

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 Terv (OTrT) és az elfogadott településfejlesztési koncepció határozza meg.

A településrendezési terv az OTrT szerkezeti tervi-, és övezeti előírásait teljesíti.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

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

A meglévő beépítés kiterjesztése: beépítésre szánt gazdasági területek kijelölésével a településfejlesztési koncepció szerint a települési bevezető utak mentén tervezett.

A külterületi majorok és kisebb mérvű bővítésük beépítésre szánt területek.

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 beépítésre szánt 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
- Különleges beépítésre nem szánt területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

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 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 valamennyi városrészben arányos lakóterületi fejlesztés valósuljon meg.

Központi belterületi lakóterületen belül a kisvárosias, a kertvárosias és a falusias beépítés egyaránt jelen van.

Kisvárosias lakóterületbe a városközpont történeti kistelkes beépítések tartoznak.

Kertvárosias a város fennmaradó új és tervezett lakóterületi beépítése.

Falusias lakóterületbe az állattartó építmények elhelyezését is lehetővé tevő beépítések tartoznak.

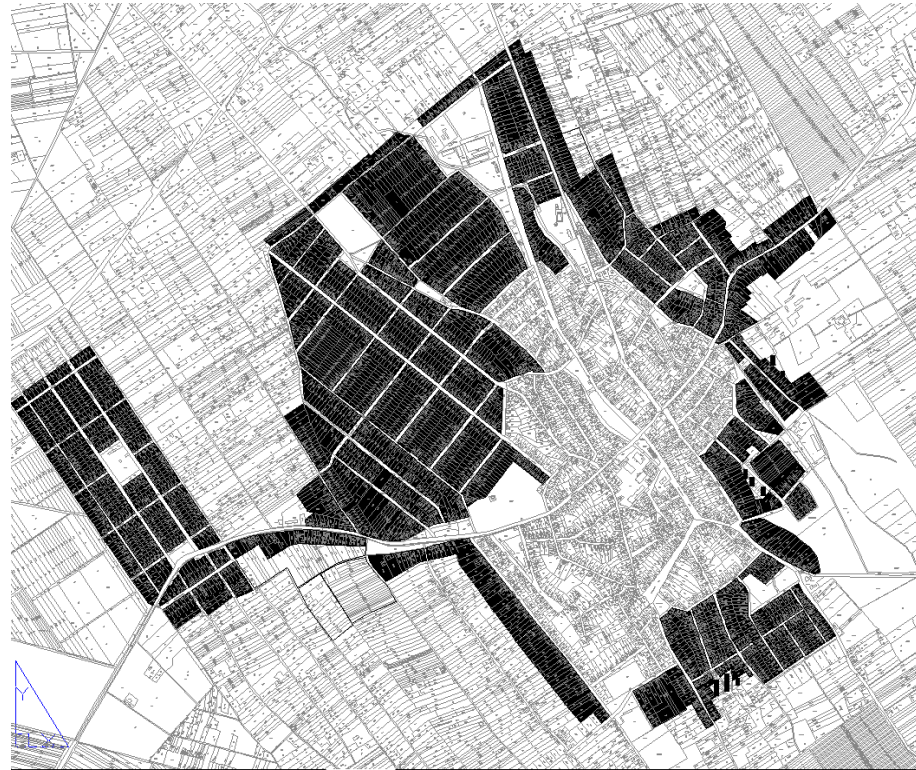
Lakóterületi szintterületi mutatók az alábbiak:

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

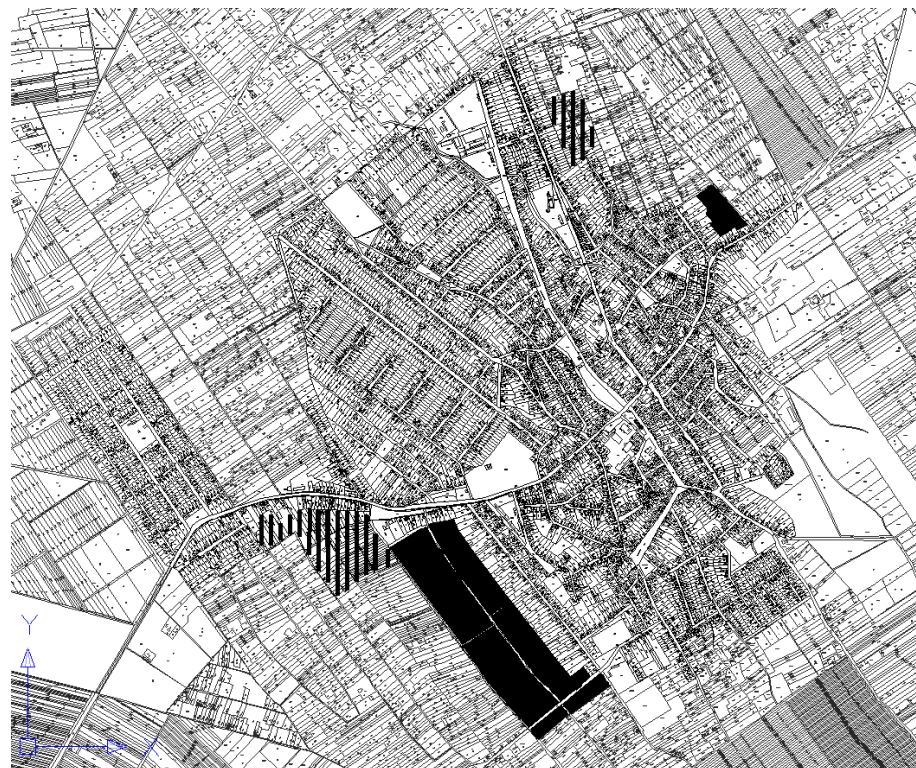
Kisvárosias lakóterületek



Kertvárosias lakóterületek



Falusias lakóterületek



Külterületi lakásépítések

Kecel külterületének Homokhátsági 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.

