

CSÁVOLY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MŰLEÍRÁSA

Előzmények

Csávoly településszerkezeti tervének alapját a településfejlesztési koncepció és a tervezést megelőző egyeztetésen elhangzottak adják.

TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

A településszerkezet meghatározó meglévő elemei a következők:

- kelet-nyugat irányú Baja-Szeged főút
- észak-déli irányú Kiskunhalas-Nagybaracska összekötőút

A község területfelhasználását:

- belterület
- szántó és erdőterületek határozzák meg.

BELTERÜLETI HATÁR

Jelenleg a település lakott része a belterület.

A **belterület** határa a beépítéssel szoros összefüggésben alakul. Belterületbe a meglévő kétbeltelkes település tartozik. Belterület bővítésére az alábbiak szerint kerül sor.

Lakóterületi célra belterületi bevonás javasolt a észak-keleten és tartalékként a főút dél-keleti vaalamint dél-nyugati oldalán.

Gazdasági területi célra már beépített területek és azok bővítése valamint délen az összekötőút mentén javasolt a belterületi határ kiterjesztése.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az igazgatási terület használati ill. beépítési szempontból az előírt területfelhasználási kategóriákba sorolt.

Beépítésre szánt területek

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 Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) által előírt módon építési övezetekbe sorolt. Az építési övezetek jellemzését a telekméret, beépítési mód, beépítettség mértéke, építménymagasság, közművesítettség mértéke, zöldfelületi mérték, környezetterhelési határérték, terepszint alatti építmények és a telek szélességi és mélységi mérete valamint a nyomvonal jellegű építményekre vonatkozó előírások adják.

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 lakószám) javuló értékéből adódnak a területi fejlesztési igények.

Meglévő tömbök továbbosztása, a már kialakult beépítés besűrűsítése nem tervezett.

A lakóterületek jellemzően falusias jellegűek. A telek-méreték és beépítési módok különbségei az övezeti besorolásban érvényesíthetők.

A **településközpont vegyes terület** a település súlypontjában a meglévő intézmények körül került kijelölésre és 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 területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek és azok feltáró belső úthálózata sorolt.

A meglévő gazdasági területeket a terv megtartja.

Új gazdasági területeket a belterület határán jelöl ki a terv.

Kereskedelmi, szolgáltató terület a gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

Ipari területbe a közműlétesítmények telkei és a majorok tartoznak.

Különleges területek

Csávoly különleges területei: sportterület, a temető, és a hulladéklerakók soroltak.

Sporttelep és temető meglévő telkével számol a terv.

A meglévő szeméttelp a regionális lerakó üzembehelyezéséig fennmarad. Mellé szennyvízleürítő és dögtemető javasolt.

Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek az alábbiak

- Közlekedési és közmuhelyezési terület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Egyéb terület

Közlekedési -, és közműterületek

Az OTÉK 26.§ szerinti közlekedési területek az alábbiak :

Országos közutak

55. számú főút belterületi elkerülő nyomvonallal

5412. jelű Kiskunhalas Nagybaracska összekötőút

Zöldterületek

A település zöldterületi rendszerét a vízgyűjtőket kísérő zöldfelületek adják. A zöldterületek közparkok vagy védőzöldterületek. Közpark jelentős településképi , településszerkezeti jelentőséggel bír.

A védőzöldterületek gyepterületek vagy mezőgazdasági hasznosításúak. Elsődleges rendeltetésük a területfelhasználások közötti átmenet megteremtése.

Erdőterületek

A külterületi területfelhasználáson belül az erdőterületek az északi Homokhátságbeli részen találhatóak.

Mezőgazdasági terület

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

A mezőgazdasági művelési ágak szerinti övezeti tagolás nincs.

Egyéb terület

Csávoly OTÉK szerinti egyéb rendeltetésű területei a csatorna és partja.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Csávoly területén jelenleg természetvédelmi oltalom alatt lévő vagy arra érdemes terület nincs. Távolabban az északi határrész természetes erdősültsége várható. jelölésre. A természeti és természetközeli területek a közigazgatási terület déli határán a Csávolyi csatorna mentén találhatóak.

A településképi és építészeti értékvédelem a bácskai mérnöki telepítésű településszerkezetre és egyes védendő épületekre terjed ki.

A *vonalas létesítmények*, az utak, közműnyomvonalakat kísérő *védőterületeinek* nagysága a szabványok ill. az egyes üzemeltetők igénye szerint került meghatározásra.

FUNKCIÓ VÁLTOZTATÁSOK

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

A beépített részeken jelentős funkcióváltást nem céloz meg a terv.

A jelenlegi beépített, mezőgazdasági területként szereplő majorok besorolása a tényleges használatnak megfelelően alakul.

Jelentősebb új beépítés a gazdasági területi célra tervezett.