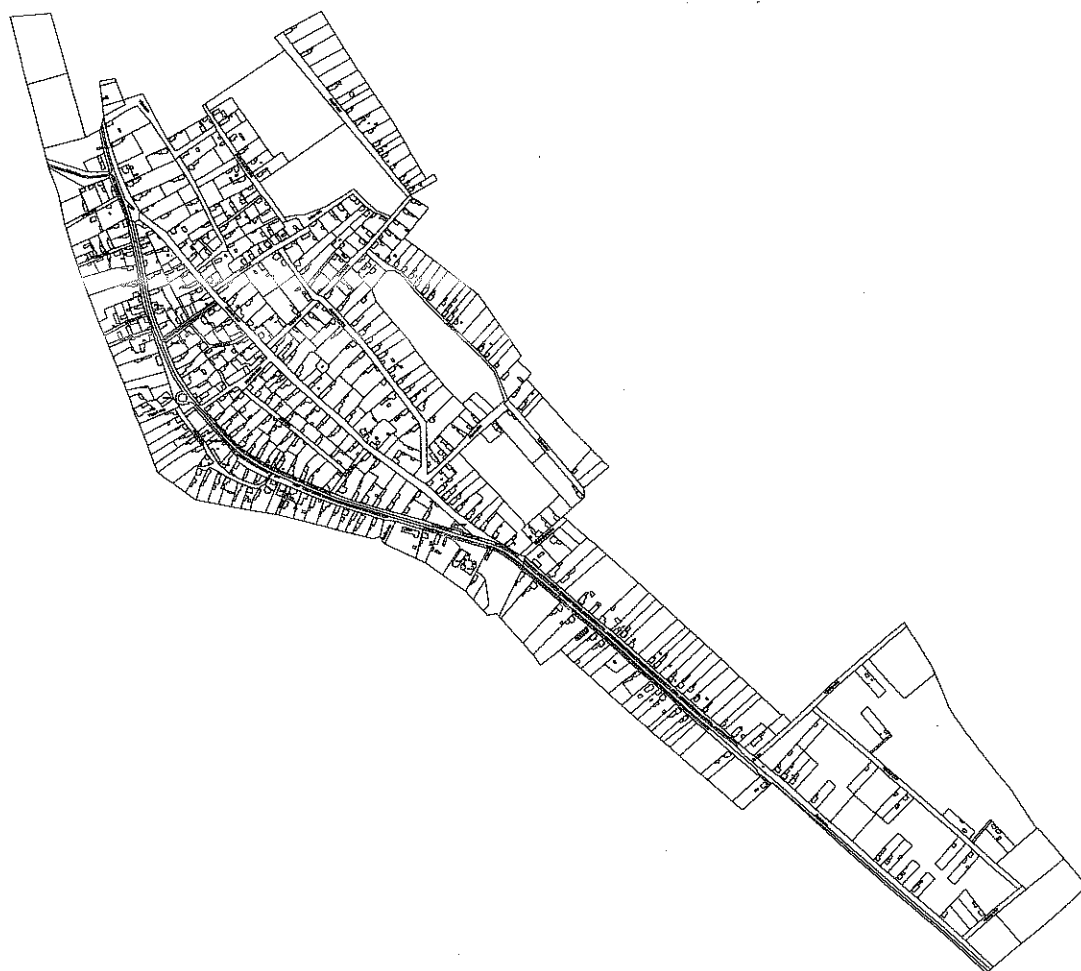


NAGYRÉV

SZABÁLYOZÁSI TERV
2003



OPTIMUNKA
BETÉTI TÁRSASÁG

5600 BÉKÉSCSABA FELSŐ-KÖRÖS SOR 9/C. TEL: (66) 327-705

OPTIMUNKA Bt.
5600 Békéscsaba
Felső Körös sor 9/c

Tsz: OM-01-05


Tartalomjegyzék
NAGYRÉV KÖZSÉG
belterület szabályozási tervéhez

Legfontosabb speciális szabályozási szempontok:

- belterület	1-2. oldal
- külterület	3-5. oldal
Belterület szabályozási terve	M=1:2000

Békéscsaba, 2003. augusztus

OPTIMUNKA BT.
Épület- és Területrendezési Tervező és Könyvelő
Betéti Társaság
Békéscsaba, Felső-Körös sor 9/C
Adószám: 20214047-3-04
Köndorosi Tak. szöv.: 53700072-15714307


Csaba Márton
vezető-tervező

TT-I-04-0024/2001

Legfontosabb speciális szabályozási szempontok

(jóváhagyásra nem kerülő munkarész)

Belterület

Nagyrev hosszúideig egyutcás település lehetett (Árpád u.) mely a terület legmagasabb vonalán vezetett ebből keskeny lejárók nyíltak a Tisza felé mindkét irányba (ma élő Tisza és a Cibaki Holt Tisza felé) tulajdonképpen ez a szerkezet egyedülálló ezért védendő. Ez a terület lehetne az idegenforgalom célterülete a településen a Tisza és a Holt Tisza mellett. Ezen területen található az örökségvédelmi hatástanulmányban helyi védelemre javasolt épületek döntő hányada is.

