

**KISKUNHALAS**  
**ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**2019**  
**OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS KÉRELEM**  
**SZAKMAI ALÁTÁMASZTÓ ANYAGA**



**Kiskunhalas Város Önkormányzata**  
6400 Kiskunhalas, Hősök tere 1.

***Tervező:***

**Új-Lépték Bt**

6726 Szeged, Pécskai utca 15.

Tel/fax: 06-62-421-256

Mobil: 20/429-07-02

[www.ujleptekbt.hu](http://www.ujleptekbt.hu)

[baloghtunde60@gmail.com](mailto:baloghtunde60@gmail.com)

2020. január

## TERVEZŐK

Felelős tervező: Balogh Tünde építésmérnök  
(Csongrád Megyei Építész Kamara TT 06-0006)



Táj- és kertépítészet: Rácz Mária táj- és kertépítésmérnök  
(Bács-Kiskun Megyei Építész Kamara TK 06-0102)



Közlekedés: Szombati Csaba építőmérnök  
(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara Tkö 06-01176)



Vízüzeművek: Farkas István építőmérnök  
(Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara VZ-TEL 03-0230)



Energetikus: Somogyi János villamosmérnök  
(Csongrád Megyei Mérnöki Kamara Te, TH 06-0467)



## A KÉRELEM CÉLJA, TÁRGYA

Jelen dokumentáció célja Kiskunhalas helyi építési szabályzatában az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) egyes előírásainál megengedőbb szabályozáshoz való Állami Főépítési hozzájárulás, melyre az OTÉK 111.§ illetve a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet 28.§ (3) bekezdésben foglaltak szerint van lehetőség.

A kérelem tárgya Kiskunhalas Mk jelű beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területén lévő kialakult tanyatelkeken a mezőgazdasági birtokközpont minimális telekterületének meghatározása 3000 m<sup>2</sup>-ben, továbbá a 3000-6000 m<sup>2</sup> nagyságú, lakóépülettel rendelkező kialakult tanyatelkeken a lakóépület elhelyezésének lehetővé tétele a művelési ágtól függetlenül.

## AZ OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉST ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT

A **tanya** (más néven: települési szórvány) fogalma:

A tanya fogalmát a *termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény* 3. § b) pontja határozza meg, mely szerint: „a tanya a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területű föld együttese”.

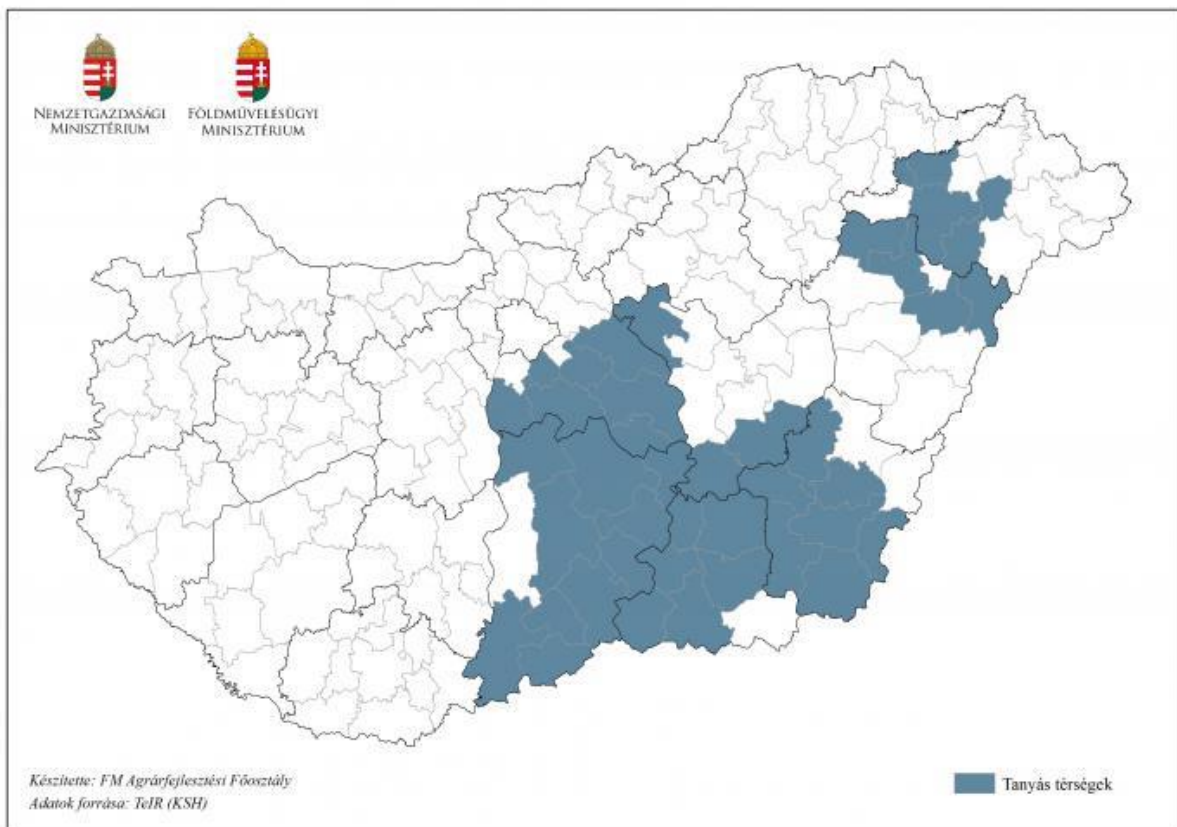
A *tanyák és tanyás térségek megőrzéséről, fejlesztéséről* szóló **49/2009. (V. 27.) országgyűlési határozat** megfogalmazása szerint: „A tanya - mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma - a magyar társadalmi, településszerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múltra visszatekintő része. Sajátos társadalom-földrajzi, építészeti, nyelvi, néprajzi és tájképi sajátosságai révén a tanyás településrendszer a magyar nemzeti örökség, ezzel együtt pedig az európai örökség részét képezi. A tanyák igazodnak természetföldrajzi adottságainkhoz, az itt élő generációk nemzedékről nemzedékre adják át hazai természetési-tenyésztési hagyományainkat, a gazdálkodásban megszerzett és felhalmozott tudásanyagot, őrzik tájfajtáinkat és őshonos állatfajtáinkat, ezzel a biodiverzitás gazdagságát, hozzájárulnak a magyar táj fenntartható használatához és a heterogén termelési kultúra fenntartásához.”

