

KISTELEK VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSE 2021. – VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

Tartalomjegyzék:

I. Általános változtatások az országos jogszabályokkal való harmonizáció és a szabályozás racionalizálása érdekében

1. Szerkezeti és a szabályozási terv jelkulcsi változásai	2.
2. Szabályozási tervvel rendelkező területek	2.
3. Rendeltetési kategóriák változásai	3.
4. Építési övezetek, övezetek jelei	3.
5. Tk jelű természetközeli terület létrehozása	4.
6. V jelű vízgazdálkodási terület szabályozása	4.
7. Országos Erdőállomány Adattár szerinti meglévő erdők kezelése	5.
8. Természetvédelmi határvonalak	6.
9. Régészeti lelőhelyek, műemléki környezet	7.
10. Országos vízminőség-védelmi terület	8.
11. Bányatelkek	8.

II. Változtatások a Településrendezési eszközökben a fejlődési irányok lekövetésére, a helyi önkormányzati fejlesztések, valamint lakossági, vállalkozói igények, felvetések támogatására

12. Lakóterületek változásai	9.
13. Településközponti vegyes terület változásai	9.
14. Kereskedelmi szolgáltató terület változásai	9.
15. Iparterület változásai	10.
16. Jelentős hatású iparterület megszűnése	10.
17. Általános gazdasági terület létrehozása	10.
18. Fürdőterület rendezése	11.
19. Pihenőpark területének rendezése	11.
20. Szabadidőpark területének rendezése	11.
21. Pihenőtanya terület rendezése	12.
22. Meglévő tanyás telkek OTÉK-tól eltérő szabályozása	12.

I. Általános változtatások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapota (továbbiakban: OTÉK) előírásaival való összhang megteremtése és a szabályozás racionalizálása érdekében

1. A szerkezeti és a szabályozási **tervek jelkulcsa** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Elj.**) 6. melléklet szerint alakul.
2. Kistelek város jelenleg hatályos tervanyagban **szabályozási terv** csak az akcióterületekre vonatkozóan áll rendelkezésre, azaz a Termál pihenőparkra, az Ipari Parkra, az Ópusztaszeri úti fejlesztési területre és a Városközpont. A mostani eljárásban a teljes igazgatási területre készül szabályozási terv: Sz-1 jellel a jellemzően beépítésre nem szánt külterületre, Sz-2 jellel pedig a belterületre és a kapcsolódó beépítésre szánt területekre. Utóbbi terven belül egy részletesebb léptékű szelvény is kiadásra kerül: a városközpont és a főutak menti terület nagyított szelvénye. A jelenlegi övezeti terv, amely az országos jogszabályokból kitörlődött, hatályát veszíti.
3. A **rendeltetési kategóriák** bővülnek. Az OTÉK szerint Kisteleken is alkalmazásra kerül a **Gá** jelű „általános gazdasági terület” kategória, mivel a beépítettség nagyobb mértékét és az ipari-kereskedelmi funkciók vegyes előfordulását engedi meg. Az Ipari Park DNY-i irányú bővítési területe ebben a kategóriában szerepel, mert nem tudni előre, hogy a kereskedelem, vagy az ipar számára lesz itt érdeklődés telephelyek iránt.
Alkalmazza a terv a **KbKtf** jelű *beépítésre nem szánt* fásított köztér, sétány különleges rendeltetést is a zöldfelülettel fedett kiteresedések, széles utcai zöldsávok esetében, mert ez kevésbé kötött rendeltetés, mint a zöldterületek (közpark, közkert), mégis jól lekövetik a zöldfelületi jellegű használati módot. Rendet teremt az új terv a különleges területek között: az országosan megállapított különleges kategóriák és a helyben meghatározott egyéb helyi sajátosságot hordozó különleges kategóriák közül átkerülnek *beépítésre nem szánt* különleges kategóriába az olyan területek, amelyeknek elegendő a 10 % beépítettségi határérték (**KbB bánya**, **KbPt** jelű *pihenőpark* terület). A mezőgazdasági majorok Gipz ipari övezet helyett **KMü** jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe fognak tartozni. A rendeltetési kategóriák listája a következő:

Beépítésre szánt területek:

Lakóterület

Lk jelű kisvárosias lakóterület

Lke jelű kertvárosias lakóterület

Lf jelű falusias lakóterület

Vegyes terület

Vt jelű településközpont terület

Gazdasági terület

Gks jelű kereskedelmi szolgáltató terület

Gip jelű ipari terület

Gá jelű általános gazdasági terület

Különleges terület

OTÉK-ban rögzített különleges kategóriák

KSp jelű nagyterjedésű sportolási célú terület

KHull (jelenlegi tervben Khu) jelű hulladékkezelő, -lerakó terület

KKözl jelű a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe

KT jelű temető terület

KMü jelű mezőgazdasági üzemi terület

Sajátos helyi különleges kategóriák

KFü jelű fürdő- és konferenciaközpont

KKe jelű kegyeleti park terület
KPp jelű pihenőpark terület
KSe jelű szennyvíztisztító telep terület
KSz jelű szabadidő központ terület

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési terület

KÖu jelű közúti közlekedési terület
KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület

Zöldterület

Zkp jelű közpark (díszpark, sétapark) zöldterület
Zg jelű golfpálya közpark zöldterület

Erdőterület

Ev jelű védelmi erdőterület
Eg jelű gazdasági erdőterület
Ek jelű közjóléti erdőterület

Mezőgazdasági terület

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület,
Má jelű általános mezőgazdasági terület,
Mát jelű általános, gyephasználatú mezőgazdasági terület,

V jelű vízgazdálkodási terület (állóvizek és nyílt csatornák medre és parti sávja, záportó)

Tk jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)

Különleges terület

OTÉK-ban rögzített (beépítésre nem szánt) különleges kategóriák

KbB jelű nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület
KbKtf jelű fásított köztér, sétány terület

Sajátos helyi (beépítésre nem szánt) különleges kategóriák

KbPt jelű pihenőtanyás terület
KbTe jelű temetkezési múzeum

4. Az **építési övezeti** és beépítésre nem szánt **övezeti jelek** az új szabályozási tervben megegyeznek a rendeltetési kategória betűjelével. Az általános gazdasági területen és a különleges rendeltetési kategóriákban csak egy-egy övezetet tartalmaz a szabályozás, a többi kategóriában többféle övezet van megkülönböztetve számjelekkel. Az építési övezetek és övezetek kötelezően előírt paramétereit a szabályrendelet 3-4. melléklete táblázatba rendezve közli. A város legváltozatosabb beépítését magában foglaló Lk, Lf lakóterületeken és Vt jelű településközpont vegyes területen alkalmazza a szabályozás a „kialakult” beépítési mód kategóriát, amelyen belül az adottságokhoz illeszkedve bármely beépítési mód (szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres vagy zárt sorú) alkalmazása megengedett, ha vannak előzmények vagy példák a telken, vagy a szomszédságban, és akkor is választható a zárt sorú csatlakozás, ha ez felel meg leginkább az építettőnek és az érintett szomszédoknak. Ez a megoldás lehetőséget ad a kialakult telekhasználat és építési rend megtartására, csökkentve a kényszerű változtatásokból eredő hátrányokat (kerítés, kapu áthelyezése, növényzet megszüntetése, megállapodott szomszédsági viszonyok felborítása), zárt sorú beépítési mód választása esetén pedig a telkek takarékos felhasználása valósulhat meg. Az épületmagasságok meghatározása során a városközpontban, a gazdasági területeken és a különleges funkcióknál a változatos építettői igények kezelése, egyéb területeken főként a kialakult egységes beépítési magassághoz való illeszkedés volt a legfőbb szempont. Gazdasági és különleges övezetekben a funkcionális és technológiai szempontok alapján a magasságot meg lehet emelni 18,0 vagy 25,0 m-re.

