

GÉDERLAK

Településfejlesztési koncepciója

1. Bevezetés

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

- 2.1. Regionális kapcsolatok
- 2.2. Néesség
- 2.3. Természeti környezet és területhasználat
- 2.4. Településszerkezet és területfelhasználás
- 2.5. Helyi értékvédelem
- 2.6. Gazdaság
- 2.7. Infrastruktúra

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

- 3.1. Településszerkezet és területfelhasználás
- 3.2. Lakásfejlesztés
- 3.3. Intézményfejlesztés
- 3.4. Gazdasági területek fejlesztése
- 3.5. Zöldterületi fejlesztés
- 3.6. Infrastruktúrafejlesztés

4. Építésügyi kérdések

- 4.1. Tervi előzmények
- 4.2. Szabályozási elvek

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. rajzi melléklet | Igazgatási terület |
| 2. rajzi melléklet | Belterület |

Az egyeztetések figyelembevételével összeállította : Szilberhorn Erzsébet tervező

2004. március 24.

1. Bevezetés

A települési önkormányzat településrendezési feladatát- amely magába foglalja a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok megalkotását – településrendezési terven és helyi építési szabályon keresztül látja el. Ezek megalapozását, „a településfejlesztési döntések rendszerbe foglalását biztosítja a településfejlesztési koncepció”.

Készítéséről és jóváhagyásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2000. évi CXV. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény intézkedik

Jelen településfejlesztési koncepció célirányosan a településrendezési terv megalapozására készült. Figyelembe veszi a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Tervet.

A község területi fejlesztésére koncentrál és nem tartalmazza a területtől függetleníthető szakmai részkonceptiókat.

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

2.1. Regionális kapcsolatok

A község a Dél-alföldi régióhoz, azon belül a Kalocsai Kistérséghez tartozik. A körzetközpontokhoz (Kecskemét, Kalocsa) való közlekedési kapcsolatok a összekötőúton biztosítottak.

Felsőfokú körzetközpontként illetve középfokú társközpontként említésre érdemes Baja szerepe, amely az adminisztratív intézmények kivételével számos egyéb kapcsolatban (munkahely, kereskedelem, oktatás) megnyilvánul.

2.2. Népeség

Géderlak népességszáma országos tendenciákkal egybevágóan fogyást mutat.

Demográfiai adatok 1960- 2002

év	1960	1970	1980	1990	2003
Népességszám (fő)	1593**	1372*	1250	1181	1099

A tendenciából következően a község távlati népességszáma max **1100 fő**, ez az érték szolgálhat az intézményméretezés alapjául.

A népességszám hagyományoknak megfelelő belterületi elhelyezkedésével kell számolni.

2.3. Természeti környezet és területhasználat

Község természetföldrajzi szempontból a *Dunavölgy* települése.

Géderlak a halmazos nőtt településszerkezet példája.

A 1872 ha -os igazgatási terület két önálló egységben található. Péterföld határrészét Dunapataj igazgatási területe választja le az egységes külterületből.

Az ártér kivételével az igazgatási terület jellemzően mezőgazdasági hasznosítású.

** Ebből Terhelpusza és egyéb külterület: 85 fő

* Ebből Terhelpusza népességszáma: 13 fő

A mezőgazdasági terület jellemzően jó termőképességű.
Terhelypuszta és Pusztalak kivételével szántó a meghatározó művelési ág.

A területhasználatból következnek a táji sajátosságok. Ezek figyelembevételére alapvető fontosságú. Az igazgatási terület a 2/2002.(I.23.)KöM-FVM együttes rendelet szerint környezeti szempontból nem érzékeny terület.

2.4. Településszerkezet és területfelhasználás

A belterület a természeti adottságok szerint alakított úthálózatra települt nőtt község példája. Belterület a domborzati adottságokból, területhasználatból logikusan következő felhasználású.

2.5. Helyi értékvédelem

A helyi értékvédelemet a táji és művi elemekre kell kiterjeszteni és megjeleníteni a tervben és a helyi építési szabályzat vonatkozó részében:

- a) *Településszerkezet* (utcavonal, telekrend, beépítési jellegzetességek: fő és melléképület viszonya, helyzete)
- b) *Beépítés* (utcakép, beépítési karakter)
- c) *Épületek* (teljes épület, épület részletképzések: homlokzati elemek, épülettömeg, tetőidom)

Az építészeti feladatok a meglévő építészeti értékek megtartására és új minőség létrehozására vonatkoznak.