A **2014-es Országos fejlesztéspolitikai és Területfejlesztési koncepcióban** Speciális vidékfejlesztési feladatot jelentő térségek alatt jelennek meg a tanyás térségek:

„A tanya – mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma – a magyar társadalmi, településszerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múltra visszatekintő része. Az elsősorban az Alföldre jellemző tanyák száma az elmúlt évtizedekben jelentősen lecsökkent, és a fennmaradó tanyák egy része is elvesztette hagyományos mezőgazdasági funkcióját. A tanyák épületállománya leromlott, infrastruktúrájuk fejletlen, közművekkel való ellátottságuk alacsony szintű. Külterületi jellegük miatt többségében nehezen elérhetők. A közbiztonsági problémák megoldása szintén kihívást jelent a tanyavilág számára. A rossz elérhetőség, valamint a kedvezőtlen demográfiai mutatók és szociális adottságok következtében a térség lakossága nehezen tud védekezni a klímaváltozás negatív hatásaival (pl. szárazságok, hóhullámok) szemben. Tanyás vidékeink ugyanakkor megfelelnek a *fenntartható fejlődés*, az integrált vidékfejlesztés és a *többfunkciós mezőgazdaság* Európában kialakult fejlesztési *modelljének*, és megfelelő fejlesztésekkel minden esély megvan arra, hogy a tanyarendszer korszerű formában megújuljon. Fejlesztéspolitikai feladatok:

- A Tanyafejlesztési Program kiterjesztése.
- A tanyás térségek átfogó fejlesztési programjának és cselekvési tervének megvalósítása.

- A tanyás térségek, tanyás külterülettel rendelkező önkormányzatok, illetve a tanyai gazdálkodók, lakosok számára érdemi és közvetlen fejlesztési forrás biztosítása, a meglévő tanyák megőrzése, a gazdasági termelésbe való visszaintegrálása.
- Hosszú távú tanyaprogram keretében a tanyákra vonatkozó jogi szabályozás szükséges alakítása, melynek szempontjai: a tanyai lakosság önkormányzati képviselője, a tanyás külterületre vonatkozó településfejlesztési és -rendezési tervezés, szabályozás megújítása, a közbiztonság javítása, a szolgáltatások elérhetőségének javítása (pl. tanyabusz szolgáltatás), az infrastrukturális fejlesztés (a környezeti szempontok figyelembevételével), a tanyai birtokrendezés.
- A tanyák tevékenység diverzifikációjának segítése: az önellátást szolgáló termelés mellett a termékek és szolgáltatások piacán való megjelenésének támogatása, a „több lábbon állás” ösztönzése."



### **Tanyás térségek Magyarországon**

forrás: Országos Fejlesztéspolitikai és Területfejlesztési Konceptió, 2014

### **Tanya településforma kialakulása Magyarországon**

(felhasznált irodalom:

<http://www.terport.hu/telepulesek/telepulestipusok/sajatos-telepulesformak/telepulesi-szorvanyok-tanyak>)

**A néprajzi szakirodalomban a tanya** az alföldi városok és falvak határában szétszórtn álló, rendszerint egy lakóépületet és néhány hozzá tartozó gazdasági épületet magába foglaló, állandóan lakott magános telep. A 20. századi állapotokat véve alapul a településföldrajz kutatói és részben a történészek is sokáig úgy vélték, hogy a tanyák a török uralom alatt kialakult nagyhatárú óriásfalvak bomlásával, a nép „széttelepülésével” jöttek létre. A tanyákat kezdettől fogva állandóan lakott szórványtelepülésnek tartották, vagyis az európai települési rendszerek kategóriáit alkalmazták rájuk. Később, különösen Györffy István és Erdei Ferenc kutatásai után világossá vált, hogy a tanya a történetiségben tartozéktelepülés, azaz a megosztott parasztváros külső-határbeli része volt. Az alföldi