5. Az OTÉK szerinti **Tk jelű természetközeli terület**be az igazgatási terület „mocsár” és „nádas” földrészelei tartoznak. Kisteleken csak néhány kis területfolt érintett:

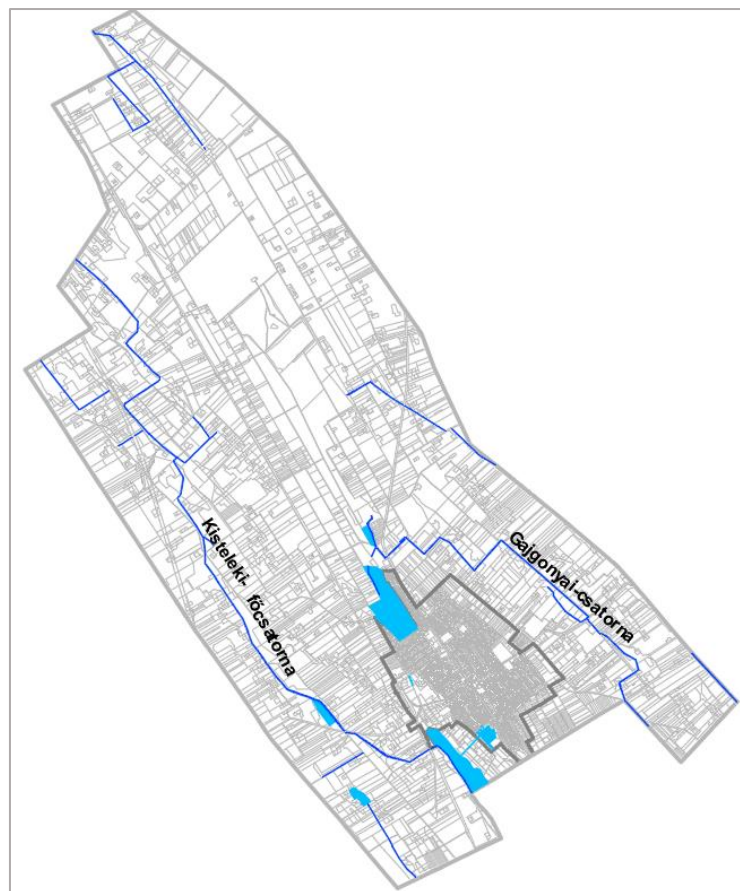
Tk jelű Természetközeli (mocsár és nádas) területek az új Településszerkezeti tervben



6. A **V jelű vízgazdálkodási terület**be Kisteleken a tavak és közcélú nyílt csatornák medre, valamint parti sávja tartozik. A középkorban a térség tavakban és vízfolyásokban gazdagabb volt, ma már kevés természetes tó található az igazgatási területen.

V jelű vízgazdálkodási területek az új Településszerkezeti tervben

Magyarország felülvizsgált Vízyűjtő Gazdálkodási Terve (VGT2) értelmében a 20 mm alatti csapadék helyben tartása az érintett ingatlan tulajdonosának a feladata, a 20-40 mm közötti mennyiség elhelyezése a település feladatkörébe tartozik, az állami főműveken csak a 40 mm feletti csapadékvíz távozik. E mellett, a klíma szárazabbá válása miatt, egyre fontosabb a víz visszatartása is. Javasolt a vízáteresztő burkolatok (járdák, kocsibeállók, parkolók) előnyben részesítése – ahol egyéb más előírás/adottság alapján nem szükséges vízzáró burkolat alkalmazása – azokon a lakóterületeken, amelyek a VGT2-ben *gyenge* mennyiségi állapotúként meghatározott sekély-porózus felszín alatti víztestek fölött helyezkednek el.



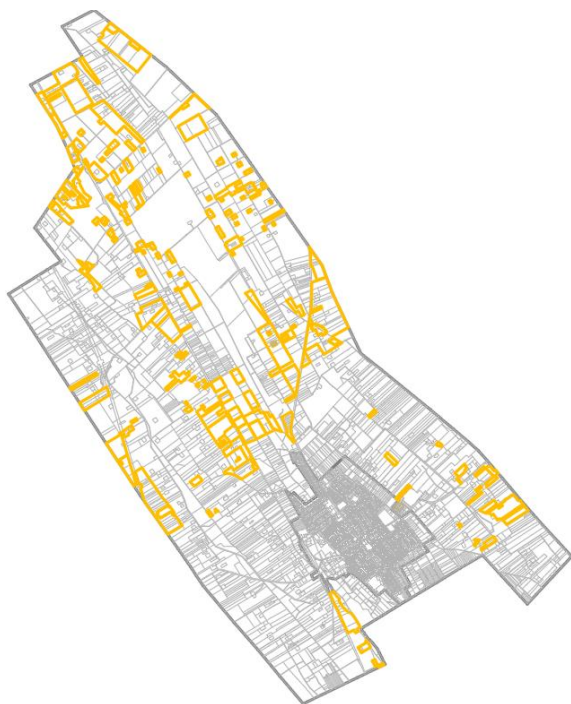
A partvonalat az állami térkép nem tünteti fel, ezért a csatornák esetében a nyomvonalat jelöli a terv. A helyi szabályzatban nem szükséges rendelkezni a parti sáv méretéről, mivel országos előírás vonatkozik rá:

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. §-nak megfelelően a vizek és a közcélú vízi létesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási létesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére parti sávot használhatnak, mely a hivatkozott rendelet 2.§ (3) bekezdése szerint **a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén 6 méter, egyéb vizek és közcélú vízellátási létesítmények esetében 3 méter.**

7. Az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti meglévő erdőket az új terv 99 %-ban a megfelelő alaprendeltetés szerinti erdőterületben szerepelteti (Ev védelmi erdő, Eg gazdasági erdő, Ek közjóléti erdő). A jelenleg hatályos szerkezeti tervben ennél több erdő volt kijelölve a biológiai aktivitásérték növelése érdekében.

A gazdasági erdők volumene a jelenleg hatályos és az új tervben nagyjából megegyezik (1730 hektár körül), a védelmi erdők kijelölése némileg csökkent (hozzávetőleg 60 hektárral), a közjóléti rendeltetésű erdőterület kissé megnőtt (kb. 10 hektárral).





8. A természetvédelmi határvonalak a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság adatainak megfelelően szerepelnek a tervlapokon.

