



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 66.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/382-119 /2023.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2023. június 7-i soros ülésére

Tárgy: Mezőgazdasági területek beépíthetőségének kérdésköre

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Nagy Ibolya jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés



zárt ülés



Elfogadás: egyszerű többség



minősített többség



Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság



Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság



Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság



Tisztelt Bizottsági Tagok!
Tisztelt Képviselő-Testületi!

A Fővárosi Agglomeráció Önkormányzati Társulás 2023. május 24-én megtartott ülésén napirendi pontként szerepelt a „tanyák” beépíthetőségével összefüggő jogszabálmódosítás agglomerációs településekre gyakorolt hatása.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. r. legfrissebb, 2023. 03.30-tól hatályba lépő módosítása (90/2023.(III.22.) Korm.r.) jelentős változást hoz a mezőgazdasági területek beépíthetőségében. A szabályozás módosítása újabb beépítési hullámot indít el a már jelenleg is túlszűfolt agglomerációs településeken.

Jelen előterjesztés mellé csatoljuk a Társulási ülésen kézhez kapott összefoglalót, mely részletesen tartalmazza a változás pontjait és felveti a lehetséges problémákat.

Az ülésen megjelent agglomerációs települések polgármesterei között eltérő véleményt váltott ki a Társulás elnökének felvetése. A polgármesterek többsége határozottan ellene volt a jogszabály e módon történő megváltoztatásának. Egy önkormányzat képviselője úgy ítélte meg, hogy ez a változás az ő településének megfelelő, mert a mezőgazdasági feldolgozó tevékenységet végzők kivonulhatnak a település belterületeiről. Több polgármester azt a javaslatot vetette fel, hogy az országosan egységes szabályozás alól vegyék ki a budapesti agglomerációs településeket és rájuk külön szabályozás vonatkozzon, tekintettel arra, hogy túlságosan elszaporodhatna az olyan „tanyák” száma, mely az engedélyezés szintjén megfelelne a klasszikus tanya fogalomnak, a későbbiek során viszont burkolt lakóterület fejlesztés alakulna ki, esetleg munkásszállások jönnének létre, hiszen az agglomerációban egyre nagyobb gondot jelent a munkaerő hiánya. Az önkormányzatokra nehezedne ugyanakkor az infrastrukturális feltételek (áram, víz, szennyvíz) biztosítása. Felvetődött azon javaslat is, hogy amennyiben nem változtatnak a jogszabály tartalmán, adjanak az önkormányzatok számára vétőjogot arra az esetre, ha egy-egy tanya kialakításával az önkormányzat nem értene egyet. Problémaként merült fel a polgármesterek körében az a jelenleg is problémát okozó tendencia, hogy az építéshatósági eljárásoknál sem az ellenőrzés, szem a szankcionálás nem működik megfelelően. A jogszabály módosítás nagyobb lehetőséget adna azok számára, akik valamilyen úton a hatóságok kijátszásával olyan épületegyütteseket hoznának létre, mely az agglomeráció túlszűfoltóságát fokozná, az önkormányzatok számára tehernövelést jelentene.

Az ülésen elhangzottak után a Társulási Tanács tagjai arra jutottak, hogy a Társulás nevében levélben fordulnak az Építési és Közlekedési Minisztériumhoz annak érdekében, hogy a fővárosi agglomeráció önkormányzatainak speciális problémái és a hatályos szabályozás okozta ellentmondások megoldást nyerjenek a vonatkozó jogszabályok megváltoztatása útján. A FAÖT Társulás elnöke a testületi ülés napjáig várja az önkormányzatok írásos véleményét a tárgy kapcsán, majd azokat összegezve juttatná el a Társulás egységes álláspontját a Minisztériumhoz.

Kérem a szakbizottságot, foglaljon állást a tekintetben, hogy

- a) több önkormányzattal egy álláspontot képviselve a jogszabálmódosítás visszavonását támogassuk és tegyük mindezt annak érdekében, hogy Alsónémedi nagyközség közigazgatási területén a jövőben is csak az önkormányzatunk által kialakított és elfogadott helyi építési szabályzatunkban foglaltak szerint létesülhessen tanya;
- b) az OTÉK módosítás nem sérti Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának, illetőleg a földtulajdonosok rövid- illetve hosszútávú érdekeit.