városok nagyméretű tanyásodása a 18. sz.-ban bontakozott ki. A tanyák kialakulásának alapvető feltétele volt a paraszti földtulajdon vagy legalábbis kötetlen, szabad földhasználat. E feltételek elsősorban a szabadalmas alföldi parasztvárosokban voltak adottak. Urbéres helyeken csak a 19. század második felében, a jobbágyfelszabadítás után alakultak tanyák. ***Kiskunhalason a redempció 1745-ben lehetővé tette, hogy az addigi királyi jobbágyokból a tehetősebbek földbirtokosokká válhattak megszerezve a föld használati jogán túl annak tulajdonjogát is. A redempció által a jobbágy-felszabadításra az ország más részeihez képest mintegy száz esztendővel korábban kerülhetett sor. A tanyák kialakulása ekkor vette kezdetét.***

### Tanyafejlődés rövid története

(Beluszky P. 2004. Magyarország településföldrajza. Dialóg Campus Kiadó, Bp. alapján)

#### A tanyakeletkezés általános feltételei

- a belterületről intenzíven és gazdaságosan nem művelhető nagyságú településhatárok
- az intenzív gazdálkodás (szántóművelés, később szőlő- és gyümölcsstermesztés) igénye, ill. kényszere
- a mezővárosból való végleges kitelepedés (falvak létesítése a távolabbi határrészeken, ill. pusztákon) lehetőségeknek elvetése, annak tiltása (ragaszkodás a mezővárosokban élvezett jogokhoz, előnyökhöz, a mezővárosi közösség ragaszkodása adófizető, közteherviselő polgáraihoz, stb.)

A tanyakeletkezés előfeltételei közül különösen fontos szerepet játszott a határhasználat rendje, illetve annak szabályozása, ugyanis annak bizonyos formái (pl. közös tulajdonú határrészek, rendszeresen újraosztásra kerülő határrészek, nyomásos rendszer, stb.) nem tették lehetővé a tanyák kialakulását. Hazánkban a tanyafejlődés első szakasza nagyjából a 16-18. század közepe-végére zárult le, amikor is a mezei kertek, ill. szállások helyébe a szántóföldi tanyák léptek. Ezek a tanyás településrendszerű térségek a Duna-Tisza közére a Cegléd-Kiskunlacháza vonaltól délre, a Jászságra, a Tiszántúlon pedig a Maros-Pécska-Battonya-Gyula-Földes-Debrecen-Karcag-Kunmadaras-Tisza vonallal határolt területre estek.

Kezdetben csak „tanyázó helyek” létesültek a határban, tartósabb építmények nélkül, s itt kizárólag a mezőgazdasági munkák idején tartózkodtak a család munkaképes tagjai. Majd tartósabb épületeket, kutat, marhaállást, stb. készítettek, és a munkát végző családtagok a nyári hónapokra kiköltözhettek a tanyákra. A hétvégét, ünnepnapokat a városban töltötték. A jószág belterjesebb tartása, istállózása megkövetelte a család valamely tagjának (legény, fiú) állandó kinntartózkodását. Ezért tartósabb, fűzhető épületeket – tüzelős ólakat – emeltek, de a tanya-anyateleülés kapcsolata nem változott. A tanyai lakóház és az istálló különválasztása lehetővé tette a család huzamosabb kinntartózkodását, ám a városi lakást nem adták fel. Általános volt, hogy a család a mezőgazdasági munkák befejezése után a téli hónapokra beköltözött a városi házba. Végül, e „fejlődés” betetőzéseként – tömegesebben csak a 19. század végétől – a tanyaiak feladták városi házukat – így a tanya valódi szóróvanná vált.

***Kiskunhalason mindkét forma máig jelen van.***

### Kiskunhalas tanyarendszerének sajátosságai

Kiskunhalas 2015-ben elfogadott **Településfejlesztési Konceptiója** kihívásként kezeli a tanyák sorsát. A helyzetképpen megállapítja: „A tanyavilág sorsa (...) fontos és számos kérdést fölvető téma a város életében. A tanyák kultúrtörténeti értékek, ugyanakkor a városból kiszorult szegények tanyákba való beköltözésével teljesen lepusztulnak. Az oda költözők pedig egyre rosszabb körülmények között élnek.” A 2030-ig kitekintő *Gazdasági jövőkép* rögzíti, hogy a „mezőgazdaság hagyományos szerepe megerősödik, amihez tanyasi-, a vadász- és horgászturizmus is kapcsolódik”. A Kiskunhalas épített környezetét érintő *jövőkép* része, hogy a „külterületeken élők életminősége javul, a tanyavilág megújul”. A **versenyképes és innovatív gazdaság** átfogó céljának eléréséhez, ezen belül is az élelmiszergazdaság fejlesztéséhez az egyik feltétel a „korábbi mezőgazdasági majorok és tanyák újrashasznosítása (megközelítésük lehetőségei és infrastrukturális ellátottságuk javításával)”.

