

TELEPÜLÉSSZERKEZET és TERÜLETFELHASZNÁLÁS, IGAZOLÁSOK*Fejlesztési koncepció megalapozó vizsgálatának kiegészítése és alátámasztó javaslat***Településhálózati folyamatok, a község fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők alakulásának tendenciái**

Csanytelek település elődeit a középkorban a **vizek** éltető és kapcsolatteremtő ereje hozta létre. A Tisza és az itt beleömlő erek (pl. a ma is ismert Dong-ér és Vidra-ér) hajózhatók voltak, segítségükkel nagy távolságokra eljuthatott ember és áru. Sok száz évig a halászat játszotta a vidéken a főszerepet, a folyók, tavak és morotvák vonzották a letelepedőket. A Tisza kiterjedt vizei által táplált nedves legelőkön később a szilaj marhatartás is megélhetést adott. A hordalékból felhízott talajok a gabonatermesztést alapozták meg. Energiát is biztosított a folyó, a Tisza vízimalmain őrölték a búzatermést.

A folyószabályozás következtében ez a kapcsolat sokat veszített erejéből. A 19-20. század fordulóján még több mint 4200 lelket számláló település lakossága fogyatkozni kezdett, sokan máshol, más megélhetést kerestek. Az elvándorlások következtében mára 2800 főre fogyatkozott a népesség. Egyik kihívása az itt élőknek és ide visszatérőknek, hogy ha más formákban is, de újra megtalálják és kiaknázzák a folyóparti fekvés helyzeti előnyeit. A településrendezés eszközeit akkor is ennek a célkitűzésnek a tudatában kell alakítani, ha mégoly kevés is jelenleg a megfogható lehetőség, amit a Tisza adni tud. A település fejlesztési koncepciójának helyzetértékelő összefoglalója is mutatja a remélhető pozitívumokat a **gazdaság** (öntözéses földművelés, víziturizmus) és a **jóléti felhasználás** (vízisport, vízparti pihenés) terén. A vázolt cél elérése azonban nagyban függ attól, hogy a helyi társadalom és a környezetvédelem-természetvédelem néha alig kibékíthető érdekeltéréseit hogyan tudjuk kezelni, nem is beszélve az árvízvédelem alapvető feltételeiről, melyek vitán felül állnak. A terv keresi a közös nevezőket: kompromisszumokban bízva megtartja a Tisza-strand és kikötő jelölését a hullámtérben, a különleges jóléti területek szabályozását a Tiszai út mellett. Biztató, hogy a megyei szerkezeti terv személyforgalmi kikötő helyét rögzíti Csanyteleken.

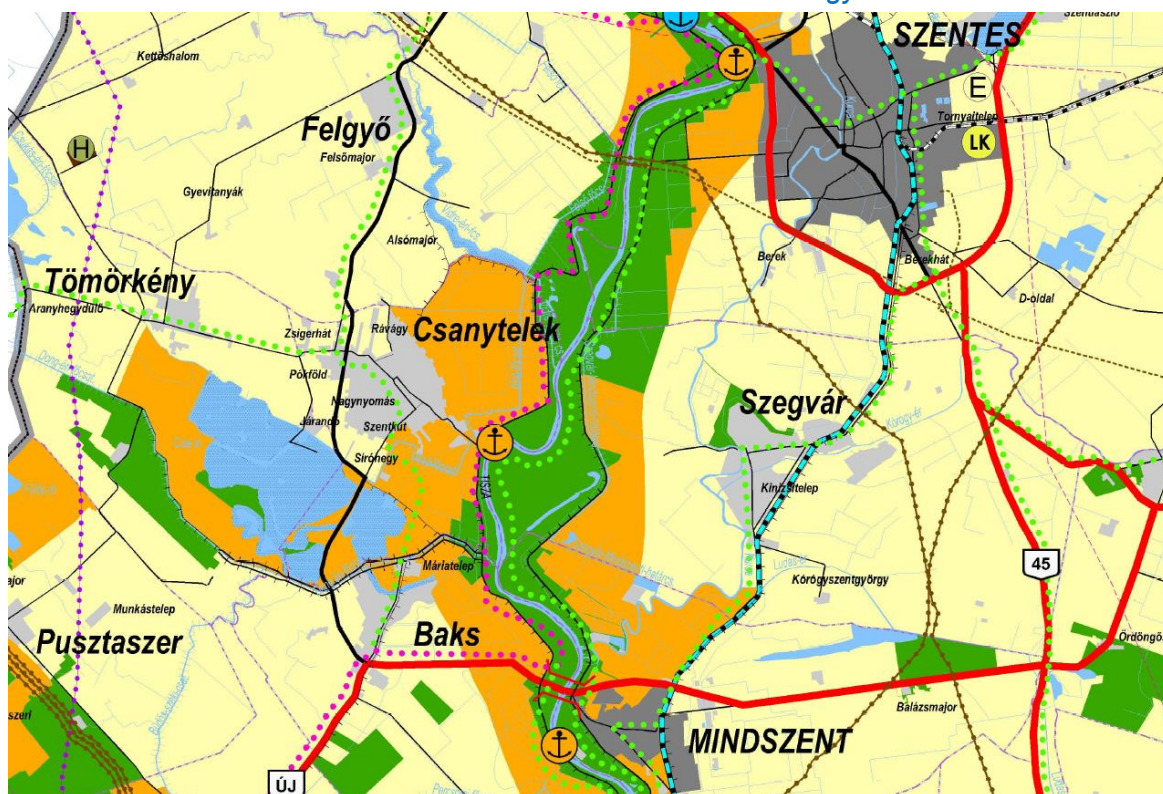
A **közutak** hálózatában Csanytelek átlagos helyzetű. Az 5. számú főút és az M5 autópálya viszonylag gyorsan elérhető (20-25 km), viszont a K-i irányban az országos hálózatokat a Tisza megállítja. A Tiszántúlra a Csongrád-Szentesi hídon (25 km) és a Baks-Mindszenti kompon (15 km) lehet legközelebb átjutni. A három D-i megyét K-Ny-i irányban feltáró Soltvadkert – Kiskunmajsa – Kistelek – Baks (új Tisza-híd) – Mindszent – Orosháza tervezett főút az országos főúthálózat-fejlesztési tervek szerint nagy távlatban megvalósulhat, Csanytelek számára is közelebb hozva a K-i és Ny-i országrészeket:






↑ Kiskunmajsa ↑ Kistelek ↑ Csanytelek ↑ Hódmezővásárhely Orosháza ↑
(KKK-térkép 2040. évi úthálózatról – M5 autópálya, gyorsforgalmi utak, főutak)

A megyén belüli É-D-i irányú összeköttetéseket a 4519. jelű Szeged-Csongrád között állandó, biztosítja, amelynek a község belterületén áthaladó szakaszát a szűk közterületi keresztmetszet miatt elkerülő nyomvonalra váltja ki a településszerkezeti terv. Az út a megye legfontosabb **turisztikai-idegenforgalmi** célpontjait kapcsolja össze (Szeged – Ópusztaszer – Csongrád – Szentes), egyfajta tengelynek is tekinthető a Tiszával párhuzamosan, melyről a folyó maga is sok ponton elérhető. Az ágazatban Csongrád egyelőre alulteljesíti a lehetőségeihez képest, ha viszont elindul egy pozitív folyamat, az nyilván Csanytelekre is jó hatással lesz. A tervezett országos és térségi kerékpárutak itteni találkozási pontja is esélyt ad arra, hogy a község felkerüljön egy térségi turisztikai-idegenforgalmi kínálati térképére.

Megyei szerkezeti terv részlet



-  Országos kerékpárút törzshálózat eleme
-  Térségi kerékpárút-hálózat eleme
-  Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózatban tervezett nagy hid

A kistérséget menedzselni, helyzetbe hozni hivatott várostól, Csongrádtól azonban – az eddigi tapasztalatok alapján – csak térségtudatos szemléletváltása és felelősség-bevállalása után remélhető hatékony kezdeményezés. Az idegenforgalom fellendülése érdekében, de minden egyéb téren is a közvetlenül **szomszédos községek** irányába való kölcsönös elköteleződés, egymás céljainak egybehangolt támogatása pótolhatja addig is a városi szervezőerő hiányait. Érdemes továbbá megerősíteni Csanytelek **testvértelepülési kapcsolatait** is, mivel a globalizáció információs káoszának nyomása alatt a személyes tapasztalatcsere kínálja a leghitelesebb tudásforrást a közösségek mozgásteréről.

A község jövőjének alakulására azonban mindenekelőtt és továbbra is a **mezőgazdálkodás** külső és belső feltételeinek változásai vannak döntő hatással. Csanytelek lakott helyet eleve a gazdálkodás (az épp aktuális dohánytermesztés) hívta létre a 19. század első harmadában. A területfelhasználás és településszerkezet tervezését ma is dominánsan a legfőbb megélhetési forrást jelentő mezőgazdaság és haltenyésztés szolgálatába kell állítani.

A Településszerkezeti terv gondoskodik a majorok és mezőgazdasági telephelyek megfelelő besorolásáról, a vállalkozások által kezdeményezett új kijelölésekről. Biztosítja a jelentős mértékű fóliás kertészkedés építésjogi feltételeit (települési csápok közötti területek kertés mezőgazdasági átsorolása). Az indokolatlan helyi építési megszorításokat felülvizsgálja és a feltétlenül szükséges mértékre redukálja („egyéb”, új építmény elhelyezését tiltó mezőgazdasági terület).

Az eredményes földművelés szorosan összefügg a helyes vízgazdálkodással (öntözés, vízkárelhárítás, vízvisszatartás). A terv a meglévő vízgazdálkodási területi elemeket differenciáltan jeleníti meg: folyó középvízi medre, tó területe, hullámtéri mezőgazdasági terület, hullámtéri erdőterület, védtöltés, vízgazdálkodási csatorna. A fóliásátrás kertészkedéshez kapcsolódó feltételként kötelező záportározásról (egyben öntözővíz-utánpótlásról) is rendelkezik.

A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

Csanytelek hosszútávlatú Településfejlesztési Konceptióját 2011-ben fogadta el az önkormányzat képviselő-testülete a 65/2011. (IX. 30.) Ökt. határozattal.