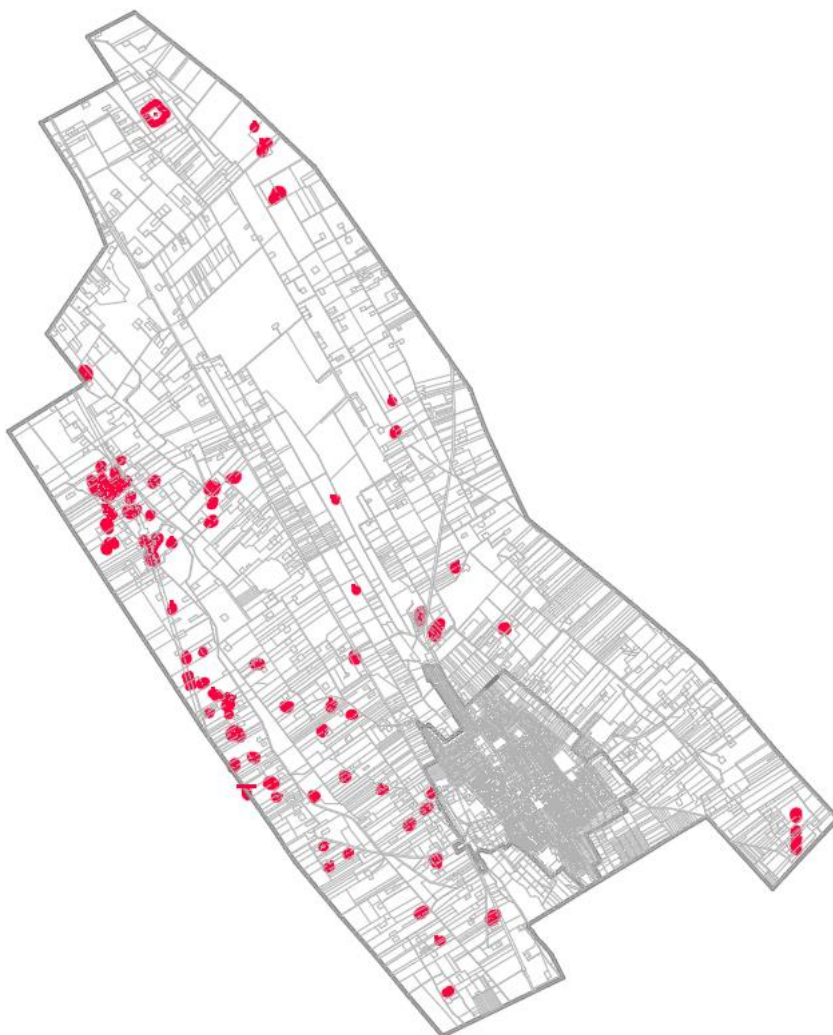
Természetvédelmi érdekű területek kivonatos ábrázolása a KNPI adatszolgáltatása alapján

Kisteleken a **természeti területeket** gyepek, vízállások, mocsarak és nádasok képezik. A belvízelvezető csatornák környéke viszonylag gazdag természeti területekben. A Kisteleki-főcsatorna mentén (Ny-i határrészen) lévő gyepek jellemzően ökológiai magterületbe tartoznak, a Gajgonyai-csatornát kísérő gyepek ökológiai folyosót képeznek. Három megmaradt egykori szikes tómeder a természetvédelmi törvény oltalma alatt áll (ex lege védelem). Közülük a Balástya felőli határon húzódó Nagy-Szék-tó Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.



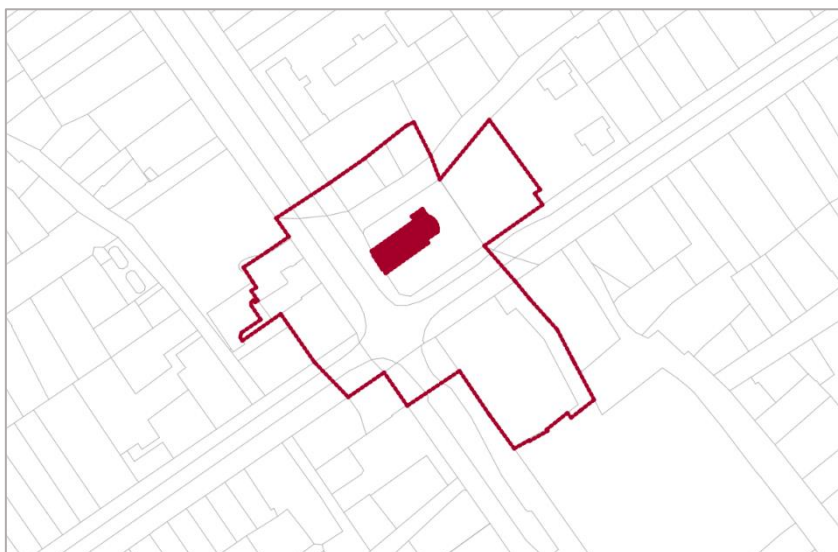
9. A **régészeti lelőhelyek** a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2020. áprilisi adatszolgáltatásától némileg eltérő régészeti *Örökségvédelmi hatástanulmány* szerint szerepelnek a tervlapokon. A tanulmány eredményei az Alátámasztó szöveges munkarész örökségvédelmi fejezetének táblázatában is nyomon követhetők.

*Régészeti lelőhelyek
áttekintő ábrája
(országos nyilvántartás
2020)*



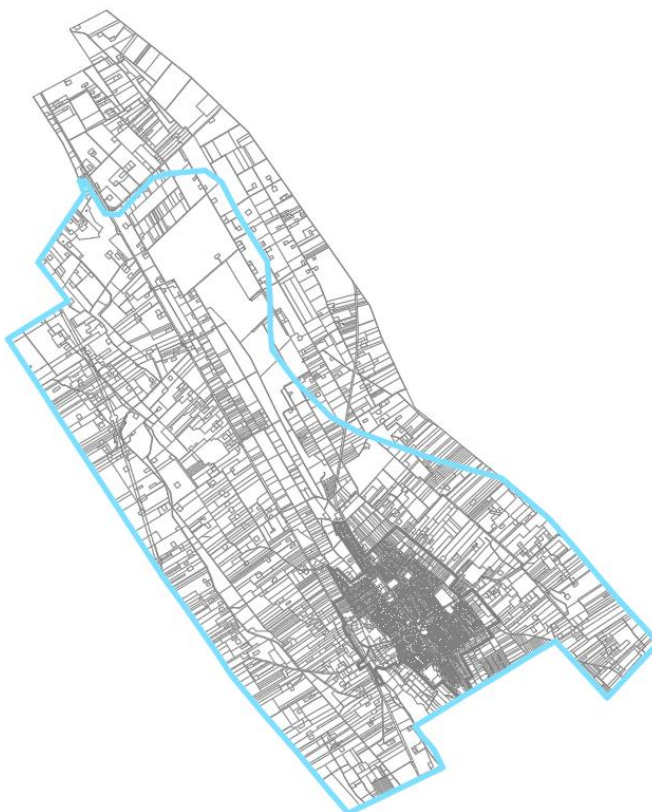
Kisteleken egy **műemlék** található, a Szent Péter és Pál tiszteletére 1825-1831 között emelt rk. templom. A műemléki környezet ábrázolása a tervlapokon a 2020. évi országos nyilvántartást követi le.

