

ELŐZMÉNYEK

Dunapataj hatályos rendezési tervét 1993-ben hagyták jóvá, amely külön-külön tartalmazza az alábbiakat:

- külterület 1:10 000 méretarányban
- belterület 1:2 000 méretarányban
- Szelid üdülőterület 1:2 000 méretarányban
- Szelid volt zártkertek 1:2 000 méretarányban

Dunapataj jelen településszerkezeti tervének alapját az 1999. október 25-én a 81/1999. Ök. számú határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció adja. A településszerkezeti terv a felsorolt hatályos terveknek a településfejlesztési koncepció és az OTÉK elveinek megfelelő átdolgozása.

A települészerkezeti terv a belterületet és a Szelidi területet külön részletterveken ábrázolja.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) szerinti előzetes egyeztetés megtörtént, az eredményei a tervbe belekerültek.

TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A településszerkezet alakítása és a területfelhasználás távlati módjának meghatározása a helyi sajátosságokra épül.

A településszerkezet meghatározó meglévő elemei a következők:

- Duna és védvonal
- Szelidi tó és a csatornák
- településközi utak
- vasútvonal

A település 9.490ha-os igazgatási területe a belterület és Szelid üdülő-, és kertterülete kivételével jellemzően beépítetlen mezőgazdasági hasznosítású szántó és gyep.

Településszerkezetet és területfelhasználást egyaránt befolyásolják

- nem beépíthető természet és tájvédelmi valamint vízvédelmi területek

BELTERÜLETI HATÁR

Jelenleg a település központi belterülete /a 480 hektárnyi terület magába foglalja a beépített részeket és az egykori ólas kerteket / és a Szelid üdülőterület tartozik belterületbe.

A központi belterület tervezett határa a beépítéssel szoros összefüggésben alakul. A beépítésre nem szánt kerteségek külterületbe kerülnek. A lakó-, és gazdasági célú felhasználásra szánt területek kijelölése -a központi belterület extenzív fejlesztése- a belterületi kertek átosztásával történik.

Szelid üdülőterület és volt zártkertek szomszédsága területi és funkcionális hasonlósága indokoltá teszi a közös a tervlapi ábrázolást. Az üdülőterület belterületi a volt zártkertek üdülőterületi besorolásával értelem szerűen kiterjed.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az igazgatási terület használati ill. beépítési szempontból az alábbi OTÉK szerinti területfelhasználási kategóriákba sorolt.

Beépítésre szánt területek

A központi belterület és Szelid a közlekedési és a zöldterületek kivételével beépítésre szántak. A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint a következők:

- Lakóterületek
- Vegyes területek
- Gazdasági területek
- Üdülőterületek[
- Különleges területek

Valamennyi beépítésre szánt terület az OTÉK által előírt módon építési övezetekbe sorolt. Az építési övezetek jellemzésére a kötelezően meghatározandó telekméreten, beépítési módon, beépítettség mértéken, építménymagasságon, közművesítettség, zöldfelületi mértéken, környezetterhelési határértéken, terepszint alatti építményeken kívül a felhasználás kizárólagossága, a telek szélességi és mélységi mérete is rögzített, amennyiben azok a beépítési karakter meghatározó elemei.

Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A stagnáló népességszám mellett az épületállomány fokozatos cseréje, korszerűsítése, telkenkénti átépítése során a komfort nélküli ill. kislakások megszűnéséből és a lakásmutató (lakásonkénti lakosság) javuló értékéből adódnak a területi fejlesztési igények.

A lakóterületek a telek méreteken és a beépítés sajátosságaiban különböznek. A két helyszínen megtalálható többlakásos -társasházak beépítés kivételével a teljes lakóterület falusias lakóterületbe sorolt.

A falusias lakóterületen belül a beépítés sajátosságok és a telekméretek alapján *kistelkes* /mezővárosi jellegű /, *középtelkes* és *nagytelkes* karakterű övezetek különíthetők el.

