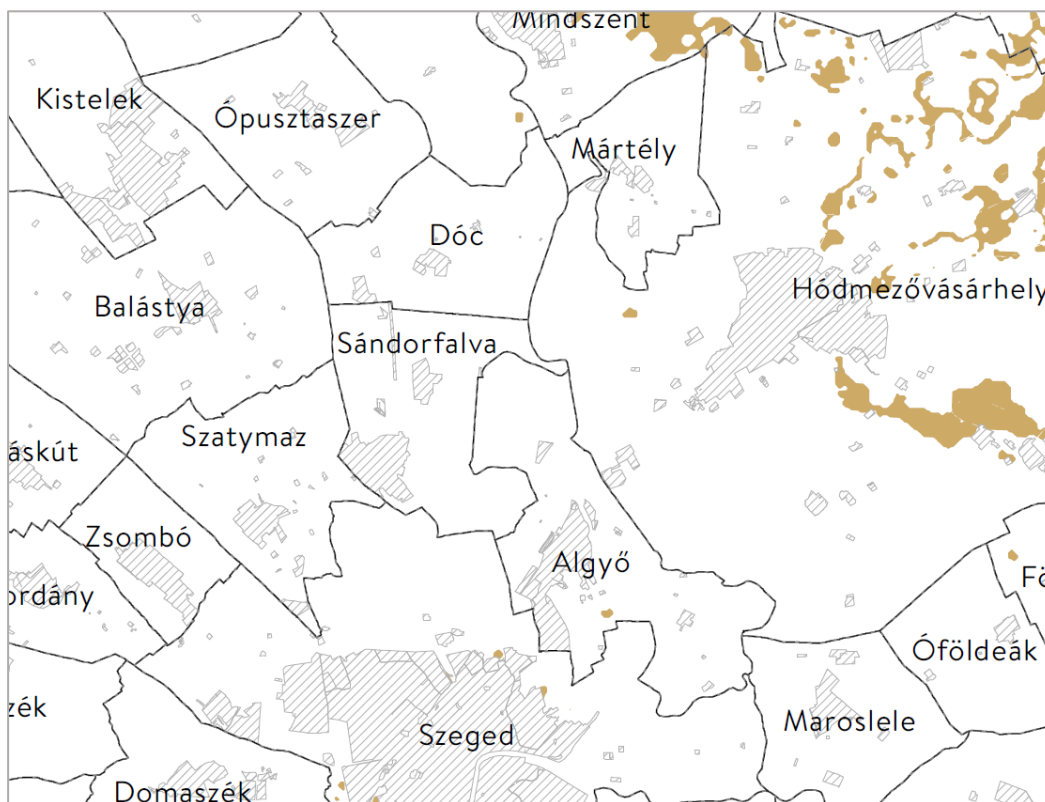
**Kiváló termőhelyi adottságú szántó övezet** nem érinti Sándorfalvát és környékét.

**Kiváló termőhelyi adottságú szántók Sándorfalva környékén az OTrT 3/2. melléklete szerint**



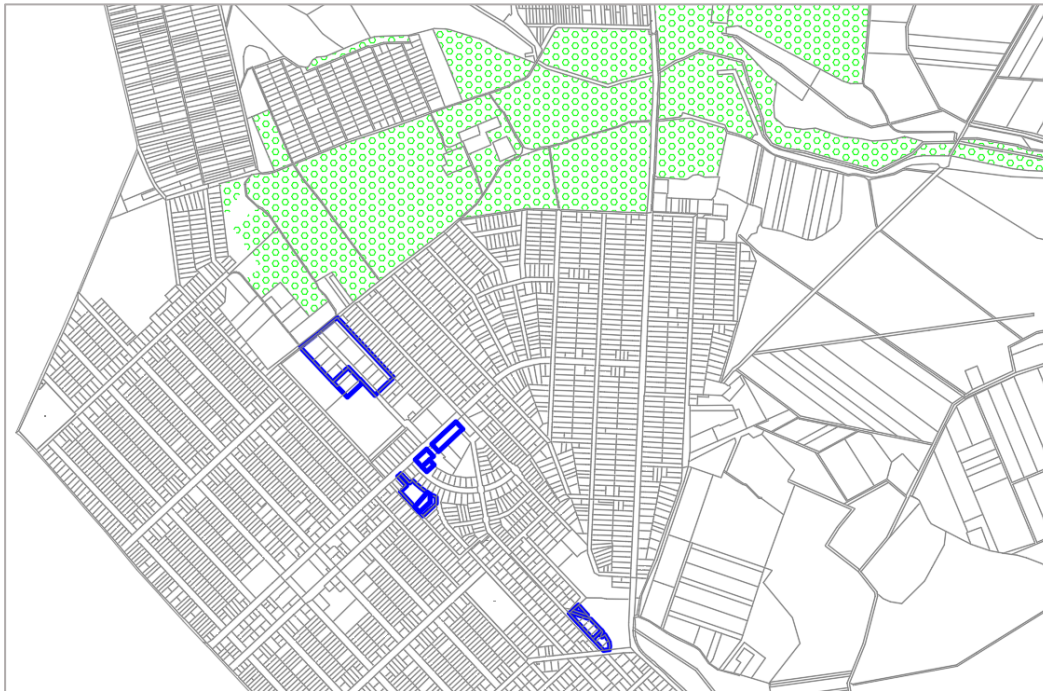
**Jó termőhelyi adottságú szántók övezete:** Sándorfalva a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) szerint nem tartozik az övezetbe

