

## ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Polgármester

Tárgy: Szatymaz Község területén új gazdasági területek (10-20 ha) kijelöléséhez helyszín javaslatok című tanulmányterv elfogadása

Iktatószám: E1/79 - 17/2024

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat, Új gazdasági területek (10-20 ha) kijelöléséhez helyszín javaslatok

Véleményezés: Gazdasági Bizottság  
Humán Bizottság

Készítette: Balázs Anikó műszaki ügyintéző

Törvényességi ellenőrzésre megküldve: 2024. 09. 10.

h1

## Szatymaz Község

☎: 6763 Szatymaz, Kossuth u. 30.  
☎: 06-62/583-560



## Polgármestere

☎: 06-62/283-311  
@: polgarmester@szatymaz.hu

Ügyiratszám: E1/ 79 - 17/2024.

**Tárgy:** „Szatymaz Község területén új gazdasági területek (10-20 ha) kijelöléséhez helyszíni javaslatok című tanulmányterv megismerése”

**Melléklet:** határozati javaslat, tanulmányterv

### Tisztelt Képviselőtestület!

Szatymaz Községi Önkormányzatát a Salix Invest Kft. (6726 Szeged, Borostyán u. 11.), mely beruházási, fejlesztési, ipari, illetve gazdasági területeken ingatlanokon történő ingatlanfejlesztésekben érdekelt cégcsoport tagja, rendezési terv módosítási javaslattal megkereste. Javaslatak célja, hogy a település területén elegendő nagyságú és számú más célú hasznosításra engedélyezhető és főképp gazdasági társaságok, jogi személyek által az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzetten tulajdonolható ingatlanok, beruházási területek álljanak rendelkezésre.

Szatymaz Községi Képviselő-testülete a 98/2024. (IV.18.) KT. számú határozatban elfogadta a Gá (általános gazdasági terület), Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület), Gip (ipari terület) övezeti besorolásra alkalmas területek feltérképezésére és a lehetséges csereterületek meghatározására szakértői vélemény elkészíttetését az Urbanimex Kft.-től. A képviselő-testület úgy határozott, hogy a tanulmány elkészítésével kapcsolatban valamennyi felmerülő költséget a kezdeményező fél a Salix Invest Kft.-nek szükséges vállalni.

Az Urbanimex Kft. elkészítette a megrendelt tanulmányt, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Szatymaz, 2024. 09. 10.



Barna Károly  
polgármester

...../2024. (IX.19.) Kt. határozat

**Tárgy:** „Szatymaz Község területén új gazdasági területek (10-20 ha) kijelöléséhez helyszíni javaslatok című tanulmányterv megismerése”

### Határozati javaslat

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta a „Szatymaz Község területén új gazdasági területek (10-20 ha) kijelöléséhez helyszíni javaslatok című tanulmányterv megismerése” tárgyú előterjesztést és az abban foglaltakat tudomásul veszi.

Felelős: polgármester

Határidő: Azonnal

Határozatról jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

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

Szatymaz, 2024. 09. 10.



**SZATYMAZ  
TANULMÁNYTERV**

**ÚJ GAZDASÁGI TERÜLETEK (10-20 HA) KIJELÖLÉSÉHEZ HELYSZÍN  
JAVASLATOK**

**2024. augusztus**

MEGBÍZÓ

**Szatymaz Község Önkormányzata**

6763 Szatymaz, Kossuth u. 30.

Képviseli: Barna Károly polgármester

TERVEZŐ

**Várkonyi Gábor** *okleveles településmérnök*

felelős településtervező

06-0433



## Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNYEK .....	4
I. VIZSGÁLATOK .....	5
Hatályos településrendezési eszközök .....	6
Településfejlesztési Konceptió .....	10
Művelési ág, minőségi osztály .....	10
Területrendezési tervi megfeleltetés .....	14
Jogszabályi háttér .....	27
II. JAVASLATOK .....	31
1. helyszín .....	32
2. helyszín .....	34
3. helyszín .....	36
4. helyszín .....	38
Összegzés .....	40

## ELŐZMÉNYEK

Szatymaz Község új Településrendezési eszközei 2019-ben készültek, a Településszerkezeti terv a 288/2019. (XI.20.) sz. határozattal, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a mellékleteit képező szabályozási tervek a 17/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelettel kerültek elfogadásra. A község Településfejlesztési Konceptiója szintén 2019-ben készült, a 287/2019. (XI.20.) önkormányzati határozat rendelkezett róla. A településrendezési eszközök időközben többször módosultak. A község településképi rendelete a 24/2017. (XII.19.) számon került jóváhagyásra.

Jelen dokumentáció részletes vizsgálatokra alapozva négy potenciális területet javasol összefüggő, új, legalább 10-20 hektár nagyságú gazdasági területek kijelölésére. Az önkormányzat az igazgatási terület déli részén lévő ipari terület helyett keres gazdasági terület kijelölésére alkalmas helyszíneket, melyek megfelelnek a jogszabályi környezetnek és előnyös adottságokkal rendelkeznek. A tanulmányterv vizsgálatait és javaslatait felhasználhatók egy későbbi esetleges rendezési terv módosításhoz.

**Várkonyi Gábor sk.**  
okl. településmérnök

## I. VIZSGÁLATOK

Az építésügyi és a termőföld védelmével kapcsolatos jogszabályi környezet jelentős változásai komoly korlátokat szabtak új beépítésre szánt területek kijelölésére, különösen gazdasági területek esetében. Az igazgatási terület déli részén, az 5. sz. főút és a vasút között kijelölt, összefüggő, ~40 hektár nagyságú ipari terület átlagosnál jobb minőségű termőterületeken fekszik, ezért művelés alóli kivonása nem lehetséges, ami a távlati hasznosítását nem teszi lehetővé. Jelen tanulmányterv célja olyan min. 10-20 hektár nagyságú, összefüggő gazdasági területek kijelölésére alkalmas helyszínek keresése, melyek a hatályos tervben szereplő ipari terület helyett valós alternatívát jelenthetnek, a jelenlegi jogszabályi környezetet és területi adottságokat figyelembe véve.

*Áttekintő térkép a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt gazdasági területekről*

