

MÉLYKÚT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZÉSE 2017. – VÁLTOZÁSOK LEÍRÁSA

Általános változtatások az új OTÉK-ra való áttérés és a szabályozás racionalizálása érdekében:

1. A szerkezeti és a szabályozási **tervek jelkulcsa az új előírások szerint** készül (314/2012. Korm. rendelet). A szerkezeti terv „területfelhasználás”-t, „rendeltetési kategóriá”-t *határoz* meg (szó szerint határozat hozatal történik róla), a szabályozási terv „övezetek”-et állapít meg (rendelettel).
2. A **rendeltetési kategóriák és betűjelek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** 6. melléklete szerint változnak. Alkalmazásra kerül az Mű jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kategória, mert rugalmas megoldást ad a majorokban folyó változatos tevékenységre (pl. üzemek mellett lakóépület is előfordul). A Zöld-város projekt sikeres végrehajtása érdekében a Tópart utcai különleges területek és közpark egy közös új különleges kategóriába kerülnek át (Kz jelű „zöld városközpont” beépítésre szánt terület). Alkalmazza a fásított köztér (Ktf) különleges rendeltetést is a terv a zöldfelülettel fedett kiteresedések, széles utcai zöldsávok esetében, mert kevésbé kötött rendeltetés, mint a zöldterületek, mégis kifejezi a zöldfelületi jellegű használati módot. A „nagyávlatú üdülőterület” kijelöléseket a belterülettől DK-re és Öregmajortól D-re törölni javasolja a terv. A rendeltetési kategóriák listája a következő:

Beépítésre szánt területek:

Lakóterület

Lk jelű kisvárosias lakóterület

Lf jelű falusias lakóterület

Vegyes terület

Vt jelű településközpont terület

Gazdsági terület

Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Gip jelű ipari gazdasági terület

Különleges terület

Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási különleges terület,

Hull jelű hulladékkezelő, -lerakó különleges

Mű jelű mezőgazdasági üzemi különleges terület,

Kkö jelű közüzemi különleges terület,

Beépítésre nem szánt területek:

Közlekedési terület

KÖu jelű közúti közlekedési terület

KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület

Zöldterület

Zkk jelű közkert zöldterület

Zkp jelű közpark zöldterület

Erdőterület

Ev jelű védelmi erdőterület

Eg jelű gazdasági erdőterület

Mezőgazdasági terület

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület,

Má jelű általános mezőgazdasági terület,

Mát jelű természetes gyeppel jellemezhető mezőgazdasági terület (általános mezőgazdasági területen belüli sajátos rendeltetés),

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

Tk jelű természetközeli terület (mocsár, nádas)

Különleges terület

T jelű különleges temető terület,

Ktf jelű fásított köztér, sétány különleges terület.

3. Az építési **övezeti kódjelek** nagyrészt megmaradnak, néhány finomítással. A falusias és kisvárosias, valamint a vegyes övezetek közül a jelenleg „utcvonalon és oldalhatáron álló” beépítési mód helyébe a „kialakult” kategória lép. A „kialakult” kategória esetén sajátos helyi beépítési jelleg őrizhető meg: házagos zárt sorú az utcakép, az egyes telkeken mindig kell maradnia beépítetlen utcaszakasznak (nagykapu), de a házag általában a két oldalhatáron álló épület között jön létre.

Példák a Mélykúton jellemző házagos zárt sorú beépítési módra:



Az ipari övezeteknél kettéválasztódik a meglévő, beépített területekre jellemző, kisebb magasságú (legfeljebb 7,5 m) épületmagasságú kategória (Gip-1) és a technológiai okból szükséges épületek esetén 15,0 m-re emelhető épületmagasságú kategória (Gip-2).

Az új rendeltetési kategóriákat értelemszerűen új övezeti kódjelek és előírások szabályozzák. A beépítésre szánt területek *építési övezeti előírásai* a következő táblázatban tekinthetők át:

Építési övezetek előírásai

Sor- szám	A Építési övezet megnevezése	B Építési övezet jele	C Beépítési mód (építési hely)	Építési telek				H Megengedett maximális épület- magasság [m]
				D Legkisebb területe [m ²]	E Kisebbik átlagszéles- sége minimum [m]	F Legna- gyobb beépített- sége [%]	G Legkisebb zöldfelülete [%]	
				1	Kisvárosias lakó 1	Lk-1	Zárt sorú, utcvonalon álló	
2	Kisvárosias lakó 2	Lk-2	Zárt sorú előkertes	370	9	60	20	4,5
3	Kisvárosias lakó 3	Lk-3	Szabadon álló utcvonalon álló	450	15	45	30	7,5
4	Kisvárosias lakó 4	Lk-4	Kialakult utcvonalon álló	360	12	50	25	6,0
5	Kisvárosias lakó 5	Lk-5	Oldalhatáron álló előkertes	450	12	45	30	6,0
6	Falusias lakó 1	Lf-1	Kialakult utcvonalon álló	600	14	30	40	6,0
7	Falusias lakó 2	Lf-2	Oldalhatáron álló előkertes	600	14	30	40	6,0

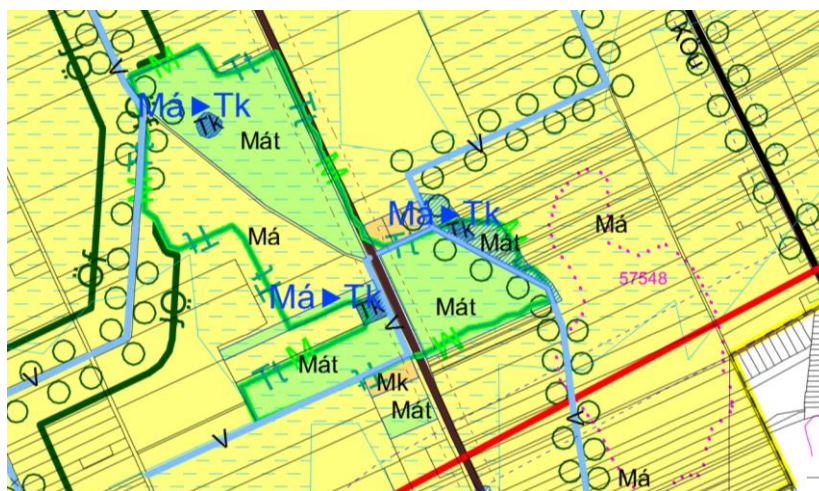
8	Falusias lakó 3	Lf-3	Oldalhatáron álló előkertés	600	14	30	40	4,5
9	Falusias lakó 4	Lf-4	Szabadon álló előkertés	1000	20	30	40	7,5
10	Településközpont 1	Vt-1	Zárt sorú utcavonalon álló	450	10	80	10	8,5
11	Településközpont 2	Vt-2	Kialakult utcavonalon álló	600	14	60	10	7,5
12	Településközpont 3	Vt-3	Szabadon álló előkertés	600	25	50	20	7,5
13	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	Oldalhatáron álló előkertés**	500	10	40	20	7,5 Öregmajor 15,0*
14	Ipari 1	Gip-1	Szabadon álló előkertés**	1500	25	40	25	7,5
15	Ipari 2	Gip-2	Szabadon álló előkertés**	1500	25	40	25	7,5;15,0*
16	Különleges zöld városközpont	Kz	Kialakult illeszkedő	1500	20	50	25	10,0
17	Különleges nagy kiterjedésű sport	Sp	Szabadon álló illeszkedő	2000	30	20	40	7,5
18	Különleges városüzem	Kv	Oldalhatáron álló	600	14	40	40	7,5 Öregmajor 15,0*
19	Különleges mezőgazdasági üzemi	Mü	Oldalhatáron álló előkertés**	2000	25	40	40	7,5;15,0*
20	Különleges hulladékkezelő, -lerakó	Hull	Szabadon álló előkertés	1500	25	5	50	7,0

