É P Í T É S Z M Ű H E L Y K F T
6000. Kecskemét, Wesselényi u. 1.
Telefon, fax: 76/ 482 916
Levélcím: 6001 Kecskemét Pf 486.
E-mail: epitmuh@t-online.hu

Tervező: Szilberhorn Erzsébet
Telefon: 06/30-349-68-74
E-mail: szil@epiteszmuhely.hu

ZSANA
Településfejlesztési koncepciója, településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálata és módosítása és településképi rendelete

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti partneri egyeztetés tájékoztatási szakaszának ismertetője

2019. május

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Zsana érvényes településfejlesztési koncepciója a hatályos településrendezési eszközeinek megalapozására készült és került jóváhagyásra 1999-ben.

Az eltelt időszak társadalmi, gazdasági és jogszabályi változásai új településfejlesztési koncepciót igényelnek az aktuális fejlesztési szándékoknak valamint a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalommal.

A településrendezési eszközök megalapozására a hatályos jogszabályi tartalommal új településfejlesztési koncepcióra van szükség.

Településfejlesztési koncepciójában a községi önkormányzat település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra kívánja meghatározni.

Tervezési munkarészek
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Eljr.) 1. és 2. mellékletében előírt tartalmi követelményeknek megfelelő munkarészek a település sajátosságainak, adottságainak és településhálózatban elfoglalt helyének megfelelően készülnek.

A koncepció és településrendezési eszközök tervezésénél egyaránt felhasználhatók a 2016. évi integrált Településfejlesztési Stratégia megalapozó vizsgálatai.

Egyeztetés, jóváhagyás
A településrendezési eszközökkel és a településképi rendelettel párhuzamosan történik az egyeztetés tájékoztatási szakasza. A településfejlesztési koncepció egyeztetésének véleményezési szakasza a településrendezési eszközökkel együtt történik. Jóváhagyása a településrendezési eszközöket megelőzi.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
(településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat)

Zsana érvényes településszerkezeti terve 2002-ben készült.
58/2002. számú határozattal a településszerkezeti tervi leírás és m=1: 16 000 méretarányú településszerkezeti tervet hagyták jóvá.

A településszerkezeti tervet aktuális beruházások megvalósíthatósága érdekében 79/2009. Kt. számú határozatával módosította Képviselő-testület.

Zsana hatályos helyi építési szabályzatát 9/2002.(V.16.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá. A 9/2009.(V.27.) és a 6/2012.(III.28.) önkormányzati rendeleti módosítások az alaprendeletbe beépültek.
A helyi építési szabályzat mellékletei
1. számú melléklet belterület **SZ-1** jelű 1:2 000 méretarányú szabályozási terve
2. számú melléklet külterület **SZ-2** jelű szabályozási terve az 1:8000 méretarányú 27 db térképszelvényből álló szabályozási terve

Az eltelt időszak társadalmi gazdasági változásai és jogszabályi előírások egyaránt szükségessé teszik a teljes körű felülvizsgálatot és módosítást.

A rendezés alá vont terület
Teljes közigazgatási terület

A Rendezés célja az alábbi feltételek biztosítása
a) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekei, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítása,
b) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
c) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
d) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
e) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
f) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
g) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
i) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
j) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

A rendezés várható hatása
Az életkörülmények javítását célzó beruházások szakszerűbben, tervszerűbben a köz- és magánérdekeket összehangolva valósíthatók meg.

TERVEZÉSI MUNKARÉSZEK A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TELJES KÖRŰ FELÜLVIZSGÁLATÁHOZ ÉS MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településszerkezeti terv

Tartalmi értékelése		**Településtervezői feladat illetve javaslat**
Formailag	Tartalmilag	
Papíralapú földhivatali térképekre készült, ezért feldolgozottsága a mai követelményeket nem teljesíti	Jogszabályi ([1]OTÉK) változás miatti területfelhasználási igazításokra van szükség A terv megvalósult elemei adottságként megjelenítendők. Magasabb szintű (országos és megyei) területrendezési tervi átvezetésekre van szükséges.	A kül-, és belterület új digitális alaptérképének felhasználásával új terv készül m=1:14 000 méretarányú térképre.

Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Tartalmi értékelése	**Településtervezői feladat illetve javaslat**
Az új településfejlesztési koncepción alapulóan a területrendezési tervekből és a településképi törvényből következően átdolgozandó. Szerkezeti terv módosításából következő változások átvezetése szükséges.	Jogszabályi változás miatt teljes átdolgozása indokolt.

Szabályozási tervek (HÉSZ mellékletei)

Tervfajta	**Településtervezői feladat**
a) Igazgatási terület **SZ-1** jelű szabályozási terve m= 1:14 000 méretarányban b) Belterület **SZ-1** jelű m=1:2 000 méretarányú szabályozási terve c) Igény esetén beépítésre szánt terület szabályozási terve	Új alaptérképre a hatályos OTÉK szerinti jelkulcsokkal a módosuló településszerkezeti terv változtatásait lekövetve a szabályozási tervek szelvényezése és léptéke is változik.

[1] Országos területrendezési és építésügyi előírásokról szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

Alátámasztó munkarészek a 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 9.§(6) és 16.§ figyelembevételével

Szakág	Tervezői feladat
Környezetalakítás (Településrendezési javaslatok, változások, összehasonlítások, szabályozási elemek) Tájrendezés és zöldfelületi rendszer Közlekedés Közművesítés	2007. évi munkarészek felülvizsgálatára és aktualizálása szükséges.
Környezeti értékelés	2002. évi terv aktualizálásával készül.
Örökségvédelem régészeti fejezete	2002. évben jóváhagyott tervhez készült, aktualizálására sor kerül.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATÁNAK PRIORITÁSAI

Hatályos terv fejlesztéseinek aktualizálása
Gazdasági területen munkásszálló kialakításának lehetősége

a mellékelt térképen jelölt fejlesztések helyszínei:

1. Belterülethez kapcsolódó lakóterületi fejlesztések
2. Termálfürdő
3. Üvegházas beépítésre tervezett mezőgazdasági terület (geotermikus energia felhasználása)

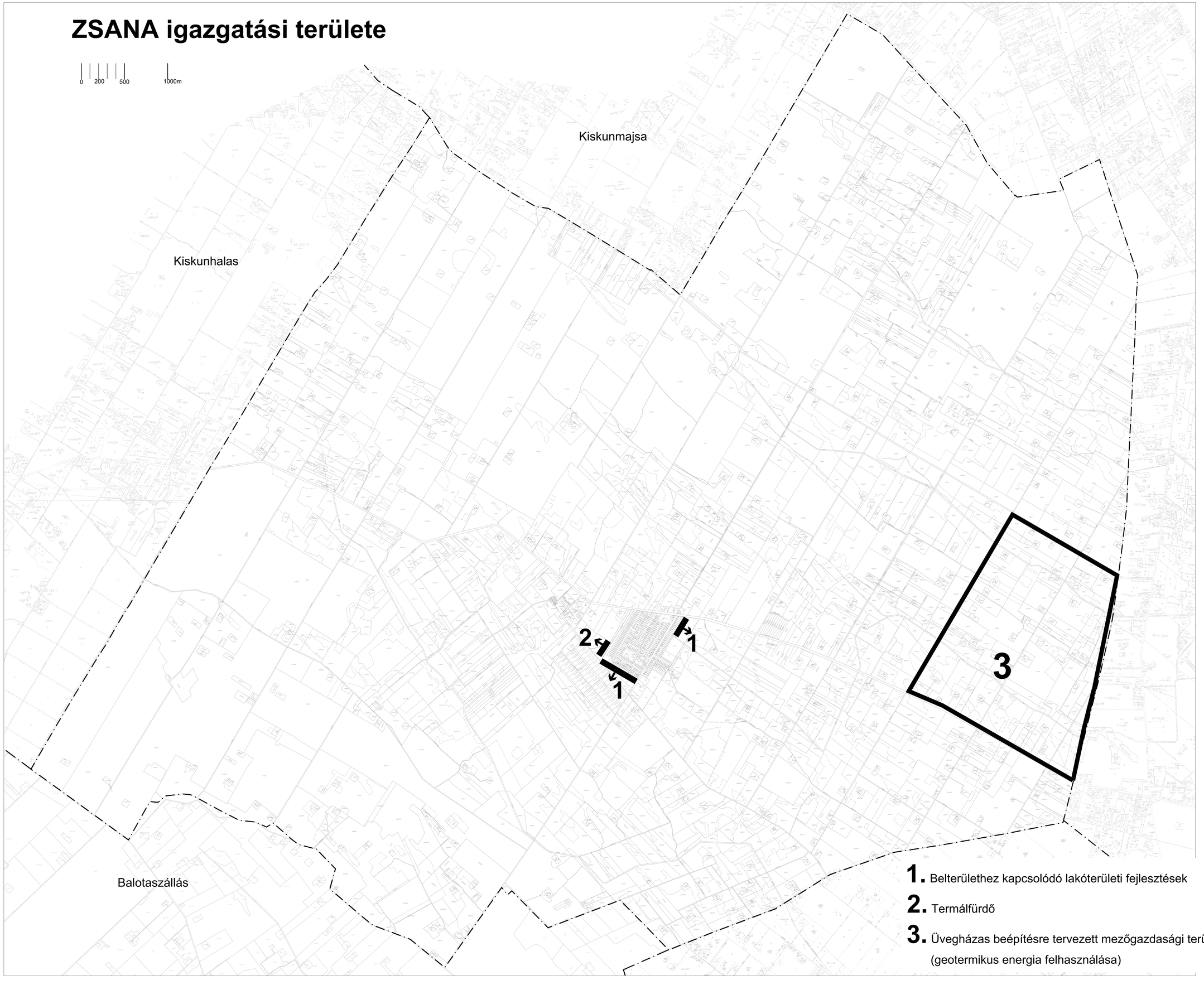
TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET
A vonatkozó jogszabályi előírásnak megfelelően 2017. december 21-én a településképi arculati kézikönyv 192/2017.(XII.21.) számú határozattal jóváhagyásra került.
Zsana Község településképének védelméről a Képviselő-testület még nem alkotta meg önkormányzati rendeletét. A településképi arculati kézikönyvre és a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata felhasználásával kívánja településképi rendeletét jóváhagyni.

EGYEZTETÉS, JÓVÁHAGYÁS
Településfejlesztési koncepció, a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatának és módosításának valamint és a településképi rendelet első körös - tájékoztatási szakaszának- partneri egyeztetése együtt történik.
Az egyeztetés második körös -véleményezési szakaszának- partneri egyeztetése két külön eljárásban történik.
Először a településképi rendelet véleményezésére kerül sor, majd azt követően egyszerre a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálata és módosítása kerül partneri véleményeztetésre.

Jóváhagyás sorrendje fentiek figyelembevételével a következő lesz:

1. Településképi rendelet
2. Településfejlesztési koncepció
3. Településszerkezeti terv
4. Helyi építési szabályzat

ZSANA igazgatási területe



1. Belterülethez kapcsolódó lakóterületi fejlesztések

2. Termálfürdő

3. Üvegházas beépítésre tervezett mezőgazdasági terület (geotermikus energia felhasználása)