



FERENCSZÁLLÁS ÉS KLÁRAFALVA KÖZSÉGEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 2007; 2012



I. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

T.T.T. VÁROSÉPÍTŐ BT.
TELEPÜLÉS- MAGAS- ÉS
MÉLYÉPÍTÉS TERVEZŐ BT.
SZEGED, MAROSTÓI U. 35./A



Bolgartelep



FERENCSZÁLLÁS - KLÁRAFALVA KÖZSÉGEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

2007; 2012

MEGRENDELŐ: Ferencszállás Községi Önkormányzata,
mint gesztor

6779 Ferencszállás, Szegedi u. 53.

Képviselője: Domokos István polgármester

TERVEZŐ: T.T.T. Városépítő

Település-, Magas- és Mélyépítés Tervező Bt.

6726 Szeged, Marostői u.35/a

Képviselője: Takács Máté ügyvezető

Szeged, 2007. augusztus, 2012. április

Takács Máté
ügyvezető



T.T.T. Városépítő
Település-, Magas- és Mélyépítés Tervező Bt.
6726 Szeged, Marostői u.35/a
Tel/Fax: 62/555-405 E-mail: tttvaros@axelero.hu

FERENC SZÁLLÁS - KLÁRAFALVA KÖZSÉGEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. Településszerkezeti terv
 - 1.1. Szöveges rész
 - 1.2. Az igazgatási terület (kül- és belterület) szerkezeti terve M= 1:10000
2. Szabályozási terv
 - 2.1. Az igazgatási terület szabályozási terve (SZ1) M= 1:10000
 - 2.2. A beépítésre szánt terület szabályozási terve
Ferencszállás (SZ-2) Klárafalva (SZ-3) M= 1:2000
3. Építési szabályrendelet

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, VIZSGÁLATOK

III. TERVIRATOK

Szeged, 2007. október, 2012. április

Takács Máté
vezető tervező

FERNCSZÁLLÁS – KLÁRAFALVA
KÖZSÉGEK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
I. 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Tartalomjegyzék

1. Előzmények, bevezetés
2. A beépítésre nem szánt terület (külsőterület) településszerkezete
 - 2.1. Területhasználat
 - 2.1.1. Mezőgazdaság
 - 2.1.2. Erdőterületek
 - 2.1.3. Természeti területek
 - 2.2. Közlekedés
 - 2.3. Közművek, kommunális létesítmények
 - 2.4. A beépítésre nem szánt területek területhasználati mérlege
3. A központi beépítésre szánt terület (belsőterület) településszerkezete
Összefoglaló településtörténet
 - 3.1. Területhasználat
 - 3.1.1. Falusias lakóterületek
 - 3.1.2. Gazdasági – ipari területek
 - 3.1.3. Különleges területek
 - 3.1.4. Zöldterületek
 - 3.2. Közlekedés
 - 3.3. Közművek, árvízvédelem
 - 3.4. A beépítésre szánt terület területhasználati mérlege
4. Kulturális örökség, táji-, természeti adottságok védelme
5. Környezetvédelem
6. Geológiai adottságok

FERENCSZÁLLÁS – KLÁRAFALVA KÖZSÉGEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1. ELŐZMÉNYEK, BEVEZETÉS

Ferencszállás és Klárafalva községek területére még nem készült településrendezési terv. A két település 1971. január 1-től „közös tanácsú társközség”-ként működött Kiszomborral együtt 1990-ig. Az 1997. évi LXXVIII. Törvény (építési törvény) és az 1998. jan. 1-én életbe lépett OTÉK /253/1997(XII.20.)Korm. rend./ előírta, hogy 2007 december 31-ig valamennyi településnek az urbanisztikai tudományoknak és az európai városrendezési tervezési irányelveknek megfelelő hosszú távú fejlesztési koncepcióval, településszerkezeti és szabályozási tervvel, valamint építési szabályrendelettel kell rendelkezni. A terveknek illeszkedni kell az ország, a régió, a megye és a kistérség területrendezési tervéhez, célkitűzéseire. Ezek a magasabb rendű tervek azonban szinte folyamatosan változnak, fejlődnek, ezért a „megfelelés” nem a részletekre, hanem a tendenciákra, a fejlesztés főbb irányaira – elsősorban a szerkezeti tervre – vonatkozik. A községek hosszú távú fejlesztési koncepcióját (HFK), a Képviselő Testület 2006-ban jóváhagyta, ezt követte a Településszerkezeti terv kidolgozása. A Településszerkezeti terv a teljes igazgatási területet egységes tartalommal kezeli, de a tervben eldöntendő kérdések a Központi beépítésre szánt területen - korábbi fogalmak szerint a belterületen - sűrűsödnek, ezért annak léptéke és ábrázolásmódja is eltérő a beépítésre nem szánt területektől, a külterülettől. A 2003. évi XXVI. törvény értelmében a településrendezési tervnek meg kell felelni az Országos Területrendezési terv térséget érintő elhatározásainak, övezeti feltételeinek. A követelményeket a Megyei Területrendezési terv

mellékelt részletei tartalmazzák (1 sz. melléklet). A községek mellékelt településszerkezeti terve mind az országos, mind a megyei területrendezési tervnek megfelel (2. sz. melléklet).

A településszerkezeti terv a község helyi-helyzeti energiáira épülő, a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott hosszú és nagytávlatú fejlesztési célok számára jelöli ki a szükséges területeket, biztosítja a környezeti-műszaki feltételeket. A településszerkezeti terv a lakosságra nézve közvetlenül nem jelent kötelezettségeket, betartása – betartatása első sorban az Önkormányzat feladata.

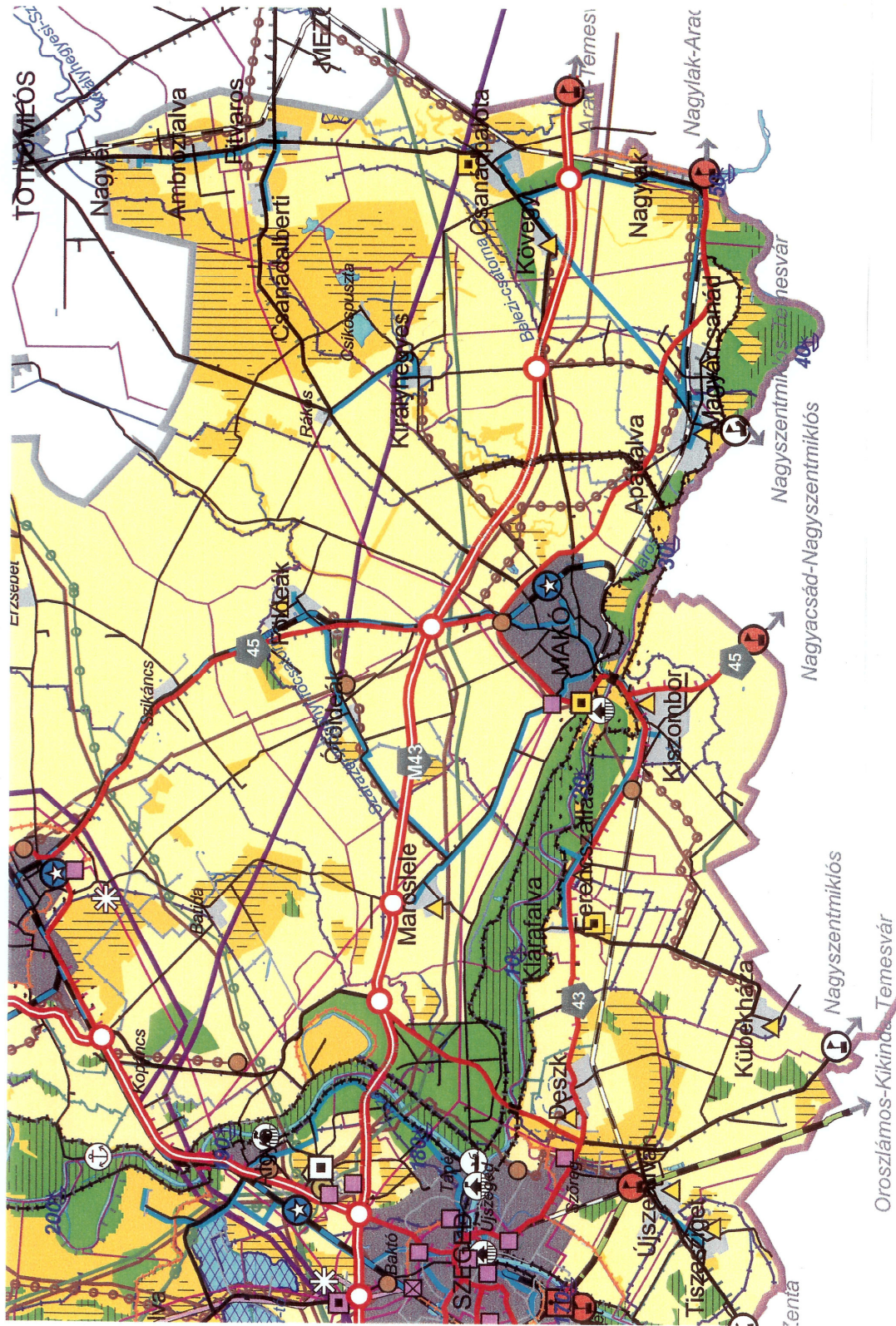
Ferencszállás és Klárafalva községek esetében a távlati fejlesztés három fő ágazatra – mint helyi-helyzeti energiára – épül:

1. a mezőgazdaságra
2. a környező városok munkaerő vonzására
3. Szeged és Makó városok dezurbanizációs tendenciáira

A fejlődés eredménye a népesség helyben maradásában, a környező városokból való bevándorlásban, az életkörülmények állandó javulásában és újabb igények felszínre kerülésében jelentkezik, ennek pedig egyenes következménye a lakóterületek bővítése iránti igény.

A terv kidolgozásánál a HFK mellett figyelembe vettük Csongrád megye területrendezési tervét és a szakhatóságok előzetes állásfoglalásait, valamint a vizsgálatok eredményeit.

Ferencszállás és Klárafalva a Makói Kistérség része, de földrajzi elhelyezkedése miatt is kötődik Makóhoz és Szegedhez. A településrendszeren belüli szerepe – a megye Településrendezési terve szerint – „Funkcióhiányos település”, ami azt jelenti, hogy az ott élők számára a mindenkori alapellátás egy részét kell helyben biztosítani. Erre a feladatra a jelenlegi intézményrendszere, infrastruktúrája fejlesztéssel alkalmas lesz. A hiányzó alapellátást Kiszombor biztosítja hosszú távon is.



RÉSZLET CSONGRÁD MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBŐL

Jelmagyarázat

MEGYEI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Belterjes mezőgazdasági térség
- Külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

Építmények által igénybe vett térség
(Országos és megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények)

Energia hálózatok és építmények

- 400 kV-os távvezeték
- 220 kV-os távvezeték
- 120 kV-os távvezeték
- Erőmű
- Nagy/nagyfeszültségű transzformátorállomás
- Nagy/nagy/középfeszültségű transzformátorállomás
- Nagy/középfeszültségű transzformátorállomás
- Nagynyomású gázvezeték
- Nagyközépfeszültségű gázvezeték
- Szénhidrogén csomópont
- Gázátadó állomás
- Kőolajvezeték
- Egyéb vezeték

Hulladék kezelés

- Térségi jelentőségű hulladéklerakó hely

Vízgazdálkodási építmények

- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal
- Másodrendű árvízvédelmi védvonal
- Folyami nagyműtárgy
- Belvíztározó
- Belvízcsatorna
- Kettősműködésű csatorna
- Térségi jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi jelentőségű ivóvízellátó rendszer
- Térségi jelentőségű szennyvíztisztító rendszer központja, szennyvíztisztító telep
- Térségi jelentőségű szennyvíztisztító rendszerről ellátott település

Közlekedési hálózatok és építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út és főút csomópontja
- Országos kerékpárút törzshálózat
- Térségi jelentőségű kerékpárút
- Törzshálózati vasútvonal (nemzetközi és országos)
- Egyéb vasúti fővonal
- Vasúti mellékvonal
- Gyorsforgalmi úthoz, főúthoz és vasúti főhálózathoz tartozó híd
- Térségi jelentőségű híd
- Országos közforgalmú kikötő
- Térségi jelentőségű közforgalmú kikötő
- Hajóállomás és kishajó kikötő
- Térségi jelentőségű komp
- Országos jelentőségű logisztikai központ
- Térségi jelentőségű logisztikai központ
- Nyilvános kereskedelmi repülőtér
- Gyorsforgalmi úton, főúthálózaton, vasúti főhálózaton és nemzetközi vízi úton lévő határátkelő
- Térségi jelentőségű határátkelő

A településrendszer elemei

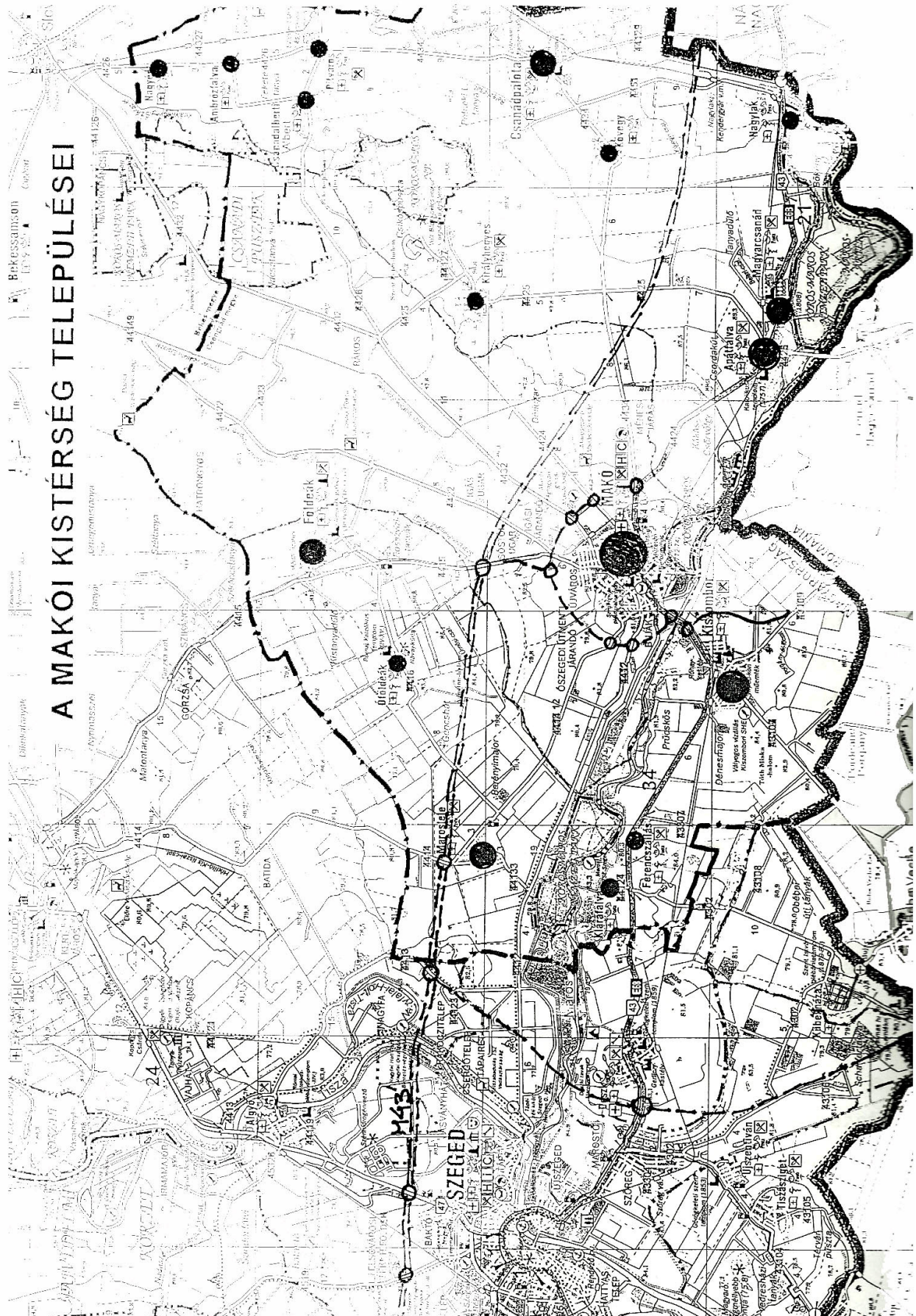
(Magyarország hivatalos helységnévtára szerint))

- | | |
|-------|--------|
| MAKÓ | Város |
| Deszk | Község |

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Országhatár
- Megyehatár
- Településhatár
- Mellékút
- 50 Folyamkilométer
- Települési terület
- Erdőterület
- Gyepterület (rét, legelő)
- Szőlőterület
- Gyümölcsös
- Vegyes művelési szerkezetű terület

Az 1/2003. (IX.9.) TNM rendelet alapján a meglévő és tervezett elemek együtt vannak ábrázolva!



