

Sándorfalva

Településfejlesztési Konceptiója

Megrendelő:

Sándorfalva Nagyközség Önkormányzata

Készítette:



Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Felelős tervező:

Molnár Mária építész
vezető településtervező TT1-01-1580

Készült:

2002. július

Tartalomjegyzék:

Elméleti alapvetés: Konceptió készítés	1. oldal
A konceptió készítésekor végzett vizsgálatok, megfontolások, metodika	1. oldal
Fogalmak meghatározása.	3. oldal
A Településfejlesztési Konceptió kidolgozásához szükség van néhány egyszerű kérdés megválaszolására.	4. oldal
A településfejlesztés fő célkitűzése:	5. oldal
Miért szükséges fejlesztés?	5. oldal
Fejlesztési konceptió - Előzmények:	6. oldal
Vizsgálatok összegzése, probléma meghatározás és megoldási stratégia	6. oldal
A település népességszáma – közigazgatási terület	6. oldal
Városi életminőség elérését akadályozó tényezők:	7. oldal
Munkahelyek számának növelése	9. oldal
Helyi értékek:	9. oldal
Zártkertek	10. oldal
Közlekedési kérdések:	10. oldal
Elméleti alapvetés: A Településfejlesztési Konceptió megvalósítása	11. oldal
A programok létjogosultsága és végrehajtása:	12. oldal
Szervezeti javaslatok	13. oldal

1. Függelék: Jogi háttér

Mellékletek:

1. számú melléklet: Sándorfalva – Statisztikai elemzése
2. számú melléklet: Csongrád megye – Statisztikai elemzése
3. számú melléklet: Csongrád megye Területrendezési terve
4. számú melléklet: Sándorfalva – Meglévő intézmények

Elméleti alapvetés: Konceptió készítés

Hogyan állítható össze egy településfejlesztési koncepció, hogyan hozható létre az az átfogó elképzelés, melyet a későbbiek során tovább lehet bontani, melyhez igazítani lehet az összes további elképzelést és tevékenységet?

Röviden és egyszerűen fogalmazva: ahhoz, hogy egy átfogó településfejlesztési elképzelés létrejöhessen tudni kell, hogy mi az, amit el szeretnénk érni és ki kell módolni, hogyan érhetnénk el azt. Vagyis:

Kiinduló lépésként a meglévő állapotok pontos ismeretére van szükség. Ismerni kell, vagy össze kell gyűjteni a meglévő állapotokat jellemző adatokat. Majd az adatok összevetésével jellemezni kell a meglévő szituációt.

Másodikként a kívánt változás iránya, az elérendő célok megfogalmazása szükséges, részletesen jellemezve az elérendő állapotot.

Ezt követően össze lehet hasonlítani a két állapotot. Láthatóvá válnak a különbségek, és különböző megfontolásokkal kialakítható, megtervezhető az az út, azok a tevékenységek, melyet végigjárva elérhető a kívánt cél.

A fejlesztési elgondolások megfogalmazásánál több egymásra épülő lépés követi egymást. Első lépésként egy átfogó fejlesztési stratégia megfogalmazása lehetséges, mely még nem tartalmazza a megvalósításhoz szükséges összes szempontot, sokkal inkább a távlati célokat rögzíti. Következő lépés egy úgynevezett taktikai terv, mely már sokkal részletesebb, a stratégiai elgondolás egy-egy részletének kidolgozását tartalmazza. Ezen tervfajták pontos definíciói az alábbiak:

Településfejlesztés stratégiai terve: a település vezetői által készített, a település életének átfogó irányítására vonatkozó, nagy, felsőszintű elképzeléseket általánosságokban megfogalmazó, meghatározott célokkal rendelkező elképzelés.

Településfejlesztés taktikai tervei: a település középszintű vezetői által készített, a stratégiai tervet végrehajtható utasításokká átalakító, középtávú és rövidtávú tervezés, mely a megvalósítandó lépések felvázolását tartalmazza.

A koncepció készítésekor végzett vizsgálatok, megfontolások, metodika

I. Előkészítő fázis: a nagyközség fejlesztésére ható tényezők rendszerezése, azok értékelése, valamint a fejlesztés lehetséges irányainak vizsgálata.

1. A nagyközség külső környezete: a nagyközségre ható külső tényezők áttekintése, fejlődési irányok

- a) a regionális fejlődés, és lehetséges hatása a nagyközségre;
- b) a térséget érintő területfejlesztési, ágazati koncepciók, programok lehetséges hatásai;
- c) a nagyközség domináns gazdasági szektorainak fejlődési irányai;

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

- c) a településfejlesztés szereplőinek (önkormányzat, gazdasági szervezetek, nonprofit szervezetek, háztartások) elvárásai és igényei a nagyközség fejlesztéséről;
- d) a fejlesztés lehetőségeit meghatározó törvényi, szabályozási feltételek és követelmények.

2. A területi adottságok: a nagyközségen belüli tényezők, jelenleg és jövőben rendelkezésre álló források, illetve azok fejlesztési irányainak, eszközeinek és intézményeinek áttekintése.

2.1. A belső erőforrások elemzése:

- a) humán erőforrások (demográfiai szerkezet és prognózis, foglalkoztatási viszonyok, humánkapacitások, intézményhálózat);
- b) gazdasági bázis (főbb gazdasági ágazatok, azok fejlődési irányai, a gazdasági belső és külső kapcsolatai, a termelési és tevékenységi infrastruktúra állapota);
- c) környezet adottságai (művi- és természeti adottságok, a környezet és a természet minősége, annak alakítását befolyásoló fontosabb tényezők);
- d) infrastruktúra (vonalas rendszerek, létesítmények), a település intézményei (a lakosság egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális, szabadidő, sport-, kereskedelmi, szolgáltató és igazgatási intézményekkel való ellátottsága, lakásviszonyok);
- e) a település kapcsolatai, településhálózat, együttműködések, szervezeti és intézményi rendszerei);
- f) társadalmi környezet (társadalmi szerkezet, kulturális adottságok, értékek, területi identitás).

2.2. A településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere:

- a) a településfejlesztés forrásainak elemzése (nemzetközi, központi költségvetési, területi, önkormányzati források, a gazdasági egységek beruházásai, a különféle szervezetek fejlesztései, a háztartások);
- b) a településfejlesztés intézményrendszere (szervezet, működés, együttműködés);
- c) a településfejlesztés hatékonysága (eddigyi eredmények, forrás-aktivitás, az intézmények hatása, hiányosságok).

3. A fejlesztés lehetséges irányai: az eddigi fejlődést befolyásoló legfontosabb tényezők összefoglalása, majd azok értékelésével, illetve a külső meghatározottságok figyelembevételével több lehetséges fejlődési irány meghatározása, hatásuk vizsgálata.

3.1. A nagyközség fejlesztését befolyásoló tényezők összefoglaló értékelése, azok rendszerezése (az egyes tényezőcsoportok gyengeségeinek és erősségeinek meghatározása, a fejlődés lehetőségei és veszélyei).

3.2. A nagyközség fejlesztésének lehetséges irányainak bemutatása

II. Javaslattevő fázis: településfejlesztési stratégia és taktika elkészítése, az elfogadható, legkedvezőbb fejlesztési irány részletes kidolgozása, az ahhoz szükséges feltételek tételes meghatározása, a fejlesztési program számára a legfontosabb irányelvek kijelölése.

- a) A településfejlesztés fő célja, irányai.
- b) A településfejlesztés célcsoportjai, azokhoz kapcsolódó részcélok rendszere.
- c) A fejlesztés eszköz- és intézményrendszere.
- f) A településfejlesztési koncepció megvalósítása következtében várható környezeti, társadalmi és gazdasági változások és társadalmi reakciók leírása.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Fogalmak meghatározása.

Fejleszt: - Okozza, előidézi, hogy valami, valaki fejlődjön.

Fejlesztés: - Az a cselekvés, hogy valamit fejlesztenek.

Rendez: - Rendessé tesz, illetve rendeltetésének megfelelő állapotba hoz.

- Kérdést, ügyet megnyugtatóan megold
- <Pénzügyeket, árakat> a viszonyoknak megfelelően szabályoz.
- Valaminek a lebonyolítását szervezi.

Rendezés: - Valaminek rendbe tévése.

- Valaminek elintézése, szabályozása.

Rendezetlen: -El nem rendezett, rendbe nem rakott, ill. amelynek a rendje felbomlott.

- Elintézetlen, megoldásra váró.

Terv: - Jövőbeli cselekvést, annak idejét és módját meghatározó elgondolás.

