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 TT1/É-03-0105
E-mail: szil@epiteszmuhely.hu

ZSANA

Településrendezési eszközei 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42/A.§ szerinti állami főépítészi eljárásban történő módosításának partneri egyeztetési munkarészei

TELEPÜLÉSSZERKEZTEI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
……./2020.(…..) önkormányzati rendelet-tervezet szabályozási tervi melléklettel

MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2021. november

HATÁROZAT-TERVEZET

Zsana Önkormányzat Képviselő-testülete 22/2021.(III.24.) Polgármesteri határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

Az 1. melléklet szerinti TSZT jelű m=1:14 000 méretarányú településszerkezeti terven a 93 hrsz-ú telken jelölt egyedi tájérték jelzést megszünteti.

Zsana Község Önkormányzat Képviselő-testületének „/2021. (...) önkormányzati rendelete Zsana Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (III.25.) rendeletének módosításáról

Zsana Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A § szerinti állami főépítészi eljárásban véleményezési jogkörében eljárók véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Zsana Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (III.25.) önkormányzati rendelete 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§

Zsana Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (III.25.) önkormányzati rendelete 2. függeléke helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Visnyei Miklós
polgármester

Dr. Horváth-Fodor Judit
jegyző

1. melléklet

„*2_melléklet*

(A melléklet szövegét a 2_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

ZSANA belterületi térség szabályozási terve m=1:2000

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Beépítésre szánt terület határa (egyúttal övezeti határvonal)
- Belterületi határ (hatályos, alaptérképi jel, egyúttal övezeti határvonal)
- Szabályozási vonal (külön jel nélkül közterületi telekhatár)
- Építési övezet, övezet határa (külön jel nélkül közterületi telekhatár)
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi jelentőségű védett érték (14 /2020.(VIII.30.) önkorm. rendelet alapján)
- Egyedi tájérték (KNP Ig. adatszolgáltatása)
- Országos ökológiai hálózat-ökológiai folyosó határa (egyúttal (Má-2) övezet határa)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELEI

Lf-1 Falusias lakóterület **Lf-t** Tartalék falusias lakóterület **Lk-1** Kisvárosias lakóterület
Vi Intézmény **Vt** Településközpont
Gksz-1 **Gksz-2** Kereskedelmi szolgáltató területi építési övezet
Gip-1 **Gip-2** Egyéb ipari területi építési övezetek
K-Term Termálfürdő építési övezet

ÖVEZETEK JELEI

KÖu-1 **KÖu-2** Közlekedési terület övezetei
Zkk-1 **Zkk-2** **Zkp-1** Zöldterület övezetei (színváltás egyúttal övezeti határ)
Má-1 **Má-2** Általános mezőgazdasági terület övezetei
Eg **Ev** Erdőterület övezetei
Kb-T Temető **Kb-Sp** Sportterület
V **V*** Vízgazdálkodási terület övezetei (felületi jel egyúttal övezeti határ)

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK, KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Védőterület határa
- Rendszeresen belvízjárta terület (ATIVIZIG adatszolgáltatása szerint)
- Rendszeresen belvízjárta terület (önkormányzati adatszolgáltatás szerint)
- SZÁ Szennyvízátemelő
- SZT Szennyvíztisztítómű
- Grka Nagy-középnyomású földgaz szállítóvezeték (6 bar)
- Bányászattal érintett terület határa

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Telekcsoport újraosztással érintett terület határa

Az alaptérkép állami alapadatok felhasználásával - a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28/A.§ szerinti adatbázis felhasználásával készült. (2019. március nyilvántartás)

Adatszolgáltatás sorszáma: 965

Csuvár Gábor TH-03-0218
TV-03-0218
TE-03-0218

Máté Zita TK-03-0353

Rhorer Ádám TKÉ 01-3157

ÉPÍTÉSZKÖHELY KFT.
Kecskemét, Mesterkút u.1.
Telefon: fax: 76/483-318
Email: szellemi@epkoeh.hu
Ügyvezető: Vas Tibor
Felelős tervező:
Szilberhorn Erzsébet
TT-03-105
Munkatársa:
Dr. Bottáné Darida Mária

Megbízó: Zsana Önkormányzata
Tárgy: ZSANA
Munkaszám: T/2021./(III.25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete
Alszám:
Lapméret: 1:2 000
Munkaszám:
Dátum: 2021.April.hó 24.

SZ-2

V:\munka\Zsana\29\A\ZSZ\ZSANA_2021_OVT_01.dwg, 2023. 11. 14. 13:47:10, PDF24_JBx90.pc3

„*2. függelék*

(A melléklet szövegét 2_függelék.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. függelék a 7/2021.(III.25.) önkormányzati rendelethez

Egyedi tájértékek

Sorszám	Név	Tipizálás	Helyszín
2	Templom	Templom	Az Ady E. és a Kossuth u. között a Szegedi úton
3	Homoki gyepek	Homoki gyepek	A Kiskunhalas felé vezető közút 11 és 12 km-re között az út bal oldalán
4	Feszület	Feszület	Mária-malom előtt, a Kiskunhalas-Szeged közút 11-es km-nél.
5	Ürgés gyep	Homoki gyepek	Mária-malom előtt, a Kiskunhalas-Szeged közút 10-11-es km-e között.
6	Buckás homoki gyep	Homoki gyepek	Mária-malomtól északra, a Kiskunhalasra vezető út és a Zsana-Kiskunhalas közigazgatási határ által bezárt terület.
7	Legelő	Homoki gyepek	A településé északnyugati végében, a kiskunhalasi határ mellett
8	Kiszáradó mocsárrét	Mocsárrétek	Zsana-Kiskunmajsa határán, Hatöles úttól D-re.
9	Kiszáradó mocsárrét	Mocsárrétek	Alsó-Zsanai iskolától nyugatra.
10	Gólyafészek	Fészek	Zsana irányából a gáztároló felé vezető úton, az Alsó-Zsanai iskola előtt
11	Feszület	Feszület	Alsó-Zsanai iskola mellett
12	Alsó-Zsanai iskola	Közintézmény épülete	Zsana irányából a gáztároló felé vezető úton.
13	Szikes mocsár	Mocsarak	Alsó-Zsanai iskolától Kiskunmajsa-Kígyós felé vezető út mellett mindkét oldalon.
14	Dorozsma-Halasi-főcsatorna menti szikes rétek	Szikesek	A Szeged felé vezető úttól északra, a Dorozsma-Halasi-főcsatorna menti gyepterületek
15	Mocsárrét	Mocsárrétek	Zsana és Kiskunmajsa déli határán, Dorozsma-Halasi főcsatornától északra és a kiskunmajsai tanyasortól nyugatra.
16	Tanya	Tanya	A 010/10 hrsz-ú út mellett.
17	Idős fehér fűz	Fa	A 010/10 hrsz-ú út mellett, a gyepterület Ény-i folytatásában.
18	Legelő	Mocsárrétek	A 015 hrsz-ú által kettészelt gyepterület.
19	Mocsárrét	Mocsárrétek	Főleg a 082 és a 074 hrsz-ú utak között terül el, kisebb részben a 074 hrsz-en túlnyúlik.
20	Homoki gyep	Homoki gyepek	A település északi részén Kiskunmajsa közigazgatási területével határosan
21	Fehéreper facsoport	Facsoport	A település északi részén Kiskunmajsa közigazgatási területétől 150 méterre.
22	Kiszáradó mocsárrét bokorfüzekkel	Mocsárrétek	A település északi részén Kiskunmajsa közigazgatási területével határosan
23	Homoki gyep	Homoki gyepek	A település északi részén Kiskunmajsa közigazgatási területe közelében
24	Kocsányos tölgy	Fa	A település belterületétől a gáztározóhoz vezető úton 800 méterre a Szegedi úttól.
25	Feszület	Feszület	Templomkert
26	Mocsárrét	Mocsárrétek	A falu belterületének keleti szélén.
27	Kiszáradó mocsárrét	Mocsárrétek	A 0125/1 hrsz-ú út mindkét oldalán.
28	Szikes mocsár	Mocsárrétek	A 0113 hrsz-ú mindkét oldalán.
29	Homoki gyep	Homoki gyepek	A település belterületétől ÉNY-ra.
30	Idős fűzcsoport	Facsoport	A 28-as számon felvett mocsárréten belül.
31	Sztyepprét	Élőhely	0172 hrsz-ú út mellett

32	Tanya	Tanya	173 hrsz-ú út mellett
33	Zöldhalom környéki gyepek	Mocsárrétek	A zsanai TSZ-major mögött.
34	Domaszéki-főcsatorna menti területek	Mocsárrétek	Zsana-Eresztőn, a Domaszéki-főcsatorna mentén
35	Szikes rét	Szikesek	Zsana közigazgatási területének déli részén a balotai határ felé.
36	Mocsárrét	Mocsárrétek	A 0231 hrsz-ú út mellett
37	Gólyafészek	Fészek	A 0234/4 hrsz-ú tanyánál.
38	Mocsárrét	Mocsárrétek	A 0235/1 és a 0257 hrsz-ú utak találkozásánál lévő gyepek.
39	Tanya	Tanya	A 0217 és a 0218/16 hrsz-ú földutak keresztezésénél.
40	Mocsárrét	Mocsárrétek	A közigazgatási terület déli résézn, a Domaszéki-főcsatorna két oldalán.
41	Szikes rét	Szikesek	A Kiskunhalas és Zsana közötti út 12-es és 13-as km-re közötti szakasztól délre.
42	Tanya	Tanya	A Zsanáról Szeged felé vezető út 20-as km-re előtt.

MÓDOSÍTÁS INDOKLÁSA ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Zsana településrendezési eszközei a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján tartalmazza az egyedi tájértékeket.
Többek között a belterület 93 hrsz-ú telken álló egykori tűzoltószertárt, ami gyűjtemények házaként funkcionált a felvételezés idején. A közfunkció és nem építészeti értékei okán került az épület az egyedi tájértékek közé, ezt a körülményt a KNP Igazgatóság is megerősítette.

93 hrsz-ú telken álló épület és környezete

Forrás: Google Earth

Az önkormányzat községközpont képzésének elemeként az épülettel határos telken egészségügyi központot valósított meg. További közösségi fejlesztésként piacot kíván kialakítani a 93 hrsz-ú telken. A helyi építési szabályzatnak megfelelő fedett árusítóhely tervezett épülete az egyedi tájértéktől eltérő építészeti kialakítást kíván.
A helyi építési szabályzat és az egyedi tájérték előírásai közötti ellentét feloldása az egyedi tájértékek sorából a 93 hrsz-ú telken álló épület kivétele indokolt.

Az egyedi tájértéket érintő változtatás településszerkezeti tervi vonzata

A 22/2021.(III.24.) Polgármesteri határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv 1. mellékletét képező **TSZT jelű m=1:14 000 méretarányú településszerkezeti terv** számmal jelöli az egyedi tájértékeket, a helyi védelem alatt állókat piros, a többit fekete színnel. A 93 hrsz-ú számon lévő épület fekete színű „1” –gyel jelölt.
A javasolt módosítással ez a jelzés elmarad.

Érvényes terv részlete

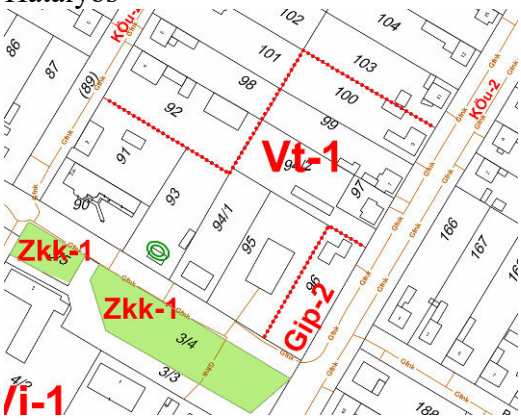
Módosított terv részlete

Az egyedi tájértéket érintő változtatás szabályozási vonzata

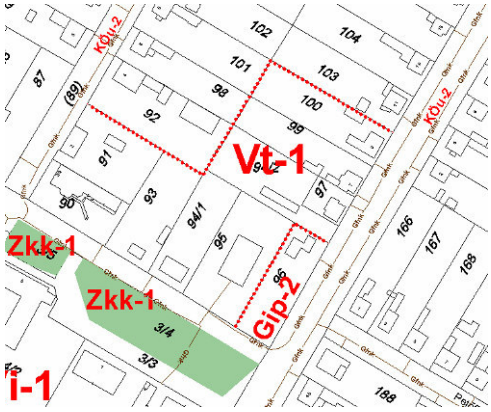
Zsana Önkormányzata Polgármesterének helyi építési szabályokról 7/2021. (III.25.) önkormányzati rendeletÉnek szövege az egyedi tájértékekre vonatkozó előírást nem tartalmaz.
A rendelet mellékletét képező SZ-2 jelű m=1:2000 méretarányú szabályozási terv és a rendelet 2. függeléke tér ki az egyedi tájértékekre.

SZ-2 jelű m=1:2000 méretarányú szabályozási terv részlete

Hatályos



Javasolt módosítás



A **rendelet 2. függelék**ének alábbi 1. sora kerül hatályon kívül a változtatással.

Egyedi tájértékek

Sorszám	Név	Tipizálás	Helyszín
1	Gyűjtemények háza	Közintézmény épülete	Béke utca