**Jó termőhelyi adottságú az MvM rendelet 1. mellékletében**



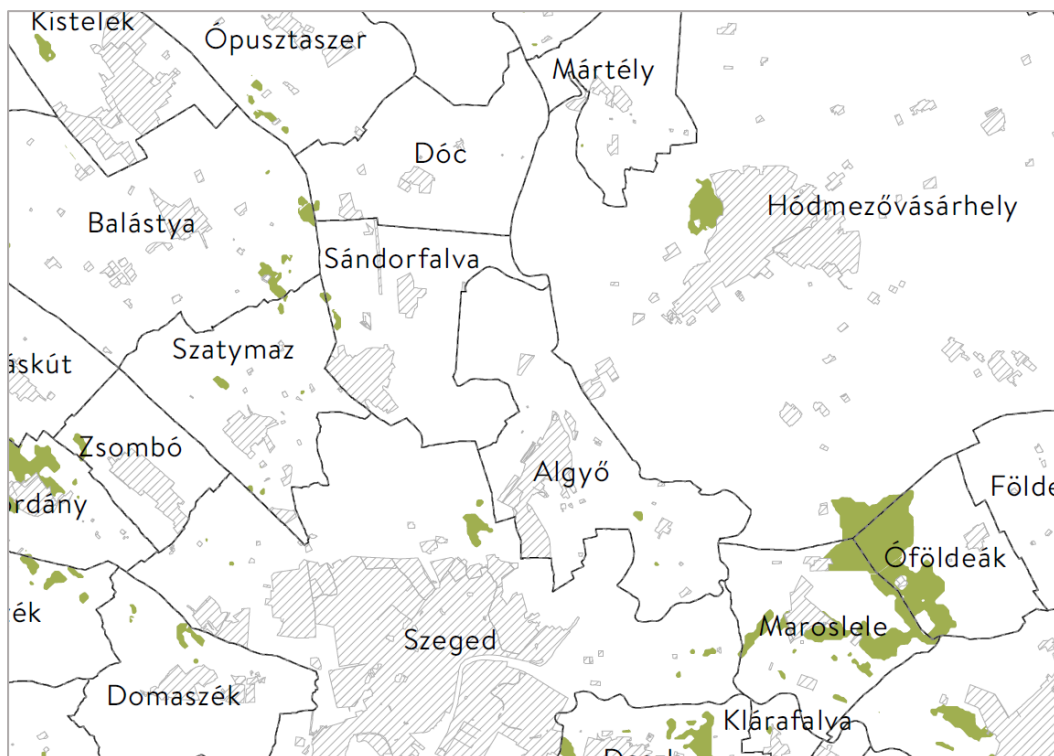
Az **országos erdők övezete** az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőket és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületeket tartalmazza. A **módosítási területek nem tartoznak bele** az övezet területébe.

*Országos erdők övezetének viszonya a módosítási területekhez*

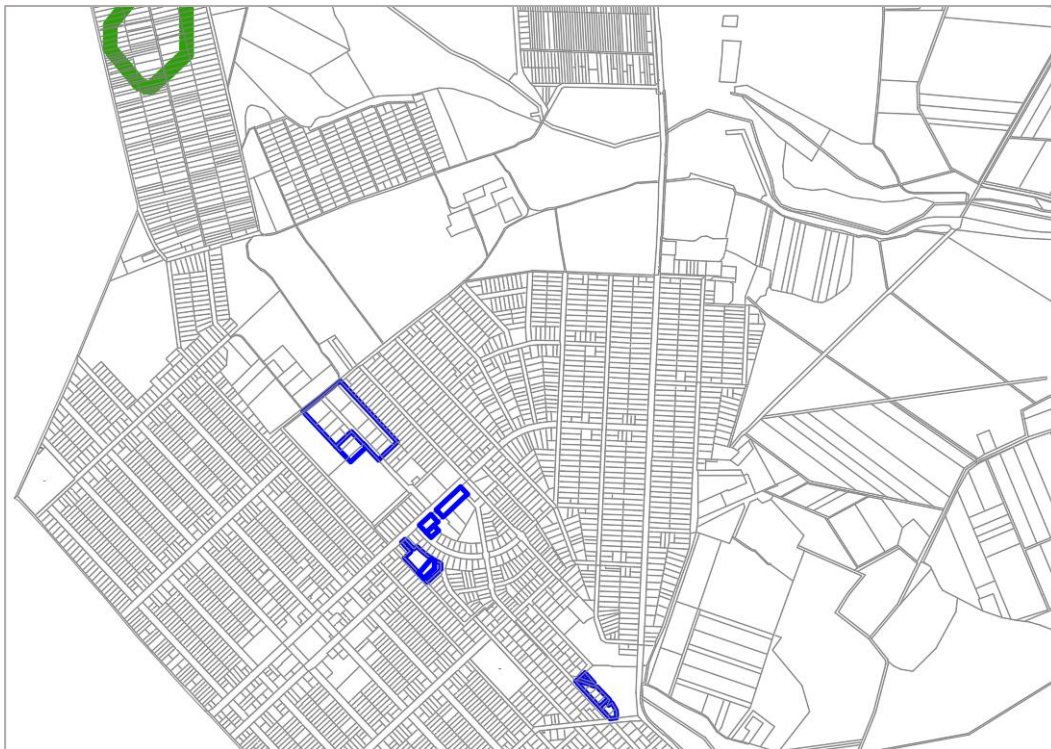


Az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** benyúlik Sándorfalva igazgatási területére Balástya felől. A módosítás helyszínei **nem érintettek az övezetben**.

*Erdőtelepítésre javasolt övezet Sándorfalva környékén az MvM rendelet 2. mellékletében*

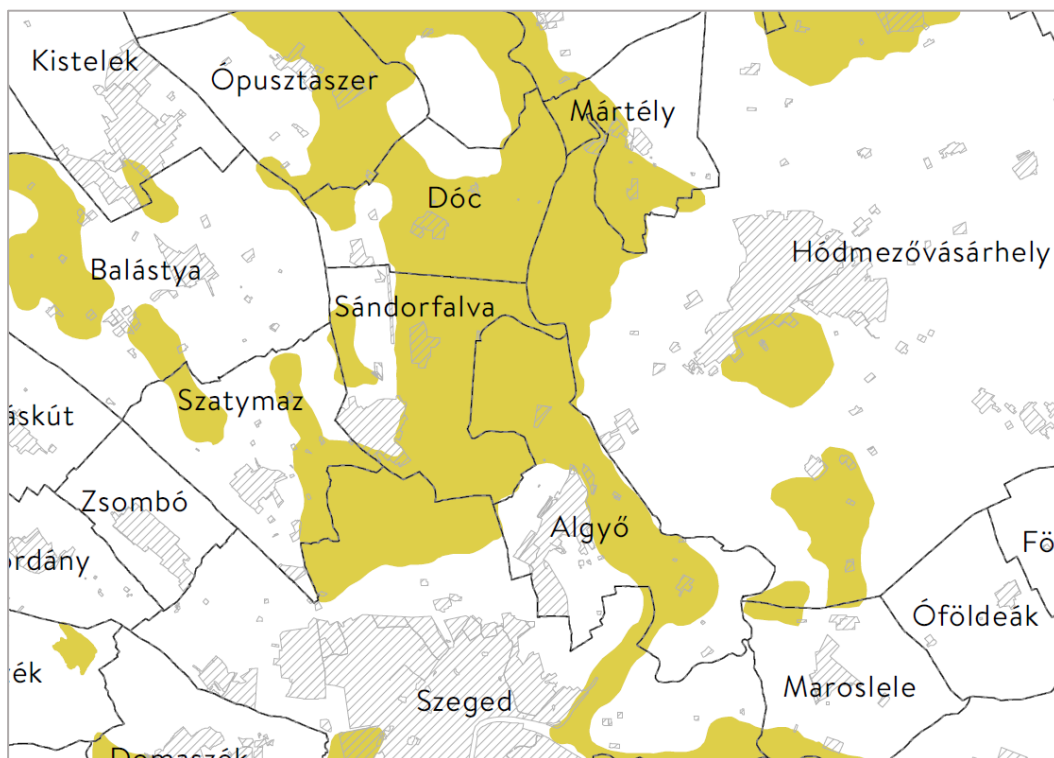


*Erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a változási területek (kék lehatárolás) összevetése*

