

Szám: 125/2008. Képv.t.hat.

Tárgy: Solt Város Önkormányzat településszerkezeti tervének elfogadása

HATÁROZAT

Solt Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (3) bekezdés a.) pontja alapján biztosított jogkörében az alábbi döntést hozza:

- 1) Solt igazgatási területére vonatkozóan a Dél-alföldi Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 03-8-6/2008. számú szakvéleményének átvezetésével jóváhagyja **T-1** jelű 1:20.000 méretarányú településszerkezeti tervet és a belterületi térség **T-2** jelű 6:000 méretarányú szerkezeti tervét és a településszerkezeti leírást.
- 2) Éves költségvetési rendeletében foglaltak figyelembevételével megvalósítja a településszerkezeti tervben foglaltakat az alábbiak figyelembevételével
 - Lakossági ellátás biztosítása
 - Munkahelyteremtés
 - Településkép javítása
 - Helyi művi és természeti értékek megőrzése, védelme

Határidő: folyamatos

Felelős: Gál József polgármester

Gál József sk.
polgármester

Krausz Henrikné dr. sk.
jegyző

K.m.f.

Jegyzőkönyvvezető:

Majer Gyuláné
köztisztviselő

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁS

TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Területrendezési követelmények

A településszerkezet alakítása és a területfelhasználás távlati módjának meghatározása a tervezett területi elemekre, infrastrukturális fejlesztésekre és helyi sajátosságokra épül.

A tervezett területi elemeket a térség egészére érvényes Országos Területrendezési Tervre alapozott Megyei Területrendezési terv és az elfogadott településfejlesztési koncepció határozza meg.

A megyei területrendezési terv szerint kerültek a települési elkerülő nyomvonalak jelölésre. Az 52. és 51. út városi elkerülő nyomvonalai jelenleg ismert változatát tartalmazza a szerkezeti tervben. (Köztudott, hogy az úttervezés párhuzamosan folyik, kisebb változtatások lehetségesek.)

A Füzvölgyi csatorna mentén jelölt ökológiai hálózaton belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Ezért a vasút és csatorna közötti kialakított telkek nem kerülhetnek beépítésre.

Az árvízvédelmi fővonal és a Duna közötti terület hullámtér, ahová új beépítés nem kerülhet, a településrendezési tervben vízgazdálkodási területnek kell kijelölni.

Az ott már meglévő beépítések a vízgazdálkodási terület övezetei.

Területrendezési Tervi összefüggések

A 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) szerint Solt területe az országos területfelhasználási rendszerben mezőgazdasági-, vízgazdálkodási és települési térségbe tartozik.

Az OTrT-re alapozott jóváhagyott **megyei területrendezési terv szerkezeti terve** ennek megfelelően jellemzően kül-, és belterjes mezőgazdasági térségbe sorolta a 13.267 ha-os igazgatási területet. A vízgazdálkodási térségbe a Duna-ágak és csatornák kerültek. A beépítés pedig hagyományos vidéki települési térség. Az említett területfelhasználási rendszert a településrendezési terv figyelembe veszi.

Az ökológiai (zöld-folyosó) övezet által érintett területek beépíttelenségét a terv mezőgazdasági és vízgazdálkodási területen belüli előírásokkal biztosítja.

A mentetlen rész a védgáton belüli terület egésze hullámtérnek tekintett és vízgazdálkodási területbe sorolt.

A tájképvédelmi jelentőségű Tételhegy védelmét e régészeti parkra vonatkozó javaslat szolgálja.

A szélerózióknak kitett északi határrész az egykori nagytáblás szőlők területén van, itt az erózió megakadályozására és a biológiai aktivitásérték megtartására erdősítés javasolt.

Az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határát hidrogeológiai védőterületi határként amennyiben annak hatósági kijelölése már megtörtént tartalmazza a terv.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A város beépítésre szánt területe a kialakult beépítéssel szoros összefüggésben alakul.

A meglévő beépítés kiterjesztése: beépítésre szánt területek kijelölésével a településfejlesztési koncepció szerint a települési elkerülő út mentén északon és délen tervezett.

A külterületi majorok és kisebb mérvű bővítésük beépítésre szánt területek.

Szigetszerű lakóterület marad a már szabályos osztású falusias beépítésű Tételhegy, Járáspuszta és Félixháza.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

Beépítésre szánt területek, amelyek építési használatuk szerint:

- Lakóterületek
- Vegyes területek
- Gazdasági területek
- Különleges területek

Valamennyi beépítésre szánt terület az Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) által előírt módon építési övezetekbe sorolt.

