



**Zsana Önkormányzata Polgármestere**

**6411 Zsana Kossuth u. 3.**

**Tel/Fax: 77/590-055**

**e-mail: [zsana@zsana.hu](mailto:zsana@zsana.hu)**

## **ELŐTERJESZTÉS**

Zsana Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. március 30-i ülésére

**Tárgy: Településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat továbbiakban: TRE) módosításának indítása**

*Tisztelt Képviselő-testület!*

### **Előzmények**

Zsana hatályos településrendezési eszközei (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat továbbiakban: TRE) módosítását telektulajdonosok és beruházók kérelmezték:

Kérelmeket Képviselő-testület 2022. december 13-i ülésén megismerte és településtervezői álláspontok figyelembevételével a kérelmek kiegészítését és pontosítását kérte.

A kérelmek kiegészítése illetve pontosítása megtörtént, a 2. módosítás esetében a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: KNPI) előzetes állásfoglalása megérkezett.

A 2022. decemberben tárgyalt kezdeményezések alapján a TRE alábbi módosítási kezdeményezések tervezése indítható:

1. módosítás: 36-38 hrsz-ú telkek beépítésre szánt területbe sorolása (Olajos család kérelmére)
2. módosítás: 0173/5, 0173/6, 0175/7, 0175/8 hrsz-ú telkeken geotermikus termelő és visszasajtoló kutak és üvegházak számára alkalmas övezet kijelölése, egyidejűleg a 0134/8 hrsz-ú telek ökológiai hálózatba sorolásával (FEBA Invest Kft kérelmére a KNPI állásfoglalása szerint)
3. módosítás: erdőterület ipari területi átsorolása (MERITAL Kft kérelmére)
4. módosítás: 196/5-9 hrsz-ú telkek zöldterületből lakóterületbe sorolása (Kossuth utcai lakosok kérelmére)

A 2022. december 13-i Képviselő-testületi ülésen a Zsana-Észak 6, 17, 19 jelű bányászati mélyfúrás körüli építési tilalom elrendeléséről döntött Képviselő-testület 134/2022.(XII.13.) Kt. határozatában. A határozat 2. pontja értelmében a településrendezési eszközökbe be kell vezetni az önkormányzat érdekkörén kívüli bányászati érdekből elrendelt határozatlan idejű építési tilalmat.

5. módosítás: Zsana-Észak 6., 17., 19. jelű mélyfúrások körüli építési tilalom bevezetése

### **TRE módosítás indítása**

A településrendezési eszközök módosításának eljárási rendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr) rögzíti.

Vhr 59.§ (2) bekezdés értelmében terv....

„készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

A módosítással új beépítésre szánt terület jön létre, ezért szükséges az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés, mivel az említett joghely szerint: „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.”

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás esetén a TRE módosítás egyszerűsített eljárásban módosítható a Vhr. 68.§-a értelmében, ami a rövidebb átfutási idő miatt indokolt.

Feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozik, amit a Vhr. 7.§(7) bekezdés b) pontja értelmében a településtervezéssel megbízott településtervező elkészíthet.

Fentiek szerint kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

#### **Határozati javaslat:**

.../2023. (III.30.) Kt.

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

**1. 36-38 hrsz-ú telkek beépítésre szánt területbe sorolása**

**2. 0173/5, 0173/6, 0175/7, 0175/8 hrsz-ú telkeken geotermikus termelő és visszasajtoló kutak és üvegházak számára alkalmas övezet kijelölése, egyidejűleg a 0134/8 hrsz-ú telkek ökológiai hálózatba sorolásával**

**3. 071/1 hrsz-ú erdőterület ipari területi átsorolása**

**4. 196/5-9 hrsz-ú telkek zöldterületből lakóterületbe sorolása**

**5. módosítás: Zsana-Észak 6., 17., 19. jelű mélyfúrások körüli építési tilalom bevezetése**

**II. Az I.) pontban kezdeményezett módosításhoz tartozóan szükséges beépítésre szánt területi kijelöléssel kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint igazolja, hogy a község beépítésre szánt területén belül nincs olyan terület, amely a tervezett beépítések számára alkalmas lenne.**

**III. Az I.) pont szerinti módosítási helyszíneket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**

**IV. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§(7) bekezdés szerint a megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó melléklet szerinti feljegyzést jóváhagyja.**

**V. Felkéri polgármestert árajánlat alapján a tervezői munka megrendelésére.**

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Visnyei Miklós Polgármester

**Értesül:** Polgármester, Jegyző

Gazdálkodás (helyben)

Építésműhely Kft. – Szilberhorn Erzsébet tervező

Zsana, 2023. 03. 24.

  
(: Visnyei Miklós :)  


### Feljegyzés

Zsana településrendezési eszközeinek módosításához a tervezési feladat és cél figyelembevételével a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései értelmében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési terület érintően kidolgozni.

#### Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

##### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.3. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre

##### 2. HELYZETELEMZŐ és HELYZETÉRTÉKELO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése térségi kapcsolatok és településrendezés vonatkozásában

#### Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben. – a javasolt módosítás és indoklása
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
19	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Kecskemét. 2023. március 23.



Szilberhorn Erzsébet TT1-03-0105  
településtervező