A dokumentum, amely a településrendezési eszközök készítésének az *iránytűje*, a település belső erőforrásait, gyengeségeit, valamint a külső környezet meghatározó lehetőségeket és veszélyeket feltáró részletes helyzetértékelésen nyugszik. Számításba veszi az uniós és a hazai prioritásokat, amelyekhez illeszkedve támogatási forrásokat hívhat le a település. A jövőkép és a stratégia kialakításában támaszkodik a beazonosított helyi közösségi, vállalkozói, s a jellemzőnek megismert egyéni érdekekre, melyek mentén partnerség jöhet létre a célok megvalósításában.

A koncepció alapvetésként rögzíti, hogy Csanytelek gazdasági szerkezetében a *mezőgazdaság* dominál. A község fejlődését „*még sokáig a mezőgazdaság és az arra építhető tevékenységek határozzák meg*”, ám „*ebben sok kihasználatlan lehetőség rejlik még, amire bátran lehet építeni*”.

A település *jövőképe* szerint a **lakossága életszínvonala nő, jobb lesz az életminőség. A megvalósításhoz a helyi gazdaság növekedése szükséges a fenntartható fejlődés keretei között. A társadalmi fejlődés alapjának a színvonalasabb foglalkoztatottságot és a magasabb munkajövedelmeket tekinti a dokumentum.** A célcsoportok a következők:

- **Foglalkoztatást bővítő gazdasági bázis megteremtése** – *ismeretek* szerzésével (minőségbiztosítás, marketing, turizmus és programszervezés, vendégfogadás, falusi turizmus, idegen nyelv), helyi *termelő-, feldolgozó-, szolgáltató ipari szektor* erősítésével, turizmusfejlesztéssel (komplex programok, szálláshelyek, program, ellátás)
- **Az infrastruktúra és a környezetállapot fejlesztése** – *közlekedési infrastruktúra* fejlesztésével (járdák, útburkolások, kerékpárutak, elkerülő útvonal kiépítése), hatékony *környezetvédelem* megvalósításával (szennyvíztisztító és szennyvízcsatorna-rendszer, illetve a belvízelvezető csatornarendszer kiépítése összehangolva az útépitési fejlesztésekkel), *megújuló energia* előállításával, felhasználásával, energiatakarékossággal, korszerű telephelyek (elsősorban agrár-ipari üzem) kialakításával
- **Vidékfejlesztés és a szolgáltatások bővítése** – településfejlesztési *menedzseléssel* (menedzselő szervezet és önkéntes bizottság létesítése), *közszolgáltatások* fejlesztésével (helyi piac, kereskedelem, kábel tv, helyi információs – üzleti és biztonsági – hálózati rendszer), *művelődés, sport, szabadidő, ifjúsági programok* és az önszerveződés támogatásával, *településvédő és szépítő tevékenység* és hagyományápolással

- **Versenyképes helyi mezőgazdaság kialakítása** - versenyképes *termékszerkezet* létrehozásával, versenyképes mezőgazdasági *struktúra* kialakításával (folyamatos és hatékony piackutatás és marketingtevékenység), *fenntartható mezőgazdasági termelés* fejlesztési feltételeinek megteremtésével (pl. növénytermesztés és az állattenyésztés összhangjának visszaállítása), *mezőgazdasági infrastruktúra* fejlesztésével (a mindenkori igények, teherbíró képesség, termelői kapacitás és támogatottság függvényében)

A koncepció sok helyütt hangsúlyozza a **helyi társadalom összehangolásának, a kölcsönös bizalomnak, az együttgondolkodásnak és az önszervező erőnek a fontosságát** és ebben komoly szerepet játszik – jó értelemben provokál és gondolatokat ébreszt – a **településrendezési eszközök készítésének és véleményezésének folyamata!**

A felsorolt célokat **rövid-, közép- és hosszútávlatú programokon** keresztül tervezi a község megvalósítani. Ezek közül jó néhány a településrendezési eszközöknek feladatot ad.

Rövid távú fejlesztési programokból következő településrendezési feladatok:

Kertészeti vállalkozások működését segítő helyi építési szabályok megalkotása (szerkezeti terv, szabályozás)

Környezet-gazdálkodási feladatok folyamatos ellátásához szükséges területek kijelölése (szerkezeti terv, szabályozás)

Kerékpárút-hálózati javaslat készítése (közlekedési szakági munkarész)

Költségcsökkentést eredményező, intézmények közötti telefonhálózat fejlesztése (elektronikus távközlési szakági munkarész)

Településközpont rehabilitációjának előkészítése (környezetalakítás munkarész)

Közpark fejlesztése (környezetalakítás munkarész)

Földutak karbantartását segítő térképi adatállomány készítése (vizsgálati térkép)

Közcélú foglalkoztatáson alapuló közterület-fejlesztési javaslatok (környezetalakítás munkarész)

Középtávú fejlesztési programokból következő településrendezési feladatok:

Felszíni vízvezetés megoldási javaslat kidolgozása (csapadékvíz-elvezetési szakági munkarész)

Szennyvízcsatornázási projektből hálózat átvétele, a létesítmények beillesztése a szerkezeti és szabályozási tervbe (szennyvízvezetés és -elhelyezés szakági munkarész)

Utak pormentesítése (közlekedési szakági munkarész)

Községen átmenő Dong-érig terjedő kerékpárút szakasz kiépítése (közlekedési szakági munkarész)

Vízvezeték hálózat bővítése (ivóvízellátás szakági munkarész)

Vízvezeték hálózat rekonstrukció (Pusztaszeri utcai sérült vezetékszakasz cseréje, Síróhegyi kút rendszerbe való integrálása, azbeszt tartalmú csővezetékeinek cseréje, szivattyú vezérlés automatizálása) (ivóvízellátás szakági munkarész)

Turisztikai lehetőségek feltárása, hasznosításának elősegítése (környezetalakítás munkarész)

Szilárd hulladék lerakó rekultivációs munkáinak elkezdése (szerkezeti terv, szabályozás)

Szelektív hulladékgyűjtés (környezetvédelmi fejezet)

Energia-takarékosság, megújuló energiák használata (villamosenergia-ellátás szakági munkarész)

Piac tér kialakítása (szerkezeti terv, szabályozási terv)

Kegyeleti emlékpark kialakítása a régi temető helyén (szerkezeti terv, szabályozási terv, környezetalakítás munkarész)

Agrárpari park területén beruházás lehetőségének megteremtése (szerkezeti terv, szabályozási terv).

Hosszú távú gazdasági program:

Elkerülő út megépítése (szerkezeti terv, szabályozási terv, közlekedési alátámasztó munkarész)

Ipari munkahelyek létesítése aktív korúak számára Kossuth Lajos utcai üzemépületben (szerkezeti terv, szabályozási terv)

I. fokú feldolgozó technológiák telepítésének helybiztosítása (szerkezeti terv, szabályozási terv)

Falusi turisztikai vonzerő fejlesztése érdekében Madarász turistaház (erdei iskola) helybiztosítása (szerkezeti terv, szabályozási terv)

Tömörkény községgel közös turisztikai lehetőségek helybiztosítása (kisvasút továbbvitele a Labodárig)

Remény Gondozási Központ apartman lakásokkal történő bővítéséhez megfelelő építési szabályok biztosítása (szabályozási terv)

Csongrád Megye Területfejlesztési Konceptiója jelen tervezés időszakával párhuzamosan 2013-ban készült el.

A megye 2030-ig kitekintő jövőképe a **„Határokon átívelő új tudásrégió Európa térképén”** szlogen köré van felépítve.

A *mezőgazdaság*, amely kapcsán Csanytelek részese lehet a jövőképnek, a következő szövegösszefüggésekben szerepel az anyagban:

- a klímaváltozás stratégiai változtatásokat követel a gazdálkodásban → *probléma*
- az ágazat csökkenő népességeltartó képessége elvándorlási ok → *hátrány*
- a viszonylagos természeti bőség (jó termőföld, elegendő ivóvíz) sokszerű bevándorlást indíthat el unión kívülről → *távlatban konfliktust jelent*
- a hazai területpolitika a gazdaságfejlesztésben a húzó ágazatokra helyezi a hangsúlyt, amibe a mezőgazdaságot is beleérti → *lehetőség*
- a magyar külpolitikában a mezőgazdaság és az élelmiszertermelés egyre fontosabb szerepet játszik a Külügyminisztérium által 2011-ben kiadott Külpolitikai Stratégia szerint (→ *lehetőség*):

Megbillenőben van a mezőgazdasági termékek iránti kereslet és kínálatuk egyensúlya, amely áremelkedést okoz a mezőgazdasághoz kapcsolódó összes ágazatban, inflációt gerjeszt és súlyos szociális feszültségek forrása is. **Az élelmezés és a mezőgazdaság az elkövetkező évek, évtizedek nemzetközi életének egyik központi témája lesz.** Ez különösen indokoltá teszi, hogy külpolitikánk is kiemelt figyelmet fordítson a hazai élelmiszerfogyasztók és mezőgazdasági termelők érdekeire.

Külpolitikánknak is feladata, hogy saját eszközrendszerével elősegítse a kormány vidékfejlesztési céljainak megvalósulását, így különösen a lakosság egészséges élelmiszerrel történő ellátását, az élővilág tisztántartását a genetikailag módosított (GMO) élőlényektől, a vidéki életforma fenntartását, a vidéki létből eredő hátrányok megszüntetését, illetve a tájkép és a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó kultúra megőrzését. Szintén nagy a jelentősége az agrárium szerepének gazdasági felemelkedésünkben: az agrártermékeknek teljes külkereskedelmünkben képviselt alacsony, mintegy 6%-os aránya komoly *növekedési potenciált tartogat a kivitel területén, és a termelési technológiák értékesítése is külgazdasági lehetőségekben bővelkedik.* Az elmúlt években megkezdődött agrárdiplomáciai szakhálózatunk kiépítése, ám a hálózat egyelőre kevés országra terjed ki.

- a Nemzeti Vidékstratégia „hosszú távú jövőképet, világos alapelveket valamint cselekvési programokat határoz meg a mezőgazdaság, a vidék és a gazdatársadalom újraélesztésére” → *lehetőség*
- az ágazat, beleértve a korszerűsödő feldolgozóipart is, egyre kevesebb ember számára nyújt megélhetést, ezért a fizikai és társadalmi infrastruktúra kialakult rendszere fenntarthatatlanná válik → *veszély*

- a mezőgazdaság dominanciájának megmaradása nem kecsegtet előrelépéssel, csak a több lábon álló gazdaság életképes → *megoldandó probléma*

A megyei koncepció meglehetősen tanácstalanul viszonyul a hazai területpolitika, vidékstratégia és külügyi stratégia azon igyekezetéhez, hogy a mezőgazdaságot a fontos témák közé emelje. A fejlesztési dokumentumban az ágazat említései többnyire a *leküzdendő hátrányok, megoldandó problémák és kiszámíthatatlan veszélyforrások* fogalmihoz társulnak.

