

ZSANA Településszerkezeti tervének műleírása

1. ELŐZMÉNYEK

Zsana településszerkezeti tervének alapját az 1999-ban jóváhagyott településfejlesztési koncepció adja.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Zsana közigazgatási területe: 8794 ha.

A településszerkezetet a környezeti jellemzők (félig kötött Kiskunsági homokvidék telepített erdőkkel és homokpuszta rét maradványokkal, buckaközi medencékkel) és a településhálózati elemek és a bányatelek határozza meg. A településhálózati elemek az alábbiak:

 ény-dk irányú 5408 jelű Kiskunhalas-Szeged összekötőút

 ény-dk irányú Domaszéki főcsatorna

 ény-dk irányú Dorozsma-Halasi főcsatorna

A közigazgatási terület északi harmadát kitevő bányatelek nem földterületi birtokjogot jelent, hanem a szénhidrogén bányászati tevékenységgel érintett határrész.

3. BELTERÜLETI HATÁR

A község belterületi határa a beépítéssel szoros összefüggésben alakult.

A korábbi tervek szerint kijelölt belterület jelen terv beépítésre szánt területi fejlesztéseire is alkalmas és elégséges.

4. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az igazgatási terület használati ill. beépítési szempontból az OTÉK szerinti területfelhasználási kategóriákba sorolt.

4.1. Beépítésre szánt területek

Építési használatuk szerint a következők:

4.1.1.lakóterület

4.1.2.vegyes terület

4.1.3.gazdasági terület

4.1.4. különleges területek

Valamennyi beépítésre szánt terület az OTÉK által előírt módon építési övezetekbe sorolt. Az övezetek lehatárolása a kül - és belterületi szabályozási tervekben történik.

4.1.1.Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A stagnáló népességszám mellett az épületállomány fokozatos cseréje, korszerűsítése, telkenkénti átépítése során a komfort nélküli ill. kislakások megszűnése és a lakásmutató (lakásonkénti lakosság) javuló értékéből adódnak a területi fejlesztési igények.

A **jelenleg beépített területeken** a lakások számszerű növelése nem, igény esetén ill. műszaki szükségességből átépítésük , cseréjük feltételezett.

Az új lakóterület a belterület nyugati részén tervezett.

A kertek helyén tervezett lakótelkek a kialakult településszerkezet figyelembevételével az Új utcával párhuzamosan nyitott útról feltárva a kialakult telekrendbe illeszthetők.

A lakásigény meghatározása az alábbi szempontokat figyelembevételével történt:

-Zsana tervezett népessége max 1000 fő, jelenlegi (1997. évi adat: 846 fő)

lakásszáma max 500 db, jelenlegi (1997. évi adat: 497 db)

-kül-, és belterületek arányos fejlesztésére lehetőség van

Lakóterületeken a falusias családi házas beépítés számára alakultak és alakítanak lakótelkeket, ettől eltérő beépítési formára nincs igény. A tervezett lakóterület is falusias beépítésű.

4.1.2. Vegyes területek

A vegyes területek a község nagyságrendjéből következően településközpont vegyes területek.

Településközpont vegyes terület

A településközpont vegyes területbe a település intézményeit tartalmazó telkek tartoznak. A területen igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport építmények és az azokhoz kapcsolódó szolgálati lakások kaphatnak helyet. A felsoroltak lakóterületen belül is elhelyezhetők, a településközponti kategória jelentőségüket emeli ki. Szabadonálló beépítési mód az egyedi épületek elhelyezését jobban biztosítja, mint a lakóterületre alkalmazott fésűs beépítés. A területen lakás elhelyezésének lehetősége - akár önállóan, akár intézménnyel vegyesen megvan.

4.1.3. Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület

ipari terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró (a lakófunkcióval összeegyeztethető) gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál. Ebbe a belterületi gazdasági területek tartoznak

A vegyes területek a község nagyságrendjéből következően településközpont vegyes területek.

4.1.3. Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület

ipari terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró (a lakófunkcióval összeegyeztethető) gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál. Ebbe a belterületi gazdasági területek tartoznak.

Ipari területi besorolásúak a külterületi majorok és a község kommunális ellátását biztosító közművek üzemi területei. .

4.1.4. Különleges területek

Zsana különleges területei az alábbiak: sportterület, temető, a hulladéklerakók és a nyersanyaglelőhelyek.

Sportterület a Kossuth utcában kerül kijelölésre.

Temető a belterület keleti bővítésében kap helyet. Jelenleg nincs temetője a községnek, a tervezett temető: 0,4 ha nagyságú.

Hulladéklerakók

A települési szennyvíz kezelésére szennyvíztisztító telepre van szükség. A beépítésre szánt területek közcsatornára való rákötése tervezett. A hálózatot regionális szennyvíztisztító telepre való rákapsolása feltételezett. Önálló szennyvíztisztító konkrét helyét a terv nem adja meg. A belterületől délre van elvi lehetőség elhelyezésére.

A fekália és szennyvízleürítő a szennyvízcsatorna hálózat ill. Zsana szennyvizeit is kezelő regionális tisztítómű kiépítéséig marad fenn. Az említettek megvalósulását követően megszüntetendő. A szilárd hulladékgyűjtő a regionális szemételep megvalósításáig fennmarad, azt követően megszüntetendő és a terület rekultiválandó.

A 263/12 hrsz-ú telken lévő dögtemető a terv szerint fennmarad.

Bányaterület

Bányaterületbe a szénhidrogén kitermeléssel kapcsolatos területek tartoznak. Ebbe soroltak a CH kutak, a föld alatti gáztározó és annak üzemi kiszolgáló létesítményeinek telke valamint a fúrási-iszap lerakó tervezett területe. Az utóbbi védőterülete (600m) a környezeti hatásvizsgálatból átvett.

4.2.Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

4.2.1. Közlekedési területek

4.2.2. Zöldterület

4.2.3. Erdőterület

4.2.4. Mezőgazdasági terület

4.2.5. Egyéb terület

4.2.1. Közlekedési területek

Az országos úthálózathoz az 5408. jelű Kiskunhalas Szeged összekötőúton kapcsolódik a település. A közlekedési területek országos mellékutak, települési gyűjtő-, és lakóutak-, hálózati jelentőségű dűlőutak, egyéb utak. Eszerinti övezeti tagolásuk is.

4.2.2. Zöldterületek

A község zöldfelületei közhasználatú közparkok és védőzöldek. Az utóbbiak fásításukig mezőgazdasági művelésben maradnak.

4.2.3. Mezőgazdasági-, és erdőterületek

A szerkezeti terv az építésügyi hatósági eljárások alapját jelentő szabályozási tervnek és helyi építési szabályzat a megalapozását szolgálja. A környezetalakítást az építés oldaláról közelíti meg. A

külterületi művelési ágakkal (azok változásával) kapcsolatos kérdések mindegyikére helyi építési szabályzat nem adhat választ.

A szerkezeti terv és a szabályozási terv erdő-, és mezőgazdasági területi határa a jellemző területfelhasználát követi, de nem feltétlenül esik egybe a tényleges művelési határral. A tényleges művelési ág és a jellemző terülfelhasználás alapján történő területi ill. övezeti besorolás különbözhet: pl bizonyos esetekben a mezőgazdasági övezetbe sorolt telek erdősíthető, vagy az erdőövezeti tanya átépíthető.

Mezőgazdasági terület a község külterületének meghatározó része; beépítésre nem szánt terület jellemzően ide tartozik.

A mezőgazdasági terület további övezeti tagolásának alapját a tájképi és környezeti védettség és a külterület mai használata ill. mára kialakult funkcionális megosztottsága teremti meg. A közútról jól feltárt , jó ellátottságú belterülethez közeli részek a farmgazdasági kijelölésre alkalmasak. Területi ill. övezeti besorolástól függetlenül természeti területen (gyep és nádas művelési ágban) építmény elhelyezésére nincs lehetőség.

4.2.5. Egyéb terület

Zsana OTÉK szerinti egyéb rendeltetésű területei a vízmedrek és partjaik valamint a nyílt csatornák és partjaik.

5. VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Az övezeti tagolásának egyik meghatározója a művi és természeti védettség. Védőterületek az egyes területek övezeti besorolásában jelennek meg. A védőterületek két alaptípusa különíthető el.

A természeti és tájképi szempontból védelemre javasolt területek építési korlátozással ill. tilalommal kerültek meghatározásra. Ilyenek a vízügyi és a javasolt természetvédelmi (természeti és természetközeli területek) védőterületek.

A vonalas létesítmények (az utak és a közműnyomvonalakat kísérő) védőterületeinek nagysága a szabványok ill. az egyes üzemeltetők igénye szerint került kijelölésre. Jelentős védőterületi igény a közigazgatási terület északi harmadát kitevő bányászattal érintett területből következik. A föld alatti gáz és olaj szállítóvezetékek érdekében a mezőgazdasági területi építési engedélyezésbe az illetékes szervek bevonására van szükség.

6. FUNKCIÓ VÁLTOZTATÁSOK

A településszerkezeti terv az adottságokból és a regionális lehetőségekből kiindulva az önkormányzat fejlesztési szándékának területi megfogalmazását adja. A tervezett funkcióváltozások is ebből vezethetők le.

A beépített részeken jelentős funkcióváltást nem céloz meg a terv. Jelentősebb új beépítés a lakóterületi célra a központi belterülethez kapcsolódva a meglévő kertek beépítésével tervezett