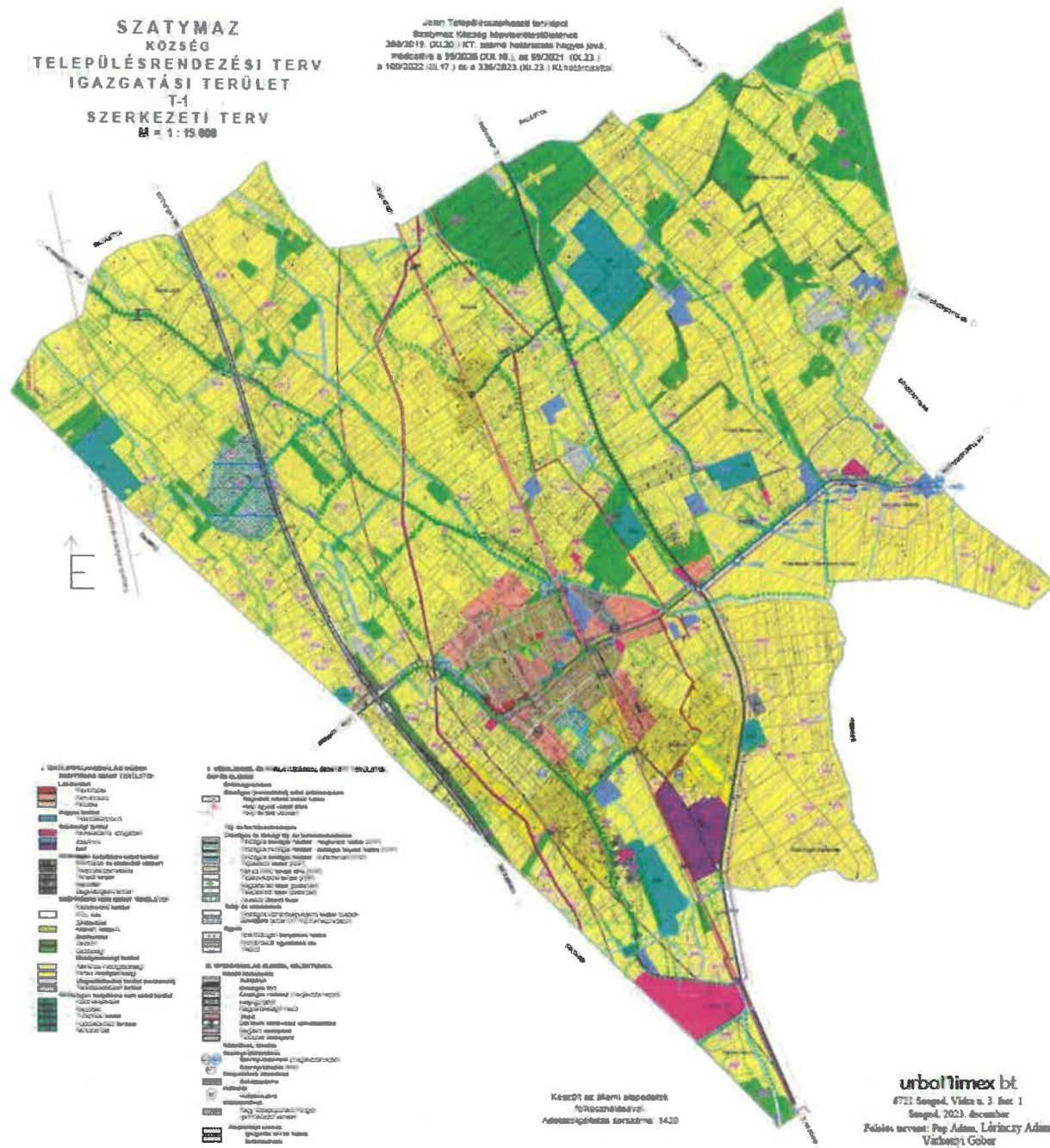


A hatályos településrendezési eszközökben egy 42 hektár nagyságú kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) területet találunk, melyen a CE-Glass telephelye van. Az egyéb kijelölt területek 3-7 hektár nagyságúak és nagyrészt beépítettek, a jelen tanulmányban megfogalmazott célra nem alkalmasak.

## Hatályos településrendezési eszközök

A Településszerkezeti tervet a 288/2019. (XI.20.) sz. határozattal fogadta el a Képviselő-testület, mely azóta többször módosult. A szerkezeti terv áttekintést ad a település főbb infrastruktúra hálózatairól, területfelhasználásáról, továbbá tartalmazza a korlátozásokat, védelmeket. Szatymazon a belterület az igazgatási terület súlypontjától délre helyezkedik el, az M5 autópálya és az 5. főút között. Az országos vasútvonal átszeli a belterületet, melynek túlnyomó többsége lakóterület területfelhasználásba van sorolva. A vasút mentén és a külterületen elszórva találunk gazdasági területeket.

### Hatályos szerkezeti terv





A belterülettől délre kiterjedt kiskertes területek és belvízjárta részek vannak, majd a szűkülő igazgatási területen a repülőteret és a CE Glass telephelyét találjuk. Az 5. sz. úttól keletre, egészen a Sándorfalva felé menő 4525.j. útig a Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet helyezkedik el, mely az országos ökológiai hálózat része és Natura 2000 terület is. Az igazgatási terület északi részén a mezőgazdasági területeket erdők, természetközeli területek és szórványosan gazdasági területek színesítik, a jellemzően tanyás mezőgazdasági területek között. Az északnyugati részen az országos ökológiai hálózat nagy területeket foglal el, melyek Natura 2000 védettség alatt is állnak.

Az igazgatási területre jellemző, hogy hosszanti irányban „elváágja” az M5 autópálya, az országos vasútvonal, majd az 5. sz. főút, mint meglévő elemek, ugyanakkor a tervezett nagysebességű vasút is szerepel a tervlapon, mely az autópálya és a belterület között haladna, egyelőre hosszútávú tervként, de érdemes figyelembe venni a gazdasági területek kijelölése során, mert az további keresztirányú átkelési nehézséget fog jelenteni – megvalósulása esetén – a településen. Szatymazon nincsen autópálya lehajtó, legközelebb Balástyán vagy Szegeden lehet felhajtani az M5-ös autópályára. Országos mellékutak Forráskút, Zsombó és Sándorfalva irányába vannak, továbbá egy tervezett országos mellékút nyomvonalat találunk a település északkeleti csücskében, mely Sándorfalva irányából Balástya felé haladna.

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a mellékleteit képező szabályozási tervek a 17/2019. (XI.21.) önkormányzati rendelettel kerültek elfogadásra. A HÉSZ határozza meg a beépíthetőség részletes szabályait, az egyéb jogszabályi előírásokra is tekintettel. Szatymazon a hatályos tervben háromféle gazdasági terület szerepel: kereskedelmi szolgáltató (Gksz), ipari (Gip) és általános gazdasági (Gá) terület. A három területfelhasználás beépítési lehetőségei között sok az átfedés, ugyanakkor vannak számottevő különbségek is. A beépíthetőség vizsgálatakor a szatymazi HÉSZ-en túl az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet előírásai a mérvadóak. Utóbbinál elsősorban a 2021. július 15-én hatályos állapot szerint (121.§ (2) bek.), de figyelembe kell az átmeneti rendelkezéseket, elsősorban a 122.§-ban foglaltakat.

#### **Kereskedelmi szolgáltató (Gksz) terület előírásai:**

*14. § (1) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén*

*a) kereskedelmi, szolgáltató,*

*b) közösségi szórakoztató,*

*c) igazgatási, iroda,*

*d) sport,*

*e) vendéglátó*

*f) mező- és erdőgazdálkodási,*

*g) parkolóház, üzemanyagtöltő*

*rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.*

*(2) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti főépítményben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.*

*(3) A Gksz-1 és Gksz-2 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában*

*a) az előkert mérete 5 méter,*

*b) az oldalkert legkisebb mérete 6 méter,*

*c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.*

(4) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén a rendeltetéshez más jogszabályban meghatározott védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.

(5) A Gksz jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(6) A Gksz-3 jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 4 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 5 méter.

(7) A Gksz-3 övezet területén csak az (1) bekezdés a), c) és f) rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(8) A Gksz-3 övezetben a rendelet hatálybalépésekor meglévő, építési helyen kívüli épületrésszel is rendelkező épületek bővíthetők, amennyiben a bővítmény teljes egészében építési helyen belül kerül kialakításra.

#### **Ipari terület (Gip) előírásai:**

15. § (1) A Gip jelű, ipari terület építési övezetek területén

- a) a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari,
- b) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) raktár

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Gip jelű, ipari terület építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A Gip jelű, ipari terület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) az előkert mérete 10 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 10 méter,
- c) a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.

(4) A Gip jelű, ipari terület építési övezetek területén a rendeltetéshez más jogszabályban meghatározott védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.

(5) A Gip jelű, ipari terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

#### **Általános gazdasági terület (Gá) előírásai:**

16. § (1) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) raktár

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A Gá-1 jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában

- a) az előkert mérete 5 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 6 méter,
- c) a hátsókerter legkisebb mérete 10 méter.

(4) A Gá-2 jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

- a) az előkert mérete 0 méter,
- b) az oldalkert legkisebb mérete 3 méter,
- c) a hátsókerter legkisebb mérete 0 méter.

(5) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén a rendeltetéshez más jogszabályban meghatározott védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.