Saját szlogenjéhez híven a koncepció a „K+F” tevékenységre, az „egyetemre” mint a „tudás” és „kutatás” helyszínére koncentrál (a Csanytelek szempontjából meghatározó „gabona” szó például csak egy szegedi kutatóhely nevében, a „zöltség” egyedül Szentésre utalva fordul elő a dokumentumban).

A megye önkormányzata a dokumentum tanúsága szerint maga sem hisz abban, hogy a mezőgazdaság tényleges erőt képvisel. Sokkal inkább **terhes feladatként** tekint rá, amint azt az „S2” jelű specifikus stratégiai cél leírásában is olvasható:

„S2 SPECIFIKUS CÉL: A TELJES AGRÁRVERTIKUM EGYÜTTMŰKÖDÉSRE, INNOVÁCIÓRA ÉS ALKALMAZKODÁSRA ÉPÜLŐ MEGERŐSÍTÉSE”

A foglalkoztatási arányok és a GDP részesedés csekély volta ellenére az agrárvertikum a megye kiemelkedő és növekvő jelentőségű ágazata. Cél, hogy a vertikum az adottságainak, lehetőségeinek megfelelő pozíciót tudjon elérni a megye gazdaságában, miközben az országos és nemzetközi versenyképessége is markáns előrelépést tud felmutatni. Az agrárvertikum igen összetett, legjelentősebb szegmensei a tényleges mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés), a háttér- és feldolgozóipar-háttérinfrastruktúra és a piacra juttatást, beszerzést-fejlesztést, infrastruktúrafenntartást, közös beszállítást, tőkebefektetést szolgáló szervezetek. Növekvő jelentőségű eleme a kutatás-fejlesztés és innováció, továbbá a felső- és középfokú szakképzés, az ágazat perspektivikusságának, vonzerejének növelését szolgáló intézkedések fiatal generációk számára. Az agrárvertikum fejlődését számos külső jogi, kulturális, politikai körülmény hátráltatja. Ezek kezelése kiemelt állami feladat, de ösztönzése a megyék politikai vezetésének is alapvető felelőssége (Magyarország adottságai révén nincs olyan térsége az országnak, amelyik ne lenne jelentősen érdekelt az agrárium fejlődését hátráltató feltételek felszámolásában).

(Részlet Csongrád Megye Területfejlesztési Koncepciójából)

Csongrád Kistérség jelenleg kiürült fogalom. Csongrád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a város tagsági viszonyát a Csongrádi Kistérség Többcélú Társulásban 2013. július 1. napjától megszüntette. A kistérség nem rendelkezik a jelen időszakra szóló fejlesztési koncepcióval sem, eltekintve a VÁTI Kht. vezényletével a Vásárhelyi terv továbbfejlesztéséhez kapcsolódón 2006-ban készített Integrált területfejlesztési, vidékfejlesztési és környezetgazdálkodási programtól, amely 2013. évvel bezárólag tartalmaz stratégiai elemeket. A kistérségen belüli szerepmegosztások éppen kiürülni látszanak és a város kihátrálása érzékelhető a társulási kötöttségekből, dacára annak, hogy a fenti program az **Élhető táj, elégedett társadalom** jövőképet célozva a társulás tagjainak növekvő együttműködését és minél több feladat ésszerű koordinációját feltételezte.

A program rögzítette a közös érdekérvényesítés prioritásait, amelyek viszont nem veszítettek aktualitásukból és a közös munkálkodás reménybeli újraindításának zászlajára feltűzhetők:

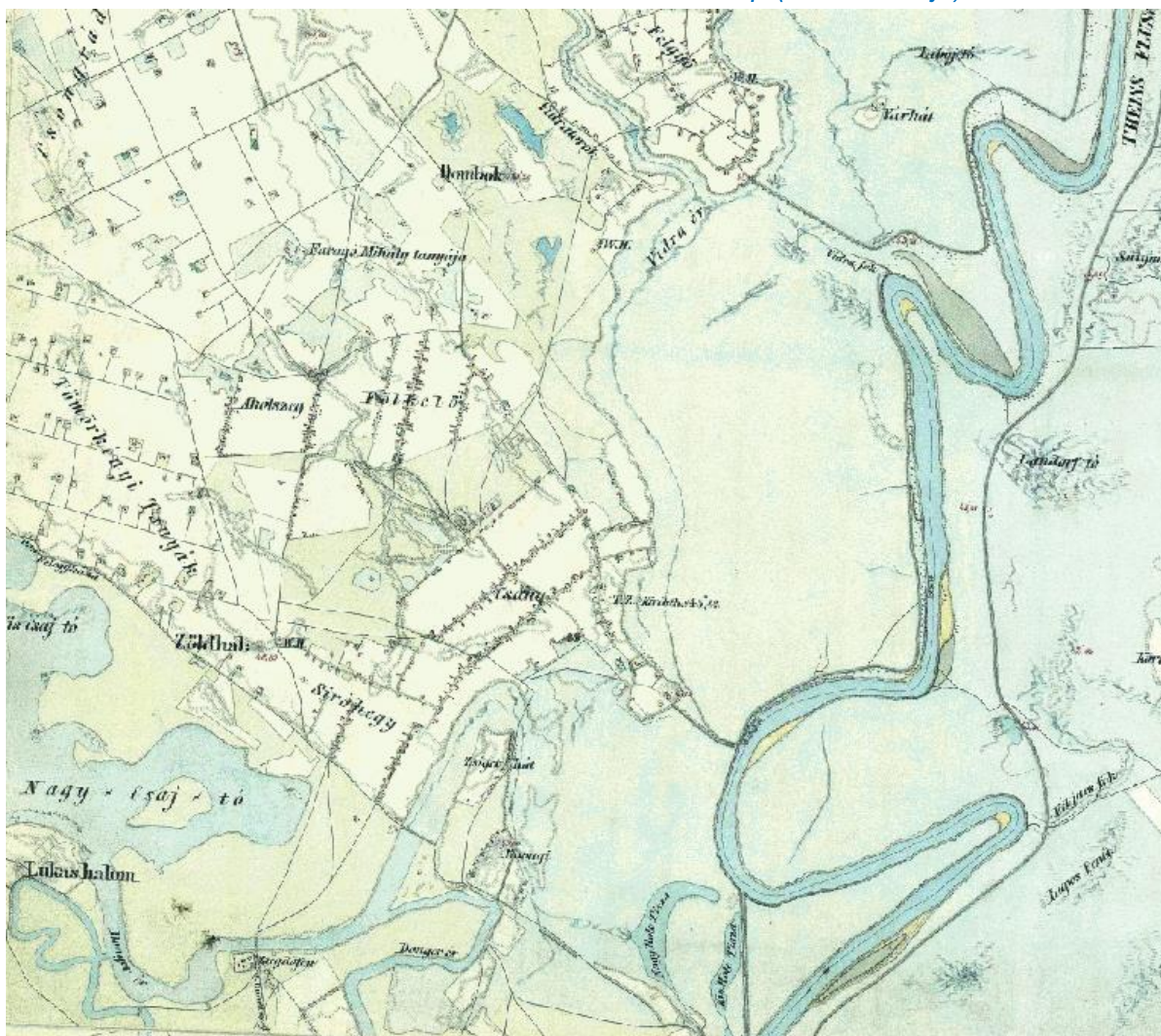
- sokszínű gazdasági környezet kialakítása
- vidéki életkörülmények javítása
- társadalmi erőforrások hatékony felhasználása.

Problémák és értékek az igazgatási területen, a továbblépés lehetősége

Kapcsolódó kartogram: V-1

Csanytelek mai településszerkezetét – kevéssé meglepően – elsősorban a folyóvíz formálta. A **morfológiai-vízrajzi meghatározottság** érvényesült, ami a Tisza-völgy mélyártér, magasártér és a Homokhátság találkozásából adódik és a folyószabályozás következtében gyökeresen megváltozott.

Fontosak voltak viszont a **történelmi folyamatok** is, melyek közül időben és jelentőségben kiemelhető a Károlyi birtokként lezajlott gazdasági fejlődés a 19. században (dohánytermesztő-telep létrehozása), kialakítva a település máig megőrzött utcaszerkezetét.

II. Katonai térkép (19. szd. eleje)

A jelenkori civilizáció okozta hatások elsősorban a **gazdasági élet** területén jelentkeznek (munkahely-szerzés miatti elvándorlás, mezőgazdasági kisvállalkozások népességmegtartó erejének megfogyatkozása), ami szorosan összefügg a lakosság mindenkori **szociális helyzetével** (idősebb, szegényebb emberek, nehezebben fenntartható közellátás, funkcióhiányossá váló település). Megmutatkozik továbbá a globális **klimaváltozás** tartósan negatív trendje (főleg a szélsőségesebb időjárás, a kiegyensúlyozatlan csapadékeloszlás és csökkenő csapadék-össz mennyiség tekintetében), többlet erőfeszítéseket követelve a föld eredményes megművelése, a belvíz- és árvízelhárítás, valamint az öntözés megoldása terén. A fenti adottságokat és hatásokat – egyebek mellett – a Településszerkezeti terv alakítása szempontjából is értékelni szükséges az eredményes továbblépés érdekében.

Települési problémák:

Csanytelek község számban és gazdasági erőben nem bővelkedő közösségének **intézményrendszere** a fennmaradásért is megküzd, ezért elvetendő a nagy forrásigényű extenzív fejlesztési elképzelések, mint pl. egy új temető létesítése, e helyett a hatékony, de kis volumenű közterület-fejlesztésekre és az intézményi funkciójú ingatlanok használatának optimalizálására (esetleg többcélú, vagy időben megosztott üzemeltetésére) kell törekedni. Ki kell használni a Tömörkénnyel és Felgyővel kialakított szorosabb együttműködés költségcsökkentő lehetőségeit. A lakosok könnyebb eljutása érdekében Tömörkény irányába is szorgalmazni kell a tervezett térségi kerékpárút mielőbbi megvalósítását. A koncepcióban említett kisvasút megvalósítása azonban nem reális.

