

1.3

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁS

1. A településszerkezeti terv hatálya Nagymágocs közigazgatási területére terjed ki.

2. A településszerkezeti terv építési szempontból

- a) beépítésre szánt
- b) és beépítésre nem szánt

területeket tartalmaz.

3. A beépítésre szánt területek:

az építési használat általános jellege, valamint sajátos használata szerinti legnagyobb szintterület-sűrűség	közművesítettség mértéke
--	--------------------------

a) lakóterület, ezen belül

aa) falusias lakóterület (Lf)

0,2	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

b) vegyes terület, ezen belül

ba) településközpont vegyes terület (Vt)

0,5	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

c) gazdasági terület, ezen belül

ca) kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület (Gk)

0,5	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

d) egyéb gazdasági terület (Ge)

0,4	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

e) különleges terület (K), ezen belül

ea) idegenforgalom, szálláshely, kulturális központ,

0,15	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
------	--

eb) szabadidő, idegenforgalom, szociális otthon,

0,2	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

ec) termálfürdő,

0,3	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

ed) mezőgazdasági üzem,

0,2	részleges
-----	-----------

ef) szennyvíztisztító

0,15	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
------	--

4. A beépítésre nem szánt területek:

a) általános közlekedési területek,

b) zöldterületek, ezen belül

ba) közpark (Zkp),

bb) közkert

c) erdőterületek, ezen belül

ca) védőerdő (Ev),

cb) gazdasági erdő (Eg)

d) mezőgazdasági területek, ezen belül

da) mezőgazdasági kertes terület (Mk),

db) mezőgazdasági általános terület (Má),

dc) mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mko),

e) vízgazdálkodási területek (VG).

f) Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk), ezen belül

fa) idegenforgalom, szálláshely, konferenciaközpont, kulturális központ,

0,1	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
-----	--

fb) templom,

0,05	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
------	--

fc) kastélykert,

0,01	
------	--

fd) sportpálya,

0,02	részleges + közüzemi szennyvízcsatorna
------	--

fe) temető,

0,02	
------	--

ff) lovas központ,

0,02	
------	--

fg) régészeti park,

0,01	
------	--

5. A településszerkezet fő szervező elemei:

a) országos főút (Szentés-Orosháza főútvonal),

b) országos mellékutak (Nagymágocs-Szentés, Nagymágocs- Fábiánsebestyén,

Nagymágocs-Árpádhalom, Nagymágocs- 4448. sz. út, Nagymágocs- Székkutas, Nagymágocs-Tompahát mellékutak)

- c) Mágocs-ér menti ökológiai folyosó, erdőterületekkel
- d) Károlyi kastély, kastélypark
- e) Kastélytól a temető felé vezető út védett platánsora
- f) mélyebben fekvő zöldterületek, zöldfelületek

6. A településrendezés fő elvei és elhatározásai

- a) az életminőség javítását szolgáló településstruktúra és területfelhasználás kialakítása
 - aa) a település központjában az intézményi célú fejlesztéseket elősegítő településközpont vegyes területfelhasználás kijelölése,
 - ab) a lakóterületek belterülethez kapcsolódó növelése,
 - ac) gazdasági területek kialakítása a település belterülete mentén (kedvező megközelítés és a lakóterületektől való elkülönülés biztosításával),
 - ad) az infrastruktúra fejlesztése (közmuvesítettség előírt szintje),
 - ae) zöldterületek kijelölése (játsszótérek, sport-, pihenő- és szabadidőpark számára),
 - af) a Mágocs-ér környezetének bekapcsolása a település zöldfelületi és közlekedéshálózati rendszerébe,
- b) a turizmus és az idegenforgalom fejlesztését alakító tervi elhatározások
 - ba) kereskedelmi szálláshelyek kijelölése,
 - bb) a lovas turizmus helyeinek ábrázolása, kapcsolatok biztosítása,
 - bc) települések közötti kerékpárúthálózat kijelölése,

