

### **II.3.5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

**Szabályozás alapelvei**, mivel a kialakult táji vagy beépítési karakter megváltoztatása nem tervezett a következőkben foglalhatók össze:

1. Építési övezeti tagolás alapját a beépítési sajátosságok, az övezeti tagolás alapját a táji, természeti adottságok adják.
2. Az általános -országos érvényű- előírásoknál szigorúbb előírások ne legyenek.
3. A településszerkezeti terv és a szabályozás összhangja tervezett szabályozással a megyei tervből következő eredősítés kivételével gyakorlatilag megvalósul.

### **Építési övezeti besorolás lényegi elemei**

(szabályozást meghatározó sajátosságok)

#### **Lakóterületek**

(Lf-1) Történeti halmazos szerkezet beépítés

Az építési övezetbe a történeti településrész tartozik, a halmazos településszerkezet beépítését a viszonylag kis telekméreték jellemzik, jellemzően utcafrontos épület elhelyezéssel.

(Lf-2) Történeti fésűs beépítés

Az építési övezetbe a történeti településrészhez kapcsolódó oldalhatáros, utcafrontos és előkertes beépítések váltakozva vannak jelen. A kivezető utak menti beépítésből következően általában viszonylag nagy mélységű telkek a jellemzők.

(Lf-3) Mérnöki osztás építési övezete

Az 1960-1980-as évek telekosztásai jellemzően előkertes beépítése került ebbe az építési övezetbe.

(Lf-4) A központi belterületen kívüli (Kurjantó, Balázspuszta) tartozik ebbe az övezetbe.

#### **Vegyes területek**

Településközpont építési övezetek kerülnek kijelölésre.

(Vt-1) építési övezetbe a tágabban vett településközpont tartozik, ahol a községi intézmények és a lakások vegyesen helyezkednek el. A beépítettségi értékek a falusias lakóterületnél magasabbak (max 50%). A központ jelleg megtartása magasabb (1 emeletes) beépítést indokol.

(Vt-2) építési övezetbe Ady Endre közterületéből kijelölt és beépült üzletterületek tartoznak. Bővítésük nem tervezett. Szabályozásuk is megtartó jellegű.

#### **Gazdasági terület**

Kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület

Kereskedelmi szolgáltató területbe a belterület már meglévő gazdasági beépítése és a településfejlesztési koncepciónak megfelelően a gazdasági célú beépítésre alkalmas szabad területek tartoznak.

(Gksz-1) általános építési övezetbe a belterület szegélyein elhelyezett gazdasági területek tartoznak.

(Gksz-2) lakóterülettel határos építési övezetben a lakóterületi környezetvédelmi normák betartása előírt.

(Gksz-3) külterületi építési övezetbe a külterületen lévő -elsődlegesen turisztikai illetve a közlekedési kiszolgáló forgalomhoz köthető gazdasági tevékenységeket biztosító-építmények elhelyezésére jelölt.

- (Gksz-1) építési övezet külterületen beépítésre nem szánt területtel határos, ezért ott környezeti értékre vonatkozó szigorítás nincs.
- (Gip-2) üzemi építési övezetbe a már folyamatban lévő tervezett vágóhíd beruházás helyszínéül szolgáló terület sorolt.
- (Gip-2) ipari övezetbe a település közműves ellátását biztosító építmények telkei tartoznak (vízmű, szennyvíztisztító, gázfogadó)

#### **Különleges beépítésre szánt területek**

**Mezőgazdasági üzemek** soroltak a különleges beépítésre szánt területbe, az építési övezeti tagolás a telektulajdonosok igényeinek, az egyes területen folytatott- vagy tervezett tevékenységeknek megfelelő.

- (Mü-1) építési övezet a hagyományos már meglévő majorságok és bővítésük építési övezete.
- (Mü-2) építési övezetbe a természetvédelemmel, legeltető állattartással kapcsolatos összetett építmények elhelyezésére van lehetőség.

#### **Övezeti besorolás lényegi elemei**

Mezőgazdasági és erdőterületi övezeteknél az általános előírások alkalmazhatók, szigorúbb vagy megengedőbb szabályok egyaránt nincsenek.

**Mezőgazdasági területen** belül általános, védelmi és kertes mezőgazdasági övezet különül el.

- (Má-1) övezetbe művelési ágtól függetlenül beletartozik a teljes mezőgazdasági terület a természeti területként nyilvántartottak kivételével.
- (Má-2) övezetbe a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság által szolgáltatott adatok alapján természetvédelmi érintettségű területen belüli beépítésre mezőgazdasági üzemek.
- Mk jelű kertes övezetbe a meglévő belterület beépítésre nem szánt mezőgazdasági művelésben lévő területei kerülnek.