Kiskunhalas kiterjedt határában a XX. század közepe táján voltak jelen a legnagyobb számban a tanyagazdaságok. Az elmúlt 70 évben jelentős mértékben megfogyatkozott ez a családi jellegű vállalkozási és életforma.

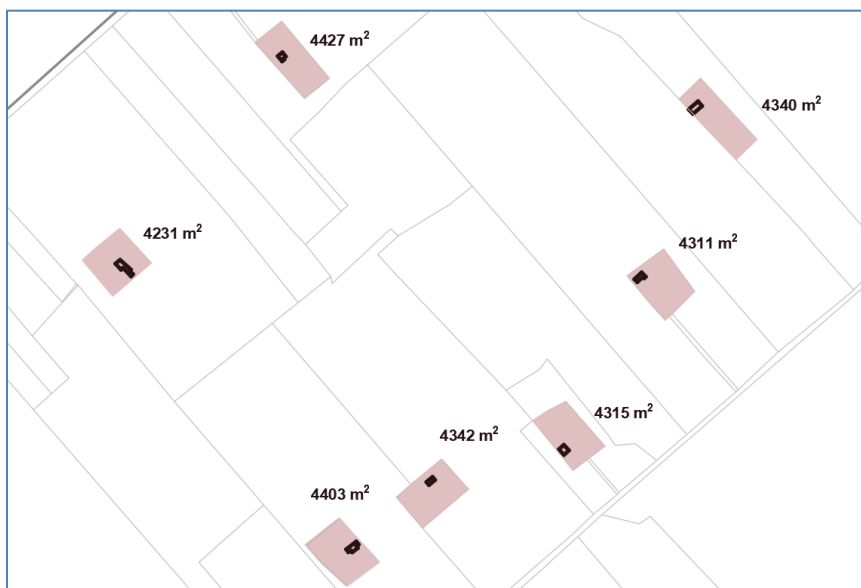
*Tanyasi lakóépületek Kiskunhalas határában – 2018. évi állami térkép szerint*



Az állami térkép tanúsága szerint 2018-ban kb. 769 lakóépület állt tanyaudvaron. Az ÉNy-i és ÉK-i határrészen 237 illetve 227 db, DNy-on és DK-en 141 illetve 164 db. A felmentés tárgyát képező Mk övezetben kevesebb tanyatelek van érintve: 645 db lakóépülettel rendelkező ilyen telek található és további 85 db olyan telek, amelyen már nincs lakóépület.

A hagyományos gazdálkodási ismeretek kihalását és a fenntartható gazdálkodás esélyeinek jelentős romlását hozná magával, ha a még megmaradt tanyák is eltűnnének a város térképéről. Fennmaradásuk egyik legbiztosabb lehetősége, hogy birtokközpontként legyenek hasznosíthatók. Ehhez viszont az OTÉK előírások szerint 10000 m<sup>2</sup> telekterület szükséges, a tanyák ezzel szemben túlnyomórészt egy kataszteri hold (5755 m<sup>2</sup>) alatti területűre lettek kurtítva a mezőgazdaság kényszerből végrehajtott termelőszövetkezeti átszervezése során. A telekterület általában eléri a **3000 m<sup>2</sup>**-t.

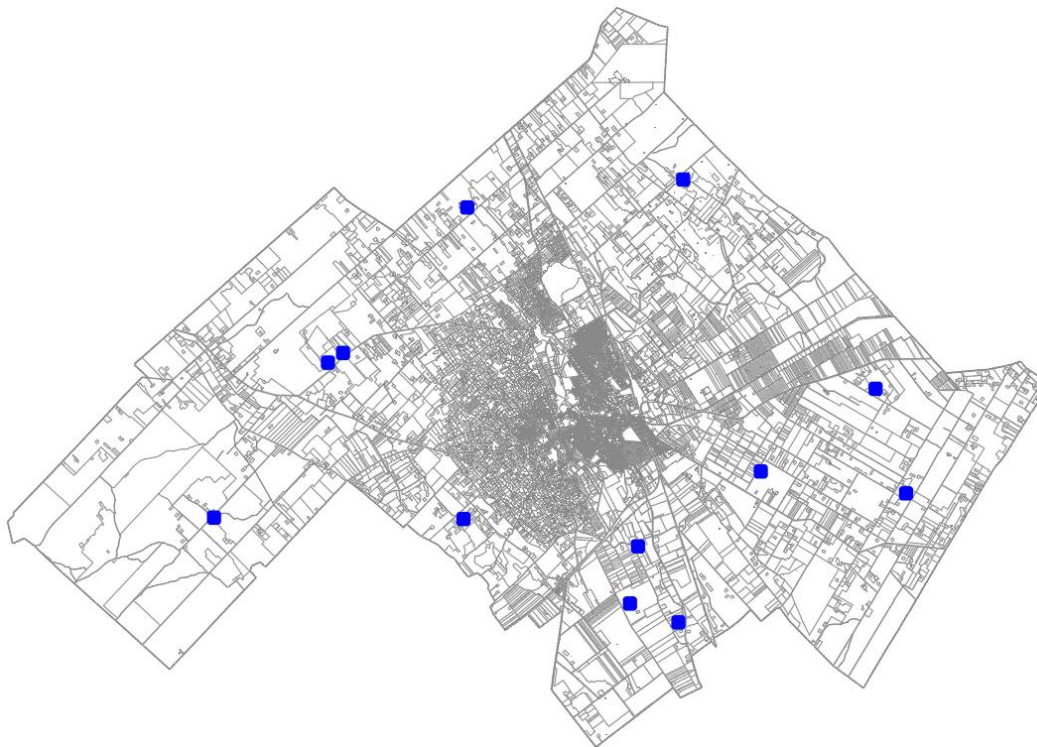
*Pirtói igazgatási határvonal közelében lévő tanyacsoport területi adatai és légifotója (Google 2017)*



