

ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft.

Kecskemét, Petőfi Sándor u. 9. V.99.
Tel./ Fax.: 06-76/482-916

Munkaszám:97/1408

CSÓLYOSPÁLOS

Településszerkezeti tervének leírása

Előzmények

Településszerkezet meghatározó elemei

Belterületi határ

Területfelhasználás

B e é p í t é s r e s z á n t t e r ü l e t e k

Lakóterületek

Vegyes területek

Gazdasági területek

Különleges területek

B e é p í t é s r e n e m s z á n t t e r ü l e t e k

Közlekedési és közműterületek

Zöldterületek

Mezőgazdasági területek

Egyéb területek

Erdőterületek

Védett és védő területek

Funkció - változtatások

ELŐZMÉNYEK

Csolyospálos településszerkezeti tervének alapját a jóváhagyott településfejlesztési koncepció adja. Az 1997-ben indított tervezés az akkor érvényes előírások szerint a település összevont rendezési terveként indult, majd az időközben hatályba lépett *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (továbbiakban Étv) és annak végrehajtási rendelete az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet* (továbbiakban OTÉK) figyelembevételével folytatódott. A belterület-, és külterület szabályozási tervének és a helyi építési szabályzat alapját a településfejlesztési koncepcióra épülő településszerkezeti terv adja. Az Étv szerinti előzetes egyeztetés megtörtént.

TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A településszerkezet alakítása és a területfelhasználás távlati módjának meghatározása a helyi sajátosságokra épül.

A településszerkezet meghatározó meglévő elemei a következők:

-csatornák

-településközi utak és az ÉK-DNY irányú szabályos derékszögű dűlőúthálózat

A község területfelhasználását:

- mozaikszerűen tanyásodott vegyes felhasználású területek (szántók, erdők, gyümölcsösök, gyeppek) határozzák meg.

- csatornákat kísérő ÉNY-DK irányú mélyfekvésű , vízjárta és gyepterületek nem beépített természeti területek

- az igazgatási terület súlypontjában lévő szabályos osztású belterület, a belterületi sűrűségű beépítés délen a Szegeci út mentén külterületen is folytatódik.

Településszerkezetet és területfelhasználást egyaránt befolyásolják a nem beépíthető tájvédelmi és vízvédelmi területek

BELTERÜLETI HATÁR

A község belterületi határa a beépítéssel szoros összefüggésben alakul.

Belterületbe való bevonások a szerkezettel összefüggésben a beépítésre szánt területen javasoltak. *Lakóterületi célú bevonás* a bevezető út mindkét végén és a észak-keleten tervezett. Gazdasági területi kijelölés indokol belterületbe való bevonást a Bartók Béla utca déli oldalán.

A belterület 5406.jelű út menti déli irányú bővítése alternatív javaslat. Az út menti egy teleksornyi falusias lakóterület szabályozási tervét és a külterületi egyedi övezet előírásait egyaránt tartalmazza az egyeztetési dokumentáció. Jóváhagyásnál a képviselő-testület az egyeztetési vélemények alapján határoz.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az igazgatási terület használati ill. beépítési szempontból az alábbi OTÉK szerinti területfelhasználási kategóriákba sorolt.

B e é p í t é s r e s z á n t t e r ü l e t e k

A belterületek - jelenlegi és tervezett bővítések - beépítésre szántak.

Építési használatuk szerint a következők:

Lakóterületek

Vegyes területek

Gazdasági területek

Különleges területek

Valamennyi beépítésre szánt terület az OTÉK által előírt módon építési övezetekbe sorolt. Az építési övezetek jellemzésére a kötelezően meghatározandó telekméreten, beépítési módon, beépítettségi mértéken, építménymagasságon, közművesítettségén, zöldfelületi mértéken, környezetterhelési határértéken, terepszint alatti építményeken kívül a felhasználás kizárólagossága, a telek szélességi és mélységi mérete és a nyomvonal jellegű építményekre vonatkozó előírások is rögzítettek.

Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A stagnáló népességszám mellett az épületállomány fokozatos cseréje, korszerűsítése, telkenkénti átépítése során a komfort nélküli ill. kislakások megszűnéséből és a lakásmutató (lakásonkénti lakosság) javuló értékéből adódnak a területi fejlesztési igények.

A lakóterület egésze a hagyományokra való tekintettel falusias lakóterületi besorolású, ahol földszintes legfeljebb tetőtérbeépítésű lakóházak, azok kiegészítő épületei (garázs, állattartó épületek... stb) és a lakóterületet nem zavaró kereskedelmi , szolgáltató épületek helyezhetők el.

Övezeti tagolását (FL-K és FL-1) a kialakult és az új beépítés közötti különbség adja.