Beépítésre nem szánt területek, amelyek használatuk szerint:

- Közlekedési területek
- Zöldterületek
- Erdőgazdasági területek
- Mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

L a k ó t e r ü l e t e k

A beépítésre szánt területen belül a lakóterület a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória. A területen belül nem csak lakás, hanem olyan közösségi vagy vállalkozási jellegű épületek is elhelyezhetők, amelyek a lakóterületre nézve nem zavaróak.

Jelenleg beépített területeken a lakások számszerű növelése feltételezett. A szorosan vett városközpontban az Aranykulcs tér és Béke tér környezetében és azok rávezető útjai mentén azonban az üzletek számának gyarapodásával csökkenhet a lakásszám.

Az **új lakóterületen** a lakásmobilitás növelése érdekében a minőségi lakásépítés és a szociális lakásépítés számára egyaránt biztosított a terület. Teljesen új terület nem kerül kijelölésre a meglévő lakóterületek folytatásaként a beépítés szegélyein javasolt új beépítés. Alapelv, hogy a központi belterület mindhárom egységében arányos lakóterületi fejlesztés valósuljon meg.

Központi belterületi lakóterületen belül a kisvárosias és a kertvárosias beépítés egyaránt jelen van. Kisvárosias lakóterületbe a társas-, és sorházas beépítések és a városközpont történeti kistelkes beépítések tartoznak.

Kertvárosias a város fennmaradó új és tervezett lakóterületi beépítése.

Falusias lakóterületbe a Kissolt peremén lévő és egyéb az egyéb belterületi osztások tartozik.

Lakóterületi szintterületi mutatók az alábbiak:

- kisvárosias lakóterület: max 1,5
- kertvárosias lakóterület: max 0,6
- falusias lakóterület: max 0,5

Kisvárosias lakóterületek



Falusias lakóterületek



Kertvárosias lakóterületek



Külterületi lakásépítések

Solt külterületének keleti részén a lakás (tanya) építésnek hagyománya van. Terv a szórvány tanyás területet általános mezőgazdasági területbe sorolja, ahol a telek 3%-os beépítettsége mellett új tanya építésére van lehetőség.

A meglévő tanyatelek udvara, mint beépítési hagyományokkal rendelkező terület kerül meghatározásra, ahol átépítésre és bővítésre is lehetőség van a tanyaudvaron belül.

Településközpont vegyes területek

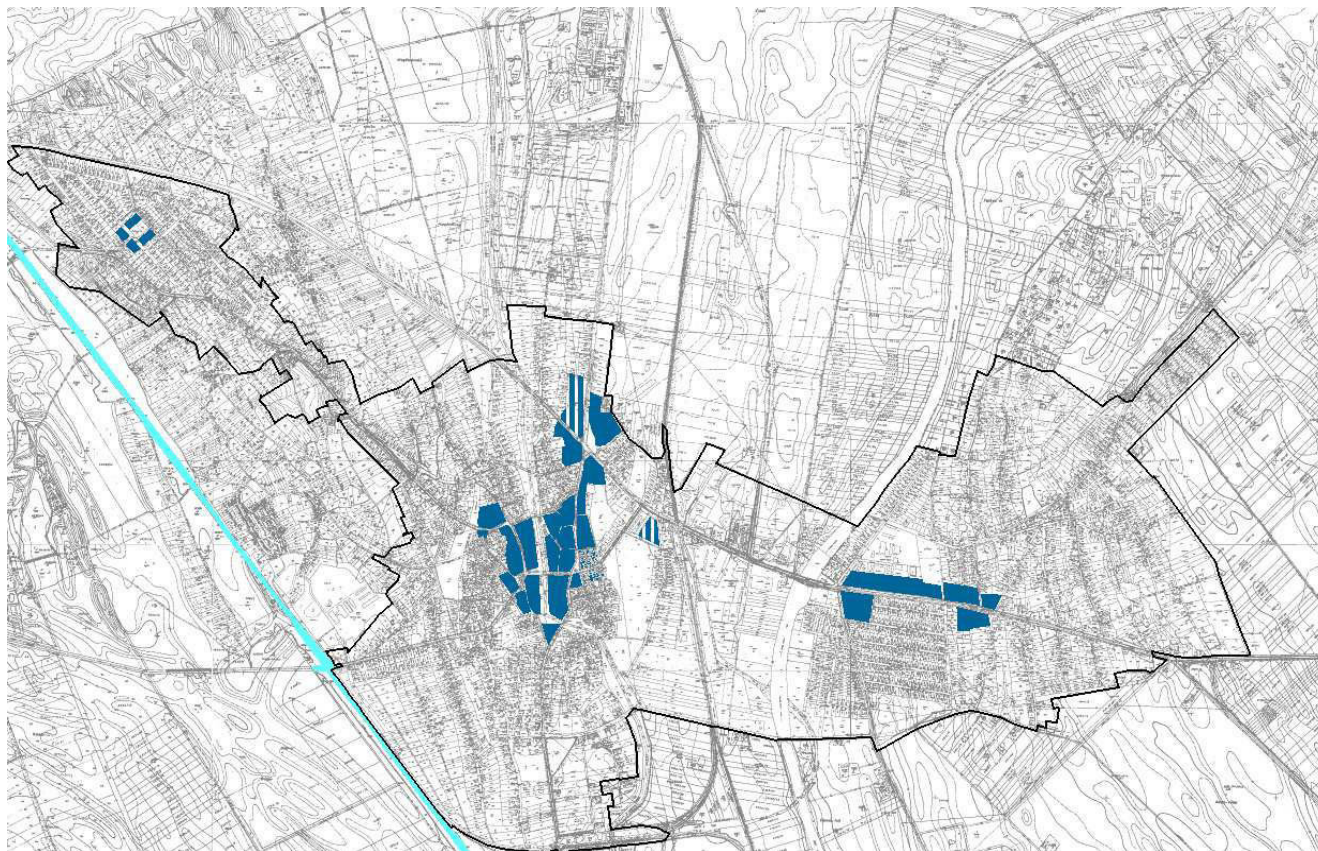
A jellemzően településközponti funkciókat hordozó -intézményeket tartalmazó- területek soroltak településközpont vegyes területbe.