Elmélet: - Tapasztalatilag szerzett ismeretek, gondolatok elvi általánosítása, mint a további gyakorlat alapvetése.

- (Tud) A tények összefüggéseinek (igazolható) föltevésekkel való magyarázata
- Egy tudomány azon része, mely az adott terület alapelveit, vagy módszereit felölelő tudásanyaggal foglalkozik, nem pedig a gyakorlattal.

Tudomány - Az az eljárás, mikor a sok létező, kevésbé összefüggő tényről indulva arra a törekszünk, hogy egyre alapvetőbb tényeket fedezzünk fel, amelyek a később felbukkanó tényeket megmagyarázzák. Megfigyelt tényekre és ellenőrzött igazságokra alapozott tudás.

Filozófia -Olyan eljárás, melynek során igen alapvető tényeket összeötvözve eljutunk az egyre több és több jelenséget megvilágító magyarázatokig. A realitás alapjául szolgáló okok és alapelvek keresése.

Technológia: - Egy természet- vagy társadalomtudomány alkalmazásának módszerei szemben a tudomány puszta ismeretével.

Stratégia: -(Tud) A kitűzött cél elérésének átfogó terve.

Taktika: - A kijelölt, vagy kitűzött cél elérésére alkalmazott tervszerű módszerek.

A Településfejlesztési Konceptió kidolgozásához szükség van néhány egyszerű kérdés megválaszolására.

Mi egy település és az azt irányító Önkormányzat általános célkitűzése? Esetünkben mi lehet az a nagyon átfogó, általános célkitűzés, mely biztonsággal elfogadható minden sándorfalvai lakos, tulajdonos részéről. Javaslatunk:

Egészséges, korszerű, kellemes és esztétikus, jogilag és gazdaságilag stabil környezet megteremtése és fenntartása a település lakói számára, mely környezet hosszú távon alkalmas a területen élő emberek és a természetes környezet létfenntartására.

Igény: életkörülmények biztosítása.

- közmű
- közlekedés
- intézmény ellátottság -bolt, posta stb. -
- iskolás, óvodák, stb. alapfokú intézmények
- munkahelyek, megélhetés
- kommunikáció, biztonság
- szórakozás

Optimális körülmények között az alábbiak jellemeznék a település adottságait:

Egészséges:

- tiszta ivóvíz
- szennyvíz-elvezetés / kezelés megoldott állapotban
- a hulladék (kommunális hulladékok, veszélyes hulladékok, elhullott állatok, stb) összegyűjtése és kezelése megoldott
- közlekedés télen-nyáron megoldható rendezetten, tisztán
- rekreációra kielégítő mennyiségben és minőségben lehetőség van
- sok zöldfelület tiszta levegőt biztosít
- nincsenek szennyezések, melyek ártalmasak lennének a környezetre
- a zajszint a zavar értékek alatt marad

Korszerű, jó:

- a napi élelmiszerszükséglet helyben beszerezhető
- munkahelyek, melyek szükséges a településen élők létfenntartásához megtalálhatók
- alapfokú oktatási és egészségügyi intézmény működik; a magasabb szintű intézmények elérhetőek
- a tágabb környezettel való kapcsolattartás lehetséges (levél, csomag, fax, Email, internet, mobiltelefonok, odautazás pl.: a munkahelyekhez és az iskolákhoz és egyéb intézményekhez való eljutás és visszatérés megoldott megfelelő időben és mennyiségben
- a fogyasztási cikkek megvásárlása és karbantartásához szükséges intézmény-hálózat helyben, vagy elérhető közelségben megtalálható.
- a településen élő emberek nagy részének létfenntartását, jelentő termelő vállalkozások alapanyagai és működésükhöz szükséges eszközök beszerezhetőek helyben, vagy elérhető távolságban.
- demokrácia: a település igazgatási intézményrendszere kiépült és a lakosságkörében ismerté van téve

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

A településfejlesztés fő célkitűzése:

Ezen átfogó célkitűzés keretei között az elkövetkező évek településfejlesztési irányának céljaként városi cím elnyeréséhez szükséges települési minőség, a városias jelleg elérése, egyben a települési élet biztonságának növelése, a városi cím elnyerése fogalmazható meg.

A falusias jelleg kontra városias jelleg öncélú ellentétbe helyezése helyett olyan településkép kialakítása, mely tartalmazza a falusias életforma előnyeit és a városias település nyújtotta előnyöket egyaránt.

Miért szükséges fejlesztés?

Mit akarunk; és egyáltalán minek akarni bármi változást, mást, mint ami eddig volt, vagy az eddigiekből következne.

Részben, mert a meglévő állapotok szinten tartása is igényli azt, hogy egy-egy kisebb fejlesztő/javító akciót végrehajtsa a település vezetése.

Részben, mert megváltozott a jogszabályi környezet és megváltoztak az életfeltételek, mely változások óhatatlanul kihatnak a település egészének életére is.

Részben azért is, mert az emberi gondolkodástól igencsak idegen a célnélküli létezés gondolata. A jól meghatározott célok, az azok eléréséért folytatott értékes tevékenység sok-sok emberi öröm forrása. Természetes az, hogy az ember igazgatja, csinosítja környezetét, mindig egy kicsit jobbra téve ezáltal. Ez ugyanúgy vonatkozik egy-egy emberre, mint az emberek nagyobb csoportját jelentő településre.

S részben azért, mert egy ilyen típusú gondolkodás lehetővé teszi a település számára, hogy saját érdekeinek megfelelően befolyásolja a tágabb környezetben zajló fejlesztések, átalakulások irányát.

Korábban az úgynevezett népgazdasági tervekben és azok területi lebontásában jelent meg a területfejlesztés és azon keresztül az egyes településeket érintő fejlesztések.

Napjainkban az önkormányzatok a településfejlesztés egyedüli letéteményesei.

Az egyéb fejlesztő szervezetek - pl. ingatlanfejlesztők, megyei társulások, stb. - céljai nem egyeznek meg a teljes település céljaival, területileg részben kisebb, részben nagyobb terület érdekkörét, szándékait képviselik.

A mai jogrendszerben az állami költségvetés külön fejlesztési forrásokat biztosít, melyeket címzett- és céltámogatásokként pályázat útján lehetséges megszerezni. Ez a pályázati rendszer vonatkozik a települési önkormányzatokra is. Ezek az országos és egyéb megyei fejlesztési források és az Önkormányzatok saját forrásai teszik lehetővé a települések fejlesztését.

Ezek a források jelentősen változnak évről-évre. Folyamatos követésük, a pályázati kiírásokon való aktív részvétel és a település érdekében végzett aktív kommunikáció a bírálókkal – bemutatva a település előnyeit, problémáit, a problémák megoldására vonatkozó átfogó stratégiát, a konkrét fejlesztés szükségességének mértékét, a település aktív részvételét saját problémáinak megoldásában, stb – együttesen eredményezni fogják a tervezett fejlesztések forrásainak biztosítását.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Előzmények:

A Településfejlesztési Koncepció elkészítéséhez Társaságunk megvizsgálta Sándorfalva korábbi fejlődését mutató statisztikai mutatókat. Áttekintette Csongrád megye statisztikai elemzését, melyet a Csongrád megyei önkormányzat hivatalának Területfejlesztési Osztálya készített, illetve áttanulmányozta Csongrád megye területrendezési tervét a teljes megye és kiemelten Sándorfalva vonatkozásában. A településfejlesztési koncepció előzményeként társaságunk áttanulmányozta az önkormányzat megrendelésére a STEP& VALS CONSULTING KFT. által készített, Sándorfalva rövid és középtávra szóló Településfejlesztési Terve című anyagot. Az ebben fellelhető információkat a társaságunk alapul vette a településfejlesztési koncepció kidolgozásához.

A részletesen vizsgált adatok dokumentálásra kerültek a településfejlesztési koncepció mellékletében. Itt a fejlesztési koncepció megalapozó részében csak az adatok vizsgálatakor nyert, leszűrt tapasztalatokat szeretnénk röviden megfogalmazni.

Vizsgálatok összegzése, probléma meghatározás és megoldási stratégia**A település népességszáma – közigazgatási terület**

Megismerve Sándorfalva történetét, kialakulásának az átlagostól eltérő körülményeit, elsődlegesen a népesség számának alakulását tekintettük át.