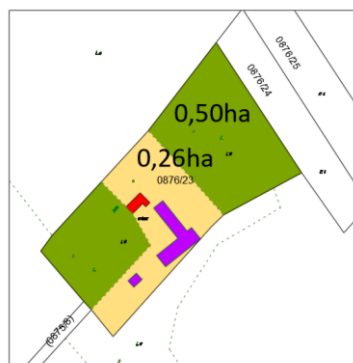


Az OTÉK a művelési ág szerint tesz megkülönböztetést a lakóépület építéséhez szükséges telekterület esetén. A tanya komplex művelésű, kert és gyümölcsös mellett gyepek és szántók is előfordulnak a ház körül, a telek alrészletein, az udvar pedig jellemzően művelésből kivett jogállású az ingatlannyilvántartásban. A jogalkotó szándéka nyilvánvalóan az intenzívebb, termelékenyebb formákat kívánta kezdeményezni, melyekhez a kinnlakás elengedhetetlen. A ház körüli gyepek és szántók viszont eleget tesznek ennek az elvárásnak, mert leggyakrabban az állattartáshoz (gyepek) vagy fóliázáshoz (szántók) kapcsolódnak. A kiskunhalasi tanyatelkek változatos művelési viszonyait a következő ábrák mutatják be.

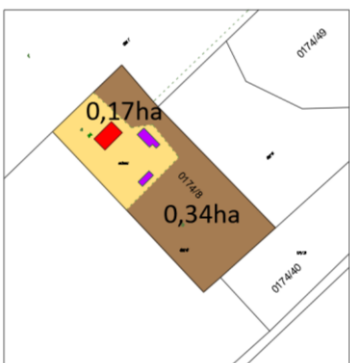
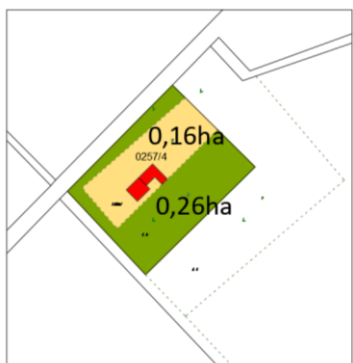
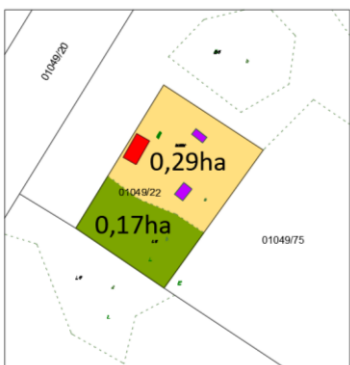
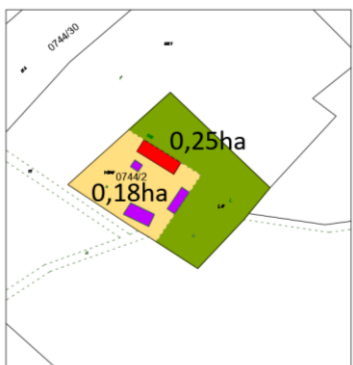
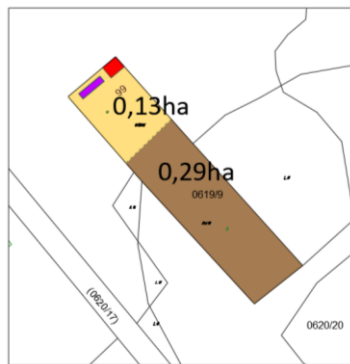
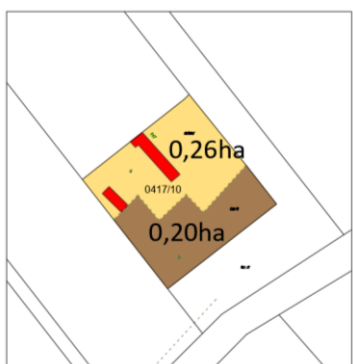
*Mintavételi helyek a kiskunhalasi tanyatelkek művelési viszonyainak bemutatásához*



