

22/2021.(III.21.) Polgármesteri határozat 3. melléklete

Változások

Zsana rendelkezik településszerkezeti tervvel. A változásokat a 2002-ben jóváhagyott majd 2009-ben módosított településszerkezeti tervhez (továbbiakban: alapterv) viszonyítjuk.

Hálózati elemek

Főbb infrastruktúrális elemek lényegileg nem változnak.

Közlekedési változtatás a javasolt Zsana- Balotaszállás településközi út, amely meglévő hálózati jelentőségű külterületi út nyomvonalán a halad a közigazgatási határ és a Mária malom között.

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek

Az alaptervhez viszonyítva belterületen a beépítésre szánt terület lényegileg nem változik.

Külterületen a beépítésre szánt területek a tervezett erőmű kivételével maradnak és jelentős számú mezőgazdasági üzem kerül kijelölésre.

A beépítésre szánt területen belüli, lényeginek nem tekinthető változtatásnak tekinthetők a hatályos rendelkezések (településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet: OTÉK) szerinti változtatások vagy finomítások.

Ilyenek a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi területek gazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása, egyes intézmények településközpont vegyes területből intézményterületbe helyezése.

OTÉK módosulással indokolható a zöldterületi jellegű intézmények (temető, sportterületek) beépítésre szánt különleges területből beépítésre nem szánt különleges területbe való átsorolása.

Beépítésre nem szánt területek

Lényegi változtatás ebben a kategóriában sem tervezett. A művelési ágban bekövetkezett változtatások jelentenek területfelhasználási változásokat. Mezőgazdasági terület helyén számottevő erdősítés valósult meg az elmúlt 17 évben.

Mezőgazdasági területből természetközeli területbe kerülnek a mocsár, nádas, láp területek.

Védelmi elemek

A természetvédelmi elemek a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság aktuális nyilvántartásának megfelelően változnak. Természetvédelmi szempontú -területrendezési tervből átvett az ökológiai hálózati (magterület, ökológiai folyosó) kiegészítés.

Művi védettségű elemek épített örökségi elemei (műemlék) az aktuális állami nyilvántartás szerint kerülnek ábrázolásra.

Az épített örökség helyi védelemben részesülő elemeit a településképi rendelet tartalmazza. Azok, mint egyéb jogszabályban védett elemek jelennek meg a településszerkezeti tervben.