A meglévő adatokból megállapítható, hogy 1870-es évek közepétől kezdődően szinte töretlen fejlődés tapasztalható 1910-es évek közepéig. Ez alatt az alapításkori 3374-es lélekszámról felnövekedett a jelenlevő népesség száma 5697 főre. Ezután kisebb változások történtek csak 1970-es években a település állandó népességének a száma 5970 fő, ami azt jelenti, hogy gyakorlatilag szinte megegyezik az 1920-as évek adataival. Egy következő erőteljes növekedési ciklus a 70-es évek közepétől látható, ahol is az 5970-es létszám igen erőteljesen mértékben növekedett. 1990-ben a népszámlálási adatok alapján Sándorfalva állandó népessége 6973 fő. 1995-ben 7647 fő és 96-97-98-as években a lakónépesség száma felnövekszik 7730 főre.

Megvizsgálva az élve születés, a halálozás és a vándorlási különbözet adatait, egyértelműen látható, hogy a faluban kevesebb az élve születettek száma, mint az elhalálozottak száma, ugyanakkor a vándorlási különbözet mindig pozitív, a településre folyamatosan költöznek be más településekről. A bevándorlási adatokat összehasonlítva a megye más településeinek adataival, jól látható, hogy Sándorfalva a 1000 lakosra jutó 10% feletti bevándorlási különbözetével igen előkelő helyett foglal el a települések között.

Megvizsgálva Csongrád megye területrendezési tervét és az ott talált statisztikai adatokat, egyértelműen látható, hogy Szegedről kiköltöző emberek, illetve a Szeged közelébe költöző emberek továbbra is keresik a Szegedhez közvetlen közel lévő településekben megtalálható lakóhelyeket.

Számunkra ez azt jelenti, hogy az elkövetkező években is még új betelepülni kívánó népességgel kell számolnunk.

Ugyanakkor, mint az jól látható Sándorfalva közigazgatási területéről és belterületéről, a belterületen gyakorlatilag beépültek a meglévő telkek, a meglévő adottságok pedig nem teszik lehetővé újabb lakóterületek kialakítását. Ez egy konfliktus helyzetet eredményez.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Ebben a helyzetben döntés szükséges arra vonatkozóan, hogy az elért körülbelül 8000 fős lélekszámot alapul véve további lakó területfejlesztést a település kíván-e létrehozni, vagy tudomásul veszi a meglévő adottságokat és nem kívánja azokat tágítani és így gyakorlatilag nem ad módot további betelepülésre.

Hosszútávon a Szatymaz – Sándorfalva közigazgatási határ módosítása jelenthet megoldást erre a problémára. Jelenleg az utca egyik oldala Sándorfalva közigazgatási területéhez tartozik, az utca másik oldala pedig Szatymazhoz. Új közigazgatási határnak alkalmas lenne természetes határvonalként vagy az Ördög- csatorna, a Kisteleki-főcsatorna, vagy az 5-ös út. Ez a területnövekedés jelentős fejleszhető területeket eredményezne. Fontos szempont, hogy a közigazgatási határ változás nem változtatja meg a fennálló tulajdonviszonyokat, azok változatlanul megmaradnak.

Közigazgatási határ módosítására vonatkozó jogszabály: 1999. évi XLI. törvény a területszervezési eljárásról. Vonatkozó részeit lásd **a koncepció utáni függelékben.**

További megyei adatsorokat összehasonlítva jól látható, hogy Sándorfalva 7700 fő környéki népességszáma igen magas ahhoz képest, hogy a település nagyközségként van nyilvántartva. Megvizsgálva megye többi települését, jól látható, hogy több város alacsonyabb népességszámmal rendelkezik, mint Sándorfalva, ezért magától értetődően merül fel a kérdés: adottak-e városiasodás lehetőségei, illetve melyek azok a tényezők amelyek akadályozhatják ez irányú fejlődését.

Városi életminőség elérését akadályozó tényezők:

Tovább vizsgálva Sándorfalva statisztikai adatait rögtön szembetűnik egy olyan akadályozó tényező, amely jelenleg mindenképpen megakadályozza Sándorfalva városiasodását, mégpedig a csatornázatlanság. A közüzemi vízzel, elektromos energiával, gázzal jól ellátott településen gyakorlatilag nincs csatornázás.

Nincs csatornázás annak ellenére sem, hogy a részletes környezeti vizsgálatokból kiderül, hogy Sándorfalvát gyakorlatilag körbeveszi a Kiskunsági Nemzeti Park és a Nemzeti Park határán kívül is több természeti szempontból értékes területe van Sándorfalva külterületének.

Nincs csatornázás annak ellenére sem, hogy igen magas a talaj vízszintje Sándorfalván belül, gyakorlatilag a szikkasztásos szennyvízelhelyezés közvetlenül szennyezi a talajvizet a Nemzeti Park szomszédságában.

A fejlesztési koncepció készítésekor tudomásunk volt róla, hogy Sándorfalva több év óta folyamatosan pályázik a csatornázáshoz szükséges pénzüsszegek elnyerésére, mindezen körülmények ellenére azonban még nem sikerült megkapni az országos fejlesztési keretből azt a pénzüsszeget, ami csatornázás elkészítéséhez szükséges. Továbbra is folytatni kell a pályázatokon való szereplést, a kistérségi együttműködés különböző fajtáit. Emellett térségi, megyei és országos fórumokon hangoztatni szükséges a fentebb említett anomáliát (magas talajvíz, nemzeti park határa, azonnali szennyezés). A csatornázás megoldásáig a keletkező szennyvizek zárt szennyvíztárolóban történő elhelyezése javasolt. Megszüntetendő az ideiglenes szennyvízleeresztő hely, s a szippantásos elszállítás utáni előírászerű leürítést ellenőrizni szükséges.

További fontos adat még a településről alkotott kép egészéhez, hogy az aktív kereső lakónépesség nagy százaléka naponta ingázó saját megyéjén belül, vagyis nagyon sok sándorfalvai lakos Szegeden dolgozik, Szegedre jár bevásárolni és jó néhányan a

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

gyermeküket is Szegeden járatják iskolába. Sándorfalva része az agglomerálódó szegedi térségnek, melyben Szeged uralja a központi szerepkört és ott található meg a közép- és felsőfokú intézmények is.

A városiasodás gondolkörét továbbvive megvizsgáltuk Sándorfalva meglévő intézményhálózatát - melyet a 4-es számú mellékletben részletesen rajzokon közlünk -és azt találtuk, hogy igen sokféle intézmény található Sándorfalván. Gyakorlatilag az alapfokú intézmények javarészt teljes egészében, illetve részlegesen rendelkezésre állnak. Az intézmények vonatkozásában nem a mennyiségük sokkal inkább az egyes létesítmények minősége kérdéses, illetve fejlesztendő.

Megvizsgáltuk a jelenleg érvényben levő általános rendezési tervét Sándorfalvának, és azt találtuk, hogy gyakorlatilag homogén lakóterületként kezeli Sándorfalva szinte teljes belterületét, talán csak a temetők, illetve a gazdasági területek azok, amelyek kivételek az általános lakó területi négyes övezeti besorolás alól.

Ugyanakkor a meglévő állapotok, az intézmények elhelyezkedése és a település fejlesztésének lehetősége igényli azt, hogy differenciáltabbá tegyük a belterületi területfelhasználási besorolásokat és övezeteket. Szükséges és lehetséges intézmény területeket kijelölése, az általános iskolák, iskolák, sporttelepek számára nagy zöldfelületű intézményterületeket, köztereket és lehetőség szerint további lakó területi fejlesztési lehetőségeket.

További fontos szükséglet a meglévő iskolai tanteremek számának növelése és a meglévő óvodák minőségi fejlesztése. Az általános iskola jelenleg teremhiánnyal küzd. Az általános iskolás tanulók létszáma kb. 800 fő. Az iskola 33 tanteremmel működik 4 helyszínen, de a mostani osztály mennyiség mellett legalább 34 tanteremre lenne szükség. Az iskolaépületek nem korszerűek. Csoportbontás és szaktantermek is kellenek, tehát min. 40 tanteremre van igény. A tanterem mellett nagy méretű sportsarnokra van igény.

Az iskola funkció alól felszabadult önkormányzati épületekben új óvodák elhelyezése válik lehetségessé. Jelenleg 4 db óvoda van, ebből 3 műszakilag elavult és az óvoda funkció számára alig alkalmas épületben működik. Távolban 300 óvodást kell elhelyezni és ehhez 4 db korszerű óvodára van a továbbiakban is szükség.

Bővítésre szorul a meglévő könyvtár, az idősek napközi otthona és a művelődési ház is. Jelenleg a könyvtár az idősek napközi otthonával egy épületben van. A tervezett iskolafejlesztés megvalósítása után az alvégi iskola épülete az idősek napközi otthonának adhatna helyet. Az otthon más helyre kerülése után, annak helyén, a jelenlegi épületen belül bővíthető a könyvtár.

