

ÚJTELEK

Településfejlesztési koncepciója

1. Bevezetés

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

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

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

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

4. Építésügyi kérdések

- 4.1. Szabályozási elvek

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

2004. augusztus

1. Bevezetés

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

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

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

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

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

2.1. Regionális kapcsolatok

A község 1986-ban, Szakmár Keserűtelek és Résztelek határrészből vált önálló településsé.

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

2.2. Népeség

Újtelek népességszáma országos tendenciákkal egybevágóan fogyást mutat.

Demográfiai adatok 1960- 2003¹ népesség/lakásszám

év	1960	1970	1980	1990	2000	2002	2004
Népességszám (fő)/lakás (db)	819/217	851/229	570/235	581/243	516/253	516/244	

A népesség összetétele 2002-ben

	nők	férfiak	0-14 éves	15-39 éves	40-59 éves	60-és több	összesen
Fő/%	272/52	244/48	69/13	120/23	143/27	184/35	516

A tendenciából következően a község távlati népességszáma max **550 fő**, ez az érték szolgálhat az intézményméretezés alapjául.

A népességszám hagyományoknak megfelelő belterületi elhelyezkedésével kell számolni.

2.3. Természeti környezet és területhasználat

Község természetföldrajzi szempontból a *Dunavölgy* települése.

Újtelek az egyutcás településszerkezet példája.

A 852 ha -os igazgatási területből a belterület 102 ha.

Az igazgatási terület mezőgazdasági hasznosítású. A mélyebb gyeponulatok kivételével jó ermőképességű szántó.

Az Ország Területrendezési Terve szerint Újtelek területfelhasználási szempontból mezőgazdasági térség, amely az ökológia hálózat-, a kiemelten fontos érzékeny terület-, a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület-, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi-, és a felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területének övezetével érintett.

2.4. Településszerkezet és területfelhasználás

Az igazgatási terület szerkezete a szabályozatlan Duna egykori vonalát idézi úthálózatában és mélyebb vízjárta vonulataival.

Sajátos adottság, hogy az igazgatási határhoz az egykori anyaközség: Szakmár lakott helyei: Gombolyag, Felsőerek, Alsóerek közvetlenül kapcsolódnak.

A ma egységes belterület történeti előzményei az észak-déli irányú utcára szervezett Résztelek és a kelet-nyugat irányú utcára szervezett Keserűtelek egykori kalocsai szállásra vezethetők vissza.

A két településrész között alakult ki a községközpont: templom, iskola, községháza, posta, temető. Beépített területek bővítése a községközpontba tervezendő.

A belterületen kívüli beépített területek az egykori majorok, ezek beépítésre szánt területként fenntartandók.

2.5. Helyi értékvédelem

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

a) *Településszerkezet* (utcavonal, telekrend, beépítési jellegzetességek: fő és melléképület viszonya, helyzete)

b) *Beépítés* (utcakép, beépítési karakter)

c) *Épületek* (teljes épület, épület részletképzések: homlokzati elemek, épülettömeg, tetőidom)

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

Építészeti értékek

Újtelek építészeti értékeinek védelme a helyi védettségű területek-, épületek-, és épületrészek kijelölésével biztosítható.

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

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

¹ 1660-1980. évi adatok Szakmár népességéből

2.6. Gazdaság

Gazdasági szervezetek helyzete

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

Összességében, a bevonható erőforrásokat tekintve megállapítható, hogy az ország jelenlegi gazdasági helyzetében a közigazgatásban és az állami szektorban a közpénzek nem fognak növekedni. Következésképpen Újtelek községfejlesztési lehetőségeinek a felvázolásakor nem indulhatunk ki másból csak a jelenlegi helyzetből és regionális adottságokból. Az országos helyzetnek megfelelő munkanélküliség, a kedvezőtlen költségvetési pozíció és egyes gazdasági szervezetek leépülése ellenére a történeti és gazdaságföldrajzi helyzet olyan jelentős fejlesztő tényezőnek tekinthető, amelynek kibontása többek között a rendezési tervi eszközökkel is lehetséges és szükséges.

Ipar

A tradicionális mezőgazdasághoz szántóföldi növénytermesztés és állattartás kapcsolódó iparágak fenntartását kell megcélozni és elősegíteni.

Mezőgazdaság

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

Erdőgazdaság

A község természeti és termőhelyi adottságai szerint gyakorlatilag nem erdőszült.

Idegenforgalom

A termelés mellett a községfejlődés jelentős tényezőjévé tehető a jelenleg nem meghatározó jelentőségű idegenforgalom. Turizmus elemei a vidéki vendégfogadás, a közeli Szelidító üdülőterületi lehetőségei.

2.7. Infrastruktúra

Közlekedés

A község *közúthálózati* kapcsolatai az 5308. jelű Kalocsa-Dunapataj összekötőúton teremődnek meg. Érinti továbbá az 53111. jelű Szakmár-Gombolyag, az 53109. jelű Szakmár-Felsőerek és az 53112. jelű Szakmár-Öregtény bekötőút a települést.

Közműellátás

Általános elvárás

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

Vízellátás

Újtelek a kalocsai regionális ivóvízellátási rendszerhez kapcsolódik.

Csatornázás, szennyvíztisztítás

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

Elektromos energia ellátás

A község belterületének elektromos energia ellátása megoldott.

Minőségi javulást eredményezne, ha az elektromos hálózati rekonstrukciók során a légkábeleket, légvezetéseket földkábelre cserélnék.

Földgázellátás

A község belterületi középnyomású földgázhálózata kiépült

Hulladékgazdálkodás

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

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

3.1. Településszerkezet és területfelhasználás

Településfejlesztés és rendezés kapcsolata

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

Településfejlesztési tételek

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

- Újtelek község jelentős történeti előzményekkel rendelkezik
- Közigazgatási területe jellemzően jó termőképességű szántó és legeltető állattartásra alkalmas gyep
- Idegenforgalmi szempontból a falusi turizmus és a Szelidító üdülőterületi programokhoz kapcsolódik.

Területrendezési szempontok

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

Településszerkezet alakítása

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

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

Beavatkozási igények

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

Területi növekedési lehetőségek és korlátok

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

Értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

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

3.2. Lakásfejlesztés

Lakásellátás és terület biztosítás alapelvei

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

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

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

3.3. Intézményellátás, intézményterületek

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

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

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

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

3.4. Gazdasági területek fejlesztése

A külterület meglévő egykori majorjai bővítési lehetőséggel gazdasági területként megtartandók.

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

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

3.5. Zöldterületi fejlesztés

A község egységes zöldfelületi rendszere alakítandó ki utcafásítással és a bevezető út menti egységes közparkkal.

3.6. Infrastruktúrafejlesztés

Közüti fejlesztés

A község *közüthálózati* kapcsolatai biztosítottak. Települési elkerülő nyomvonallal reálisa nem számolhatunk.

Közművesítés fejlesztése a kiindulási feltételek fejezetben ismertettek szerint várható.

Hulladékkezelés és elhelyezés a kiindulási feltételek szerint valósítható meg.

4. Építésügyi kérdések

Szabályozási elvek

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

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

Külterület szabályozása

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

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

Belterület szabályozása

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

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