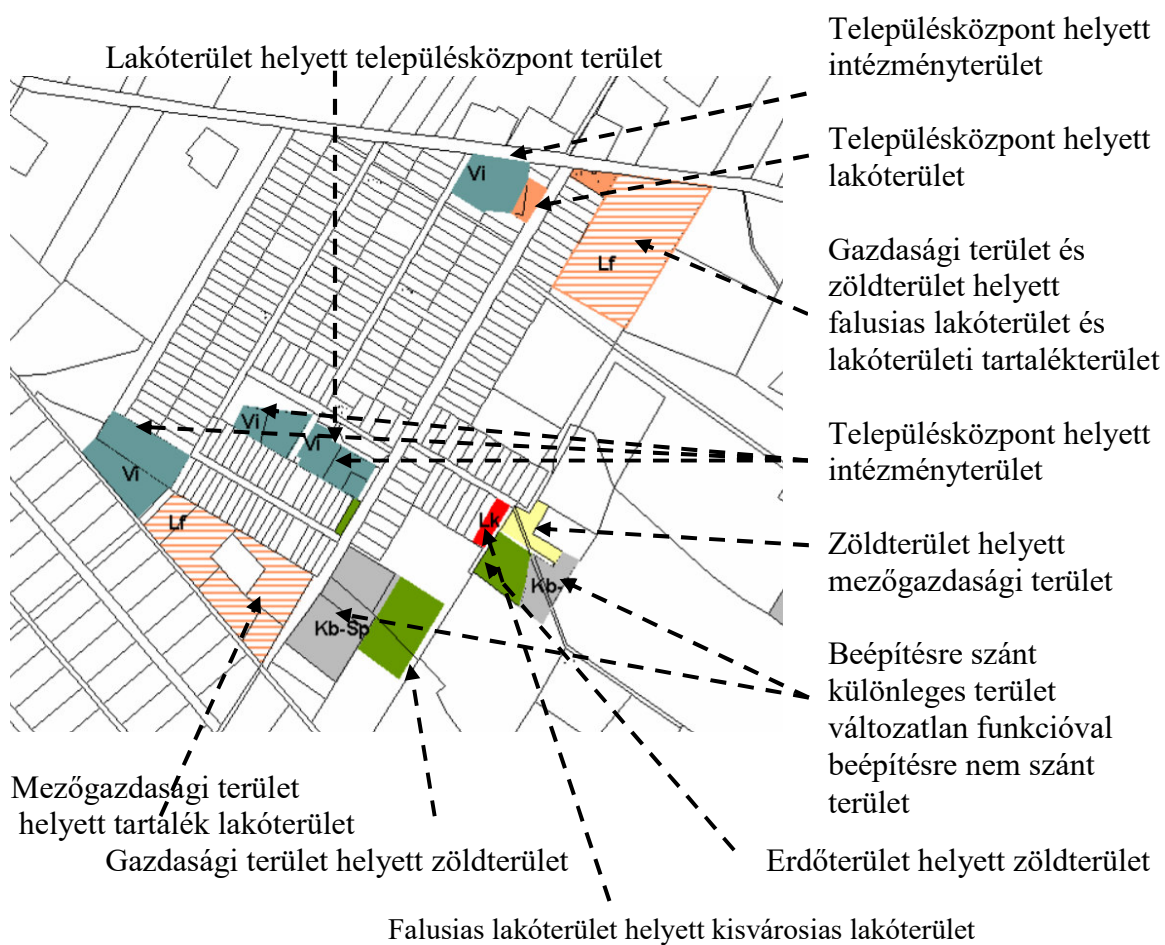
A hatástanulmány alapján a régészeti lelőhelyek kiegészítésre kerültek.

Belterületi változó területfelhasználások

Érvényes településszerkezeti terv belterületi részlete



Belterületi változásának szemléltetése



Falusias lakóterület

OTÉK 14.§-a alapján:

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

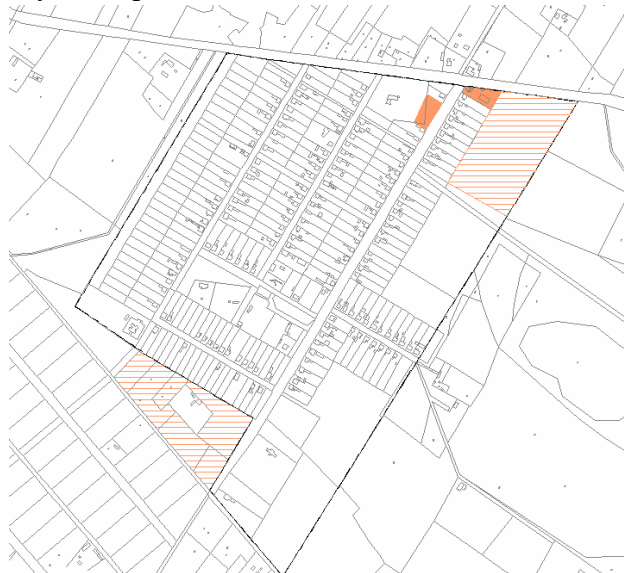
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) szállás jellegű,*
- d) igazgatási, iroda,*
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

A település belterületének meghatározó része falusias lakóterületbe sorolt, a tervezett lakóterületi fejlesztés egy telek kivételével ebbe a kategóriába tartozik.

Az érvényes településszerkezeti tervből átvett falusias lakóterületek



Érvényes településszerkezeti tervtől eltérő falusias és tartalék falusias lakóterületek



A hatályos tervben vegyes terület egésze településközpont területbe sorolt, jelen tervben a településközpont és intézményterület egyaránt megvan.

Településközpont terület

OTÉK 16.§-a alapján.