A településközpont vegyes terület szintterületi sűrűsége: max 2,4.

Meglévő beépítésben önálló lakótelkek is vegyes területbe tartoznak. A „vegyes” felhasználásból következően a területen önállóan lakóépületek is elhelyezhetők.

A város mindhárom egységének (Központ, Petőfitelep, Kissolt) központját jelölik ki a tervezett településközpont vegyes területek.

A külső szigetszerű településközpont vegyes területek az önkormányzati ellátási kötelezettségű oktatási, szociális ellátást szolgálják vagy kereskedelmi jellegűek.



Gazdasági területek

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

A gazdasági területen belül kereskedelmi szolgáltató és ipari terület különíthető el.

Kereskedelmi szolgáltató területbe tartoznak a védőterületet nem igénylő vagy telken belüli védőterülettel rendelkező gazdasági célú területek.

A kereskedelmi szolgáltató terület szintterületi sűrűsége: 2,0.

Ezek a belterület meglévői üzeméhez és az elkerülőúthoz kapcsolódnak.

Kereskedelmi szolgáltató területek



A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek beépítése ütemezetten tervezett.

I. ütem: a mai belterületen

Központban: 51. út déli bevezetésében a keleti oldalon 11,5 ha (G1)

Érhát dűlő északi felében 9,4 ha (G2)

Csárda utcától északra és keletre (G3)

Kissolton: 52. úttól északra a benzinkúttól északra 4 ha (G4)

II. ütem -a meglévő beépítések közvetlen folytatásában:

Központban: 52. út déli oldalán a Hattyú utca folytatásában 7,6 ha (G5)

un. körvasút és Sákör között 13,5 ha (G6)

Kissolton: 53. és 52. út metszésében 7,4 ha (G7)

Petőfitelepen: Tél utca északi folytatásában 5,4 ha (G8)

52. út északi oldalán 17,6 ha (G9)

III. ütem -távlátban

Központban: 51. út északi bevezetésében 56 ha (G10)
52. út és elkerülőút között 13 ha (G11)
elkerülőút déli oldalán a vasúttól keletre 70 ha (G12)
Kissolton: déli fejlesztés 40 ha (G13)

Ipari területbe a külterületi majorok és a településgazdasági területek (gázfogadó, vízmű stb) tartoznak.

Az ipari terület szintterületi sűrűsége: max 1,5.

Ipari területek



Különleges területek

Különleges területbe tartoznak a sajátos használatú területek: a temető, a kegyeleti park, a sporttelep, a bányaterület, a régészeti park és a rabgazdaság (IM intézet).

Az egyes területekre vonatkozó beépítési lehetőségek igen eltérőek, az egyes területre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza.

Különleges területek



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek

Solt belterületének **zöldfelületi rendszerét** az alábbi jellemző elemek alkotják:

Városközponti Sátor és Nagyér menti valamint a vízgyűjtők menti zöldterületek és településszerkezeti értékű közparkok és közterületi fásítások, fasorok

A város sajátos zöldfelületi értékét jellemzően a kisvárosias beépítés számtalan kisebb nagyobb teresedése adja.

A történeti városrészek változó közterület szélességű utcái, közei hangulatos zöldfelületi fejlesztési lehetőségeket tartogatnak, ezért zöldterületi oldalról is indokolt a településszerkezet védelme.



Erdőterületek

A külterület keleti határrészén és az ártér kivételével az erdősültség nem jelentős. A domborzati és termőhelyi viszonyokból itt és az egykori szőlőterületek helyén további erdősítések várhatók.

A mezőgazdasági terület és az erdőterület közötti „átjárás” a külterületi szabályozás során biztosítandó.

A rendezési terv a földhivatali nyilvántartás szerint tartalmazza az erdő-, és mezőgazdasági területeket. Azok a művelési ág váltásokkal értelemszerűen változhatnak.

Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági terület a város külterületének meghatározó része, a beépítésre nem szánt terület jellemzően ide tartozik.

A mezőgazdasági területen belül általános mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági terület különíthető el.

Az általános mezőgazdasági terület általános, védelmi és fejlesztési övezetekre tagolt.

Védelmi övezetbe a természetvédelmi adatszolgáltatás szerint védelemre tervezett vagy természetközeli területek tartoznak. Ott csak a természetvédelmi kezelést és fenntartást szolgáló építmények elhelyezésére van lehetőség.

Fejlesztési területbe a beépítés határain lévő és az úthálózatfejlesztéssel érintett területek tartoznak.

Kertes területbe a nagyüzemi művelésre alkalmatlannak minősített és zártkertként kiosztott síkvidéki kertek és a Szőlőhegy tartozik.



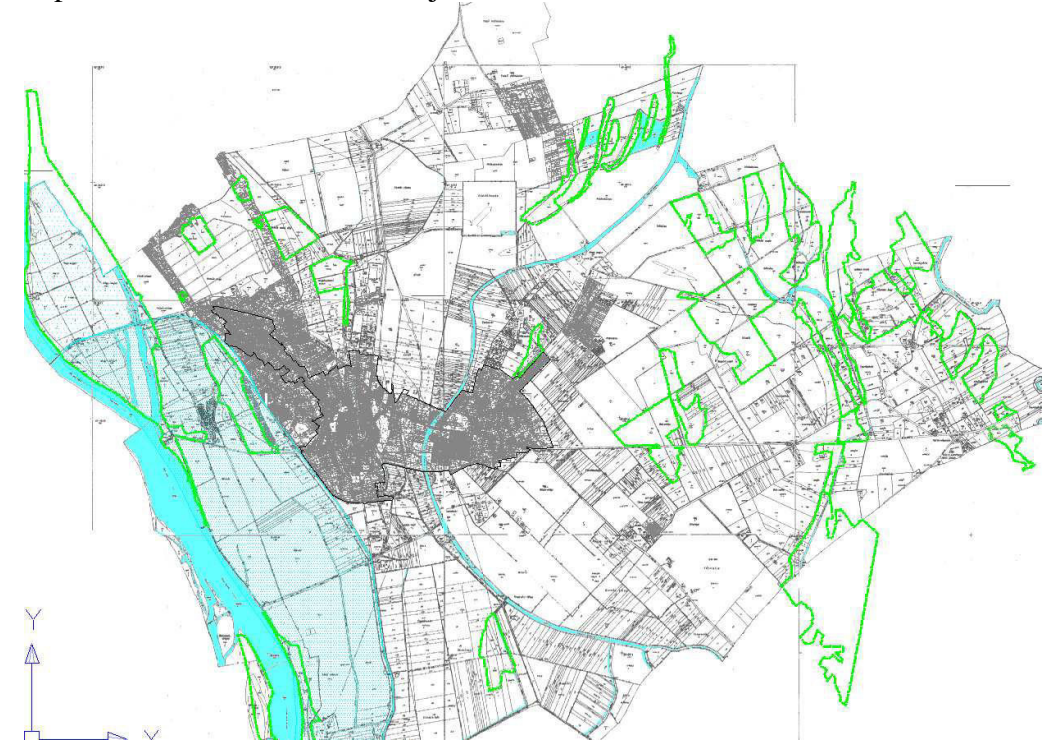
Vízgazdálkodási területek

Solt OTÉK szerinti vízgazdálkodási területei: az ártér, a tavak és a nyílt csatornák valamint partjaik.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Természetvédelem

A természetvédelmi nyilvántartás szerint Solt területén a természetvédelmi törvény erejénél fogva „ex lege” védett és természeti területek találhatók, amelyek az OTrT szerinti ökológiai hálózat részét képezik, ezért a terv védelemre javasolt területként tartalmazza azokat.



Művi értékvédelem

A régészeti lelőhelyek és a műemlékek országos védeltséget élveznek.

A hagyományos településszerkezet megtartását a szabályozás eszközével biztosítja a terv.

Helyi védeltség alá a hagyományos nőtt városszerkezet kerül. Településszerkezeti védelmet a sajátosságokat figyelembevevő építési szabályozás biztosítja. Helyi védelemre a mezővárosi beépítés karakteres polgárházai és népi épületei kerülnek.

Sajátos adottságú pincés beépítések: a kopárságok területi és egyedi védeltségét tartalmazza a terv.