



Zsana Önkormányzata Polgármestere

6411 Zsana Kossuth u. 3.

Tel/Fax: 77/590-055

e-mail: zsana@zsana.hu

ELŐTERJESZTÉS

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete 2022. december 13-i ülésére

Tárgy: Zsana Önkormányzata településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítása iránti kérelmek megtárgyalása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Zsana hatályos településrendezési eszközeinek tervezési folyamata 2019-ben indult és 2021-ben került jóváhagyásra.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete hatáskörében a településszerkezeti terv 22/2021.(III.24.) Polgármesteri határozattal, a helyi építési szabályzat Zsana Önkormányzata Polgármesterének 7/2021. (III.25.) önkormányzati rendeletével került elfogadásra. A terv tartalmát nem érintő kisebb módosításra 2022. januárban került sor, a módosítással a 93 hrsz-ú telekre tervezett piac elhelyezhetősége érdekében az ott álló épület (egykori tűzoltószertár) az egyedi tájértékek köréből kikerült.

Az elmúlt időben telektulajdonosok és beruházók a mellékelt kérelmeikben a településrendezési eszközök alábbi módosítását kezdeményezték.

1. módosítás (Olajos család 2022. 11.10.)
2. módosítás (FEBA Invest Kft 2022. 11.24.)
3. módosítás (MERITAL Kft (2022. 12. 01.)
4. módosítás (Kossuth utcai lakosok 2022. 12.05.)

Az egyes módosítások szakmai véleményezésére és a kért módosítások tervezési díjára vonatkozó ajánlattételre a hatályos tervet készítő, az Építész Kamara településrendezési szakértői nyilvántartásába SZTT 03 0105 számon felvett Szilberhorn Erzsébetet kértem fel tárgyi döntés előkészítésére.

Állásfoglalása az előterjesztéshez mellékel.

A 3. módosítás kapcsán a Merital Kft. kérelmezte még, hogy a Képviselő-testület határozatban fejezze ki egyetértését a ***Zsana 071/1 hrsz-ú ingatlan végleges más célú hasznosítás céljából kivett telephelyként történő igénybevételevel kapcsolatban.***

Kérem a napirend megtárgyalását és a szakértői állásfoglalás alapján kérem a határozati javaslat szerinti döntést.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2022. (XII. 13.) Kt.

Zsana Önkormányzata településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítása iránti kérelmek megtárgyalása

1. Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete telektulajdonosok és beruházók kérésére a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezi a következőkben:

- a) csapadékvíz elvezetés projekt figyelembevételével a 36 és 38 hrsz-ú telkek zöldterületből beépítésre szánt területbe való átsorolása,
- b) természetvédelmi szervi támogatottság feltételével üvegházak és az azokhoz kapcsolódó beépítés érdekében a 0173/5, 0179/1, 0179/2, 0181/8, 0181/9 hrsz-ú telkeket érintően,
- c) 071/1 hrsz-ú ingatlan gazdasági területbe való átsorolása,
- d) 196/5-9 hrsz-ú telkekre javasolt építési szándékok pontos ismeretében a zöldterületi kategóriából való kikerülése.

2. Felkéri polgármestert, hogy az 1.b) szerinti módosítás kérelmezőjével a természetvédelmi szervi nyilatkozat, az 1.d) szerinti módosítást kérelmezőktől a részletes építési szándékot kérje meg.

3. Felkéri polgármestert a 2. pont szerinti nyilatkozatok ismeretében a településrendezési eszközök módosításának indítását - a vonatkozó 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés alapján - készítse elő és a soron következő Képviselő-testületi ülésre terjessze be.

Határidő: 3. pont szerint

Felelős: Visnyei Miklós Polgármester, Dr. Horváth-Fodor Judit Jegyző

A határozatról értesül:

- 1.) Visnyei Miklós Polgármester, Dr. Horváth-Fodor Judit Jegyző
- 2.) Szilberhorn Erzsébet tervező
- 3.) kérelmezők
- 4.) Irattár

A Merital Kft. megkeresése alapján kérem a napirend megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2022. (XII. 13.) Kt.

Döntés a Zsana 071/1 hrsz-ú ingatlan kivett telephelyként történő igénybevételeiről

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete a Merital Kft. (6500 Baja, Babits u. 6.) kérelmét megvizsgálta, és egyetért a Zsana 071/1 hrsz-ú ingatlan végleges más célú hasznosítás céljából kivett telephelyként történő igénybevételeivel.