A meglévő strand bővítése szükséges. A strand jelenleg fűt kútról működik 24°C-os vízzel. Információink szerint termálvíz van a falu alatt, de még nem fűtnek termálvizet adó kutat. A téliesítés is lehetséges, érdemes legalább a tavaszi-őszi időszakban használhatóvá tenni a strandot. Területének bővítése a már önkormányzati tulajdonban levő telkeken célszerű. Megfelelő kiépítés esetén az iskolafejlesztés egyik minőségi változását jelentheti a helyi úszásoktatás és edzési lehetőség őszi-tavaszi bevezetése.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Munkahelyek számának növelése

A település vezetői részéről megfogalmazást nyert az az elképzelés, hogy a sándorfalvi munkaerő helyzet javítása érdekében, illetve az önkormányzat gazdálkodását elősegítendő egy ipari park létrehozását tervezi az önkormányzat. Az egyeztetéseken körvonalazódott az elképzelés az ipari területen elhelyezhető funkciók vonatkozásában. Ezek szerint egy agrár-ipari park létrehozása lenne szerencsés, ahol nem a klasszikus „kemény” ipar kerülne elhelyezésre, hanem inkább a mezőgazdasági élelmiszer feldolgozás kisebb volumenű egységei, illetve olyan kereskedelmi és szolgáltató jellegű tevékenységek, melyek tevékenységükkel nem okoznak a telekhatárokon túlra terjedő környezet terhelést. Ugyanakkor munkalehetőséget jelentenének a Sándorfalvai lakosságnak és bevételi forrást iparüzési adó és a helyben maradó SZJA tekintetében a település önkormányzatának.

Az Önkormányzat már vásárolt is területeket az agrár-ipari park elhelyezése céljából a Szeged – Ópusztaszer úttól keletre eső részen. Ez a terület azonban már része a Kiskunsági Nemzeti Parknak, s mint ilyen nem beépíthető, belterületbe nem vonható terület. Ehhez az állásponthoz a korábbi egyeztetések ellenére is ragaszkodik a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága. Alternatív elhelyezési lehetőséget keresve az agrár-ipari park számára megállapítható, hogy a meglévő közigazgatási területen nincs mód máshol elhelyezni egy ilyen nagyságú egybefüggő gazdasági területet. A településszerkezeti adottságokat vizsgálva a Szatymaz – Sándorfalva út menti területek alkalmasak még gazdasági terület céljára, ez a terület azonban már Szatymaz külterülete.

Helyi értékek:

Sándorfalva alapításából következően tervezett település, még hozzá jól tervezett település. Ez az adottság ritkaság, jelen esetben érték, melynek megtartása biztosítandó a továbbiakban is.

A meglévő állapotok minőségi fejlesztésének fontos része a meglévő település-központ értékeinek vizsgálata és megőrzése, a meglévő zöldfelületek rehabilitációja és a Palavichini kastély hasznosítása. Ezen területek fejlesztésére külön terv készül.

A kialakult településszerkezetnek megfelelően, a meglévő központi zónát továbbvive a jelenlegi központ intézményközponttá való átalakítása és mellette egy új oktatási központ létrehozása javasolt.

Védettségre javasolt a kastélyon és a templomtéren túlmenően a református imaház, Oncsa sor, keresztek, alvégi iskola, a már elfeledett református temető kb. 800 m². Néhány, az eredeti állapotot híven tükröző parasztház helyi védettsége is javasolt, ez azonban csak önkormányzati tulajdonon lehetséges, illetve az érintett tulajdonosok egyetértő hozzájárulásával, esetleg az ő kezdeményezésükre.

Fontos értéket képviselnek a jelenleg meglévő zöldfelületek, erdőterületek. Ezek területének csökkentése nem javasolt, a megyei tervvel összhangban a növelésük lehetőségét kell megkeresni.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Zártkertek

A zártkertek közül Csibafa nevű ténylegesen zártkerti művelésű, Kővágó nevű zártkertben laknak, bár a terület jelenleg nem alkalmas az ott lakásra. Jelenlegi állapotok mellett nem kellene sem az üdülő, sem a lakó funkciót elősegíteni, viszont az utcaszélesítés előírásával kellene a későbbi fejlődést lehetőségét megteremteni. Az utcákat min. 10 m szélesre kellene bővíteni, ebben elfér a közmű, a burkolt út és a közvilágítás. Az utca szélesítése mellett kötelező előkertet kell előírni, ezzel a későbbi közterület-fejlesztéshez alakul ki tartalék terület. Jelenleg az utcák 5-6 méter szélesek, az utca szélesítéséhez minimum 2-3 métert kell az egyes telkekből leadni. Ez a folyamat megvalósítható kisajátítással, illetve fokozatosan, az egyes építési akciókkal párhuzamosan. Javasolt ez utóbbi megvalósítási mód.

Közlekedési kérdések:

A meglévő közlekedési adottságok többnyire elegendőek a település belterületén zajló forgalom kiszolgálására, zavartalan lebonyolítására. Napi tapasztalat azonban, hogy az Alkotmány körúton zajló átmenő forgalom jelenlegi formájában már zavarja a település életét. Javasolt a központ környéki részek forgalmának csillapítása.

A tágabb térség közelmúltban elhatározott fejlesztései is (pl. regionális hulladékkezelő ISPA pályázat) felhívják a figyelmet a településen áthaladó forgalom által kiváltható problémákra, megerősítve ezzel a forgalomcsillapítás szükségességét. Amennyiben a forgalomcsillapítás nem bizonyul elegendőnek a problémák megoldására, meg kell keresni az átmenő forgalom belterületen kívüli átvezetését lehetővé tevő déli elkerülő út létesítésének lehetőségét.

Fontos megoldandó probléma a településközpontban lévő buszvégállomás (üzemszüneti tárolás) áthelyezése a megálló funkció helyben hagyásával, vagy kisebb mértékű korrekciójával. Javasolt terület az új végállomás létesítésére: a meglévő, vagy a tervezett gazdasági területek Szeged – Ópusztaszer úthoz közeli területei.

Helyszíni vizsgálataink alapján megállapítható, hogy az átmenő kerékpáros forgalom növekedésével együtt számolni kell az országos jellegű kerékpárutak önálló vezetésének megoldásával, leválasztva azokat a meglévő járdák gyalogosforgalmától.

Készítette:

Elméleti alapvetés: A Településfejlesztési Konceptió megvalósítása

A településfejlesztési stratégiai megvalósítása taktikai tervekre alapozott programok megírását és végrehajtását igényli:

A településfejlesztési stratégiai megvalósításához:

- ❖ lennie kell valakinek, valakiknek,
- ❖ aki(k)nek meg kell csinálnia valamit/valamiket,
- ❖ hogy elérjünk valamit.

Vagyis:

- ❖ Ki kell jelölni ki a felelős a tevékenység végrehajtásáért.
- ❖ A felelősnek tudnia kell, hogyan, mi módon kell elvégeznie a tevékenységet, hogy elérje a kívánt eredményt.
- ❖ Meg kell szervezni a tevékenység elvégzését és ellenőrizni kell a végzés előrehaladását egészen a teljes elvégzésig.

A stratégia megvalósítását lehetővé tévő taktikai tervek írásakor mindig az éppen adott körülményeknek megfelelően és belátható időtávlattal kell tervezni. Figyelembe célszerű venni az országos fejlesztési prioritásokat, az éppen kínálkozó lehetőségeket és az Önkormányzat teherviselő képességét. Ezek az alapvető szempontok meghatározzák azt, hogy a településfejlesztési koncepció – más néven településfejlesztési stratégiai terv – egyes területein elérendő fejlesztéseket milyen sorrendben, milyen erőforrások bevonásával kívánja megvalósítani a település vezetése. Ezek a taktikai elgondolások már szükségszerűen kell tartalmazzanak költségvetési utalásokat is.

Egy-egy taktikai lépés kigondolásakor az alábbi kérdés feltevése és megválaszolása vezethet eredményre:

Pontosan milyen akciókat kell megtenni a településfejlesztési stratégia végrehajtásához, hogy a rendelkezésre álló erőforrások keretein belül elérjük azokat az eredményeket, melyek a stratégia adott fázisának teljesítéséhez szükségesek.

Egy-egy taktikai lépés tényleges megvalósításának mikéntjét célszerű írásos programokban rögzíteni.