A jelenlegi szabályozás a következőket rögzíti:

Alsónémedi jelenleg hatályos településrendezési eszközei (HÉSZ, Településszerkezeti terv) a külterületi mezőgazdasági területeket az alábbi 4 övezetbe sorolja:

- a) Az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyepterület (rét, legelő) művelés a jellemző, a műveléssel összefüggően épület nem építhető, a műveléssel összefüggően az építési engedélyezési eljárást nem igénylő karám, villanypásztor, állatok védelmét szolgáló árnyékoló tető, vadkerítés építménye, valamint, közlekedési és közmű építmény létesíthető.
- b) az **Má-f** jelű új farmgazdasági övezetben, az általános építési feltételek mellett új **birtokközpont** is létesíthető,
- c) az **Má-tt** jelű természeti érintettségű mezőgazdasági területek és az ingatlan nyilvántartás szerint kertként nyilvántartott telkek övezete, ahol szántó művelési ág és a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
- d) Az **Má-t** jelű övezet a **tanyák övezete**, ahol a területhasználat és az épületek rendeltetései, valamint a beépítettség mértéke a „külterületi lakott helyre” jellemző, az épület elhelyezésre alkalmas **kivett telekrész** tartozik a tanya övezetbe.

A 2018-2019. évben lezárt felülvizsgálati eljárás alapkonceptiója szerint kizárólag a már meglévő tanyák kivett (beépített, lakó funkcióra használt) telekrészei kerültek tanya övezeti besorolásba, melyeken lakóépület és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek építhetők az alábbi feltételek mellett:

- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), valamint lótarthoz kapcsolódó esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el a HÉSZ 1. mellékletének 2.3. táblázatában meghatározott, alábbi építési paraméterek betartásával:
 - aa) Az övezet telkein lakóépület és a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületek építhetők.
 - ab) **Má-t1** jelű övezetben a meglévő 10 000 m²-t elérő és meghaladó telken a beépítés **3%-os** mértékig bővíthető, felújítható, újra építhető. Földhivatali nyilvántartásban is megjelenő módon birtoktest telekhez rendelése esetén a tanya birtokközponttá alakítható. A **birtokközponton** érvényesíthető beépítés **legfeljebb 15%-os** lehet.
 - ac) **Má-t2** jelű tanya övezetben a kialakult telekterület **10%-án** létesíthető tanyaszerű rendeltetéshez kapcsolódó épület, építmény.
 - ad) **Má-t3** jelű tanya övezetben a kialakult telekterületen, a funkcionális arányok megkötöttsége nélkül, az összes beépítettség **legfeljebb 300m²** lehet (minimális beépíthető telekméret ebben az övezetben 2000 m².)
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges **lakóépület** a „külterületi lakott hely” (tanya) **Má-t jelű övezetében helyezhető el önálló épületként**. A többi övezetben a személyzet, vagy a tulajdonos számára létesíthető legfeljebb 2db szolgálati lakás legfeljebb a beépíthető terület felén, de a lakáscélú beépített összes bruttó alapterület nem haladhatja meg a 200 m² -t.

Határozati javaslat I.
.../2023(VI.7.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023...(VI.5.)sz. határozati javaslatában foglaltak alapján úgy döntött, felhatalmazza a polgármestert az alábbi határozat Fővárosi Agglomerációs Önkormányzati Társulás részére történő továbbításra:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem ért egyet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. r 90/2023.(III.22.) Korm.r. szerinti módosításával, mely jelentős változást hoz a mezőgazdasági területek beépíthetőségében. Az Önkormányzat szándéka, hogy a mezőgazdasági területek a funkciójuknak megfelelően, elsősorban a földműveléssel foglalkozó gazdák tevékenységét segítve kerülhessenek hasznosításra a jövőben és javasolja a módosító jogszabály hatályon kívül helyezését.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Határozati javaslat II.
.../2023(VI.7.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság .../2023...(VI.5.)sz. határozati javaslatában foglaltak alapján úgy döntött, felhatalmazza a polgármestert az alábbi határozat Fővárosi Agglomerációs Önkormányzati Társulás részére történő továbbításra:

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem kifogásolja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. r. 90/2023.(III.22.) Korm.r. szerinti módosítását.