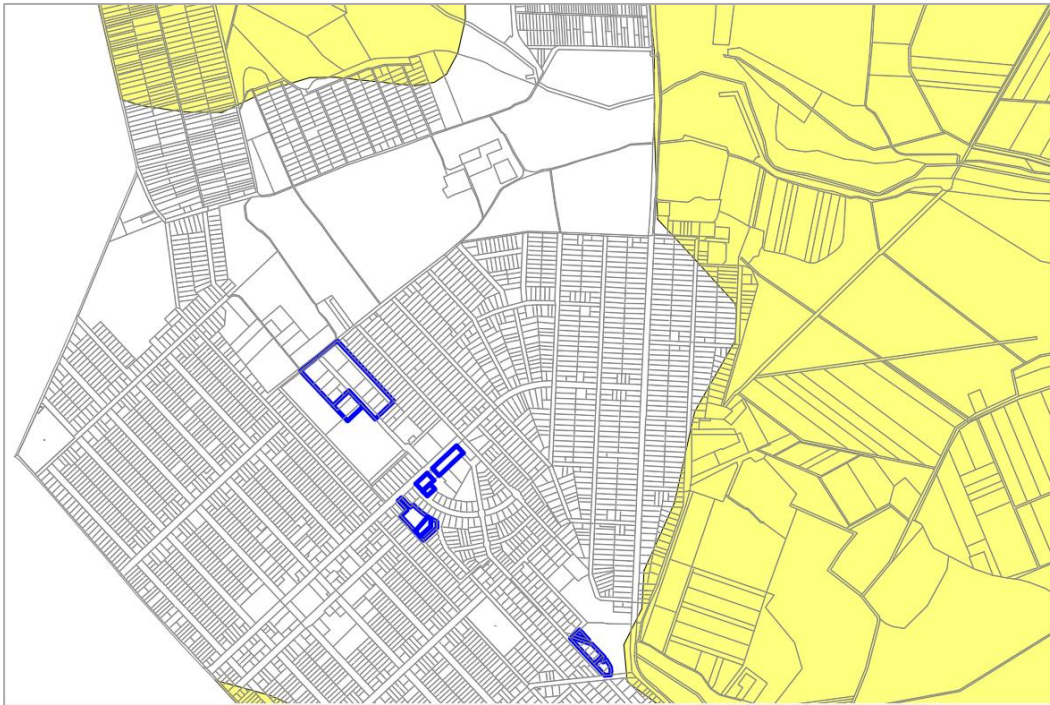


A **tájképvédelmi terület övezete** csaknem az egész igazgatási területet lefedi. A **módosítási területek** nincsenek érintve.

*Tájképvédelmi terület övezete Sándorfalva környékén az MvM rendelet 3. mellékletében*

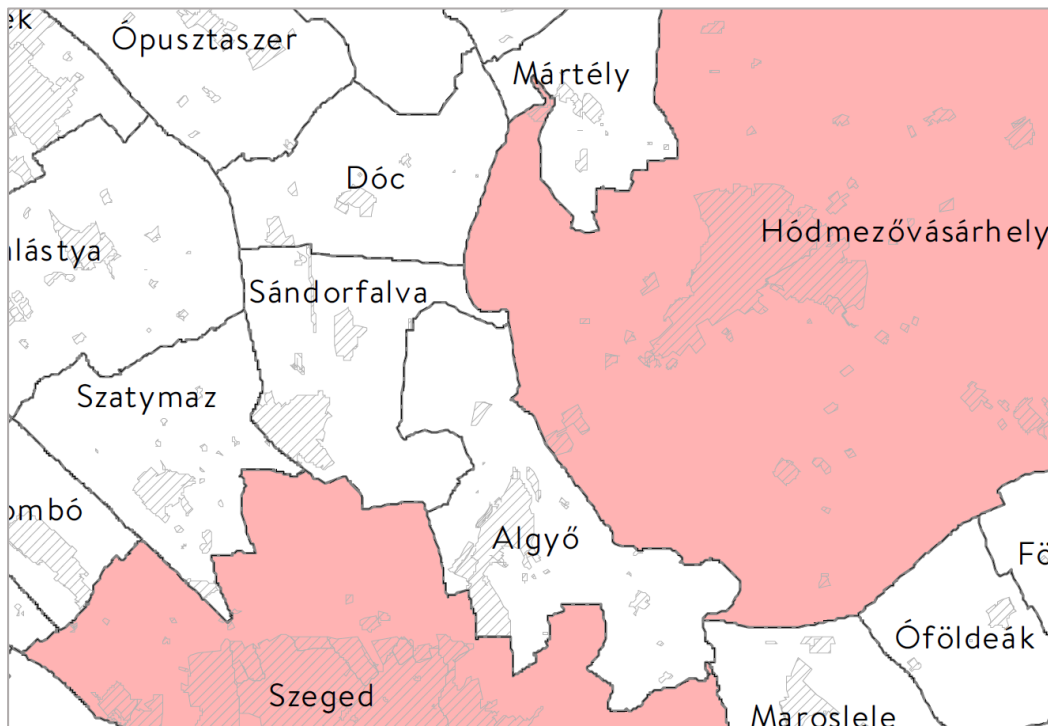


*Tájképvédelmi terület övezete és a változási területek (kék lehatárolás) összevetése*