A már kiosztott még nem beépített telkek száma összesen: 54 db, ezekre beépítési kötelezettség fogalmazódott meg.

Tervezett telkek száma:	Árpád u. , Korona u. térségében:	25 db.
	Katona József u.-ban	8 db
	Kossuth u.-ban északon	5 db
	Arany János u-ban	6 db

	összesen	44 db

A **településközponti vegyes terület** a település súlypontjában a Kossuth Lajos utcában került kijelölésre. A község ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgál. A területen igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport építmények és az azokhoz kapcsolódó szolgálati lakások kaphatnak helyet. A felsoroltak lakóterületen belül is elhelyezhetők, a településközponti besorolás a jelentőségüket emeli ki, a meghatározó intézmények telkein lakás lehetséges, de önálló lakótelek nem alakítható.

Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek és azok feltáró belső úthálózata sorolt.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület
ipari egyéb terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró (a lakófunkcióval összeegyeztethető) gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

Ipari egyéb területi besorolást a közművesítéssel, településellátással kapcsolatos területek kaptak.

Különleges területek

Csolyospálos különleges területei: sportterület, temető, vásártér és a hulladéklerakó.

Temető meglévő telkével számol a terv, külterületen marad. Vásártér a belterülettől északra tervezett.

Szilárd hulladéklerakó a regionális telep üzembehelyezéséig marad fenn. Megszüntetés után rekultivációjáról gondoskodni kell. Dögtemető a belterülettől északra kerül kijelölésre.

A fekálialeürítő nem tervezett, a regionális szennyvíztelepre szállítás feltételezett.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek az alábbiak

Közlekedési és közműelhelyezési terület

Zöldterület

Erdőterület

Mezőgazdasági terület

Egyéb terület

Közlekedési -, és közműterületek

Az OTÉK 26.§ szerinti közlekedési területek az alábbiak :

Országos közutak

5405 jelű Soltvadkert-Szeged összekötőút

5411 jelű Kiskunmajsa-Kistelek összekötőút

Országos közúttá minősíthető a Csolyospálos - Kömpöc összekötő.

Távlati jelentőségű a szerkezeti tervben helybiztosítási szinten van meg a Déli Autópálya.

Zöldterületek

A zöldterületek közpark besorolásúak : ahol a pihenés, testedzés létesítményei és a területet igénybevevők ellátását szolgáló pavilonjellegű építmények elhelyeztetők, de önálló telek nem választható le .

Erdőterületek

Erdőterületek: gazdasági erdő övezetbe tartoznak.

Mezőgazdasági terület

Mezőgazdasági terület a község külterületének meghatározó része; beépítésre nem szánt terület jellemzően ide tartozik.

A mezőgazdasági terület további övezeti tagolásának alapját a tájképi és környezeti védettség és a külterületi fejlesztések határozzák meg.

Eszerint van a) általános

b) védett

c) sűrű tanyás övezet

Az övezeti besorolástól függetlenül természeti területen (gyep és nádas művelési ágban) építmény elhelyezésére nincs lehetőség.

Egyéb terület

Csolyospálos OTÉK szerinti egyéb rendeltetésű területei a vízmedrek és partjaik valamint a nyílt csatornák és partjaik.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Az övezeti tagolás a természeti védettségre figyelemmel van. Csolyospálos országos védettségű természetvédelmi területe a *Csolyospálosi földtani feltárás*.

Védőterületek az egyes területek övezeti besorolásában jelennek meg. A védőterületek két alaptípusa különíthető el.

A védett területek, *külső védőövezetének*, a védett és az általános közötti átmenetet biztosító puffernek tekinthető védőterület építési korlátozással ill. tilalommal került meghatározásra. Ilyenek a vízügyi és környezetvédelmi védőterületek.

A *vonalas létesítmények*, az utak, közműnyomvonalakat kísérő *védőterületeinek* nagysága a szabványok ill. az egyes üzemeltetők igénye szerint került meghatározásra. Ezek övezeti előírásai „lazábbak” a vezetékek áthelyezhetősége és az ellátási ill. üzemviteli létesítmények igénye miatt.

FUNKCIÓ VÁLTOZTATÁSOK

A településszerkezeti terv az adottságokból és a regionális lehetőségekből kiindulva az önkormányzat fejlesztési szándékának területi megfogalmazását adja. A tervezett funkcióváltások is ebből vezethetők le.

A *beépített részeken* jelentős funkcióváltást nem céloz meg a terv.

A *jelenlegi beépített, mezőgazdasági területeként* szereplő részek besorolását a tényleges használatnak megfelelően adja a terv.

Jelentősebb új beépítés a lakóterületi és gazdasági területi célra tervezett.