(6) A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

### Településfejlesztési Konceptió

A 2019-ben elfogadott Településfejlesztési Konceptió II. fő célja a *Gazdaság- és vállalkozásfejlesztés*, melyen belül II.2. pont a *Befektetésösztönzés*, a II.3. pedig a *Gazdasági diverzifikáció* támogatása. Utóbbi értelmében a mezőgazdaság dominanciáját javasolt csökkenteni a településen, melynek két iránya képzelhető el. Egyrészt a mezőgazdaságra épülő, magasabb hozzáadott értékű tevékenységek arányának növelésével. Ez esetben a mezőgazdaság, mint kulcságazat egy vertikum elejére kerül, és ezt egészítjük ki a mezőgazdasági termékek elsődleges és/vagy másodlagos feldolgozásával. Ez esetben a lényeg az, hogy ne a mezőgazdasági végtermék kerüljön értékesítésre, hanem helyi gazdasági szereplők végezzék el annak valamilyen szintű feldolgozását. Ez helyi szinten munkát, valamint magasabb hozzáadott értéket és jövedelmezőséget biztosítana. Másrészt, más ágazatok vállalkozásainak arányának növelésével is elérhető a gazdasági diverzifikáció. A IV., *Infrastruktúrafejlesztés* c. fő célnál IV.1. pontként elérendő célként szerepel az *Ipari park kialakítása*. A főbb közlekedési infrastruktúra elemek közelében érdemes kialakítani.

### Művelési ág, minőségi osztály

A település termőföldjei különböző művelési ágakba vannak sorolva, művelési áganként pedig, az aranykorona értékük alapján, minőségi osztályokba. A beépített vagy beépítésre szánt területeket kivonják művelés alól. A gazdasági területek részére kijelölhető területek vizsgálatakor érdemes megnézni, melyek az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldek. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek művelés alóli kivonását jogszabályok tiltják, de legalábbis rendkívül szigorú szabályokat tartalmaznak.

*A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Tvtv) 2. §-a szerint:*

*„1. átlagos minőségű termőföld: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben (a továbbiakban: Inyvtv.) meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település – ideértve a fővárosi kerületet és az Inyvtv. 10. § (1) bekezdésében megjelölt városok esetében a kerületet – azonos művelési águ termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként szántó esetében legfeljebb 22 aranykorona (a továbbiakban: AK) értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű termőföld.”*

A Tvtv. 6/B.§ szerint *„(1) Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként*

működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”

Továbbá a Tvtv. 8.§ (3) bekezdése kimondja, hogy „(3) A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.”

Szatymazon a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján (2017-es adat) az átlagos aranykorona értékek művelési ág szerinti bontásban:

*Átlagos aranykorona értékek*

szántó: 12,61

rét: 12,13

legelő: 5,14

kert: 21,64

gyümölcsös: 30,03

szőlő: 42,71

nádas: 13,81

Az átlagos aranykorona értékek ismeretében a földminősítés részletes szabályairól szóló 47/2017. (IX. 29.) FM rendelet 3. melléklet alapján meg lehet határozni az átlagok alá tartozó minőségi osztályokat. Szatymaz település a „151 Szegedi becslőjárás első osztályozási vidék” területbe tartozik, ami alapján az átlag alatti minőségi osztályok:

szántó: Sz5 – Sz7

rét: R4 – R7

legelő: L4 – L7

kert: K4 – K7

gyümölcsös: Gy3 – Gy7

szőlő: Sző3 – Sző7

nádas: N3 – N7

*Átlagosnál jobb minőségű termőföldek művelési ág szerinti bontásban (a rét és a legelő művelési ágak teljes egészében szerepelnek az ábrán)*



A rét, a legelő (összefoglaló néven: gyep) és a nádas művelési águ területeket minőségi osztálytól függetlenül csak végső esetben lehet művelés alól kivonni. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 21.§ szerint (1) Természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges:

a) a gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához.

A törvény 15. § (1) bekezdése kimondja, hogy „Természeti területnek minősül, ha a 4. § d) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel:

a) az erdő, gyepek, nádasok, művelési ágú termőföld”

„4.§ d) természetközeli állapot: az az élőhely, táj, életközösség, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (természeteshez hasonló körülményeket teremtve), de a benne lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, de közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak;”

A természeti területek többsége az országos ökológiai hálózat része, melyen nem lehet kijelölni beépítésre szánt területet, de a természetvédelmi törvény önmagában a gyepekre és nádasokra is vonatkozik. Érdemes ezeket a művelési ágakat – lehetőség szerint - elkerülni a kijelölés során. Mindezen szempontok figyelembe vételével készült a lenti ábra, mely az átlagosnál jobb minőségű termőföldeket mutatja művelési ág szerinti bontásban. A gyepek és nádasok minőségi osztálytól függetlenül szerepelnek a térképen.

*Erdő művelési ágú területek*



Az erdő művelési ágú területekre sem javasolt gazdasági területet kijelölni. Minden erdőt, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet érintő esetben az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban Evt.), valamint a végrehajtására kiadott 61/2017. (XII.21.) FM rendelet előírásai az irányadóak. Művelésből való kivonás esetén az Evt. szerint az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulása szükséges, melyet minden esetben egyedileg határoznak meg, az eset függvényében.

A tulajdonviszonyokat tekintve látható, hogy nem állnak rendelkezésre gazdasági területek céljára alkalmas önkormányzati tulajdonú területek Szatymazon. Főként utak és csatornák képeznek önkormányzati tulajdont. Összefüggő, nagyobb kiterjedésű állami területek vannak, azonban mint természetvédelmi területen, gazdasági területek céljára nem alkalmasak.

*Tulajdonviszony vizsgálat***Területrendezési tervi megfeleltetés**

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

***A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok***

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

Csongrád Megyei Területrendezési Terv és jelmagyarázat - részlet



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi csatorna - meglévő

**Infrastruktúra elemek**

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

**Gyorsforgalmi úthálózat**

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

**Országos főút:**

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

**Tervezett nagysebességű vasútvonal:**

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

A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal A (Cegléd)-Szeged vonal keresztülhalad a település belterületén.

**Térségi jelentőségű kerékpárút:**

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

**Közművezetékek**

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

**Térségi jelentőségű csatorna**

Fehértó-majsai főcsatorna

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

**Erdőgazdálkodási térség**

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

Az igazgatási területen jelenleg 227,2 ha Adattár szerinti erdő van Szatymazon, melyből 221,3 ha erdőterületbe van sorolva a településszerkezeti terven.

$227,2 \times 0,95 = 215,84 < 221,3$  ha, tehát **MEGFELEL** a terv a törvényi előírásnak.

**Mezőgazdálkodási térség**

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

336/2023. (XI.23.)

A megyei terv a településen 4599,3 ha mezőgazdasági térséget jelöl a Lechner Központ adatai alapján. A hatályos településszerkezeti terv 4226,93 ha mezőgazdasági területfelhasználást határoz meg a településen.

$4599,3 \times 0,75 = 3449,5 < 4226,93$  **MEGFELEL**

**Települési térség**

A megyei terv terv által jelölt települési térség területei a településrendezési eszközökben a belterületet és egyéb beépítésre szánt területeket foglalják magukba. Az MTrT 11.§ d) pontja szerint a települési térség területén bármely területfelhasználási kategória kijelölhető.

## **2.2. Országos és megyei övezetek ismertetése**

Az MTrT a következő térségi övezeteket határozza meg:

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

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

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

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

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

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

Az alábbi táblázat Szatymaz országos és megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

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

### **Ökológiai hálózat magterület**



„Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.”

Az MTrT 25.§-a fogalmaz meg előírásokat az **ökológiai hálózat magterülettel** kapcsolatosan:

„25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet,

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

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki...

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

Az övezet területén nem jelölhető ki gazdasági terület.

### **Ökológiai hálózat ökológiai folyosó**



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

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

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az

*ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

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

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

Az övezetben nem jelölhető ki gazdasági terület.



### **Ökológiai hálózat puffterület**

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

Az MTrT 27.§-a fogalmaz meg előírásokat a puffterülettel kapcsolatban:

*„27. § (2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben*

*jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*

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

Csak olyan övezet jelölhető ki a területén, amely a magterület, ökológiai folyosó és puffterület védett élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. Az övezetben bányászati célkitermelőhely nem létesíthető.

Az övezet az igazgatási terület nyugati részén teljesen lefedi a magterület és ökológiai folyosó által nem érintett Natura 2000 területeket. Nem kizárt gazdasági terület kijelölése az övezetben, de nem javasolt.