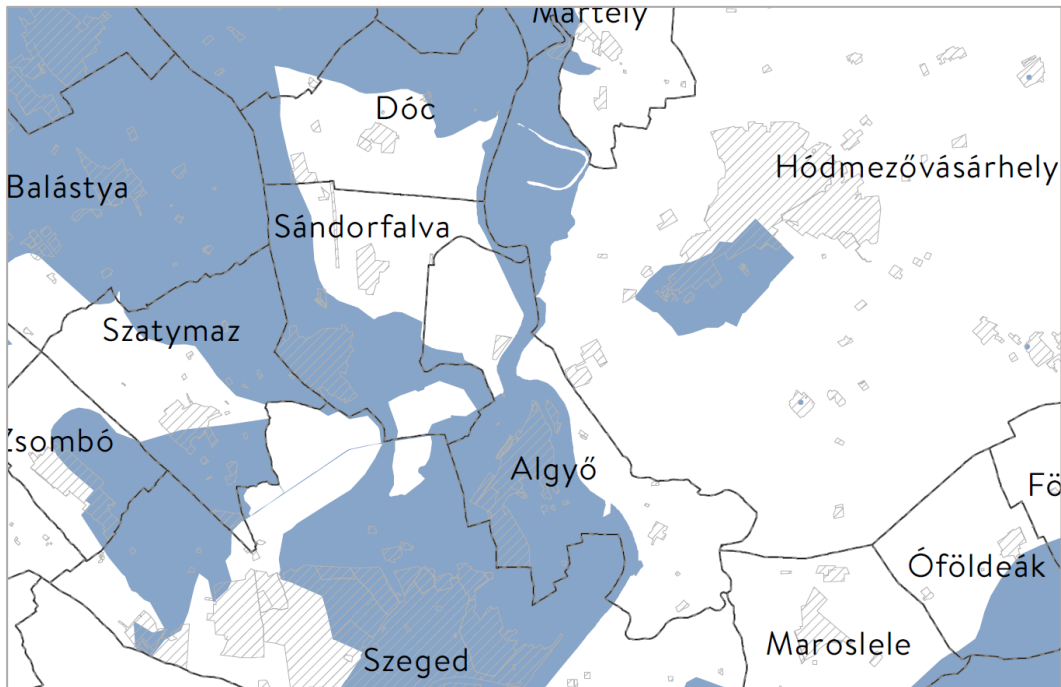
*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetébe* **nem tartozik** bele Sándorfalva.

*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Sándorfalva környékén az OTrT 3/4. melléklete szerint*

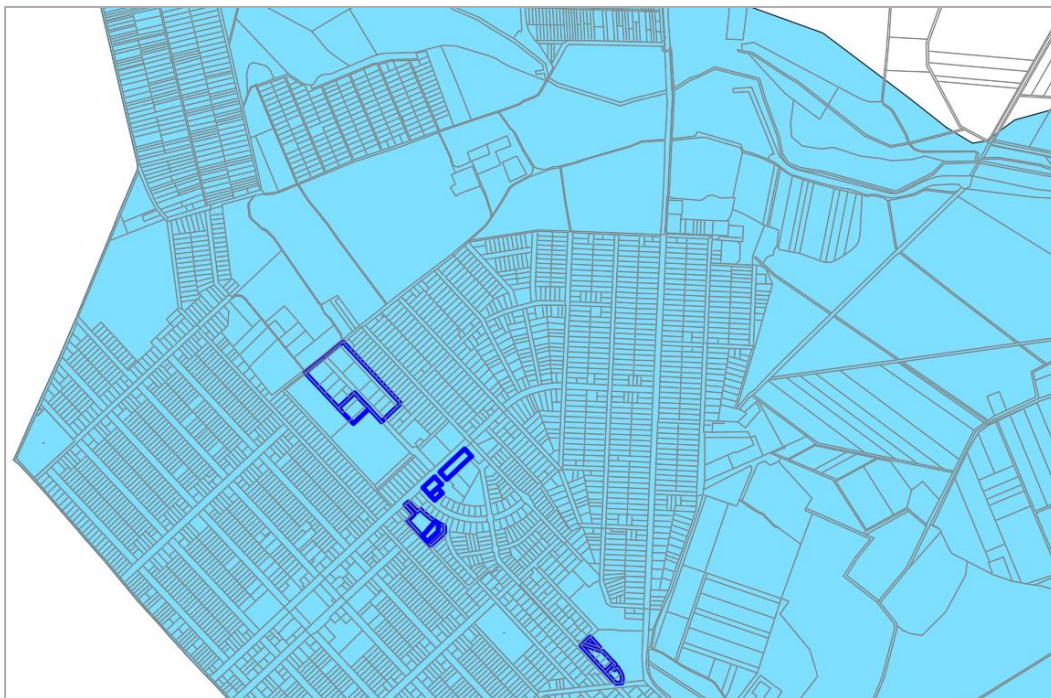


Az **országos vízminőség-védelmi terület övezetébe** „a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”. Sándorfalván az igazgatási terület csaknem egésze vízminőség-védelmi terület. A **módosítási területek is az övezeten belül fekszenek**.

*Vízminőség-védelmi terület övezete Sándorfalva környékén az MvM rendelet 4. melléklete szerint*



*Vízminőség-védelmi terület övezete és módosítási helyszínek összevetése*





Az MVM rendelet 5. § (2) bekezdés előírja:

„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.” A HÉSZ 34. § (3) bekezdés g) pontja előírást tartalmaz az övezetre:

### „[34. § Környezetvédelmi szabályozás]

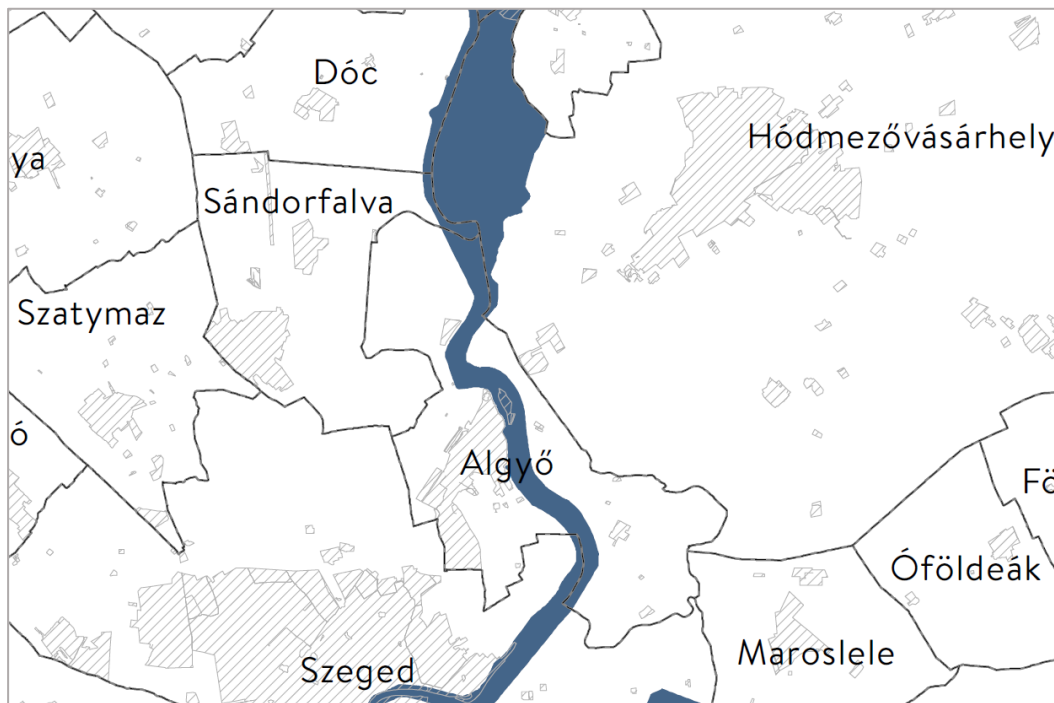
#### (3) Vízvédelem

- g) Az SZ-1 tervben lehatárolt vízminőség-védelmi területen belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását. Amelyek rontják az aktuális vízállapotot, azokat csak a szükséges tisztítás után lehet bevezetni a vizekbe.”

A tervezett módosítások *nem befolyásolják a vízminőséget*, mivel közművekkel ellátott belterületi helyszíneken történnek, és az építési övezetekben jelentős környezeti hatású tevékenység nincs megengedve.

A *nagyvízi meder övezete* a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki. A *módosítási területek kívül esnek az övezeten*.

*Nagyvízi meder övezete Sándorfalván az MvM rendelet 5. melléklete szerint*

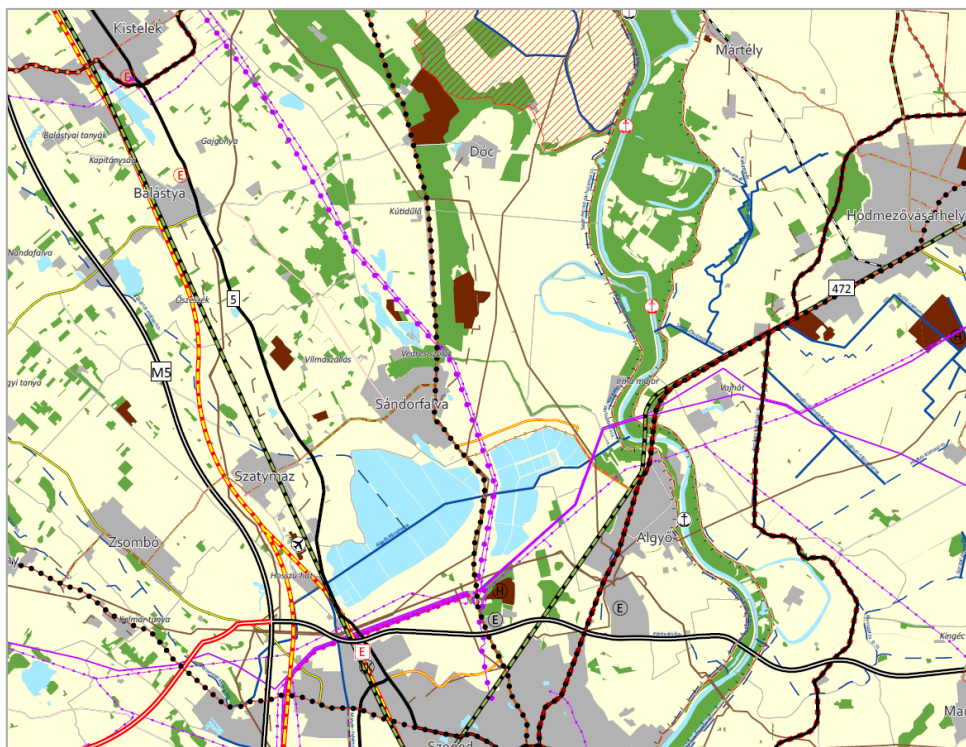


## Nagyvízi meder övezete és módosítási helyszínek összevetése








Településszerkezeti terv változásai összhangjának vizsgálata a CsMTrT térségi övezeteivel.

## Csongrád-Csanád Megye Területrendezési terve – Szerkezeti terv részlete










## Megyei szerkezeti terv jelmagyarázat

### Térségi területfelhasználási kategóriák










	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

























### Műszaki infrastruktúra elemei

#### Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények




	Gyorsforgalmi út - meglévő
	Gyorsforgalmi út - tervezett
	Főút - meglévő
	Főút - tervezett
	Nagysebességű vasútvonal - tervezett
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
	VTT-tározó - tervezett

#### Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

	Térségi szerepű összekötő út - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett
	Egyéb mellékút - meglévő
	Egyéb mellékút - tervezett
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett
	Térségi kerékpárút - tervezett
	Térségi csatorna - meglévő
	Térségi ellátást biztosító 132 kV -os elosztó hálózat - meglévő

	Országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
	Országos törzshálózati vasúti pálya - tervezett
	Országos kerékpárút - tervezett
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	Földgázszállító vezeték - meglévő
	Földgázszállító vezeték - tervezett
	Kőolajszállító vezeték - meglévő
	Országos jelentőségű csatorna - meglévő
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
	Országos kikötő - meglévő
	Határkikötő - meglévő
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Földgázelosztó vezeték - meglévő
	Földgázelosztó vezeték - tervezett
	Térségi repülőtér - meglévő
	Térségi kikötő - meglévő
	Térségi kikötő - tervezett
	Kompátkelőlőhely - meglévő
	Térségi logisztikai központ - meglévő
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Térségi hulladékkezelő - meglévő

### Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

A Csongrád Megyei Közgyűlés Elnökének Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: CsCsMTrT) értelmében a megyei övezetek a következők (a Sándorfalvát érintő övezetek kiemelve):

- „4. § (3) A Trtv. és az MvM rendelet szerinti megyei övezetek a következők:
- a) **Ásványi nyersanyagvagyon** övezete (3.9. melléklet)
  - b) Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)
  - c) **Tanyás területek** övezete (3.11. melléklet)
- (4) A Trtv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:
- a) **Nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség** övezete (3.12. melléklet)
  - b) **Térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete** (3.13. melléklet) Egyéb térszervező város
  - c) Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek:
    - ca) Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete (3.14. melléklet)
    - cb) **Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete** (3.14. melléklet)
    - cc) **Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete** (3.14. melléklet)
    - cd) **Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete** (3.14. melléklet)
  - d) Hagyományos gyümölcsstermesztési térség övezete (3.15. melléklet)
  - e) **Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete** (3.16. melléklet)

Az **ásványi nyersanyagvagyon területének övezetében** a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatóak. Az MvM rendelet **8. §(1)** értelmében a „településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni”. A jelenleg hatályos tervlapok egy homokbányát tüntetnek fel, amely a Bányászati Területek Nyilvántartása (mbfsz.hu) szerint már megszűnt. A volt bányatelek **nem érinti a módosítási helyszíneket**. Sándorfalva Településrendezési eszközeinek a vármegyei tervvel való összhangba hozásakor a bányatelek feltüntetését törölni szükséges majd. Nem ábrázolható a Makó-árok I.- szénhidrogén (nem hagyományos) bányatelek, mivel Sándorfalva egész igazgatási területét magában foglalja.