*Római katolikus
műemléki templom és
műemléki környezete*



10. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint Kistelek igazgatási területe nagyrészt érintett az **országos vízminőség-védelmi** övezetben. A védelem a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek megóvását szolgálja. A szerkezeti tervlap lehatárolja a területet, a helyi építési szabályzat mellékletben közli a határvonalat és a normaszövegben megállapítja a vonatkozó szabályokat.

Vízminőségvédelmi terület (országos övezet)



11. Az illetékes Bányakapitány előzetes adatszolgáltatása alapján frissül a bányatelekhatárok feltüntetése a tervlapokon, bejegyzésre kerül a Pusztaszer – szénhidrogén koncessziós terület és a „Hódmezővásárhely XII. szénhidrogén (nem hagyományos)” felirat. A Kistelek **I. homok külfejtéses művelésű bányatelket** 2021 évben a Bányafelügyelet törölte.

Bányatelkek Kistelek területén a JNSZMKH szervvel történt egyeztetés szerint (2021)

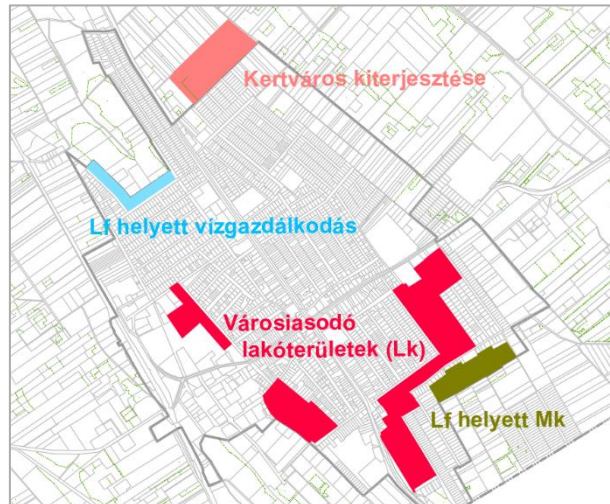


II. Változtatások a Településrendezési eszközökben a fejlődési irányok lekövetésére, a helyi önkormányzati fejlesztések, valamint lakossági, vállalkozói igények, felvetések támogatására

12. A **lakóterületek** a jelenlegi tervhez képest nagyobb arányban tartalmaznak **Lk** kisvárosias kategóriát: 43,8 hektárnyi kialakult, nagyrészt beépített telecsoport, három rendeltetési egység, átkerül Lf falusias helyett Lk kisvárosias lakóterületbe.

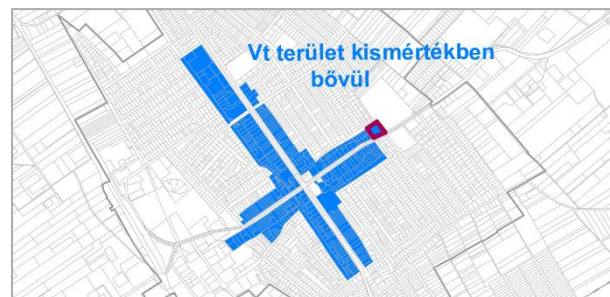
Megszűnik a tervezett **Lf** lakóterület a belterület D-i oldalán, a még nagyrészt beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló telecsoport, 7,4 hektár, **Mk** kertes mezőgazdasági rendeltetést nyer. A Bábic-tó ex-legre védett területen korábban kijelölt 4,1 hektáros Lf lakóterület vízgazdálkodási kategóriába kerül át. Az egykor nyugdíjas lakópark céljára kijelölt 12,4 hektáros **Kpp** különleges pihenőpark **Lke** kertvárosias lakóterületként fejlődhet a belterület É-i folytatásában.

Lakóterületek változásai



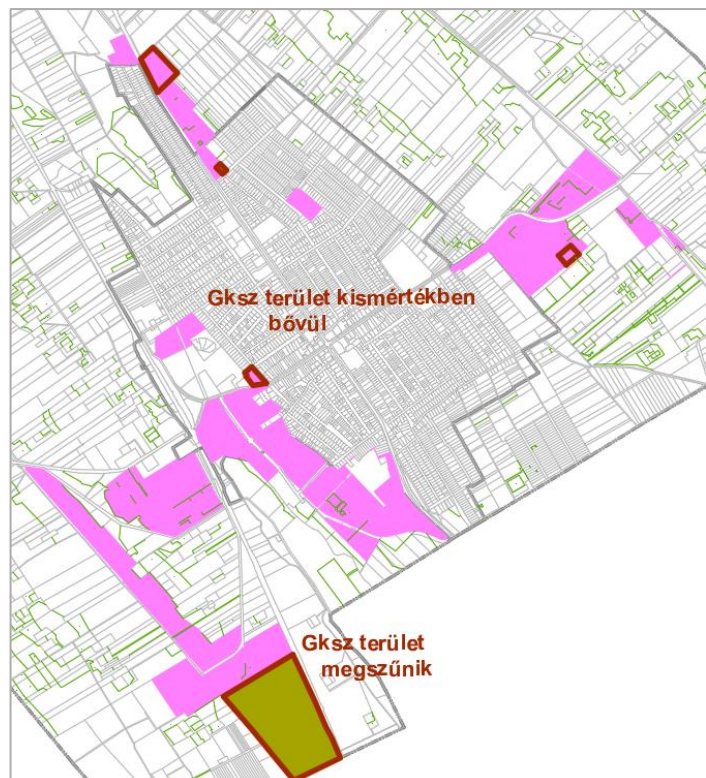
13. Kistelek **Vt** településközponti vegyes területei kézenfekvő módon a belterület tengelykeresztjét képező főutak vonala mentén helyezkednek el. Változás alig történik, az Árpád utca végén 0,6 hektár kerül vegyes kategóriába (Lk lakóterület helyett).

Vegyes terület bővítése



14. A **Gksz** jelű gazdasági kategória a belterületen és környékén kismértékben növekszik (összesen 5,8 hektár), a külterületen viszont egy nagyobb területfolt (31,0 hektár) megszűnik, mezőgazdasági rendeltetésbe kerül vissza.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület változásai



15. A **Gip** jelű (egyéb, nem jelentős hatású) ipari terület kiterjedése csökken: 15,0 hektár Má jelű általános mezőgazdasági területbe, 4,3 hektár pedig Eg gazdasági erdőterületbe kerül át.