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

Intézmény terület

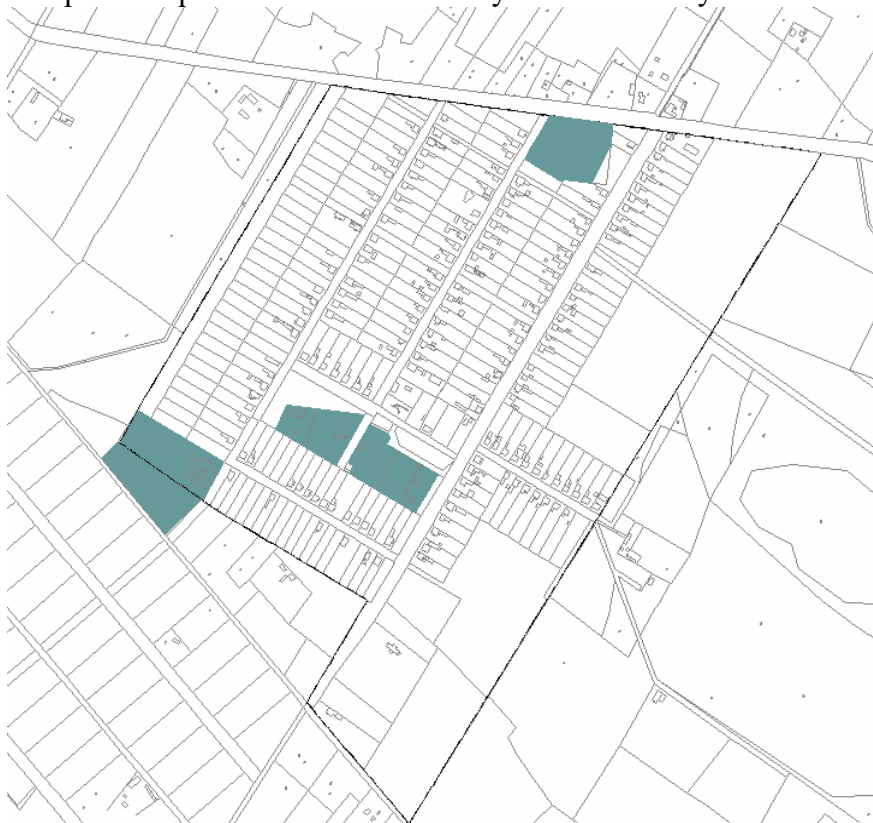
OTÉK 7.§-a alapján:

Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Az intézmény területen elhelyezhető épület fentieken kívül

- a) iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti és*
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

Településközpont területből intézmény területbe áthelyezett területek



Gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató és ipari területbe soroltak.

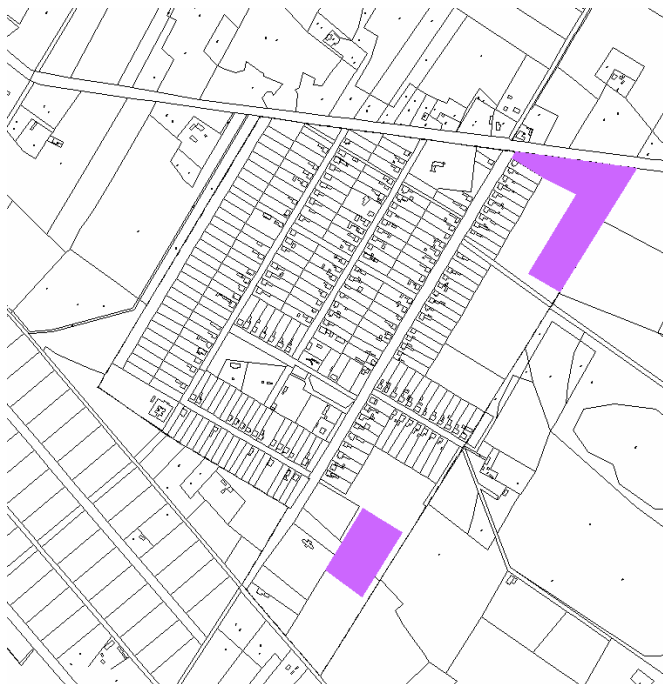
Kereskedelmi szolgáltató területek

OTÉK 19.§-a szerint:

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

Belterületen a korábbi kereskedelmi szolgáltató területi kijelölés lakóterület , tartalék lakóterület és zöldterület javára csökkent az alábbiak szerint.



A külterületi kereskedelmi szolgáltató területek nem változtak.