Határidő: folyamatos

Felelős: Visnyei Miklós Polgármester, Dr. Horváth-Fodor Judit Jegyző

A határozatról értesül:

- 1.) Visnyei Miklós Polgármester, Dr. Horváth-Fodor Judit Jegyző
- 2.) Merital Kft.
- 3.) Irattár

Zsana, 2022. december 8.

11
Visnyei Miklós 6411
ZSANA



Zsana Község Önkormányzata

Z s a n a

Balotaszállási Közös Önkormányzati Hivatal ZSANA: Kirendeltsége - Zsana Önkormányzata		
Érkező: 2022 NOV 17.	Melléklet: db.	Iktalószám: 829-1
	Zsa/ 20 22	
Főszám:	Utószám:	Előadó: Dr. H. F. F.

Tisztelt Visnyei Miklós Polgármester Úr és Képviselő -testület!

2022. 11. 17. Zsa/2056/2022

Alulírott **OLAJOS MIHÁLYNÉ, id. OLAJOS MIHÁLY, Ifj. OLAJOS MIHÁLY** /mindannyian 6411 Zsana, Új u. 3. szám alatti lakosok/ és **OLAJOS VALÉRIA** /6411 Zsana, Új u. 3. szám alatti lakos/ alábbi kérelemmel fordulunk Önökhöz:

Mint Önök előtt is ismeretes a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. építésrendészeti eljárást folytat a zsanai 35,36,38 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok vonatkozásában.

Az eljárás során jutott tudomásunkra, hogy a zsanai 36 és 38 hrsz.-ú ingatlanok a Zsana Önkormányzata Polgármesterének a helyi építési szabályokról szóló 7/2021. (III.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban : HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv alapján a „Zkk-2” jelű övezetbe, míg a zsanai 37 hrsz.-ú telek a „V” jelű övezetbe sorolt.

A HÉSZ Zöldterületre (Zsana, 36 és 38 hrsz.-ú telkekre) vonatkozó 32. §-a és 33.§ (2) bekezdése szerint:

„32. § (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerinti elhelyezhetők.

(2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

(3) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint

a) (Zkk-1) központi közkert övezet

b) (Zkk-2) védelmi közkert övezet

c) (Zkp-1) szabadidős közpark övezet.”

„33. § (2)(Zkk-2) jelű védelmi jellegű közkert övezet

a) lakóterületi szintű zöldfelületi ellátás területe,

b) a sportolással, szabadidős tevékenységgel kapcsolatosak és játszótér valamint zöldterületen megengedett építmények az általános előírások szerint elhelyezhetők.

c) az övezet fásításának megvalósításáig mezőgazdasági hasznosítása lehetséges.”.

Az OTÉK 27. §-a szerint:

„(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

(5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) közkert esetében

aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,

b) közpark esetében

- ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
bb) a legkisebb zöldfelület: 70%."

A Zsana 37 hrsz. alatti, V jelű övezetbe sorolt telek esetében:

A HÉSZ Vízgazdálkodási területre (így a Zsana, 37 hrsz-ú telekre) vonatkozó 37. §-a szerint:

„37. § (1) Vízgazdálkodási területbe (V) az álló-, és folyóvizek (csatornák) tartoznak.

(2) Vízgazdálkodási területre az általános előírások vonatkoznak.

(3) (V*) alövezetben záportározó alakítható.”.

Az OTÉK 30. §-a szerint:

„(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. a folyóvizek medre és parti sávja,
2. az állóvizek medre és parti sávja,
3. a folyóvizekben keletkezeti, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
4. a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
5. a vízbázis területek,
6. a hullámterek.

OTÉK. Fogalommeghatározások:

67. Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

Tisztelt Képviselőtestület!

A kialakult helyzetre tekintettel kezdeményezzük a HÉSZ módosítását figyelemmel arra is, hogy a zsanai 36 és 38 hrsz.-ú ingatlanok magántulajdonban vannak, így bárki által használható közterületi zöldterületnek egyáltalán nem minősülnek, ezáltal a zkk-2 övezetből mindenképp átsorolandók!