Építészeti értékek

Géderlak építészeti értékeinek védelme az országos védettségű műemlékek és a helyi védettségű területek-, épületek-, és épületrészek kijelölésével biztosítható.

A község építészeti értékeinek védelmére vonatkozó rendelkezések építésügyi és hatósági elemei bekerülhetnek a helyi építési szabályzatba.. A helyi védettségre vonatkozóan önálló önkormányzati rendelet alkotása indokolt az építészeti örökség helyi védelméről szóló 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet szerint. A rendelet a helyi épületek fenntartásának támogatási rendszerére vonatkozókkal kiegészítheti a helyi szabályzat értékvédelmi fejezetét.

Az egyes épületeken túl a teljes *történelmi községszerkezet* utcavezetésével, teresedéseivel, telekrendjével, beépítési arányaival, építészeti karakterével helyi védettségre érdemes.

2.6. Gazdaság

Gazdasági szervezetek helyzete

A községi gazdasági szervezeteknél az országos helyzetnek megfelelő folyamatok játszódtak le. Az önkormányzat csak közvetett módon tud reagálni a helyi gazdasági szereplők működésére. A községfejlesztési koncepción keresztül területi-, infrastrukturális és közszolgáltatási feltételekkel érhető el, hogy a község a gazdaság szereplői számára vonzó legyen.

Összességében, a bevonható erőforrásokat tekintve megállapítható, hogy az ország jelenlegi gazdasági helyzetében a közigazgatásban és az állami szektorban a közpénzek nem fognak növekedni. Következésképpen Géderlak községfejlesztési lehetőségeinek a felvázolásakor nem indulhatunk ki másból csak a jelenlegi helyzetből és regionális adottságokból. Az országos helyzetnek megfelelő munkanélküliség, a kedvezőtlen költségvetési pozíció és egyes gazdasági szervezetek leépülése ellenére a történelmi és

gazdaságföldrajzi helyzet olyan jelentős fejlesztő tényezőnek tekinthető, amelynek kibontása többek között a rendezési tervi eszközökkel is lehetséges és szükségszerű.

Ipar

A tradicionális mezőgazdasághoz és vízi szállításhoz* kapcsolódó iparágak fenntartását kell megcélozni és elősegíteni.

Mezőgazdaság

A község fekvése és hagyományai a mezőgazdasági termelésbeli elsődlegességre mutatnak. A mezőgazdaságon belül kiugró eredményt azonban csak intenzív illetve speciális tevékenységgel lehetett a múltban és lehet a jövőben is elérni. A termelési költségek csökkentése és piaci érték növelése érhető el a biokertészeti gazdálkodással.

Erdőgazdaság

A község természeti és termőhelyi adottságai szerint erdőszült.

Idegenforgalom

A termelés mellett a községfejlődés húzóágazatává tehető a jelenleg nem meghatározó jelentőségű idegenforgalom. Turizmus elemei a vidéki vendégfogadás, a Kobolyató térségének szabadidős lehetőségei, a dunai viziturizmus és a helyi eseményekhez köthető rendezvények.

2.7. Infrastruktúra

Közlekedés

A község *közúthálózati* kapcsolatai az 5106. jelű Kalocsa-Dunapataj összekötőúton teremődnek. Érinti továbbá a Zádori révhez vezető 51347. jelű bekötőút a települést. Az igazgatási területen halad keresztül az 51. számú főút, de az elsőrendű főútnak közvetlen kapcsolata nincs a település felé.

Közműellátás

Általános elvárás

Teljes közművesítés megvalósítása alapfeladat. A közműlétesítmények elhelyezkedésüket és megjelenésüket tekintve nem lehetnek településképre nézve zavarók. Nem fogadhatók el azok a megoldások, amelyek a hagyományos történeti településképet rontják.

Vizellátás

Géderlak a kalocsai regionális ivóvízellátási rendszerhez kapcsolódik.

Csatornázás, szennyvíztisztítás

Géderlak csatornázottsága megoldatlan. Távolatban a kalocsai regionális rendszerhez való kapcsolódás feltételezett, de önálló rendszer kiépítése is lehetséges.