A közbiztonságot egyelőre nem látszik veszélyeztetni, de kezelni kell azt a problémát, hogy a munkahelyek felé történő elvándorlás mellett egyre több a **szociális okból** más településről **ideköltöző** lakos, vélhetően az olcsó ingatlanárak miatt (polgármesteri hivatali adat szerint 37 kertes lakóházat hirdetnek jelenleg eladásra és nem ritka az 1 millió körüli vételár). A régóta itt élők és az új beköltözők között vannak szokásbeli különbségek, az egymás mellett élés nem mindig konfliktusmentes. Az „öcsanyiak” általában gazdálkodási hagyományokat őriznek, jobban kötődnek a földhöz, mint az újonnan jöttek, s akkor is folytatnak kertművelést, ha kevéssé kifizetődő, az eszközeik ehhez általában régebről megmaradtak. Igyekeznek felvásárolni a körülöttük kiürült ingatlanokat, hogy ne kelljen alkalmazkodniuk új szomszédsághoz, ez a házsorok foghíjasodásához és – egyenes következményként – a vonalas infrastruktúrák (közművek, utak, járdák) csökkenő kihasználtságához vezet. Még súlyosabb lehet a **kölcsönös bizalom hiányából** származó társadalmi veszteség, mivel esetleges elutasítottságuk miatt a beköltözők helyi identitása ki sem alakul, a rég itt élők pedig elveszthetik az érzelmi kötődésüket a faluhoz és akár el is vándorolhatnak. *Az együvé tartozás élményének erősítését segítheti a közterületek olyan továbbfejlesztése, ami kis beavatkozásokkal vonzóvá teszi a falu központját a családi sétákra, az ifjúság szabadidős találkozására. Ösztönözni kell a mikroklímát javító fásítások, kis erdősávok telepítését a kihasználatlanul maradt lakóterületi kertek helyén.*

Degradálja a település megítélését a **lakatlan és romos épületek nagy száma**. Polgármesteri hivatali adatok szerint 267 db épület áll üresen, nem mind rossz állapotú ugyan, újszerű is akad köztük, de lakó nélkül idővel állagromlásra lehet számítani. Sok a lepusztult, gyakorlatilag lakhatatlan, részben, vagy egészében romos ház is, a 2013. évi helyszínelés 28 db ilyen ingatlanról adott számot. Elhelyezkedésük szórt, nem utal szegregálódásra. *Az építési törvény felhatalmazása alapján meg kell hozni a helyi előírásokat a bontási vagy helyreállítási kötelezettség érvényesítésére.* Az építésfelügyeleti hatóság a jókarbantartási kötelezettség teljesítése körében (Étv. 46. § 2. bek. c pont és 3. bek. d. pont) ellenőrzést végezhet és indokolt esetben (pl. ha életre, vagy vagyonbiztonságra veszélyes az építmény állapota) intézkedhet bontásról, elrendelhet építési munkát is. A tapasztalatok szerint a tulajdonos nem mindig képes teljesíteni a kötelezettségét, esetleg még a bontást sem tudja megoldani, ekkor beléphet az önkormányzat a folyamatba, ésszerű kompromisszumot ajánlva. Az esetek szinte mindegyike egyedi, ezért más és más megoldásra van szükség. A beavatkozás létjogosultságát és kimenetelét a község mindenkorai pénzügyi lehetőségei is behatárolják.

Tipikus probléma napjainkban és Csanyteleken is talált példákat rá a vizsgálat, hogy az **értékes, de legyengült állapotú épületek** elpusztulnak, vagy jellegüket elrontó felújításon esnek át. Az igényes rendbehozatal néha többbe kerül, mint ugyanannyi volumenű építmény megépítése, ráadásul gond van az értékek felismerése terén is: a szakmai és a közvélemény jelentős eltérést mutathat abban a kérdésben, hogy **mi értékes** és mi nem és ez fokozottan igaz a **népi építészeti** értékekre. A helyi építési szabályzat kénytelen rögzíteni néhány anyaghasználati és külső megformálást érintő előírást, ha legalább az építészeti örökség legjavát meg akarja menteni az avatatlan beavatkozástól, de ezzel le is béníthatja ezek további sorsát. Oldhatja a problémát, hogy néhány pályázat helyi védett épületek felújítását támogatja.

Az egyre súlyosbodó, ezért megoldást sürgető problémák körébe tartozik a település **belvízveszélyessége**. E mellett az utóbbi években az aszály tehertételével is sűrűbben szembesülnek a gazdálkodók. A belterület közeli *termőföldeken* a vízzel való helyes gazdálkodáshoz záportárolók kötelező előírásával lökést lehet adni (helyi szabályozásban az építendő kötelezettségének rögzítése szükséges), sokan már saját elhatározásból eddig is használtak, vagy létesítettek kertjükben tároló-öntöző tavat. A *beépített* területek (utcák, porták) belvízmentesítése viszont csak közös erővel, a községi csapadékcsatorna-hálózat fejlesztése révén lehetséges, amelyhez a műszaki tervek rendelkezésre állnak, „csak” forrást kell a megvalósításhoz biztosítani.

Településfejlesztés-rendezés korlátozó tényezői

Csanytelek 3470,8 hektár igazgatási területéből 1369,7 hektár (40 %) **természetvédelmi** érdekből korlátozás alá esik (Natura 2000, tájvédelmi körzet, természeti terület, legtöbbször egymást átfedő területfoltjai). A korlátozottság mibenléte nem értelmezhető egységesen az egész területre, függ az egyes területrészek tényleges állapotától, a természetvédelmi kategóriába sorolásától és attól is, hogy milyen cél megvalósítása szempontjából vizsgáljuk. Általában elmondható, hogy akkor hozhatók összhangba településfejlesztési-rendezési célok a természetvédelem érdekeivel, ha a természetes flóra-fauna megmaradását, megerősödését a lehető legnagyobb mértékben elősegítik, de legalábbis nem akadályozzák. Építmény elhelyezése kevéssé felel meg ennek a kritériumnak.

Az **országos utak** külterületi szakaszait kísérő területsávokban (mellékutak esetében az úttengelytől mért 50-50 m távolságon belül) az út kezelője feltételeket szabhat a forgalomnövekedéssel járó létesítmények elhelyezésével szemben. Forgalomzavarás elkerülése érdekében pl. jelezheti igényét az építmény, vagy tevékenységi helyszín úttól mért távolságának növelésére, vagy megkövetelhet forgalom-levezetést javító beavatkozásokat (pl. gyorsító-, kanyarodósáv, csomópont kialakítást).

A **környezetvédelem** és a **katasztrófavédelem** előírt védőtávolságain belül a jogszabályok, vagy az eljáró hatóságok által megállapított korlátozások érvényesek. Csanyteleken a tervezett szennyvíztisztítómű bűz- és fertőzésveszélyes létesítménye körül 50 m-es védőtávolságot kell érvényesíteni népegészségügyi szempontból. A igazgatási terület ÉNy-i sarkában lévő volt települési hulladéktelep környezetében nincs kijelölt védőtávolság, a terv feltételezi a megkezdett rekultiváció megfelelő végrehajtását. A Tisza-folyó védőtöltése mentén a töltéslábtól számított 10-10 m széles sáv az ún. „tilalmi sáv”, amelynek használatát az árvízvédelemnek kell alárendelni. A mentett oldalon a töltéslábtól számított 110 m széles terület fakadóvizekkel veszélyeztetett és jogszabály korlátozza a töltés állékonyságát veszélyeztető területhasználatot (pl. bányászat).

Kulturális örökségünk **régészeti** értékei az ismert lelőhelyeken (13 db) nagy valószínűséggel, másutt véletlenszerűen előkerülhetnek. A lelőhelyek nem csak értéket képviselnek, hanem a településfejlesztés és -rendezés korlátai is egyben. Védelem alatt állnak, bolygatásukat el kell kerülni, ha mégis előkerülhetlenné válik a területükön a leleteket érintő beavatkozás, akkor a vonatkozó jogszabályok szerint gondoskodni kell feltárásukról, vagy bevédésükről.

Települési értékek:

Az elődök által ránk hagyományozott **kulturális örökség** értékeit egyrészt a „korlátok” között már említett *régészeti lelőhelyek*, másrészt az *épített elemek* képviselik. Utóbbiak közül a legjelentősebb a *műemléki* védettséggű (egyben helyi védelem alatt álló) római katolikus templom. Műemléki környezet nincs kijelölve a templom körül (1979. évi határozatban) és a jelenlegi jogszabályokban a fogalom már nem is használatos, mégis fontos, hogy ezt a jelentős építészeti értéket a körülötte történő beavatkozások (parképítés, tervezett piactér környezetrendezése, gyalogos kapcsolatok kialakítása) figyelembe vegyék.

A Kiskunsági Nemzeti Park által megállapított és nyilvántartott **egyedi táji értékek** közé tartoznak Csanytelek legszebb épületei (maga a templom is), jeles építményei (harangláb, régi sírkövek, fészületek, szobrok, artézi kút, emléktábla), gólyafészkei és jellegzetes tájrészletei (magaspart, Oláhállás gyepje, zsigerháti szikes mocsár).

Helyi jelentőségű védett épületek (11 db) gazdagítják a község utcaképeit. A 2005. évi örökségvédelmi hatástanulmány további 3 db házat vett fel a listába, melyek azonban azóta jellegrontó átalakításon mentek keresztül és védettségük törlése indokolt. Fészületek és szobrok szintén szerepelnek a védett elemek között. Meghatározó jelleget ad a falun áthaladó országút központi szakaszának a Radnóti Miklós utcai koros platánsor.

A helyi identitás megőrzéséhez, a környezetünk iránti igényesség fenntartásához és további értékek bevonásához erőt adó sokrétű örökség érvényesülését biztosítani szükséges.

Csanytelek **termőföldjei** jó minőségűek, átlagos értékük meghaladja a 20 aranykoronát. Első osztályú szántók, gyepek és erdő is található az igazgatási területen.

Meglévő és tervbe vehető lehetőségek

Gazdaságfejlesztés fogadására alkalmas helyszínekkel rendelkezik a község az Árpád utca 1-5. szám alatti „agrár-ipari park” bővített területén (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület) és a Síróhegyi II. telepen (mezőgazdasági üzemi terület). Rendelkezik tartalékokkal (telken belüli fejlesztés) a Tiszai-út menti szövetkezeti major, a Pusztaszeri út melletti magánkertészet és a Táncsics utcában lévő mezőgazdasági üzemközpont is. Mindhárom telephely mezőgazdasági üzemi terület státusszal rendelkezik.