Kérjük, hogy szíveskedjenek a HÉSZ-t akként módosítani, hogy a zsanai 36 és 38 hrsz.-ú ingatlanokat a zkk-2 övezetből sorolják át.

Álláspontunk szerint a kialakult helyzet mindenképp indokolja a HÉSZ módosítását, melynek általunk javasolt fenti módja közérdeket nem sért viszont megoldást jelent a jelenlegi építésrendészeti eljárásban!

Zsana, 2022. november 10. napján

Tisztelettel:


OLAJOS MIHÁLYNÉ


Ifj. OLAJOS MIHÁLY


id. OLAJOS MIHÁLY


OLAJOS VALÉRIA

Nyilvántartó cégbíróság: Kecskeméti Törvényszék; Székhely: 6500 Baja, Babits utca 6. fszt. 1.
Adószám: 24158217-2-03; Cg.: 03-09-125417
Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt. Bankszámlaszám: 11732033-22820349-00000000
e-mail: merital@merital.hu

KÉRELEM

Jelen levelünkkel kérelmezzük Zsana Önkormányzat részéről a Zsana 071/1 helyrajziszámú ingatlan vonatkozásában a **településrendezési eszközök módosítását célzó eljárás megindítását**, illetve a hármas megállapodás előkészítését az Önkormányzat, a településtervező, illetve a beruházó között, melyben az eljárással összefüggő költségeket a beruházó (MERITAL Vagyonkezelő Kft.) viseli.

A területrendezési eljárás lefolytatásával kapcsolatos egyeztetések eredményeképpen szükséges a terület művelési ág alóli kivonása, továbbá a projekt megvalósíthatósága érdekében a Gip-1 övezet került kijelölésre.

A Zsana 071/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában Társaságunk végleges más célú hasznosítás céljából kivett telephelyként kívánja igénybe venni a területet, melyen a projekthez kapcsolódó innovatív infrastruktúra kialakításához konténer irodaház parkot tervez létesíteni és alkalmassá kívánja tenni a területet arra, hogy az előzetes munkák a további fejleszthetőség érdekében megkezdődhessenek, illetve a beruházáshoz kapcsolódó eszközök és gépek tárolása előkészítő tevékenység biztosítható legyen.

Területi adottságok:

A projekt kivitelezésére megjelölt Zsana 071/1 helyrajziszámú ingatlan területének nagy része telepített erdő, **alacsony aranykorona értékkel**. Azonban figyelembe véve a jelenleg meglévő energia hálózati és állomási lehetőségeket és a régióban rejlő ideális megvalósíthatóságot, a **helyhez kötöttség miatt a fent megjelölt terület a legalkalmasabb a projekt megvalósítására**. Továbbá a **helyszín alkalmasságát alátámasztja a terület hidrológiai és demográfiai jellemzője (elnéptelenedése a környező tanyavilágnak)**.

Az ingatlanon jó részt nem természetes fafajú, telepített erdő borítja egy olyan erdőtömbben a két település közigazgatási határa mentén, mindkét településre jelentősen kiterjedve, ami miatt a terület túlerdősítettnek minősíthető talajvízvédelmi, természetvédelmi szempontból, ami nehezíti a Dorozsma-Majsai-homokhát délkeleti részének alkalmazkodását a klímaváltozáshoz. E területek alacsony aranykoronaértékű, futóhomokos, a gazdasági centrumoktól távol elhelyezkedő, erősen perifériális, így elnéptelenedő területek mérséklődő tanyavilággal, ami miatt egy részt a tápanyag- és vízigényesebb mezőgazdasági kultúrák termesztésére nem adottak a feltételek, de a táj elnéptelenedése miatt az élő munkaerő is hiányzik.

Ezen erdő zártabb lombkoronája, nagyobb sűrűsége, a választott fajok miatt felfogják lombkoronájukban a lehullott csapadékot, amely így rövidített vízkörforgási ciklusba kerülve



MERITAL Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartó cégbíróság: Kecskeméti Törvényszék; Székhely: 6500 Baja, Babits utca 6. fszt. 1.

Adószám: 24158217-2-03; Cg.: 03-09-125417

Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt. Bankszámlaszám: 11732033-22820349-00000000

e-mail: merital@merital.hu

elpárolog, s nem jut el a talajfelszínig, nem szivárog be a talajba, s így nem pótolja a Dorozsma-Majsai-homokhátság felé tartó regionális vízáramlásokat, mi közben e fák fafajaik és nagyobb egyedsűrűségük miatt a talajvízből is jelentős mennyiségű vizet párologtatnak.