Vízrendezés, csapadékvízvezetés

A község vízrendezési tervében foglaltak a költségvetési lehetőségek szerint ütemezetten valósítandók meg. A vízrendezési terv figyelembevételével kell a belterület rendezési tervét elkészíteni.

* Kikötő Ordas igazgatási területén épülhet, a kikötőhöz vezető út Géderlak területén halad.

Elektromos energia ellátás

A község belterületének elektromos energia ellátása megoldott. Minőségi javulást eredményezne, ha az elektromos hálózati rekonstrukciók során a légekábeleket, légvezetékeket földkábelre cserélnék.

Földgázellátás

A község belterületi középnyomású földgázhálózata kiépült

Hulladékgyűjtés

A község regionális rendszerhez csatlakozott. Távolabban legfeljebb hulladékudvar kialakítása jöhet számításba.

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

3.1. Településszerkezet és területfelhasználás

Településfejlesztés és rendezés kapcsolata

A tényleges fejlesztési lehetőségek mint mindenütt Géderlak esetében is a fejlesztési igényekből és a területi lehetőségekből adódnak. A kedvező területi, település-társági adottságok pozitív módon hatnak a település fejlődésére.

Településfejlesztési tényezők

A fejlődés ill. működés legfőbb körülményei, amelyekre a településrendezés során figyelemmel kell lenni:

- Géderlak község jelentős történeti előzményekkel közepesen feltárt térségben a Duna mentén.
- Közigazgatási területe jellemzően szántó és ártér.
- Kedvező idegenforgalmi és szabadidős adottságokkal rendelkezik

Területrendezési szempontok

- Az elmúlt időben kialakult helyi és országos tendenciák alapján a népesség jelentősebb emelkedése nem várható, de törekedni kell a népesség megtartására.
- A népesség megtartó erő a történelem folyamán mindig jelen volt a településen, a település népességszámának alakulása egyenletesnek mondható.

Településszerkezet alakítása

A településszerkezet alakításának és a területfelhasználás távlati módjának meghatározásakor alapvető feladat:

- beavatkozási igények meghatározása
- területi-, és infrastrukturális hálózati növekedés lehetőségeinek és korlátainak meghatározása
- értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

Beavatkozási igények

A rendezési terv eszközeivel megoldható legfontosabb feladat a körzeti kapcsolatok javítása a gazdaság-, és településfejlesztés érdekében, gazdasági területi fejlesztés, lakótelkes fejlesztés.

Területi növekedési lehetőségek és korlátok

A település beépítésre szánt területének bővítése a mai beépítések szerves folytatásaként javasolható.

Értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

A helyi szabályozás eszközeivel tudja a község településszerkezeti, beépítési, építészeti sajátosságait figyelembe venni és a helyi értékek megőrzését biztosítani. Ehhez elkészítendő a beépített részek karakterének részletes vizsgálata, amely az építési övezeti besorolás alapját adhatja.

Kiemelt feladat a történetiséget legteljesebben hordozó községközpont értékeinek megőrzése, de egyúttal rekonstrukcióval a természetes községfejlődést - a funkciók bővítését, a gazdaságos területhasznosítást - is biztosítani kell.

A történetiséget leképező halmazos településszerkezet megtartása a helyi védettség eszközrendszerével biztosítandó.

3.2. Lakásfejlesztés

Lakásellátás és terület biztosítás alapelvei

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 jelenleg beépített területeken közül a lakások számszerű növelése csak kis mértékű lehet.

Az új lakóterületek a meglévő belterületen belül a meglévő úthálózat felhasználásával ill. értelemszerű szélesítésével, a kialakult telekrend figyelembevételével kerülhetnek kijelölésre a melléklet szerint.

3.3. Intézményellátás, intézményterületek

Az intézményellátással kapcsolatosan fontos körülmény, hogy egyes intézményfajták esetében az önkormányzatot ellátási felelősség terheli, más (vállalkozói típusú) intézmények esetében pedig csak szervező, irányító közvetett szerepet játszik az ellátás biztosításában.

Az első csoportba tartozó oktatási-, nevelési-, szociális-, és egészségügyi intézmények esetében indokolt az alapellátás szerinti méretezés.

Valamennyi *alapellátási intézmény* (művelődési ház, könyvtár, óvoda, általános iskola, orvosi rendelő) helyben biztosítását kell megcélózni.

A vállalkozási típusú intézmények esetében a kereslet - kínálat és a területi alkalmasság a meghatározó tényező az ellátás alakulásában.