2. AZ IGAZGATÁSI TERÜLET TELEPÜLÉSSZERKEZETE

Ferencszállás és Klárafalva Község a Tisza- Maros szögben helyezkedik el: Makótól 12,0 Szegedtől 18 km távolságra. Közúti kapcsolata mindkét várossal jó. Vasúti kapcsolata elvileg van a községeknek, de a megállóhelyeik nem működnek. A Dél-alföld közlekedési főhálózatainak kiépülésével a kapcsolatok a tágabb térséggel is javulnak: az M43-as ugyan a Maros É-i oldalán halad, de az M43- Kübekházi határátkelő közötti útról az országos főhálózat közvetlenül elérhető. A megyeszékhely, az M5-ös autópálya, a határátkelők 20-25 perces távolságra kerülnek a községektől.

Az igazgatási terület szerkezeti elemeit a táji- természeti- gazdasági adottságokkal összhangban úgy kell fejleszteni (a szabályozási tervben szabályozni), hogy a nagygazdaságok mellett a családi gazdálkodás, az ökoturizmus és a természetvédelem feltételeit is biztosítsák.

2.1. Területhasználat

A községek igazgatási területén hosszú távon is a szántóföldi mezőgazdasági művelés marad a jellemző területhasználat. A fejlesztési koncepció a mezőgazdasági termelés szerkezetében jelentős módosulással nem számol. Az intenzív művelésű területek megkövetelik az infrastruktúra fejlesztését is, a szabályozási terv ennek térbeli feltételeit biztosítsa a burkolattal ellátandó feltáró dűlőutak kijelölésével.

2.1.1. Mezőgazdaság

A két község igazgatási területének (külterületének) döntő hányada jó minőségű mezőgazdasági művelésre alkalmas talaj. Népessége a kezdetektől a mezőgazdaságból élt, jelentős iparos és kereskedő réteg nem alakult ki. Ma már a munkavállalók többsége nem a mezőgazdaságból él. A mezőgazdaságban alapvető szerkezeti változással nem lehet számolni: a ma is működő közepes méretű

gazdaságok – tőkeerős külföldi érdekeltségűek is – erősödése várható. A jó termőképességű talaj, az öntözés lehetősége és a termelési tradíciók, a térség viszonylag magas népsűrűsége az intenzív – zöldségek, fűszernövények hagyományosan a fokhagyma–mezőgazdasági termelést helyezik előtérbe.

A szabályozási terv biztosítsa a mezőgazdasági kis- és középüzemek számára az építési lehetőséget, a volt TSZ – majorok területén, illetve a kialakítható birtokközpontokban.

A belvízelvezető és öntöző csatornák karbantartásával lehetővé kell tenni egyrészt a belvízmentesítést Klárafalva Ny-i és D-i területein, másrészt a vízvisszatartást – Ferencszállás – Klárafalva között a 43-as úttól D-re – az öntözéshez. Különösen fontos az állami – társulati – önkormányzati és a magántulajdonú belvízelvezető csatornák működésének összehangolása a belvízkárok elkerülése érdekében.

A felhagyott majort (állattartó telepet) Ferencszálláson a Vasút utca mentén húzódó területet és annak környékét a szerkezeti és szabályozási terv „beépítésre szánt” területként kezelje. Ezeket az OTÉK és a HÉSZ előírásainak megfelelő építési tevékenység folytatható. Az állattartó telep védőtávolságát a szerkezeti terv 500 m-ben állapítja meg, ettől eltérő igény esetén a szükséges védőtávolságot a szakhatóságok közreműködésével kell kijelölni. Klárafalva területén a Németh-toll Kft. jelenlegi területétől Ny-ra eső, 058/8 hrsz-ú szántót a gazdasági terület bővítésére, a vasútig terjedő területet pedig nagytávlatú fejlesztésre tartja fenn a szerkezeti terv.

2.1.2. Erdőterületek

Az igazgatási terület hullámtéren kívüli erdősültsége igen alacsony, összefüggő erdő csak a Maros hullámterében található. A

mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas területek „természeti területek”, ezért a terv erdőtelepítést csak a hullámtérben javasol.

A dűlőutak, a belvíz- és öntözőcsatornák menti erdősávok telepítését kell szorgalmazni, a szabályozási tervben előírni.

2.2. Közlekedés

A község alapvető közlekedési kapcsolatai adottak és megfelelőek. Az alsóbbrendű utak sűrűsége is megfelelő, állapotuk felújítást ill. rendszeres karbantartást igényel. A községeken áthaladó 43-as főközlekedési út nehezen elviselhető gépkocsiforgalma, zaj- rezgés- és levegőszennyezése a 30-40 m-es szabályozási szélesség ellenére erősen zavarja a lakosságot. Az M43-as autót út várhatóan mintegy 5 éven belül a teherforgalmat jelentősen, a személygépkocsi forgalmat kisebb mértékben eltereli. A gépkocsiszám folyamatos növekedése miatt a szabályozási terv és az előírások a káros hatások mérséklésére tartalmazzanak előírásokat.

A községeknek a Marostól É-ra eső területekkel –településekkel – csak igen jelentős kerülővel – Makón vagy Szegeden keresztül – van kapcsolata. Az összeköttetést a Nagyhajlásban – Maroslelénél – létesítendő kompjárattal a Klárafalvi gátórház mellett lehet megteremteni, addig is amíg Deszk térségében híd épül a Maroson.

Az állami közutak biztonsági területét a szabályozási terven fel kell tüntetni. A mezőgazdasági területek jobb megközelítése érdekében a gyűjtőút jellegű dűlőutakat szilárd burkolattal kell ellátni.

A Megyei Területrendezési tervben a Makó – Szeged megyei jelentőségű kerékpárút nyomvonal Ferencszállásig a Maros töltésén, míg onnan Szegedig a 43-as út mentén halad.

2.3. Közművek, kommunális létesítmények

Az igazgatási területen áthaladó térségi és regionális meglévő és tervezett vezetékek nyomvonalát – biztonsági területükkel együtt – a szabályozási terven jelölni kell (földgáz, elektromos energia, távközlés). A talajvízszint csökkenési tendenciájának megállítása a térség önkormányzataival, ár- belvízmentesítő társulataival közösen kezdeményezni kell megfelelő

vízkezelési, vízvisszatartási, tározási terv kidolgozását és megvalósítását. A szabályozási terven jelölni kell a belvíz- és öntözőcsatornák kezelősávját és a belvízveszélyes területeken az építési korlátozást. Regionális vízellátó vezetékek kiépítése is szükséges mivel a községi kutak arzéntartalma a 2009 utáni határértéknek már nem felel meg. A kistérségi vízvezeték nyomócső részére a 43-as út mentén kell helyet biztosítani.