7. A gazdaság fejlesztését segítő tervjavaslatok

- a) új gazdasági területek kijelölése a lakóterületektől elkülönítve
- b) a hagyományos tanyás lakó és gazdálkodási funkció továbbélésének, fejlesztésének tervi keretei
- c) A külterületi mezőgazdasági telephelyek, majorok, mezőgazdálkodással összefüggő funkciójú különleges területként való kijelölése, fejlesztése
- d) az általános mezőgazdasági területeken (Má) birtokközpontok megvalósításának lehetősége a helyi sajátosságoknak megfelelően
- e) a közlekedési struktúra fejlesztése
 - da) települések közötti kerékpárút-hálózat kijelölése,
 - db) települések közötti összekötő út (meglévő nyomvonalak figyelembe vételével),

8. a természet és tájképvédelem biztosítása

- a) a Mágocs –ér menti országos ökológiai folyosó megőrzése,
- b) Natura 2000 területek védelme

- c) Környezetileg érzékeny területeken az adottságokhoz igazodó mezőgazdálkodás
- d) meglévő erdők megtartása, bővítése,
- e) kastélypark és az egyéb belterületi zöldfelületi értékek megóvása

9. környezetvédelem

- a) vízfolyások védelme a beépítésmentes területek közelében (extenzív mezőgazdasági művelésre alkalmas területfelhasználások elhelyezésével),
- b) talaj- és talajvízvédelem a közmuvesítettség mértékének meghatározásával,
- c) felhagyott bányák és szeméttelep rekultivációja, erdősítése,
- d) csatornahálózat és szennyvíztisztító kialakítása.

10. A településszerkezeti terv elhatározásai a szabályozási terv számára a következők:

- a) az életminőség javítását szolgáló településstruktúra és övezetek kialakítása a település központjában az intézményi célú fejlesztéseket elősegítő településközpont vegyes területfelhasználású területeken intenzívebb beépítésű (nagyobb szinterület-sűrűségű) építési övezet kialakítása, közterületi zöldfelületek (közterek) kialakítása a gyalogos hálózatokhoz kapcsolódóan, az utcák fásítására vonatkozó előírások, a belterületi önálló kerékpárút-hálózat kialakítása,
- b) a gazdaság fejlesztését érintő tervjavaslatok
A külterületi mezőgazdasági telephelyeket, majorságokat gazdasági területként kell besorolni és szabályozni
Meg kell határozni a birtokközpontok létesítésének feltételeit a szükséges minimális méretű birtoktest mértékének megállapításával.
- c) faluképvédelem
falusias telekstruktúra és beépítési mód megőrzése a történetileg kialakult településrészekben az oldalhatáron álló beépítési mód, 4,5 m-es építménymagasság, a telek méreteinek, az előkert, a nem beépíthető telekrész, a tetőforma, tetőhajlásszög, tetőgerinc irányának meghatározásával, építészeti értékvédelmi javaslat kidolgozása,
- d) környezetvédelem
utcák fásítása, cserjesorok telepítése a közlekedési ártalmak csökkentése érdekében.

11. Zöldfelületi rendszer

- a) Közterületi zöldfelületek, közkertek, közparkok:
 - aa) Gróf Károlyi Imre tér (meglévő)
 - ab) Szentesi út melletti zöldterületek, zöldfelületek
 - ac) Általános iskola mögötti terület, a Rózsa u. és Rákóczi u. között
 - ad) Jókai u. –Széchenyi u. mellett

- b) Intézményi zöldfelületek:
 - ba) Károlyi kastély parkja (meglévő)
- c)
 - bb) Sportpálya környezete (meglévő)
 - bc) Templomkertek (meglévő)
 - bd) Könyvtár, faluház kertje (meglévő)
 - be) Petőfi tér (meglévő zöldfelülete a kultúrház telkéhez csatolva)
 - bf) Temetőkert (meglévő)
 - bg) Termálfürdő zöldfelülete (tervezett)
 - bh) Régészeti park (tervezett)
 - bi) Lovassport terület (tervezett)
- d) Továbbá az utcai fasorok, fásított kerékpárutak, Mágocs ér menti erdő és gyepterületek, lakótelkek kertjei.