Kül-, és belterületi területfelhasználási változások

Egyéb ipari területek

OTÉK 20. §-a szerint:

Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ipari terület lehet egyéb terület.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Jelen tervben **egyéb ipari területek**



Változatlan területfelhasználásként

Különleges beépítésre szánt területből átsorolt egyéb ipari terület (vízmű, szennyvíztisztító)

A közművek telkei különleges beépítésre szánt területből egyéb ipari területbe kerülnek.

Tervezett egyéb ipari terület külterületen a meglévő beépítés alapján került kijelölésre a 083/10-11 hrsz-ú telken.

A funkciójukat megtartó meglévő (080/2-10 hrsz) és tervezett mezőgazdasági üzemi területek ipari területből mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek.

Különleges beépítésre szánt területek

Mezőgazdasági üzem

A mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó üzemi terület ipari területből mezőgazdasági üzemi területi kategóriába kerülnek. Az új kijelölések érdekében a természetvédelmi szerv (Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság) az ökológia hálózat határvonalát módosította.

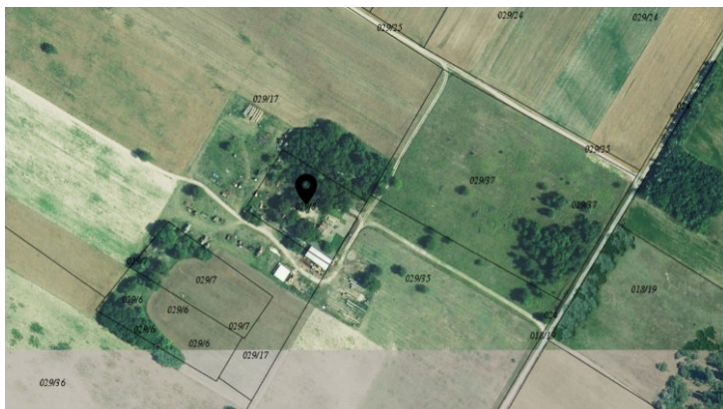
Tervezett mezőgazdasági üzemi terület az ökológiai hálózat jelölésével.



Ökológiai hálózat módosítását követően kijelölt mezőgazdasági üzemek

An aerial photograph of a rural property. A red pin is placed on a building. The property is outlined by a red line. Various parcel numbers are visible: 0115/11, 0115/10, 0115/5, 0115/3, 0115/4, and 0115/10. The property is surrounded by fields and trees.

8



029/8 hrsz (Mü8)



029/9 (Mü9)



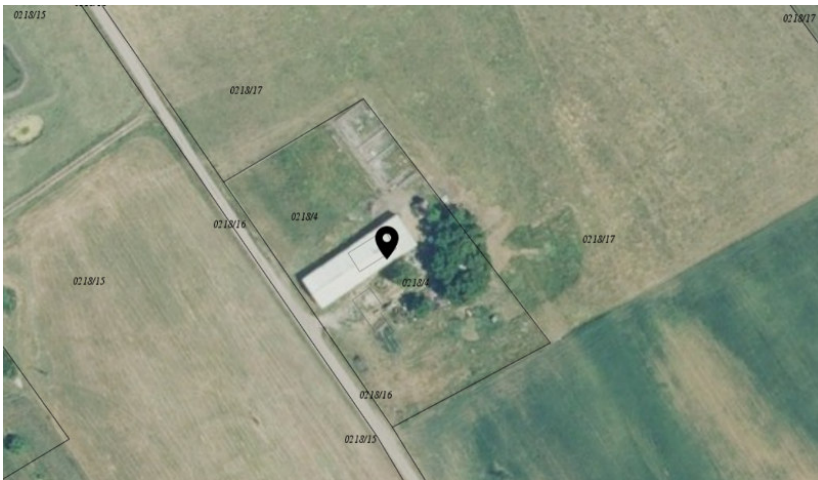
0252/7 hrsz „b” részben (Mü12)



0247/2 hrsz (Mü13)



0222/3, 0222/8 hrsz (Mü14)



0218/4 (Mü15)



0206/8 hrsz rész (Mü17)