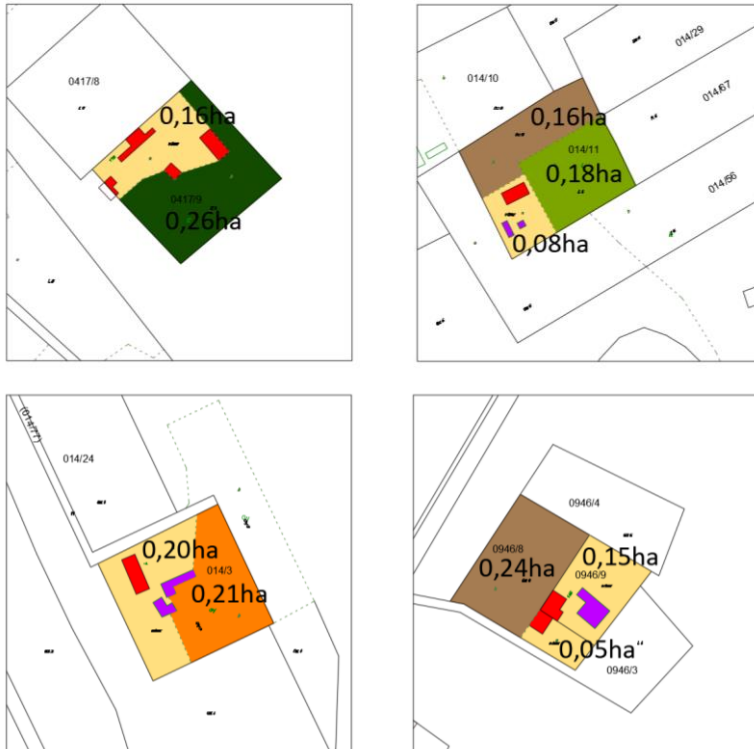
*Kiskunhalasi tanyatelkek művelési viszonyainak bemutatása az igazgatási terület 10 különböző helyszínén felvett mintákkal*



- Tanyaudvar
- Lakóépület
- Gazdasági épület
- Szántó
- Legelő
- Gyümölcsös
- Erdő







A készülő tervben a tényleges helyszíni állapotot és az ingatlan-nyilvántartást kiértékelve a lakóházas tanyatelkek Mk kertés mezőgazdasági terület besorolással lettek megkülönböztetve a környező Má jelű általános (szántó jellegű) vagy Mát jelű általános (természetes gyepek jellegű) mezőgazdasági területtől az SZ-1 jelű szabályozási tervben. Ezekhez a terület egységekhez köthető az OTÉK alóli eltérési javaslat, ezen belül is az igazolhatóan kialakult tanyatelkek a kedvezményezettek.

A következő oldali ábra térképen mutatja be Kiskunhalas tanyatelekinek összetételét a következők szerint:

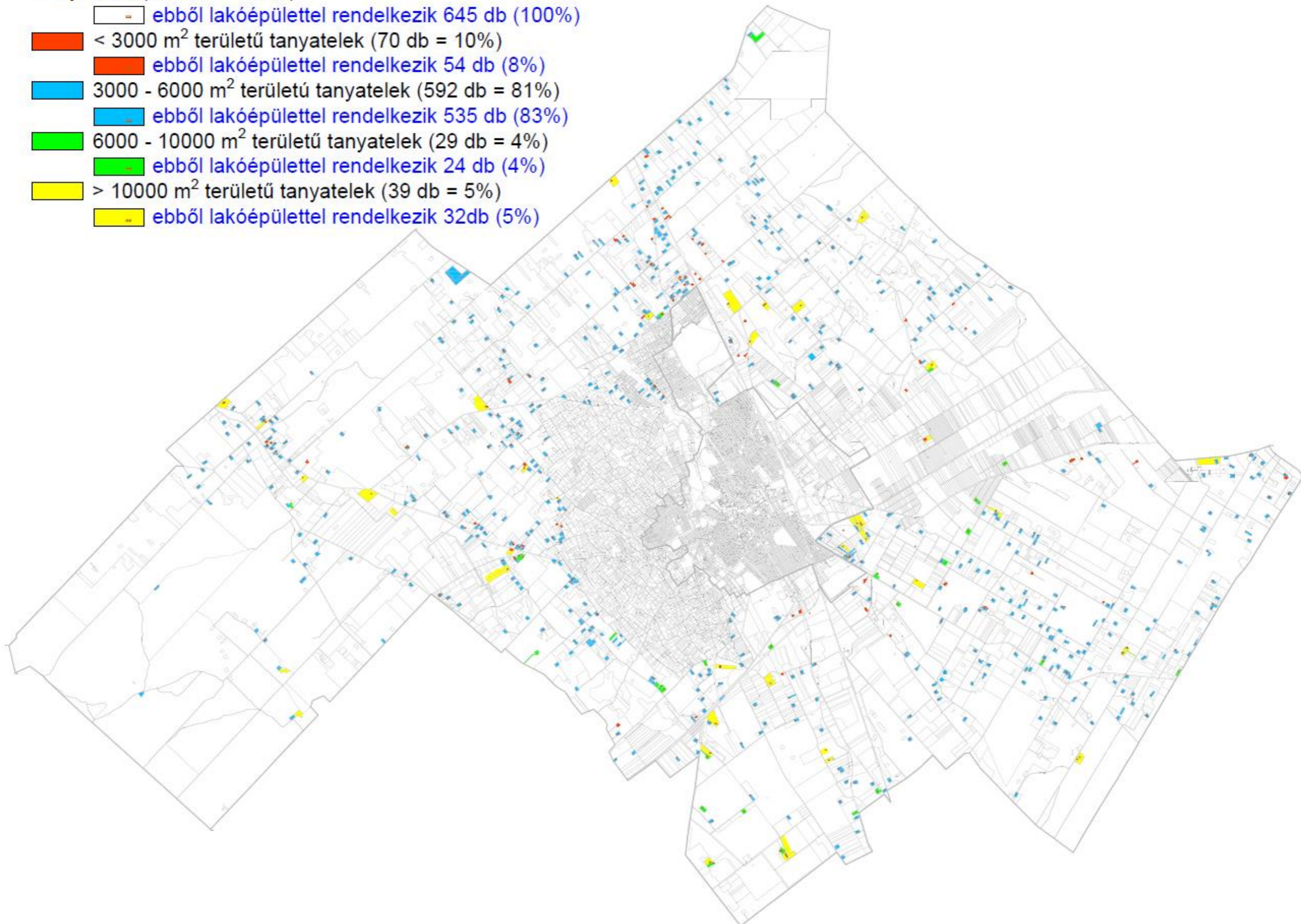
- Birtokközpont kialakítása esetén az Mk övezet összes tanyatelkének száma, ebből a 0-3000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek száma és százaléka, a 3000-6000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek száma és százaléka, a 6000-10000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek száma és százaléka, és a 10000 m<sup>2</sup> fölötti területű tanyatelkek száma és százaléka
- Lakóépület elhelyezése esetén az Mk övezet összes lakóépülettel rendelkező tanyatelkének száma, ebből a 0-3000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek száma és százaléka, a 3000-6000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek száma és százaléka, a 6000-10000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek száma és százaléka, és a 10000 m<sup>2</sup> fölötti területű tanyatelkek száma és százaléka