12. Erdőterületek

- a) Nagymágocs közigazgatási területének mindössze 4,5 5-át borítja erdő, ezért igen fontos elv, hogy az erdőterületek csökkenésével járó fejlesztések ne történjenek. Az erdők nagy része országos ökológiai hálózati elem is a Mágocs-ér mentén. Ugyancsak lényeges a külterületi majorfásítások és a mezővédő erdősávok rendszerének erősítése, bővítése.

13. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági terület a sajátos tájhasználat, a tájkarakter és a táji-környezeti értékek védelme érdekében a következő szerkezeti egységekre tagolódik:

- a) Általános mezőgazdasági terület
 - aa) Általános mezőgazdasági területen a szabályozásban biztosítani kell a területek művelésével, a hagyományos családi (tanyás) gazdálkodással összefüggő lakó és gazdasági épületek, valamint birtokközpontok létesítésének lehetőségét. A szabályozásnak a táji adottságokhoz és a tanyai építészeti hagyományokhoz igazodónak, differenciálnak és ezért az OTÉK előírásainál (felmentés alapján) enyhébbnek kell lennie.
- b) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
 - ba) A korlátozott használatú mezőgazdasági területen (elsősorban, gyepek, vizes élőhelyek) a korlátozás az építési lehetőségeket érinti, de a táj és természetvédelmi szempontból is értékes részekben a művelési ág váltásokat is szabályozni szükséges (gyepek, vizes területek élőhelyeinek megőrzése érdekében)
- c) Kertes mezőgazdasági terület
 - ca) A kertes terület (volt zártkert), a belterület közelében olyan mezőgazdasági terület, ahol a műveléshez szükséges gazdasági építmények már kisebb telkeken is építhetők, amennyiben azokon, kert, szőlő, gyümölcsös művelés folyik.

14. Vízgazdálkodási területek

- a) A vízművek, vízfolyások (Mágocs -ér), állóvizek közül a homokbányai tó tartozik ide.

15. Táj és természetvédelem

Nagymágocs közigazgatási területét a Mágocs-ér kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület illetve a Hódmezővásárhely környéki és csanádi-háti puszták kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület Natura 2000 hálózatba tartozó területek érintik.

A törvény erejénél fogva ("ex lege") védett természeti emlékek minősülnek a település közigazgatási területén található kunhalmok.

A közigazgatási területet érinti az országos ökológiai hálózat, melynek része a Mágocs-ér mentén található ökológiai folyosó, és az ehhez csatlakozó puffertületek, valamint a település déli részén található ökológiai folyosó.

Helyi természeti védelemre érdemes a kastélypark, a faluház-könyvtár kertje, és néhány idős közterületi fa.

16. Környezetvédelem

Nagymágocs a 10. sz légszennyezettségi zónába tartozik (általános zóna, melybe az ország területének zöme is sorolt). Az újonnan létesülő építmények, létesítmények engedélyeztetése során a fenti zónabesorolást és a levegőtisztaság-védelemre vonatkozó felsőbb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.

A nagyközség a felszíni szennyeződésekre fokozottan érzékeny területen fekszik. A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében, minden, potenciálisan szennyezésveszéllyel járó tevékenységet fokozott figyelemmel kell végezni.

A belvízveszély miatt a csapadékelvezető árokrendszereket fel kell újítani, karbantartásuknak rendszeresnek kell lennie.

Nagymágocs nitrátérzékeny területen lévő település, ez a mezőgazdasági tevékenységet folytatók számára figyelembe veendő adottság.

