

II.3. V á l t o z á s o k

Balotaszállás rendelkezik településszerkezeti tervvel. A változásokat a 2007-ben jóváhagyott majd 2017-ben módosított településszerkezeti tervhez (továbbiakban: alapterv) viszonyítjuk.

Hálózati elemek

Főbb infrastuktúrális elemek lényegileg nem változnak.

Közlekedési változtatás a település közúti feltárását biztosító 5413. jelű összekötőút változatlan nyomvonalon történő szintbeni vasúti keresztezése. A Balotaszállás - Zsana településközi útra vonatkozó javaslat új elem, amely meglévő dűlőutak nyomvonalán tervezett.

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területek

Az alaptervhez viszonyítva a beépítésre szánt területen belül mennyiségileg a lakóterület csökken, a gazdasági terület növekszik.

A már beépített területen belüli változtatások lényegi változtatást nem jelentenek a hatályos rendelkezések (településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet: OTÉK) szerinti változtatások vagy finomítások.

Ilyenek a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi területek gazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása, egyes intézmények településközpont vegyes területből intézményterületbe helyezése.

OTÉK módosulással indokolható a zöldterületi jellegű intézmények (temető, sportterületek) beépítésre szánt különleges területből beépítésre nem szánt különleges területbe való átsorolása.

Beépítésre nem szánt területek

Lényegi változtatás ebben a kategóriában sem tervezett. A művelési ágban bekövetkezett változtatások jelentenek területfelhasználási változásokat. Mezőgazdasági terület helyén számottevő erdősítés valósult meg az elmúlt 12 évben.

A természetközeli területi besorolást kapnak a mocsár, nádas, láp területek.

Megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület a belterületről északra mezőgazdasági terület helyére, az öttömösi összekötőút északi oldalán mezőgazdasági és erdőterület helyére került.

Védelmi elemek

A természetvédelmi elemek a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság aktuális nyilvántartásának megfelelően változnak. Természetvédelmi szempontú -területrendezési tervből átvett az ökológiai hálózati (magterület, ökológiai folyosó) kiegészítés.

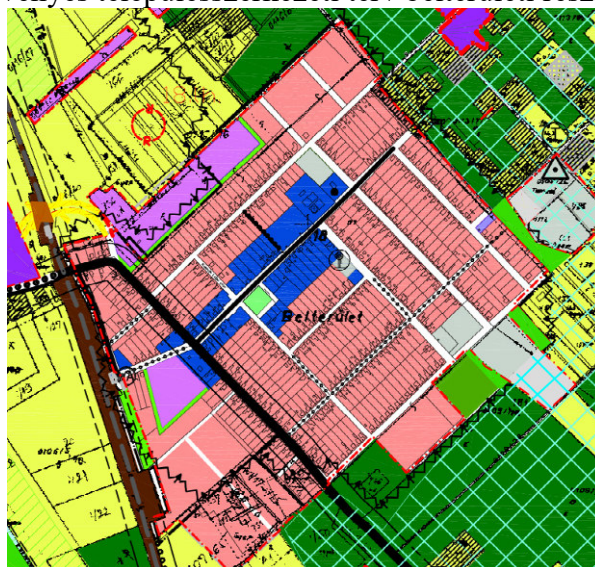
Művi védettségű elemek épített örökségi elemei (műemlék) az aktuális állami nyilvántartás szerint kerülnek ábrázolásra.

Az épített örökség helyi védelemben részesülő elemeit a településképi rendelet tartalmazza. Azok, mint egyéb jogszabályban védett elemek jelennek meg a településszerkezeti tervben.

A hatástanulmány alapján a régészeti lelőhelyek kiegészítésre kerültek.

Belterületi változó területfelhasználások szemléltetése

Érvényes településszerkezeti terv belterületi részlete



Beépítésre szánt területek változásának szemléltetése

Mezőgazdasági terület helyett kereskedelmi szolgáltató terület

Gazdasági terület helyett mezőgazdasági üzem
Településközpont vegyes helyett
intézmény terület, lakóterület
vagy zöldterület

Lakóterület helyett különleges beépítésre szánt
Különleges beépítésre szánt és településközpont
helyett ipari és zöldterület



Önálló védőzöld helyett telken belül beültetési kötelezettség.