Épp ezért az ingatlanon található erdőtömb ritkítása, helyén naperőmű létesítése természetvédelmi, hidrológiai, gazdálkodási szempontból is kedvezőbb, de a klímaváltozáshoz való alkalmazkodást is inkább elősegíti, mi közben a megtermelt napenergia az üvegházgáz-kibocsátást is csökkenti a környezetszennyezőbb egyéb energiaforrásokkal folyó energiatermelés kiváltásával.

Beruházás Zsana települést kedvezően érintő hatása:

A fenti beruházás az érintett települést több szempontból is előnyösen érinti, tekintve a beruházás megvalósulása után folyamatosan befolyó helyi iparüzési adóból származó bevétel növekményt, a megvalósítás és az üzemeltetés által keletkező munkaerőigényt és munkahely teremtést, illetve a megtermelt zöld energia többlet esetén annak felhasználási lehetőségeit települési szinten. Továbbá össztársadalmi és közvetett helyi érdek is egy nagy fogyasztó villamosenergiájának megújuló energiaforrásból származó ellátása, csökkentve ezzel a hazai energia mix szén-dioxid kibocsátását. A nagy fogyasztók megújuló energiával való ellátásának biztosítása hozzájárul a hazai szén-dioxid termelés mérsékléséhez és nagyban elősegíti a lignit alapú erőművek bezárását.

Kelt: Baja, 2022.12.01.

MERITAL Vagyonkezelő Kft.
6500 Baja, Babits u. 6. fszt. 1
Adószám: 24158217-2-03

.....
Agatics Roland
ügyvezető

FEBA Invest Kft

6723 Szeged, Szilágyi u.2. I.106.
e-mail: febaepites@gmail.com
phone: +36 20 387 9601
6720 Szeged Pf.: 788

Zsana Község Önkormányzata

Visnyei Miklós úr
polgármester

6411 Zsana
Kossuth u. 3.

Tisztelt Polgármester Úr!

Előzetes egyeztetéseink alkalmával vázolt üzleti elképzeléseinket az alábbiak szerint véglegesítem.

Társaságunk a Zsana költőterület 0173/5, 0173/6, 0179/1, 0179/2, 0181/8, 0181/9 hrsz számú, összesen oca 29 ha területen kíván működni.
Kérlelmezzük a fenti területek kiemelt beruházási területté nyilvánítását.

Ezzel egy időben kérem Önöket, hogy a tervezett tevékenységek engedélyezhetősége érdekében kezdeményezzék a település rendezési terv módosítását, az alábbi műszaki paraméterek és tevékenységek szerint:

0173/5 hrsz:

8 ha üvegház építése (7,5 m magas épületek) közös belső utakkal

0173/6

3 db termálkút fúrása, a fúrt kutak biztonsági berendezésének felhelyezésével (max 2 m magasság)

1 db hőközpont 120 m² területű, 6 m magas épület

1 db iroda, szociális helyiségek önűhely és raktár 200 m², 6 m magas

1 db légkondícionált ORC erőmű 55 x 50 x 13 m kubatűréjű acél tartószerkezet épül tető és oldalfalak nélkül

1 db vízkút létesítése

1 db önálló tartóház létesítése 4 x 3 x 3 m

belső úthálózat

20.000 m² üvegház építése

0179/1, 0179/2, 0181/8, 0181/9 hrsz

összesen 150.000 m² üvegház építése 7,5 m magas szerkezet
csővezeték építés

Kérem ezen túlmenően, hogy az önkormányzat nyilatkoztassa ki, hogy támogatja a projekt megvalósulását.
Kérem azt is elfogadni, hogy a projekt előkészítését cégünk végzi, de beruházás és az üzemeltetés esetlegesen az ő általa később megnevezett 3. fél fogja végezni.

A fentiekkel kapcsolatos testületi határozatok kivonatát szíveskedjenek cégünknek megküldeni.

Várva szíves intézkedéseiket

Szeged, 2022.11.24.

FEBA INVEST Kft.
6723 Szeged,
Szilágyi u.2. I.106.
Adószám: 26662228-1-06
Lukács Imre
Egyeztető igazgató

KÉRELEM

Zsana Önkormányzata
Zsana
Kossuth L. u. 3.
6411

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-Testület!