A stratégiai tervben kitűzött célok elérése érdekében a tervek végrehajtására írt programoknak könnyedén végrehajthatóaknak kell lenniük. Ehhez az alábbi dolgok szükségesek:

- ❖ A program nem lehet zavaros írás, jól olvashatónak kell lennie
- ❖ nem lehet túl hosszú és összetett

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

- ❖ szerepelnie kell benne annak, hogy miért fontos a program elvégzése, és milyen eredménnyel, haszonnal jár az elvégzése
- ❖ egyértelműnek kell lennie a téren, hogy kitől mit várnak el a programban
- ❖ a programoknak időben összerendezett elvégzendő akciókat kell tartalmaznia
- ❖ ki kell jelölni, hogy ki felelős a program elvégzéséért
- ❖ szívesebben hajtanak végre olyan akciókat az emberek, melyben megfelelő mozgástér van biztosítva számukra, nem szabad a programok végrehajtóját mindenféle kezdeményezéstől megfosztani

A programok létjogosultsága és végrehajtása:

Csak azoknak a programoknak van esélye a jó végrehajtásra és ezáltal a kitűzött cél elérésére, melyek:

- ❖ illeszkednek a taktikai és stratégiai tervekbe
- ❖ a végrehajtáskor meglévő, ténylegesen fennálló probléma megoldására, valós szituáció megváltoztatására íródtak
- ❖ a fennálló problémák kiváltó okát, a meglévő szituációk alaptényezőit pontosan felderítették a program írásakor
- ❖ átfogó, az egész problémát megoldó programként van megírva
- ❖ szerepel benne, hogy az egyes részeket kinek kell megcsinálnia
- ❖ jóvá van hagyva a vezetés által
- ❖ az eredményes végrehajtás érdekében tovább bontják kisebb, időben ütemezett végrehajtható részekre
- ❖ pénzügyi keretet biztosítanak a végrehajtáshoz
- ❖ utasítást adnak a végrehajtására
- ❖ nyomon követik az ütemterv szerinti végrehajtást egészen az összes lépés végrehajtásáig.

A programok végrehajtása során előfordulhat, hogy megváltoznak azok a körülmények, melyekre alapozva készült a taktikai elgondolás. Ebben az esetben természetesen szükség van a taktikai terv és végrehajtás alatt álló program átdolgozására.

A rendszerváltás óta megváltozott környezetben az önkormányzati szintű irányítás és politizálás átalakítása is szükségessé válik.

Az Önkormányzatokra rótt kötelező feladatok elvégzésén túl a jövőbeni adottságokat jelentősen meghatározó aktív beavatkozás, irányítás szükséges. Ez az aktivitás, a jövőt meghatározó feltételrendszer alakításáért való felelősség felvállalása teremt lehetőséget az Önkormányzat számára a meglévő állapotok biztos fejlesztésére.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Javasoljuk ennek érdekében, hogy az Önkormányzat hozzon létre saját szervezetén belül egy irodát (szervezeti egységet), melynek feladata:

- a térségi, megyei és országos intézményekkel való kapcsolattartás,
- a tágabb környezetben (térség, megye, ország, Unió, Dél- és Kelet-Európa) megfigyelhető változások figyelemmel követése és elemzése,
- Taktikai tervek - cselekvési stratégiák - kidolgozása az Önkormányzat vezetése számára,
- a taktikai tervek megvalósíthatósága érdekében részletes programok kidolgozása,
- pályázati részvételek szervezése, azokon való részvételhez szükséges dokumentumok elkészítése,
- valamint az Önkormányzat érdekeinek képviselője a fejlesztési lehetőségek szempontjából meghatározó intézményeknél.

Nevezhetjük ezt a szervezeti egységet Stratégiai központ-nak, vagy Tanácsadó Testület-nek.

A központ létrehozása rész-munkaidős kollegákkal és külsős megbízottakkal is lehetséges.

A taktikai tervek és a megvalósításukra írt programok jóváhagyása a Polgármester és a Közgyűlés feladata (lehetőség és kötelezettség).

Az önkormányzati hivatal feladata a kidolgozott programok megvalósítása elérve a megfogalmazott céklitűzéseket.

Az önkormányzati működés hatékonysága érdekében javaslom létrehozni - meglétük esetén tevékenységüket erősíteni - az alábbi funkciókat:

- a hivatalon belül elvégzendő feladatokhoz tartozó munkakörök megalapozása, a hozzájuk tartozó tevékenységek részletes leírása, módszertani ismertetése;
- az egyes munkakörök által elvégzett konkrét feladatok nyilvántartása;
- az önkormányzati alkalmazottak folyamatos szakmai és adminisztrációs képzését;
- az elvégzett konkrét feladatok, tevékenységek minőségi ellenőrzése, szükség esetén korrekciója;
- az elvégzett mennyiségek és azok minőségének hivatalon belüli ismertté tétele;
- a hivatali munkavégzés terén elért eredmények ismertté tétele a nagyközség területén és a térségben.

Készítette:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Sándorfalva - Településfejlesztési Konceptiója

1. Függelék:

Elméleti megalapozás - Jogi háttér

Készítette:



Római Atelier Építésziroda

Iroda: 1015 Budapest Csalogány u. 14.

E-mail: rairoda@axelero.hu

Tel/Fax.: 212-7132, 213-5908, 20/92-85-999

1997. évi LXXVIII. törvény**az épített környezet alakításáról és védelméről**

A helyi önkormányzatok építésügyi feladatai

6. § (1) A települési önkormányzat, valamint szerveik építésügyi feladata különösen:

- a) a jogszabályok keretein belül a településrendezési feladatkör ellátása,
- b) az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása, valamint a helyi építészeti örökség védelme,
- c) az építésügy helyi feladatainak ellátásához szükséges anyagi és személyi feltételek biztosítása.

(3) A települési önkormányzat és szervei a településrendezési feladatukat

a) a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével és azok elfogadásával, továbbá

b) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával látják el.

(4) Ha az országos érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy meghatározott határidőre gondoskodik a helyi építési szabályzat, illetőleg a településrendezési tervek elkészítéséről, felülvizsgálásáról, módosításáról és azok megállapításáról, illetve jóváhagyásáról. Ilyen esetben a szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról az éves központi költségvetésben e célra biztosított keret felhasználásával a Kormány gondoskodik.

(5) A megyei önkormányzat és szervei építésügyi feladata különösen:

a) a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása,

b) a megye arculatát befolyásoló, több települést érintő táji, természeti és épített környezet védelme és alakítása, a települési önkormányzatok erre irányuló tevékenységének segítése.

(6) A helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit - az építésügyi hatósági tevékenység körébe tartozók kivételével - jogszabályban meghatározott szakmai feltételekkel rendelkező önkormányzati (megyei, illetve települési) főépítész (a továbbiakban: főépítész) készíti elő.

(7) A helyi önkormányzat egyes építésügyi feladatainak ellátásához - a főépítész vezetésével - tervtanácsot működtethet. A tervtanács működésének rendjét - a vonatkozó külön jogszabály előírásainak keretei között - az önkormányzat rendeletben állapítja meg.

II. Fejezet**A TELEPÜLÉSRENDEZÉS**

A településrendezés célja, feladata és eszközei

7. § (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

(2) A településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:

- a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
- b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
- c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.

(3) A településrendezés eszközei:

- a) a településfejlesztési koncepció, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg (2. § 26. pont);
- b) a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg (2. § 28. pont);
- c) a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg (2. § 10. és 19. pont).

8. § A településrendezés során biztosítani kell a területeknek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét, figyelembe véve:

- a) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- b) a népesség demográfiai fejlődését, a lakosság lakásszükségletét,
- c) a lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a korlátozott képességűek igényeire, az oktatás, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek lehetőségeire,
- d) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- e) a környezet-, a természetvédelem, a tájhasználat és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- f) a lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és az erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, az ellátás, különösképpen az energia- és a vízellátás, a hulladékeltávolítás és -elhelyezés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- g) a honvédelem és a polgári védelem érdekeit,
- h) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- i) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét.

A településrendezés általános szabályai

9. § (1) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket az országos településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá a külön jogszabályban meghatározott fogalmak és jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni.

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

(2) A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek kidolgozása során:

a) az érintett állampolgárok, szervezetek, érdekképviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell, ennek érdekében a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni kidolgozásuk elhatározását, amelynek keretében

aa) meg kell határozni a rendezés alá vont területet,

ab) ki kell nyilvánítani általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat és észrevételeket tehesenek;

b) az államigazgatási szerveket, valamint az érintett települési önkormányzati szerveket az előkészítésbe be kell vonni úgy, hogy azok a megkeresés kézhezvételétől számított 15 napon belül írásos állásfoglalásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli lefolyását, továbbá a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeket;

c) az érintett terület lakosságának életkörülményeiben bekövetkező hátrányos következmények elhárítása vagy csökkentése érdekében figyelemmel kell lenni az érintettek értékrendjére, szociális helyzetére, ezek várható változására, továbbá vizsgálni kell a lakosság életkörülményeit és igényeit.