Egyéb ipari terület változásai



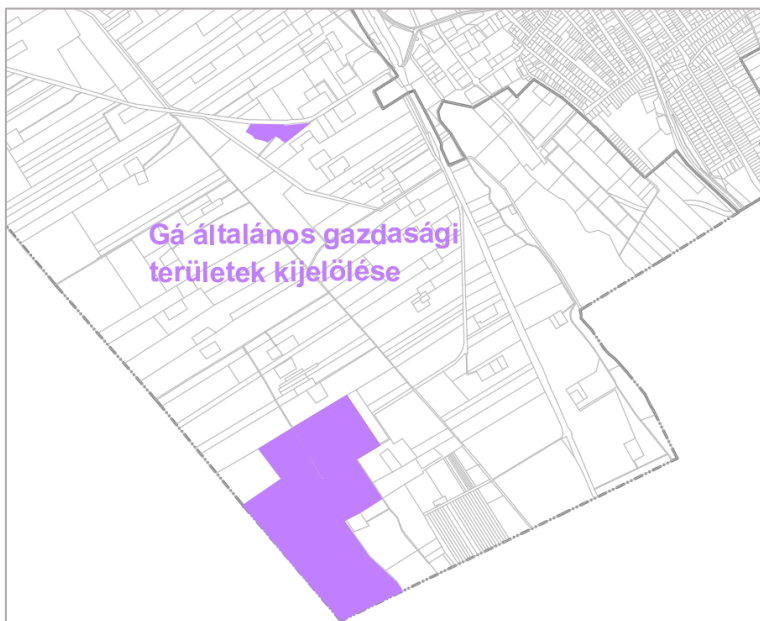
16. A **Gipz** jelű (jelentős hatású) ipari terület megszűnik: 14,2 hektár Kmü mezőgazdasági üzemi területbe (major), 9,3 hektár pedig Má jelű általános mezőgazdasági területbe kerül át.

Jelentős hatású ipari terület változásai



17. **Gá** jelű általános gazdasági terület lesz kijelölve 46,2 hektáron, két helyszínen. Ez a besorolás a kereskedelemi és ipari gazdasági vállalkozásokat egyaránt telephelyek létrehozására ösztönözheti, mivel mindkét tevékenység építményei elhelyezhetők.

Általános gazdasági területek kijelölése



18. A **KFü** jelű különleges (beépítésre szánt) fürdőterület kijelölés korrigálva lesz az új tervben a projekt-elképzelések alapján. A Pap-fenyvesből nem vesz el területet az új terv erre a célra.

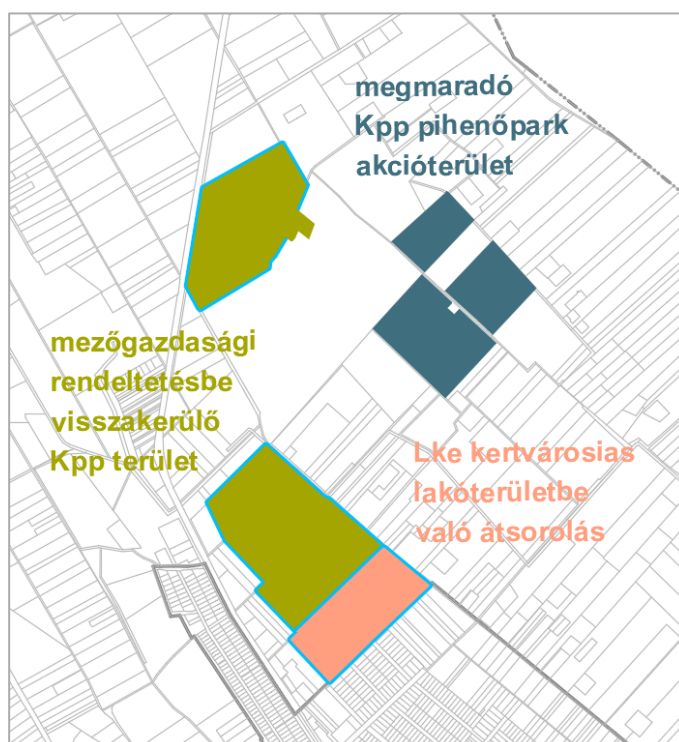
Kfű fürdőterület változásai



19. **KPp** jelű különleges pihenőpark területe csökken, a belterülettel határos 12,4 hektáros rész Lke kertvárosias lakóterületbe, 43,4 hektár mezőgazdasági területbe kerül át.

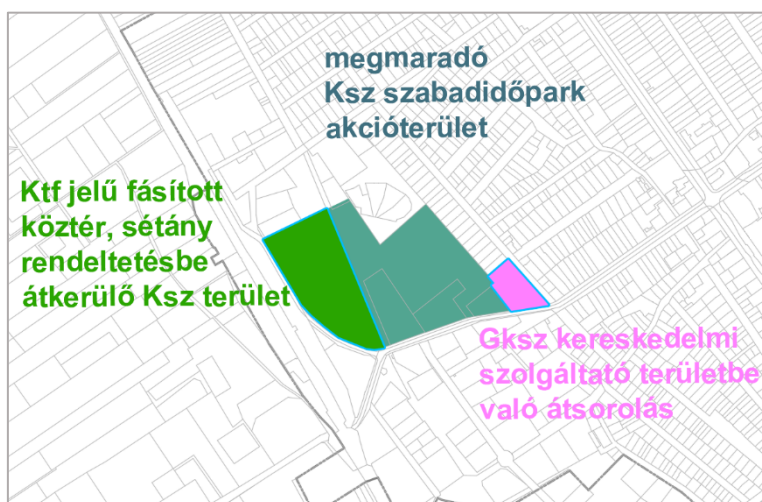
A KPp kategóriában megcélzott változatos jóléti, idegenforgalmi és lakópark-rendeltetés három helyszínen, összesen 23,0 hektáron marad meg.

Kpp pihenőpark terület változásai



20. Korrigálja az új terv a **KSz** jelű különleges szabadidőpark terület kiterjedését. A vasútállomás előtti térség távlatban közterületbe kerül (Ktf jelű fásított köztér), a szabadidő- és strandfejlesztési projekt területe Ksz rendeltetésben marad (8,1 hektár), az építőanyag-kereskedés telke Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató területbe kerül át.

Ksz szabadidőpark változásai

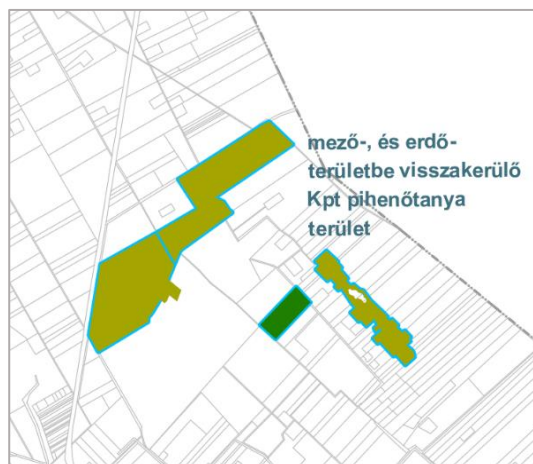


21. Jelentősen lecsökken az új tervben a **Kpt** jelű különleges pihenőtanyás terület, mivel a mezőgazdasági területekre vonatkozó országos szabályok ma már sokkal megengedőbbek, mint az övezet szabályozásának megállapításakor voltak. Egyidejűleg a megmaradó Kpt terület beépítésre nem szánt kategóriába kerül át, mivel a megállapított 10 % beépíthetőség az újabb országos előírások szerint belefér ennek keretei közé.

Kpt pihenőtanya terület megmaradó része



Javasolt változások



22. OTÉK alóli felmentéssel a mezőgazdasági birtokközpont előírt minimális telekterülete csökken 1 hektárról 2500 m²-re. Az ilyen méretet elérő tanyán mocsár, vagy nádas kivételével bármely művelési ág, vagy művelésből kivett ingatlannyilvántartási besorolás esetén elhelyezhető lakóépület.