Balotaszállási Közös Önkormányzati Hivatal ZSANA Kirendeltsége - Zsana Önkormányzata		
Érkezett: 2022 DEC 07.	Melléklet: db.	
	Iktatószám: 829-2	
Előszám:	Utószám:	Előadó: Dr. Á. S.

Alulírott

Zsana 196/5 hrsz. és Zsana 196/6 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosai Miklai Zsolt József (szül.: Miklai Zsolt József) és Birgés Andrea (szül.: Birgés Andrea) mindketten 6411 Zsana, Kossuth Lajos utca 60.

Zsana 196/7 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai Szögi Imre (szül.: Szögi Imre) és Szögi Imréné (szül.: Rutai Erzsébet) mindketten 6411 Zsana, Kossuth Lajos u. 58.

Zsana 196/8 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa Tóth-Baranyi Orsolya (szül.: Tóth-Baranyi Orsolya) 6756 Tiszasziget, József Attila utca 15.

Zsana 196/9 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa Tóth Edit (szül.: Tóth Edit) 6411 Zsana, Kossuth Lajos u. 54.

szám alatti lakosok azzal a kéréssel fordulunk T. Címzetthez, hogy a tulajdonunkban lévő fenti belterületi ingatlanokat – melyek Zsana 196/4 helyrajzi számú terület megosztásával jöttek létre és a földhivatal nyilvántartásaiban földhivatali határozat-szemle alapján beépítetlen területként vannak nyilvántartva - a helyi építési szabályokról szóló Zsana Önkormányzata Polgármesterének 7/2021. (III.25.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében szereplő Zkk-2 zöldterületi övezetből Lf-1 falusias lakóterület övezetbe átsorolni, illetve a helyi építési szabályozási terv ezirányú módosítását kezdeményezni szíveskedjen.

Zsana, 2022. december 5.

Tisztelettel:

Miklai Zsolt József

Birgés Andrea

Szögi Imre

Szögi Imréné

Tóth-Baranyi Orsolya

Tóth Edit

tulajdonosok.



1. *Microcystis* spp.
 2. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 3. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 4. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 5. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 6. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 7. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 8. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 9. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.
 10. *Microcystis aeruginosa* (Kütz.) Grun.

[illegible]

Nagyapáti István
6400 Kiskunhalas Bercsényi u. 14.
Munka száma: 42/2019.

16/626/2019

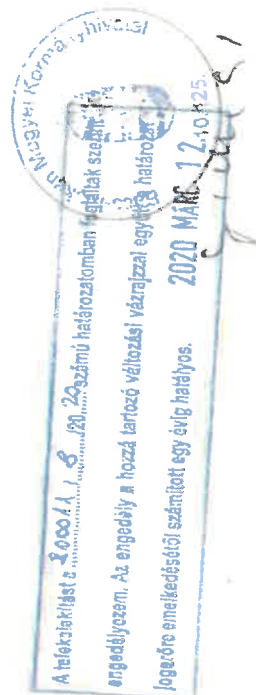
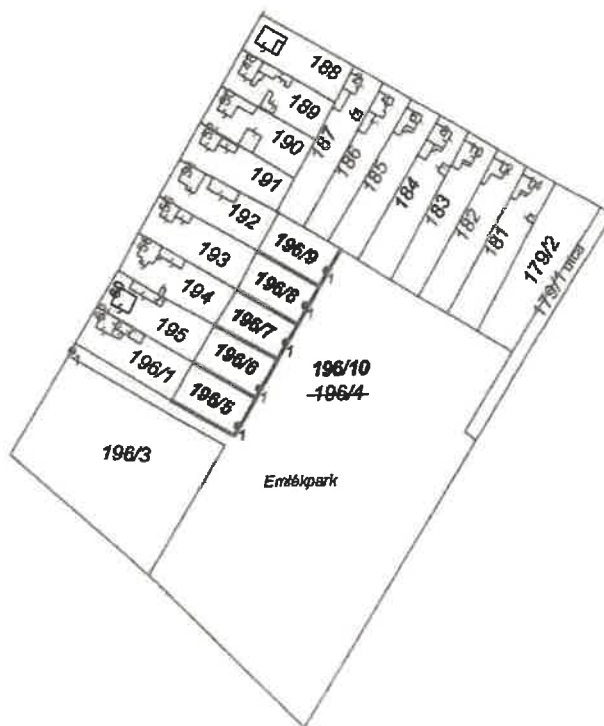
Zsana
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2/730/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 196/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:4000