A **Tisza-folyó** jóléti és közlekedési használatára a településszerkezeti terv szabadstrandot és személyhajó-kikötőt jelöl ki. A csanyteleki folyószakasz természetvédelmi oltalom alatt áll, ezért a megvalósítás során követni kell a vonatkozó jogszabályi előírásokat és célszerű előzetes egyeztetést folytatni a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósággal.

A **Megyesi-tó** vizét közel 50 éve a helyi horgászegyesület használja. Jövőbeni jóléti használatát a NATURA-2000 területen való elhelyezkedése korlátozhatja és a megközelítése is nehézkes ahhoz, hogy turisztikai célú rendezvények nagyobb közönségét fogadhasssa. Ki kell alakítani a lakott területhez közelebb egy olyan horgásztavat, amelynek a környezete a szabadtéri jóléti rendezvények megtartására alkalmas és a lakosság hétféle pihenés-felüdülését szolgálja tudja.

További idegenforgalmi lehetőség rejlik a jelenleg hatályos települési tervekben kijelölt, de még fel nem használt Tisza-közeli kemping- és sátorozóhelyben, utóbbi a tiszai evezősök táborhelyévé is válhat, valamint a Tiszai út mellett jelzett sportterületben, ami pár perc sétányira fekszik a táborhelytől. Újjonnan kijelölt attrakció a tervben a Csaj-tó É-i partjára tervezett madármegfigyelő-hely és tanösvény. A projektet a Pusztaszeri úti kerékpáros-pihenő egészíti ki. A helyszín megválasztása kényes kérdés ugyan, mivel a „Tilalmas” tájrész már a természetvédelmi érdekű határvonalakon belül esik, viszont a pihenő a meglévő országút mellé húzódva, a közlekedési terület bővítésével jön majd létre, a megyei kerékpárút-nyomvonal részeként.

Utóbbi évek támogatott fejlesztései

A 2004-2011 közötti években Csanyteleken **47 millió forint hazai fejlesztési támogatással** 68 millió forint értékű fejlesztés történt 11 projekttel, jellemzően a települési életminőség javítása céljából.

Az Európai Unió Agrár és Vidékfejlesztési Operatív Programja keretében **104 millió forint támogatás mellett 250 millió forint költségű beruházás** történt, 4 projekt megvalósításával.

122 millió forint uniós támogatást kapott az UMFT Regionális alapjából a **136 millió forint értékű** óvoda-beruházás, ami az intézmény infrastrukturális fejlesztésére irányult.

Igazgatási terület felhasználásának kialakult rendje*Kapcsolódó kartogram: V-2, V-3, Táblázat: Igazgatási terület felhasználása*

A község 3470,8 hektáron terül el. Az igazgatási terület nagyjából négyzet alakú, K-i határát a Tisza, a D-it a Dong-ér képezi. A folyó menti 2-3 km-es sáv mélyártér, a folyószabályozás előtt járta a Tisza, termőföldje ezért igen jó. A terepszint itt 2-3 méterrel lejjebb van a tengerszinthez képest, mint a település többi részén. A belterület az egykori magaspárt felől kezdődően egy fa törzséhez és ágaihoz hasonlóan nyúlványosan alakult ki. Jelenleg 173,7 hektárt foglal el, de a nyúlványok közé szorult külterületrészekkel együtt 300 hektárnál is nagyobb területrészt fed le. Említést érdemel, hogy a bel-, vagy külterületi fekvés építésügyi szempontból nem különbözik.

Ugyancsak jellemző Csanytelek sajátos szerkezetére, hogy a belterületen kívül fekvő lakóterületek 162,5 hektárt, azaz majdnem egy második belterületet tesznek ki.

Az igazgatási terület D-i része túlnyomórészt vízgazdálkodási célú. Az álló- és folyóvizek, csatornák összes felülete Csanyteleken 700 hektárnál nagyobb, területi részesedésük csaknem 20 %, ha a Tisza folyó egész nagyvízi medrét is beleértjük ebbe a rendeltetési kategóriába. A 2013. évi tervben a vízgazdálkodási terület differenciálása megtörténik, a valós használatnak megfelelően külön tételt képeznek az ártéri erdők, mezőgazdasági művelés alatt álló hullámterek, a töltések, a vízbázis terület és a vízgazdálkodási építmények (szivattyúház, gátórház) telkei.

A domináns területhasználati mód azonban Csanyteleken természetesen a mezőgazdálkodás. Területi aránya meghaladja a 65 %-ot. Az erdősültség ebből következően igen alacsony, ha a galériaerdőket nem vesszük figyelembe (lévén azok vízgazdálkodási elsődleges kategóriában), akkor csak 1-2 % részarányt képvisel ez a területhasználati mód.

Az egyes rendeltetési kategóriák szerinti terület-felosztást a jelenlegi Településszerkezeti terv a 2005-ben meglévő adottságok és egyéni-közösségi elképzelések szerint tartalmazza, amit csak kis mértékben – a szennyvíztisztító helyét illetően – módosított a 2012-2013 év fordulóján lefolytatott módosítási eljárás.

Beépített és beépítésre szánt területek a jelenleg hatályos Településszerkezeti tervben**Lakóterületek**

Csanytelek beépítésre szánt területeinek (370,4 ha) nagy része, csaknem **300 hektár falusias lakóterület** besorolású. A lakások és lakótelkek számának távlati tervezése a demográfiai folyamatok függvénye. A község koncepciója megállapítja:

„Csanytelek lakónépessége 2802 fő (2010 KSH), mely csökkenő tendenciát mutat (1910-ben 4231 lakosa volt), ahogyan az ország, a megye és a kistérség lakossága is csökken. A népsűrűség 80,73 fő/km². A külterületi népesség aránya - bár az utóbbi 10 évben csökkent -, a település szerkezetének köszönhetően igen jelentős, meghaladja a 40%-ot. A lakosság 30%-a földutak mellett él.”

Szűkebb és tágabb térségi összehasonlításban Csanyteleken mérsékeltebb a fent említett demográfiai folyamat, mint a kistérségben, de súlyosabb, mint az országos és megyei átlag.

A csökkenő népességszám következtében a lakóterület bővítésével nem kell számolni. Ezzel szemben a **szükségtelemné vált, lakatlan épületek** már említett problémája egyre hangsúlyosabban jelentkezik. A 2001. évi népszámláláskor Csanyteleken összeírt 1413 lakásból 2005-ben 237 volt lakatlan (közel 17%), vagy csak idényjelleggel lakott, ez az adat mára 267-re emelkedett (19 %).

A lakások túlnyomó többsége kertes családi ház, a ház körüli gazdálkodás is jellemző marad, a telkeken tehát a „mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú” építmények elhelyezését is lehetővé kell tenni. Az adottságoknak megfelelően a falusias besorolás a jövőben is megfelelő. Ez az övezet megengedi még az épületek *kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási és irodai, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport célú* rendeltetését is. A szintterület-sűrűség maximum 0,5.

Településközpont terület

A jelenlegi jogszabályi megnevezés lényegében megegyezik a hatályos tervben alkalmazott „vegyes” besorolással, ami a lakó és egyéb, központképző funkciók vegyes előfordulását és elhelyezési lehetőségét jelenti. A jelenleg érvényes szabályok szerint a területen a lakófunkció mellett az *igazgatási, irodai, a kereskedelmi, szolgáltató, a szállás jellegű, az egyéb közösségi szórakoztató létesítmény (a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges), hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és sportépítmény* egyaránt elhelyezhető.

A tervben kijelölt "Településközpont terület" a község központjában részben már kialakult intézmények területét foglalja magába **13,6 hektáron**. A rendeltetési kategória rugalmassága biztosítja, hogy a kialakult településszerkezet megőrzése mellett a települést ellátó újabb intézmények is megvalósulhassanak a jövőben. A legfőbb cél továbbra is a jelenlegi közösségközpont egységbe szervezése és kiteljesítése, a hiányosságok felszámolása. A településközpont övezetben a beépítettség meghaladja a falusias lakóterületre vonatkozó maximumot (30 %), a területhasználat intenzívebb. A szintterület-sűrűség maximum 1,2.

Kereskedelmi szolgáltató terület

A terület elsősorban *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek* elhelyezésére vehető igénybe. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a *gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás* kialakítható. Csanyteleken három helyszín összesen **5,2 hektáryi** területe tartozik ebbe a kategóriába a jelenlegi terv szerint:

- Árpád utcai agrár-ipari park és bővítési területe (3,4 ha)
- Tömörkényi úti színesfém-felvasárló telep (0,8 ha)
- Tömörkényi út – Móricz Zsigmond utca sarok (1,0 ha).

A színesfém-felvasárlás hulladékkezelési tevékenységnek minősül, ezért a megfelelő rendeltetési kategóriába teszi át az új terv. A szintterület-sűrűség maximum 1,2.

Különleges terület

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek *célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni*. A jelenleg hatályos terv különleges területei:

- **Hull** (hatályos tervben KH jelű) **hulladéklerakó, -kezelő terület** a Táncsics Mihály utca É-i végén, az igazgatási határvonal mellett fekvő **1,2 hektáros** volt települési hulladéktelep
- **Kt** (hatályos tervben KI jelű) **vízparti turizmus területe** a Tiszai út végén két helyszínen, összesen **15,3 hektáron**, a gátórház környéke *kempingezés*, a volt lödomb környéke pedig *szolgáltató pihenőhely* célmegjelöléssel
- **Mü** (a hatályos tervben Gm jelű) **mezőgazdasági üzemi terület (major)** négy helyszínen (volt tsz-kertészet a Pusztaszeri út mellett, volt II. tsz-telepen üzemelő önkormányzati major a Síróhegyi réten, volt tsz-telepen üzemelő szövetkezeti marhatelep a Tiszai úton, magángazdasági üzempont Táncsics utcában), összesen **32,2 hektáron**
- **Sp** (a hatályos tervben Ks jelű) **sportterület 3,8 hektáron** a Bercsényi utcában
- **Szt** (a hatályos tervben Ksz jelű) **szennyvíztisztító telep 0,4 hektáron** a Baross Gábor utca folytatásában
- **T** (a hatályos tervben Te és KKp jelű) **temető és kegyeleti park terület 2,9 és 0,6 hektáron** a Széchenyi utca – Botond utca – Gárdonyi Géza utca által határolt tömbben

A temető helyszíne miatt a kegyeleti park helyén is temető besorolást irányoz elő az új terv. Egy új temető létesítésének tetemes költségét a település távlatban sem viselné el.