A korábbi terveknel visszafogottabb új telekszámot a csökkenő lakásépítési ütem, a stagnáló népességszám és a beépítetlen telkek száma indokolja. Egyúttal kellő nagyságú tartalékterületet biztosít a terv.

A **településközponti vegyes terület** a település súlypontjában a meglévő intézmények körül került kijelölésre. A község ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgál.

A területen igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sport építmények és az azokhoz kapcsolódó szolgálati lakások kaphatnak helyet. A felsoroltak lakóterületen belül is elhelyezhetők, a településközponti besorolás a jelentőségüket emeli ki, a meghatározó intézmények telkein lakás lehetséges, de önálló lakótelek nem alakítható.

Gazdasági területek

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

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület a gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál, a belterülettel határosak belterületbe kerülnek.

Üdülőterületek

Dunapataj Szelid 135 ha-os belterületének cca fele beépített. A beépített ill. beépíthető részek 2/3-a hétvégi házas területek, a fennmaradó részek üdülőházas beépítésűek.

Hétvégi házas fejlesztés a már kijelölt, egykori szőlős parcellák átosztásával tervezett.

Az üdülőházas beépítés bővítése az üdülőterület súlypontjában a közösségi létesítményekkel és zöldterületi fejlesztéssel összhangban, azok szomszédságában javasolt.

Szelidi kertterület összetett funkciójú, az egykori szőlők gazdasági épületei, az üdülőjellegű épületek és néhány lakás egyaránt megtalálható.

A korábbi zártkerti kiosztásból automatikusan következő mezőgazdasági területi kategória nem a tényleges helyzetet írja le, ezért helyette távlati üdülőterületbe javasoljuk a három önálló területi egységben /Bodzás, Húsfoka, Csepeg/ megjelenő szelidi kertterületet.

Különleges területek

Dunapataj különleges területei az alábbiak:

- sportterület
- strandterület
- temető, kegyeleti park
- vásártér
- hulladéklerakók
- honvédelmi terület

Srandterület: Szelid meglévő strandterületével számol a terv

Sportterület: az iskola és művelődési ház melletti meglévő 1,25 ha-os területével számol a terv.

Temető meglévő 2,5 ha-os területét tartalmazza a terv. A vasút melletti és a Kalocsi út mentén lévő egykori temetők kegyeleti parkként zöldterületi besorolással fennmaradnak.

Vásártér a belterület északi részén található, területe a tervezett kereskedelmi szolgáltató területtel és a lakótelkek kiegészítésére szánt területtel csökken.

A meglévő szilárd **hulladéklerakó** a regionális telep üzembehelyezéséig marad fenn. Megszüntetés után rekultivációjáról gondoskodni kell.

A **fekálieürítő** nem tervezett, a szennyvíztelepre szállítás feltételezett.

Az ordasi út melletti **dögműt** fennmaradásával számol a terv.

Honvédelmi területként a HM kezelésű területeket rögzíti a terv.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek az alábbiak

- Közlekedési és közműelhelyezési terület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Egyéb terület

Közlekedési -, és közműterületek

Az OTÉK 26.§ szerinti közlekedési területek az alábbiak :

Országos főút

-51. számú Budapest - Baja - Hercegszántó főút

Dunapataj belterületének tervezett elkerülő nyomvonalával

Települési főút

5308. jelű Dunapataj - Szakmár -Kalocsa összekötőút

5106. jelű Dunapataj - Dunaszentbenedek - Kalocsa összekötőút

Zöldterületek

A zöldterületek közpark és védőzöld besorolásúak. Közparkokban a pihenés, testedzés létesítményei és a területet igénybevevők ellátását szolgáló pavilonjellegű építmények elhelyeztetők, de önálló telek nem választható le. Védőzöld Szelid üdülőterületen parkerdő, a központi belterület ligetes zöldterület, amely egyben vízgyűjtő is.