Az országos előírásoknál megengedőbb szabályok a **meglévő tanyás telkek** körére terjednek ki az alábbiakban közölt indokok alapján.

Meglévő tanyás telkek elhelyezkedése: az „udvar” művelési ágú, tanyaszámmal rendelkező, 2500 m² nagyságot elérő telkek (1 hektárnál nagyobb tanyák esetén az udvar és kapcsolódó művelt alrészlet) legyűjtése az állami térkép alapján. A vizsgálat 383 db ilyen tanyás telket mutatott ki, melyek a tervlapokon is meg vannak jelenítve.

Az általánosnál megengedőbb helyi előírások célja a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága, ezen belül is az, hogy Kistelek mezőgazdasági területein a meglévő tanyás telkek alkalmasak legyenek birtokközpont befogadására, akkor is, ha területük nem éri el a 10000 m²-t.



A területi fejlesztési elvekkel és területrendezési célokkal összhangot mutat a sajátos szabályozás.

A tanyás térségeket érintő **tervezésre vonatkozó szabályozást** a *tanyák és tanyás térségek megőrzéséről, fejlesztéséről* szóló 49/2009. (V.27.) OGY határozat tartalmazza. A határozat rögzíti: „A tanya - mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma - a magyar társadalmi, településszerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múltja 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 **Nemzeti Fejlesztés 2030**, más néven az *Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció* térszerkezeti erőforrásnak, értéknek tekinti a *vidéki térségek szerepét az ökológiai diverzitás megőrzésében*, és felértékelődésükre számít *Európa éléskamrájaként* betöltött szerepük, táji, természeti és kulturális értékeik alapján.

A dokumentum értelmében *vidéki térségek kapcsán cél a népességeltartó képesség növelése* a táji és közösségi értékekre, természeti erőforrásokra, kulturális örökségekre, épített és értékekre alapozottan, továbbá a speciális térségi vidékfejlesztési problémák kezelése, az elmaradott vidéki térségek felzárkóztatása, a közszolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosítása és a foglalkoztatás növelése. A *klímaváltozás hatásai által különösen érintett vidéki térségekben növelni* kell a térségek *alkalmazkodó képességét*. Ennek kapcsán az OFTK nevesíti a *Duna-Tisza közti Homokhátságot*. Kistélek igazgatási területe számos szempontból a Homokhátság települései közé sorolható.

A *tanyás térségek fejlesztése* a Koncepció 3.1.5.4. pontjában részletesebb kifejtést is nyer:

3.1.5.4 Speciális vidékfejlesztési feladatot jelentő térségek fejlesztése

Tanyás térségek fejlesztése

A **tanya** – mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma – a magyar társadalmi, településszerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múltja 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.

A tanyás településszerkezet érték és lehetőség is

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 képviselete, 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 lábon állás” ösztönzése.

A tanyás térségek hosszú távú, átfogó fejlesztési programjának megvalósítása

Csongrád Megye Területfejlesztési Koncepciója 2021. A *magyar tanya* Hungarikum, a megyei értéktár része, amely ugyanakkor veszélyben van. A megyei koncepció helyzetelemzésében szerepel: „Megfigyelhető a tanyás térségek gazdasági, társadalmi és infrastrukturális leszakadása, de ezzel párhuzamosan a tanyai funkciók átalakulása is, mint például a jó megközelíthetőséggel és kommunális infrastruktúrával rendelkező helyeken a lakótanyák, továbbá az intenzív kertészethez és turizmushoz kötődő tanyák fejlődése.”.

A megyében különös jelentőséggel bír a kiírt Tanyafejlesztési pályázat, melynek keretében támogatást lehetett nyerni villamos energia rendszer kiépítésére (áram bekötése), illetve villamos energiaellátás fejlesztésére (akár napelem telepítésre); ivóvízellátást szolgáló rendszer kiépítésére (kútfúrás, szivattyú); szennyvízkezelést, -tisztítást szolgáló rendszer kiépítésére (egyedi szennyvízkezelés). Jelenleg a megye lakosságának 10 %-a külterületen él.

A koncepció a tanya jövőjéről árnyalt képet fest:

„Egy 2005-ben készült, az egész Homokhátságra kiterjedő vizsgálat (<http://www.alfoldinfo.hu/tanyakutatas>) a homokhátsági tanyák részletes terepfelmérése alapján az ottani tanyák három csoportját különböztette meg: gazdasági típusú tanyák (közel 50 %), nem gazdasági (lakó, nyaraló, szociális, több mint 20 %), a megszűnt, romos tanyák több mint 30 %-ot tettek ki. *A gazdasági funkciójú tanyák közül a tanulmány csak 2,6 %-ot minősített ún. több lábbon álló tanyának, ami drámaian alacsony szám* (a trendekről ezzel kapcsolatban nincsenek adatok, csak remélhető, hogy a múlt évben indult tanyaprogram ezt az arányt javítani fogja. Tudományos kutatók a tanyavilág lassú népességnövekedését prognosztizálják, ez azonban nem feltétlenül kedvező folyamat, mivel a kiköltözők jelentős részét megélhetési-túlélési szempontok és nem gazdálkodási célok motiválják.”

A felmentési kérelem tartalma pont a tanya alaprendeltetését, a gazdasági funkciót erősíti. Amíg a lakófunkció egymagában sokszor az ott élők társadalmi elesettségére utal, addig a gazdaságilag erős tanya az előre mutató módon átörököített hagyományokat képviseli. Ebben a tekintetben a birtokközponttá válás lehetőségének megteremtése a tanya előnyös fejlődési irányát nyithatja meg. A gazdasági használat sokrétű. Haszonállatokat csaknem minden tanyán tartanak, de az állomány nagyságrenddel kevesebb ma, mint régen, hatékony támogatás szükséges, hogy visszaálljon egy olyan állatlétszám, ami az önfenntartáshoz, majd a piacra termeléshez elegendő. Az állattartásnak a fenntartható gazdálkodásban is pótolhatatlan szerepe van. Az állattartás és a növénytermesztés csak együttesen biztosíthatja a tápanyag helyben való körforgását.