Határidő: azonnal


Felelős: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Alsónémedi, 2023. június 2.


Dr. Tüske Zoltán
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


Nagy Ibolya
jegyző



Az alábbi rövid szakmai összefoglalót készítettük "házon belüli" felhasználásra az OTÉK legutóbbi módosításáról:

AZ OTÉK (253/1997. Korm.rend) legfrissebb, 2023.03.30-tól hatályba lépő módosítása **(90/2023. Korm. rend.)** jelentős változást hoz a mezőgazdasági területek beépíthetőségében.

Az **1.500 és 10.000 m² teleknagyság közé eső mezőgazdasági területeken**, "tanya" esetében a beépítésre nem szánt területek max. 10%-os beépíthetőségéhez képest igen jelentős, a falusias, kertvárosias lakóterületekével megegyező intenzitású, akár 30%-os beépítés is kialakítható .

Új "tanya" létesítésének legfontosabb feltételei a következők:

-külterületen elhelyezkedő,

-**bármilyen, a település szabályozási tervében mezőgazdasági övezeti besorolású,**

-1500 m² - 10.000 m² közé eső telek.

Korábban (2023. 03. 29-ig) az OTÉK tartalmazta az alábbi előírást:

"29. § (10) **Tanya vagy tanyás telek kizárólag a területrendezési szabályozás szerinti tanyás területek térségi övezetben jelölhető ki**, és a tanya vagy tanyás telek területének beépítettsége legfeljebb 30% lehet. A telken az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések mellett lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

Fogalommeghatározások

112. *Tanya*: mezőgazdasági területen 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 m² területű föld együttese."

Ehhez kapcsolódott az alábbi jogszabály is:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

10. Tanyás területek övezete

10. § (1) * A vármegyei területrendezési tervben a **tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol** a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

Ezt a jogszabályt ugyan nem módosították most, de az OTÉK-ból kivették azt a követelményt, hogy tanya csak ebben az ún. tanyás területek térségi övezetben lévő ingatlanon létesíthető.

Ez pld. Pest megyében azt jelentette, hogy csak a Pest Megye Területrendezési Tervében meghatározott tanyás területek övezetében lehetett tanyákat létrehozni. Mellékletben csatolom ezt a tervlapot, de elérhető itt is: <http://www.pestmegye.hu/teruletrendezes-1/teruletrendezesiterv>
http://www.pestmegye.hu/images/2020/Teruletrendezesi_terv/rendelet/P_MTrT_m3_OV_100e_01_-_13-5.pdf

Ezen látszik, hogy Cegléd környékén, valóban a klasszikus, hagyományos alföldi tanya térségekben volt erre lehetőség.

Ezen előírás törlésével pedig már bárhol, bármelyik település (nem csak a tanya térségén belüli) szabályozási tervében mezőgazdasági övezetben található, 1500-10.000 m² közötti telken lehetséges!

A módosítás után az OTÉK 29.§ (10) bekezdése így szól:

(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m² nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.

A 29.§ (13) bekezdése tartalmazza a beépítési %-okat:

(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60%-ának az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló miniszteri rendelet szerinti művelési ágban kell nyilvántartásban lennie, vagy - ennek hiányában - azon többszintes növényállományból álló zöldfelületeket kell kialakítani.

Csak néhány példa a "tanyán" kialakítható össz épület alapterület nagyságokra:

- 1500 m²-es telek esetén 202 m² lakó- és 248 m² gazdasági épület.
- 2000 m²-es telek esetén 270 m² lakó- és 330 m² gazdasági épület.
- 6000 m²-es telek esetén 630 m² lakó- és 1170 m² gazdasági épület
- 10000 m²-es telek esetén 750 m² lakó- és 2250 m² gazdasági épület.

Mivel a tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető, így a fentiekben említett gazdasági épületek akár vendéglátás célját is szolgálhatják.

