

Felmentési kérelem

*az országos településrendezési és építési követelményekről szóló
253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) alól*

Domaszék Helyi Építési Szabályzatához

2017. évben

Dokumentáció tartalma

oldalszám

- | | |
|---|-----------|
| <i>1. Felmentés tárgya és célja</i> | <i>2.</i> |
| <i>2. Területi fejlesztési elvekkel és területrendezési tervekkel való összhang</i> | <i>3.</i> |
| <i>3. Előzetes vizsgálat</i> | <i>5.</i> |
| <i>4. Felmentés feltételeinek teljesülése</i> | <i>6.</i> |
| <i>5. Kérelmezett előírások a HÉSZ rendelet-tervezetben</i> | <i>7.</i> |

Domaszék, 2017. június

1. Felmentés tárgya és célja

Domaszék község új Helyi Építési Szabályzata a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozóan megengedőbb szabályokat tartalmaz, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 29. szakasz alább idézett előírásai.

„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) kertés,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen a (8) bekezdésben foglaltak kivételével -

1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep 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 m²-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 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² 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 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kibaszálható (birtokközpont), **ha a telek területe legalább a 10 000 m²-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 birtokközponthoz 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. ”

A felmentési kérelemben érintett előírás aláhúzással szerepel a fent idézett jogszabály kivonatban.

A felmentés célja az, hogy Domaszék mezőgazdasági területein meglévő tanyás telkek is alkalmasak legyenek birtokközpont befogadására, akkor is, ha területük nem éri el a 10000 m²-t.

2. Területi fejlesztési elvekkel és területrendezési célokkal való összhang

Nemzeti Vidékstratégia 2012-2020 – „A magyar vidék alkotmánya”

A Stratégia a vidéki Magyarország egészének megújítására törekszik. Újszerű, mert integrált szemléletű, s azért is, mert a családi gazdaságok fejlesztésének ad elsőbbséget. A monokultúras tömegtermelés helyett a minőségi, mozaikos mezőgazdaságot részesíti előnyben. A dokumentumban alapcélkitűzésként szerepel a tájak épségének tudatos megőrzése is.

A Stratégia 8 fő program köré csoportosítja a célokat és teendőket, ezek közül a 8. sorszám alatti a „Térségi komplex vidékfejlesztési nemzeti programok” gyűjteménye. Ezen belül 1. sorszám alatt szerepel a „Tanyás térségek fejlesztési programja”. A program rögzíti: „A tanya – mint hagyományos gazdálkodási, települési és létforma – a magyar társadalmi, települészerkezeti- és gazdaságtörténeti örökség több évszázados múltra visszatekintő része ... a magyar nemzeti örökség, illetve az európai örökség részét képezi.”

Teendőként – egyebek között – rögzíti:

„Hosszú távú tanyaprogram keretében a tanyákra vonatkozó jogi szabályozás szükséges alakítása, melynek szempontjai: ... a tanya külterületre vonatkozó településfejlesztési és –rendezési tervezés, szabályozás megújítása, ... a tanyai birtokrendezés.”

Mi sem természetesebb, mint hogy a széttagolt termőföldek, mint egy családi vállalkozásba tartozó birtoktestek a központjukat a tanya telken rendezhessék be, lévén ezeknek már most is művelésből kivont „udvar” részük és több-kevesebb kiépített infrastruktúrájuk.

Csongrád Megyei Területfejlesztési Konceptiója 2013.

A megye jövőképében a tanya köré szerveződő önfenntartó és ökológikus gazdálkodás képe bontakozik ki. Domaszékre jól illik a jövőkép több eleme, például a következő:

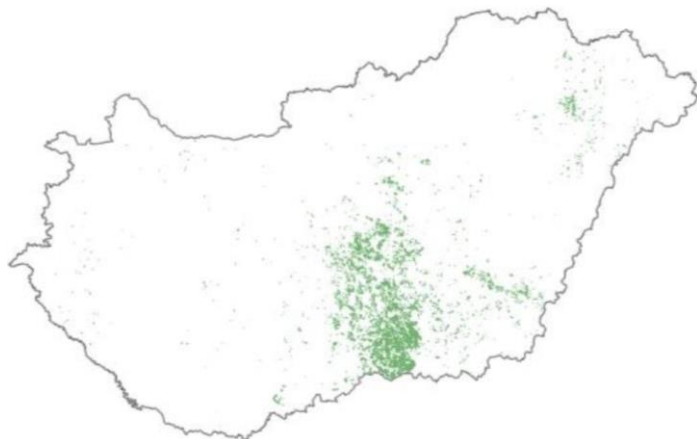
„A Homokhátság és a Tisza-térség többszintű szervezésében kistérségi szinten a térség kisvárosai: Mórahalom, Kistelek, Csongrád játszanak szerepet, míg mikrotérségi szinten a jól elérhető egykori tanyasi iskolákhoz kapcsolódóan, vagy újonnan létrehozott többfunkciós tanyaközpontok alkotnak szerves hálózatot.”