* technológiai okból szükséges épületek esetén

** funkcionális és technológiai indoklás esetén (az előkert) csökkenthető

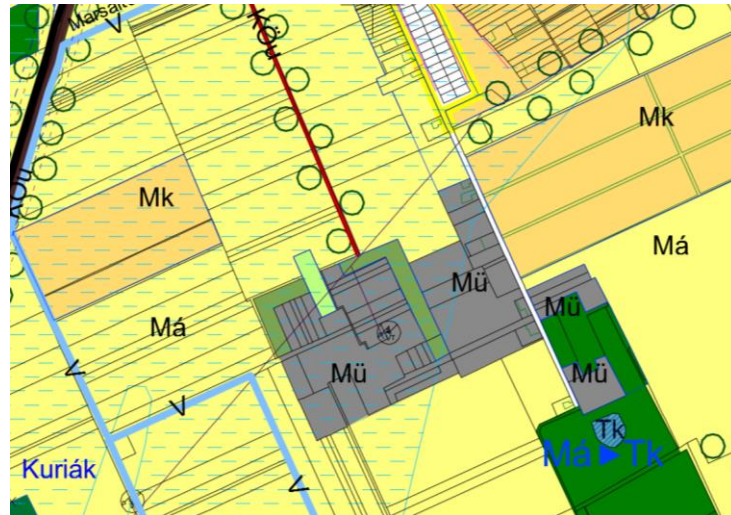
4. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerinti **Tk jelű természetközeli terület**be az igazgatási terület „mocsár” és „nádas” földrészletei tartoznak. Mélykúton csak néhány kis területfolt érintett:

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



Belterületől ÉNy-ra

Megjegyzés: a kék betűjelek és nyilak a területfelhasználási kategória változását mutatják, a jóváhagyást követően kikapcsolt fóliára kerülnek



Rákóczi majornál

5. A **V jelű vízgazdálkodási terület**be az OTÉK szerint a folyó- és állóvizek és közcélú nyílt csatornák medre, valamint parti sávja tartozik, azonban a partvonalat az állami térkép nem tünteti fel, ezért a területfelhasználás és az övezet határaként a telek, vagy alrészlet határát veszi alapul a terv, a csatornák esetében pedig a nyomvonalukat jelöli). A helyi szabályzatban nem szükséges rendelkezni a parti sáv méretéről, mivel országos előírás vonatkozik rá az alábbiak szerint (részlet az ADUVÍZIG előzetes tájékoztató leveléből):

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 vízi 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 vízi létesítmények esetében 3 méter.**

6. Az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti meglévő erdőket a terv erdőterületben szerepelteti, megkülönböztetve a Mélykúton előforduló két fő rendeltetést is (Ev védelmi erdő, Eg gazdasági erdő). A jelenleg hatályos településszerkezeti tervben már kijelölt erdőkön felül számos földrészlet került telepítésre az elmúlt években, melyek eddig más rendeltetésben (általában mezőgazdasági területben) szerepeltek a szerkezeti tervben. Ezek az új gazdasági erdők az igazgatási terület különböző pontjain található, összterületük 178,1 hektár.

Újra kijelölt (de meglévő) Eg gazdasági erdőterületek



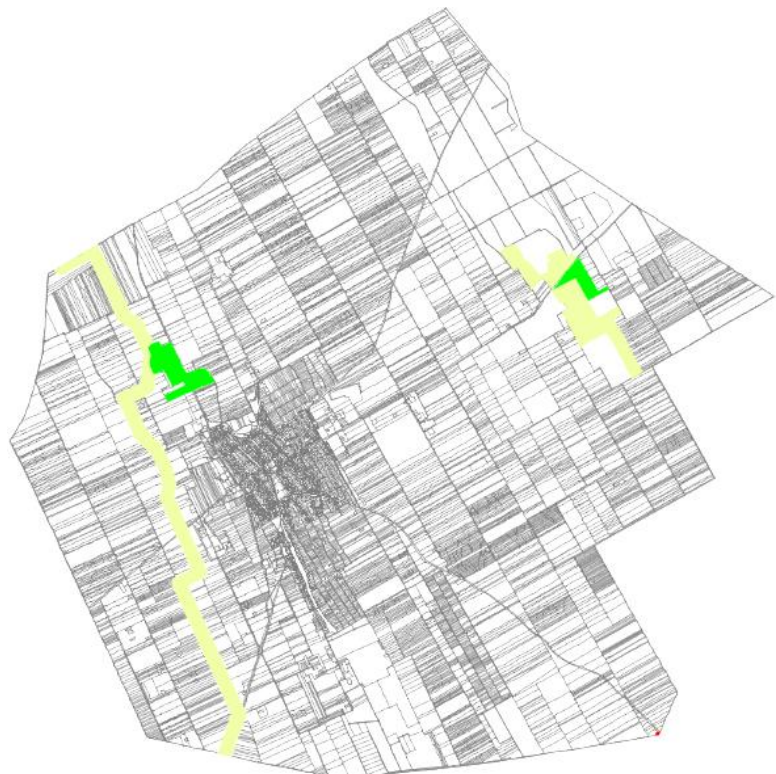
Új védelmi erdők (melyeket eddig mezőgazdasági, vagy gazdasági területbe sorolt a szerkezeti terv) kisebb foltokban, összesen 56,0 hektáron szerepelnek az új szerkezeti tervben. Főként az 55-ös út és a mezőgazdasági majorok mellé telepítettek védelmi célú erdőket.



Újonnan kijelölt (de meglévő) Eg gazdasági erdőterületek

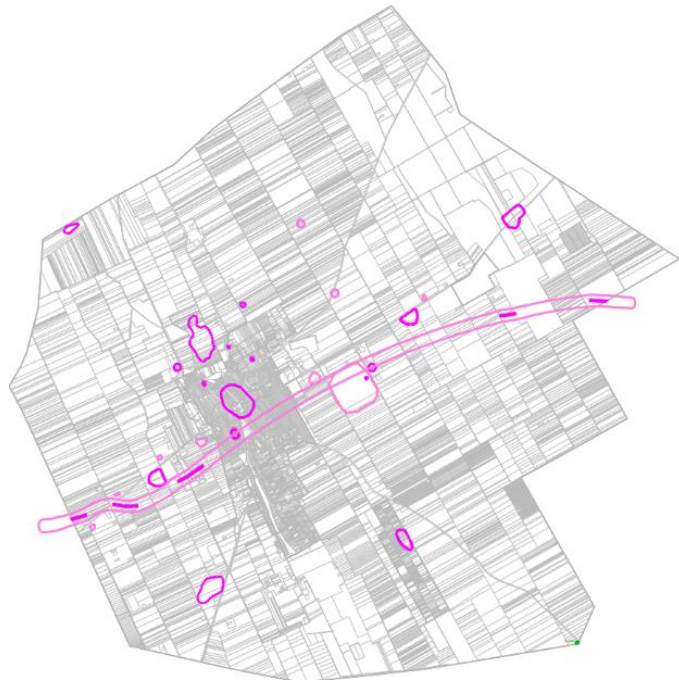
7. A **természetvédelmi határvonalak** a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság adatainak megfelelően szerepelnek a tervlapokon.

A Megalapozó vizsgálat 1.12.3. fejezete bemutatja az egyes természetvédelmi kategóriákban nyilvántartott területeket. Mélykúton az ökológiai folyosó (világos zöld színnel) és magterület (zöld színnel) a Kígyós főcsatorna mentén (vizes élőhely és Papgyep) valamint az Öregmajor mellett (Trianoni-tölgyes erdőterületek) helyezkednek el. Az egyetlen kunhalom kicsiny területfoltja az igazgatási terület DK-i sarkában található (piros jelölés).