A különleges területeken a szintterület-sűrűség maximum 0,8.

Beépítésre nem szánt területek a jelenleg hatályos Településszerkezeti tervben**Közlekedési és közműterület (KÖu)**

Ez a rendeltetési kategória Csanyteleken az országos mellékutak (Szeged-Csongrád összekötő út, 5. számú főút – Csanytelek bekötő út) és a község belterületén átvezető országúti szakaszt kiváltó tervezett országos elkerülő út **24,5 hektáros** területét, valamint a települési gyűjtőút **14,4 hektáros** területét foglalja magába. Utóbbit éppen a megszűnő átkelési szakasz alkotja.

Fontos megemlíteni, hogy a lakó- és kiszolgáló utak nem részei a közlekedési és közműterületnek, mint rendeltetési egységnek, ezeket nem is különbözteti meg a Településszerkezeti terv és a területi kimutatás: ezek ahhoz az egységhez tartoznak, amelynek belső feltárására létesültek.

Zöldterület (Zkp)

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (Csanyteleken csak közpark van, közkert nem alakult ki), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A község közparkja csekély kiterjedésű, mindössze **0,4 hektáros**.

Erdőterület (Eg, Ev)

Az erdőterületek – az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2007. évi XXXVII törvénnyel összhangban – védelmi, gazdasági és közjóléti alaprendeltetést tölthetnek be. Csanyteleken a közjóléti rendeltetés nincs jelen. A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv 2005-ben csak **35,6 hektár** erdővel számolt, ami elenyésző, 1 % erdőszültséget jelentett. A Tisza-folyó nagyvízi medrében meglévő erdőállománnyal együtt hozzávetőleg 220 hektár volt már akkor is az erdővel borított terület, de a tervezéskor a hullámtéri erdőket is vízgazdálkodási területbe kell besorolni a jogszabályok definitív meghatározásai értelmében. Az utóbbi érték is igen alacsony, 6,4 %-os erdősisítettséget mutat, időközben kissé emelkedett. Az új terv a vízgazdálkodási terület differenciálásával (sajátos alrendeltetés) pontosabb képet tud adni a vallós állapotról. Felveszi továbbá erdőterületbe az ilyen művelés alá került újabb területeket a mentett oldalon.

Mezőgazdasági terület (Má, Mk)

A mezőgazdasági területek két alaprendeltetése a kisebb és nagyobb művelési intenzitásnak megfelelően az *általános* és a *kertes* kategória. **Vitatható** módon általános, **építmény elhelyezésére nem alkalmas területként kezeli a jelenleg hatályos Településszerkezeti terv a lakótelek-sorok mögötti üvegház-as-fóliasátras kertséget**, ezért az **Mk terület részesedése csupán 161,5 hektár** az **Má terület 2136,5 hektár**mi területével szemben. A folyót kísérő mélyártéren helyénvaló az általános besorolás, azonban a belterület környékén kialakult, a korábbiakban már említett települési csápok háttérországát jelentő kertek végeredményben a hajtatasos-melegházi, azaz munka- és fűtésigényes mezőgazdasági kultúrák **ésszerű rendszerét** képviselik. A gazda helyben lakik, vigyázza és felügyeli a nagy értéket képviselő kertészetet, ahol – ideális esetben – magas hozzáadott értékű gazdálkodás valósulhat meg. A jelenlegi piaci viszonyok éppen hogy nem ideálisak, de a tendenciák nem föltétlenül kedvezőtlenek. **Indokolt ezeket a kerteket az Mk kategóriába áttenni**, ezzel fontosságukat elismerni, mivel az élelmiszer-termelés növekvő globális jelentőségével összefüggésben eltartó képességük ismét számottevővé válhat a helyi gazdaságban.

Vízgazdálkodási terület (V, V)

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv „V” jelölésű területei mintegy **728,4 hektár** foglalnak el. A sajátos használatok figyelembe vétele árnyalja ennek a kategóriának a jellegét. E szerint a tavak vízfelülete képviseli a döntő részarányt a maga **332,4 hektár** kiterjedésével. A folyóvíz középvízi medre **53,0 hektár** területű. Az **ártéri tájgazdálkodás** is jelentős a folyó hullámterében (mezőgazdálkodás: 16,6 ha, erdőgazdálkodás: 186,7 ha). A csatornák hozzávetőleg **47,9 hektárt**, a töltések **80,8 hektárt** foglalnak el.

A hatályos terv vízgazdálkodási területbe sorolja a vízmű telkeit, de ezeket helyesebb különleges beépítésre szánt kategóriába áttenni, mivel fekvésük és beépítettségük is ezt indokolja.

Területfelhasználás tervezett változásai

Kapcsolódó tervlap: T-1 (A településszerkezeti tervlapon a változásokat megkülönböztető jelölés ábrázolja az eljárás ideje alatt a véleményezés megkönnyítésére)

Technikai jellegű változtatások

A tervfeldolgozás digitális állami térképre történik AUTOCAD térinformatikai szoftverrel.

A jelenleg hatályos szerkezeti tervlap **jelkulcsa** és ábrázolásmódja a 2013. augusztus 1-jén hatályos országos jogszabály (253/1997. /XII.20./ Korm. r.) szerint változik meg.

A különböző **természetvédelmi érdekű területek** határát a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága adatközlése alapján mutatja be a tervlap.

Természetközeli terület kategóriába kerülnek át az állami nyilvántartási térképen bejegyzett nádas és vízállás művelési ágú földrészletek.

Erdő rendeltetésbe teszi át a terv az időközben erdőművelésbe került földrészleteket.

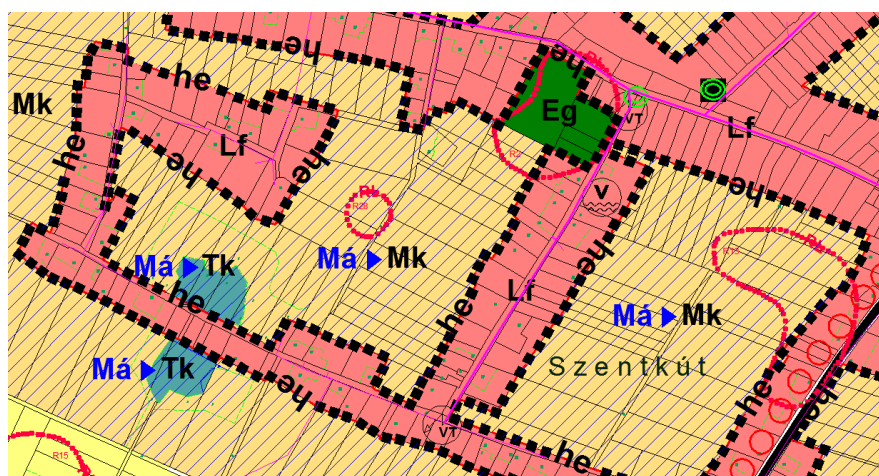
A Tisza-folyó **nagyvízi medrén belül differenciáltan** jelenik meg a védőtöltés, a hullámtéri erdő, a hullámtéri gyeperdő és a középvízi meder területe. A megyei területrendezési tervvel analóg módon az erdő- vagy mezőgazdasági művelés alatt álló hullámtéri földrészletek a művelésüknek megfelelő megyei térségekben veszi figyelembe a **megfeleltetésről** szóló munkarész.

Rendeltetési változtatások

A lakosoktól kapott visszajelzések, kérelmek és a szakmai javaslatok alapján a következő jelentősebb rendeltetési változtatások történnek az új tervben:

1. A lakóterületi nyúlványok között húzódó mezőgazdasági terület az általános kategóriából a kertésdbe kerül át. Lehetővé válik fóliasátrak és üvegházak elhelyezése egyidejű záportározási kötelezéssel. A változás hozzávetőleg 400 hektárt érint.

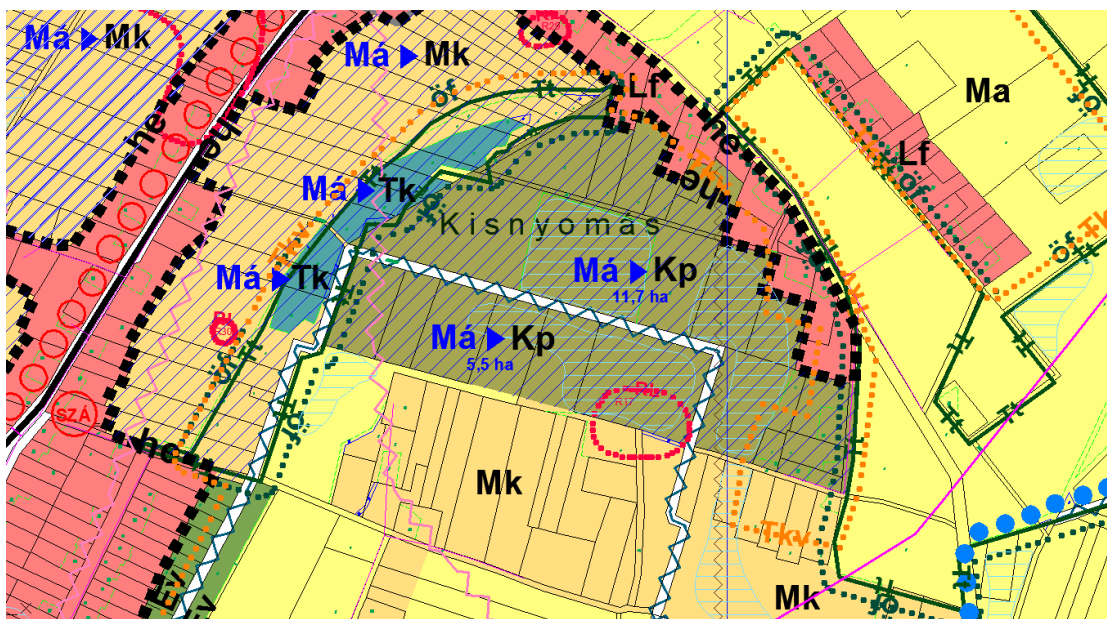
Példa:



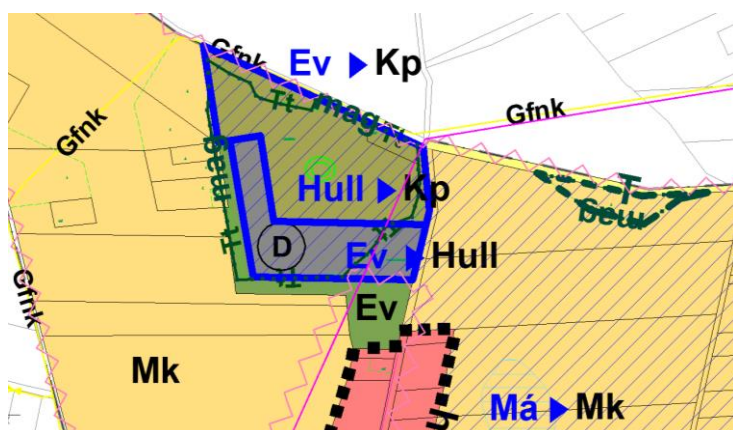
2. A Csaj-tó É-i partja és a Töltő-apasztó csatorna közötti **10,0 hektáros** mezőgazdasági terület **Tv** beépítésre nem szánt különleges területté minősül át „Természetvédelmi bemutatóterület és tanösvény” fejlesztésére. Ugyanitt a **KÖu** közúti közlekedési terület kb. 20 m széles sávval felbővül a térségi kerékpárút pihenő-állomásának elhelyezése céljából.



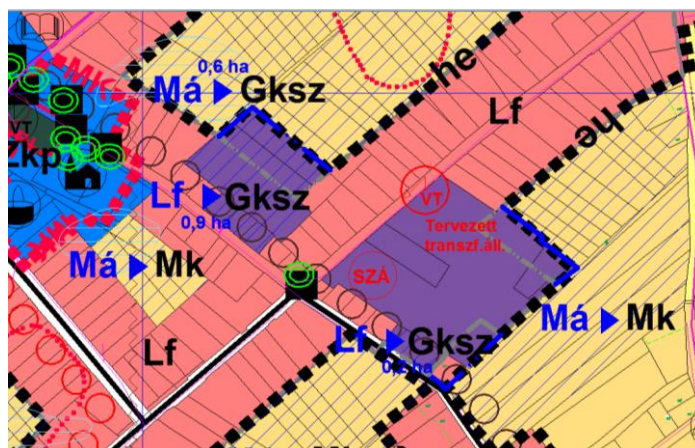
3. A Béla utcától D-re fekvő **11,4 hektáros** telekcsoport **Kp** jelű beépítésre nem szánt különleges területté minősül át „Pihenő- és rendezvényterület” fejlesztésére. A kategórián belül ezen a helyszínen horgászto is létesíthető és támogatott az olyan létesítmények és rendezvények befogadása, amely a családok hétvégi szabadtéri pihenését, a gazdálkodási hagyományok, népelet, népművészet továbbadását szolgálja.



4. A volt települési hulladéktelep és környéke rekultivációja keretében az **5,7 hektáros** terület hármas funkciót fog nyerni. Az „L” alakban kimélyített árokba behordott hulladék valószínűleg helyben marad, ezért ez a telekrész **Hull hulladékkezelő és -lerakó** rendeltetésű lesz (**1,6 ha**). A lakóterület felőli rész változatlanul **Ev védőerdőnek** minősül (**1,1 ha**). Az É-i részen, ahonnan a szilárd-hulladék takarására szánt földet kitermelték, **Kp** beépítésre nem szánt különleges területté minősül át „Pihenő terület” fejlesztésére (**3,0 ha**). Itt nem ajánlott az olyan tevékenység elhelyezése, amely érzékeny a talaj és talajvíz minőségére, a pihenésnek olyan formái, mint például a lovaglás, gyeplabda, minigolf, teke viszont jól elképzelhetők. Átmeneti jelleggel, vagy akár tartós területhasználatként az **alternatív energia – napelen park** létesítése is javasolható.

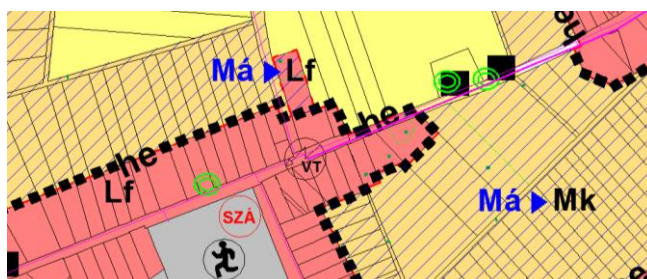


5. A Kossuth Lajos utca 5-11. házszerű telkek mögött jelenleg működő gazdasági vállalkozás (zöldségkereskedelem) **1,5 hektáros** területét a tényleges használatnak megfelelően **Gksz kereskedelmi szolgáltató** rendeletetésbe teszi a módosítás. Csatolja hozzá a Kossuth utca azonos tulajdonban lévő telkeit is.

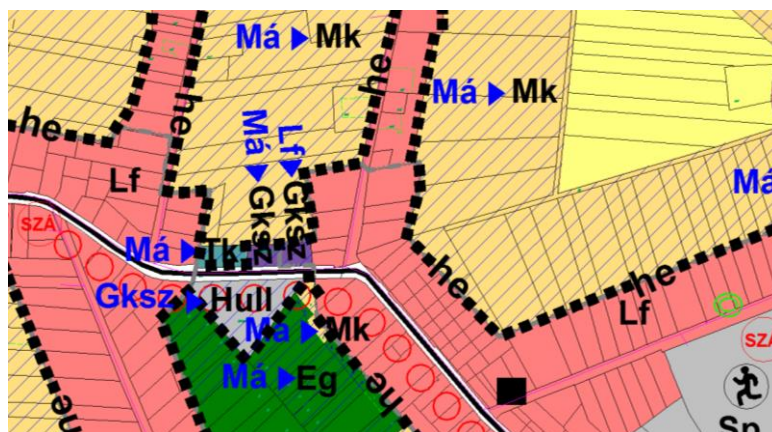


A község agrár-ipari parkjának telke a tényleges telekalakításhoz igazodik.

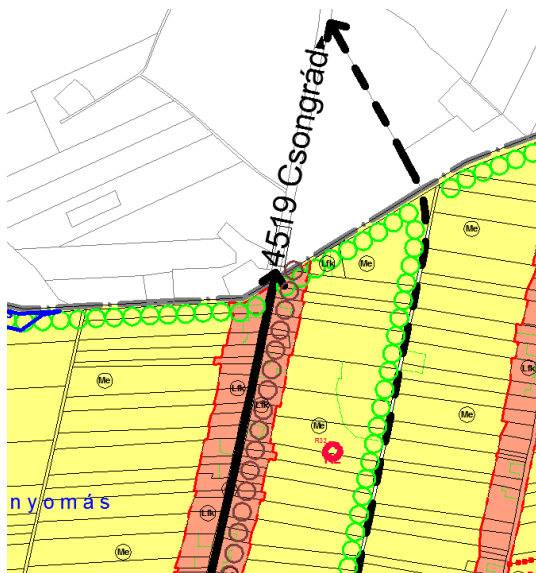
6. Egy telekkel bővül a lakóterület a Rákóczi utcában (1. szám alatt) a tényleges használatnak megfelelően.



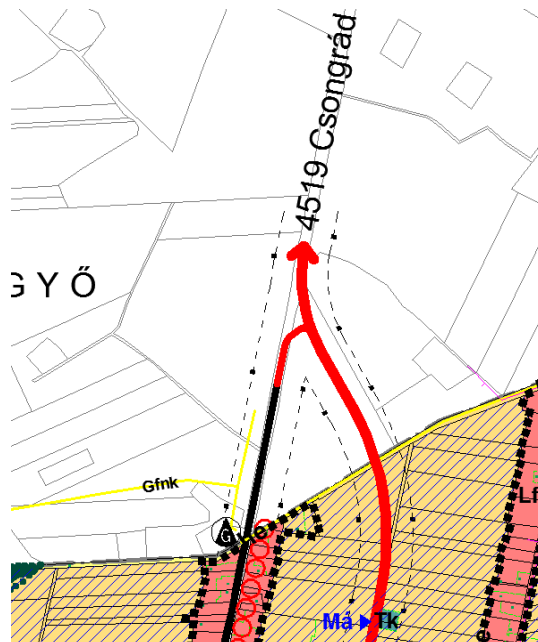
7. A Tömörkényi úti üzemanyag-töltő állomás **0,1 hektáros** telkét a kialakult használati módnak megfelelően **Gksz kereskedelmi szolgáltató** rendeletetésbe sorolja át a módosítás (eddig besorolás: Má). A szomszédos élelmiszer-háztartási áruház **0,1 hektáros** telke szintén **Gksz** rendeletést nyer a jelenlegi Lf lakóterületi besorolás helyett.



8. A Tömörkényi úti színesfém-felvasárló telep **0,8 hektáros** telke a rendeltetésének megfelelő **Hull hulladékkezelő és -lerakó** területi kategóriába kerül a jelenlegi Gksz besorolás helyett, de az övezeti szabályozás szerint kizárólag hulladékkezelési funkció lesz elhelyezhető rajta (ábrát ld. előző ügynél).
9. A 4519. jelű országos mellékút tervezett elkerülő szakasza a Felgyő felőli rövid szakaszon korrigálásra kerül az időközben lemélyített termálkút védőtávolságának kikerülése érdekében.

