

2.

Szerkezeti terv leírása

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A történetileg kialakult tájszerkezete távlatban is megőrizendő.

A településszerkezet meghatározó meglévő elemei: Duna és védgátja, meglévő úthálózat.

A község területfelhasználását a Duna hajdani medrét és árterét időző mélyfekvésű, csatornákkal szabdaltsága, a belterületi beépítés és a szántó valamint ártéri erdőterületek határozzák meg.

Alapvető szerkezeti változásra okot adó fejlesztés nem tervezett.

A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, a belterület tehermentesítését szolgáló 51. főúti közvetlen kapcsolatot biztosító tervezett gyűjtőtűt meglévő földút nyomvonalán javasolt.

A belterület, illetve a beépítésre szánt területek változásai, a szerkezeti fejlesztések elsősorban a közösségi célú, valamint a gazdasági funkciók elhelyezését szolgálják.

Az igazgatási terület használati ill. beépítési szempontból az alábbi OTÉK¹ szerinti területfelhasználási kategóriákba sorolt.

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

A belterület - jelenlegi és kismértékű módosításával beépítésre szánt területi besorolásúak.

Építési használatuk szerint a következők:

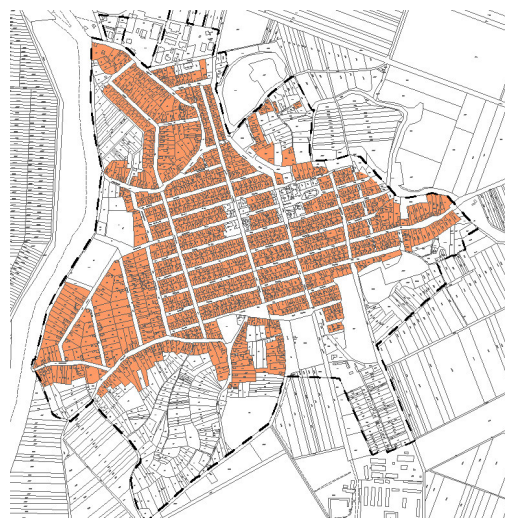
- Lakóterület, amely kisvárosias és falusias lakóterület
- Vegyes terület, amely településközpont és intézményi terület
- Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató-, és ipari terület
- Különleges beépítésre szánt terület

Lakóterületek

A beépítésre szánt területen belül a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória.

A csökkenő népességszám és a lakásépítési tendenciából következően új lakóterületi kijelölés nincs.

Az érvényes szerkezeti terv a lakóterület egészét falusias lakóterületbe sorolja.



Felülvizsgálat során nyilvánvalóvá vált, hogy a történeti kistelkes beépítésű lakóterületen a falusias lakóterületi beépítettség (max 30%) nem tartható, ezért azok kisvárosias lakóterületbe kerülnek. A lakóterület kismértékű csökkentését (településközponti és skanzen célú átsorolását) a lakásépítés visszafogott üteme, a meglévő foghíjtelkek és a kiépített közművesített területek üresen álló lakóépületei indokolják.

Vegyes terület

Vegyes terület településközpont és intézményi terület

Településközpont területen a lakások mellett egyéb: jellemzően a települési szintű ellátás funkcióját teljesítő épületek helyezhetők el. Ebben a kategóriába a tágabban vett községközpont tartozik.

Intézményi területen egy-egy meghatározott közfunkciót ellátó intézmény kap helyet.

Gazdasági területek

Gazdasági területben a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület.

Kereskedelmi, szolgáltató terület a nem jelentős zavaró gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál. Ebben a területbe sorolt a kompi bekötőtűt déli oldalára tervezett új kijelölésű gazdasági terület.

Ipari területen a közüzemi szolgáltatással kapcsolatos beépítések és a védőterületi igényrel rendelkezhető tevékenységek építményei valósíthatók meg. Ide soroltak a hatályos terv szerinti ipari területek: beleértve a mezőgazdasági majorságokat is.

Különleges beépítésre szánt területek

A területfelhasználási kategóriába tartoznak:

- önkormányzati szolgáltató terület (030 hrsz)
- skanzen
- mezőgazdasági üzem

Önkormányzati szolgáltató terület (030 hrsz) az önkormányzati tulajdonú terület tervezett összetett funkciója indokolja a különleges területi besorolást.

Skanzen

A településfejlesztési koncepció hangsúlyos eleme a turizmus fejlesztés. A szabadtéri néprajzi bemutatóterületek két helyszínre is javasoltak. A foki gazdálkodás és a népi halászat bemutatásából következően mindkettő a vízfelülethez közvetlenül kapcsolódik.

Mezőgazdasági üzem

A mezőgazdasági tevékenységű új beépítésre szánt terület (03/8 hrsz) telektulajdonosi igény szerint kerül mezőgazdasági üzemi területbe.

A jogfolytonosság okán az ipari területi besorolású mezőgazdasági üzemi területek területfelhasználási változtatása nem tervezett, mivel azokon mezőgazdasági üzemi épületek elhelyezésére lehetőség van.

¹ Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek az alábbiak

- Közlekedési-, és közműelhelyezési, hírközlési terület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt területek, amelyek
 - temető
 - kegyeleti park
 - sportterület

Közlekedési-, és közműelhelyezési-, hírközlési terület

A település meglévő szerkezetének továbbfejlesztéséből következően változatlan szélességű és vonalvezetésű úthálózattal számolhatunk.

A gazdasági területek belső úthálózata nem jelenik meg a terven.

Zöldterületek

A zöldterületbe a már meglévő növényzettel borított közösségi célú (pihenést, testedzést szolgáló) területek tartoznak.