(3) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási, az érintett települési önkormányzati és érdekképviselői szervekkel, valamint társadalmi szervezetekkel, amelyek 21 napon belül adhatnak írásos véleményt. Kivéve azok a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási szervek, amelyek a településrendezési eljárás során az eljárásban szakhatóságként vesznek részt.

(4) Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indokolásával együtt.

(5) Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adott, és az egyeztető tárgyaláson sem vett részt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

(6) A véleményezési eljárás befejezése után a szabályzatot, illetőleg a terveket az elfogadásuk előtt - a (3)-(4) bekezdés alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából:

a) a főváros, a fővárosi kerület, a megyei jogú város igazgatási területének egészére egyszerre készített szabályzatot és terveket az illetékes területi főépítészeti iroda útján a miniszternek,

b) egyéb szabályzatot és terveket a területi főépítésznek.

A miniszter 90, a területi főépítész 30 napon belül adhat véleményt; ha e határidőn belül nem nyilatkozik, úgy véleményét egyetértőnek kell tekinteni. A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell, továbbá törvénysértésre alapozott egyet nem értő vélemény esetén a szabályzat és a tervek elfogadásra nem terjeszthetők elő.

(7) A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési és szakhatósági eljárás lefolytatása nélkül nem fogadhatók el.

(8) Az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint településrendezési terveket vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát a polgármesternek (főpolgármesternek) meg kell küldenie az azok véleményezésében résztvetteknek, továbbá a dokumentációt a külön jogszabályban meghatározott Országos Dokumentációs Központnak.

(9) A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell. Az (1)-(8) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek változtatása esetén is alkalmazni kell.

(10) A helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni.

A településszerkezeti terv

10. § (1) A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.

(2)

(3) A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább tízévenként felül kell vizsgálnia, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

(4) A településszerkezeti tervet a 9. § előírásain túlmenően a szomszédos települési, a főváros esetében a fővárosi kerületi önkormányzatokkal, továbbá a megyei önkormányzattal is egyeztetni kell.

11. § (1) A településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll.

(2) A településszerkezeti tervet a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni.

(3) A településszerkezeti tervben meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket, a település szerkezetét meghatározó közterületeket (főútvonalak, nagyobb kiterjedésű közparkok stb.), azok tagozódását, a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket, továbbá a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket, a meglévő és a tervezett infrastruktúra-hálózatokat.

(4) A (3) bekezdésben említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot, a szennyezettséget, az árvíz-, erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

A szabályozási terv

12. § (1) A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - legalább telektömb nagyságú - területrészeire készülhet.

(2) Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben:

a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint

c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

(3) A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

(4) A szabályozási tervet a szükséges vízszintes, magassági és egyéb adatokat tartalmazó olyan méretarányú térképen kell ábrázolni, hogy annak megállapításai az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.

(5) A szabályozási tervnek tartalmaznia kell:

a) a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),

b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek, övezetek) lehatárolását,

c) az egyes területrészekben belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,

d) a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),

e) a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,

f) az egyes területrészekben belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,

g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,

h) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.

(6) A helyi építési szabályzatot és a hozzá tartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

A helyi építési szabályzat

13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania.

(2) A helyi építési szabályzatnak tartalmaznia kell legalább:

a) a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),

b) a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (építési övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,

c) a beépítésre nem szánt területek tagozódását, az egyes övezetek lehatárolását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit, szabályait,

d) a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá

e) a helyi építészeti értékvédelemmel,

f) a védett és a védő területekkel, valamint

g) a 17. § szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

(3) A helyi építési szabályzat készülhet a település közigazgatási területére egyszerre, vagy részterületenként fokozatosan a (4) bekezdés előírásainak figyelembevételével.

(4) Helyi építési szabályzatot kell készíteni - legalább telektömbre kiterjedően -

- a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,
- b) a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint
- c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

A településtervezés

16. § (1) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítése

- a) egyetemi végzettséghez és szakirányú szakképesítéshez,
- b) egyetemi végzettséghez és részlegesen szakirányú szakképesítéshez, továbbá
- c) főiskolai végzettséghez és szakirányú szakképesítéshez - a (2) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és
- d) külön jogszabályban meghatározott egyéb feltételekhez kötött tevékenység (a továbbiakban együtt: településtervezési jogosultság).

(2) Településtervezési tevékenységet a külön jogszabályban meghatározott körben főiskolai végzettséggel csak az végezhet, aki végzettségét legkésőbb 2005. június 30-ig megszerzi, és teljesíti a jogszabályokban meghatározott egyéb szakmai követelményeket.

(3) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat készítője a tervezés során birtokába jutott adatokat, információkat más célra nem használhatja fel, azokat harmadik személynek nem adhatja át.

(4) A településtervezésre jogosult személyeket névjegyzékbe kell foglalni.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

17. § A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) építésjogi követelmények,
- b) tilalmak,
- c) telekalakítás,
- d) elővásárlási jog,
- e) kisajátítás,
- f) helyi közút céljára történő lejegyzés,
- g) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- h) településrendezési kötelezések,
- i) kártalanítási szabályok.

Építésjogi követelmények

18. § (1) Építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

(2) Ha egy adott területen nincs építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok a korábbi előírások szerint készültek, és nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírtak, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljeskörűen, építési munkát végezni csak e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez.

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

19. § (1) Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

(2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért, különösen

ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,

bb) nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást,

bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,

bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá

c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve

d) a korábbi gazdálkodó ottlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,

e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetére kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,

f) közösségi építmény vagy köztárgy.

Tilalmak

20. § (1) A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom (a továbbiakban együtt: tilalom) rendelhető el.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel elrendelt tilalmat vagy annak megszüntetését - a változtatási tilalom kivételével - az első fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozattal közli.

(4) A természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében törvényben meghatározott esetekben az arra illetékes államigazgatási szerv megkeresésére, az építésügyi hatóságnak határozattal el kell rendelnie a telekalakítási, illetőleg építési tilalmat.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7) A tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki az elrendelése előtt engedélyezett építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, továbbá a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre.

21. § (1) A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára, azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1) A változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más értéknövelő változtatást az életveszély elhárításán kívül végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

- a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,
 - b) a bontási munkák,
 - c) az építészet örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
 - d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
 - e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása
- kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

Telekalakítás

23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.

(2) Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.

(3) A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.

(4) A telekalakítással kapcsolatos telekalakítási terv készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

24. § (1) A telekalakítás lehet:

- a) telekcsoport újraosztása (2. § 21. pont),
- b) telekfelosztás (2. § 23. pont),
- c) telekegyesítés (2. § 22. pont), és
- d) telekhatárrendezés (2. § 24. pont).

(2) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

(3) Az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét - a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig - utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.

(4) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

Elővásárlási jog

25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) A települési önkormányzat rendeletben elővásárlási jogot állapíthat meg a településszerkezeti tervben rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében a beépítetlen telkekre, illetőleg az olyan területekre, ahol településrendezési intézkedéseket tervez, és a rendezett településfejlődés biztosítása azt megkívánja. A rendeletben meg kell jelölni azt a célt, amelyre a telket, területet az önkormányzat fel kívánja használni.

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(4) Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

Kisajátítás

26. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

27. § (1) Ha a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv szerint a település egyes területrészeit érintő kiszolgáló és lakóút (e törvény alkalmazásában, a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, az 52. § (2) bekezdésében meghatározott építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét - kisajátítási eljárás nélkül - a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. A lejegyzéshez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.

(2) A lejegyzés védett, védelemre tervezett, valamint védő területek esetében csak az érdekelt szakhatóságok előzetes egyetértésével végezhető.

(3) A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért, a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegéről az (1) bekezdésben meghatározott építésügyi hatóság külön határozatban dönt. A kártalanítás összegét a kiszolgáló út megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték-növekedés figyelembevételével kell megállapítani. Telekérték-növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érintettek megállapodnak.

(5) Ha a lejegyzéssel érintett telek visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére a lejegyzéssel egyidejűleg, az egész telket igénybe kell venni. Ilyen esetben a telek teljes területéért kártalanítás jár.

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

28. § (1) A helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - önkormányzat feladata.