Országos Területrendezési Terv – 2014.

Az újfent módosított terv létrehozta a következő definíciót:

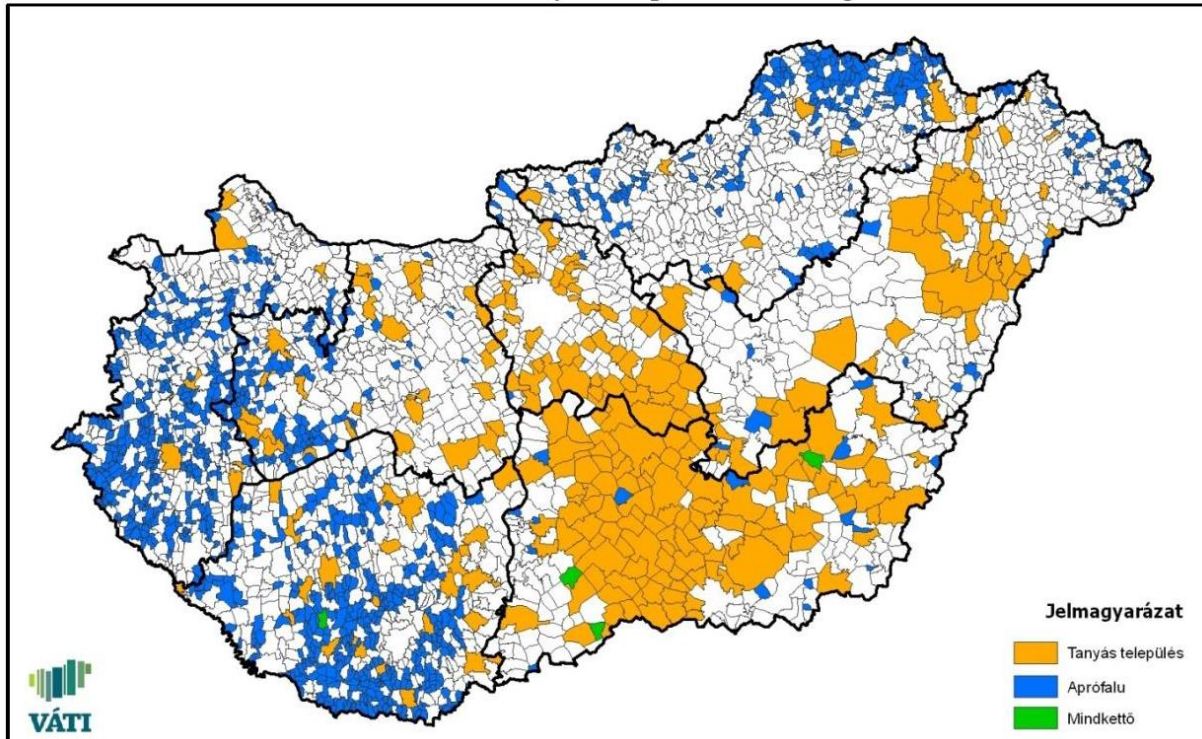
„*tanyás térség*: ajánlott övezet, amelyet egyes kijelölt megyék területrendezési terve tartalmazhat”

A korábbi kutatások alapján a területi beazonosítást is tartalmazta az OTfT megalapozó munkarésze (VÁTI), amelynek sűrűsödési pontjai Domaszéket is érintik:



Magát Domaszéket formailag is a „Tanyás település”-ek közé sorolja be a megalapozó ábra:

9/9. sz. ábra: Tanyás és aprófalvas térségek



Az OTtrT (2003. évi XXVI. tv.) előírást is hoz a térségi sajátos övezetek kijelölési lehetőségéről:

„12. § (3) Ajánlott megyei övezetek:

a) **tanyás térség,**

b) tájrehabilitációt igénylő terület,

c) szélérőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület,

d) térségi árvízi kockázatkezelési terület.

(6) A megye területrendezési terve az (1) és (2) bekezdésben felsorolt térségi övezeteken kívül a (3) bekezdésben felsorolt ajánlott megyei övezetet is kijelölhet.”

