

## **Javaslat**

A tervezésről és építésről szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09. – kiig., 64/10. - AB, 24/2011., 121/2012., 42/2013 - AB, 50/13 - AB, 98/13 - AB, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – más törv., 9/20, 52/21 és 62/23. sz.) 46. szakaszának 1. bekezdése, a környezeti stratégiai hatástanulmányról szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 94/24. sz.) 9. szakasza és Zenta község alapszabálya (Zenta Község Hivatalos Lapja, 4/2019. sz.) 45. szakasza 1. bekezdésének 5. és 6. pontja alapján Zenta község Képviselő-testülete a Tervbizottság véleményének beszerzését követően, a 2025. június 30. tartott ülésén meghozta az alábbi

### **RENDELETET**

#### **A ZENTAI 8-AS TÖMB, 7-ES TÖMB EGY RÉSZE, VALAMINT A 9-ES TÖMB EGY RÉSZÉ - ZENTAI NÉPKERT RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK KIDOLGOZÁSÁRÓL**

##### **1. szakasz**

Megkezdik a zentai 8-as tömb, 7-es tömb egy része, valamint a 9-es tömb egy része - zentai Népkert részletes szabályozási tervének kidolgozását (a további szövegben: Terv).

##### **2. szakasz**

Jelen rendelettel meghatározásra kerül a Terv felöleltségének hozzávetőleges határa, míg a Terv végső felöleltségének határát a Terv tervezete fogja meghatározni.

A Terv felöleltségének hozzávetőleges határa leírásának kezdőpontja az 1. pont, amely a 98, 95/1 és 96 kataszteri parcellák hármass mezsgyéjén található. Ettől a ponttól a mezsgye délkeleti irányba halad, követve a 96-os számú kataszteri parcella északkeleti mezsgyéjét, majd keresztezi a 93-as számú kataszteri parcellát, amelynek déli mezsgyéjét követi délnyugati irányba egészen a 93, 90 és 91/1 számú kataszteri parcellák hármass mezsgyéjéig, ahol a 2. pont található.

A 2. pontot követően a határ délkeleti irányban folytatódik, követve a 91/1 számú kataszteri parcella keleti mezsgyéjét. Ezt követően a mezsgye északkeleti irányba törik, és a 8186-os számú kataszteri parcella északnyugati mezsgyéjét követi egészen a 8186, 88 és 8189 számú kataszteri parcellák hármass mezsgyéjéig. A hármass mezsgyétől a mezsgye ugyanebben az irányban folytatódik, áthalad a 8189-es számú kataszteri parcellán egészen a 70-es számú kataszteri parcella délnyugati sarkáig. Innen a mezsgye északnyugati irányba törik, követve a 8189-es parcella északkeleti mezsgyéjét egészen a 3. pontig, amely a 8189, 63 és 70 számú kataszteri parcellák hármass mezsgyéjén található.

A 3. ponttól kezdődően a határ északkeleti irányban halad tovább, követve a 70, 69, 68, 64 és 66/1 számú kataszteri parcellák északnyugati mezsgyéjét. Ezt követően merőlegesen keresztezi a 66/3 számú kataszteri parcellát, majd a mezsgye dél felé törik, és a parcella keleti mezsgyéjét követve eléri a 4. pontot, amely a 66/3, 66/2 és 8189 számú kataszteri parcellák hármass mezsgyéjén található.

A 4. pontot követően a határ mintegy 21 méter hosszan északkeleti irányban halad, majd délkeleti irányba törik, és áthaladva a 8189-es számú kataszteri parcellán eléri a 8189, 40 és 85/2 számú kataszteri parcellák hármass mezsgyéjét. E hármass mezsgyétől a határ délkeleti

irányban folytatódik, egészen az 5. pontig, amely a 8189, 85/2 és 71 számú kataszteri parcellák hármas mezsgyéjén található.

Az 5. pontot követően a határ délkeleti irányban halad, követve a 71, 62 és 59 számú kataszteri parcellák északkeleti mezsgyevonalát egészen a 59, 58, 71 és 62 számú kataszteri parcellák négyes mezsgyéjéig. E négyes mezsgyétől a határ déli irányban folytatódik, követve a 71-es parcella keleti mezsgyéjét, egészen a 71, 58 és 8190 számú parcellák hármas mezsgyéjéig. E hármas mezsgyétől a határ északnyugati irányba fordul, és követi a 71, 85/1, 130 és 131 számú kataszteri parcellák déli mezsgyéjét, egészen a 6. pontig, amely a 131, 8190 és 138 számú kataszteri parcellák hármas mezsgyéjén található.