(2) Ha a helyi közutat, illetőleg közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat rendelettel szabályozza.

(3) A fővárosban a (2) bekezdésben említett szabályozásra - megosztott hatáskörüknek megfelelően - a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi önkormányzat rendelkezik hatáskörrel. A hozzájárulás olyan arányban illeti meg a fővárosi és a kerületi önkormányzatot, amilyen arányban a helyi közút kialakításával kapcsolatos költségeket viselték.

Településrendezési kötelezések

29. § (1) Településrendezési kötelezettség körében

- a) beépítési kötelezettség,
- b) helyrehozatali kötelezettség és
- c) beültetési kötelezettség

rendelhető el.

(2) A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(3) A helyi építési szabályzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.

(4) A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét (gyepesítés, fásítás, növényzetpótlás stb.) írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie.

(5) A (2)-(4) bekezdésben meghatározott kötelezettség határozattal történő elrendeléséről a helyi építési szabályzat alapján az építésügyi hatóság intézkedik.

(6) Az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (5) bekezdés szerint elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni.

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

Kártalanítási szabályok

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlan a korábbi rendeltetése szerint megállapítható értéke és a rendeltetésmódosítás eredményeként az ingatlan új forgalmi értéke közötti különbözet.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. Hét év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért, és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti, vagy ellehetetleníti.

(4) Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos a közérdekű cél kedvezményezettjétől, illetőleg ennek hiányában a települési önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha a megvételre vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított három éven belül nem jön létre, az ingatlant ki kell sajátítani.

(5) Nem jár kártalanítás a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére, a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom, továbbá a 21. § szerinti változtatási tilalom, valamint a szabálytalan építmény, építményrész és használat esetében. Védett terület, építmény vagy egyedi érték védelme érdekében elrendelt tilalom esetén a fizetési kötelezettségre az erre vonatkozó külön jogszabályok az irányadók.

(6) A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, akkor a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli.

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. A kártalanítás a felek megállapodásának tárgya. Ha a felek között - a kérelem benyújtásától számított egy éven belül - nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel.

Közigazgatási határ megváltoztatásának szabályai**1990. évi LXV. törvény****a helyi önkormányzatokról**

V. fejezet

A KÖZSÉG, A VÁROS ÉS TERÜLETÜK

56. § (1) Az érintett képviselő-testületek megállapodhatnak területrész átadásáról, átvételéről, vagy cseréjéről.

(2) Lakott területrész átadása esetén az ott lakó választópolgárok - falugyűlésen vagy helyi népszavazással kinyilvánított - többségi támogatása szükséges a megállapodáshoz. Lakott területrész átadása nem tagadható meg, ha azt az ott lakó választópolgárok többsége helyi népszavazással kezdeményezi.

Önkormányzati rendszerünkben a települési önkormányzatok közigazgatási területe az érintett képviselő-testületek döntése, megállapodása alapján változhat. Más megközelítésben ez azt jelenti, hogy nincs hivatalból történő területátcsatolás, nincs felsőbb szervnek hatásköre arra, hogy külterületeket, közigazgatási területeket átcsatoljon egyik településtől másik településhez. Fogalmilag minden községi, városi önkormányzatnak van belterülete és külterülete. A közjogi értelemben használt község, város fogalmához mind a belterület, mind a külterület hozzátartozik. (Közigazgatási hiba folytán kivételesen van néhány község, amelynek nincs külterülete, s van olyan, ahol a szétválás után még nem állapodtak meg a külterület megosztásában.)

A külterület megváltoztatásában, területrész átadásában, átvételében, cseréjében a képviselő-testületek állapodhatnak meg. A községi közös tanácsok idején egyes helyeken volt törekvés arra, hogy a községek egybe épüljenek, egybeépítsék majd egyesítsék a községeket. Így kialakult olyan helyzet is, hogy a belterületek is találkozhatnak, emiatt belterületi részek átcsatolása is felmerülhet.

Lakott területrész esetén az ott lakó választópolgárok többségi támogatása szükséges a területrész átcsatolásához. Az önkormányzati törvény ebben is a választópolgárok akaratát tekinti a meghatározónak, amiből következik, hogy a képviselő-testületnek is ezt kell meghatározónak tekinteni. A törvény azt tekinti természetesnek, hogy a képviselő-testület az adott területen lakók többségi akaratát tiszteletben tartja, s ha azok a másik önkormányzathoz kívánnak tartozni, akkor átadja a területet. A gyakorlatban azonban az elvi követelmény kisebb-nagyobb feszültségekkel, néha huzavonával történik.

Lakott területrész átcsatolását kezdeményezheti a képviselő-testület és kezdeményezhetik az ott lakó választópolgárok. Ha a testület kezdeményezi, akkor a testület köteles kérni az ott lakó választópolgárok véleményét és csak azok többségi támogatása esetén dönthet az átcsatolásról. Ha az ott lakó választópolgárok kezdeményezik az átcsatolást, és többségük állásfoglalása támogatja a kezdeményezést, akkor nem tagadható meg a

területrész átadása. Ebben az esetben a helyi népszavazás érdemben eldönti az ügyet, ezért az Ötv. külön és magas törvényi feltételt állapít meg a helyi népszavazás eredményességéhez a választópolgárok többségének (több mint a felének) az igen szavazata szükséges.

Az átadásról, átvételről a két képviselő-testület állapodik meg. A megállapodáshoz el kell készíteni a pontos területleírást, térképvázlatot. A megállapodásnak ez, továbbá az átcsatolás időpontja a fő tartalma. A földhivatal a megállapodás, a testületi határozatok alapján jegyzi be a területváltozást. A megállapodásnak lehetnek további részei is. Előfordulhat például az, hogy éppen közműfejlesztés történik az adott területen, így a képviselő-testületek megállapodása szükséges a költségek viseléséről is. Egyes közszolgáltatások rendezése is igényelheti a képviselő-testületek megállapodását.

Az Ötv. 56. § (2) bekezdésének második mondata szerinti megállapodást az érintett választópolgárok többségi támogatása, illetve kezdeményezése esetén - az 1999. évi XLI. törvény szerint - az annak kinyilvánításától számított 6 hónapon belül kell megkötni. Megállapodás hiányában bármelyik képviselő-testület keresete alapján a megyei bíróság dönt a vagyoni vitában és az új közigazgatási határvonalról.

Lakott területrész átadása, átvétele, cseréje az önkormányzati általános választás napjával történhet. Az erről szóló megállapodást az önkormányzati általános választás évének április 30-áig kell megküldeni a belügyminiszternek.

57. § A területváltozás költségeit az a község, város viseli, amelynek javára történt a területátcsatolás.

Területváltozásnál költségek jelentkeznek az előkészítésnél, helyi népszavazásnál, terület-kimutató és térképvázlat elkészítésénél. Bonyolultabb esetben szakértőt is fel lehet kérni, emiatt szakértői díj is felmerülhet. Mindezeket a költségeket az a község, város viseli, amelynek a javára történt a területátcsatolás. Részben a költségvetési összefüggések, részben a statisztikai adatszolgáltatás, megfigyelés miatt a területváltozás a naptári év első napjával lép hatályba.

1999. évi XLI. törvény**a területszervezési eljárásról*****A törvény alkalmazási köre***

1. § E törvényt kell alkalmazni az állam területi tagozódását érintő következő területszervezési ügyekben:

- d) várossá nyilvánítás,
- e) területrész átadása, átvétele, cseréje települési önkormányzatok között,

Közös szabályok

2. § Az állami területi tagozódást érintő területszervezési kezdeményezésről az Országgyűlés, a köztársasági elnök - az országgyűlési képviselők és az önkormányzati általános választás évének kivételével - évente egy alkalommal dönt.

(3) A döntés az önkormányzati általános választás napján lép hatályba.

5. § A területszervezési eljárásban - amennyiben az érintett önkormányzat területén helyi kisebbségi önkormányzat működik - a polgármester az előkészítő eljárás során kéri a helyi kisebbségi önkormányzat véleményét, és erről a képviselő-testületet tájékoztatja.

Várossá nyilvánítás

15. § (1) A nagyközségi képviselő-testület - a település, a várossá nyilvánítás szempontjából nagyközség - várossá nyilvánításának kezdeményezésekor részletes értékelésben mutatja be a nagyközség fejlettségét, térségi szerepét.