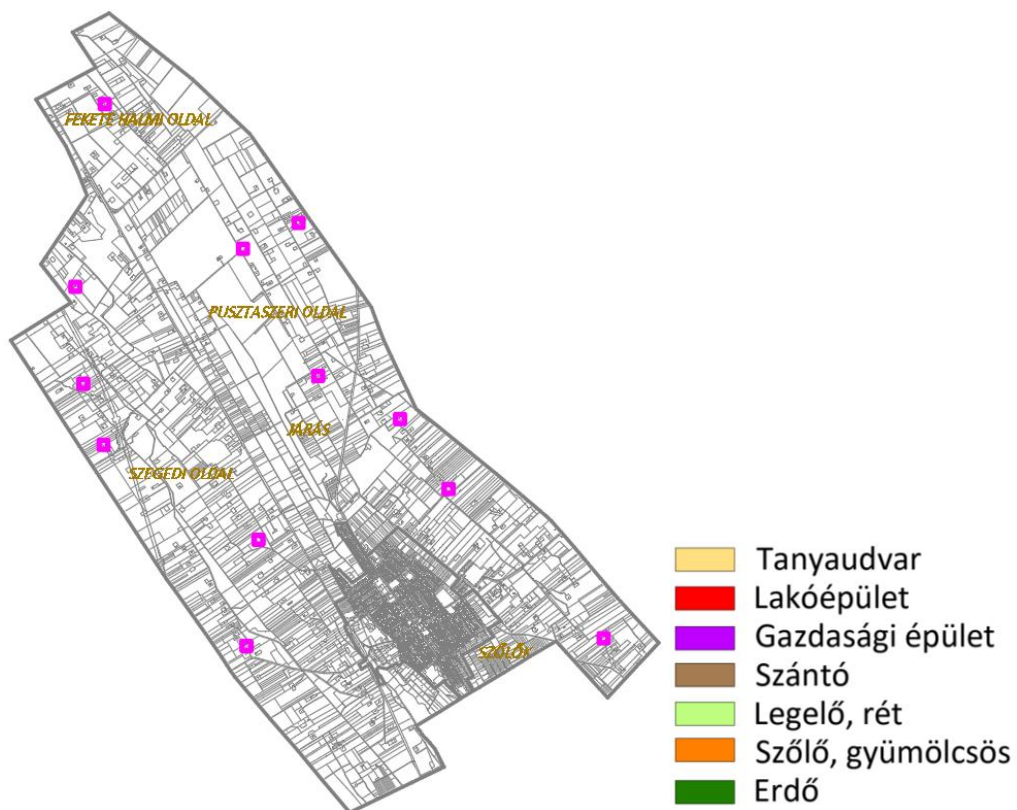
A családi vállalkozás az ökológikus gazdálkodásnak, a biotermékek előállításának is helyet adhat. A víziszárnyasok egyre nagyobb keresletére alapozott állattartás napi gondoskodást igényel, a gazda mindig helyben, a tanyán lakik.

A tanya körüli földek művelése is gyakran a tanyán élőkhöz kapcsolható. A birtokvédelem egyre inkább tényezővé válik a gazdálkodásban, a kinnlakás alapfeltétele az értékteremtésnek, nemcsak az állattartás, hanem a fíliakertészet esetén is.

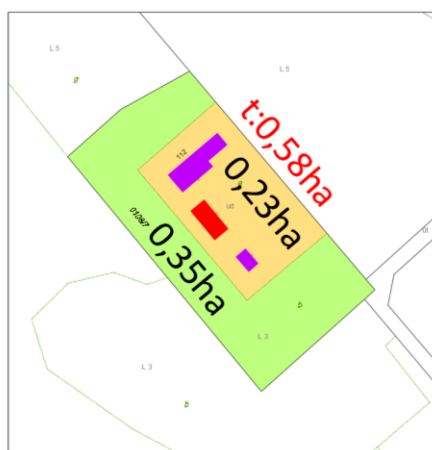
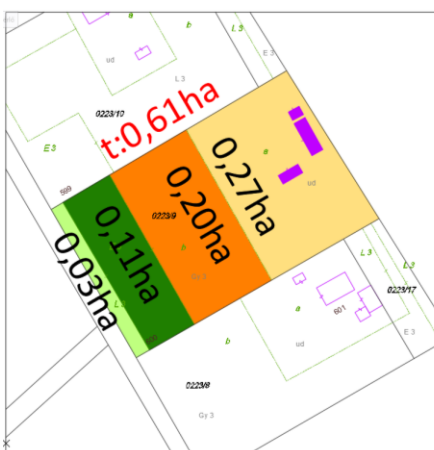
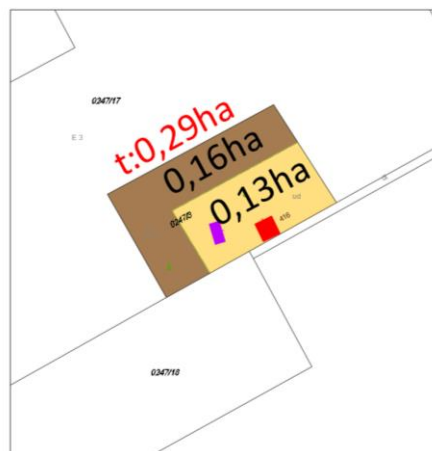
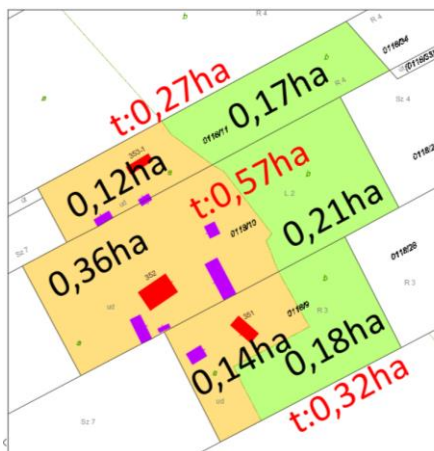
A tanyás dűlők többnyire homokos talajon húzódnak és viszonylag gyakori használat alatt állnak, ezért nagyjából járhatók maradnak szélsőségesebb időjárás idején is. Egyéb infrastruktúra is kíséri a tanyákat. Szinte nincs villamosítatlan tanya. Fúrt kút is általában megoldott. A kábeltévé, telefon és internet vezetékek nélküli hálózaton többnyire elérhető. A mezőgazdasági területen való kinnéléses gazdálkodás feltételei lényegesen enyhíthetők a birtokközponttá válás lehetőségének biztosításával. Megújulhat az épületállomány, a mezőgazdasági funkción túl a tanyai idegenforgalom is támogatottá válik az OTÉK szerint.