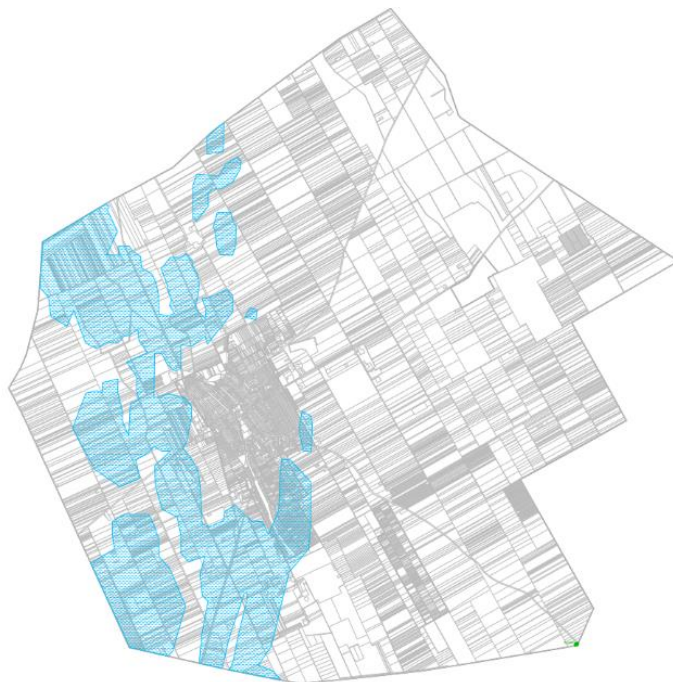
Természetvédelmi érdekű területek

8. A **régészeti lelőhelyek** a Forster Gyula Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása, valamint a régészeti terepbejárás alapján készült *Örökségvédelmi hatástanulmány* szerint szerepelnek a tervlapokon. Egyes lelőhelyek összeolvadtak, vagy határuk változott, tartalmazza továbbá a tanulmány a régészeti érdeklő terület kategória lehatárolását.



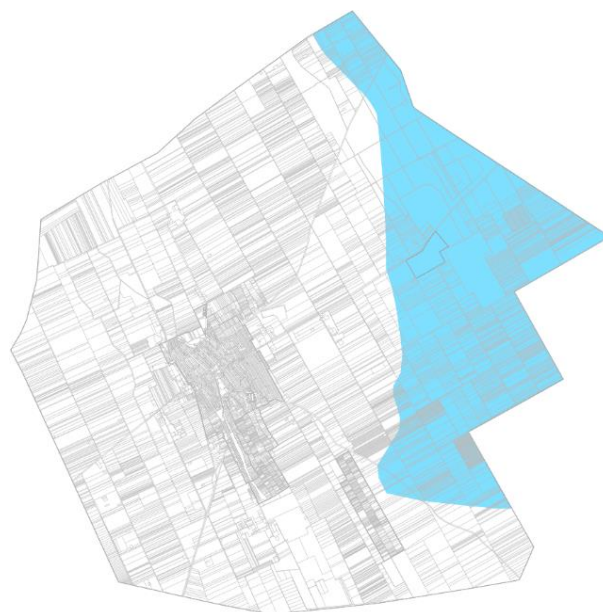
Régészeti lelőhelyek és régészeti érdeklő területek

9. A **belvízveszélyes** területek jelölése a tervlapokon az ADUVÍZIG friss adatszolgáltatásán alapul. A legalább 2 %-os előtétessel érintett földrészletek kaptak ilyen besorolást.



Belvízveszélyes területek lehatárolása

10. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) szerint Mélykút érintett az **országos vízminőség-védelmi terület** övezetében. Az igazgatási terület K-i része (amely jellemzően vízáteresztőbb talajú) a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek megóvását szolgáló védelem alatt áll. A tervlapok lehatárolják a területet, a helyi építési szabályzat pedig megállapítja a vonatkozó szabályokat.



11. Az országos **műemlékvédelem** alatt álló Szt. Joachim templom műemléki környezete a területek eddig nem szerepelt, az országos nyilvántartás alapján megtörténik a határvonal ábrázolása.

Helyi igények, felvetések alapján tervezett változtatások:

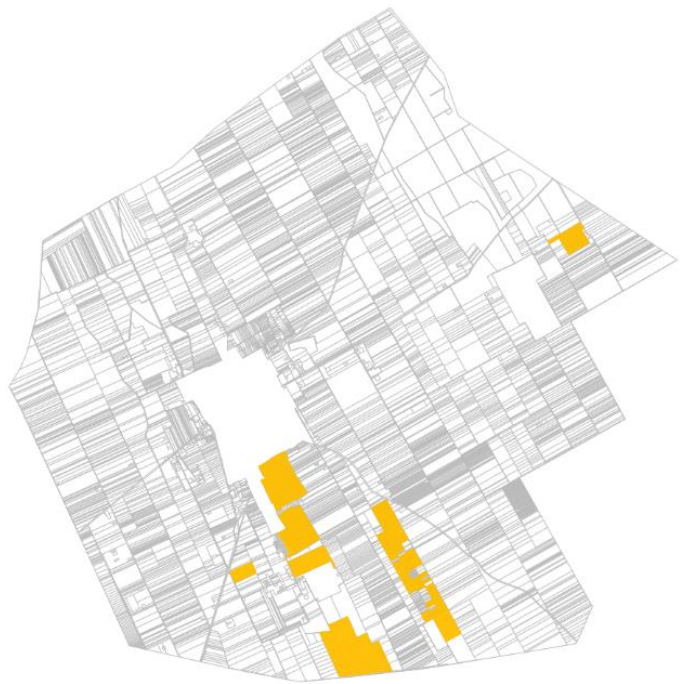
12. A 2017-ben elkészült Építészeti örökségvédelmi hatástanulmány figyelembe vételével Mélykút Településképi rendelete megállapította a **helyi egyedi építészeti értékvédelem** alá tartozó értékeket, melyeket feltüntettek a területek.

Helyi egyedi védelem alatt álló építmények

	A	B
1	Megnevezés	Cím (helyrajzi szám)
2	Szent Erzsébet templom	Széchenyi u. 115/d. (1453)
3	Szvetnik Joachim emlékház	Honvéd u. 41. (504)
4	Egykori járványkórház	Damjanich u. 6. (2289)
5	Óiskola épület	Kistemplom u. 1. (978)
6	Városháza	Petőfi tér 1. (705)
7	Volt zárda épület (általános iskola épületegyüttes része)	Rákóczi u. 1-3 (4)
8	régi lányiskola (általános iskola épületegyüttes része)	Rákóczi u. 1-3 (4)
9	Plébánia épület	Petőfi tér 15. (980)
10	Alkotóház	Hunyadi utca 18. (2301)
11	Lakóház	Pacsirta u. 12. (1113)
12	Posta	Petőfi tér 4. (714)
13	Lakóház	Rákóczi u. 12. (1015)
14	Hitelszövetkezet egykori székháza	Rákóczi u. 21. (1010)
15	Bolt és lakóház	Rákóczi utca 27. (1007)
16	Lakóház	Templom u. 30. (827)
17	Lakóház	Tópart u. 48. (19)
18	Lakóház	Új utca 61. (441)
19	Lakóház	Bem tér 9. (623)
20	Lakóház	Dankó Pista u. 2. (1910)

21	Lakóház	Hunyadi utca 3. (1005)
22	Lakóház	Hunyadi u. 35. (890)
23	Lakóház	Magyar u. 33. (2345/1)
24	Lakóház	Magyar u. 38. (1161)
25	Lakóház	Pacsirta u. 26. (1106)
26	Lakóház	Pacsirta u. 40. (1099)
27	Lakóház	Rigó u. 10 (1317)
28	Lakóház	Szabadság tér 8. (2148)
29	Lakóház	Széchenyi u. 10. (164)
30	Lakóház	Széchenyi u. 4. (167)
31	Lakóház	Tópart u. 19. (180)
32	Lakóház	Tópart u. 41. (33)
33	Lakóház	Tópart u. 47. (21)
34	Lakóház	Új u. 15. (310)
35	Lakóház	Új u. 83. (468)
36	Lakóház	Új u. 127. (512)
37	Lakóház	Zöldfa u. 24. (31)
38	Lakóház	Zöldfa u. 35. (1037)
39	Malom	Malom u. 12. (1668)
40	Öregmajori egykori kastély	Öregmajor tanya 143. (3547/14)