Az ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági üzemek mindegyike meglévő beépítéshez kapcsolódik, amit az alábbiak szemléltetnek:



040/8, 040/14 hrsz (Mü3. Mü4)



029/2 hrsz (Mü10)



025/3, 025/12 hrsz (Mü11)



046/3 hrsz (Mü5)



0214/2, 0214/4 hrsz (Mü16)

Munkásszálló

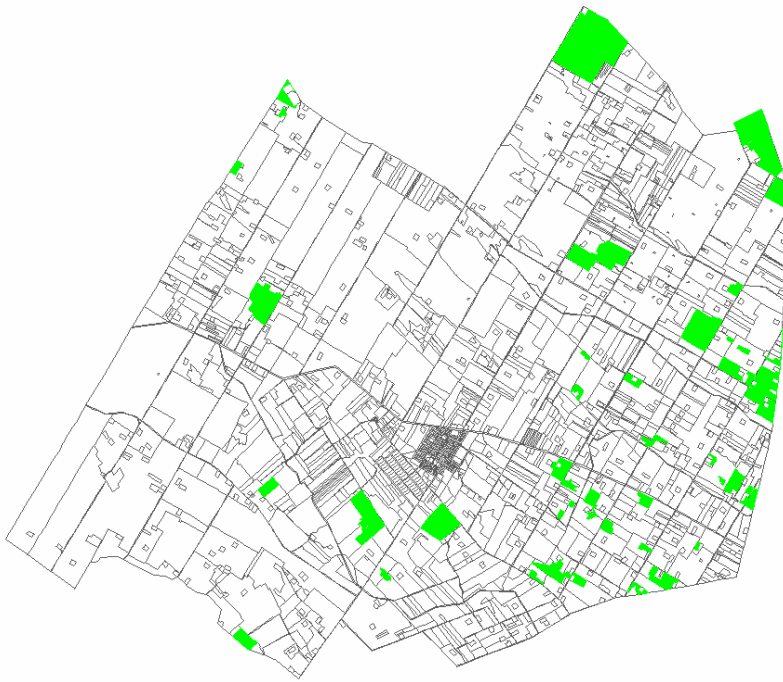
A gazdasági területből kiemelésre kerül és önálló beépítésre szánt területbe kerül a munkásszálló elhelyezésére kijelölt 0158/40 hrsz-ú telek.

Bányaterület

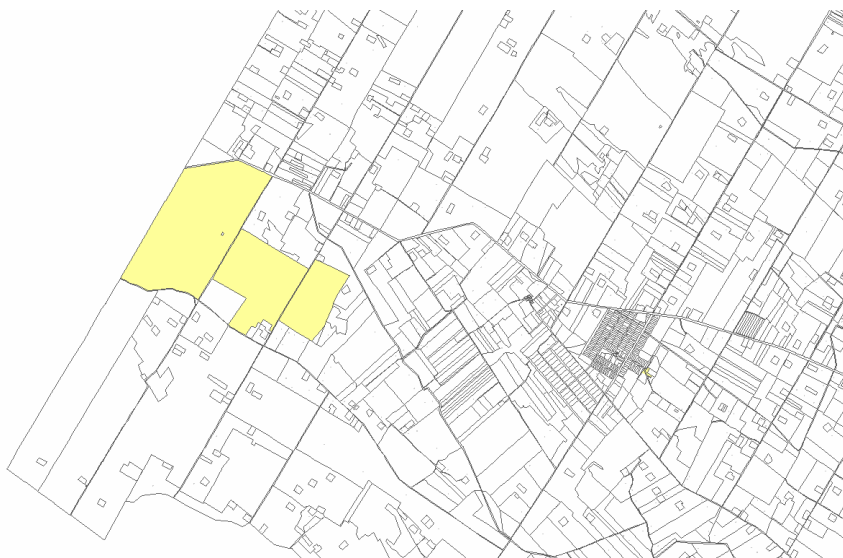
CH bányászattal kapcsolatos beépítések bányaterületbe soroltak, a hatályos tervhez képest változás nem történt.

Beépítésre nem szánt területen belüli lényegi változást a mezőgazdasági területen megvalósított erdősítések jelentenek még. Jelen terv az aktuális erdészeti nyilvántartás szerinti erdőterületeket jelöli.