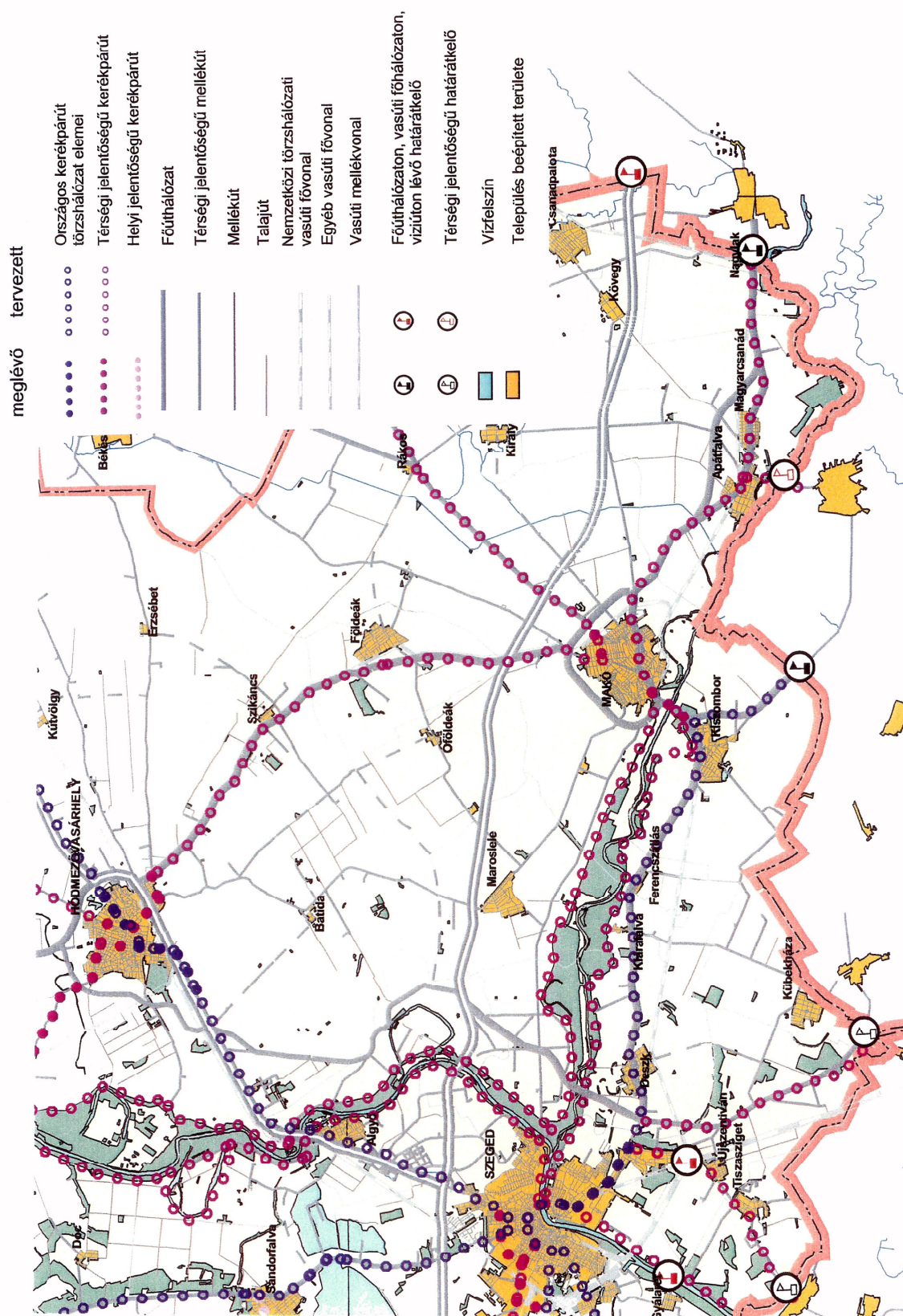
A két községben nyomott szennyvízelvezető csatornarendszer készült. A nyomott rendszeren összegyűjtött szennyvíz Ferencszállásról Klárafalvára jut a 43-as út mentén, majd a két település szennyvizei ugyancsak nyomócsövön kerülnek a Németh-toll Kft. területén lévő biológiai fokozatú tisztítóba. A tisztított szennyvíz befogadója a Kukutyini belvízcsatorna, amely a Deszk-Fehértói főcsatornába torkollik.

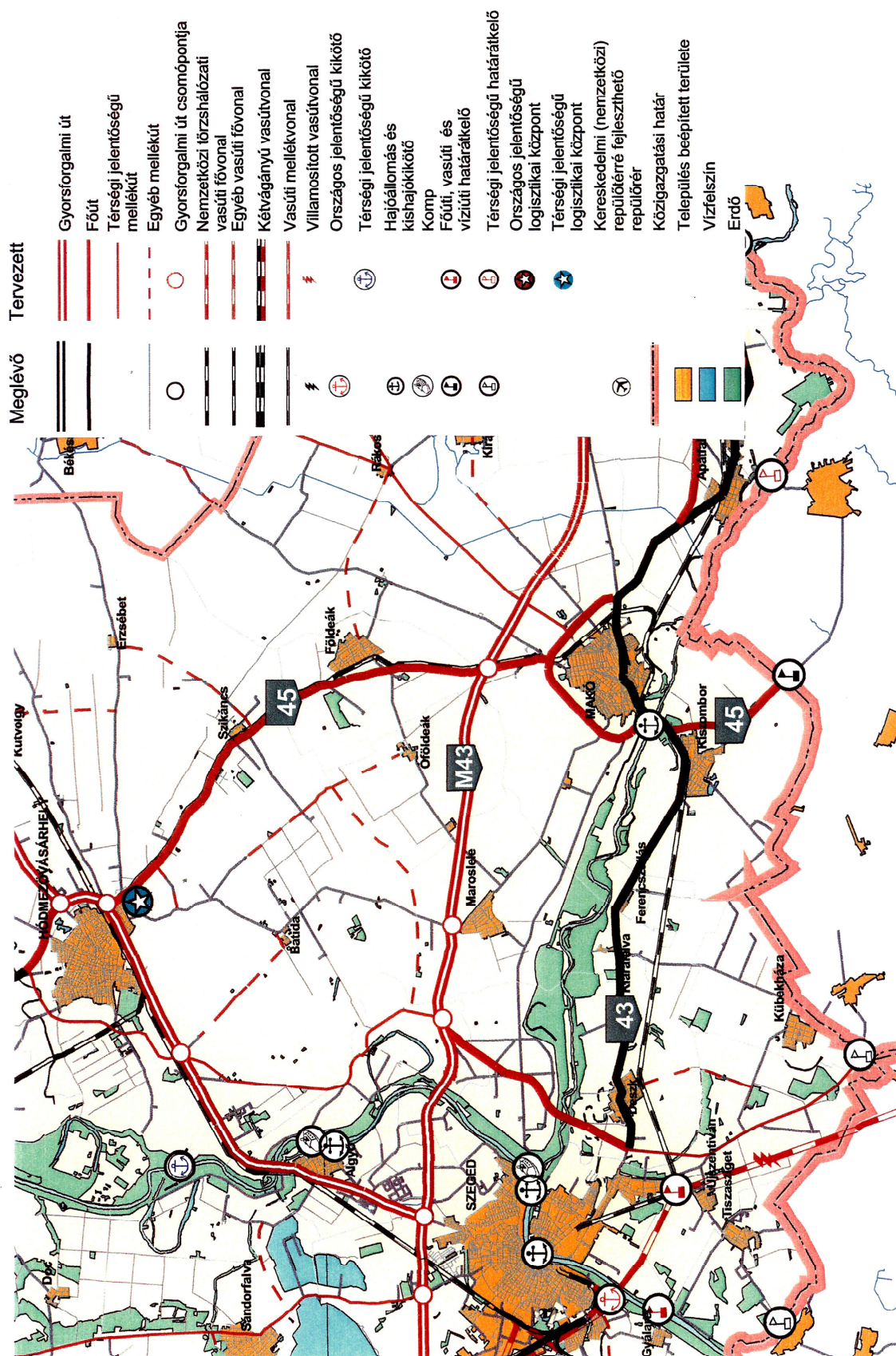
A települések gázzal és elektromos energiával teljes egészében ellátottak. Az alapvezetékek – a gázfogadó és a 10kV-os hálózat – a fejlesztéshez szükséges kapacitással rendelkeznek.

Dögműtrá és hulladéklerakóra nincs szükség a Hódmezővásárhelyre történő közvetlen elszállítás miatt.

**AZ IGAZGATÁSI TERÜLET
TERÜLETHASZNÁLATI MÉRLEGE**

	Ferencszállás				Kláralfalva			
	Meglévő ha	%	Tervezett ha	%	Meglévő ha	%	Tervezett ha	%
Szántó	381,30	65,85	356,75	60,10	493,00	54,20	450,78	50,03
Erdő	65,00	11,20	65,00	10,95	254,00	27,90	266,00	29,52
Nádas, rét, legelő	1,85	0,32	1,85	0,31	52,00	5,70	52,00	5,77
Kert	9,85	1,70	-	-	7,00	0,80	7,00	0,78
Kivett terület	121,00	20,93	170,04	28,64	104,00	11,40	125,18	13,90
Összesen:	579,00	100	593,64	100	910,00	100	900,96	100





3. A KÖZPONTI BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK – BELTERÜLETEK – TELEPÜLÉSSZERKEZETE

Földrajzi helyzet és éghajlat

Mindkét település a Dél – Alföldön, a Maros folyó bal partja mentén, Makótól és Szegedtől közel azonos távolságra fekszik, egymástól pedig alig több mint egy kilométerre. A terület szinte teljesen sík, kisebb szintkülönbségekkel. A térség felszínének kialakulása teljes mértékben a két folyónak – Tisza és a Maros – különösen az utóbbinak köszönhető.

A községek talaja a Maros közelében fiatalkori, attól távolodva régebbi öntéstalaj, anyaközeete főleg folyóhordalék iszap és lösz.