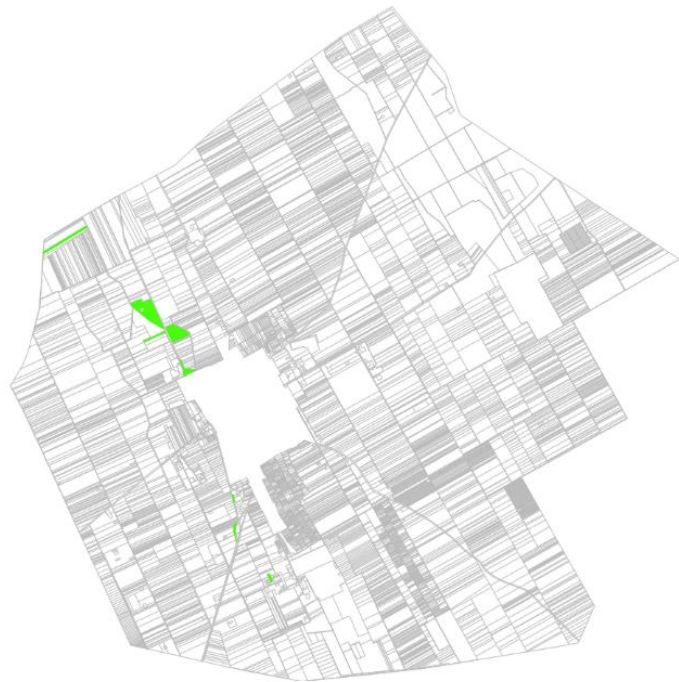
13. A **mezőgazdasági terület** a sajátos használati mód alapján kertés, vagy általános kategóriába tartozik az OTÉK szerint. Mélykút szerkezeti terve jelenleg nem különböztet meg kertés mezőgazdasági területhasználatot. Mélykúton nincs ugyan zártkertként nyilvántartott ingatlanok, de jelentős nagyságú telekcsoportok állnak kert, szőlő, vagy gyümölcsös művelés alatt. Ezeket a területegységeket (összesen 416,0 hektárt) az új szerkezeti terv Mk kertés mezőgazdasági területbe sorolja át.



Mk jelű kertés mezőgazdasági területbe átsorolt tájrészek

14. A megmaradt **gyepművelésű tájrészek természetes állapota** védelmet érdemel mind az élővilág szempontjából, mind pedig a talaj vízháztartásának fenntartása érdekében. A gyepművelésű földrészleteket (összesen 44,0 hektárt) az új szerkezeti terv Mát jelű természetes gyep sajátos felhasználású általános mezőgazdasági területként kezeli. A vizenyős gyepeket a Kígyós-főcsatorna mentén célszerű volna visszagyepesíteni, de a szerkezeti terv konkrét előírányzást nem ad.

Mát jelű természetes gyepek sajátos felhasználású általános mezőgazdasági területek

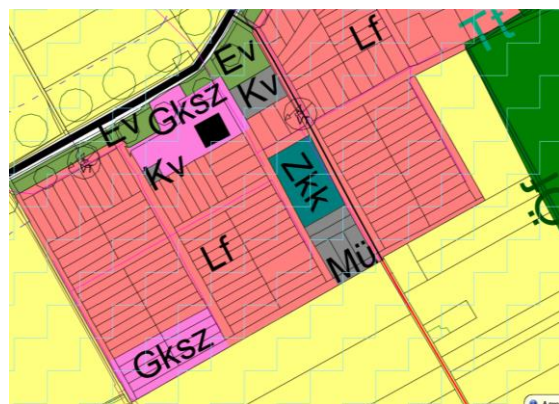
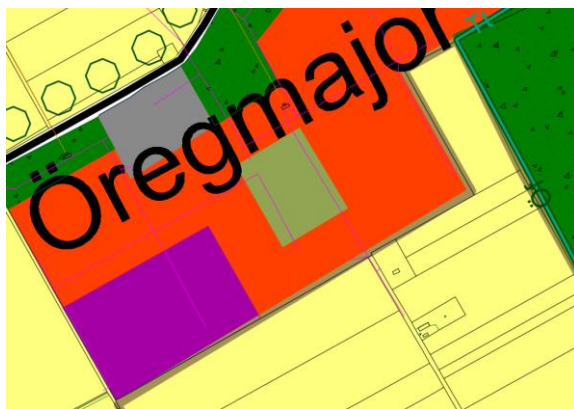


15. A működő mezőgazdasági majorok a jelenlegi Gip ipari gazdasági vagy Lf falusias lakóterületi besorolás helyett **Mű jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület**be kerülnek át. A Gksz területen meglévő lakóházas ingatlanok csoportja Lf területbe kerül vissza

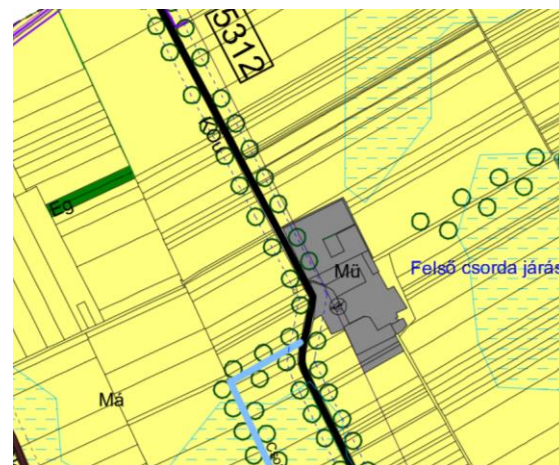
Hatályos szerkezeti terv részletek

Új szerkezeti terv részletek

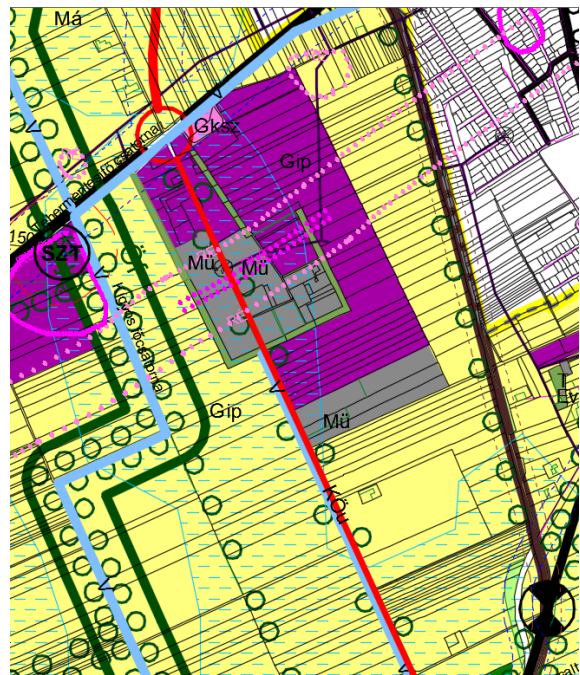
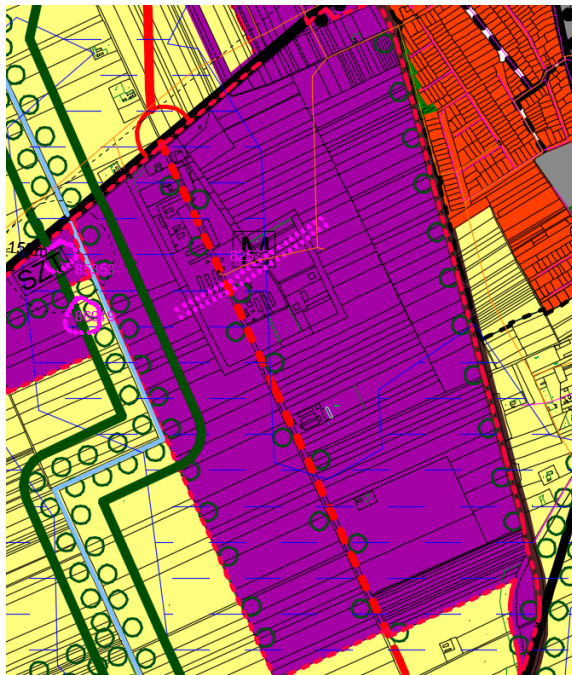
Öregmajorban