**Erdőterület** gazdasági vagy védelmi besorolása nem önkormányzati, hanem erdészeti jogkör.

A településrendezés szerint a mezőgazdasági területhez hasonlóan az erdőterületből a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság által szolgáltatott adatok alapján a természeti területbe tartozó erdők Ev jelű védelemi erdőövezetbe kerülnek. A többi: erdőként nyilvántartott telek Eg jellel gazdasági erdő.

A biológiai aktivitásérték változatlansága érdekében tervezett erdőterületek csak a településszerkezeti terven jelennek meg, a szabályozási tervben nem, tehát építésjogi következménye nincs.

Közlekedés és zöldterületi övezeti tagolása helyi sajátosságokra épül.

A **közlekedési területek** belterületen kisebb kiigazításoktól (közterületi bővítésektől) eltekintve lényegileg nem változnak.

A külterületi szabályozási terv útszélesítéseket nem tartalmaz, de a hálózati jelentőségű utak felmerülő szélesítésének és a hálózati jelentőséggel nem rendelkező földutak megszüntetésének illetve áthelyezésének lehetőségét a szöveges szabályozás megadja.

A **különleges beépítésre nem szánt területbe** soroltak a temető, a kegyeleti park és a sportterület.

**Vízgazdálkodási területbe** a már meglévő önálló helyrajzi számon nyilvántartott felszíni vízelvezető csatornák, árkok tartoznak. Önálló vízgazdálkodási övezeti besorolást a belterület természetes, növényzettel kísért vízgyűjtői soroltak.

### **Zöldterületek**

(Z-1) A településközpont történeti értékeket tartalmazó díszkertje.

(Z-2) Lakóterületi ellátást biztosító (játszótér, pihenőhely kialakítására alkalmas) zöldterület.

(Z-3) Beépítésre alkalmatlan mélyebb fekvésű vagy közművekkel gazdaságosan nem feltárható területek soroltak az övezetbe, amelyek mezőgazdasági hasznosítása hosszú távon feltételezett.

### **Természetközeli területek**

A földhivatali nyilvántartásban láp, mocsár, nádas művelési ágban nyilvántartott telkek soroltak az övezetbe. Az övezetben beépítésre nincs lehetőség.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

<b>Falusias lakóterület</b>		
	Történeti halmazos szerkezet beépítése	<b>Lf-1</b>
	Történeti fésűs beépítés	<b>Lf-2</b>
	Mérnöki osztás	<b>Lf-3</b>
	Külső beépítés	<b>Lf-4</b>
<b>Vegyes terület</b>		
	Községközpont	<b>Vt-1</b>
	Kialakult beépítés	<b>Vt-2</b>
<b>Gazdasági terület</b>		
	Belterületi	<b>Gksz-1</b>
	Lakóterülettel határos	<b>Gksz-2</b>
	Szigetszerű (külterületi)	<b>Gksz-3</b>
	Közmű	<b>Gip-1</b>
	Üzemi	<b>Gip-2</b>
<b>Különleges terület</b>		
	Mezőgazdasági üzem általános	<b>Mü-1</b>
	Mezőgazdasági üzem (természetvédelmi fenntartást szolgáló)	<b>Mü-2</b>
	Mezőgazdasági üzem (turisztikai funkciókkal)	<b>Mü-3</b>

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**

<b>Közlekedési</b>		
	Országos fő-, és mellékút	<b>KÖu-1</b>
	Belterületi gyűjtő-, és lakóút	<b>KÖu-2</b>
	Gyűjtőút, hálózati jelentőségű közút	<b>KÖu-3</b>
	Egyéb út	<b>KÖu-4</b>
	Vasút	<b>KÖk</b>
<b>Zöldterület</b>		
	Településközponti díszkert	<b>Z-1</b>
	Közkert	<b>Z-2</b>
	Védelmi zöldterület	<b>Z-3</b>
<b>Erdőterület</b>		
	Gazdasági erdő	<b>Eg</b>
	Védelmi erdő	<b>Ev</b>
<b>Mezőgazdasági</b>		
	Általános övezet	<b>Má-1</b>
	Védelmi övezet	<b>Má-2</b>
	Kertes övezet	<b>Mk</b>
<b>Vízgazdálkodási</b>		
	Vízfelület	<b>V-1</b>
	Belterületi vízgyűjtő, zöldterülettel	<b>V-2</b>
<b>Természetközeli</b>		
		<b>Te</b>
<b>Különleges</b>		
	Sp	<b>Sp</b>
	Kegyeleti park	<b>Kp</b>
	Temető	<b>T</b>