A **rendszeresen belvízjárta terület övezetbe** az MTrT szerint „a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik”.

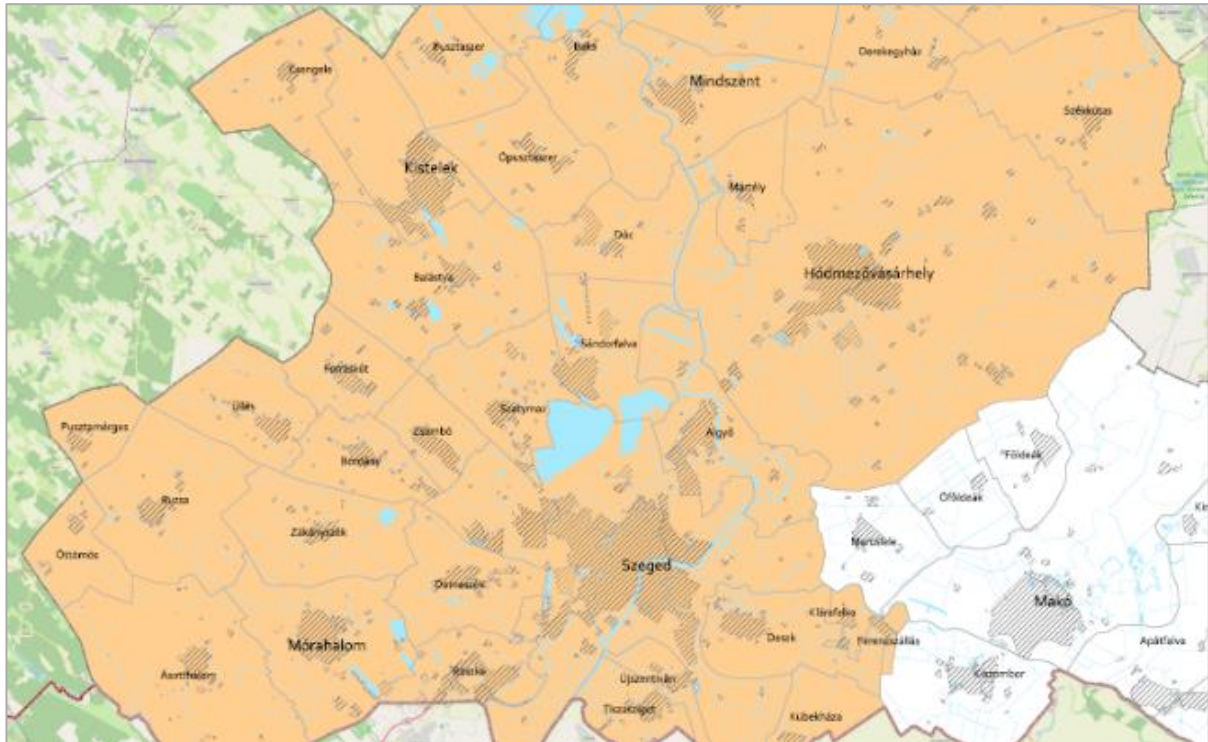
Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében „rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” Sándorfalva nem érintett az övezetben.

*Belvízjárta terület övezete  
Sándorfalva környékén CsCsMTrT  
3/10. mellékletében*



Az **tanyás területek övezetébe** az OTTrT szerint a jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartoznak.

*CsCsMTrT 3.11. melléklete szerinti tanyás települések Sándorfalva környékén*



CsCsMTrT övezeti tervlapja alapján Sándorfalva egész igazgatási területe tanyás övezetbe tartozik. A módosítási területek belterületi fekvésűek, ezért **nem érintettek az övezetben**.

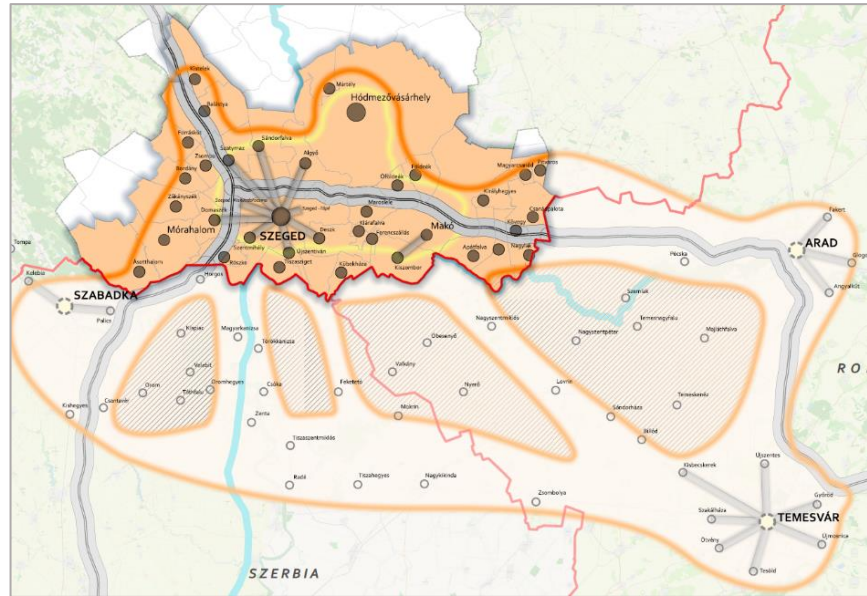
Sándorfalva Szegedhez kapcsolódóan, beletartozik a **nemzetközi hármashatár menti városhálózati csomópont térség övezetébe**. A megyei területrendezési szabályzat 6. § (1) és (4) bekezdés szerint:

„(1) A közép-európai viszonylatban is jelentős várossűrűsödés kohézióját, együttműködését, valamint nemzetközi súlyát a hármashatár mentén az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióban (a továbbiakban: OFTK) meghatározott térségi és települési szintű közlekedési elemek, a gazdaság, a területfelhasználás rendszerének, valamint a zöldinfrastruktúra összekapcsolásával és összhangjával kell biztosítani a településfejlesztési koncepcióban, az integrált településfejlesztési stratégiában és a településszerkezeti tervben.”