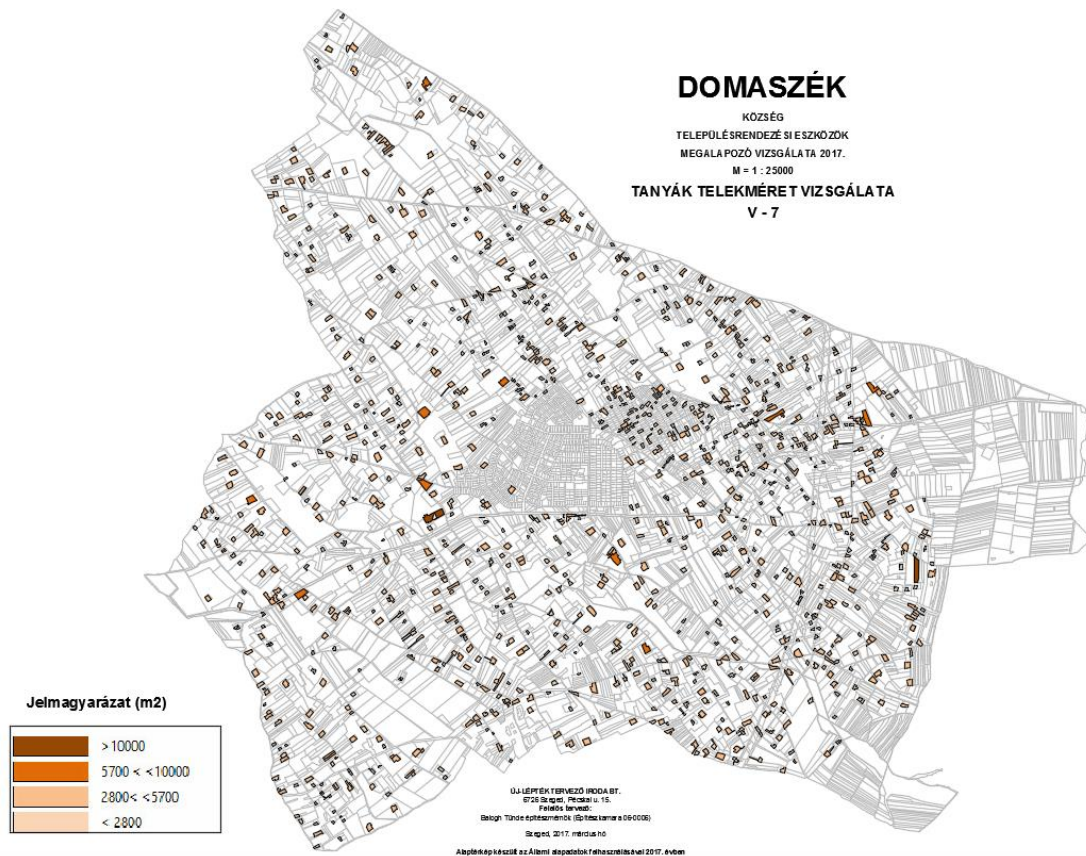
„27/B. § A megye területrendezési tervében tanyás térség övezete kijelölhető, amelybe Bács-Kiskun megye, Békés megye, **Csongrád megye**, Hajdú-Bihar megye, Jász-Nagykun-Szolnok megye és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye összes települése, továbbá Pest megye Ceglédi, Dabasi, Gyáli, Monori, Nagykátai, Nagykőrösi, Ráckevei, Szigetszentmiklósi és Vecsési járások tanyás települései sorolhatók be.”

Csongrád Megye Területrendezési Terve

A 27/2012. (III.9.) KGY. határozat 1. mellékletében szereplő ajánlások között stratégiai feladatként szerepel a tanyarendszer életképességének javulásához szükséges területszerkezeti-településszerkezeti feltételek biztosítása a településrendezési tervek módosítása, felülvizsgálata során.

3. Előzetes vizsgálat

Domaszék Szeged várostól 12 kilométerre fekszik. Jól megközelíthető az 55-ös főútról vagy az M5-ös autópályáról. 1950-ben önállósult az addig Szeged város kapitányságaként működő falu. Ma is jellemző a kiterjedt tanyavilága, ahol **1167 db kivett udvar alrészlettel rendelkező** tanya ingatlan található. Az itt élők megélhetését elsősorban a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó élelmiszerfeldolgozó ipar biztosítja, illetve a nagyváros, Szeged közelsége.



Domaszék tanyái (Új-Lépték Bt saját szerkesztés, V-7 vizsgálati lap)

A tanyák felsorakozása a dűlőutak mentén a tájkép részévé vált. A telepítés a több generációs földműves tapasztalatokon nyugodott, a vizek járását is ismerték, kevesebb hibát vétettek akkor, mint amennyit az újabb zöldmezős beruházások elhelyezésekor általában elkövetnek.

A tanya telkeken általában nagy lombkoronájú fák állnak, melyek a tájat mozaikossá teszik és a telken álló épületek fölé magasodva elbújtatják a lakóházat, ólakat, pajtát és az épületcsoport egyéb építményeit (kút, fészker, góré, stb.).

A dűlőket viszonylag gyakran használták és használják, ezért nagyjából járhatók maradnak szélsőségesebb időjárás alatt is. Néhol járda is van, a község komoly igyekezetet fejt ki annak érdekében, hogy a tanyaokról elfogadható körülmények között lehessen bejutni a községközpontba.