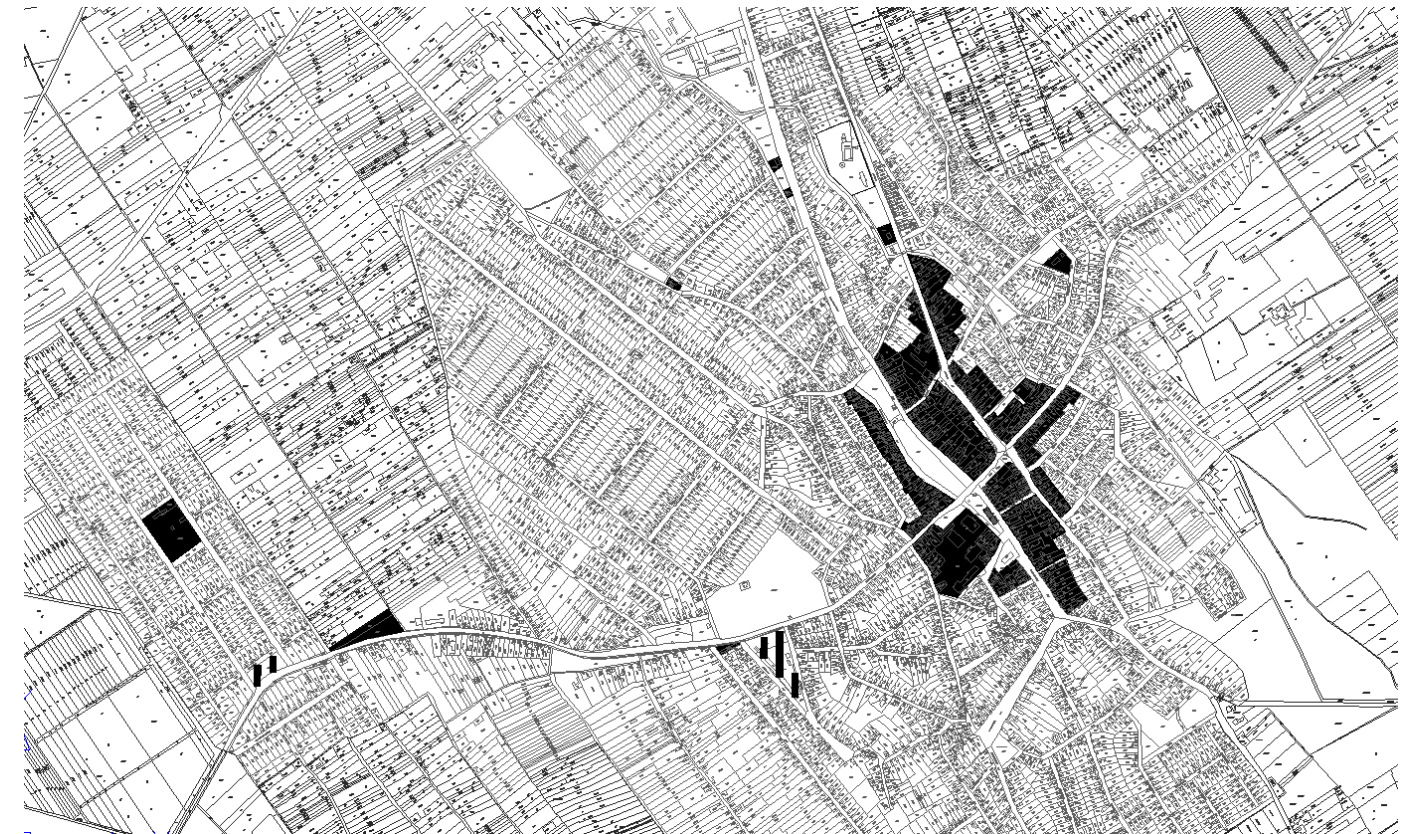
Településközpont vegyes területek

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 szigetszerű településközpont vegyes területek intézmények vagy olyan gazdasági területek, amelyek távlatban közösségi funkcióra javasoltak.