17. Közlekedés

a) Településszerkezeti jelentőségű javaslatok::

- aa) Az Országos Területrendezési terv (OTrT) -ben tervezett főúti kapcsolat a 4405. j. és a 4406.j. országos közutak vonalán (53.sz. főúttól Kiskunmajsa-Kistelek-Mindszent-Szegvár-Derekegyház-Nagymágocs-Orosháza-Mezőkovácsháza-Battonya között).
- ab) A megyei TrT alapján a környező települések közötti kapcsolatok biztosítása.
- ac) A „Szentesi kistérség kerékpárforgalmi hálózat fejlesztési koncepciója -2006” alapján tervezett kerékpárutak.
- ad) Településen belüli országos mellékút- és helyi gyűjtőúthálózat.
- ae) Külterületi (szerkezeti jelentőségű) úthálózat

b) A település jelenlegi közúthálózati és közlekedési rendszere az alábbiak szerint módosul:

- ba) A település szélén lévő 4405. j. és a 4406.j. országos közutak (összekötő utak) nagytávban főúttá épülnek át, az ennek megfelelő 30-35 m, illetve kötöttségek esetén ennél néhány m-el kisebb szabályozási szélességgel. A településen átmenő 4405. j., 4406.j. és 4448.j. összekötő, valamint 44113.j. bekötő út egy, a Szántó Kovács János-Orosházi- Szentesi-Mátyás király utcai ötágú körforgalmú csomópontban csatlakozik. A csomópont kialakításához valamennyi csatlakozó út nyomvonala a csomópont környezetében módosul. A 4448.j. út (Kossuth utca) Mátyás király-Szentesi utca közötti szakasza a Mátyás király utca Kossuth – Szentesi utca közötti szakaszára (a 44113.j. út vonalára) helyeződik át.
- bb) A 4406.j. és a 4405.j. utak közötti 44114.j. bekötő út hálózati besorolása nem változik. Az út a kétoldalt lévő, helyi értéknek számító platánfasor miatt nem szélesíthető, ezért közúthálózati kapcsolata csak korlátozott.
- bc) A településen belül -az előzőleg említett körforgalmú csomópont kivételével- valamennyi út és utca egyszerű szintbeni csomóponttal kapcsolódik. ennek megfelelően, a 44114.j. út csatlakozása a 4406. j., valamint a 4405.j. úthoz a korábbi tervtől eltérően nem körforgalmú csomóponttal történik.
- bd) A település kapcsolata a környező településekhez bővül. A terv a hiányzó közúti kapcsolat kiépítését tartalmazza Tompahát felé. Ezen kívül javasolja a Hódmezővásárhely felől a Nagymágocs-Székkutas közötti 4405.j. útig a hiányzó közúti kapcsolat kiépítését is.
- be) A terv tartalmazza a 4405.j. és a 4406.j. út mentén önálló kerékpárút kiépítését. Új eleme a tervnek, hogy az Országos Kéktúra útvonalhoz kapcsolódóan, idegenforgalmi célból és a kistérségi kerékpárút hálózat részeként a terv tartalmazza a 44114.j. út mentén –a nyugati oldali platánfasor külső oldalán- önálló kerékpárút kiépítését a Károlyi-kastélyig. Ezzel az ilyen célú kerékpáros forgalmat bevezeti a községbe. A községen belül a Szentesi út burkolatán kijelölt kerékpárút az építendő körforgalmú csomópontban csatlakozik a 4405.j. és a 4406.j. út menti kerékpárúthoz.

c) A településen belüli helyi gyűjtőúthálózatot az alábbi utak alkotják:

- ca) Szentesi utca
- cb) Iskola utca, Vasút utca

cc) Mátyás király utca

cd) Kossuth utca.