A hatályos tervben nem szereplő, időközben megvalósított zöldterületekkel (Szt-István u. -Somogyi u. találkozásánál, Szt István utca temető melletti teresedésében) a szerkezeti terv kiegészül. További zöldterület a községek központjában az iskolával szembeni 1027 és 1056 hrsz -ú telkekre javasolt.

A vízjárta, vízgyűjtő területek un. palék elsődleges funkciójukhoz igazítva zöldterületből önálló övezetként vízgazdálkodási területbe kerülnek jelen tervben.

Erdőterületek

Erdőterületbe az erdőként nyilvántartott területek soroltak. A nagyvízi medren belüli erdők vízgazdálkodási területen belül művelési ágak szerinti megkülönböztetéssel (övezeti tagolásban) vannak a tervben.

Mezőgazdasági terület

Mezőgazdasági terület általános és kertterület. Általános mezőgazdasági terület a község külterületének meghatározó része a beépítésre nem szánt terület jellemzően ide tartozik.

Kertes mezőgazdasági területbe a kétbéltes hagyományokból következő beépítéssel határos területek tartoznak.

Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területbe a belterületi vízgyűjtők, a csatornák és a Duna védgáton belüli teljes területe tartozik. A Dunaparti meglévő beépítés a vízgazdálkodási területen belüli meglévő beépítésként nevesített.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A meglévő zöldterületi jellegű intézmények: temető, kegyeleti park (izraelita temető), sportterület tartoznak a területbe.

2.3. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Épített örökség

A terv feltételezi, hogy az építészeti örökség helyi védelméről önálló önkormányzati rendelet lesz, annak szakmai megalapozására helyi védelemre javasolt épületek két kategóriáját különbözteti meg a terv. Az I. rendű védelemre javasoltak homlokzati megjelenésük egészében védelemre javasoltak. A II. rendű védelemre javasoltaknak egyes homlokzati eleme vagy tömege érdemes a védelemre.

Régészeti örökség

A településen vannak nyilvántartott régészeti lelőhelyek, amelyeket a szerkezeti terv a régészeti adatszolgáltatás és a régészeti hatástanulmány alapján ábrázol.

2.4. A KÖZLEKEDÉS

A település közúti közlekedési szempontból jól megközelíthető. A község külterületén a közigazgatási terület keleti oldalán halad az 51. sz. Budapest - Baja - Hercegszántó másodrendű főút, amelyhez a település az 51355. j. Fajsz - Dusnok hajóállomáshoz vezető út révén csatlakozik. Jelentős úthálózati kapcsolat még a település déli közigazgatási területét érintő országos jelentőségű M9 autót, amelyhez azonban a község belterületének csak közvetett közúti kapcsolata van.

A településen kiemelt szerepe van a Duna folyónak, mely a települést ~13,7 km hosszon határolja. Ez képezi a település kiemelkedő kereskedelmi-, idegenforgalmi vonzástényezőjét, egyben közlekedési szempontból is közvetlen vízi kapcsolatot jelent. A kompközlekedés már nem bonyolódik, a hajózásnak másodsorban turisztikai szerepe is lehet.

A belterület úthálózata jórészt történelmileg kialakult.

Közúthálózati szempontból probléma, hogy a település területén gyűjtőút hálózat hiányos, emiatt Fajszon a fokozódó forgalom problémamentes lefolyása nem biztosított. Fő összekötő irányok hiányoznak a település NY-i és DK-i részén.

A meglévő gyűjtőutak (Gyűjtőutak: Árpád utca, Dózsa György utca, Kohári utca, Mártírok utca) kiegészítése javasolt.

Gyűjtőúti fejlesztési javaslatok: meglévő nyomvonalon a Kalocsai út, új nyomvonalon: József Attila utca (külterület), Déli iparterülethez vezető út, meglévő beépített területen: Ady Endre utca (Árpád utca - Szent I. utca közötti szakasza), Szent István utca (Ady E. utca - Temető közötti szakasza), József Attila utca (Árpád utca - lakott terület határa közötti szakasza)

A meglévő **országos közúthálózat** a települést kielégítő mértékben kiszolgálja, azt tovább bővíteni nem kell.

A **csomópontok** kialakítása külterületen kielégítő, belterületen fejlesztésre szorul.

Tervezett csomóponti átalakítások:

- 51. sz. főút - déli iparterület új gyűjtőút csomópont (Javasolt kialakítás: szintbeni, 4 ágú) csomópont
- 51355. j. út - új iparterület csomópont (Javasolt kialakítás: szintbeni, 3 ágú, távlatilag balra kanyarodó sávval kalkulálva, a jövőben betelepülő üzemek forgalmának függvényében).

A tervezési területen **kerékpárút** a Duna védőgáton található a révállomástól délre eső szakaszon, az EUROVELLO hálózat részeként, északi szakaszon való kiépítést és az 51. főút menti kerékpárutat a terv tartalmazza.

Gyalogút hálózati elem a Magyar Zarándokút útvonala, amely főként a Duna folyó mellett halad, azonban érinti Fajsz település kül- és belterületét is.

Javasolt új **kiszolgálóúti** hálózati elemek: meglévő beépített területen: Rózsa utca
új beépítetlen területen: 1348 hrsz. utca - Kossuth utca
között

2.5. KÖZMŰELLÁTÁS

Beépítésre szánt belterületen a földgáz kivételével a teljes közművesítés az építés feltétele, ami a villamos energia, az ivóvíz, a közcsontrán történő szennyvízelvezetést a közterületi csapadékvíz-elvezetést jelenti.

Azokon a külterületi részeken, ahol a szennyvízcsatornázás megoldásának reális lehetősége nem áll fenn, ezért a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóval feltételezett.

2.6. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A település környezetvédelmi programjában és az alátámasztó munkarészben ismertetettek szerint a környezetvédelmi szempontok érvényesíthetők.