Címkoordináták 196/10 hrsz		
Psz.	Y	X
1	697061	114976
Címkoordináták 196/5 hrsz		
Psz.	Y	X
1	697152	114933
Címkoordináták 196/6 hrsz		
Psz.	Y	X
1	697164	114953
Címkoordináták 196/7 hrsz		
Psz.	Y	X
1	697179	114978
Címkoordináták 196/8 hrsz		
Psz.	Y	X
1	697190	114998
Címkoordináták 196/9 hrsz		
Psz.	Y	X
1	697202	115017



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Min.o.				jel	műv. ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
196/4		Emlékpark		3.0951	-	196/5		beépítés		0.0949	-		
						196/6		beépítés		0.0953	-		
						196/7		beépítés		0.0881	-		
						196/8		beépítés		0.0932	-		
						196/9		beépítés		0.0943	-		
						196/10		Emlékpark		2.6293	-		
Összesen:				3.0951	0.00					3.0951	0.00		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunkkal megfelelően történt:

.....
.....
.....

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Kiskunhalas, 2019. nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

Kiskunhalas, 2019. december 12.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő lg. száma: 4349/2013
Ing. rend. min. szám: 4115/1995

Településrendezési eszközök módosítási igényeinek elemzése és árajánlata

Készítette:

Szilberhorn Erzsébet Építész Kamarai nyilvántartási szám: SZTT 03 0105

1. módosítás

36 -38 hrsz-ú telkek zöldterületi átsorolását kezdeményezték telektulajdonosok a folyamatban lévő építésrendészeti eljárás megoldása érdekében.

Folyamatban lévő építésrendészeti eljárást nem, csak a fennmaradási engedélyezési eljárást befolyásolhatja a módosítás.

A vízgazdálkodási területbe tartozó 37 hrsz-ú telek átsorolását a folyamatban lévő vízrendezési projekt kizárja.

Kérelemmel kapcsolatos településrendezési vélemény

Előjáróban meg kell jegyezni, hogy a Zkk-2 övezeti besorolás csak építési jogokat érint, a mai területfelhasználást és tulajdonviszonyokat nem, amit a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) kérelemben idézett rendelkezése: „*az övezet fásításának megvalósításáig mezőgazdasági hasznosítása lehetséges.*” is megerősít.

Terület légifotón (<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)



Az ökológiai hálózat folytonos folyosó övezetbe sorolt vízgazdálkodási terület (36 hrsz) mentén jelölt zöldterület településrendezési szakmai szempontból nem kifogásolható.

A már kialakult beépítésre való tekintettel a 36 hrsz-ú telek lakóterületi beépítése elfogadható és támogatható. Különös figyelemmel arra, hogy az ökológiai hálózat fogalmának bevezetését megelőzően érvényes szabályozási terv is beépítésre jelölte a 36 hrsz-ú telket.

A 38 hrsz-ú telek a korábbi tervekben sem volt beépíthető és közlekedésből származó káros hatások hozhatók fel a lakóterületi kijelölés ellen.

36 és 37 hrsz-ú telkek lakóterületi átsorolásának indításához az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi törvény (továbbiakban: Étv) 7.§(3) e) alábbi rendelkezése értelmében képviselő-testületi döntésre van szükség:

„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.”

Fenti döntésen túl nem garantálható, hogy az egyeztetési eljárás során valamely véleményező a 36 hrsz beépítésénél nem jelez jogszabályi ütközést az Étv 7.§(2) bekezdésére hivatkozva, miszerint:

*„ A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni.....
g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,,*

A 36 és 38 hrsz-ú telek beépíthetőségével egyidejűleg a biológiai aktivitásérték változatlanóságát kell biztosítani a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§-a alapján.

Az új beépítés nagyságának legalább 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölésére van szükség *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: OTrT) 12.§ (3) bekezdése alapján.