Sok esetben a tanya körüli földek művelése is a tanya élőkhoz kapcsolható. A birtokvédelem egyre inkább tényezővé válik a gazdálkodásban, a kinlakás alapfeltétele az értékteremtésnek, különösen a fóliakertészet vagy az állattenyésztés esetén. Keserű tapasztalat, hogy az életvitelszerűen nem lakott tanyaikat lehetetlen megvédeni a fosztogatástól. A községtesten kívül élni viszont egyelőre

erős kompromisszumokat jelent a családok számára. Hiába a vidékpolitika segítő szándéka, ha a lakóépület státusza a belterületen és a külterületen nem biztosít azonos jogokat és lehetőségeket. Az esélyegyenlőséget sértve a hitelintézetek kedvezőtlenebb feltételeket szabnak a tanyatulajdonosok számára. A közműdíjak is nagyobb terhet jelentenek számukra. A szennyvízberuházás például inkább hátrány, mint előny a tanyákon.

Nem lehet ugyan leküzdeni az összes hátrányát a mezőgazdasági területen való kinnéléses gazdálkodásnak, de lényegesen enyhíthetők a feltételek, egyebek mellett a birtokközponttá válás lehetőségének biztosításával is.

Ismeretes, hogy a tanyaudvar és a szorosan kapcsolódó kert és gyümölcsös egy-egy telket formáló együttese ritkán haladja meg a fél kataszteri hold területet (800 négyszögöl, kb. 2878 m²), sokszor ennél is kevesebbet hagytak vissza a téveszesítés során a tanyagazda részére. Domaszéken sem más a helyzet, az 1167 tanyának túlnyomó többsége nem éri el az egy kataszteri holdat sem, fél- és egy hold közötti telekmérettel rendelkeznek. 10.000 m² felett pedig 2 db tanyát találunk, ami talán rávilágít az országos szabályok átgondolatlanságára.

4. Felmentés feltételeinek teljesülése

Az OTÉK 111.§-a tartalmaz előírásokat a felmentési lehetőségekkel kapcsolatban:

„2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszközök 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”

4.1. Kialakult helyzet szerinti indokoltság

Domaszék az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény legutóbbi módosítását megalapozó vizsgálatok szerint **tanyás település**. Ennél fogva sajátos helyzetet mondhat magáénak, különbözve gazdálkodási hagyományaiban az ország átlagos adottságú területeitől.

Megyei viszonylatban a község tanyás jellege a többséget képviseli. A megyei területrendezési terv tanúsága szerint itt, ahol a Duna-Tisza közti Homokhátság és a Tisza-völgy találkozik, mindkét terület tanyás gazdálkodása jelen van, élő hagyományt testesít meg.

4.2. Közérdek szerinti indokoltság

Nemzetünk felismerte a tanyai életmód és gazdaság fenntartásának társadalmi előnyeit, ezért országos és térségi fejlesztési dokumentumokban kinyilvánította szándékát a megőrzésére és étellel telítésére. Sajnálatos, hogy jelen kérelemmel olyan tényeket szükséges bizonygatni, amelyek a közigazgatás különböző szintű döntéseiben és országos jogszabályokban több éve elismertek.

Az önellátásra módot adó tanyai életmód esélyeinek javítása, a környezetre nézve kímélő fenntartható gazdálkodási mód helyzetbe hozása nemzeti érdek.

4.3. Az OTÉK 31. § (1) bekezdése szerinti felmentési feltétel

Az OTÉK rendelkezése feltételt szab az építmény-elhelyezés módjára:

„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

A felmentéssel érintett területek mindegyike mezőgazdasági terület marad az új településrendezési eszközökben. A településképi eddig is és ezután is megszokott részét képezik a tanyás telekszórványok. Történeti előzményeket tekintve is meglévő adottságnak tekinthetők, kialakult jellegüknek teljesen megfelel a birtoktest üzemközponti funkcióinak befogadása. A felmentés segít megelőzni a tájra sokkal megterhelőbb zöldmezős beruházások megjelenését. A létesülő új épületek fizikai megjelenésére vonatkozó előírásokon a felmentés nem változtat (pl. épületmagasság).

5. Kérelmezett előírások a HÉSZ rendelet-tervezetben

„23. § (7) Birtokközpont az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 2500 m² területi nagyságot elérő telken is kialakítható, ha az meglévő tanyás telek.”

Domaszék, 2017. június

Kispéter Géza
polgármester

Felmentési kérelmet összeállította és szakmai kontroll alá vetette:

Balogh Tünde
okl. építészmérnök
vezető építész és településtervező
CsMÉK É1 06-0006/2013, TT-1 06-
00006/2011