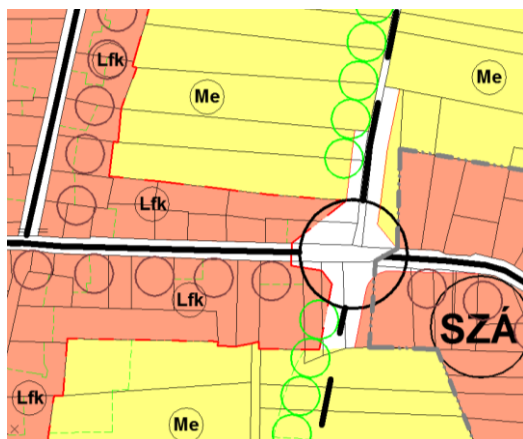


Jelenleg hatályos terv

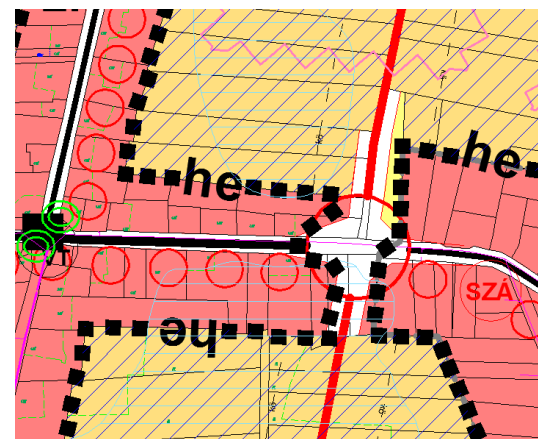


Módosított Településszerkezeti terv

Az elkerülő út és a Tömörkényi út (jelenlegi átkelési szakasz) körforgalmú csomópontja az alátámasztó vázlat terv alapján pontosításra kerül.



Jelenleg hatályos terv



Módosított Településszerkezeti terv

10. Mezőgazdaságból erdőterületbe kerülnek át az erdőművelésre váltott földrészelek. Oláhálláson a 0199/1 hrsz.-ú telekből 0,7 ha (Alsó-főcsatorna mentén), a Baksi határszélén 0219/7 hrsz-ú telekből 1,0 hektáros terület (Dong-éri főcsatorna mellett), a 0217/10 hrsz.-ú 2,2 ha-os telek és a 0188/7 hrsz-ú 8,8 hektáros telek a Megyesi-tó közelében, erdősávok a Csanyteleki öntöző főcsatorna mentén, valamint új telepítések a belterület mellett.

Igazgatási terület felhasználása (területi értékek hektárban)

Szintterület sűrűség maximum	Rendeltetési Kategória és BIA szorzó (új jelkulcs szerinti megnevezéssel)	Belterület (ha)	Külterület (ha)	Összesen	%	BIA érték	Belterület	Külterület	Összesen	%	BIA érték
		Hatályos településszerkezeti terv					Új településszerkezeti terv				
		173,7	3296,1	3469,8	100,0	14166,1	175,0	3294,8	3469,8	100,0	14563,5
	Beépített és beépítésre szánt	154,5	215,4	368,9	10,6	774,0	156,4	214,7	371,1	10,6	774,4
0,5	Lf (falusias lakó) - 2,4	131,2	162,5	293,7	8,5	704,8	130,0	162,3	292,3	8,5	703,2
1,5	Vt (településközpont vegyes) – képzett 0,7	13,6	-	13,6	0,3	9,5	13,6	-	13,6	0,3	9,5
1,5	Gksz (kereskedelmi szolgáltató) - 0,4	2,4	2,8	5,2	0,2	2,5	5,0	2,1	7,1	0,2	2,8
0,1	Hull (különleges hulladéklerakó- kezelő) - 0,1	-	1,2	1,2	0,0	0,1	-	2,4	2,4	0,0	0,2
0,5	Kt (különleges vízparti turizmus) - 1,5	-	15,3	15,3	0,5	22,9	-	15,3	15,3	0,5	22,9
1,0	Mü (különleges mezőgazdasági üzemi) - 0,4 (volt Gm)	-	32,2	32,2	0,9	12,8	-	32,2	32,2	0,9	12,8
0,5	Sp (különleges sportolási célú) - 3,0	3,8	-	3,8	0,1	11,4	3,8	-	3,8	0,1	11,4
0,5	Szt (különleges szennyvíztisztító telep) - 1,5	-	0,4	0,4	0,0	0,6	-	0,4	0,4	0,0	0,6
0,5	T (különleges temető) - 3,0	2,9	-	2,9	0,1	8,7	3,5	-	3,5	0,1	10,5
0,1	T (különleges kegyeleti park) - 1,1	0,6	-	0,6	0,0	0,7	-	-	-	-	-
0,5	Vm (különleges vízmű) - 1,5	-	-	-	-	-	0,5	-	0,5	0,0	0,8
	Beépítésre nem szánt	19,2	3082,7	3102,9	89,4	13392,1	18,6	3080,1	3098,7	89,4	13789,1
	KÖu Országos mellékút (8197,2m) - 0,6	-	24,5	24,5	0,6	14,4	-	25,1	25,1	0,6	15,0
	KÖu Helyi gyűjtőú (kült.:3457,0 m, belt.: 3913,1 m) - 0,6	6,6	7,8	14,4	0,3	8,6	6,5	7,8	14,3	0,3	8,6
	Zkp (zöldterület - közpark) - 6	0,4	-	0,4	0,0	2,4	0,4	-	0,4	0,0	2,4
	Eg, Ev Erdőterület (gazdasági, védelmi) - 8	-	35,6	35,6	1,0	284,8	-	57,6	57,6	2,0	460,8
	Má (általános - tanyás, egyéb) - 3,7	11,6	2124,9	2136,0	61,7	7903,2	-	1648,0	1648,0	48,0	6097,6
	Mk (kertes mg terület) - 5,0	-	161,5	161,5	4,7	807,5	11,6	559,4	571,0	18,0	2855,0
	V (vízgazdálkodási terület) - 6	-	680,5	680,5	19,7	4083,0	-	-	-	-	-
	V vízgazdálkodási területen belül – csatorna (3421,4 m)	0,1	47,9	47,9	1,40	287,4	0,06	47,9	47,9	1,40	28,7
	Vf vízgazdálkodási területen belül – folyó	-	-	-	-	-	-	53,0	53,0	2,0	318,0
	Vá vízgazdálkodási területen belül – tó	-	-	-	-	-	-	332,4	332,4	7,0	1994,4
	Vv vízgazdálkodási területen belül – töltés	-	-	-	-	-	-	80,8	80,8	2,8	484,8
	Vmá vízgazdálkodási területen belül – mezőgazdaság	-	-	-	-	-	-	16,6	16,6	0,5	99,6
	VEv vízgazdálkodási területen belül – erdőgazdálkodás	-	-	-	-	-	-	186,7	186,7	3,9	1120,2
	vízgazdálkodási területen belül – vízmű (új tervben Vm)	0,5	-	0,5	0,0	0,8	-	-	-	-	-
	Tk (természtközeli terület - nádas)	-	-	-	-	-	-	34,6	34,6	0,9	207,6
	Kp (pihenő- és rendezvény terület)	-	-	-	-	-	-	20,2	20,2	0,7	64,4
	Tv (természetvédelmi bemutató terület)	-	-	-	-	-	-	10,0	10,0	0,5	32,0

Igazolások

Az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § előírja:

„(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

- a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
- b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
- c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
- f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
- j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,
- b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,
- c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,

d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Étv. 7. § (3) a) szerinti előírás teljesülése

Az árvízvédelem kapcsán az ATIVÍZIG, mint a védekezésért felelős szerv, adatokat bocsátott rendelkezésre, melyeket az alátámasztó munkarészek 6. fejezete rögzít. A katasztrófavédelmi előírásokat a HÉSZ 9. § tartalmazza, a felelős szervvel egyeztetett tartalommal.

A belvíz és a csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését a 6. fejezet fejt ki, az alátámasztó szakági rajz a T-5 jelű kartogram. A javaslatok a V-3 és V-4 jelű vizsgálati kartogramokra, a 2005. évi rendezési tervre, a 2011. évi (5 csatornaszakasz megépítésére vonatkozó) engedélyezési tervekre és az elkerülő út menti terület geotechnikai fúráseredményeire támaszkodnak.

A csapadékvizek összegyűjtése és helyben tartása a HÉSZ 7. § (4) értelmében a növényházak létesítése esetén biztosított.

Étv. 7. § (3) b) szerinti előírás teljesülése

Új beépítésre szánt terület kijelölésére az 5-7. sorszámú rendeltetési változások során kerül sor. A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkent, hanem 397,4 ponttal nőtt (ld. „Igazgatási terület felhasználása” című táblázatot).

Étv. 7. § (3) c) szerinti előírás teljesülése

A beépítésre szánt területeinek összessége körül biztosított a beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű. A szomszédos beépítésre szánt területei nem közelítik meg Csanytelek beépítésre szánt területeit, a települések nem nőnek össze (Tömörkény: 1,7 km, Felgyő: 3,8 km, Baks: 2,0 km).

Étv. 7. § (3) d) szerinti előírás teljesülése

A termőföld védelméről szóló törvény szempontjából az 5-7. sorszámú rendeltetési változásokat kell megvizsgálni.

Az **5. számú változás** esetében a belterületi fekvésű 110 helyrajzi számú telken működik a zöldség-nagykereskedelmi raktár és hűtőház, amelynek bővítése a „szántó 2.” minőségi osztályba tartozó 066/20 helyrajzi számú szomszédos telken van előirányozva a szerkezeti terv szerint. A végleges más célú igénybevétel helyhez kötött beruházásnak minősül.

A **6. számú változás** esetében a belterület egy telekkel bővül a Rákóczi utca 1. szám alatti, lakóépülettel beépített ingatlan csatolásával. A 063/2 helyrajzi számú telek az átlagosnál gyengébb minőségű, mivel egy művelésből kivont udvarból („a” alrészlet) és a „szántó 3.” minőségi osztályba sorolt „b” alrészletből tevődik össze.

A **7. számú változás** esetében a Tömörkényi úti üzemanyagtöltő állomás 0,1 hektáros telkét a kialakult használati módnak megfelelően gazdasági rendeltetésbe sorolja át a módosítás. A 052/3 helyrajzi számú telek már jelenleg is „telephely” besorolású, művelésből kivett földrészlet.

Étv. 7. § (3) d) szerinti előírás teljesülése

5. számú változás: a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület a már kialakult zöldség-nagykereskedelmi telephely bővítésére, mert a meglévő hűtőház és raktárak, melyekhez kapcsolódóan a tevékenység bővül, nem telepíthetők el más helyszínre.

6. számú változás: a község kijelölt lakóterületei a ténylegesen beépült telkeket tartalmazzák, nincs tartalék, üres lakóterület a szerkezeti tervben.

7. számú változás: a meglévő telephely az átmenő forgalmi út mellett és a majdan elkerülő út közelében fekszik; a már kijelölt Gksz területek nem felelnek meg erre a célra és a kiépült üzemanyagtöltő állomás nem is telepíthető át más helyszínre.