A kimutatásból megállapítható, hogy a birtokközpont kialakítása tekintetében a tanyatelkek 85 %-ának nyújt az OTÉK-nál kedvezőbb feltételeket a felmentés (3000-10000 m<sup>2</sup> közötti tanyatelkek).

A lakóépület elhelyezése szempontjából vizsgálva, lakóépülettel rendelkező tanyatelkek 83 %-a tartozik a 3000-6000 m<sup>2</sup> közötti tartományba, amelyre vonatkozóan a felmentés az országosnál megengedőbb szabályokat állapít meg.

Tanyatelek (730 db = 100%)

- ebből lakóépülettel rendelkezik 645 db (100%)
- < 3000 m<sup>2</sup> területű tanyatelek (70 db = 10%)  
 ebből lakóépülettel rendelkezik 54 db (8%)
- 3000 - 6000 m<sup>2</sup> területű tanyatelek (592 db = 81%)  
 ebből lakóépülettel rendelkezik 535 db (83%)
- 6000 - 10000 m<sup>2</sup> területű tanyatelek (29 db = 4%)  
 ebből lakóépülettel rendelkezik 24 db (4%)
- > 10000 m<sup>2</sup> területű tanyatelek (39 db = 5%)  
 ebből lakóépülettel rendelkezik 32db (5%)



## AZ OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKLÁSA

Az OTÉK 111. §-a szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) *azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) *közérdeket nem sért, valamint*
- c) *a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.*

Az **OTÉK alóli felmentés feltételeinek teljesülése** biztosított a következők szerint.

A **kialakult helyzet szerint indokolt** az országostól eltérő szabályozás, mivel Kiskunhalas (a Duna-Tisza-közi Homokhátság részeként) **tanyás település**, ennél fogva sajátos helyzetet mondhat magáénak, különbözve gazdálkodási hagyományában az ország átlagos adottságú területeitől. Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció értelmében a speciális vidékfejlesztési feladatot jelentő térségek közé tartozik, tanyás térségként kezelendő.

**Közérdek szerint szintén indokolt** a tanyákat támogató szabályozás: az önellátásra módot adó tanyai életmód esélyeinek javítása, a környezetre nézve kímélő fenntartható gazdálkodási mód helyzetbe hozása egyformán nemzeti és helyi települési érdek.

**Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerinti felmentési feltétel** a város területén teljesül. Az előírás rögzíti: „31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

**Településrendezési, településképi, illeszkedési követelmények** szempontjából a felmentéssel érintett telkek mezőgazdasági övezetbe tartozása garantálja, hogy a településszerkezetben és a településképből az eddig megszokott állapot marad fenn. A tanyák hagyományosan a viszonylag jól megközelíthető, beépülésre alkalmas helyeken jöttek létre, ezért a birtoktest üzempontjai funkcióit be tudják fogadni.