Településrendezési tervi feladat (módosítás tartalma)

Szerkezeti terv és a HÉSZ szabályozási tervi mellékletének módosítása

Településtervezési díj: 350.000 Ft+áfa

2. módosítás

FEBA Invest Kft Zsana külterületén a 0173/5, 0173/6, 0 179/1, 0179/2, 0181/8, 0181/9 hrsz-ú telkekre tervezett mezőgazdasági beruházásának támogatását és annak kiemelt fejlesztési területté nyilvánítását kérte.

Kérelemmel kapcsolatos településrendezési vélemény

A tervezett beruházás helyszíne a hatályos településrendezési eszközökben a természetvédelmi adatszolgáltatás alapján természeti területként lehatárolt, ahol *„olyan mezőgazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el, amelyek egyúttal a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez, kutatáshoz tájkarakter megtartásához köthetők, beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális, épületeket is.”*

A hatályos településrendezési eszközök fenti előírásai csak a természetvédelmi adatszolgáltatás változtatásával módosíthatók, mivel a hatályos szabályok a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság természeti területi lehatárolásából következnek. Az üvegházak kertészet a meglévő természetszerű állapotként nyilvántartott terület állapotában lényegi változást eredményeznek.

Beruházási helyszínek a szabályozási terven jelölve (lilával)



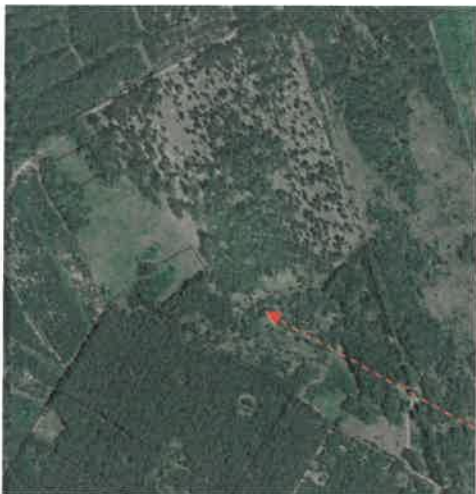
A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás a településrendezési eszközökre előírt egyeztetési eljárás rendjét érinti, a módosítás indítására még nem került sor, ezért a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás jelen helyzetben nem aktuális.

3. módosítás

Merital Kft a 071/1 hrsz-ú telek gazdasági területi átsorolását Gip-1 építési övezetbe helyezését kérte a településrendezési eszközök módosításával.

Kérelemmel kapcsolatos településrendezési vélemény

Terület légifotón (<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)



071/1 hrsz

071/1 hrsz-ú telek a hatályos településrendezési eszközökben erdőterületbe tartozik. A területrendezési tervek: az OTrT és *Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(VII.8.) számú önkormányzati rendelet* szerint nevezett ingatlan erdőövezetben van. Zsana településszerkezeti tervében lévő erdőterület 3.882 ha, a területrendezési tervi erdőövezetnek 95,3 %-a, ezért a 071/1 hrsz-ú telek beépítésre szánt területi kijelölésének feltétele az OTrT 29.§ alapján az erdőművelésből való kivétel vagy megegyező méretű új erdő településszerkezeti tervi bevezetése.

A településrendezési eszközök 071/1 hrsz-ú telek Gip-1 építési övezetbe sorolását célzó módosítás indításához az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi törvény* (továbbiakban: Étv) 7.§(3) e) alábbi rendelkezése értelmében képviselő-testületi döntésre van szükség:

„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.”

Településrendezési tervi feladat (módosítás tartalma)

Szerkezeti terv és a HÉSZ szabályozási tervi mellékletének módosítása

Településtervezési díj: 350.000 Ft+áfa

4. módosítás

A Kossuth utcai lakótelkek folytatásában lévő 196/5-9 hrsz-ú telkek lakóterületi átsorolásánál tisztázandó, hogy önálló építési telekként vagy a Kossuth utcai telkekhez kívánják kapcsolni a területet, esetleg beépítésre nem szánt területként kívánják hasznosítani. Eszerint kell a módosítással közterület szabályozást bevezetni.

Az azonos helyzetű telkeknek azonos építési jogokat kell biztosítani településrendezési alapelv szerint a az 5 db telkeknek ugyanolyan szabályokat lehet csak adni a módosítással.

Amennyiben beépítésre szánt területre lesz igény fel kell hívni a figyelmet az 1. és 3. módosítások kapcsán említett rendelkezésre, miszerint *„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.”*

Terület légifotón (<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