A területen az átlagos évi csapadékmennyiség alacsony, 580 mm, és eloszlása is kedvezőtlen, a napsütéses órák száma viszont meghaladja a 2000-et. Az évi középhőmérséklet 10,7 °C, az átlagos szélesség 3 m/s.

A két település helyzetét mindig is befolyásolta a Maros folyó. A folyó-menti részek valaha vizenyős, mocsaras, lápos területek voltak, mígnem a 19. sz. közepe táján végre nem hajtották a Maros szabályozását.

Ferencszállás és Klárafalva története

Ferencszállás rövid története:

A török kiűzése után Csanád megye Maros alatti részei nem kerültek vissza az ősi vármegyéhez, hanem az ekkor létrehozott Temesi Bánság (1718-1778) részei lettek. Az 1779-ben újjáalakult Torontál vármegye az elpusztult lakosság pótlására jelentős telepítésekbe kezdett. Így népesült be lassan a 18. sz. végétől a Klárafalva és Kiszombor közötti kincstári pusztát magyar dohánykertészekkel. Az Árpád-korban e területen – Klárafalvától Keletre a Maros partján – állt Varsánytó falu, a Csanád nemzetség ősi birtoka. A török hódoltság elején pusztult el. 1804-ben a kincstártól hatalmas területeket kapott és vásárolt itt báró Gerliczy Ferenc (1748-1833).

Ezekből deszki központtal szervezett uradalmat. 1830-ra a dohánykertész telepből község fejlődött, amely 1863 óta a földesúr nevét viseli. 1857-ben lakóinak száma 404 volt.

Lelki gondozásukat 1852-től a kiszombori plébánia látta el. 1882-ben megindult Szőreg és Makó között a vonatközlekedés, és ez Ferencszállást is érintette.

1873-tól önálló község. Életét 1928-ig a Gerliczy-uradalom határozta meg. Fölparcellázása után, a gazdasági világválság idején rendkívül nehézé vált a megélhetés. A fölосzlatott, nincstelen cselédség jelentős számban itt telepedett le.

Klárafalva rövid története:

Nevét templomának titulusáról, Szent Kláráról kapta: 1488-ban Klarafalwa alakban őrzi oklevél. A török korban elpusztult. A Csanád megyéhez tartozó település a 18. század elejétől a Temesi Bánsághoz tartozott, majd 1779-től Torontál vármegye része lett. 1723-ban még pusztá. A kincstár lakatlan birtokára 1777-ben települtek magyar dohánykertészek. 1785-ben lakóinak száma 86. 1801-ben a királyi kamarától, a még mindig pusztaként nyilvántartott területet megvásárolta báró Gerliczy Ferenc. A dohánykertész telep a deszki központú uradalom része lett. 1828-ban népessége 149 fő. A század közepétől makói kertészek ideköltözése is növelte a lakosság létszámát. 1857-ben 260, 1890-ben 430 a lakók száma. A szinte teljesen katolikus hívek lelki gondozását 1810-től a kiszombori plébánia látta el. 1863-ban lett a falu önálló. 1882-től a Szőreg-Makó közötti vasút érintette a települést.

1918 novemberétől 1921 augusztusáig szerb megszállás alatt volt. 1924-től Csanád-Arad-Torontál közigazgatásilag egyelőre egyesített vármegyéhez tartozott. 1945-től Csanád, 1950 óta Csongrád megye része.

1928-ban felparcellázták a deszki uradalmat. Utána különösen nehézé vált a faluban a megélhetés. A lakosság többsége nincstelen és törpebirtokos paraszt volt. 1935-ben mégis templom épült a Szent Kereszt tiszteletére.

3.1.- Területhasználat

Ferencszállás

A község 69 ha belterülete döntő többségében lakóterület. Kialakításánál – létrehozásánál – nem az önálló – önkormányzatú település létrehozása volt a cél, ezért központja sem volt.

A közüntézmények a XIX. sz. második felében – az önállóvá válást követően – alakultak ki a település Szeged felöli harmadánál, az országút D-i oldalán (Községháza, iskola, posta, stb.). Itt összefüggő településközponti vegyes terület található.

A szerkezeti terv a község két végén igazgatási határmódosítást és ugyanitt a beépítésre szánt terület határának módosítását is javasolja:

1. Nyugaton a 43-as sz. út Maros felőli oldalán a 026/10 hrsz-ú útig területátcsatolás Klárafalvától, az út mentén lakóterületi funkcióval.
2. Keleten a 43-as út két oldalán területcsatolás Kiszombortól a beépített 8 db telek határáig.
3. Beépítésre szánt terület bővítés a Petőfi utcától D-re, a parcellázott terület határáig nagy távlatban Kertvárosi lakóterület céljára.
4. A Töltés utca és K-i oldala a vízművel, sportpályával különleges beépítésre szánt terület.

Kláralfalva

A község 54 hektáros belterülete jellemzően lakóterület elenyésző számú üres telekkel.

A közintézmények a község központjában a Kossuth L. u. – Rákóczi u. találkozásánál helyezkednek el. A fő utca – Felszabadulás utca – meghatározó forgalma miatt a kereskedelmi és vendéglátó létesítmények ott találhatóak. Az intézmények térbeli elhelyezkedése és kevés száma miatt központi vegyes terület kijelölésére nincs szükség.

A beépítésre szánt terület – belterület – határát az alábbi helyeken módosítja a szerkezeti terv:

1. A Felszabadulás u. elején a Temetősortól Ny-ra új építési telkek részére.
2. A Felszabadulás u. végén É-ra, a sportpálya mellett új telkek részére
3. A Felszabadulás u. végénél D-re családiházak utcáinak részére.

3.1.1. Falusias (Lf) és Kertvárosias (Lke) lakóterületek

Ferencszállás

Az összes meglévő lakóterület falusias övezetbe tartozik. A telekméretek 1000-3000 m² között változnak. A beépítés egységesen oldalhatáron és utcavonalon álló. A szabályozási terv tegye lehetővé a nagy méretű tömbbelsőik feltárását és azok Kertvárosi övezetbe sorolását.

Szintterületsűrűség: falusias: 0,5
Kertvárosias: 0.6

Klárafalva

A meglévő összes lakóterület falusias övezetbe sorolható. A telkek nagyobb hányada 1.200 – 2.500 m²-es. Ennél kisebbek (500 – 600 m²) a 43-as út – Marostöltés közötti, történelmileg kialakuló településrészben találhatók. A beépítés módja mindenütt oldalhatáron és többségében utcavonalon álló, de az utcára nem merőleges oldalhatár miatt az előkertés beépítés is gyakori. Tetőtér beépítéses lakóház ritkán, emeletes lakóház elvétve fordul elő. A szabályozási terv tegye lehetővé a különösen nagy méretű telkek megosztását, a Fő utca D-i oldalán elhelyezkedő tömbök feltárását.

A nagytávlatú fejlesztés számára tartalék lakóterületként kell kijelölni a Temető sor, a Petőfi S. u. Ny-i oldalát.

A várható telekigény és a teljes közművesítettség miatt az új telektömböket **Kertvárosi (Lke) lakóövezetbe** kell sorolni.

Szintterület sűrűség: falusias: 0,5

Kertvárosias: 0,6

3.1.2. Településközponti vegyes terület (Vt)

Ferencszállás

Az Iskola utca mindkét oldalát a terv „Településközponti vegyes” övezetbe sorolja.

A kisméretű, helyenként több eltérő funkciójú épületekkel beépített telkeken a szabályozási terv és az építési szabályrendelet tegye lehetővé úszótelkek utólagos kialakítását (pld. Polgármesteri Hivatal, új templom).

Szintterületsűrűség: 1,0

Klárafalván nincs településközponti vegyes terület.

3.1.3. Gazdasági – ipari területek (Ge, Gksz)

Klárafalva

A meglévő belterületen jelenleg nincs és a jövőben sem szükséges nagyobb, összefüggő gazdasági területet kijelölni. A Kübekházi út melletti tollüzemi Ipari Park hosszú- és nagytávlatú fejlesztési lehetőségét a szerkezeti terv biztosítja. A beépítésre kijelölt gazdasági területet a szabályozási terv – a lakóterülettől való távolsága miatt is – „egyéb ipari terület” övezetbe sorolja.

Szintterületsűrűség: max. 1,0

3.1.4. Különleges területek (K)

Az OTÉK azokat a területeket sorolja ebbe az övezetbe, amelyek környezetükre jelentős hatást gyakorolnak, vagy éppen a környezeti hatástól kell azokat megvédeni, rendeltetésüket, használatuk módját, beépítési előírásait a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni.