**Környezet-, táj-, természet- és műemlékvédelem** szempontjából a birtokközpont tanyákban való elhelyezése és az összetett művelési viszonyok fenntartása előnyös. A szabályozás a már eddig is beépített telkekre irányítja az építési tevékenységet, ezzel kiválthat zöldmezős beruházásokat: a birtokközpont a széttagolt mezőgazdasági parcellák közös építési helye, az építési lehetőséget koncentráltan, egyetlen helyszínen fogadja be, amely már eleve rendelkezik művelésből kivont udvarral és beépítési előzményekkel. A sajátos szabályozással, az építésjogi lehetőség megnyílásával a tanya gondozottsága növekedhet, értéke növekszik. A tanyák hagyományos mezőgazdálkodási módszerei, egyedi táji és természeti értékei nagyobb eséllyel maradhatnak fenn, mivel a gazdasági és egyéb funkciók befogadási lehetősége nő. Műemlékvédelem alá tartozó egyedi vagy területi érték nem található a felmentéssel érintett telkeken, de vannak egykori iskolák és értékes tanyaépületek, amelyekre pozitív hatással lehet a megengedőbb előírás.

**Rendeltetési, egészség-, tűz-, köz- és más biztonsági, valamint akadálymentességi követelmények** szempontjából a tanyás telken megvalósuló birtokközpont általánosságban előnyösebb, mint a zöldmezős elhelyezés. A tanyatelken többnyire gazdálkodási épület-csoport és lakóház áll, kerttel, kisebb szántóval övezve. Ezen a használati módon a felmentés nem változtat, a rendeltetés továbbra is a környező területek megművelését és a termények feldolgozását, az állattenyésztést és az ezekhez kapcsolódó kinnlakást foglalja magába. Az országos jogszabály keretein belül ez kiegészülhet a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó *szállás jellegű épület, vendéglátó épület* elhelyezésével, ami szintén nem idegen a tanyás

területen, hiszen hagyományosan voltak ilyen (sőt, ennél bővebb) funkciói. Ezzel fejlesztési lehetőségek nyílhatnak meg a tanyatulajdonosok számára.

Az egészségvédelem szempontjából veszélyeztető tényezővel nem kell számolni a tanyás telkek esetleges birtokközponttá válása miatt. A felmentéssel érintett telkeken az egészséges ivóvíz biztosításának, a keletkező csapadékvíz és szennyvíz ártalommentes elhelyezésének általános követelménye az engedélyezési eljárások során érvényesül.

A fűtési igény általában földgázzal megoldott, máshol alkalmazhatók a megújuló energiaforrások (napelem, napkollektor, szélkerék), ami a fejlesztési projektek esetében általában a támogatás feltételei között szerepel, vagy a támogatás esélyeinek javítása érdekében döntenek mellette az építetők. A hulladékszállítás az igazgatási területen a törvényi előírásnak megfelelően biztosított. A dűlőutak a szélsőséges időjárási viszonyoktól eltekintve járművel járhatók. A tanyás telkeken a felmentés révén esetleg megtelepedő vállalkozások berendezkednek az állandó felügyeletre, ami javíthatja a környéken kinn élők biztonságérzetét is.

Katasztrófavédelmi közvetlen veszélyeztetettség (pl. Seveso, árvíz, belvíz) nem jelentősebb a felmentés helyszínein, mint az esetleges zöldmezős elhelyezkedésű birtokközpontban volna. A közterületek lejtési viszonyai ismereteink szerint nem haladják meg az akadálymentesen járható mértéket (5%). A mezőgazdasági terület esetében elvárt akadálymentesség biztosított.

**Geológiai, éghajlati és terepadottságok, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai jellemzői** szempontjából az országostól megengedőbb szabályok alá vont tanyás telkek nem jelentenek kedvezőtlen helyszínt a birtokközpont számára. Geológiai veszélyeztetettség a felmentési területen (Kiskunhalas egész területén) nem ismert. Az éghajlat és terep adottságai az alföldi viszonyokra jellemzőek, nem mutatnak jelentős eltérést az átlagos körülményektől. A felszíni-felszínközeli talajadottságok a mezőgazdasági műveléshez alkalmasak. A csapadékvizek a csatornahálózaton keresztül általában a Dong-érbe és jellemzően a Tisza-folyóba jutnak. Magas talajvízszint és időszakonként belvizek előfordulnak, de ezek általános problémaként jelentkeznek és jellemzően nem is a tanyás telkeken idéznek elő súlyosabb eseteket, mivel a tanyákat a magasabb terepvonulatokra volt szokás telepíteni.

**Az érintett OTÉK-előírások a következők (kiemelt szöveg aláhúzással):**

**„Mezőgazdasági terület**

**29. §( 1)** A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –

1. a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, **egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup>** telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után

számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), **ha a telek területe legalább a 10000 m<sup>2</sup>-t eléri**, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.”

Fentiek alapján a HÉSZ-ben az **Mk övezetre** vonatkozó következő előírás beiktatása javasolt:

„Az állami főépítész jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatalnak az országos településrendezési követelményeknél megengedőbb előírásokra vonatkozóan 2020 ...-án kelt, ... ügyiratszámú jóváhagyó véleménye alapján az Mk mezőgazdasági övezetben lévő, 3000 m<sup>2</sup> területi nagyságot elérő telken *birtokközpont* kialakítható, és szántó, gyep művelési ág, vagy művelésből kivett ingatlannyilvántartási besorolás esetén is elhelyezhető *lakóépület*, ha már 2019. január 1-jén igazolhatóan állt rajta lakóépület vagy tanyaépület.”