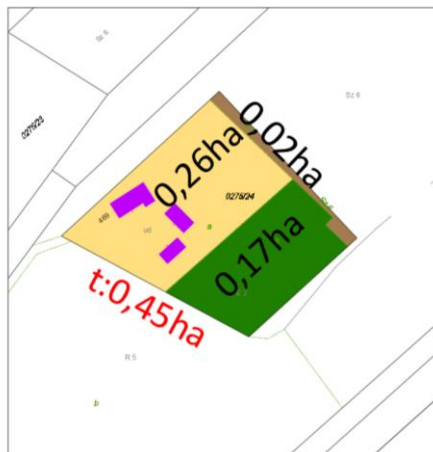
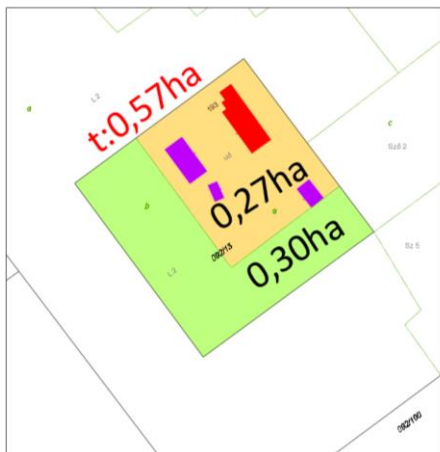
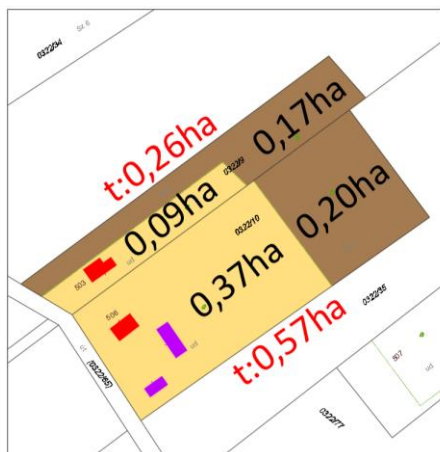
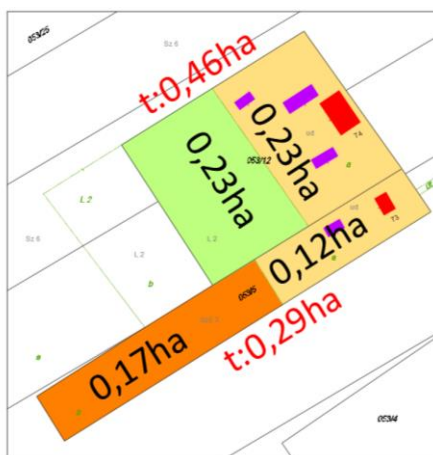
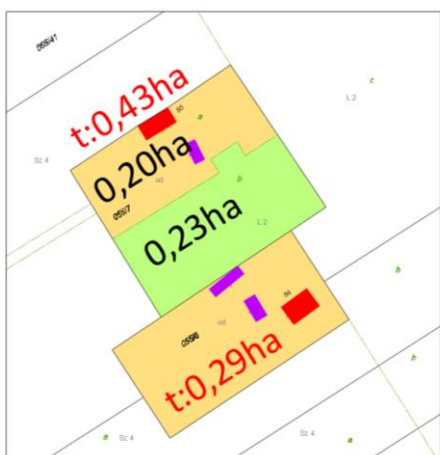
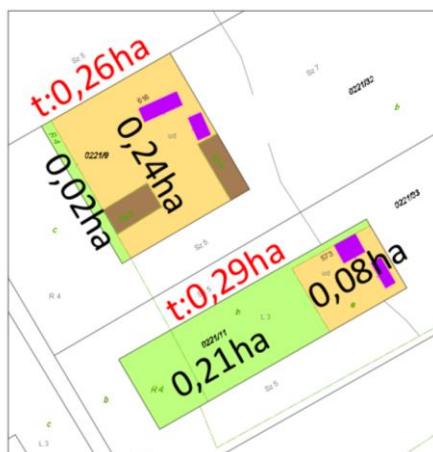
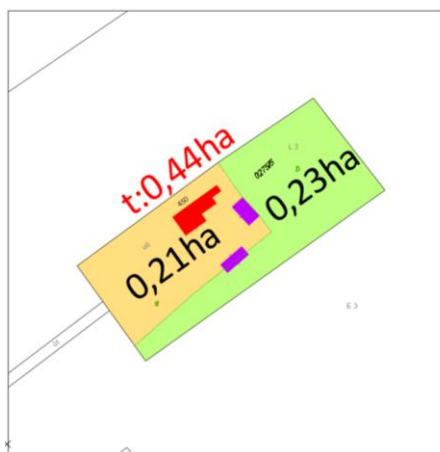
A tanyaudvar és a vele egy helyrajzi számon lévő, művelés alatt álló többi alrészlet egy-egy telket formáló együttese ritkán haladja meg a fél kataszteri hold területet (800 négyszögl, kb. 2878 m²), sokszor ennél is kevesebbet hagytak vissza a téveszesítés során a tanyagazda részére. Kisteleken sem más a helyzet, a tanyák nagy többsége 2500 m² ± 500 m² területnagyságú.

Jellemző példák a tanyás telekhasználatra – mintavételi helyek, jelmagyarázat:



Mintaterületek használata





Az OTÉK alóli felmentés feltételeinek teljesülése biztosított a következők szerint.

A kialakult helyzet szerint indokolt az országostól eltérő szabályozás, hiszen a megyei területrendezési terv értelmében Kistelek **tanyás település**. Ennél fogva sajátos helyzetet mondhat magáénak, különbözve gazdálkodási hagyományaiban az ország átlagos adottságú területeitől. A tanyaállomány utóbbi időben tapasztalható redukálódása mielőbbi beavatkozást indokol. Kisteleken a tanyás gazdálkodás erősen jelen van, élő hagyományt testesít meg. A gazdálkodási módhoz hozzátartozik a kinnélés.

Közérdek szerint szintén indokolt a tanyákat támogató szabályozás. Magyarország felismerte a tanyai életmód és gazdaság fenntartásának társadalmi előnyeit, ezért országos és térségi fejlesztési dokumentumokban kinyilvánította szándékát a megőrzésére és élettel telítésére. A közigazgatás különböző szintű döntéseiben és országos jogszabályokban több éve elismertek a tanya érdemei. Az önellátásra módot adó tanyai életmód esélyeinek javítása, a környezetre nézve kímélő fenntartható gazdálkodási mód helyzetbe hozása nemzeti érdek. Kistelek lakossága – akár a tanyákon élő, akár az ott csak gazdálkodó, vagy ezt tervező emberek – körében pozitív fogadtatást remélhet a sajátos értékek rendeleti nyugtázása.

Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerinti felmentési feltétel a város igazgatási 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. Történeti előzményeket tekintve is meglévő adottságnak tekinthetők a felmentéssel támogatott telkek, kialakult jellegüknek teljesen megfelel a birtoktest üzemközponti funkcióinak befogadása. A felmentés segít megelőzni a tájra sokkal megterhelőbb zöldmezős beruházások megjelenését.

Környezet-, táj-, természet- és műemlékvédelem szempontjából a birtokközpont tanyákban való elhelyezése 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, mint ilyen, összegyűjti a birtoktest többi részére vonatkozó építési lehetőséget és azt koncentráltan, egyetlen helyszínen fogadja be, amely már eleve rendelkezik művelésből kivont udvarral és beépítési előzményekkel. A hosszú gazdálkodási tapasztalatra visszavezethető telepítés miatt a tanyás telke általában belvízzel nem érintett. Pozitív táji hozadéka lehet a sajátos szabályozásnak a tanya gondozottságának növekedése, az épületek jobb karbantartottsága, amivel az építésszabályozási lehetőség megnyílása együtt jár. A táj- és természet védelme szempontjából a tanyák a hagyományos mezőgazdálkodás helyszínei, mely kialakult használati módon a felmentés nem változtat. Védett egyedi táji és természeti értékeket is hordoznak, melyeknek fennmaradása a gazdasági és egyéb funkciók befogadási lehetősége miatt több esélyt nyer. Műemlékvédelem alá tartozó egyedi vagy területi érték nem található a felmentéssel érintett telkeken.

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 kinlakást 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 terepadottságot, 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 (Kistelek 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 a Tisza-folyóba jutnak. Magas talajvízszint és időszakonként belvizek előfordulnak ugyan, 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.