(2) A nagyközség fejlettségét, térségi szerepét különösen a következőkben indokolt értékelni:

- a) a nagyközség helye a térség településhálózatában, fejlődésének fő jellemzői, történeti, társadalmi értékei, hagyományai,
- b) a nagyközség népességének alakulása, demográfiai, társadalmi szerkezetének jellemzői,
- c) a nagyközség gazdasági fejlettsége, szerkezte, jelentősebb gazdasági társaságok, kereskedelmi, szolgáltató funkciók, ezek térségi kihatása, az üdülés, az idegenforgalom és a vendéglátás jellemzői,
- d) a gazdasági aktivitás, foglalkoztatottság a nagyközségben, a térségi ingázás, a képzettség jellemzői,
- e) a nagyközség infrastrukturális fejlettsége, közművesítettsége: az ivóvíz-ellátottság, a szennyvízelvezetés, -tisztítás (-kezelés), -elhelyezés, a rendszeres hulladékgyűjtés, elhelyezés, a fűtés módja, a hírközlés, a szilárd burkolatú úthálózat kiépítettsége,
- f) a nagyközség településszerkezete, arculata, fejlesztési koncepciói, rendezési, szabályozási tervek jellemzői,
- g) a nagyközség intézményei, főként a térséget is ellátók jellemzői, elsősorban az oktatás, a kultúra, a tudomány, a kutatás, az innováció, az egészségügyi és szociális ellátás, egyéb intézmények területén, az igazgatási és rendészeti szervek,

Összeállította:

Római Atelier Építésziroda
1031 Budapest Városház köz 3. E-mail: rairoda@axelero.hu
Tel/Fax.:06-1-212-7132, 06-20-9285-999

h) a nagyközség szellemi, kulturális, sportélete, társadalmi szervezettsége, a civil szerveződések tevékenysége, mindezek kihatása a térségre,

i) az önkormányzati vagyon és gazdálkodás bemutatása, az önkormányzat társulások kapcsolatai, térségi szervező munkája.

16. § (1) A nagyközségi képviselő-testület a várossá nyilvánítási kezdeményezést január 31-éig terjesztheti fel a belügyminiszterhez. Az önkormányzati általános választás évében várossá nyilvánítás nem kezdeményezhető.

(2) A kezdeményezés felterjesztésekor a képviselő-testület a határozatában vállalja, hogy a várossá nyilvánítás esetén ellátja a városi önkormányzatok és szerveik részére jogszabályban előírt kötelezettségeket, megteremti azok végrehajtásának szervezeti és személyi feltételeit.

17. § (1) A belügyminiszter a várossá nyilvánítási kezdeményezések értékelésére a településtudomány, a közgazdaságtan, a közigazgatás- és műszaki tudományok, az országos önkormányzati érdek-képviselői szervezetek, a KSH képviselőjéből és más szakemberekből álló - legfeljebb 15 tagú - bizottságot kér fel. A bizottság tagjainak megbízatása a Kormány megbízatásának időtartamára szól. A belügyminiszter a bizottság javaslatainak figyelembevételével május 31-éig tesz javaslatot várossá nyilvánításra a köztársasági elnöknek, akit ezzel egyidejűleg - álláspontját indokolva - tájékoztat azokról a kezdeményezésekről, melyeket döntésre nem terjeszt elő. A köztársasági elnök június 30-áig dönt a várossá nyilvánításról, döntését a Magyar Közlönyben közzéteszi.

(3) A kezdeményezések értékelése, összehasonlíthatósága érdekében a belügyminiszter a KSH elnökével egyeztetve a Belügyi Közlönyben közleményben közzéteszi a 15. § (2) bekezdése és a 16. § (2) bekezdése szerinti szempontok részletezését, azokat az adatokat, amelyek szükségesek az értékeléshez.

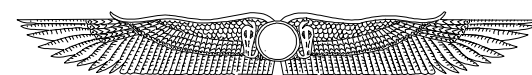
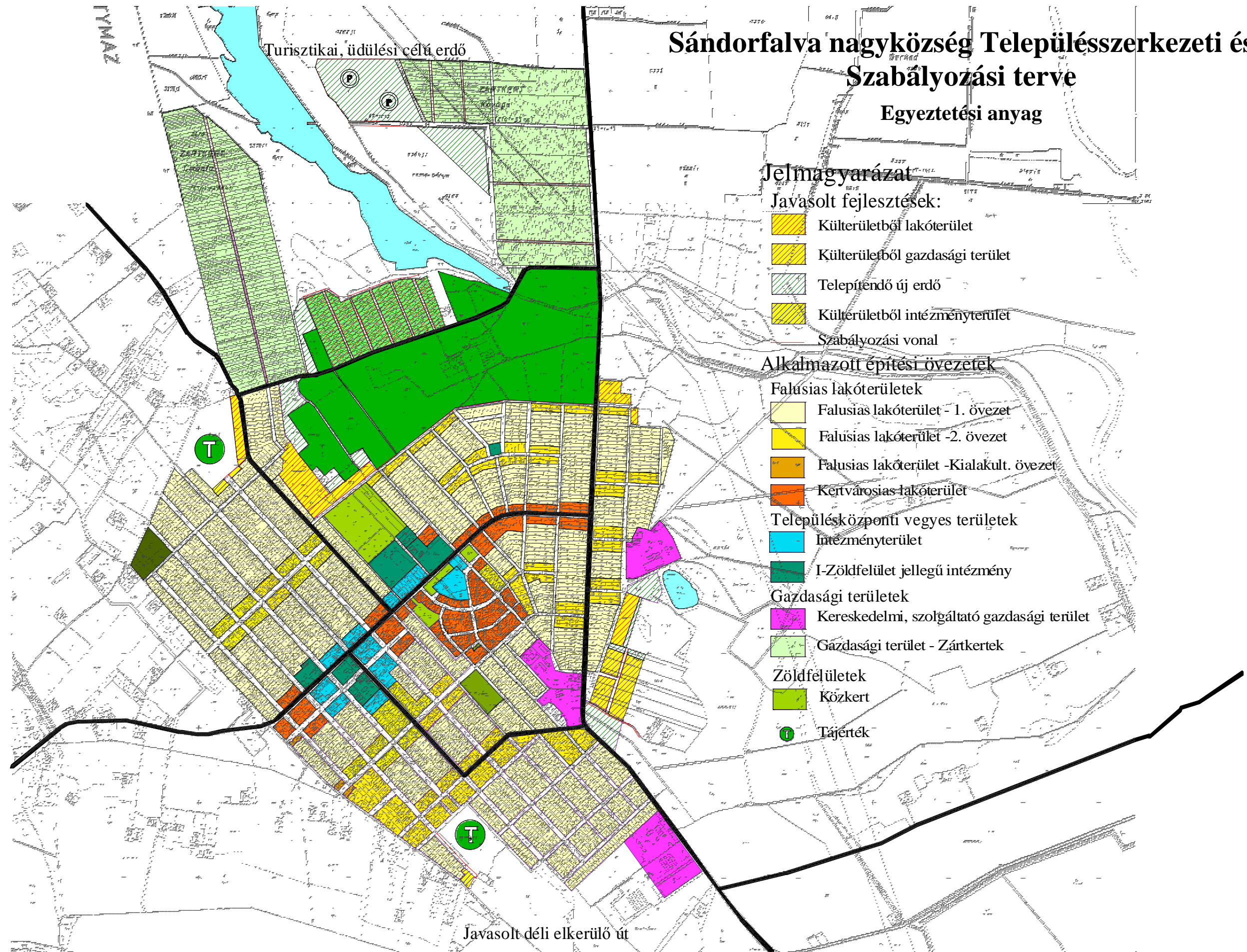
Területrész átadása, átvétele, cseréje települési önkormányzatok között

18. § (1) Az Ötv. 56. §-a (2) bekezdésének második mondata szerinti megállapodást az érintett választópolgárok többségi támogatása, illetve kezdeményezése esetén az annak kinyilvánításától számított 6 hónapon belül kell megkötni. Megállapodás hiányában bármelyik képviselő-testület keresete alapján a megyei bíróság dönt a vagyoni vitában és az új közigazgatási határvonalról.

(2) Lakott területrész átadása, átvétele, cseréje az önkormányzati általános választás napjával történhet. Az erről szóló megállapodást az önkormányzati általános választás évének április 30-áig kell megküldeni a belügyminiszterhez.

Sándorfalva nagyközség Településszerkezeti és Szabályozási terve

Egyeztetési anyag



Római Atelier Építésziroda
1031 Bp. Városház köz 3. Tel./ Fax: 212-7132, ☎:20/92-85-999;

Készítette:

Molnár Mária építész
vezető településtervező

Megbízó:

Sándorfalva Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

Sándorfalva nagyközség Településszerkezeti és Szabályozási terve

Tervezett területfelhasználás

T1