A szinterület sűrűség a 0,2 értéket sehol sem haladhatja meg.

Ferencszállás

- Köztemető (**Kt**)

Külterületen, a belterülettől mintegy 200 m-re működik, megfelelő területen. A terv biztosítja a bővítés lehetőségét.

- Régi köztemető (**Kk**)

Kegyeleti parkként kialakított. A tömbbelső feltáró út exhumálás után vezethető át a régi temetőn.

- Sportpálya (**Ks**)

A terv a hozzá vezető Töltés utcával és környezetével együtt belterületbe vonja. Bővítést nem igényel.

- Vízmű terület (**Kv**)

A sportpálya mellett, bővítést nem igényel.

Kláralfalva

- Köztemető (**Kt**)

Külterületen, a belterülettől mintegy 400 m-re helyezkedik el, a területe mintegy 1,0 ha, bővítésére a terv távlatában nincs szükség. Nagytávlatban a környező mezőgazdasági területből további 0,5 hektárral bővíthető. A lakott területtől távoli fekvés miatt csak a kerítés mentén kell fasort telepíteni.

- Régi köztemető (**Kk**)

Kegyeleti park. A Temető sor melletti, 0,42 hektáros régi temetőt Kegyeleti közparkként kell fenntartani.

- Sportpálya (**Ks**)

A Kossuth L. u. K-i oldalán, névtelen utca mellett meglévő sportpálya 0,8 ha. A helyi igényeket kielégíti, kisebb öltöző épület elhelyezésére is alkalmas a terület.

3.1.5. Zöldterületek

Ferencszállás

- A templom és a Polgármesteri Hivatal előtti díszter. Kis területe miatt egyéb funkcióra nem alkalmas.
- A Petőfi utca K-i végénél a 034/1 hrsz. agyaggödrök területe. Rajta horgásztó – elkerítve – és játszótér, vagy játszótér extrém sportoknak. (gördeszka, kerékpáros akadálypálya)
- A Szegedi utcától É-ra eső tömbbelső – feltárások kezdetén – a Töltés utca két oldalán játszótér és pihenőpark.

Klárafalva

- A Polgármesteri Hivatal előtti tér a templommal és orvosi rendelővel 0,84 ha. Az önkormányzati tulajdonú telkekből és a meglévő közterületekből kell kialakítani és díszparkként fenntartani kisebb játszótérrel.

3.2. Közlekedés

(A szakági alátámasztó munkarész kivonata)

Mindkét községet a **43 sz. állami közút** szeli ketté.

Jelenleg és nagy távlatban is ez az út biztosítja a kapcsolatot a térség úthálózatával.

A 43-as út - Felszabadulás utca – lényegében a **gyűjtőút** szerepét tölti be a két községben, további gyűjtőútra nincs szükség.

Az M43-as autótűt átadása után a „fűtca” a teherforgalom jelentűs részétűl mentesűl, de a személygűpkocsi állomány és a telepűlések közötti forgalom nűvekedűsi űteme gyorsul. A forgalmat az autűbusz megállűknál kijelűlt gyalogos átkelűnűl – Ferencszállűson a beűpűtűt terület határán is – szűgetekkel csillapűtani kell. A kűtoldali szabad terűleteket intenzűven fűsűtani és cserjűsűteni szűksűges a kűzmű nyomvonalak figyelembevűtelűvel. A terv a megtervezűt kerűkpárűt részűre a terűletet biztosűtja.

A **lakűtűcűk** szűlessűge Ferencszállűson mindenűtűt, Klűrafalvűn általűban megfelelűű, illetve a beűpűtűttsűg miatt azok bűvűtűsűre nincs lehetűsűg. A szabályozűsi terv az űj űtűcűk esetűben a min. 16,0 m-es szabályozűsi szűlessűget biztosűtsa.

A parkolűhelyeket mind a lakűűpűletek, mind az intűzműnyek esetűben saját telken kell kialakűtani.

Helyi tömegközlekedésre a települések méretei miatt nincs szükség: a helyközi autóbusszmegállók a telkek többségétől 500-700 m-nél nincsenek távolabb.

A **kerékpáros forgalom** részére a lakóutcákban nem kell külön sávot létesíteni. A 43-as É-i oldalán a Szeged – Makó közötti kistérségi kerékpárút részére kell területet biztosítani. A megtervezett kerékpárút Ferencszálláson a Töltés utca mentén éri el a Maros bal partját, majd ott halad tovább Makó felé.

3.3. Közművek

(részletes ismertetés az alátámasztó munkarészekben).

A községek **vízbázisa** Ferencszálláson nagy távlatban is elegendő. A magasabb arzéntartalmú kút üzemén kívül van, a kedvezőbb vízkémiai adottságú két kút napi vízhozama 16 órás üzem mellett is biztosítani tudja a két község mintegy 150 m³/nap átlagos, illetve 330 m³/nap csúcs igényét. Az EU-szabványnál magasabb arzéntartalom miatt 2009-ig a makói kistérségi vízellátó rendszerhez kell kapcsolódni, amely megfelelő tisztaságú vizet fog szolgáltatni (ez a helyi kút vizével a lehetséges arányban keverhető). A 100 m³-es magas tározó a jövőben is szükséges nyomáskiegyenlítésre, illetve a csúcsvízigény szolgáltatására.

Mindkét községben kiépített nyomott rendszerű **szennyvízelvezetés** üzemel. A két község szennyvizei nyomott rendszeren keresztül jutnak a Klárafalvi tollfeldolgozó üzem szennyvíztisztító telepére. Az üzem szennyvíztermelése mintegy hatszorosa a két településről érkező szennyvízmennyiségnek. A biológiai fokozatú tisztító kielégíti a környezetvédelmi követelményeket és kapacitása nagyobb távlatra is elegendő.

A **felszíni vízelvezetést** a külterületen a belvíz- és az öntözőcsatornák biztosítják. A belterületi nyíltárkos csapadékvíz elvezetés megoldott. Szükséges azonban a rendszer folyamatos karbantartása, az elfolyás biztosítása megfelelő méretű átereszekkel és burkolással. A belterületen belvízzel veszélyeztetett terület nincs.

A **gázfogadó** a távlati gázigényt is tudja biztosítani, a hálózat bővíthető.

Az **elektromos energiaellátás** alap- és elosztó hálózata hosszú távra megfelelő. A fogyasztás növekedésével a transzformátorok kapacitását vagy darabszámát is növelni kell.

4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG, TÁJI-, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VÉDELME

4.1. Épített örökség

A községek területén nincs országosan védett, vagy arra alkalmas létesítmény.

Helyi védelemben kell részesíteni az alábbi épületeket:

Ferencszálláson

1. Makói jellegű gazdaház
Szegedi út 38. hrsz:143/1
2. Hagyományos arányú falusi ház
Szegedi út 75. hrsz:178
3. Egységes házsor a Szegedi utca
54-62. hrsz:131 - 135

Klárafalván

1. Katolikus templom épült
1935-ben Kossuth u. 2. hrsz:203
2. Iskola épült az 1900-as évek elején Kossuth u. 170. hrsz:2
3. Napsugaras oromzatú ház
Kossuth u. 167. hrsz:5
4. Fa oromzatos parasztházak
164. hrsz: 8; 142. hrsz:44
5. Volt gazdatiszti épület
Felszabadulás u. 24. hrsz:176/1
6. Egységes, utcára merőleges gerincű házsor
Rákóczi u. 112-116 hrsz:57-62
7. Fogazott – Fésűs beépítés
Kossuth u. 156-160. hrsz:17-28

A Szabályozási terven és a Helyi Építési Szabályrendeletben szerepeltetni kell a **régészeti** lelőhelyeket.

A Szabályozási terv és a HÉSZ a szakági alátámasztó munkarész alapján jelölje meg a védendő **természeti – táji értékeket**, facsoportokat, egyedi fákat mind a belterületen, mind a külterületen.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

5.1. ZAJVÉDELEM:

A települések teljes területe „Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű) zajvédelmi kategóriába tartozik,

belterületükön jelentős ipari zajforrás nincs.

Igen jelentős viszont a 43. sz. főút zajártalma. (alátámasztóból)

A községek tervezett területhasználata alapján az egész belterület a jövőben is „Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)” zajvédelmi besorolású.

Az ipari, mezőgazdasági létesítmények javasolt zajvédelmi besorolása: „Gazdasági terület és különleges terület” (Tollfeldolgozó Klárafalván, Vasút utca melletti gazdasági terület Ferencszálláson).

A gazdasági létesítmények területéről kihallatszó zaj a szomszédos lakó és intézmény területen nem lépheti túl az ott megengedett határértéket.

