

TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A településszerkezet alakítása és a területfelhasználás távlati módjának meghatározása a tervezett területi elemekre, infrastrukturális fejlesztésekre és helyi sajátosságokra épül.

Országos Területrendezési Tervi összefüggések

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (OTR) szerint Tabdi teljes igazgatási területe az országos **területfelhasználási rendszerben**: vegyes területfelhasználású térségbe tartozik.

Vegyes területfelhasználási kategória azt jelenti, hogy a megyei területrendezési tervben a község területét legalább 75%-ban erdőgazdálkodási és belterjes vagy külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki. Az egyeztetési szakaszban lévő Bács Kiskun Megyei Területrendezési terv az előírásnak megfelelően jellemzően mezőgazdasági (külterjes), a csengődi határ szögletében erdőgazdasági területbe sorolja a települést. A megyei terv területfelhasználási tagolását a településrendezési tervnek legalább 85%-ban kell átvennie.

A településrendezési terv a cca 171 ha-os összes beépítéssel számol, ez az igazgatási terület 8 %-a , tehát a területrendezési tervek területfelhasználási feltételei biztosítottak.

Az OTrT infrastrukturálisfejlesztéseiből a nagysebességű vasútvonal érinti a települést. A tervezett nyomvonal a mai vasútvonallal megegyezik.

A térségi övezetek közül az **országos ökológiai hálózat** és a **kiemelten fontos érzékeny terület** övezete érinti a települést.

Az ökológiai hálózat által érintett területeket a településrendezési terv védett mező-, vagy erdőgazdasági övezetbe sorolja, ezzel az OTrT ökológiai övezeti előírása (az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek és azok kapcsolatainak védelme) teljesül.

Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezetével a község teljes igazgatási területe érintett.

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület, komplex tájrehabilitációt igénylő terület, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete nem érinti a községet.

A felszíni vizek **vízminőségvédelmi vízgyűjtő területének övezetébe** tartozik Tabdi.

BELTERÜLETI HATÁR

A község belterülete a beépítéssel szoros összefüggésben alakul. A meglévő belterület kiterjesztése déli irányban a lakóterületi fejlesztésekkel összhangban javasolt.

A külterületi gazdasági területek belterületi bevonás nélkül beépítésre szánt területek maradnak.

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 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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

L a k ó t e r ü l e t e k

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 területek jelentős számú foghíjat tartalmaznak, azok beépülésével a lakásszám jelentősen: cca 70 db-bal növelhető.

Az **új lakóterület** a Vasút utca déli végében tervezett, ahol 15 db telek alakítható. A korábbi terv Buckadülő irányú lakóterületi-fejlesztése nincs a településszerkezeti tervben.

Lakóterületi fejlesztésre kerül továbbá a településfejlesztési koncepciónak megfelelően a kiskörösi bevezetésben a tanyás területből a Jókai dűlő keleti végében cca 5 ha.

A falusias lakóterület szintterületi mutatója: max 0,5

Külterületi lakásépítések

Tabdi külterületének keleti részén a lakás (tanya) építésnek hagyománya van. Terv a szórvány tanyás területet általános mezőgazdasági területbe sorolja, ahol a telek 3%-os beépíttessége 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 tanyaudvar belüli beépítésre.

T e l e p ü l é s k ö z p o n t v e g y e s t e r ü l e t e k

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.

G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

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.

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

Az ipari terület szintterületi sűrűsége: max 1,5.

Különleges területek

Különleges területek a sportterület, a temető és a lezárt hulladéklerakó.

A hulladéklerakó területe a környezetvédelmi felülvizsgálatot ill. rekultivációt követően amennyiben a feltételek adottak, átrakóként, hulladékudvarként, építési törmeléklerakóként működhet tovább. A távlati területhasználati lehetőségeket a felülvizsgálati dokumentáció determinációi alapján az érintett hatóságok határozzák majd meg.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek

Tabdi belterületének *zöldfelületi rendszerét* az utcafásítás adja.

A sajátos településszerkezeti előzményekből -az egykori szőlős tanyasorok benépesüléséből adódóan - jelentősebb közpark csak az új osztású lakóterülettel együtt került kijelölésre.

A községközpont szervező elemét jelentő kisebb községi park a Dózsa György és Szent István utca metszésében jelölhető ki.

Erdőterületek

A külterület észak-keleti határrészén jelentősebb az erdősültség. A domborzati és termőhelyi viszonyokból itt és az egykori szőlőterületek 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 értelemszerűen változhatnak.

Mezőgazdasági területek

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

Az általános mezőgazdasági terület általános és védelmi 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.

Vízgazdálkodási területek

Tabdi OTÉK szerinti vízgazdálkodási területei a nyílt csatornák és partjaik.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Természetvédelem

Területi védettség alatt az országosan védett Természetvédelmi Terület a Kiskőrösi Turjános.

A természetvédelmi nyilvántartás szerint Tabdi területén a természetvédelmi törvény erejénél fogva „ex lege” védett és természeti területek találhatóak, amelyek az OTrT szerinti ökológiai hálózat részét képezik, ezért a terv védelemre javasolt területként tartalmazza azokat.

Művi értékvédelem

A régészeti lelőhelyek országos védettséget élveznek.

Helyi védelemre az rk. templom, a Dankó villa és a Rácz János-féle un. tornyos iskola javasolt.

Védőterületet a vonalas létesítmények igényelnek.

A vonalas létesítmények, az utak, közműnyomvonalakat kísérő védőterületeinek nagysága a szabványok ill. az egyes üzemeltetők igénye szerint kerül meghatározásra.

KÖZLEKEDÉS

Tabdi igazgatási területét érintő, térségi jelentőségű közúti közlekedéshálózati elem nincs és nem is tervezett. A település térségi és országos hálózati kapcsolatai az 5301. jelű Kecskemét-Kalocsa és az 5307. jelű Csengőd Tabdi bekötőút biztosítja. Útfejlesztés a mai hálózat felhasználásával tervezett.

Az OTrT-ben távlatban szerepel a Budapest – Kelebia nagysebességű vasútvonal, amely nemzetközi vasútvonal része. Ennek Tabdi térségében jelenleg a mai vonallal közös nyomvonal van. A tervezett nagysebességű vasútnak szintbeni átjárója nem lehet. Ez a körülmény azonban Tabdit nem érinti, mivel beépítés csak a vasúttól keletre található. A vasúton túli területek lakatlan természetvédelmi területek.

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 részekben jelentősebb funkcióváltás nem tervezett.

Beépítetlen részekben az előzőekben ismertetett lakóterületi fejlesztések és a gazdasági területi fejlesztések jelentenek funkcióváltást.