Falusias lakóterület

OTÉK 14.§-a alapján:

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

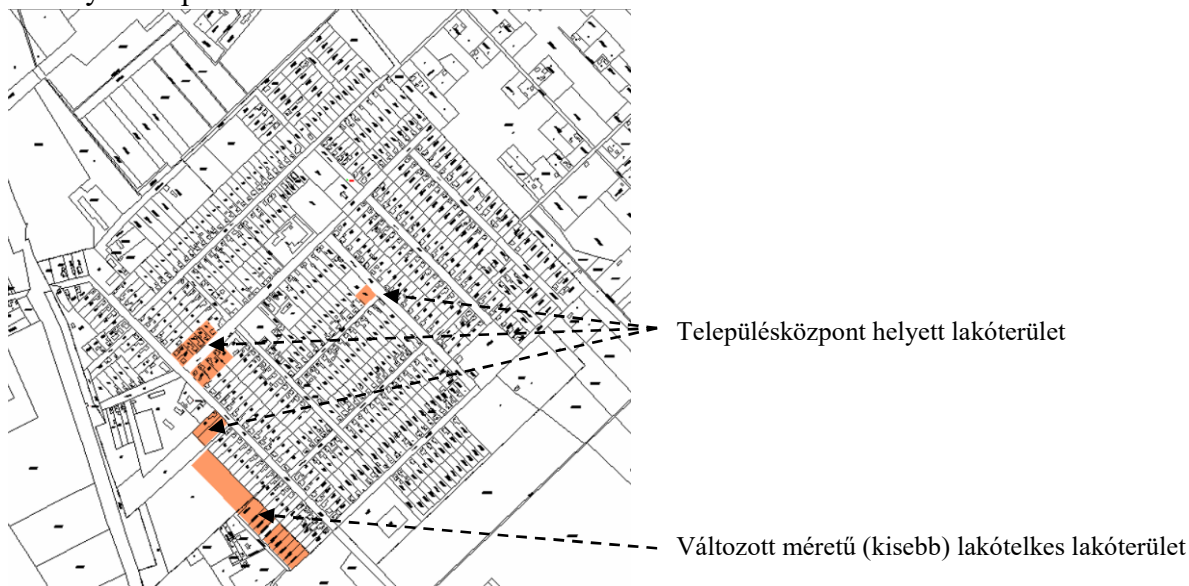
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) szállás jellegű,*
- d) igazgatási, iroda,*
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

A település belterületének meghatározó része falusias lakóterületbe sorolt, a tervezett lakóterületi fejlesztés is ebbe a kategóriába tartozik.

Az érvényes településszerkezeti tervből átvett falusias lakóterületek



Érvényes településszerkezeti tervtől eltérő falusias lakóterületek



Vegyes terület a hatályos tervben településközpont területbe sorolt, jelen terv a területi kategóriát lakóterület és intézményi terület javára csökkenti.

Településközpont terület

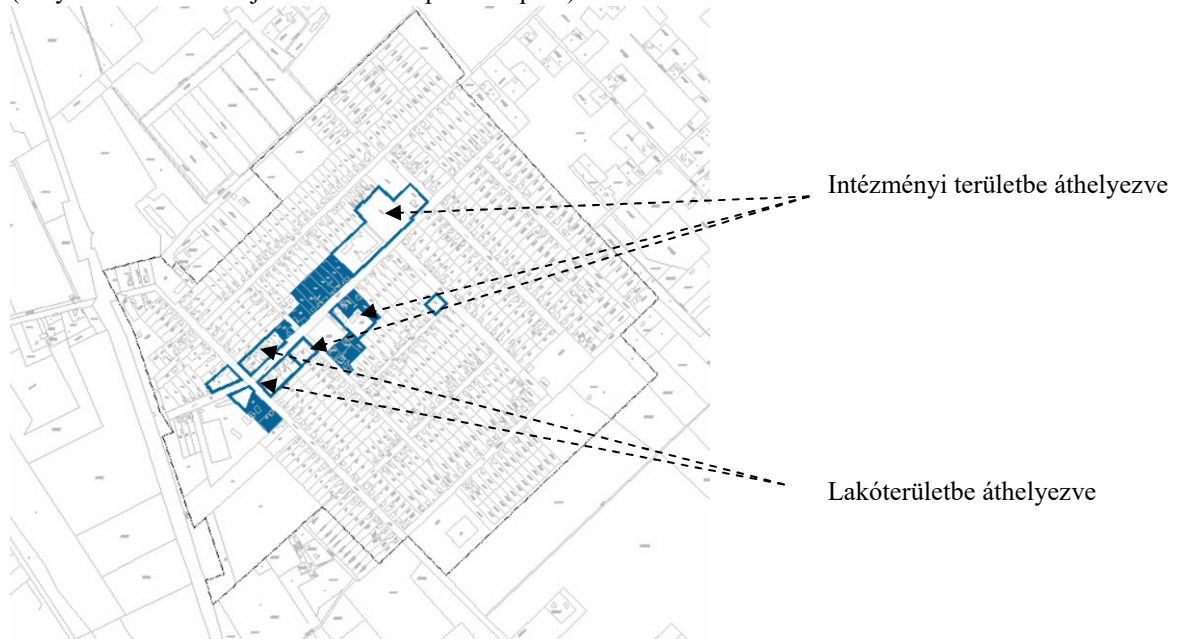
OTÉK 16.§-a alapján.