5.2. LEVEGŐVÉDELEM

A községben sem RIV sem pedig PHARE hálózati mérőállomás nem működik, csak az ülepedő port mérik. Az ülepedő por mértéke – tekintettel, hogy ez döntően nem antropogén eredetű – az időjárási körülményektől függően jelentősebb ingadozást is mutathat.

A községek mértékadó levegőminőségi adatai a KTM 1994. évben készített 1603. számú kutatási anyaga szerint:

Kén-dioxid	10	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
Nitrogén-dioxid	9	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
Szén-monoxid	210	$\mu\text{g}/\text{m}^3$
Szilárd	20	$\mu\text{g}/\text{m}^3$

A községek levegője gyakorlatilag minden légszennyező anyagra nézve még terhelhető. A levegő szennyezettségét döntően a hőtermelésből és a közlekedésből adódó emissziók határozzák meg. A deflációs külterület miatt számottevő hatással van a levegő minőségére a külterületről transzmisszió útján bekerülő por is. A porterhelést növeli a közlekedéstől származó porszennyezés.

Ipari eredetű légszennyezőanyag kibocsátással a településen nem kell számolni. A levegő minőségét pozitívan befolyásolja hogy a település hőtermelésre primer energiahordozóként jelentős hányadban földgázt használ.

5.3. VÍZVÉDELEM

A községek közütemi vízzel történő ellátása a belterületen gyakorlatilag teljesen megoldott. A Ferencszálláson található vízműtelepet a Makó és Térsége Vízi-közmű Kft. üzemelteti.

Ferencszálláson a közütemi vízbekötések száma: 293 db. A településen 10.539 m vízvezeték van lefektetve. Klárafalván a vízbekötések száma 203 db. A községben 8.747 m vízvezeték üzemel. A távlati tervekben a megfelelő minőségű ivóvizet, a meglevő rendszer elemeinek felhasználásával mindkét településnek a Makó és Térsége Vízi-közmű Kft. Makóról fogja biztosítani.

A vízminőség kormányrendelet (201/2001. (X.25.) korm.) szerinti javítását 2009 dec. 25-ig kell megoldani.

Mindkét községben a szennyvízelvezetés és tisztítás megoldott. A csatlakozás a kiépült hálózatra valamennyi szennyvíztermelő hely esetében megtörtént. Ösztönözni kell azonban az épületek rákötését a talaj- és talajvízszennyezés megszüntetése érdekében.

A belterületi vízelvezető csatornák önkormányzati, a külterületiek pedig döntő részben Vízgazdálkodási társulati kezelésben vannak.

A községek belterületén, illetve nagyobb arányú, a lakóépületeket is veszélyeztető előntéssel nem kell számolni. A belterületi csapadékvíz elvezetők nyílt felszínű, földmedrű árkok. A csapadékvíz elvezető rendszer folyamatos karbantartását biztosítani kell.

A felszín alatti vizek védelme érdekében jelenleg a 219/2004. (VII. 21.) korm. rendelet előírásait kell irányadónak tekinteni.

Ferencszállást és Klárafalvát a felszín alatti vizek védelme szempontjából a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a "kevésbé érzékeny" területek közé sorolja.

A szennyezettségi határértékek tekintetében a 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben rögzítettek „B” értékek az irányadók.

A községek területét a 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet 2. számú melléklete **nem** sorolja a **nitrát érzékeny területek** közé.

5.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A települési szilárd hulladékok rendszeres begyűjtését közszolgáltatásként a Csongrád Megyei Településtisztasági Kft. (Szeged) végzi. A települési szilárd hulladékok a műszaki védelemmel ellátott Hódmezővásárhelyi regionális hulladéklerakóra kerülnek beszállításra. A szelektív hulladékgyűjtés a községekben még nem teljesen megoldott: Klárafalván 3 db, Ferencszálláson 2 db hulladékgyűjtő sziget üzemel. A havonta elszállított kommunális szemét mennyisége Ferencszálláson 60-70 m³, Klárafalván 25-30 m³.

A kommunális jellegű hulladékok mellett a 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet szerint a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó veszélyes hulladéknak minősülő hulladékok is keletkeznek a községben melyek engedéllyel rendelkező ártalmatlanítóhoz kerülnek elszállításra. Az elszállíttatásról ill. a környezetszennyezést kizáró módon történő hasznosítás/ártalmatlanításról a hulladék termelője köteles gondoskodni.

6. GEOLÓGIAI ADOTTSÁGOK

(A szakági alátámasztó munkarész kivonata)

A vizsgált terület nagyjából egyenletes síkság, csekély szintkülönbségekkel. A Tisza-Maros szögben a jelenlegi felszíncarcolatot befolyásoló üledékek pleisztocén és holocénkoriak.

A területen a Maros régi medrei többnyire lösziszapos rétegekbe ágyazódtak be, amely mint felszíni üledék, több méter vastagságú is lehet.

Számos helyen a lösz-rétegszerkezet alatt előfordulnak horizontális kiterjedésben, főleg azonban lencsés rendszerben homokrétegek, amelyek többnyire talajvíz-tartó rétegnek mondhatók.

A holocénkori folyóvízi üledékfeltöltődés a térségben középszemű homokkal kezdődött, s a felszín felé haladva apró és finom homokkal folytatódott. E rétegszerkezet felett azonban jellemző az iszapos finom homok réteg, valamint az agyag és lösziszapos képződmény lerakódás is.

A Maros fiatal hordalékán főként fakó – barnás színű nyers öntéstalaj képződött, amely tömötten morzsás szerkezetű, rendkívül kötött és közepes vízelvezetésű talajnak minősül.

A vizsgált területek talajmechanikai szempontból beépítésre alkalmasak, azonban előfordulhatnak térfogatváltozásra hajlamos közepes és kövér agyag rétegek, melyek a talajvíz-mozgás zónájába esnek; magas talajvízállásnál átnedvesednek, megduzzadnak, míg tartósan alacsony talajvízállásnál zsugorodnak, és ezáltal az építményeken repedés-károsodások keletkezhetnek.

Ilyen repedés-károsodások gyakoriak Deszk és Kiszombor községekben. Fentiek miatt az építkezéshez ajánlott talajmechanikai fúrások alapján részletes talajmechanikai vizsgálatok, szakvélemény készítése.

Szeged, 2007. március

Takács Máté
vezető tervező

KIVONAT

amely készült Ferencszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2012. március 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvből.

**Ferencszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2012.(III.27.) önkormányzati rendelete
Ferencszállás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2007.(XL27.) KT. rendelet
módosításáról**

Ferencszállás Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a, pontjában és a (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 13.§(1) bekezdésében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eljárva az Étv. 9.(3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljárók véleményének kikérésével módosítja a helyi építési szabályzatot:

1.§ Módosul a rendelet 1.§(2) bekezdés c, pontja az alábbiak szerint:

c, a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlapok (Sz-1; Sz-2M) és utcakeresztmetszelvények szerint szabad.

2.§ Módosul a rendelet 4.§(1) bekezdése az alábbiak szerint:

4.§(1) A beépített és beépítésre szánt területek határát az Sz-2M sz. szabályozási tervlap tünteti fel.

3.§ Módosul a rendelet 6.§(3) bekezdés c, és i, pontja az alábbiak szerint:

c, Teleknagyság új, nem kialakított telek és teljes közművesítettség esetén az Sz-2M sz. szabályozási tervlapon jelölt tömbökben min. 500-800 m², a telek utcafronti szélessége min. 16,0 m és legalább az egyik oldala min. 25,0 m.

i, A telken elhelyezhető állattartási épület szintterülete max. 10 m² lehet. 600 m²-nél kisebb telken különálló, állattartásra szolgáló épület nem építhető.

4.§ Módosul a rendelet 7.§-a az alábbiak szerint:

7.§ Az Lf jelű falusias lakóövezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, falusias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak helyezhetők el. Teljes közművesítettség esetén a minimum teleknagyság az Sz-2M jelű szabályozási tervlapon jelölt tömbökben 500 m² lehet. Min. 20 m telekszélesség esetén max. 4 lakás is elhelyezhető egy telken.