Mezőgazdasági terület helyébe kerülő erdőterületek.

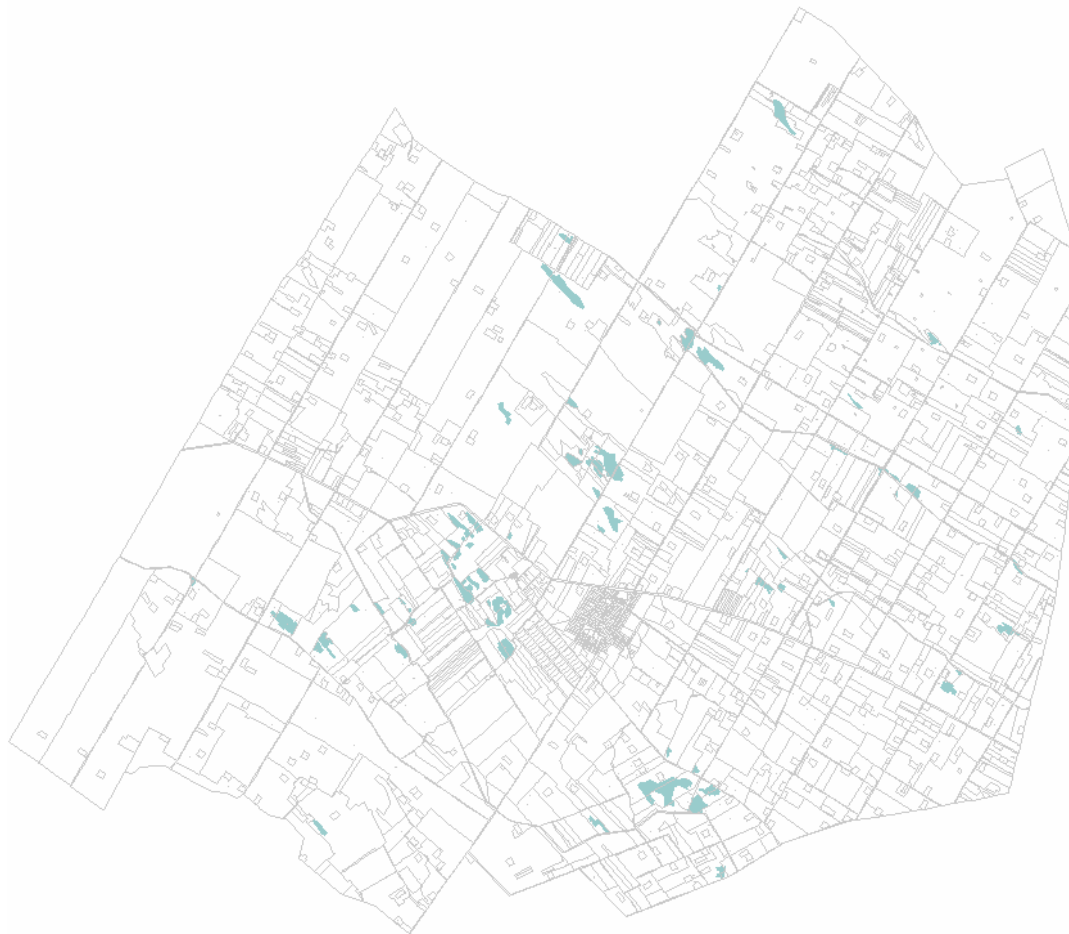


Erdőterület mezőgazdasági területi irányú váltása tervezett a tervezett intenzív (termálvizet hasznosító) kertészeti művelésre jelölt 0174, 0182/6, 0186/1 hrsz-ú telkeken:



Természetközeli terület

A természetközeli területbe új területfelhasználási kategóriaként a mezőgazdasági terület nádas, mocsár nyilvántartású telkei kerülnek.



Különleges beépítésre nem szánt területi kategória a hatályos terv készítésekor még nem volt kijelölhető. A beépítésre szánt területi kategóriából a hatályos OTÉK alapján beépítésre nem szánt különleges területbe kerül a **temető és a sportterület**.

Új kijelölés a **megújuló energiaforrások hasznosítása céljára kijelölt terület** a napelempark.