Jánoshalmi úti major



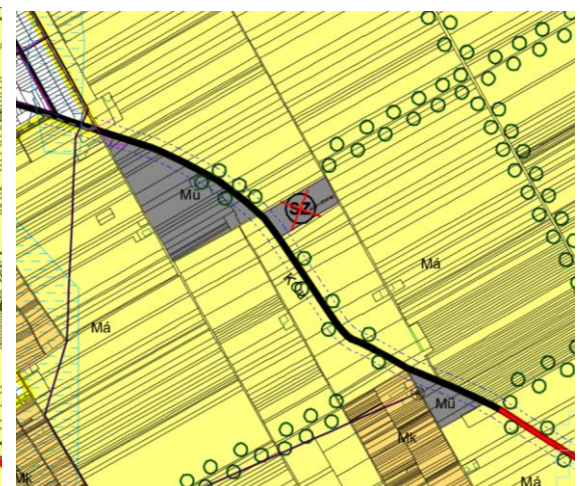
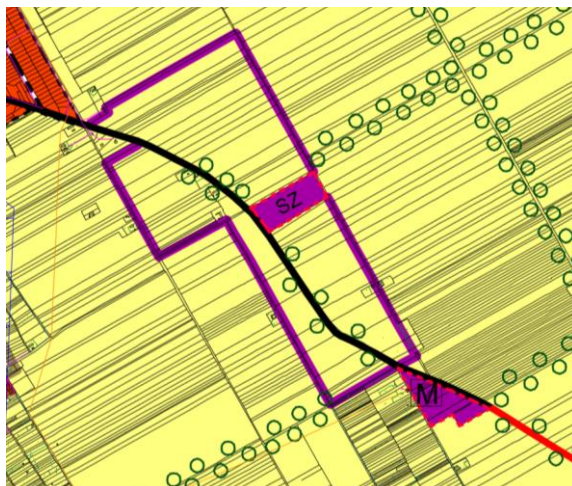
Alkotmányos út mentén



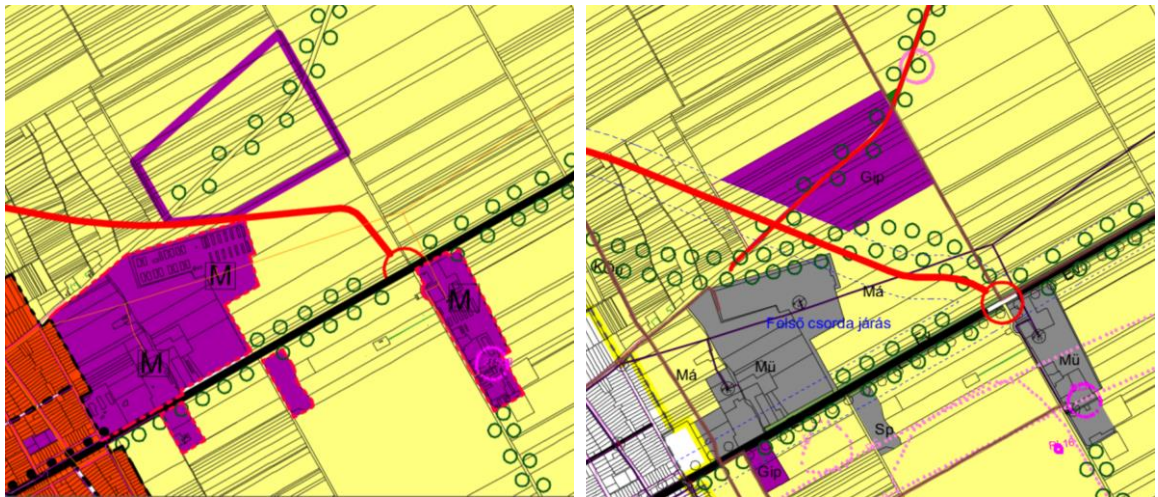
Rákóczi major és környéke



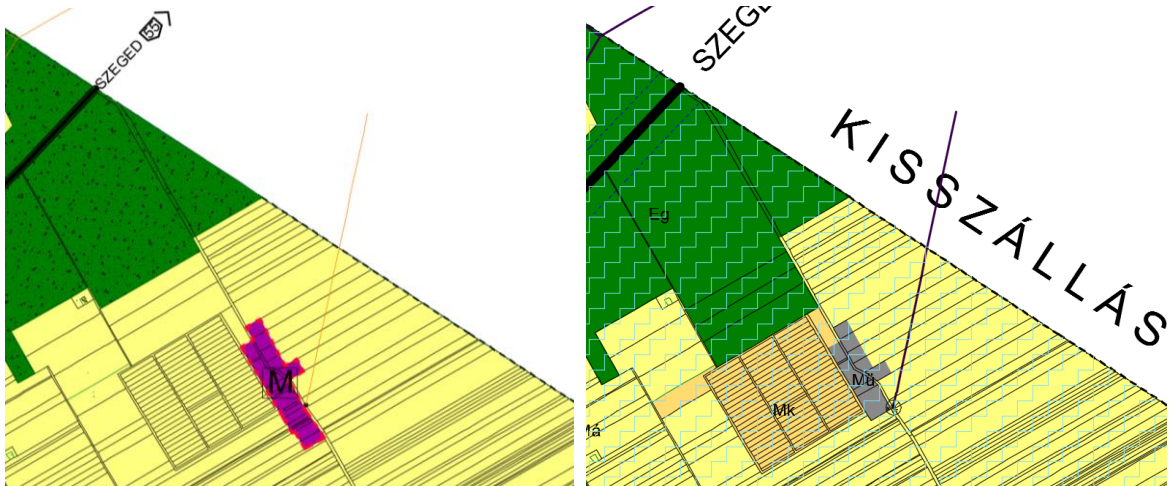
Csikériai út



55-ös főút mentén



Kisszállási határ mentén (Janka major)



16. Vizsgálja az új szerkezeti terv **Mk** jelű kertés mezőgazdasági területbe azokat a lakóterületi fejlesztésre jelenleg kijelölt telekcsoportokat (összesen 14,5 hektárt), amelyeknek a beépülése távolban sem várható (Madách Imre utcától É-ra és az Alsótemető mögött).

Lj lakóterületből Mk kertés
mezőgazdasági területbe átkerülő
telekcsoportok

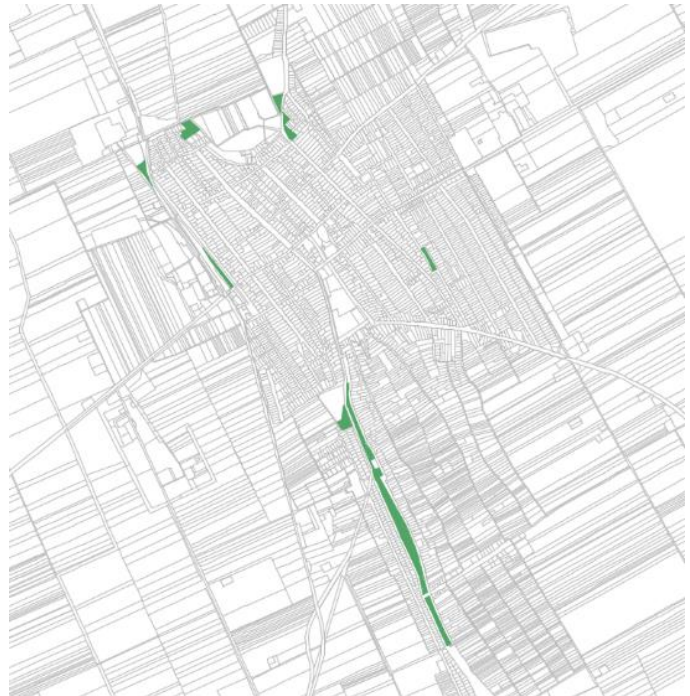


17. A városközpont közelében lévő lakóterületek egy része városiasává vált, ezért a jelenlegi Lf jelű falusias lakóterület helyett **Lk jelű kisvárosias lakóterület**be kerül át (összesen 56,6 hektár). Az új besorolás lehetővé teszi a megengedett legnagyobb beépítettség növelését 30 % fölé.



Lf falusias lakóterületből Lk jelű kisvárosias lakóterületbe átkerülő telekcsoportok

18. A jelenleg hatályos terv még nem alkalmazhatta az OTÉK új, különleges, beépítésre nem szánt terület-felhasználási kategóriáit: a „burkolt köztér” és a „fásított köztér, sétány” rendeltetést. Kisebb-nagyobb zöldsávok, melyek eddig közkertként szerepeltek a szerkezeti tervben, valamint egy mély fekvésű, vizenyős terület, amely eddig lakóterületbe volt sorolva, átkerül a Ktf jelű „**fásított köztér, sétány**” kategóriába, amely a zöldterületekkel szemben megkövetelt 60 vagy 70 % zöldfelületi fedettség helyett csak 20 %-ot követel meg és 5 %-ban be is építhető.



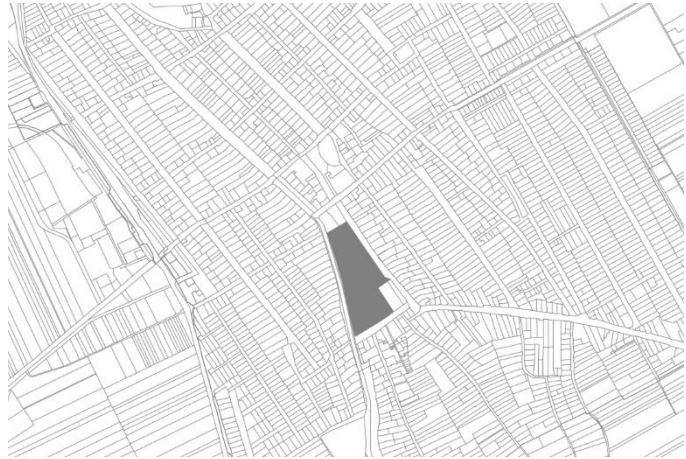
Ktf jelű különleges, beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány területbe átkerülő telekcsoportok

19. A Szabadság tér (hrsz.: 2267) az előzőekkel ellentétben közkert helyett közpark kategóriában lesz szabályozva, mivel városi jelentőségű zöldterület. A jelenlegi szerkezeti tervvel megegyezően a városközpont templomdombja is **Zkp jelű közpark**.



Zkp közparkba kerülő Szabadság tér

20. Új különleges beépítésre szánt „Zöld városközpont” területfelhasználási kategóriába kerülnek a művelődési ház, sportpálya, fürdő és városi piac telkei, **Kz** jelöléssel. Az egységes besorolás szabadabb térformálást, épületelhelyezést biztosít az építésznek és tájépítésznek a projekt tervezése, engedélyezése során.



Kz különleges beépítésre szánt zöld városközpont terület

21. **Kv** jelű különleges beépítésre szánt városüzemi területként lesznek szabályozva a városüzemeltetési célra használt telekcsoportok, beleértve a vízművek területeit is. A belterületen a Tópart utcai vízmű telephely, a GAMESZ által használt telkek (Petőfi tér 9., Rákóczi utca 11., Széchenyi utca 142/4 hrsz.), az Agrárinformációs iroda, valamint Öregmajorban a vízműterület és a hidroglobusz telke tartozik ebbe a kategóriába.



Kv különleges városüzemi területek a belterületen

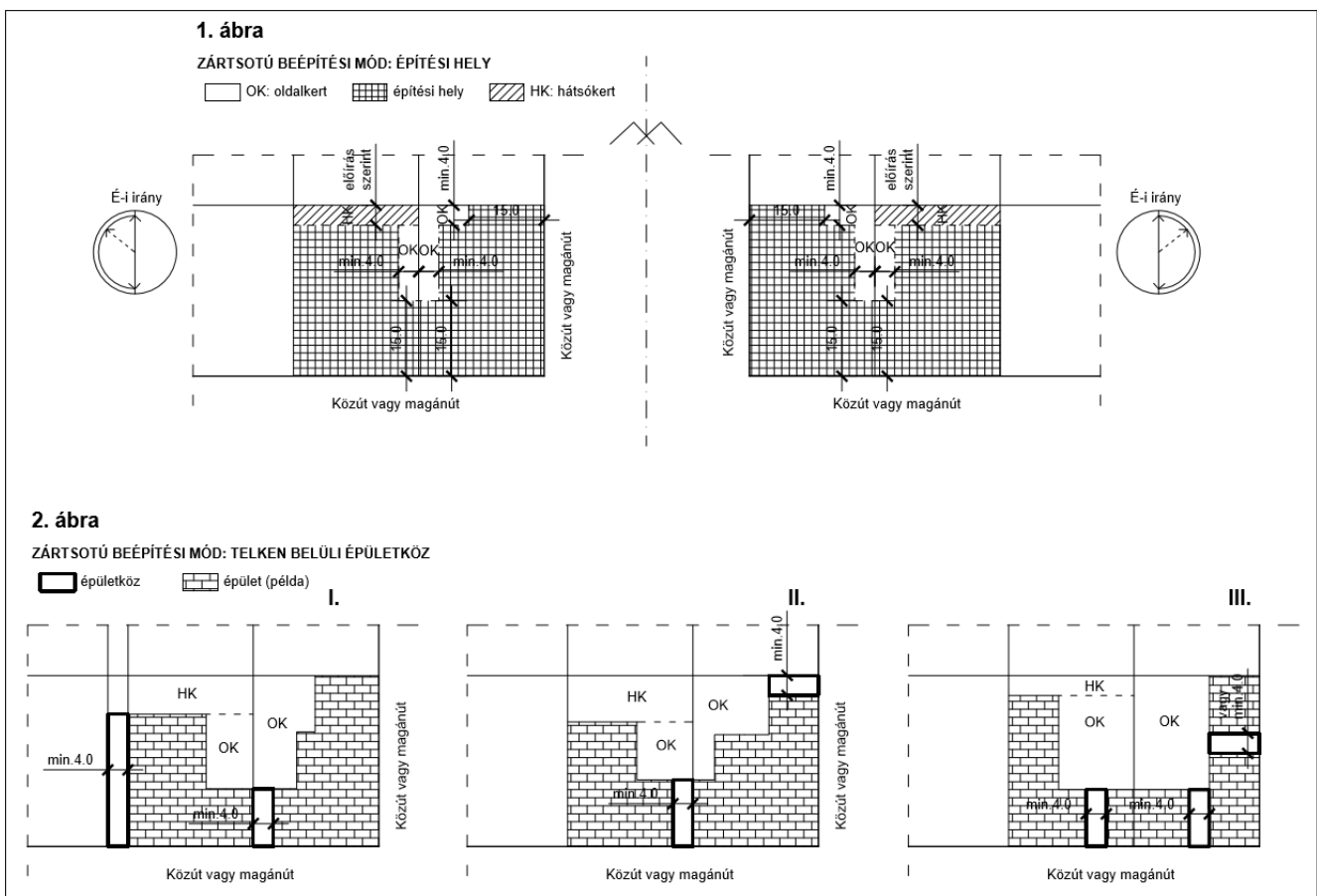


Kv különleges városüzemi területek Öregmajor egyéb belterületen

22. Az OTÉK a **beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke** szabályozására több módot kínál fel: megszabható az épületmagasság, a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság. Mélykúton a jelenlegi előíráshoz („H” építménymagasság fogalmához és számításához) legközelebb álló „épületmagasság” lesz előírva.
23. Az oldalhatáron álló beépítési mód **építési helyén** belül további oldalkert elhagyásával, szabadon állóan is lehet majd épületet elhelyezni. A zártosú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül a későbbi ütemben beépülő „hézag” ezután is meghagyható lesz. Kötelezően nem ír elő a HÉSZ épületközt, bár erre módja volna az OTÉK 34. § (4) bekezdésben biztosított lehetőségre szerint:

„Zártorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie”

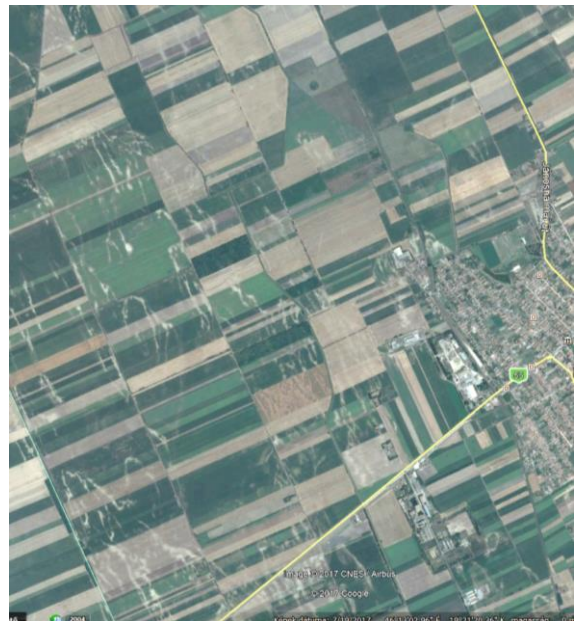
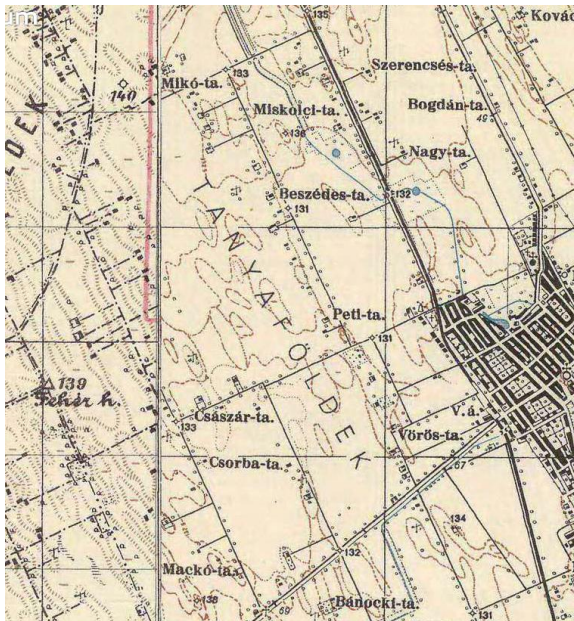
24. Az **előkert** általános méretét a HÉSZ a szokásos 5 m helyett rugalmasabban, 5 és 6 m között állapítja meg, annak érdekében, hogy várakozó személygépjármű elférjen a garázsbejáróban. Az utcavonalra nem merőleges oldalhatár esetében legalább az épület sarokpontjának kell az előkertvonalon állnia. Alkalmazható lesz az illeszkedés elve a már túlnyomórészt beépített telektömbökben: az előkert méretét ez esetben a 3-3 szomszédos telken kialakult, jellemző állapothoz lehet igazítani. A jellemzően utcafrontos beépítési környezet esetén is elhagyható előkert, ha értékes zöldfelület megtartása a cél, vagy a telek előtti közterület szélessége nem éri el a 12,0 métert (behúzott kapu vagy garázsbejárat létesül).
25. Az **oldalkertre** nem szab meg a HÉSZ előírást, az OTÉK szabályai vonatkoznak rá. A **hátsókert** is az OTÉK szerint állapítandó meg, kivéve a 30 m-nél nem hosszabb lakó- vagy vegyes telkeket, melyek esetében az előkert legalább 3 méter, vagy 0 méter, utóbbi esetben tűzfalként kell kialakítani a hátsó telekhatáron álló falat.
26. A **zártorú beépítéshez** tartozó építési helyre vonatkozóan az ún. „kifelé hajlított”, azaz az utcavonalon és az (északiasabb tájolású) oldalhatáron „L” alakban állhatnak az épületek. A zártorú beépítési módhoz tartozó építési hely két ütemben is beépülhet, ekkor az egyik oldalhatártól oldalkert hagyható el, amelyre a telepítési távolságok betartása mellett nyílások is létesíthetők. Köztes szakaszon is hagyható beépítési szünet (két külön épület jöhet létre az utca felől). A HÉSZ rögzíti az építési hely előírásait, az alábbi ábra segíti ezek értelmezését:



27. **OTÉK alóli felmentéssel** a birtokközpont előírt minimális telekterületének csökkentése ½ kataszteri holdra (2877 m²-re) a mezőgazdálkodási adottságok fenntarthatósága érdekében.

Mélykút igazgatási területén szinte alig maradtak tanyák. A családi gazdálkodásnak ezek a színterei főleg a kényszer-szövetkezetesítés során szűntek meg létezni, a tagosítás majdnem mindet elsöpörte.

Az **1941. évi katonai térképen** nagy számban, sorokba rendeződve láthatók a tanyák. Az igazgatási terület egyes részein eltérő mértékben történtek változások a tanyagazdálkodásban. Az *északnyugati* határrészen, melyet beszédes módon „Tanyaföldek” névvel illet a térkép, szinte teljesen megszűntek a kis gazdaságok, az országutak közelében található csak néhány tanyatelek (17 db), amely „élő”, működőképes, ezeket érinti a felmentés.

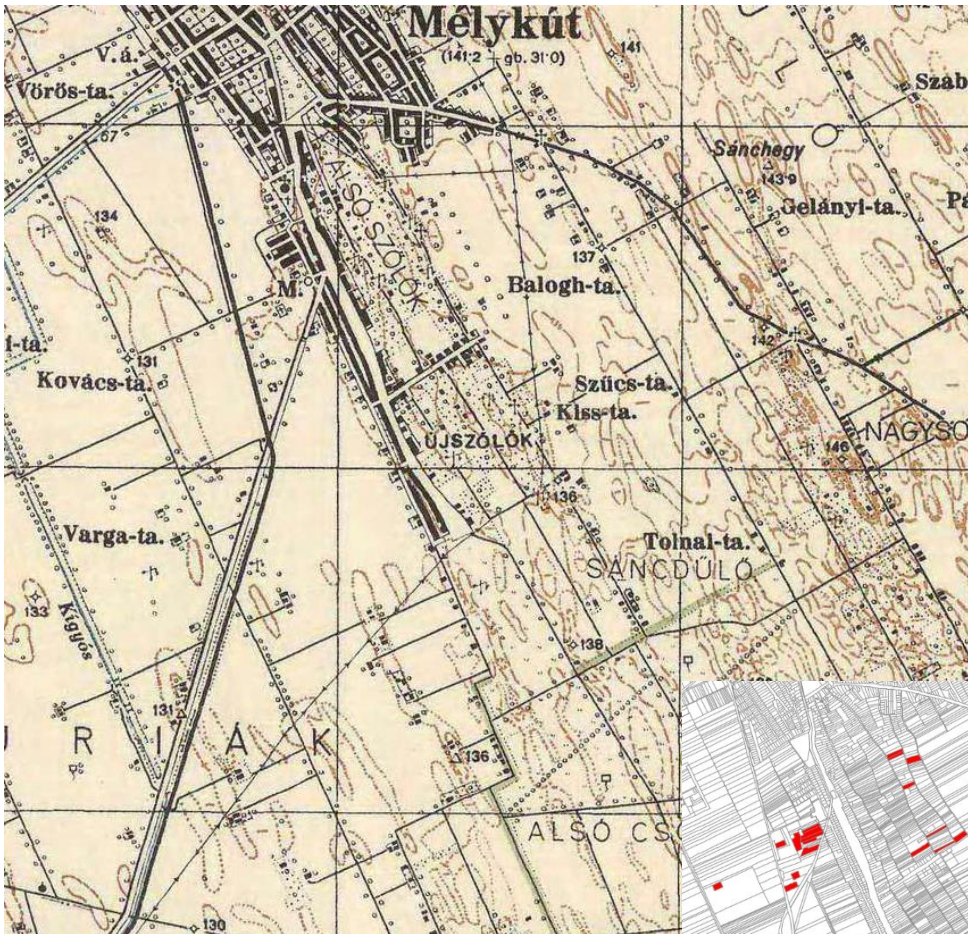


A légifotó-részleteken látható tanyacsoportok a felmentés alapján birtokközponttá válhatnak.





A D-i határrészen is jól felismerhetők az 1941-es térképen a felmentéssel érintett tanyák, melyek mindegyike működik a mai napig:



Öregmajor környékén, a K-i településrészen más forgatókönyv szerint jöttek létre a tanyák: a nagybirtok megszűnése után juthattak földhöz a kisgazdaságok, melyek önellátásra és árutermelésre rendezkedtek be. A felmentésre jelölt tanyák mindegyike működik, az alábbi légifotós példa közülük kettőt kiragadva (Öregmajortól Ny-ra) mutatja be, hogy a tanyatelteken belül és környékükön változatosan művelt a terület, „benne él” a tanya a tájban:



A mezőgazdasági övezetekben fekvő megmaradt tanyás telkek száma mostanra 130 db-ra zsugorodott, összesített területük kb. 40 hektár. Az átlagos telekterület megközelítőleg 3100 m², amely jellemzően a félholdas és az egyholdas területek váltakozásából adódik.

A mélykúti határban mára a nagyüzem és a monokultúrák váltak általánossá, a kertészeti kultúrák, a szőlő és gyümölcsös részaránya elenyésző. A munkaigényes, intenzív művelési formák és az állattartás visszaesése a mezőgazdaság foglalkoztatási szerepét is visszavetette. A hagyományos gazdálkodási ismeretek kihalását és a fenntartható gazdálkodás esélyeinek jelentős romlását hozná magával, ha a még megmaradt tanyák is eltűnnének a város térképéről. A táj veszítene változatoságából. Az OTÉK által biztosított 10 %-os beépítettség nem teszi lehetővé még a meglévő épületek újjáépítését sem. A tanyák fennmaradásának egyik legbiztosabb lehetősége, hogy birtokközpontként legyenek hasznosíthatók. Ehhez viszont az OTÉK előírások szerint **10000 m²** telekterület szükséges, a tanyák nagy része ezzel szemben csak a **2800 m²**-t éri el.

Az érintett OTÉK-előírás a következő (aláhúzással):

„Mezőgazdasági terület

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

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen

1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
2. a 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 3%-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 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen 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 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), **ha a telek területe legalább a 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 beépítettségének 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 birtokközponttal 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.”

A HÉSZ-ben a következő előírás beiktatása javasolt:

„Birtokközpont az általános szabályokban foglaltakon túlmenően a 2800 m² területi nagyságot elérő telken is kialakítható a következő helyrajzi számokon szereplő meglévő tanyák területén:

064/1, 064/2, 064/3, 067/3, 067/5, 067/6, 079/3, 079/4, 084/2, 084/4, 084/6, 084/7, 084/8, 084/10, 084/11, 0127/4, 0127/5, 0127/6, 0148/2, 0151/3, 0151/4, 0166/2, 0166/6, 0169/6, 0169/7, 0169/8, 0169/9, 0169/16, 0169/20, 0169/22, 0169/23, 0169/24, 0178/3, 0183/6, 0183/7, 0183/8, 0183/9, 0190/9, 0190/10, 0210/9, 0190/11, 0190/14, 0192/5, 0209/5, 0209/6, 0213/3, 0219/2, 0230/9, 0235/3, 0238/2, 0267/5, 0270/3, 0275/2, 0275/3, 0311/2, 0311/5, 0332/6, 0363/2, 0373/7, 10119, 10134, 10143, 10172, 10210, 10508, 10526/1, 12009, 12018, 12019.”

Településrendezési, településképi, illeszkedési követelmények

A felmentéssel érintett területek mindegyike mezőgazdasági terület marad a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően. A településképeknek eddig is és ezután is megszokott részét képezik a tanyás telkek elkülönült, sajátos területfoltjai. Történeti előzményeket tekintve is meglévő adottságnak tekinthetők, amelyek kialakult jellegét a birtokközponttá válás nem változtatja meg, már csak azért sem, mert a tanyákon általában most is épületek csoportja helyezkedik el, fásítással takart formában. A létesülő új épületek fizikai megjelenésére vonatkozó előírásokon a felmentés nem változtat (pl. épületmagasság). Az összes beépített terület nem növekszik meg, mert a birtoktest egészére nézve az országos előírásban megszabott maximális beépítettség továbbra is teljesül.

Környezet-, táj-, természet- és műemlékvédelem

A területhasználat jellege megmarad, ezért a birtokközponttá válás nem jár számottevő változással a környezet állapotában. Kifejezetten előnyös, hogy a „zöldmezős” új birtokközpontok helyett a meglévő „barnamező” hasznosul erre a célra. A mezőgazdasági terület egészéhez képest a felmentéssel érintett kb. 25 hektárnyi tanyás telek részaránya csekély. A környezet állapota szempontjából fontosabb ennek a területnek és a környező – általában bérelt – földeknek a

karbantartottsága, mint az adott földrészleten az épülettel fedett terület mennyiségi növekedése. A felmentés pozitív hatást gyakorolhat a gondozottságra, mivel az épületek leromlásának, összeomlásának elejét veheti és a kiscgazdaságok építésjogi státusza helyreállhat.

A táj- és természet védelme szempontjából a tanyák a fenntartható mezőgazdasági területhasználat egy sajátos formáját jelentik, irányt mutathatnak a hulladékmentes gazdálkodási séma felé. A kialakult használati módon a felmentés nem változtat, hanem éppen annak megtartását támogatja. Védett egyedi táji és természeti értékek egyelőre nincsenek részletesen kataszterbe foglalva a tanyatelkeken, de épp a fejlődés lehetősége által ismertté válhat az eddig rejtett építészeti, gazdálkodási, táji, természeti örökség.

Műemlékvédelem alá tartozó egyedi vagy területi érték sem található a felmentéssel érintett telkeken.

Rendeltetési, egészség-, tűz-, köz- és más biztonsági, valamint akadálymentességi követelmények

A tanyákon zömmel 80-100 éve létezik az önfenntartó és árutermelő mezőgazdasági kiscgazdaság, mint rendeltetés, a felmentés nem változtat ezen a jellegén, viszont kibővíti a lehetőségeket a szállásadással és vendéglátással, ami a tájtörténetből ismert fogadók újbóli megjelenését eredményezheti. „Legálissá” válnak a már most is létező helytörténeti gyűjtemények, vendégtanyák.

Az egészségvédelem szempontjából veszélyeztető tényezővel nem kell számolni a mezőgazdasági birtokközponttá válás miatt. A felmentési területeket művelő lakosok száma csekély, a burkolt útról, vagy járható földútról való megközelítés, az elektromos áram minden telken biztosított.

A tűzoltó autók minden felmentéssel érintett tanyába bejuthatnak, mivel a feltáró utak a szélsőséges időjárási viszonyok között is járhatók.

A felmentés következtében kevesebb tanya ürül ki, lesz elhagyatott, ez a változás javíthatja a kinn élők biztonságérzetét, mivel szemmel tartják egymás ingatlanjait a szomszédok.

Katasztrófavédelmi közvetlen veszélyeztetettség (pl. Seveso, árvíz, belvív) nem érinti a tanyatelkeket.

A közterületek lejtési viszonyai 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

Geológiai veszélyeztetettség a felmentési területen 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 telkeken akár záportavakkal is elhelyezhetők, visszatartathatók öntözési céllal. Magas talajvízszint nem fordul elő rendszeresen, a felmentésre jelölt tanyákon – helyismeret alapján megválasztott fekvésük miatt – nem merülnek fel belvízpanaszok.

A felmérés alapján birtokközponttá alakítható, mezőgazdasági övezetben fekvő 68 db tanya telek