Gazdasági területek

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

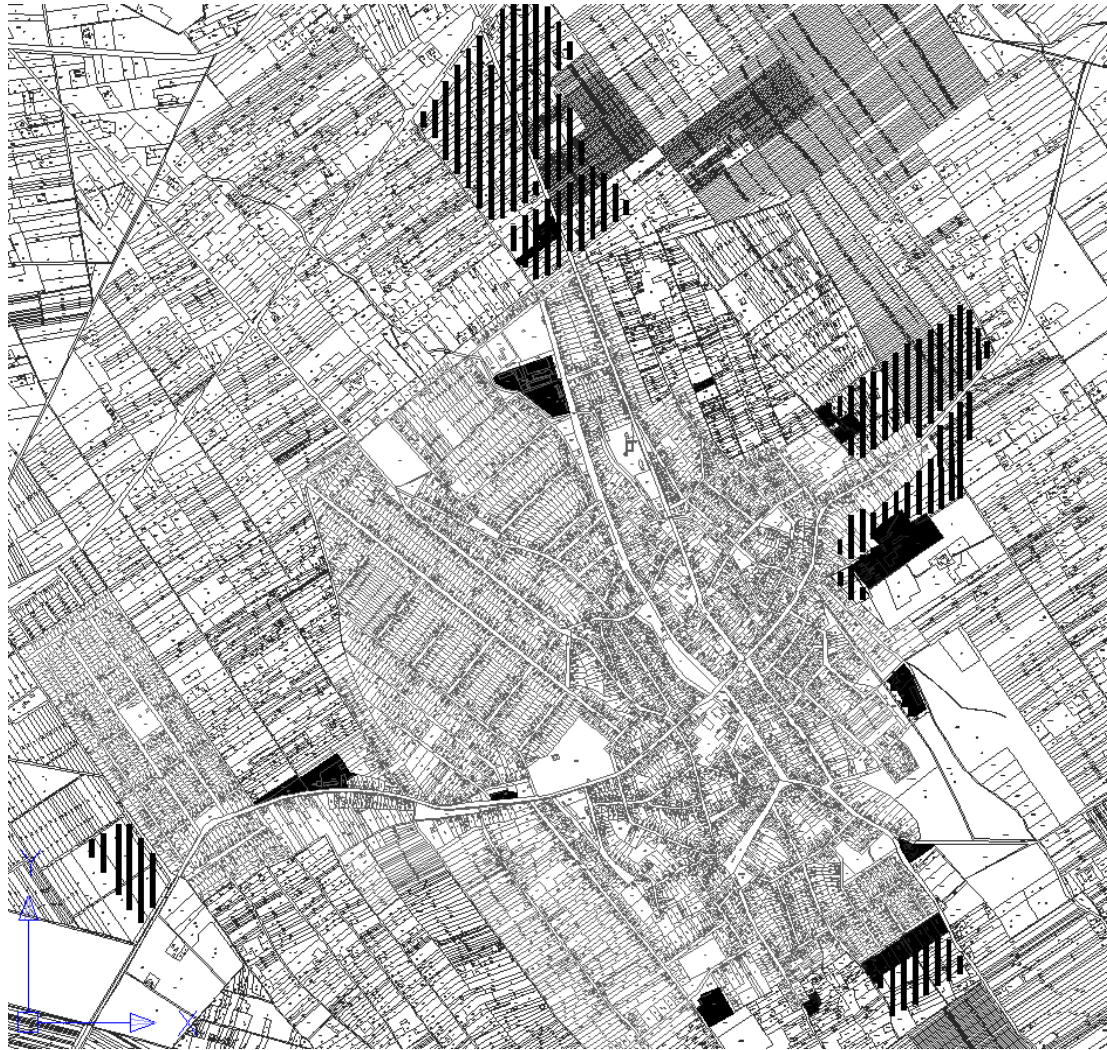
A gazdasági területen belül kereskedelmi szolgáltató és ipari terület különíthető el.

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 kapcsolódnak.

Kereskedelmi szolgáltató területek



A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek beépítése ütemezetten tervezett.

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

Az ipari terület szintterületi sűrűsége: max 1,5.

Különleges beépítésre szánt területek

Különleges beépítésre szánt területbe a szórakoztatató és szabadidős terület és a kiállítóterület (hadipark) tartozik.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek

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

Városközponti park, közterületi teresedések-, és a Rekettye-Bogárzó menti zöldterületek, ligetes zöldterületek, közterületi fásítások, fasorok

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



Erdőterületek

A külterületen az erdősültség jelentős. A domborzati és termőhelyi viszonyokból következően szántók 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 értelem szerűen változhatnak.

A biológiai aktivitásérték változatlanlansága érdekében a tervezett új beépítésekkel összhangban további erdősítések tervezettek, ezek ökológiai hálózatot teremtve a meglévő erdőket kötik össze.

Mezőgazdasági területek

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

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 az úthálózat-fejlesztéssel érintett területek tartoznak.

Vízgazdálkodási területek

Kecel vízgazdálkodási területei: a tavak és a nyílt csatornák valamint partjaik.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Természetvédelem

A természetvédelmi nyilvántartás szerint Kecel területe természetvédelemmel jelentős mértékben érintett. Országos védettségű a Vörös mocsár Természetvédelmi Terület, a természetvédelmi törvény erejénél fogva „ex lege” védett lápok az északi és nyugati határrészen találhatóak. Natura 2000. terület élőhelyvédelmi és madárvédelmi területei is megtalálhatóak.

Helyi természetvédelmi területeket és természeti területeket is lehatárolja a településszerkezeti terv.

Művi értékvédelem

A régészeti lelőhelyek és a műemlékek országos védettséget élveznek.

A hagyományos településszerkezet megtartását a szabályozás eszközével biztosítja a terv.

Helyi védettség 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.