A 6. ponttól kezdődően a határ északnyugati irányban halad tovább, követve a 131, 130 és 8236 számú kataszteri parcellák nyugati mezsgyéjét, miközben áthalad a 8186-os számú kataszteri parcellán, és eléri a 8237, 8236 és 99/1 számú parcellák hármas mezsgyéjét. E hármas mezsgyétől a határ északkeleti irányban folytatódik, átszeli a 8236-os parcellát, egészen a 8236, 98 és 97 számú parcellák hármas mezsgyéjéig. Innen ugyanebben az irányban halad tovább a 97 és 96 számú kataszteri parcellák északnyugati mezsgyéin egészen az 1. pontig, amely egyben a Terv felöleltségének hozzávetőleges határa leírásának kezdőpontja is.

A Terv felöleltége hozzávetőleges határa területének teljes nagysága nagyjából 30,52 hektár.

A terv által felölelt terület hozzávetőleges határának grafikai ábrázolása jelen rendelet alkotó részét képezi.

### 3. szakasz

A Terv kidolgozásához szükséges feltételeket és irányelveket a magasabb szintű tervdokumentáció, Zenta település általános szabályozási terve (Zenta Község Hivatalos Lapja, 7/21. és 13/24. sz.) tartalmazza.

### 4. szakasz

A Tervvel érintett terület tervezésének, hasznosításának, rendezésének és védelmének elvei a tér racionalizált megszervezésének és rendezésének alapelvein, valamint a tervezett tartalmaknak a térbeli lehetőségekkel és korlátokkal való összehangolásán fognak alapulni.

### 5. szakasz

A Terv kidolgozásának víziója a tervezett tartalmaknak a térbeli lehetőségekhez és korlátokhoz való olyan összehangolása, amely lehetővé teszi a tervi megoldás fenntarthatóságát, valamint a tervezett tartalmak gazdasági, ökológiai és társadalmi indokoltságát.

A terv célja a zentai 8-as tömb, 7-es tömb egy részének, valamint a 9-es tömb egy részének - zentai Népker (Zenta Község Hivatalos Lapja, 41/20. sz.) részletes szabályozási terve meglévő hatályának kiterjesztése, továbbá a területhasználat módosítása, új tartalmak bevezetése, valamint az építési szabályok és előírások újradefiniálása.

## 6. szakasz

A tervterület tervezésének, hasznosításának, rendezésének és védelmének koncepcionális kerete magában foglalja a terület meglévő adottságainak optimális kihasználását, a tervezett hasznosítás meghatározását, a rendezési és építési szabályok lefektetését, a terület védelmét, valamint a terület felhasználóinak szükségleteivel való összehangolást.

A Terv hatálya alá tartozó terület alapfunkcióinak és használatának struktúráját Zenta település építési területén belüli építési telek alkotja, amely a következő célokra lesz kijelölve: sport-, rekreációs és turisztikai célokra (a meglévő funkciók mellett olyan tartalmakkal bővítve, mint: wellness, spa, fedett és szabadtéri medencék, játszóterek és szabadtéri fitnessparkok, szálloda, valamint family tiny house stb.), szociális ellátás és gondozás céljára (rehabilitáció, idősek otthona ápolással), parkosított zöldfelületekre, bekötő utakra, közhasználatú parkolókra és manőverezési területekre, autó-camping létesítésére, valamint egy mesterséges tó kialakítására és a hozzá kapcsolódó létesítmények megépítésére (strand, kaland- és élményépület, kis szabadtéri színpad, büfék, kioszkok, vendéglátóhelyek, food court stb.).

## 7. szakasz

A Terv tervezetének elkészítésére vonatkozó hatékony határidő 90 (kilencven) munkanap, attól a naptól számítva, amikor a Terv kidolgozójának, azaz az Intézetnek átadásra kerülnek a következő dokumentumok és anyagok a friss nyilvános betekintésről szóló jelentés, a Terv területére vonatkozó naprakész kataszteri-topográfiai terv, a programfeladat, a szükséges projekttechnikai dokumentáció, az illetékes hatóságok és szervezetek által kiadott feltételek, valamint a tervterületre vonatkozó műemlékvédelmi tanulmány, amennyiben a műemlékvédelmi intézet a tervkészítésről szóló határozathozatal során olyan véleményt ad, hogy a tanulmány elkészítése szükséges, továbbá minden egyéb releváns adat, amely a terv kidolgozásához szükséges.

## 8. szakasz

A Terv kidolgozásához szüksége eszközöket Zenta község költségvetése biztosítja.

## 9. szakasz

A Terv kidolgozásának felelőse Zenta község Községi Közigazgatási Hivatalának Építésügyi és kommunális tevékenységi osztálya.

A Terv módosításának és kiegészítésének kidolgozója Vajdasági Városrendezési Intézet - Területi és Településrendezési Tervezési. Közvállalat, Újvidék, Vasút utca 6/III.