3.4. Gazdasági területek fejlesztése

A külterület meglévő egykori majorjai bővítési lehetőséggel gazdasági területként megtartandók.

Az új gazdasági területek kialakításában az önkormányzat a településrendezés sajátos jogintézményein keresztül (tilalmak, telekalakítás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépítési és közművesítési hozzájárulás) vehet részt. Ezek a helyi építési szabályzatba bekerülhetnek.

A lakóterületekkel határos vagy lakóterületbe ékelődött üzemi területek csak akkor számolandók fel, ha a lakóterületre előírt környezeti normákat nem tudják teljesíteni.

3.5. Zöldterületi fejlesztés

A község egységes zöldfelületi rendszere alakítandó ki annak jellemző szervező elemei lehetnek a beépítésre alkalmatlan mélyfekvésű területek.

3.6. Infrastruktúrafejlesztés

Közüti fejlesztés

A község *közüthálózati* kapcsolatai az 5106. jelű Kalocsa-Dunapataj összekötőúton teremődnek. Érinti továbbá a Zádori révhez vezető 51347. jelű bekötőút a települést. Az igazgatási területen halad keresztül az 51. számú főút, de közvetlen kapcsolata az elsőrendű főútnak nincs a település felé. Meglévő nyomvonal felhasználásával a település 51. főúti kapcsolata megteremthető. Az összekötéssel egyidejűleg Péterföld határrész országos közutakon való kapcsolata is biztosítható.

A belterület utcahálózata átmenő forgalom levezetésére nem alkalmas. A történeti településszerkezet halmazos jellege, keskeny közterületei indokolják települési elkerülő nyomvonal kijelölését. A rév irányú teherszállítások forgalmára a településbelső nem alkalmas. A korábbi rendezési tervben javasolt tömbátvágás felülvizsgálandó és a készülő településrendezési tervben a mai épületállagokat figyelembevevő új javaslatot kell adni az elkerülő nyomvonalra.

Különösen idegenforgalmi szempontból fontos a térségi tervekben meghatározott töltésen vezetett kerékpárút.

Közművesítés fejlesztése a kiindulási feltételek fejezetben ismertetettek szerint várható.

Hulladékkezelés és elhelyezés a kiindulási feltételek szerint valósítható meg.

4. Építésügyi kérdések

4.1. Tervi előzmények

Az 1984. évi összevont rendezési terv csak a belterületet tartalmazza. Annak területfelhasználási megoldásai átvehetők.

A beépítési javaslatok, övezeti előírások átértékelése indokolt. A módosítások az építési törvény változásából vezethetők le, az „Országos Építési Szabályzat”-ot felváltó „országos településrendezési és építési követelmények” különbségeiből adódnak.

4.2. Szabályozási elvek

A településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban egységes, teljes részletességű szabályozást kell adni a teljes igazgatási területre. Részletes legalább 1:2000 méretarányú szabályozási terv a belterületre és Kobolya melletti szőlős, másodlagos üdülőterületre készítendő.

A szabályozás alapelveként a folyamatosság biztosításával és a helyi sajátosságok és értékek figyelembevételével a konfliktusok elkerülését és a fejlődés lehetőségének biztosítását kell megfogalmazni.

Külterület szabályozása

A településrendezési terv beavatkozási lehetősége, mivel beépítési kötelezettség nincs külterületen valamivel kevesebb, de nem feltétlenül jelentéktelenebb. A szabályozásban rögzíthetők a meglévő és kijelölhetők a tervezett vonalas létesítmények (utak, közművezetékek) és azok előírt építési tilalmi sávjai. Megadhatja továbbá a vízügyi és természetvédelmi érdekből nem beépíthető területeket.

Nem javasolhatók beépítésre a természeti és természetközeli, beépítési hagyományokkal nem rendelkező részek.

A *beépíthető területek* övezeti tagolásának alapját a táji és beépítési adottságok és hagyományok adhatják.

Belterület szabályozása

Belterület szabályozásának alapját a beépítési karakter és az értékvédelem valamint fejlesztési szempontok együttesen határozzák meg.

Az egyes területek kialakulását, funkcióját, beépítésük sajátosságait, közterületi kapcsolatait feltáró községrendezési vizsgálat szolgálhat alapot a belterület területfelhasználási és övezeti tagolásához.