„(4) A megyei területfejlesztési koncepcióban és a településfejlesztési dokumentumokban meghatározott nemzetközi kapcsolatokban megvalósítandó fejlesztésekhez tartozó területigényeket a településrendezési tervekben vizsgálni kell és azokat a szomszédos településekkel összehangoltan, megfelelő szabályozással kell biztosítani.”

**A módosítási területeken tervezett változások összhangban vannak az övezethez kapcsolódó célokkal.** A 2. ügyben tervezett zöldterület a zöldinfrastruktúra elemeket bővíti. A 3-4. ügy helyszíne (Bikakaszáló) a város gazdasági életének színteréül szolgál.

CsCsMTrT 3.12. mellékletének részlete: városhálózati csomópont kiterjedése



CsCsMTrT **térszerkezeti szempontból jelentős térszervező települések övezete** Sándorfalvát Szeged hatásterületébe sorolja, amelyen belül **a településnek egyéb térszervező funkciója van.** A tervezett módosítások erősítik a gazdasági terület és városközpont fejlesztését, amely egyben a város térszervező szerepét is növeli.

#### Szabályozási elemek

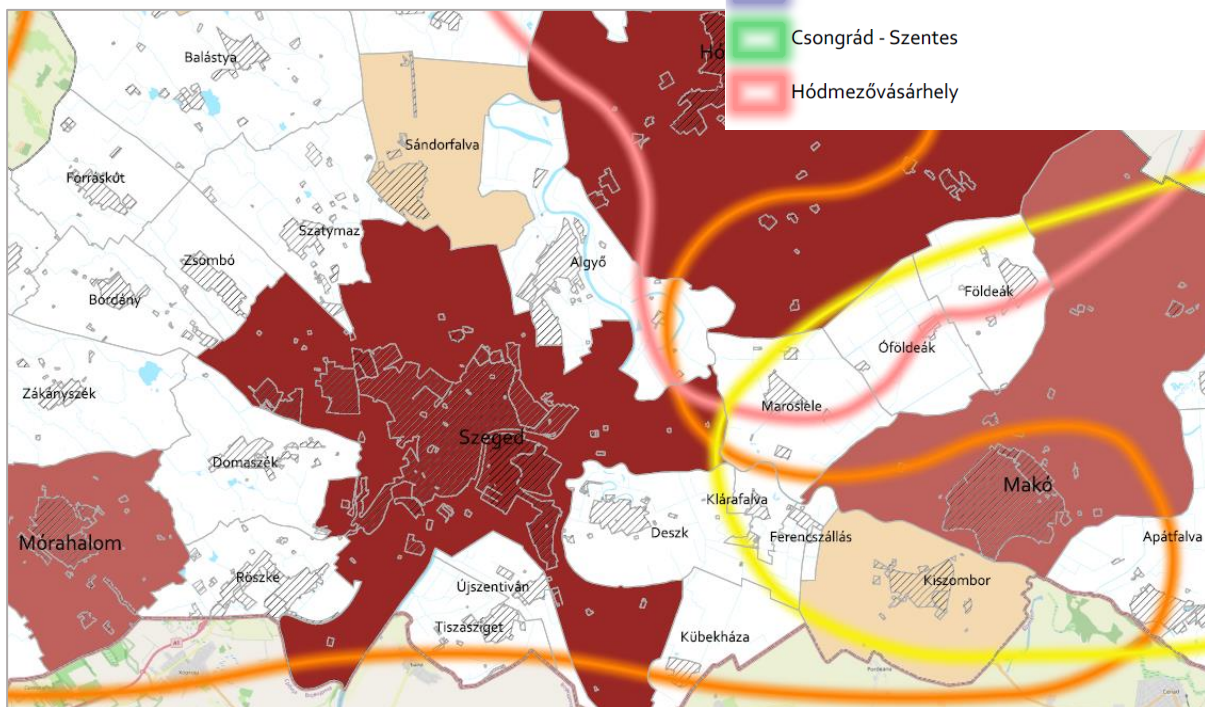
- Regionális jelentőségű térszervező város
- Térségi jelentőségű térszervező város
- Egyéb térszervező település