- a) Az épületeket az utcafronton, illetve az illeszkedés szabályai szerint a kialakult tömbökben 0-3,0 m, a tervezett telkeken max. 5,00 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- b) A megengedett legnagyobb meépítettség mértéke: 30%. Meglévő 500 m²-nél kisebb telek esetén ajeienlegi beépítés m -e újonnan is megépíthető.
- c) Hátsókert: min. 6,00 m.
- d) A telek területének min. 50%-át talajszinten növényzettel kell borítani
- e) A megengedett építménymagasság mértéke az illeszkedés szabályai szerint: a szomszédos 3-3 épület átlagos építménymagassága ±1,0 m, de max. 6,5 m. Az épületeket utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni.
- f) Utcai telekszélesség min. 16,0 m és legalább az egyik oldala min. 25,0 m.

- g) Utcavonalas beépítés esetén a közterületek felől max. 2,0 m magas tömör kerítés építhető.
- h) A telken nem lakóépület célját szolgáló épület építménymagassága max. 3,5 m, gerincmagassága max. 5,5 m. A min. 1000 m²-es lakótelken elhelyezett gazdasági épület építménymagassága max. 7,5 m lehet..
- i) Szintterület-sűrűség: max.: 0,5
- j) 600 m²-nél kisebb telken különálló állattartási épület nem építhető.

5.§ (1) Ez a rendelet 2012. április 15. napján lép hatályba.

(2) Kihirdetve: 2012. március 27. napján.

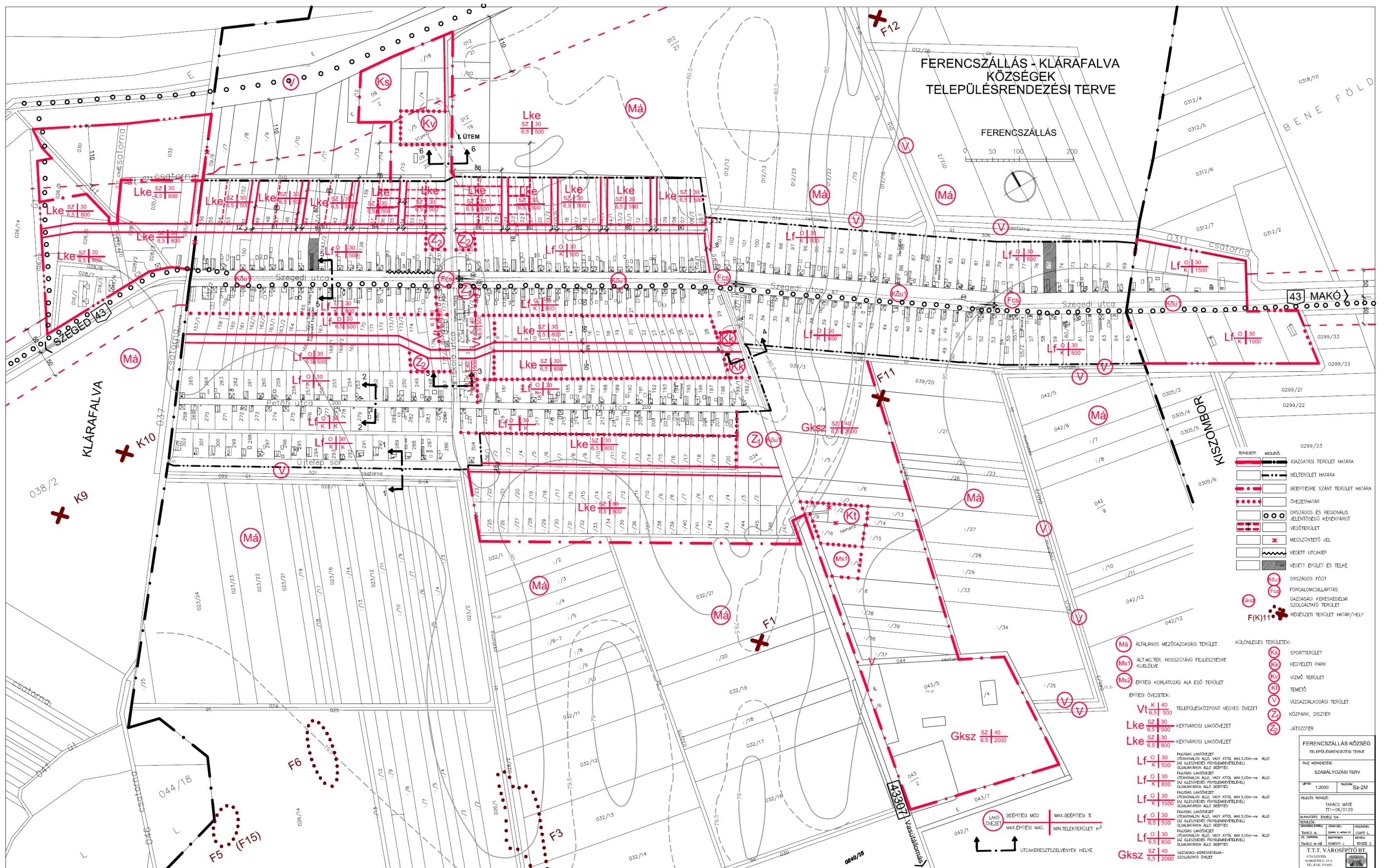
Jani János sk.
polgármester

Kmft.

dr. Gácsi Zoltán sk.
körjegyző

Kivonat hitelélül:





KIVONAT

amely készült Klárafalva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2012. március 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvből.

**Klárafalva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2012.(III.27.) önkormányzati rendelete
Klárafalva Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2007.(XI.27.) Önk. rendelet
módosításáról**

Klárafalva Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a, pontjában és a (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 13.§(1) bekezdésében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eljárva az Étv. 9.(3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljárók véleményének kikérésével módosítja a helyi építési szabályzatot:

1.§ Módosul a rendelet 1.§(2) bekezdés c, pontja az alábbiak szerint:

c, a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlapok (Sz-1; Sz-3M) és utcakeresztmetszelvények szerint szabad.

2.§ Módosul a rendeltet4.§(1) bekezdése az alábbiak szerint:

4.§(1) A beépített és beépítésre szánt területek határát az Sz-3M sz. szabályozási tervlap tünteti fel.

3.§ Módosul a rendelet 6.§(3) bekezdés c, és i, pontja az alábbiak szerint:

c, Teleknagyság új, nem kialakított telek és teljes közművesítettség esetén az Sz-3M sz. szabályozási tervlapon jelölt tömbökben min. 500-800 m², a telek utcafronti szélessége min. 16,0 m és legalább az egyik oldala min. 25,0 m.

i, A telken elhelyezhető állattartási épület szintterülete max. 10 m² lehet. 600 m²-nél kisebb telken különálló, állattartásra szolgáló épület nem építhető.

4.§ Módosul a rendelet 7.§-a az alábbiak szerint:

7.§ Az Lf jelű falusias lakóövezet területén a kialakult, alacsony laksűrűségű, falusias beépítést figyelembe véve jellemzően kertes családi házak helyezhetők el. Teljes közművesítettség esetén a minimum teleknagyság az Sz-3M jelű szabályozási tervlapon jelölt tömbökben 500 m² lehet. Min. 20 m telekszélesség esetén max. 4 lakás is elhelyezhető egy telken.

- a) Az épületeket az utcafronton, illetve az illeszkedés szabályai szerint a kialakult tömbökben 0-3,0 m, a tervezett telkeken max. 5,00 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- b) A megengedett legnagyobb meépítettség mértéke: 30%. Meglévő 500 m²-nél kisebb telek esetén a jelenlegi beépítés m²-e újonnan is megépíthető.
- c) Hátsókert: min. 6,00 m.
- d) A telek területének min. 50%-át talajszinten növényzettel kell borítani
- e) A megengedett építménymagasság mértéke az illeszkedés szabályai szerint: a szomszédos 3-3 épület átlagos építménymagassága ±1,0 m, de max. 6,5 m. Az épületeket utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni.
- f) Utcai telekszélesség min. 16,0 m és legalább az egyik oldala min. 25,0 m.

- g) Utcavonalas beépítés esetén a közterületek felől max. 2,0 m magas tömör kerítés építhető.
- h) A telken nem lakóépület célját szolgáló épület építménymagassága max. 3,5 m, gerincmagassága max. 5,5 m. A min. 1000 m²-es lakótelken elhelyezett gazdasági épület építménymagassága max. 7,5 m lehet..
- i) Szintterület-sűrűség: max.: 0,5
- j) 600 m²-nél kisebb telken különálló állattartási épület nem építhető.

5.§ (1) Ez a rendelet 2012. április 15. napján lép hatályba.

(2) Kihirdetve: 2012. március 27. napján.

Fekete József sk.
polgármester

Kmft.

dr. Gácsi Zoltán sk.
körjegyző

Kivonat hitelélül:



