

# **CSONGRÁD**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**A TANYÁS TELKEK OTÉK-NÁL MEGENGEDŐBB  
SZABÁLYOZÁSÁNAK RÉSZLETES INDOKLÁSA**



Az indoklást készítette: Lázár Tibor

településtervezési vezető tervező TT1 01-5041/06  
vezető területrendező tervező TR1 01-5041/01  
településrendezési zöldfelületi és tájrendezési  
vezető tervező TK/1 01-5041/12

### **KÖRNYEZETTERV**

Tervező, Szolgáltató és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság  
1143 Budapest Gizella u. 24-26.  
Telefon/Fax: 3402382

## TARTALOMJEGYZÉK

- SZÖVEGES INDOKLÁS

A HÉSZ módosítás 6. számú melléklete szerinti tanyás telkek megengedőbb szabályozása

A tanyák szabályozását különleges településrendezési okok és a kialakult helyzet indokolja.

A tanyák szabályozása közérdeket nem sért!

AZ OTÉK 31.§.(1) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése

- MELLÉKLETEK

A HÉSZ 6. számú melléklete

A tanyás telkek földhivatali nyilvántartása

A tanyás telkek elhelyezkedése Csongrád területén

## A HÉSZ MÓDOSÍTÁS 6. SZÁMÚ MELLÉKLETE SZERINTI TANYÁS TELKEK MEGENGEDŐBB SZABÁLYOZÁSA

Mezőgazdasági területen az OTÉK 29.§. előírásainál megengedőbb szabályozás a módosítás 39§. 5/a, 6/a, 40.§. 5/a, 6/a, 42.§. 6/a, 7/a, 43.§. 6/a, 7/a. szerinti előírások.

### *Általános mezőgazdasági terület (Má)* 39.§

- (1) *Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má jellel szabályozott mezőgazdasági terület.*
- (2) *Az általános mezőgazdasági terület Má-1 és Má-2 jelű övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető. Az Má-2 jelű övezetekben azonban az állattartást szolgáló épületek összes alapterülete nem lehet több 100 m<sup>2</sup>-nél.*
- (3) *A telekosztással kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe 3000 m<sup>2</sup>.*
- (4) *Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:*
  - a) *A 720-1500m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.*
  - b) *Az 1500m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.*
- (5) *Lakóépület létesítésének területi feltételei:*
  - a) *A rendelet hatályba lépését megelőzően már lakóépülettel rendelkező, vagy tanyaként nyilvántartott, 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű, a földhivatali nyilvántartás szerint részben vagy egészben művelésből kivett telken létesíthető lakóépület.*
  - b) *Ha a rendelet hatálybalépését megelőzően a telken lakóépület nem volt, akkor szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el lakóépület.*
- (6) *A beépítettség mértéke:*
  - a) *A 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű telek esetében legfeljebb 10%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás alapterülete nem lehet több a beépíthetőség felénél, de nem haladhatja meg a 200m<sup>2</sup>-t;*
  - b) *Egyéb telek esetén legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5%-a lehet, de nem lehet több 200m<sup>2</sup>-nél.*
- (7) *A beépítési mód szabadonálló;*
- (8) *Az oldalkert és a hátsókert minimális mérete 6 m*
- (9) *Az épületeket a szabályozási tervlapon jelölt külterületi gyűjtőutak mentén a telekhatártól legalább 15 m, egyéb utak mentén 10 m előkert biztosításával lehet kialakítani;*
- (10) *A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.*

### *Általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)* 40. §

- (1) *Általános borvidéki mezőgazdasági terület a szőlőkataszteri nyilvántartásban szereplő árutermelő gazdálkodásra alkalmas Máb jellel szabályozott mezőgazdasági terület.*

- (2) Az általános borvidéki mezőgazdasági területen a szőlőgazdálkodás, borászat, borturizmus (borozó, csárda, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.), továbbá a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- (3) A telekosztással kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe 3000 m<sup>2</sup>.
- (4) Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:
  - a) A 720-1500m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.
  - b) Az 1500m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.
- (5) **Lakóépület létesítésének területi feltételei:**
  - a) **A rendelet hatályba lépését megelőzően már lakóépülettel rendelkező, vagy tanyaként nyilvántartott, 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű, a földhivatali nyilvántartás szerint részben vagy egészben művelésből kivett telken létesíthető lakóépület.**
  - b) Ha a rendelet hatálybalépését megelőzően a telken lakóépület nem volt, akkor szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el lakóépület.
- (6) **A beépítettség mértéke:**
  - a) **A 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű telek esetében legfeljebb 10%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás alapterülete nem lehet több a beépíthetőség felénél, de nem haladhatja meg a 200m<sup>2</sup>-t;**
  - b) Egyéb telek esetén legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5%-a lehet, de nem lehet több 200m<sup>2</sup>-nél.
- (7) A beépítési mód szabadonálló;
- (8) Az oldalkert és a hátsókert mérete minimális mérete 6 m
- (9) Az épületeket a szabályozási tervlapon jelölt külterületi gyűjtőutak mentén a telekhatártól legalább 15 m, egyéb utak mentén 10 m előkert biztosításával lehet kialakítani;
- (10) A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

#### Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

##### 41. §

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcs-gazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület
  - a) Mk jelű övezeteiben elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prérház és tárolás célját szolgáló épület lehet, elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m<sup>2</sup> területű pince. Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.
  - b) Mk1 jelű, Kistrét területén szabályozott övezeteiben elhelyezhető egy ideiglenes tartózkodásra is alkalmas, meghatározóan tárolás célját szolgáló gazdasági épület.. Lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető.
- (3) A telekosztással kialakítható telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m.
- (4) A beépítési mód: szabadonálló.
- (5) A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 3 %, de az Mk övezetben legfeljebb 60 m<sup>2</sup>, az Mk1 övezetben legfeljebb 40 m<sup>2</sup> lehet.
- (6) Legfeljebb 3,5 m építménymagasságú 35-45° hajlásszögű, nyeregtetős épületek létesíthetők,

- (7) Az épületek a szabályozási tervlapon jelölt gyűjtőutak mentén legalább 8 m, egyéb közutak mentén legalább 5 m előkert biztosításával létesíthetők.
- (8) Az épületek legalább 3 m oldalkert és hátsókert biztosításával építhetők.

#### Kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb)

##### 42. §

- (1) Kertes borvidéki mezőgazdasági terület a szőlőkataszteri nyilvántartásban szereplő jellemzően szőlőgazdálkodást és borászatot, borturizmust (borozó, csárda, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.), de a kert- és a gyümölcs gazdálkodást és a pihenést is szolgáló Mkb jellel szabályozott mezőgazdasági terület.
- (2) A területen a (1)-ben meghatározott célokat szolgáló kiskereskedelmi,- vendéglátó,-szolgáltató,- és gazdasági épületek, építmények, valamint lakóépület helyezhetők el.
- (3) Az állattartást szolgáló építmények csak azokon a telkeken létesíthetők, ahol a rendelet hatályba lépését megelőzően már nyilvántartott lakóépület volt. Új állattartó épületek csak akkor létesíthetők, ha a telek területének beépítettsége nem haladja meg a 3%-ot.
- (4) A telekosztással kialakítható telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, átlagos szélessége legalább 14 m.
- (5) Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:
  - a) A 720-1500m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken – a nádas, gyep és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.
  - b) Az 1500m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.
- (6) **Lakóépület létesítésének területi feltételei:**
  - a) **A rendelet hatályba lépését megelőzően már lakóépülettel rendelkező, vagy tanyaként nyilvántartott, 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű, a földhivatali nyilvántartás szerint részben vagy egészben művelésből kivett telken létesíthető lakóépület.**
  - b) Ha a rendelet hatálybalépését megelőzően a telken lakóépület nem volt, akkor szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el lakóépület.
- (7) **A beépítettség mértéke:**
  - a) **A 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű telek esetében legfeljebb 10%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás alapterülete nem lehet több a beépíthetőség felénél, de nem haladhatja meg a 200m<sup>2</sup>-t;**
  - b) Egyéb telek esetén legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5 %-a lehet, de nem lehet több 200m<sup>2</sup>-nél.
- (8) Az épületek szabadonállóan helyezhetők el,
- (9) Legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, 35-45° hajlásszögű, nyeregtetős, épületek létesíthetők.
- (10) Az épületek a szabályozási tervlapon jelölt gyűjtőutak mentén legalább 8 m, egyéb közutak mentén legalább 5 m előkert biztosításával létesíthetők,
- (11) Az épületek legalább 3 m oldalkert és hátsókert biztosításával építhetők.
- (12) Az Mk-b \* jelű övezetben épületek csak talajmechanikai szakvélemény alapján az illetékes vízügyi hatóság egyetértésével létesíthetők.

#### Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

##### 43. §

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkaraktér-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű, belvíz által veszélyeztetett Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.

- (2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az Mko0 jelű övezetek területén új épületek nem létesíthetők, a meglevő épületek azonban felújíthatók.
- (4) Az Mko1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető.
- (5) Gazdasági épület létesítésének területi feltételei a következők:
  - a) A 720-1500m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el.
  - b) Az 1500m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken az övezetben elhelyezhető bármely gazdasági épület kialakítható.
- (6) **Lakóépület létesítésének területi feltételei:**
  - a) **A rendelet hatályba lépését megelőzően már lakóépülettel rendelkező, vagy tanyaként nyilvántartott, 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű, a földhivatali nyilvántartás szerint részben vagy egészben művelésből kivett telken létesíthető lakóépület.**
  - b) Ha a rendelet hatálybalépését megelőzően a telken lakóépület nem volt, akkor szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén 3000m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el lakóépület.
- (7) **A beépítettség mértéke:**
  - a) **A 6. sz. mellékletben felsorolt 1500 – 10000m<sup>2</sup> közötti területű telek esetében legfeljebb 10%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás alapterülete nem lehet több a beépíthetőség felénél, de nem haladhatja meg a 200m<sup>2</sup>-t;**
  - b) Egyéb telek esetén legfeljebb 3%, de a lakóépület (lakóépületek) lakás összes alapterülete a telek területének legfeljebb 1,5%-a lehet, de nem lehet több 200m<sup>2</sup>-nél.
- (8) Az épületek építménymagassága legfeljebb 4,0 m lehet, ettől eltérni akkor lehet, ha azt a mezőgazdasági üzemi technológia szükségessé teszi.
- (9) Az épületek szabadonállóan, 35-45° hajlásszögű nyeregtetővel alakíthatók ki;
- (10) Az előkert a szabályozási terven jelölt gyűjtőutak mentén legalább 15 m, egyéb utak mentén legalább 10 m.
- (11) A hátsókert és az oldalkert legalább 6 m.”

A kiemelt megengedőbb előírások általános mezőgazdasági terület, általános borvidéki mezőgazdasági terület, kertes borvidéki mezőgazdasági terület és a korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko1 jelű övezetében lehetőséget adnak a rendelettervezet 6. számú melléklete szerinti – a földhivatali nyilvántartásban tanyaként vagy lakóépületként bejegyzett – telkek esetében 1500 m<sup>2</sup> telekterületű lakóépület létesítésére. Erre az OTÉK csak 3000 m<sup>2</sup>-től ad lehetőséget.

Megengedőbb előírás, hogy az 1500 m<sup>2</sup> – 10000 m<sup>2</sup> közötti területű 6. számú melléklet szerinti tanyás telkek esetében a beépítés mértékét az OTÉK szerinti 3%-ról 10%-ra emeli fel a HÉSZ módosítás tervezete.

Megengedőbb szabályozás továbbá, hogy a 6000m<sup>2</sup> alatti telkek esetében a lakóépület építésének lehetőségét a szabályozás nem köti az OTÉK szerinti szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ághoz.

Az OTÉK 111.§.(2) bekezdése szerint az OTÉK II. és III. fejezetében „meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat, akkor állapíthat meg, ha

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

és ahhoz az Ét. 9.§.(6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult” (az illetékes állami főépítész).

Az OTÉK mezőgazdasági területek szabályozására vonatkozó 29.§-a a történeti tanyás térségek területére – a tanyák beépíthetőségére – vonatkozóan 3% beépítési lehetőséget biztosít csupán, ami a kialakult tanya-telkek átlagos méretét figyelembe véve (kb. 3000 m<sup>2</sup>) nem ad lehetőséget a már meglévő hajdani családi birtokközpontok fejlesztésére. Környezetvédelmi – kiemelten földvédelmi – szempontból és táj- és természetvédelmi szempontból egyaránt kedvezőbb lenne, ha új termőföldek igénybe vétele nélkül a már részben vagy egészben művelésből kivett tanyák fejlesztésére, intenzívebb beépítésére adna lehetőséget a szabályozás.

Az OTÉK 29.§.(5) bekezdés lehetőséget ad ugyan birtokközpontok létesítésére, de a birtokközpontként beépíthető teleknek legalább 10000 m<sup>2</sup>-nek kell lennie.

A mellékelt földhivatali nyilvántartás szerint a már meglévő 1341 tanya (telek)-ből összesen 19 éri el a 10000 m<sup>2</sup>-t, tehát 1322 bejegyzett tanya nem fejleszthető az OTÉK szerinti birtokközponttá, legfeljebb akkor ha a tulajdonos a telek területét legalább egy hektár területre kiegészíti és további földbirtokokkal is rendelkezik.

Az állami főépítész iroda az 1151 db tanya külön övezetként való lehatárolását kérte. Ez a megoldás a korlátozott használatú, általános, általános borvidéki és kertes mezőgazdasági területen egyaránt egy-egy új övezetet jelentene, ami a teljes külterület szabályozási terv átdolgozását jelentené. Figyelembe véve az Alkotmánybíróság 36/1995. (VI.2.) AB. határozatát, az egyszerűbb és az építésügyi hatóság által is áttekinthetőbb és egyértelműbb szabályozási megoldást választottuk. Külön mellékletben soroltuk fel azoknak a telkeknek a helyrajzi számait, amelyekre a megengedőbb szabályozás alkalmazható.

Az AB. fenti határozata erre lehetőséget ad:

*„A rendeletben elfogadott általános rendezési terv - amely az igazgatási területeket felhasználási lehetőségeik szerint vázlatosan, rendszerint a rendelet mellékletét képező térképszelvényeken övezeti sorolással, szám- vagy betűmegjelöléssel, esetleg eltérő színezéssel, vagy az érintett területeken lévő telkek jellemző adatainak (pl. helyrajzi szám, utca, házszám stb.) rendelet-mellékleti felsorolásával jelöli meg - közhatalmi aktus, amely a településen fekvő ingatlanok tulajdonosaira, használóira és az önkormányzat szerveire egyaránt kötelező.*

*Önmagában az a megoldási forma, amely a különböző területfelhasználási egységeket a rendeletben vagy a rendelet mellékletében területileg pontosan körülhatárolja, jogi következményeit illetően semmiben sem különbözik attól a megoldási változattól, amely ugyanezt az ingatlanok azonosító adatainak közzététele útján teszi meg. Mindegyik megoldási mód ugyanis tételesen meghatározott ingatlanokra vonatkozik. A különbség csupán annyi, hogy az előbbi alkalmazási forma esetén csak a rendelet vagy melléklete áttekintése alapján lehet meggyőződni arról, hogy mely ingatlanok tartoznak - egyedileg is, összesítve is - valamely területfelhasználási egységbe, az utóbbi esetben ezt egyszerűbb módon meg lehet tudni.*

A külterületszabályozási terv M = 1: 10000 léptéke nem adna lehetőséget arra, hogy a meghatározóan 1500 – 6000m<sup>2</sup> közötti telkeket külön övezetként a szabályozási terven lehatároljuk. Ehhez legalább az M = 1: 4000 méretarányú földhivatali térképre lenne szükség. Ez azonban a teljes külterületszabályozási terv újra szerkesztését igényelné. Ezt elkerülendő, beszereztük a földhivatali nyilvántartás szerinti tanya illetve lakóépület, udvar bejegyzésű telkek nyilvántartási adatait és az érintett „tanyás” telkek helyrajziszámos felsorolását a rendelet melléklete tartalmazza. Erre az idézett alkotmánybírósági határozat véleményünk szerint lehetőséget ad.

Ezzel a szabályozási megoldással nem sérül az OTÉK 7.§ (2) bekezdésének azon rendelkezése sem, hogy „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő



- telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”. A rendelet 6. számú melléklete ugyanis egyértelműen felsorolja azokat a kialakult tanyás telkeket, amelyekre a megengedőbb szabályozás vonatkozik. Az idézett OTÉK rendelkezés is arra hívja fel a figyelmet, hogy a kialakult tanyákat meglévő és tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik miatt a nem tanyás (beépítetlen) mezőgazdasági telkektől eltérő építési jogok és kötelezettségek illetik meg. A következő fejezetben igazoljuk ennek jogosságát, igazoljuk továbbá, hogy a feltételeknek a tanyákra vonatkozó megengedőbb szabályozás megfelel.

## **A TANYÁK SZABÁLYOZÁSÁT KÜLÖNLEGES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI OKOK ÉS A KIALAKULT HELYZET INDOKOLJA.**

*A földhivatali nyilvántartás szerinti tanyás telkek területi megoszlása (2007.dec. állapot)*

Telekterület m <sup>2</sup>	Külterület tanya	Külterület lakóház, udvar	Zártkert tanya	Zártkert lakóház, udvar	Összes
1500m <sup>2</sup> -nél kisebb	91	2	77	1	171
1500m <sup>2</sup> - 10000m <sup>2</sup>	1035	18	91	7	1151
10000m <sup>2</sup> -nél nagyobb	15	2	2	-	19
	1141	22	170	8	1341

A megengedőbb szabályozás nem érinti az 1 ha-nál nagyobb telkeket, mivel azokra a birtokközpontokra vonatkozó szabályozás érvényesíthető, illetve nem érinti az 1500 m<sup>2</sup> –nél kisebb telkeket. A HÉSZ szerinti megengedőbb szabályozás tehát a kialakult tanyás telkek ill. a már lakóépülettel beépített telkek 85,8%-át érintené.

A tanyás tájkarakter megőrzésének és fejleszthetőségének alapja olyan településrendezési szabályozás, amely lehetőséget ad a tanyák történelmi hagyományoknak megfelelő családi birtokközpontként való fejlesztésére. Erre azonban az OTÉK mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályozása nem ad lehetőséget. A 2002-2003-ban készített rendezési terv a koncepcióval összhangban megpróbált a tanyákra (tanyarendszerekre) az OTÉK-nál megengedőbb, a tanyafejlesztést elősegítő szabályozást kialakítani. Ezt azonban az illetékes területi főépítész nem fogadta el, így a tanyák beépítési lehetősége az OTÉK szerinti 3% maradt. A 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb tanyák (699 db) beépítési lehetősége így még a 90 m<sup>2</sup>-t sem érheti el, területükön lakóépület nem létesíthető. A 3000-5999 m<sup>2</sup> közötti tanyák közül lakóépület csak 61 esetében létesíthető a szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág feltétel miatt. Ebben a területi kategóriában 124 tanya területe teljes egészében művelésből kivett, 250 pedig szántó, gyeperdő művelési ágú. Ezek esetében a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágra való váltás esetén van lehetőség lakóépület létesítésére.

Az OTÉK előírásainak megfelelő és családi központként fejleszthető tanyák száma összesen 17, de ebből 2 kivett terület. Ez a csongrádi 1500-10000 m<sup>2</sup> közötti tanyák 1,48 %-a. Ha komolyan vesszük az OTÉK művelési ág megkötését, akkor a 2 művelésből kivett tanya területén sem építhető lakóépület.



*A csongrádi tanyák területi és művelési ág szerinti csoportosítása:*

		összes
1500 – 2999 m <sup>2</sup> között		
– tanya vagy lakóépület + szőlő vagy gyümölcsös	150	699
– tanya vagy lakóépület + szántó, rét, legelő (gyep), erdő	319	
– kivett tanya vagy lakóépület	230	
3000 – 5999 m <sup>2</sup> között		
– tanya vagy lakóépület + szőlő vagy gyümölcsös	61	435
– tanya vagy lakóépület + szántó, rét, legelő (gyep), erdő	250	
– kivett tanya vagy lakóépület	124	
6000 – 9999 m <sup>2</sup> között		
– tanya vagy lakóépület + bármely művelési ág	15	17
– kivett tanya vagy lakóépület	2	
összes		1151

A 6000 illetve 3000m<sup>2</sup> alatti területű tanyás telkek kiemelkedően magas aránya annak következménye, hogy az 1950-es 1960-as évek kisajátításai és kollektivizálása, tagosítása során személyi tulajdonban legfeljebb 800 négyszögöl szőlő, gyümölcsös, illetve 1600 négyszögöl szántó, gyepterület maradt meg. Így maradt meg fenn Bokros térségében a jellemzően 2865-2880m<sup>2</sup> körüli szőlőtanyák.

A beépítés mértékének meghatározásáról a falusias lakóterületből indultunk ki, ahol az OTÉK 25.§-a szerint a beépíthetőség maximuma 30 %. A falusias lakóterületen egy 1000-2000 m<sup>2</sup>-es telken 300-600 m<sup>2</sup> mezőgazdasági birtokközpont létesíthető (lakóépülettel együtt). Ma már a falusi lakosságnak is jogos igénye a tiszta környezet, így a belterületen létesített „mezőgazdasági majorok”, állattartó telepek, gépállomások társadalmi konfliktusok forrásai lehetnek. Csongrád központi belterületén a településszerkezeti terv falusias lakóterületet nem jelölt ki. Bokros – hajdani tanyaközpont – belterülete falusias lakóterület, ahol a mezőgazdasági üzemi tevékenység fejleszthető, de ebben a térségben hagyományai a szőlésznek, borászatnak továbbá a gyümölcsstermesztésnek intenzív kertészetnek vannak.

Ezért is indokolt külterületen lehetőséget adni a mezőgazdasági családi üzemközpontok kialakítására, fejleszthetőségére.

Csongrád területén a már kialakult tanyák területe átlagosan 3000-3500 m<sup>2</sup> között van. Ezen terület 10%-os beépítési lehetősége közel azonos beépítést engedményez, mint a falusias lakóterületen. A 10%-os beépítési lehetőség az 1500-2999 m<sup>2</sup> közötti területi kategóriában (699) 150-300 m<sup>2</sup> beépítési lehetőséget jelent, ami a lakóépület mellett még mindig csekély gazdaságfejlesztést tesz lehetővé. 3000-6000 m<sup>2</sup> között 435 tanya telken a beépítési lehetőség 300-600 m<sup>2</sup>, ami már megfelelő családi fejlesztési lehetőséget jelenthet.

Összesen 17 telken van lehetőség 600-1000 m<sup>2</sup> beépítési lehetőségre, tehát intenzívebb agrárgazdasági fejlesztésre. Fentiekből belátható (agrárszakemberek által biztosan), hogy a maximális 10 %-os beépíthetőség a tanyák esetében nem eltűnt, sőt még mindig nem az a beépítési mérték, amely egy önfenntartó családi gazdaság kialakításához kellene.

Az OTÉK a beépítésre nem szánt területek maximális beépíthetőségét általánosságban 5%-ban határozza meg. Elhangzott olyan érv, hogy a felmentés legfeljebb 5%-ig terjedjen.

Az 5% a fenti beépítési mérték fele. Éppúgy kevés a fejlesztéshez, mint a 3%. Az 1500-6000 m<sup>2</sup> terület közötti tanyák beépíthetősége 5% mellett 75-300 m<sup>2</sup> lenne csak.

Elhangzott olyan érv is, hogy a tanyatelek területi növekedésével arányosan a beépítési lehetőséget csökkenteni kellene. Ezt az OTÉK egyetlen területfelhasználási egységben sem alkalmazza és nem is ösztönöz erre. Ha falusias lakóterületen egy 4000 m<sup>2</sup>-es telekre akár 1200 m<sup>2</sup>-es beépítés is

lehetséges, ami általában a falusias településszerkezetbe nemigen illeszthető bele, akkor egy 6000 m<sup>2</sup>-es tanya esetében a 600 m<sup>2</sup> mindenképpen elfogadható.

A beépíthetőség arányos csökkentése azért is indokolatlan, mert a hatályos HÉSZ az OTÉK szerinti birtokközpontok kialakítására - a tanyáktól függetlenül – lehetőséget ad, igaz az OTÉK által megengedett 45% beépítési lehetőség helyett legfeljebb 30 % beépíthetőséggel. Ez azt jelenti, hogy a 10000 m<sup>2</sup>-es birtokközpont területén 3000 m<sup>2</sup> beépítés is lehetséges. Akkor 10000 m<sup>2</sup>-nél kisebb tanyák esetében a 10%-os beépíthetőség nem tekinthető eltúlzottnak.

*A csongrádi tanyák beépítési lehetősége a beépítés mértékének növelésével*

Maximális beépítési %	Területi kategóriák szerinti beépítési lehetőség (érintett tanyák száma)		
	1500 - 3000 m <sup>2</sup> (699)	3000 - 6000 m <sup>2</sup> (435)	6000 - 10000 m <sup>2</sup> (17)
OTÉK 29.§ 3%	45 - 90 m <sup>2</sup>	90 - 180 m <sup>2</sup>	180 - 300 m <sup>2</sup>
OTÉK 6.§ 5%	75 - 150 m <sup>2</sup>	150 - 300 m <sup>2</sup>	300 - 500 m <sup>2</sup>
HÉSZ módosítás 10%	150 - 300 m <sup>2</sup>	300 - 600 m <sup>2</sup>	600 - 1000 m <sup>2</sup>

Az egyeztetések során elhangzott az az érv is, hogy családi birtokközpont megfelelő birtokméret nélkül nem képzelhető el. Erre vonatkozóan tervezők alternatív szabályozási javaslattal éltek, vagyis a tanyák megengedőbb építésszabályozását egyéb földterület meglétéhez javasolták rendelni. Ezt azonban Csongrád Képviselőtestülete nem támogatta. Ennek ellenére, ha az illetékes főépítész a többfunkciós tanyafejlesztés elvével nem ért egyet (gazdasági tanya, lakótanya, üdülőtanya), a szabályozás kiegészíthető azzal, hogy a HÉSZ mellékletében felsorolt tanya telkek 10% beépítési lehetőségére csak akkor legyen mód, ha a tanya tulajdonosának Csongrád közigazgatási területén legalább 5ha szántó, gyeper, vagy legalább 2ha szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágú termőföldje van.

A lakóépület építésére vonatkozóan az OTÉK 29.§ (4) bekezdése a következő szabályt tartalmazza:

*„A mezőgazdasági területen 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 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.”*

Az OTÉK tehát 3000 m<sup>2</sup> alatt nem ad lehetőséget lakóépület létesítésére. Ez a szabály a csongrádi tanyák több mint felén (699) nem ad lehetőséget lakóépület létesítésére. A művelési ágra vonatkozó feltétel a 3000 m<sup>2</sup> feletti tanyák közül 376 esetében nincs meg.

Így a jelenlegi állapot szerint 1075 tanya területén nem építhető lakóépület. Összesen 76 tanya felel meg az OTÉK vonatkozó előírásainak, ami 6,6%-ot jelent. Ha a tanya 10%-os beépíthetőségét az 5 ha ill. 2ha földterületi feltételekhez kötjük, akkor a tanyatelken a művelési ághoz fölösleges kötni a lakóépület építésének lehetőségét. Ezt alátámasztja az is, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint az érintett „tanyák” közül 482 művelésből kivett terület, tehát nem mezőgazdasági termőföld. Az OTÉK szabályai szerint ezeknek a telkeknek egy területrészt vissza kellene minősíteni a megfelelő művelési ágba, hogy új lakóépülettel beépíthetők legyenek. A tanyaához is tartozik lakóépület a földtörvény tanya meghatározása szerint. Ebből következően indokolatlan lenne akár területhez, akár művelési ághoz kötni a lakóépület építését a már kialakult állapothoz képest.

A kérdés mekkora lehet a lakóépület? Ha az OTÉK 3%-ának a felét vesszük akkor 1500 m<sup>2</sup> esetén 22,5 m<sup>2</sup>, 3000 m<sup>2</sup> esetén 45 m<sup>2</sup>, 6000 m<sup>2</sup> esetén 90 m<sup>2</sup>, 10000 m<sup>2</sup> esetén 150 m<sup>2</sup>.

A szabályozási javaslatunk az, hogy a beépíthetőség felét, vagyis az 5%-ot nem haladhatja meg, de nem lehet több 200 m<sup>2</sup>-nél. Ezzel lehetőséget biztosít a szabályozás a mai kor igényeinek megfelelő alapterületű vagy akár két generáció számára is lakás, lakóépület létesítésére.

*A lakóépület építésének lehetősége a csongrádi tanyákon*

	1500 – 3000 m <sup>2</sup>	3000 – 6000 m <sup>2</sup>	6000 – 10000 m <sup>2</sup>
OTÉK szerint	Ø	45 – 90 m <sup>2</sup>	90 – 150 m <sup>2</sup>
Módosított HÉSZ	75 – 150 m <sup>2</sup>	150 – 200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

## **A TANYÁK SZABÁLYOZÁSA KÖZÉRDEKET NEM SÉRT!**

Az OTÉK 111.§ 2/b pontja szerint a megengedőbb szabályozás közérdeket nem sérthet. A közérdekkel összefüggésben az Étv településrendezésre vonatkozó célját és feladatai közül a következőket tartjuk fontosnak kiemelni:

*7. § (1) „A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.”*

*8. § (1) „A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét.”*

**Közérdek tehát „a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme”.**

A már hatályos rendezési terv korlátozott használatú mezőgazdasági területként kijelölte a Csongrád területén lévő ökológiai hálózat területeit, ezen belül a védett természeti területeket, Natura 2000 területeket, tervezett természeti területeket, ökológiai folyosókat. A korlátozott használatú mezőgazdasági területen belül a kiemelten érzékeny, a természetvédelmi törvény szerint védett területeket olyan övezetekbe sorolta a terv, ahol új épület nem létesíthető (MKo -0 övezet).

Az MKo-1 övezet területei természetvédelmi oltalom alatt nem állnak, de az egységes ökológiai rendszer szerves fejlesztése szempontjából kiemelt jelentőségűek. Ebben az övezetben a HÉSZ a természetvédelmi törvénnyel összhangban csak „a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület” létesítésére ad lehetőséget. Az ebbe az övezetbe tartozó tanyák tehát a fenti építményi funkciókkal fejleszthetők, ami a természeti, táji értékek fenntartható fejlesztését és a tájjelleg védelmét egyaránt szolgálja.

A többi sajátos mezőgazdasági területfelhasználási egység területén védett természeti terület, természeti terület nem található. A tanyák megengedőbb szabályozása azonban a tanya tájkarakter megőrzését, a tájfenntartást szolgálja, így az összhangban van a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény tájvédelemre vonatkozó előírásaival, amelyek közül kiemelendők a 7.§ 2 pont következő előírásai:

- c) „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;
- d) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;
- e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;
- h) biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.”

Fentiek alapján a már kialakult tanyák OTÉK-nál megengedőbb szabályozása a természet védelméről szóló törvény szerinti közérdekű szabályokat nem sértik, sőt azzal összhangban biztosítja a történeti tájjelleg, a hagyományos tanya gazdálkodás megőrzését.

### **Közérdek a termőföld védelme is.**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény  
11.§ (2) bekezdése szerint:

*„Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet...”*

11.§ (3) „A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését...”

A tanyák közül 356 már teljes egészében művelésből kivett terület, így azok nagyobb mértékű beépítése termőföld igénybevételével nem jár. A többi tanya termőföld igénybevételével történő fejlesztése a helyhez kötött igénybevétel miatt a termőföld védelmének közérdekét nem sérti.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény határozza meg a tanya fogalmát:

*3.§b) ” 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 törvény definíciója egyértelműen hangsúlyozza, hogy a tanya nem külterületi „lakott hely” csupán, hanem mezőgazdasági üzemközpont. Ezt a funkciót azonban az OTÉK legfeljebb 3%-os beépíthetőségével nehezen tudnák betölteni a tanyák. A törvény definíciója a lakóépülettel összefüggésben nem határoz meg területi határt, amely alatt lakóépület nem létesíthető. Ennek megfelelően a törvény tanya meghatározásával nem ellentétes a már kialakult 1500 – 10000 m<sup>2</sup> közötti tanyás telkekre vonatkozó helyi szabályozás, sőt hangsúlyozottan ezzel összhangban van.

### **Közérdek a kialakult tanyáknak, mint a táj „épített értékeinek” védelme és fejlesztése**

Az Étv. által a településrendezés céljaként megfogalmazott épített értékek védelme és fejlesztése jelenti egyrészt az építészeti értéket, a kulturális örökség részét, fejlesztését, másrészt az Európában egyedülálló alföldi tanya tájszerkezet (településszerkezet) megőrzését, fejlesztését, harmadrészt

viszont jelenti a történeti hagyományokon alapuló családi gazdálkodási üzemközpontok épületállományának, mint épített gazdasági értéknek a védelmét és fejlesztését.

A csongrádi tanyák közül a kulturális örökség védelméről szóló törvény hatálya alá eső műemlék összesen kettő van. Helyi védettsége egyetlen tanyának sincs. Így a tanyák megengedőbb szabályozása a kulturális örökség védelméről szóló törvénnyel nem ellentétes. Az alföldi tanyás tájszerkezet (településszerkezet) megőrzése csak akkor lehetséges, ha azok a hagyományos funkciójuknak megfelelően fejleszthetők. A multifunkcionális mezőgazdaság terjedésével a tanyák funkciója a természetvédelmi, fenntartási és a turisztikai funkcióval is kiegészíthető.

A tanyák nagy részének épületállománya jelentős gazdasági értéket nem képvisel. Köszönhető ez annak, hogy az elmúlt időszakok a tanyákat legfeljebb megtűrték, de a fejlesztésüket nem támogatták. A fejlesztésre az építésszabályozás sem adott lehetőséget. Ezért a tanya, a „kint szorult, elszegényedett, elöregedő lakosság” szociális problémává vált.

**Közérdek, hogy ezt a szociális problémát ne növeljük azzal, hogy további kiköltözésre ösztönözzük a szegényebb rétegeket a megengedőbb szabályozással.**

Ennek ellentmond, hogy a város külterületi lakónépessége folyamatosan csökken. Tehát a szociális indíttatású kiköltözések nagy arányú növekedése a jövőben sem várható. Ha ezzel a lehetőséggel mégis számolni kell, akkor a tanya rendszerváltozás előtti „külterületi lakott hely” funkcióját mezőgazdasági üzemközpontra kellene változtatnunk. A termőföldről szóló törvény fogalom meghatározása is a tanya üzemközponti funkcióját hangsúlyozza. Az üzemközponthoz természetesen megfelelő földbirtoknak is tartoznia kell, ami több tagban is lehet a város mezőgazdasági területén. A tanyák megengedőbb beépíthetősége legalább 5ha szántó vagy gyeperterület illetve legalább 2ha szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágú termőföld meglétéhez is köthető. Ezek a földbirtok méretek már megfelelnek az árutermelő mezőgazdasági tevékenységnek és kizárják, hogy a tanyák a szociális lakásépítés színterei legyenek.

Ezzel azonban kizárjuk azt a közérdekű lehetőséget, hogy a kialakult tanyák lakótanyaként (második lakásként), üdülőtanyaként, vendéglátó tanyaként megújuljanak, hozzájárulva ezzel a tanyás tájszerkezet fennmaradásához, a tanyák épített értékeinek megőrzéséhez és fejlesztéséhez.

Ezt is mérlegelve nem támogatja Csongrád Város Képviselőtestülete a tanyák megengedőbb beépítésének egyéb földbirtok meglétéhez való kötését. A képviselőtestület ezen döntésével összhangban vannak országos közérdeket is kifejező országgyűlési határozatok is, amelyeket a következőkben ismertetünk.

### **Közérdek a területrendezési tervekkel való összhang**

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény és Csongrád megye területrendezési tervéről szóló 21/2005. (XII.1.) önkormányzati rendelet a tanyás térségekről nem rendelkezik. Az egyes országos és térségi övezetekre vonatkozó országos és megyei szabályozás nem zárja ki a kialakult tanyák megengedőbb szabályozását.

### **A tanyák fejlesztése, mint országos közérdek**

Az Országgyűlés 96/2005. (XII.25.) OGY határozata - az Országos Fejlesztéspolitikai Konceptióról – a rurális (vidékes) térségek integrált fejlesztése fejezetében a következőket fogalmazza meg a tanyás térségekkel összefüggésben:

*„A regionális és ágazati tervekben, programokban törekedni kell az alábbi jellemzőkkel rendelkező vidékes térségek speciális fejlesztésére – ehhez fejlesztési prioritásokat jelöl ki a koncepció:*

- a természeti táji és kulturális táji értékekben gazdag térségek táji értékközpontú fejlesztése szolgálja az értékek megőrzését, kibontakozását és erőforrásként való hasznosítását is,
- a tanyás térségek revitalizálása, hogy az ország e jellegzetes térségei ismét élettel teli, értékes és értékelt terekké váljanak.”

A kérdés az, hogy ezeknek a prioritásoknak az OTÉK 29.§ szerinti előírásai vagy a HÉSZ módosítás tanyákra vonatkozó megengedőbb szabályozás feleltethető meg. A választ megkönnyítheti a fenti prioritásokat részletesen kifejtő Országos Területfejlesztési koncepció (továbbiakban OTK), amelyet az Országgyűlés a 97/2005. (XII: 25.) OGY határozattal fogadott el. Az OTK a tanya fogalmát a következő szerint határozza meg:

*„Tanya: meghatározóan alföldi térségekre jellemző külterületi szórványtelepülés, a lakófunkció mellett hagyományosan jellemző mezőgazdasági szereppel, illetve egyre erősödően turisztikai, rekreációs funkcióval.”*

Ez az Országgyűlés által meghatározott fogalom meghatározás egyértelművé teszi, hogy a tanya hagyományos mezőgazdasági szerepköre mellett az attól független lakóhelyként és „üdülőhelyként” is fejleszthető.

Az OTK a rurális (vidékes) térségek területileg integrált fejlesztési prioritásai között kiemelten hangsúlyozza a tanyás térségek revitalizálását:

#### *„Tanyás térségek revitalizálása*

*Az európai szinten kultúrtörténeti jelentőséggel bíró tanyás településrendszer és gazdasági forma a magyar nemzeti örökség fontos részét képező sajátos térszerkezeti struktúra, melynek fennmaradása, revitalizációja, fejlesztése nemzeti érdek. A tanyás térségek fontos értéke, hogy potenciálisan alkalmasak a fenntartható fejlődés, az integrált, komplex vidékfejlesztés és multifunkcionális mezőgazdaság Európában kialakult fejlesztési modelljének megvalósítására.*

*A hazai tanyák többsége elveszítette hagyományos funkcióját, ezért válságos helyzetbe került, többségük súlyos társadalmi problémák (alacsony életszínvonal, szegregáció, bűnözés) színtere lett. A tanyás térségek jelentős részének épületállománya általában elavult, lakossága elöregedő, infrastruktúrája fejletlen, ezen belül is az út- és elektromos hálózat rendkívül elmaradott, ill. hiányos. A szegregáltabb, a városoktól távolabbi térségekben elhelyezkedő, a szegény fiatal bevándorlók által lakott tanyák száma jelentős. A megmaradt, illetve a magújuló tanyáknak kisebb hányada folytat érdemi mezőgazdasági termelő tevékenységet. Különösen fontos probléma, hogy a tanyák szociális elven történő felzárkóztatása állami támogatással aránytalanul nagy költséget jelent. Ugyanakkor a környezeti értékek felértékelődése miatt növekszik a potenciális kereslet a tanyák iránt. A gazdálkodók, vállalkozók, városi polgárok körében. Ez alapja lehet annak, hogy e térségek megújuljanak és új funkciót szerezzenek. A tanyák „második otthon” funkcióján belül a hagyományos termelési jelleg (a mezővárosi lakosság a mezőgazdasági idényben a tanyákon élt és dolgozott) visszaszorulóban van, ill. térben egyre inkább koncentrálni fog. Ezt elsősorban az üdülési célú kihasználás pótolhatja, fenntartva a gondozott és élő tanyás térségeket.*

*Alapvető cél, hogy a tanyás térségeink zöme megújuljon az alábbi életképes funkciók megszerzése ill. megőrzése révén:*

- Korszerű gazdálkodó tanyák (főként egyes intenzív, termelési, valamint organikus gazdálkodási formák esetén)
- Üdülő- és lakófunkciójú tanyák (főként városok közelében, illetve táji-természeti értékekben gazdag helyszíneken, idegenforgalmi vonzerők közelében)
- Vendéglátó tanyák (pl. falusi- és ökoturizmus helyszínei, vendégházak, turisztikai programok, vendéglők stb.)

- *Megszűnt tanyák esetén művelésbe vonás (birtokrendezés után gyümölcsös telepítés, erdőtelepítés, stb. abban az esetben, ha tanyaként nem indokolt a fenntartás)*

*A tanyák megújításának alapvetően e korszerű funkciók ösztönzésén, ugyanakkor a tanyák által képviselt értékek (hagyományos gazdálkodás, tájfenntartás, épített örökség) megőrzésén kell alapulnia, annak érdekében, hogy a tanyavilág ismét élő tér lehessen.*

*A tanyák fejlesztése a településfejlesztés során is érvényesítendő, különösen azon kiterjedt nagyobb városok tanyavilágában, melyek statisztikailag nem számítanak vidékies területnek.”*

Az OTK tanyás térségek revitalizálására vonatkozó prioritásával az OTÉK 3%-os beépítési lehetősége nincs összhangban. Fenti célok megvalósításához legalább 10% beépíthetőség feltétlenül indokolt. Fontos továbbá kihangsúlyozni, hogy az OTK a tanyák fejlesztési célját, revitalizációját nem csak hagyományos gazdálkodó tanyaként határozza meg, így a 10% beépíthetőség további földbirtokhoz kötése kizárja a tanyák üdülő és lakó, továbbá vendéglátó funkciójú revitalizációját, fejlesztetőségét.

Az OTK a Duna – Tisza közti Homokhátság fejlesztésével összefüggésben is hangsúlyozza a tanyasi gazdaságok fejlesztésének fontosságát:

*„A tanyai gazdaságok életképességének elősegítése alternatív jövedelemszerző képesség előmozdításával, a vidékfejlesztés speciális eszközeinek alkalmazásával (falusi, tanyai turizmus élénkítését szolgáló fejlesztések)”*

A Turizmuspolitika fejlesztési céljai között is kiemeli az OTK a tanyás térségeket:

*„A táji, természeti és kulturális értékekben gazdag, tanyás és aprófalvas (rurális) térségekben az értékek fenntartható módon történő kiaknázása elsődleges feladat. Ennek során főként az értékek (vonzerők) társadalom számára ismertté és hozzáférhetővé tétele, a tájidentitás és táj- ill. régió specifikus jellegek erősítése szükséges. Éppen ezért a falusi turizmus, ökoturizmus, agroturizmus, a bor- és aktív turizmus kiemelten fejlesztendő. E térségekben a turisztikai, üdülőhelyi funkciók megerősödése jól szolgálhatja a társadalmi-gazdasági megújulást, a helyi identitás erősödését és az elmaradott, illetve az esetenként funkciójukat veszített térségek dinamizálását. Fontos azonban, hogy a fejlesztések olyan fenntartható turizmust ösztönözzenek, melynek hasznait – a helyi lakosok és a vendégek, üdülők közötti partnerségen alapulva – túlnyomórészt az ott élők élvezik. Ehhez az elmaradott térségek fokozott támogatást kell, hogy kapjanak. A perifériális kistérségekben különösen fontos az e-turizmus fejlesztése, lehetőségeinek kihasználása.”*

Az OTK a Dél-Alföldi Régió területi céljai között a tanyás térségekre vonatkozóan a következőt tartalmazza:

*„Tanyás térségekben a halmozottan hátrányos helyzet enyhítése (a tanyagondnoki rendszer továbbfejlesztése, a szociális és egészségügyi ellátás javítása; a hagyományos növénytermesztés, a külterjes állattartás és kapcsolódó kézműves szakmák fejlesztése, a vidékies térségekbe irányuló turizmus és az aktív turizmus feltételeinek kialakítása)”*

Összefoglalóan megállapítható, hogy az OTK nagy hangsúlyt helyez a tanyás térségek, a tanyák revitalizációjára, több funkciós fejlesztésre, az egyedülálló tanyás tájkarakter megőrzésére. Ezzel összhangban a településrendezés feladata a kialakult tanyák OTK szerinti fejlesztési céljainak megvalósulását biztosító építésszabályozás kialakítása. Mivel az OTÉK 29.§ szerinti szabályozás a tanyák országgyűlés által elfogadott fejlesztési céljainak megvalósulására nem ad lehetőséget, így a



HÉSZ módosítás megengedőbb szabályozásával biztosítható csak az OTK által meghatározott közérdekű fejlesztési célok megvalósulása.

### **A tanyák fejlesztése, mint térségi közérdek**

A tanyák szabályozásával összefüggésben nem vizsgáltuk a Régió és a megye fejlesztési koncepcióit, de nem is szükséges, hiszen azok nem lehetnek ellentétesek az országos fejlesztési célokat meghatározó országgyűlési határozatokkal.

### **A tanyák fejlesztése, mint települési közérdek**

A települési közérdeket a képviselőtestületi döntések reprezentálják.

Vizsgálandó a hatályos településfejlesztési koncepció és annak összhangja a tervezett tanyaszabályozással.

A 259/2003. (XI.21.) Ökt határozattal jóváhagyott városfejlesztési koncepció is nagy hangsúlyt fektet a tanyás tájszerkezet megőrzésére és fejlesztésére. A „táji, természeti értékek védelme, a természeti erőforrások fenntartható hasznosítása” a koncepció egyik stratégiai célja, amelynek keretében a koncepció a következőket határozza meg:

*„Összehangolt védelem: A stratégiai cél programjai a csongrádi - Európában egyedülálló – tanyai tájkarakter megőrzésére, sokrétű vízgazdálkodási tradíciók, a nemzetközi, országos helyi jelentőségű ökológiai rendszerek, tájképi, természeti értékek összehangolt védelmére irányulnak.*

*Védelem és hasznosítás: A természeti erőforrások fenntartható védelmét és fejlesztését olyan gazdaságfejlesztést ösztönző intézkedéscsomaggal kell elősegíteni, amely biztosítja a csongrádi táj történelmi karakterének, tájképi, természeti értékeinek védelmét és egyben lehetőséget teremt a város természeti erőforrásainak fenntartható hasznosítására.*

*Birtokrendezés, több funkciós tanyás táj: A változatos csongrádi tanyás tájszerkezet megőrzéséhez szükséges gazdasági programok a táj tanyaeltartó – képességével összhangot teremtő birtokrendezés, a többfunkciós tanyás táj kialakításával, működtetésének ösztönzésére irányulnak a tájfenntartó, turisztikai és szociális szempontok figyelembe vételével.”*

A prioritások között a táji természeti értékek védelme, fenntartható hasznosításuk első pontja „a város és határának jövőképét alakító szabályozás elfogadtatása a külterületek, tanyás térségek differenciált szabályozásának, építési, tájhasználati lehetőségek rendjének elfogadtatása, a történelmi mezőgazdasági tájkarakter megőrzőse érdekében.”

A város 2003-ban elfogadott fejlesztési koncepciója tehát teljes összhangban van az OTK-ban megfogalmazott tanyafejlesztési célokkal, prioritásokkal.

A város által megfogalmazott célok azonban az OTÉK 29.§ alapján nem teljesíthetők, hiszen az alapján a kialakult tanyák jó része nem fejleszthető. A többfunkciós tanyafejlesztésnek pedig akadálya lehet az, ha a tanyák megengedőbb beépíthetőségét külön földbirtok meglétéhez is kötjük.

Csongrád Város Építési Szabályzatáról szóló 25/2005. (VII.29.) Ökt rendeletbe a tanyák fejlesztését biztosító megengedőbb szabályozás nem kerülhetett bele, mivel akkor az illetékes területi főépítész nem járult hozzá a megengedőbb szabályozáshoz. Ez annak is betudható, hogy az akkori HÉSZ tervezett 20000 m<sup>2</sup> területig és 30% beépíthetőséggel tért volna el az OTÉK előírásaitól. A képviselőtestülettel egyetértésben a jelenlegi eltérési kérelem 1500 – 10000 m<sup>2</sup>-ig kér 10% beépítési lehetőséget, 5%, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lakóépület létesítés lehetőségével. Ez az új szabályozás a képviselőtestületi határozatokat is figyelembe véve közérdeket nem sért, sőt az érintett 1151 tanya, tanyás telek tulajdonosainak érdekeit, jogos magánérdekeit sértené az OTÉK szerinti szabályozás fenntartása.

## **A jogos magánérdek tekinthető-e közérdeknek?**

A kialakult, meghatározóan 6000 m<sup>2</sup> alatti és 3000 – 3500 m<sup>2</sup> átlagos méretű tanyák OTÉK által biztosított legfeljebb 3%-os beépítési lehetősége jogos magánérdekeket sért. Amíg az OTÉK a falusias lakóterületen max. 30 % beépítési lehetőséget biztosít, addig az azonos funkciójú tanyákon a beépítési lehetőség ennek csupán a tizede. Holott a történelmi tájgazdálkodás kialakult rendszerének megfelelően nem a város belterületén kell olyan területfelhasználási egységeket kijelölni, ahol a mezőgazdasági üzemi építmények kialakíthatók, hanem a mezővárosi hagyományoknak megfelelően a tanyák ez irányú fejlesztési lehetőségét kell biztosítani. Mivel a tanyák szerves létesítménye a lakóépület, lakás is, így nem az elmúlt rendszer elszorvasztási gyakorlatának megfelelő OTÉK szabályozás biztosítja a mai kor igényeinek megfelelő lakás létesítés, felújítás, átépítés jogos magánérdekét.

A jogos magánérdek a rendelet tervezet és jelen tanulmány mellékletében felsorolt 1151 telket érint. Az 1151 családot, tulajdonost érintő megengedőbb szabályozás a nagy számú érintettre való tekintettel közérdeknek minősíthető jogos magánérdek. A jogos magánérdek szempontjából vizsgálандó az állami főépítész azon véleménye, hogy az eltérő szabályozást csak a város bizonyos meghatározott területén külön övezetként kellene alkalmazni.

A meglévő tanyákat feltüntető térképmelléklet alapján igazolható, hogy a város teljes külterülete tanyás térségnek minősül. Bokros térségében ugyan a homoki szőlős tanyák rendszere jóval sűrűbb, de a határ többi részén a szántóföldi és állattartó tanyák rendszere is megvan. Az eltérő sűrűség a művelés intenzitásából adódik, és nem abból, hogy a jellemzően szántóföldi művelésű határrészekben a tanyarendszer kevésbé meghatározó. Az egyes tanyás térségek tanya-sűrűsége szervesen alkalmazkodik a termőhelyi adottságokhoz igazodó mezőgazdasági használatához.

Ebből következően a jogos magánérdeket alkotmányosan sértené, ha csak néhány határrész területén engednénk meg a kialakult tanyák megengedőbb beépíthetőségét.

## **AZ OTÉK 31.§.(1) BEKEZDÉSÉBEN FOGLALT FELTÉTELEK TELJESÜLÉSE**

31.§.(1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, táj- és természet, műemlékvédelmi, 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.

A már hatályos településszerkezeti terv, szabályozási tervek, helyi építési szabályzat, illetve jelen módosítás tervezet az OTÉK hivatkozott előírásaival összhangban készült, így a tanyákra vonatkozó megengedőbb szabályozási előírások nincsenek ellentétben az OTÉK 31.§.(1) bekezdésével, illetve az építési engedélyezési eljárás során érvényesíthetők az abban foglalt követelmények.