Erdőterületek

Dunapataj igazgatási területén védelmi jelentőségű erdők találhatóak az ártéri részen és Szelid körzetében.

Mezőgazdasági terület

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

A mezőgazdasági terület további övezeti tagolásának alapját a tájképi és környezeti védelem, a beépítési adottságok és a külterületi fejlesztések határozzák meg.

Eszerint van a) általános

b) védett, amely vízvédelmi /ártéri/ vagy javasolt természetvédelmi

övezet

Az övezeti besorolástól függetlenül természeti területen (gyep és nádas művelési ágban) építmény elhelyezésére nincs lehetőség.

Egyéb terület

Dunapataj OTÉK szerinti egyéb rendeltetésű területei a vízmedrek és partjaik valamint a nyílt csatornák és partjaik.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Természeti védelem

Dunapataj országos védetségű természetvédelmi területei az alábbiak:

- 1) Kiskunsági Nemzeti Park Miklapusza egysége
- 2) Szelidi tó Tájvédelmi Körzet

Dunapataj helyi védetségű természeti területe:

- 1) „C” sziget - Dunapataji szigetek és hullámtéri erdők /0129,0138,0139,0132/5hrs/

Művi értékvédelem

Dunapataj jelentős településszerkezeti és építészeti értékekkel rendelkezik. A kétbeltelkes telekrend egyedülálló példáját szolgáltatja.

A belső halmazos szerkezet megőrzését a rendezési terv az övezeti /telekalakítási és beépítési/ előírásokkal és a közterület-alakítási szabályokon keresztül biztosítja.

Országos védelemben részesülő műemléki terület a református templom műemléki környezete.

Az alábbi épületek műemléki védetségűek:

MJ lakóház, népi Bem József utca 34. (2061 hrsz)

M ref. templom, gótikus Béke tér (hrs/ 80 hrsz)

VK kovácsműhely és lakóház Jókai utca 8. (1792 hrsz)

VK tájház, népi Jókai utca 10. (1791 hrsz)

MJ rk. templom, barokk Kossuth Lajos utca 2. (1973hrs)

MJ községháza, klasszicista Petőfi Sándor u. 20. (1hrs)

MJ cselédház, népi Ordasi út 21. (2394 hrsz)

Helyi védelem, amely utcaszakasznyi beépítésekre, védendő közterületi alakzatokra, teresedésekre, épületekre terjedhet ki a szabályozási terven és a helyi építési szabályozásban jelennek meg.

Az egyes épületek védelem:

- a) teljes épületre,
- b) az épület tömegképzésére (megjelenésének utcaképet meghatározó jellegére)
- c) egyes homlokzati elemére terjed ki

Védőterületek az egyes területek övezeti besorolásában jelennek meg. A védőterületek két alaptípusa különíthető el.

A védett területek, *külső védőövezetének*, a védett és az általános közötti átmenetet biztosító puffernek tekinthető védőterület építési korlátozással ill. tilalommal került meghatározásra. Ilyenek a vízügyi és környezetvédelmi védőterületek.

A *vonalas létesítmények*, az utak, közműnyomvonalakat kísérő *védőterületeinek* nagysága a szabványok ill. az egyes üzemeltetők igénye szerint került meghatározásra. Ezek övezeti előírásai „lazábbak” a vezetékek áthelyezhetősége és az ellátási ill. üzemviteli létesítmények igénye miatt.

FUNKCIÓ VÁLTOZTATÁSOK

A településszerkezeti terv az adottságokból és a regionális lehetőségekből kiindulva az önkormányzat fejlesztési szándékának területi megfogalmazását adja. A tervezett funkcióváltások is ebből vezethetők le.

A *beépített részek* jelentős funkcióváltást nem céloz meg a terv.

A *jelenlegi beépített, mezőgazdasági területként* szereplő részek besorolását a tényleges használatnak megfelelően adja a terv.

Jelentősebb új beépítés a lakóterületi, üdülési és gazdasági célra tervezett.