18. Közművek

- a) A szerkezeti terv időtávjában a meglévő beépítés közműhiányosságait pótolni kell és a fejlesztési területek kiszolgálását meg kell valósítani.
- b) Az új beépítésre szánt, - túlnyomórészt beépítetlen területek közműellátását a meglévő rendszerek továbbfejlesztésével kell megoldani. A fejlesztésekhez a szakági közműterveket el kell készíttetni a pályázatokon történő indulás feltételeként.
- c) Az új beépítésre szánt területeken a tereprendezéssel összehangoltan kell megvalósítani a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatornázást, ill. a szennyvíz ártalommentes elhelyezését, a közlekedési területek és a zöldsávok kialakítását. A csapadékvíz-elvezető hálózat építése későbbi ütemre nem halasztható.
- d) A meglévő csapadékvíz elvezető hálózaton a felújításokat és bővítéseket el kell végezni. A hálózat folyamatos karbantartása szükséges.
- e) A szennyvízcsatorna hálózat megépítésekor az ingatlanokat a hálózatra rá kell kötni és az egyedi közműpótló berendezések szakszerű fertőtlenítését és lezárását el kell végezni.
- f) A közműelrendezés meghatározó elemei a föld feletti megjelenő közműhálózatok. A közterületrendezés és a település szépítése érdekében elhelyezésükre kiemelt figyelmet kell fordítani (villamosenergia, távközlési és kábel TV hálózatok föld alatti vezetése, valamint zárt szelvényű csapadékvíz elvezető hálózatok építése – területnyerés az utcák szabályozási szélességén belül).
- g) A közlekedési hálózattól független vonalas hálózatok:
 - ga) Önálló szerkezeti rendszert alkotó, a területfelhasználást a helyigényük és a védőtávolságuk miatt korlátozó térszín feletti (400 kV-os, 120 kV-os nagyfeszültségű és 20 kV-os középfeszültségű) villamos távvezetékek, valamint a nagy- és a nagyközépnomású gázvezetékek) energiaközmű hálózatok.
- h) A közlekedési hálózatok nyomvonalát követő vonalas rendszerek:
 - ha) Az utak és az utcák szabályozási szélességen belül vezetett közműhálózatok. (Az ivóvízvezetékek, a szennyvízcsatornák és szennyvíz nyomóvezetékek, valamint a villamos energia, a vezetékes gáz és a vezetékes hírközlési hálózatok és azok járulékos elemei.)
- i) Pontszerű közműbázisok:
 - ia) Védőterületükön belül okoznak korlátozást (víztorony, szennyvíz átemelő, szennyvíztisztító, gázfogadó).

19. Településrendezési elhatározások

- a) A területfelhasználás változásai:
 - aa) Szociális otthon áthelyezése új területre
 - ab) Kastély környékére idegenforgalmi lehetőségek telepítése (szálloda, lovasközpont)

- ac) Termálfürdő kialakítása
 - ad) Intézményhálózat-fejlesztés a településközpont vegyes (Vt) területen
 - ae) Lakóterület-bővítés (Szendrei u., Tölgyes u., ill. Jókai u.-tól déli új út)
 - af) Közterület-rendezés (közpark, köztér)
 - ag) Régészeti park kialakítása
- b) Közlekedéshálózati változások:**
- ba) A 4405.j. és a 4406.j. utak kissugarú íveinek nyomvonal-korrekciója, települési kapcsolatokat biztosító csomópontok átépítése
 - bb) A nagyközség belső úthálózati hierarchiájának kialakítása
 - bc) Közterületi parkolóhelyek kijelölése központi területeken
 - bd) A térségi és helyi kerékpárút-hálózat kijelölése
 - be) Fontosabb külterületi úthálózat kijelölése és a településszerkezeti tervlapon való ábrázolása
- c) Földhasználat, termőföldvédelem:**
- ca) Mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó beruházások elsősorban a művelésből kivett területeken valósuljanak meg
 - cb) További termőföld-területeket csak vizsgálat és egyeztetés alapján szabad igénybe venni
 - cc) Külterületek belterületbe csatolását, vagy beépítésre szánt területek művelési ágból való kivonását ütemezetten, a tényleges igények megjelenésekor kell végrehajtani.

Atkári Krisztián
polgármester

Varga Ilona
jegyző