Terület felhasználás

1. Településközpont vegyes terület (TK)

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott kétszintes épületek építésére ezen a területen adjuk meg a lehetőséget. Ezen területen csak 30 %-nál nagyobb tetőhajlásszög megkövetelésével a kialakult állapothoz való igazodást segítjük elő. A két teljesintű épületeknél a tető minden esetben utcával párhuzamos gerincű előírása a túl magas utcafronti homlokzat megakadályozását szolgálja.

2. Falusias lakóterület (FL)

Egyedi szabályozást igényelt a falusias lakóterületnél az építési hely meghatározásához a hátsókert mérete ennek megfelelően ezt a területet két övezetbe soroltuk Az FL-1 a sok kis mélységű telkeket magába foglaló terület, melynél arányaiban nagyobb építési helyet határoztunk meg a hátsókert 3 m-es meghatározásával. Az FL-2-es övezet a döntően nagyobb mélységű telkeket tartalmazó területen van, itt a 6 m-es hátsókert meghatározása nem jelent a beépíthetőségnél komoly gondot.

3. Különleges terület (K)

Ide tartozik a lezárt temető területe, a sportpálya területe. A temető különösebb szabályozást nem igényel. A sportpálya beépíthetőségének 10 %-ban történő maximalizálása a területet szabadtéri sport jellegének megtartása érdekében szükséges.

4. Kereskedelmi szolgáltató terület

Az újtelepi részen a kisebb a környezetüket csak kis mértékben zavaró vállalkozások számára lett kialakítva, a minimális telekméret ehhez a célhoz igazodik.

5. Közlekedési és közműterület (KK)

Újonnan ilyen területet nem kell kialakítani, szabályozása különleges előírást nem igényel.

6. Zöldterület (Z)

Ezek egy része mélyfekvésű terület csak erre a célra használható. A Liget utcai területen a testedzés és a szabadtéri színpad elhelyezésére is megadtuk a lehetőséget.

7. Védőerdő

A terület védőerdő funkciót tölt be a Kereskedelmi szolgáltató terület az üdülő terület között.

Külterület

1. Kereskedelmi szolgáltató terület (KSZ)

Ide került besorolásra a külterületi azon majorterületek ahol állattartás nincsen. Itt a gazdasági tevékenység kialakításánál nem kell az állattartás miatti korlátozásokkal számolni.

2. Különleges terület (K)

Ide került besorolásra a mai is üzemelő temető, és tervezett háziállat-bemutató (állatkert) helye. Ide került besorolásra a vizitúrázók kempingterülete, mely a hullámtéren van, ezért csak mobil létesítmények felállítását engedélyezzük.

3. Hétféiházás üdülőterület (HÜ)

Két zártkerti terület lett ebbe a terület felhasználásba átsorolva. A Cibaki Holt Tisza melletti területen az építési hely lehatárolását úgy határoztuk meg, hogy a Holt Tiszától minimum 10 méteres távolságra kerüljenek az épületek. Az élő Tisza melletti zártkerti területre szabályozási terv készítendő.

4. Üdülőházak terület

Ide került átsorolásra a menyórai állattartó telepek egy része, nagyon kedvező idegenforgalmi helye miatt. A tájképi jelentőségű helyre való tekintettel javasoljuk az épületek magasságát korlátozni. A területre szabályozási terv készítendő.

5. Mezőgazdasági területek (MG)

Kismértékben de eltérő szabályozást alkalmaztunk az általános és a kertes mezőgazdasági területen. A lakást magába foglaló tanyaépületek elhelyezésére tilalmi zónát határoztunk meg a szerkezeti tervben. (védőövezetek területe)

Külön előírást alkalmaztunk az épületek falazó anyagára az árvízveszélyes területen, valamint a belvízzel veszélyeztetett területeken az új épületek környezetében minimum 30 cm-es feltöltést írtunk elő a károk lényeges csökkentése érdekében.

Az állattartó majorokat külön övezetbe soroltuk.

6. Közlekedési terület (KK)

A fontosabb (gyűjtő) dűlőutak burkolttá tételével egy időben fasorok telepítését írtuk elő. A Cibaki Holt Tisza jobb megközelítésére 3 volt zártkert területét soroltuk át közlekedési területbe, s helyeztük építési tilalom alá.

7. Erdő terület (E)

Speciális előírást nem alkalmaztunk.

8. Védőerdő


Egyrészt a ma is üzemelő temető és a háziállat-bemutató elválasztása, másrészt a defláció csökkenésére szolgálnak.

9. Vízgazdálkodási terület (V)

A Tisza hullámterén a vízi közlekedéssel kapcsolatos építmények létesítésén kívül minden építés megtiltásra került.

Külön fejezetben foglalkoztunk a környezet és természetvédelemmel.

Békéscsaba, 2003. augusztus


Csaba Márton
tervező