### Erdők övezete



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

Az MTrT szerint „29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. ... 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. 30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen

elhelyezve.”

A törvényi előírás teljesül Szatymazon, erdőterületet nem javasolt igénybe venni gazdasági terület kijelölése során.

### Erdőtelepítésre javasolt terület



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

Az Kiegr. 3.§ (1) bekezdése szerint „(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a

településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

Az övezet területét elsődlegesen erdőterület kijelölésére kell tartalékolni.



### Tájképvédelmi terület övezete

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

Az övezet szabályait a Kiegr. 4.§-a rögzíti:

(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó

munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

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

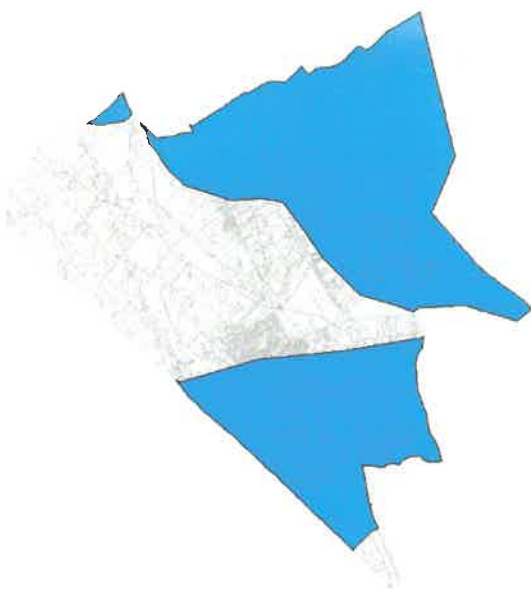
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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

Szatymaz településképi védelméről szóló 24/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bek. szerint a tájképvédelmi terület településképi szempontból meghatározó terület, melynek szabályait a 12.§ tartalmazza. E szerint „az új beépítés nem térhet el a terület hagyományos építészeti megjelenésétől, az új építményeket a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon lehet megépíteni, a meglévőket erre tekintettel lehet használni, illetve fenntartani.”

A tájképvédelmi terület nagyrészt lefedi a természetvédelemmel érintett területeket, ahol nem, ott lehet (indokolt esetben) gazdasági területet kijelölni, de a fenti településképi előírás betartásával.

### Vízminőség-védelmi terület övezete

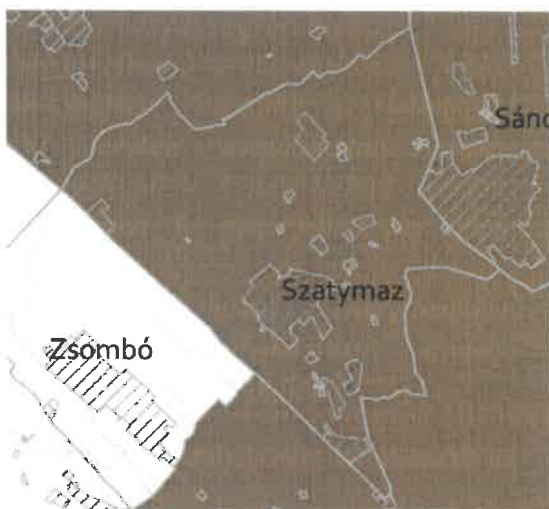


„A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és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

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

rendelkezik az övezettel kapcsolatban:

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



### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

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

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

A település közigazgatási területén található a Szatymaz II.-homok szilárdásvány bányatelek, a Balástya I.-szénhidrogén, a Hódmezővásárhely XII.-szénhidrogén és a Szegedi-medence-Nyugat-szénhidrogén koncessziós területek.



### Tanyás területek övezete

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

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

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

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

*követelményeket.*

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

A gazdasági területek kijelölésekor érdemes a sűrűn lakott tanyás területeket elkerülni.

### Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek



A CsMTrT „Egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetek” c. tervlap szerint Szatymazt a Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület övezete és a Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete érinti. A CsMTrT 11.§-a az egyedi mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetekre általános érvényű szabályokat is megfogalmaz úgy, hogy az (1) bekezdés szerint ezek határát a településrendezési tervben pontosítani kell: „(2) Mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezetekben meglévő mezőgazdasági major, valamint ahhoz közvetlenül kapcsolódó terület, helyhez kötött beruházásként, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területként kijelölhető. (3)

Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli, az övezetek területén lévő 1 ha feletti, egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni. (4) Az övezetek területén lévő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják. (5) Az övezetek területén lévő vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználásba sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.”

A **Jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület** övezetéről a CsMTrT 13. § rendelkezik: (1) A jó természetességi állapotú mezőgazdasági terület övezete területén a hagyományos gazdálkodással, és az adott területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervekkel, Natura 2000 fenntartási tervekkel összhangban lévő tájfenntartó gazdálkodást támogató korlátozó területfelhasználások állapíthatók meg. (2) Az övezet területén erdőterület területfelhasználási egység csak a táj- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.

A **Homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület** övezetéről a 14. § tartalmaz előírásokat: „(1) A homokhátsági vegyes tájgazdálkodás övezete beépítésre nem szánt területein olyan többszintes erdő-, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználások jelölhetők ki, amelyek támogatják a táj mozaikosságát, a Homokhátság komplex tájszerkezetében az egymásra épülő erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területhasználatokat, a tanyás területek övezetére is tekintettel. Az övezet területén a településrendezési eszközökben olyan területfelhasználásokat kell kijelölni, amelyek támogatják a természeti adottságokhoz igazodó tájhasználat változtatásokat. (2) Többszintes területfelhasználás alkalmazása esetén a helyi építési szabályzatban az előírásokat úgy kell kidolgozni, hogy azok összhangban legyenek az egyes átfedő, beékelődő területhasználatok céljaival és az országos településrendezési követelményekkel.”

A szabályozási tervben az értékesebb gyepek (ökológiai folyosó és magterület területei) tájgazdálkodási mezőgazdasági területben szerepelnek. Az ex lege szikes tavak, lápok és az 1 hektárnál nagyobb nádasok természetközeli vagy vízgazdálkodási területbe kerültek. A tanyákat külön lehatárolja a szabályozás. Az Erdőállomány Adattár 97,7%-a erdőterületbe van sorolva. A mozaikos tájszerkezet elősegítése a szabályozási terv által megvalósul.

A homokhátsági vegyes tájgazdálkodási terület a településteljes igazgatási területét lefedi. Szatymazon jelentős erdő-, mezőgazdasági-, és vízgazdálkodási területek jelentős nagyságban jelen vannak, a tanyák beépíthetőségére kedvezményeket állapít meg a HÉSZ 21.§-a. A létesülő kerékpárút a mozaikos tájhasználatra nincs hatással, hosszútávon egy életképesebb külterülethez járulhat hozzá.

Gazdasági területet a Jó természetességi állapotú mezőgazdasági területen nem javasolt kijelölni, területét nagyrészt lefedi az országos ökológiai hálózat és teljes egészében Natura 2000 terület.



### Hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete

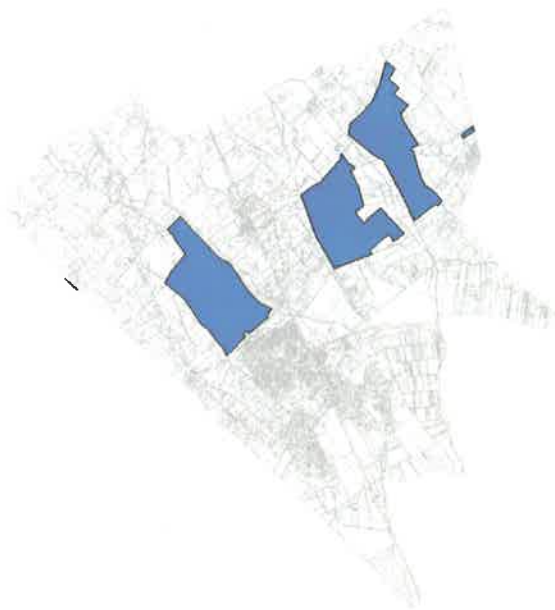
Szatymaz érintett az övezet kapcsán, a CsMTrT 16. § fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban:

(1) A hagyományos gyümölcstermesztési térség övezete területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a gyümölcstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(2) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a hagyományos gyümölcstermesztési térség övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület

jelölhető ki.

Szatymazon nincsen lehatárolva a gyümölcstermesztési térség, azonban a gazdasági területek kijelölésekor figyelemmel kell lenni, hogy a ténylegesen gyümölcstermő területeket ne érintsen az átsorolás.



### Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete

A CsMTrT 17.§ rendelkezik az övezetről: (1) A szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezete területével érintett borvidéki településen az integrált településfejlesztési stratégiát és a településfejlesztési koncepciót a Csongrádi borvidék hagyományaira is figyelemmel kell kidolgozni. (2) Az övezet területével érintett település településrendezési eszközeinek készítésekor a szőlőtermesztést támogató szabályozási eszközök kidolgozása szükséges, a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban. (3) Szőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület övezetével érintett ingatlanokon különleges mezőgazdasági üzemi terület csak szőlőtermesztésre, -tárolásra és -feldolgozásra

szolgálhat.

Az MTrT 13.§ (1) bekezdése szerint „Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Szatymaz a Csongrádi borvidék része, ezért a megyei terv által jelölt szőlő termőhelyi kataszter I. és II. osztályú területein gazdasági területet nem lehet kijelölni.

## Jogszabályi háttér

### Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírások

Az **Étv. 2.§ 3a. pontja** szerint „*Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.*”

Az **Étv. 7.§ (3) bekezdés**

**b) pontja** szerint „*új beépítésre szánt terület 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,*”

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

**e) pontja** szerint „*a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra 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.*”

Az **MTrT 12. § szerint**

„(1) *Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

(2) *Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

(3) *A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

(4) *A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*

**Az MTrT 13. § szerint**

*(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

A CsMTrT 5.§ (1)-(2) bekezdése szerint meg kell vizsgálni a település beépítetlen fejlesztési területeit és amennyiben ezek mértéke meghaladja az összes beépített terület 20%-át, új fejlesztési területet csak legalább akkora beépítésre szánt terület visszasorolásával lehet kijelölni.

A Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelete a beépítetlen fejlesztési területeket a következőképpen határozza meg: „beépítetlen fejlesztési terület: a településrendezési eszközökben távlatban fejlesztésre kijelölt, beépítésre szánt területbe sorolt területek összessége, ahol a helyi építési szabályzat szerinti beépítés, valamint közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése együttesen nem történt meg.”

Az építési törvény (Étv.) szerint telektömbönként lehet szabályozni, ezért a beépítetlen fejlesztési területek lehatárolását is telektömbök szintjén végeztük el, tehát a telektömb szintjén be nem épített területekkel számoltunk. Az Étv 2.§ 26. pontja szerint a telektömb „telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.”

Szatymaz beépített és beépítésre szánt területeinek összege a 288/2019. (XI.20.) határozat szerint 336,3 ha, mely a 99/2020. (XII.10.) sz. határozatban 0,06 hektárral csökkent, az 59/2021. (IX.23.) KT határozatban 0,91 hektárral emelkedett, míg az 54/2023. (II.09). KT határozat szerint 0,23 százalékkal emelkedett, így a jelenlegi összterület **337,38 ha**.

Szatymazon az igazgatási terület déli részén 2,2 hektár általános gazdasági terület, a belterülettől északra és északkeletre közvetlenül 11,1 + 16,9 hektár kertvárosias lakóterület, továbbá a belterülettől közvetlenül keletre 6,9 hektár különleges sportterület számít beépítetlen fejlesztési területnek.

**Összesen: 37,1 ha**

$37,1 \text{ ha} / 337,38 \text{ ha} = 0,11 \rightarrow 11\%$  a beépítetlen fejlesztési területek aránya Szatymazon, így az előírásnak megfelel.

Összességében kijelenthető, hogy új gazdasági terület kijelölése esetén egy legalább akkora beépítésre szánt területet kell visszasorolni beépítésre nem szánt területi kategóriába. Az új kijelölésnek az igazgatási határtól legalább 250 méterre kell lennie. Szatymazon az 5424.j. út mentén, az 5.sz. főút és a vasútvonal közötti területen van kijelölve a hatályos településrendezési eszközökben ipari terület 40,4 hektáron, aminek ~85%-a beépítetlen, ezáltal visszasorolható mezőgazdasági területbe. A visszasorolás elsősorban a területen lévő nagy mennyiségű, átlagosnál jobb minőségű szántó miatt indokolt. Az ipari terület a fenti definíció szerint nem számít beépítetlen fejlesztési területnek, mert tömb szinten elkezdődött a beépítése. Hozzávetőlegesen 33-35 ha visszasorolható mezőgazdasági területbe.

*Szatymaz beépítetlen fejlesztési területei*

A jelenlegi jogszabályi környezet mellett érdemes figyelemmel lenni a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 2024. X. 01-től hatályos állapotára, mely további jelentős szigorításokat tartalmaz az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

*8. § (1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez, b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.*

*(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglalt teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken, c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a*

közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz, d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

A 7.§ (2) bekezdés szerint „(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

Az új törvényi előírások betarthatósága egyes esetekben Szatymaznál kérdéses. A zöldterületek beépítésre szánt területekhez viszonyított aránya 1,3% jelenleg, a zöld gyűrű kijelölésének követelménye homályos és a barnamezős területekről sem áll még rendelkezésre a jogszabályban említett adatbázis. A többi feltétel teljesíthető, remélhetőleg a végrehajtási rendeletek tisztázni fogják a még bizonytalan előírásokat.

## II. JAVASLATOK

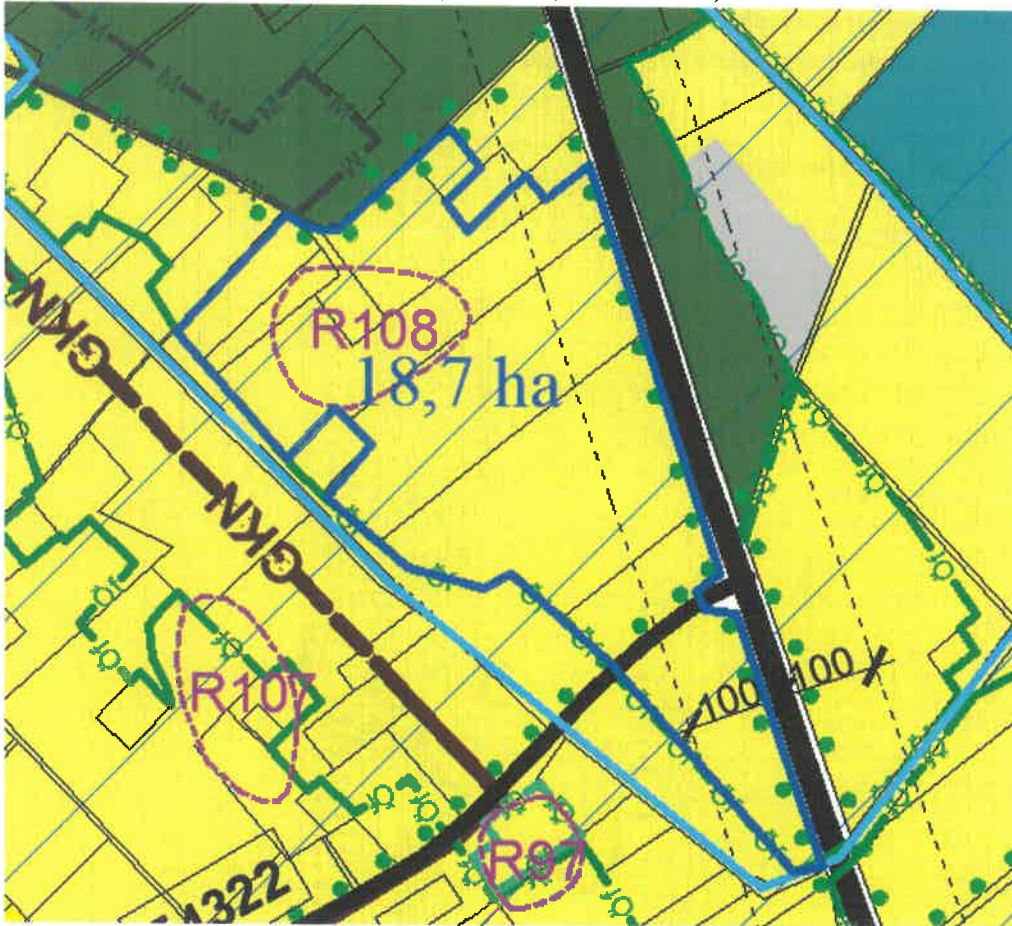
A vizsgálatok alapján 4 helyszínt javasolunk új gazdasági terület kijelölésére. Ezek a helyszínek megfelelnek a jogszabályi követelményeknek, nem vonatkozik rájuk korlátozás, minden vizsgált szempont szerint alkalmasak a tervezett rendeltetésre. A javasolt területek részletesebb bemutatására szolgál ez a fejezet.

*Új gazdasági terület javaslatok – áttekintő térkép*



## 1. helyszín

Szerkezeti terv részlet a javasolt helyszínnel (kék körvonal)



Az első javasolt helyszín az 5.sz. főút mentén fekszik az igazgatási terület északi részén, területe 18,7 hektár. Északról erdőterületek határolják a szerkezeti terven, melyek természetben még nem erdők. Nyugatról a Szatymaz-Vilmaszállási csatorna és egy földgáz szállítóvezeték határolja, keletről pedig az 5. sz. főút. A nyugati és déli határvonalát megszabja az ökológiai folyosó, melyen belül új beépítésre szánt területet nem lehet kijelölni. keletre lehet bővítési területe az ökológiai folyosóig, az 5. sz. főút másik oldalán, kb 5 hektár nagyságban. Északra tervezett erdők vannak, melyek szükség esetén máshol is kijelölhetők, átsorolásuk jelentősen egyszerűbb, mintha természetben is erdők lennének, ugyanakkor gyepterület és átlagosnál jobb minőségű szántóterület is van az északi folytatásban, így bővíteni közvetlenül keletre lehet, északra csak némi pufferterület kihagyásával. Az 5. sz. út mentén lévő 100 méteres sáv közúti egyeztetési terület. A terület fejlesztése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) a) pontjában foglaltak alapján külterületen főútvonal tengelyétől számított száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

*Ortofotó a javasolt területről*



*Átlagosnál jobb termőföldek  
művelési áganként*



A művelési ágak vizsgálatánál látható, hogy gyepek, erdők és átlagosnál jobb minőségű termőföldek egyik művelési ágban sem érintik a területet, melyet átlagosnál gyengébb szántók alkotnak. Az ingatlanok természetes személyek tulajdonai, kivéve az 54322.j. út, mely a terület déli részén halad keresztül.

Régészeti lelőhely a terület északnyugati részén van, a beruházások előtt az illetékes múzeum munkatársai előzetes feltárást tartanak.

Az MTrT övezeti közül a vízminőségvédelmi terület érinti, ezért az építkezéseknél figyelembe kell venni a HÉSZ 6.§ (1) bekezdését.

*Közművek*

Az 5. sz. út mentén halad a Szeged-Kistelek 20 kV-os légvezeték, valamint a területet átszeli a Szatymaz-Vilmaszállási csatorna.

A HÉSZ 7.§ (2) bekezdése rendelkezik a külterületi közművesítésről:

„(2) A 2. melléklet területi hatálya alá tartozó területen lévő építési telkekre a hiányos közművesítettség előírásai vonatkoznak az alábbi kiegészítésekkel:

- a) villamos-energia közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a szükséges kapacitás a hálózatról vételezhető, egyébként alternatív energiaforrás is alkalmazható,
- b) ivóvíz a közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 100 méteren belül lehetséges, egyébként egyedi megoldás is alkalmazható,

c) közüzemi szennyvízelvezetése, ha a hálózatra csatlakoztatható a telek, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízszikkasztás alkalmazandó,

d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatása, ha az kiépített, egyébként telken belüli elszikkasztás is alkalmazható.

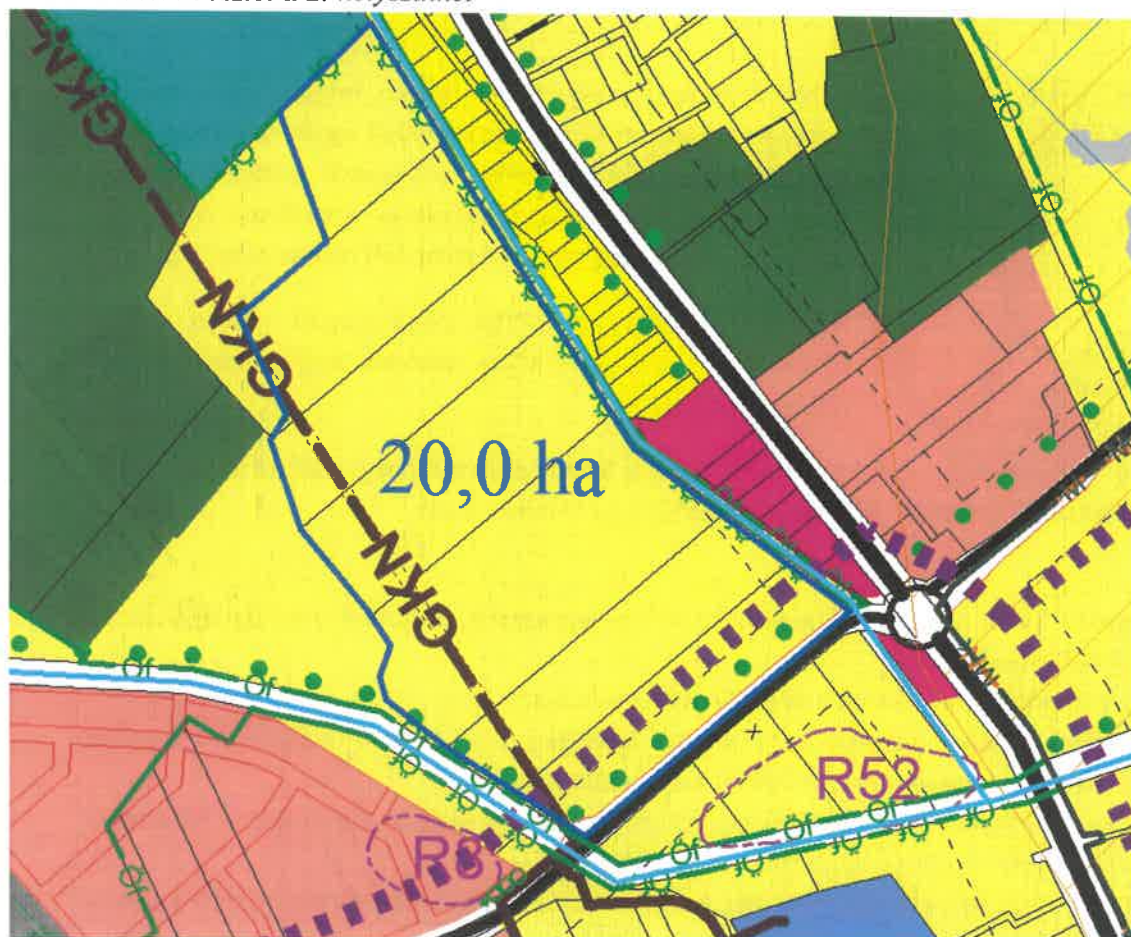
(3) A gazdasági területek övezeteiben burkolt felületeket szikkasztásra alkalmas módon kell kialakítani. Hézagosan zárt burkolat alkalmazásával vagy technológiai akadály esetén (pl. nem megfelelő teherbírás) a telephelyen szikkasztó rendszert kell kiépíteni a csapadékvíz beszivárogtatására.”