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és*
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.*

Alapterv településközpont területe felülettel és kontúrral jelölve
(Folyamatos felülettel jelölt marad településközpont)



Intézmény terület

OTÉK 7.§-a alapján:

Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Az intézmény területen elhelyezhető épület fentieken kívül

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

Intézmény területek



Gazdasági területek kereskedelmi szolgáltató és ipari területbe soroltak.

Kereskedelmi szolgáltató területek

OTÉK 19.§-a szerint:

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.



Alaptervhez képest új kijelölésű kereskedelmi szolgáltató terület

Kisebb területi különbséggel az alaptervből átvett kereskedelmi szolgáltató terület

Egyéb ipari területek

OTÉK 20. §-a szerint:

Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ipari terület lehet egyéb terület.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

Jelen tervben **egyéb ipari területek**

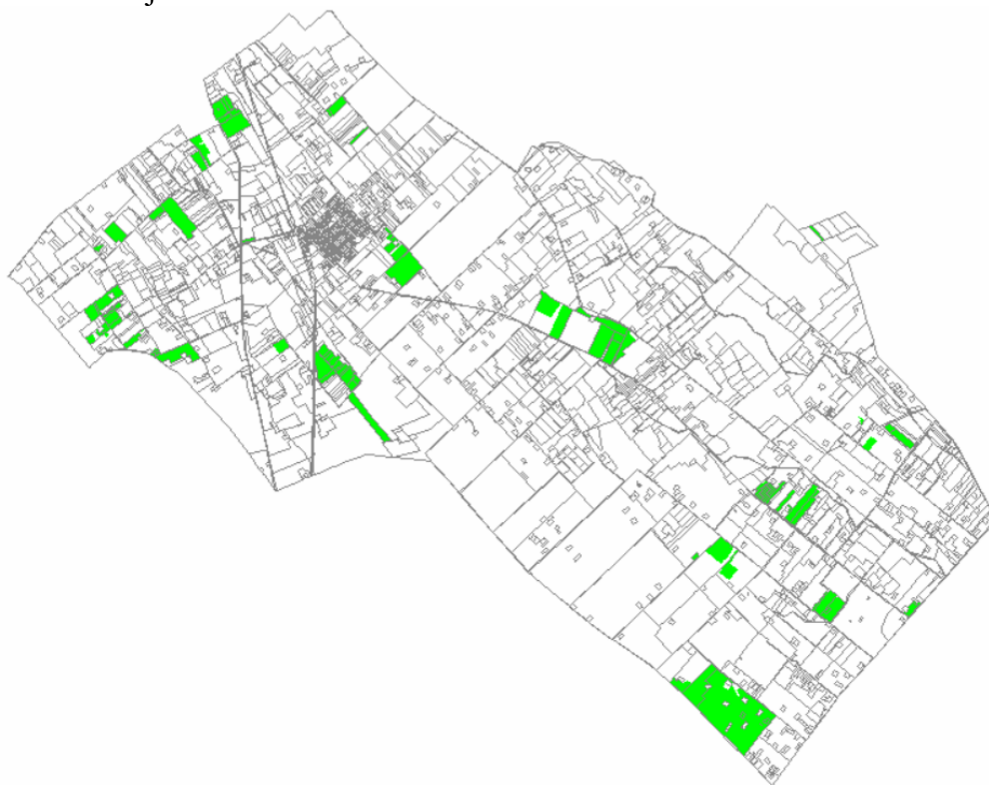


A funkciójukat megtartó meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi területek ipari területből mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek. További mezőgazdasági területek kijelölését a következők szemléltetik.

(A használaton kívüli egykori szőlőfeldolgozó ipari területben marad.)



Beépítésre nem szánt területen belüli változást a mezőgazdasági területen megvalósított erdősítések jelentenek még. Jelen terv az aktuális erdészeti nyilvántartás szerinti erdőterületeket jelöli.



Erdőterület mezőgazdasági területi irányú váltása lényegtelen.

Természetközeli terület

A természetközeli területbe új területfelhasználási kategóriaként a nádas, mocsár nyilvántartású telkek kerülnek.



Különleges beépítésre nem szánt területi kategória a hatályos terv készítésekor még nem volt kijelölhető. A beépítésre szánt területi kategóriából a hatályos OTÉK alapján beépítésre nem szánt különleges területbe kerül a temető és a sportterület. Új kijelölés a megújuló energiaforrás hasznosítása céljára jelölt terület (En) és a hulladékudvar (H) területe.



Megújuló energiaforrás hasznosítása céljára jelölt területek (En) a meglévő 22 kV-os vezetékek jelölésével