## 10. szakasz

Az illetékes műemlékvédelmi intézet véleménye alapján nincs szükség külön műemlékvédelmi tanulmány elkészítésére a Tervvel érintett területre vonatkozóan.

## 11. szakasz

Jelen rendelet meghozatalát követően, a Terv kidolgozója megszervezi a nyilvánosság tájékoztatását a Terv készítésének általános céljairól és rendeltetéséről, a térbeli egység fejlesztésére vonatkozó lehetséges megoldásokról, valamint a tervezés várható hatásairól, a korai közszemle eljárása keretében.

A korai közszemléről szóló felhívás közzétételre kerül a nyilvános tájékoztatás eszközeiben, valamint elektronikus formában az illetékes helyi önkormányzat honlapján, továbbá a tervet elfogadó szerv internetes oldalán is. A korai közszemle időtartama 15 nap, és a meghirdetés napjával veszi kezdetét.

## 12. szakasz

A Terv tervezetének az illetékes szervhez elfogadásra történő benyújtása előtt szakmai ellenőrzésen kell átesnie, majd közszemlére kerül.

A Terv közszemlére bocsátásáról szóló hirdetmény napi és helyi lapban, valamint elektronikus, illetve digitális formában is közzétételre kerül azon szerv honlapján, amely illetékes a tervdokumentáció közszemlére bocsátásának megszervezésében (a hirdetmény tartalmazza az adatokat a közszemle idejéről, helyéről és módjáról, valamint arról, hogyan nyújthatják be a Terv módosításával és kiegészítésével kapcsolatos észrevételeiket az érdeklődő jogi és természetes személyek, továbbá minden egyéb lényeges információt, amely lényeges a közszemle szempontjából).

## 13. szakasz

Jelen rendelet alkotó részét képezi a Terv környezeti hatásainak stratégiai értékeléséről szóló jelentés elkészítéséről szóló rendelet, amelyet Zenta község Községi Közigazgatási Hivatalának Építésügyi és kommunális tevékenységi osztálya dolgozott ki 2025.06.12-én, 002404532 2025 08858 004 014 350 136 szám alatt.

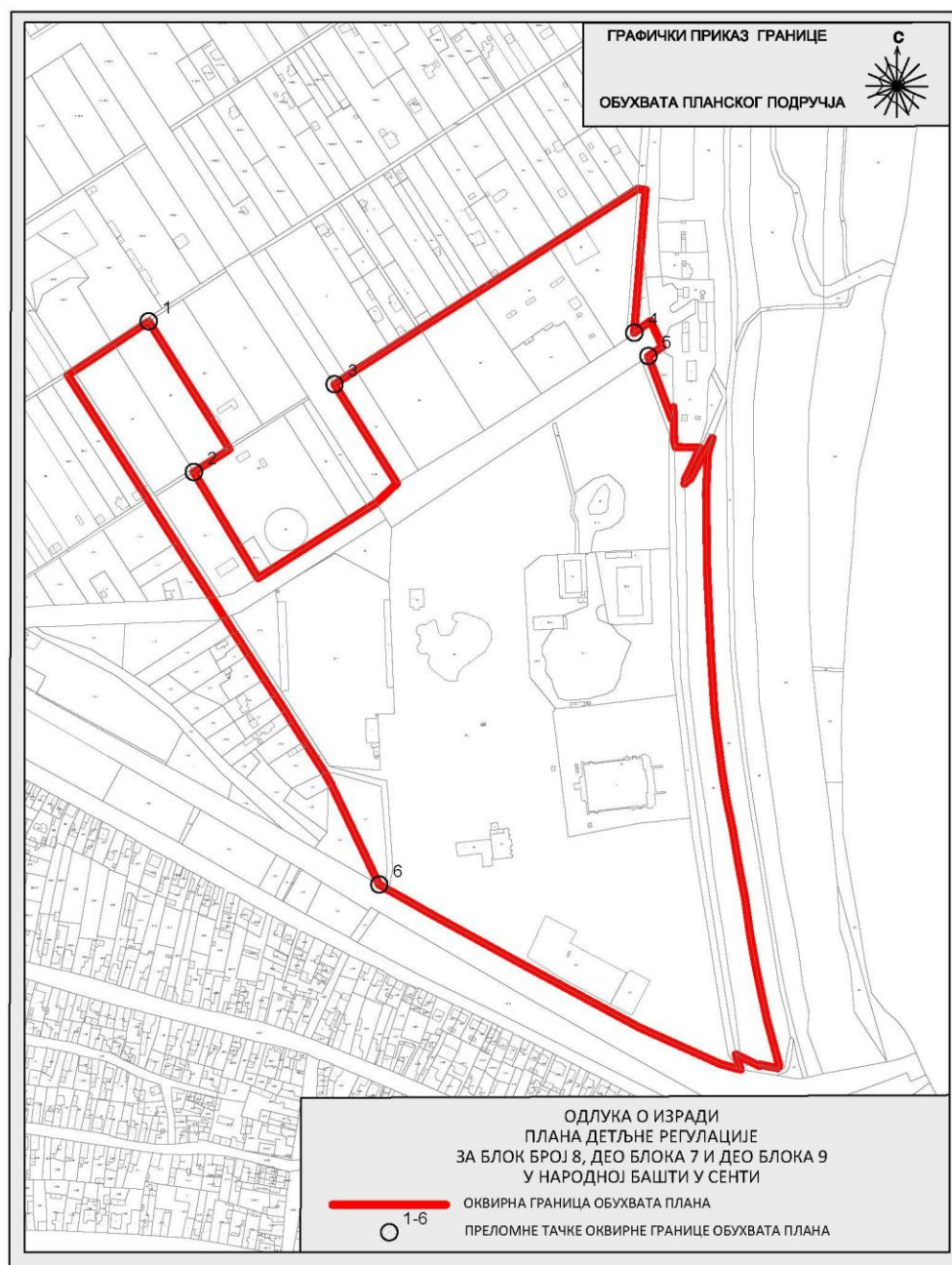
## 14. szakasz

A Terv 4 (négy) példányban analóg formában és 4 (négy) példányban digitális formában kerül elkészítésre, amelyek közül egy-egy, aláírt példányt analóg és digitális formában a feldolgozó őriz meg saját irattárában, míg a fennmaradó példányokat a község illetékes szervei tárolják.

## 15. szakasz

Jelen rendelet Zenta Község Hivatalos Lapjában való megjelenésétől számított nyolcadik napon lép hatályba.

## GRAFIKAI MELLÉKLET



## INDOKOLÁS

A Népkerter gazdasági, turisztikai és sportcélú fejlesztését célzó új elképzelések és tartalmak szükségessé teszik egy új részletes szabályozási terv elkészítését, mivel a meglévő terv, amelyet Zenta község Képviselő-testülete a 2020. december 19-i ülésén fogadott el, tartalmilag nem egyeztethető össze a jelenlegi területrendezési megoldásokkal.

A Népkerter fejlesztésének alapvető célja, hogy Zenta városában, valamint az egész régióban létrejöjjön az egyik legnagyobb és legjelentősebb turisztikai létesítmény. Egy olyan fürdőkomplexum kialakítása van tervben, amely nemcsak hagyományos gyógyfürdői szolgáltatásokat kínál, hanem élmény- és programalapú tartalmakkal, sport- és wellness-létesítményekkel is bővül. A komplexum minden korosztály számára nyitva áll majd – a családoktól kezdve a fiatalokon és időseken át egészen a belföldi és külföldi látogatókig.

A tervdokumentáció kidolgozásról szóló rendelet meghozatalát megelőzően a terv kidolgozója az alábbi véleményeket szerezte be a tervezésről és építésről szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/09., 81/09. – kiig., 64/10. - AB, 24/11., 121/12., 42/13 - AB, 50/13 - AB, 98/13 - AB, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – más törv., 9/20, 52/21 és 62/23. sz.) 46. szakaszával összhangban:

- Zenta község Tervbizottságának véleménye a terv készítéséről szóló rendelet tervezetére,
- a környezetvédelemért felelős illetékes szerv véleménye a stratégiai környezeti hatástanulmány elkészítésének szükségességéről,
- a műemlékvédelemért felelős illetékes intézet véleménye a műemlékvédelmi tanulmány elkészítésének szükségességéről.

A beszerzett vélemények alapján szükséges a stratégiai környezeti hatástanulmány elkészítése.

A Szabadkai Községközi Műemlékvédelmi Intézet 2025.06.04-i keltű, 456-2/4 számú véleménye alapján nincs szükség műemlékvédelmi tanulmány elkészítésére.

A Terv kidolgozása a tervezésről és építésről szóló törvény (az SZK Hivatalos Közlönye, 72/2009., 81/2009. – kiig., 64/2010. - AB határozata, 24/2011., 121/2012., 42/2013 - AB határozata, 50/2013 - AB határozata, 98/2013 - AB, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – más törv., 9/20, 52/21 és 62/2023. sz.) rendelkezéseivel és a vonatkozó alacsonyabb szintű jogszabályokkal összhangban történik.

**Szerb Köztársaság**

**Vajdaság Autonóm Tartomány**

**Zenta község**

**Zenta község Képviselő-testülete**

**Szám: 002645153 2025 08858 001 000 350 145**

**Kelt: 2025. június 30.**

**Zenta**

**Zenta község Képviselő-testületének elnöke**

**Petrović Veselin s.k.**