A villamos-energia ellátás és a csapadékvíz-elvezetés megoldott a területen, az ivóvíz ellátás, szennyvízelvezetés tekintetében egyedi megoldás alkalmazandó, melyet a HÉSZ lehetővé tesz.

## 2. helyszín

A 2. javasolt helyszín a 4525.j. út és az 5. sz. főút keresztezésénél található, ~ 20 hektáron. Jelenlegi besorolása általános mezőgazdasági terület (Má). Délről az ökológiai folyosó részét képező Fehértó-Majsai főcsatorna és a 4525.j. út határolja, északról szintén az ökológiai folyosó részeként különleges turisztikai terület, nyugatról mezőgazdasági és erdőterületek, míg keletről az ökológiai folyosó részét képező, helyi jelentőségű csatorna határolja, melynek túloldalán kertes mezőgazdasági (Mk) és kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) van. A javasolt terület nyugati szélén földgáz szállítóvezeték halad.

Szerkezeti terv részlet a 2. helyszínnel



*Átlagosnál jobb termőföldek  
művelési áganként*



Ennél a területnél is látható a művelési ágaról szóló vizsgálati lapon, hogy mi alapján húztuk meg a határokat. A területet kizárólag átlagosnál gyengébb minőségű szántók alkotják, melyek természetes személyek tulajdonai.

Régészeti lelőhely és az MTrT szerinti övezet nem érinti.

*Ortofotó a javasolt területről*



*Közművek*

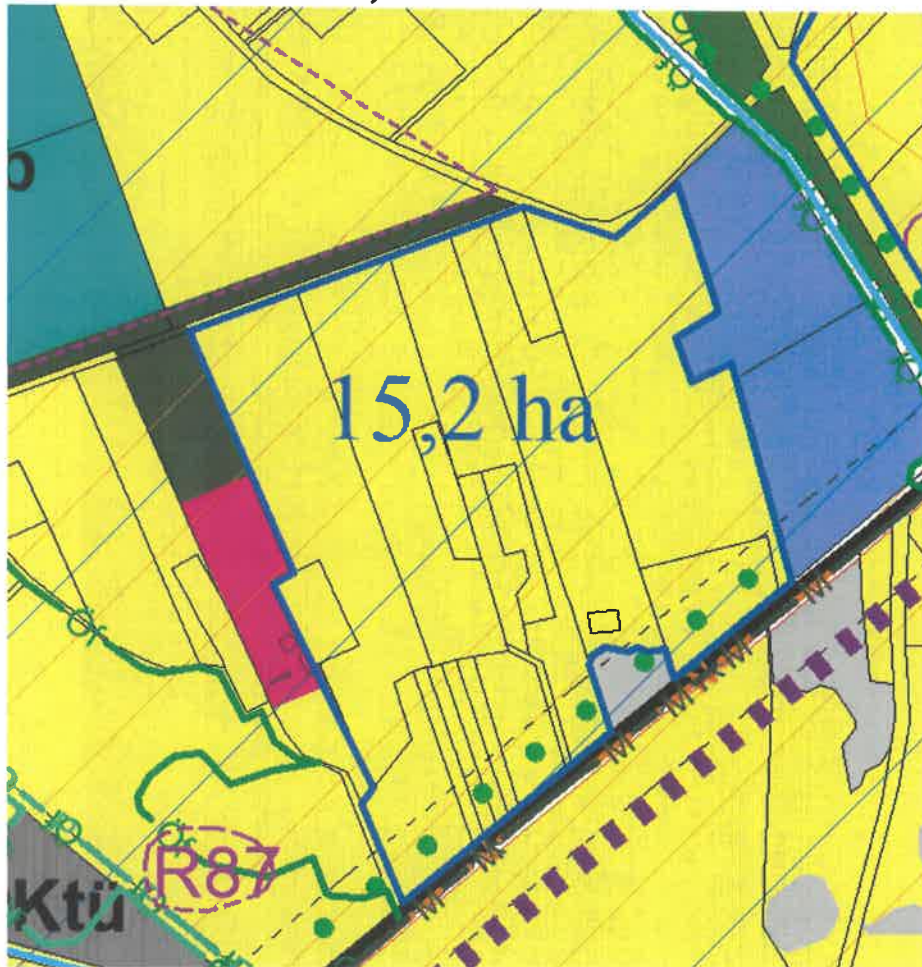
A Szeged-Kistelek 20 kV-os légvezeték a területet keletről határoló kiskertes övezetben (Mk) halad, továbbá egy 20 kV-os légvezeték a belterület felé is leágazik a terület déli részén. Szintén a terület

déli határán halad a közelben lévő szennyvíztelepre szennyvíz nyomócső és a belterület felé egy ivóvíz vezeték. A területet keletről helyi jelentőségű csapadékvíz elvezető csatorna is határolja. Erre a területre is a HÉSZ 7.§ (2) bekezdése vonatkozik.

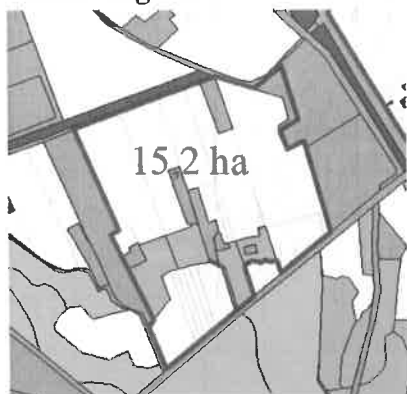
### 3. helyszín

A 3. javasolt helyszín a 4525.j. országos mellékút Sándorfalva felé eső szakasza mentén, az északi oldalán helyezkedik el, területe 15,1 hektár. Délről a Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet határolja, ami Natura 2000 terület is egyben, keletről meglévő általános gazdasági terület (Gá), nyugatról általános mezőgazdasági (Má), kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és utóbbihoz tartozó véderdő (Ev) határolja. Északról egy véderdősáv és általános mezőgazdasági területek találhatók, alapvetően erre bővíthet később. A terület déli részénél, a 4525.j. út mentén egy természetközeli terület (Tk) is van, ami nem sorolható beépítésre szánt területté. A Sándorfalvát Szatymazzal összekötő térségi kerékpárút az országos mellékút déli részén fog haladni, tervezése folyamatban. A közúti egyeztetési sáv itt 50 méter, melyen belül építmény elhelyezése a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet.

*Szerkezeti terv részlet a 3. helyszínnel*



### Átlagosnál jobb termőföldek művelési áganként



A művelési ágak vizsgálatánál látható, hogy a területen van egy átlagosnál jobb minőségű szántó és átlagosnál jobb minőségű rétek. Ezeket az alrészleteket érdemes telken belüli zöldként kijelölni, így a kötelező minimális zöldfelület részeként funkcionálhatnak. A terület többi része beépíthető. Az ingatlanok természetes személyek tulajdonai, kivéve a 0265/50 helyrajzi számú kis bekötőutat a terület déli részén, ami önkormányzati tulajdon.

Régészeti lelőhely a területet nem érinti.

Az MTrT övezeti közül a vízminőségvédelmi terület érinti, ezért az építkezéseknél figyelembe kell venni a HÉSZ 6.§ (1) bekezdését. Érinti a tájképvédelmi terület övezete is, melynek kapcsán elsősorban Szatymaz településképének védelméről szóló 24/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdésére kell figyelemmel lenni, ami szerint a tájképvédelmi terület településképi szempontból meghatározó terület, melynek szabályait a 12.§ tartalmazza: „*az új beépítés nem térhet el a terület hagyományos építészeti megjelenésétől, az új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon lehet megépíteni, a meglévőket erre tekintettel lehet használni, illetve fenntartani.*”



A terület nyugati részét érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete is, ennek kapcsán a Kiegr. 3.§ (1) bekezdése kimondja, hogy „(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.” A gazdasági terület kijelölése kapcsán érdemes lehet megfontolni az erdőtelepítésre javasolt terület erdőterületbe sorolását, mely a biológiai aktivitásérték szinten tartásában is segít.

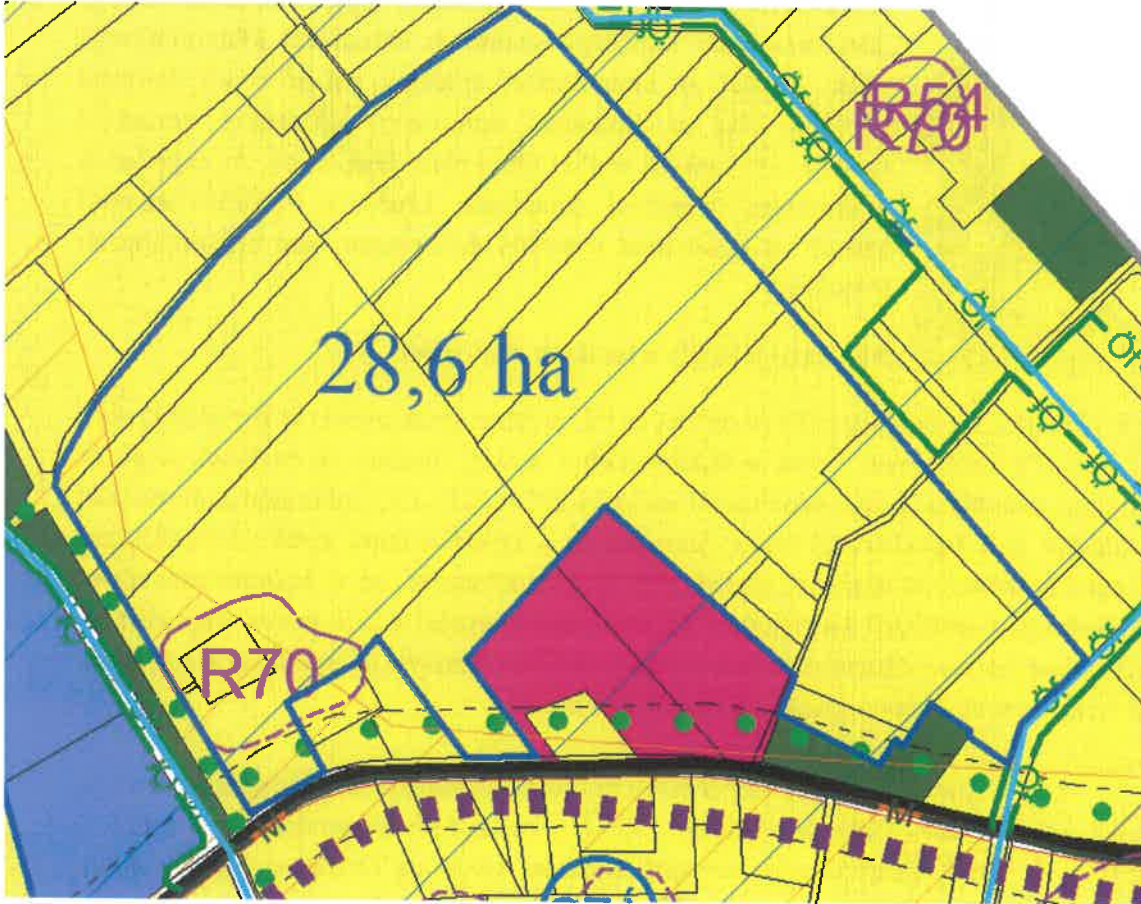
### Közművek

A 4525. j. út déli oldalán halad a Szeged-Baks 20 kV-os légvezeték, a területen lévő tanyák villamosenergia ellátását kífeszültségű légvezetéseken keresztül biztosítják. A 4525. j. út mentén, a terület déli oldalán szennyvíz nyomócső halad, a terület keleti határától kb 100 méterre pedig a Kisteleki főcsatorna.

A közművesítettségre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 7.§ (2) bekezdése tartalmazza.

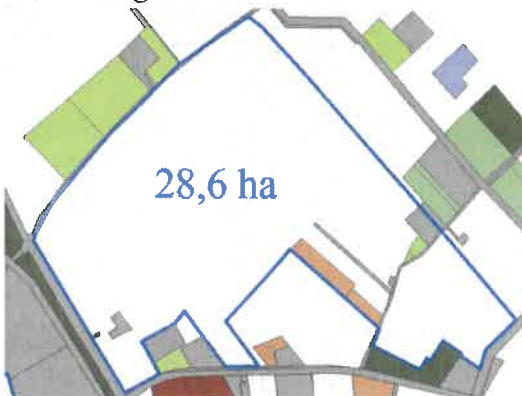
#### 4. helyszín

Szerkezeti terv részlet a 4. helyszínnel



A 4. javasolt helyszín a harmadik közvetlen közelében van, attól bő 100 méterre keletre, a 4525.j. út mentén, területe 28,8 hektár. Nyugatról a Kisteleki főcsatorna és egy keskeny erdősáv határolja, délről a 4525. jelű út, egy meglévő kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz), erdőterület és tanyák. A keleti határát az igazgatási határtól számított 250 méteres sáv határozta meg. Északról általános mezőgazdasági területek (Má) találhatóak, ebbe az irányba bővíthet a terület a későbbiekben.

*Átlagosnál jobb termőföldek művelési áganként*

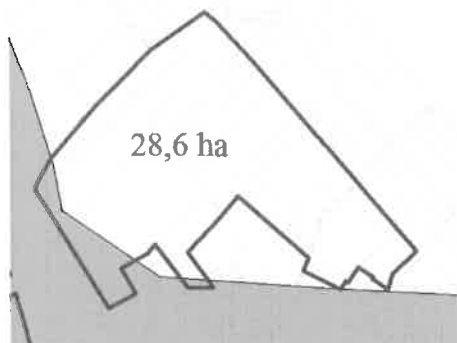


A művelési ágak közül a területen van egy átlagosnál jobb minőségű szántó és átlagosnál jobb minőségű rét, ezeket az alrészleteket, a harmadik javasolt területhez hasonlóan, érdemes telken belüli zöldként kijelölni, így a kötelező minimális zöldfelület részeként funkcionálhatnak. A terület két tanya található még, a nyugati és a keleti határnál, későbbi rendeltetésük a tulajdonosokkal való egyeztetés függvénye lehet.

Az ingatlanok természetes személyek tulajdonai, kivéve a 0307/33 helyrajzi számú ingatlant a terület északkeleti részén, ami állami tulajdon.

Régészeti lelőhely a terület délnyugati részét érinti, itt is az illetékes múzeum munkatársai tartanak előzetes feltárást építkezés esetén. Érdeemes lehet telken belüli beépítetlen területként is meghagyni.

#### *Tájképvédelmi terület övezete*



Az MTrT övezeti közül a vízminőségvédelmi terület érinti, ezért az építkezéseknél figyelembe kell venni a HÉSZ 6.§ (1) bekezdését. A terület délnyugati csücskét érinti a tájképvédelmi terület övezete is, melynek kapcsán szintén elsősorban Szatymaz településképeinek védelméről szóló 24/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 12.§-a az irányadó, a harmadik területnél leírtaknak megfelelően.

#### *Ortofotó a javasolt területről*



#### *Közművek*

Közművesítettsége a 3. területéhez hasonló. Különbséget jelent, hogy a területet átszeli a szennyvíz nyomócső, a Kisteleki főcsatorna mellett pedig az Ördög csatorna is határolja.

### **Összegzés**

A vizsgált szempontok alapján kijelenthető, hogy mind a négy javasolt terület megfelel összefüggő gazdasági terület kijelölésére. Területfelhasználási besorolásuk bármelyik gazdasági kategória lehet (kereskedelmi-szolgáltató –Gksz, általános gazdasági – Gá vagy ipari terület – Gip), a jogszabályi környezet jelenleg mindhárom átsorolást lehetővé teszi, amennyiben a település déli részén lévő ipari területből egy hasonló nagyságú területrészt visszasorolásra kerül mezőgazdasági (vagy erdő) területbe.