#### Tájékoztató elemek





Városok térben és időben változó hatásterülete

- Makó
- Szeged
- Csanádpalota
- Csongrád - Szentes
- Hódmezővásárhely

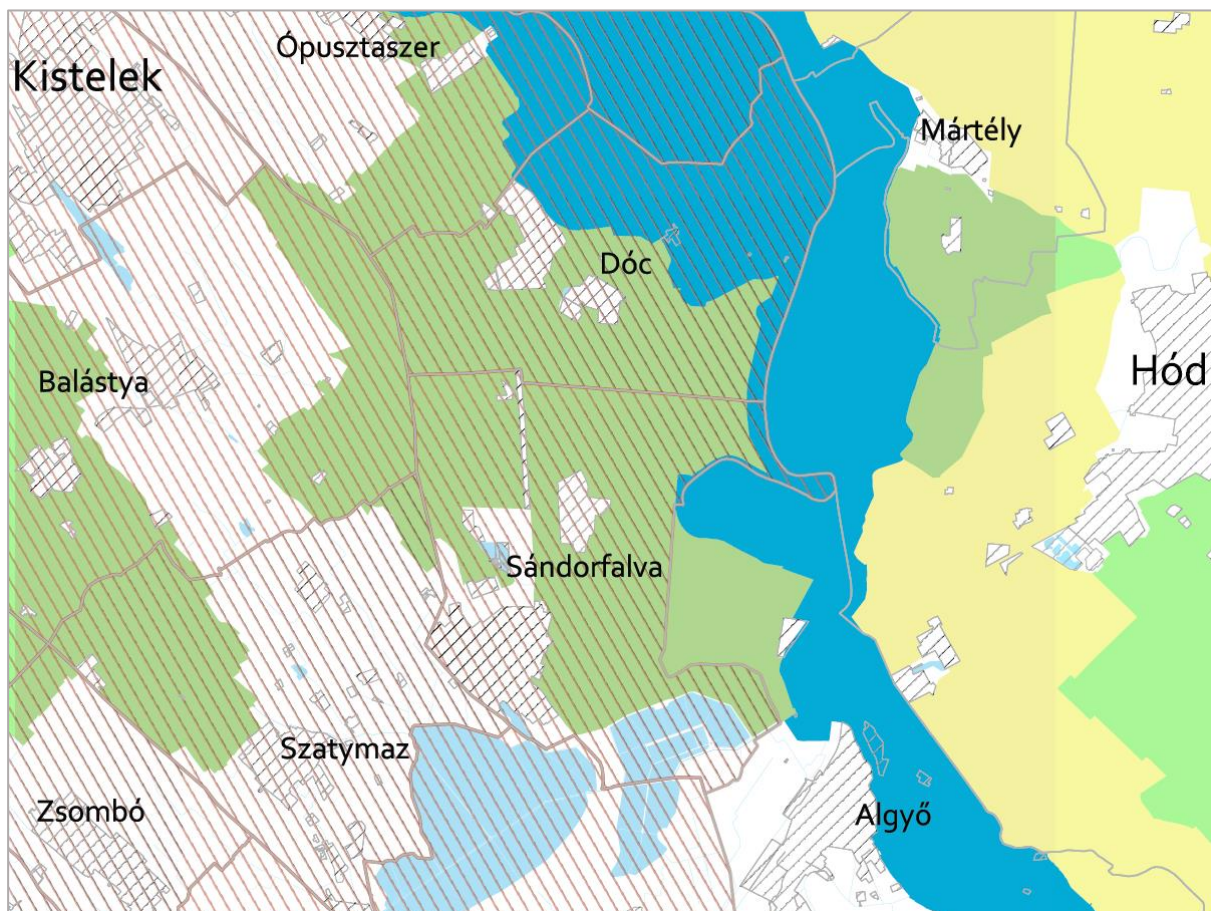
CsCsMTrT 3.13. mellékletének részlete: térszerkezeti hatásterületek kiterjedése Szeged térségében



A megyei területrendezési szabályzat 3.14. melléklete értelmében Sándorfalva **egyedi mezőgazdasági tájgazdálkodási övezetekbe** tartozik. A Tisza hullámterében az „Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete” húzódik. Az Igazgatási terület javarészt a „Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület” és a „Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület” övezetében egyaránt szerepel. A megyei területrendezési szabályzat 11. § (1) bekezdés értelmében az övezet határvonalait a településszerkezeti tervben pontosítani kell. A **módosítási területek nem érintettek az övezetben**, mivel belterületen találhatók.

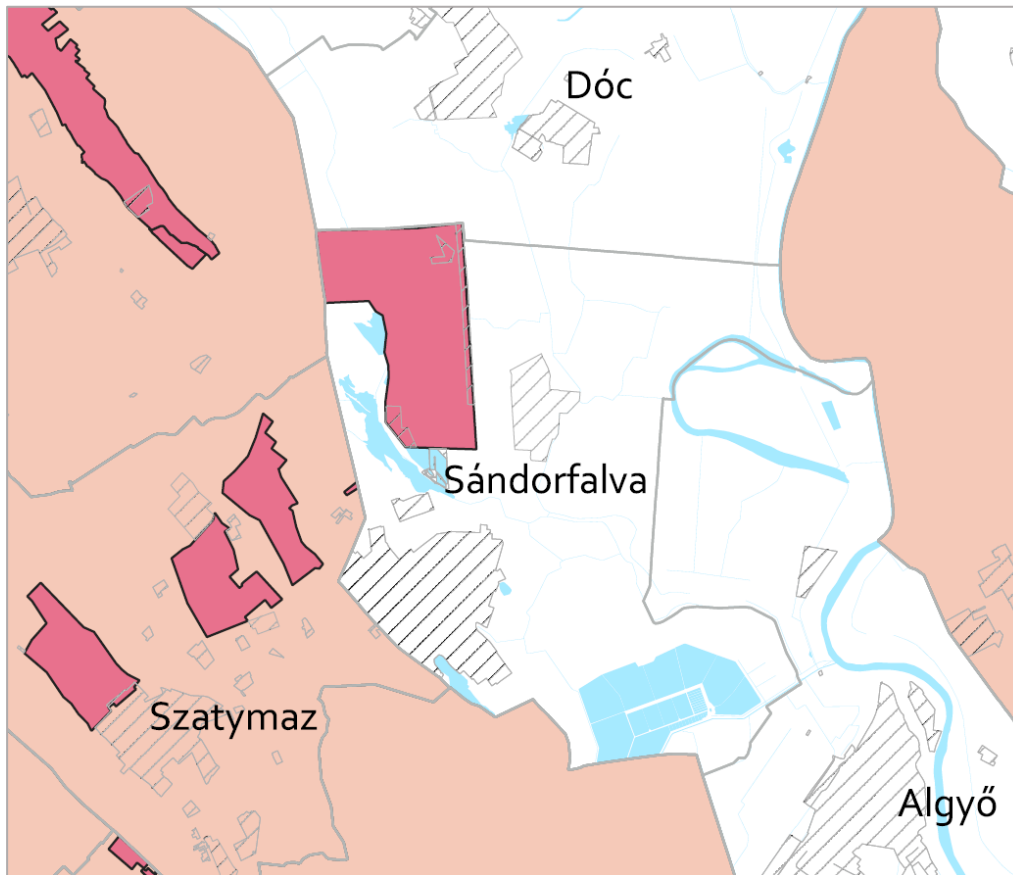
-  Nagytáblás, intenzív termőtáj övezete
-  Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete
-  Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete
-  Ártéri komplex tájgazdálkodás övezete

*CsCsMTrT 3.14. mellékletének részlete: egyedi mezőgazdasági tájgazdálkodási területek Sándorfalva térségében*




**Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete** érinti a város külterületének ÉNy-i részét. A **módosítási helyszínek belterületi fekvésűek, az övezetbe nem tartoznak bele.** A vármegyei szabályzat 17. § (2) bekezdése értelmében „Az övezet területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a szőlőtermesztést támogató szabályozási eszközök kidolgozása szükséges, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban”. Jelen módosítási eljárásban nem alakíthatók ki ezek a szabályok.


CsCsMTrT 3.16. mellékletének részlete: szőlő termőhelyi kataszteri területek Sándorfalva térségében




**Jelmagyarázat:**


 Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

**Alaptérképi elemek**

 Országhatár

 Megyehatár

 Települési terület

 Település közigazgatási határa

 Vízfelület