Ha a tanya területének legalább 60%-a nincs a szükséges mezőgazdasági művelési ágba (pld. szántó, rét, legelő, gyümölcsös...stb.), akkor ennek hiányában többszintes növényállományból álló zöldfelület (néhány fa és cserje) kialakításával is teljesíthető a 29.§ (13) b) pontja szerinti előírás. Tehát még a tényleges mezőgazdasági művelés is kikerülhet!

Az OTÉK fogalommagyarázata szerint:

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez *

Fogalommeghatározások

130. *Többszintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

Felmerül az is, hogy mit tekint az építéshatóság "gazdasági épületnek"? Annak minimális mérete, funkciója nincs előírva. Tehát pld. egy nem túl nagy (pld. 3×5m-es) nyitott fedett szín (papíron szénatároló vagy géptároló, amihez akár még csak építési engedély sem kell) építése már annak tekintendő? És ezzel a gazdasági épület meglétére/építésére vonatkozó előírás teljesíthető? Mellette pedig egyszerű bejelentéssel építhető a 2 lakásos lakóépület a fenti méretekben, tényleges mezőgazdasági tevékenység nélkül.

A települési helyi építési szabályzatok (HÉSZ) ezt semmilyen mezőgazdasági övezeti, vagy egyéb más a HÉSZ-ben megfogalmazott védelmi előírásokkal nem korlátozhatják és ezen előírások HÉSZ módosítás, vagy átvezetés nélkül is automatikusan alkalmazandók:

121. § (5) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott rendelkezésektől eltérően e rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról szóló 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel megállapított 29. § (10)-(14) bekezdését és 111. § (1) bekezdését - **a településrendezési eszköz, településterv külön módosítása nélkül - alkalmazni kell a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervnek a 29. § (10)-(14) bekezdésével és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.**

Tehát pld. sem a közművesítési és hasonló, környezetvédelmi...stb. előírásokat nem kell figyelembe venni...

Ilyen feltételek mellett (akár burkolt lakóterület fejlesztési szándékkal) felértékelődnek:

- a belterület szélén, meglévő lakóterületekhez kapcsolódó mezőgazdasági területek,
- korábbi zártkerti területek, szőlőhegyek, jó panorámájú területek,
- külterületi burkolt utak közelében lévő mezőgazdasági területek.

Lehetséges konfliktusok:

- Felvetődik annak kérdése, hogy akár természeti értékvédelem alatt álló (pl. Natura 2000 területen, országos ökológiai hálózati területen), vagy vízbázisvédelmi területeken is épülhetnek tanyák, ha ezt magasabbrendű jogszabályok nem zárják ki. Erre vonatkozó előírások nem jellemzők, mivel ezt többnyire a HÉSZ-ek szabályozták.
- Felvetődik továbbá annak lehetősége is, hogy a belterületek szélén lévő lakóterületekhez közvetlenül csatlakozóan olyan tanyák kerülnek kialakításra, ahol az állattartás (ha esetleg tényleg van/lesz), vagy növénytermesztés (pl. gombakomposztáló) zavaró hatású lehet a már kialakult lakóterületekre.
- **Beépítésre kerülhetnek olyan mezőgazdasági területek is, ahol távlati települési, vagy térségi érdekű beruházások megvalósítása lenne a cél.** Például: elkerülő utak nyomvonala, ipari-gazdasági, vagy turisztikai fejlesztések célterületei.
- **Felkapott településeken (agglomeráció, Balaton-felvidék) a mezőgazdasági területek 1500-2000 m² teleknagyságú felparcellázásával** (amennyiben a HÉSZ a min. kialakítható telekméretet nem szabályozza) **megindulhat egy, az önkormányzat és a hatóságok által kontrollálhatatlan "burkolt lakóterület fejlesztés",** ahol figyelmen kívül hagyhatók a lakóterületektől elvárt közmű infrastruktúra, valamint közterületi és közlekedési feltételek. (A szükséges intézmény és közmű fejlesztések pedig az önkormányzatra maradnak.) A kárpótlásként osztatlan közös tulajdonként kiosztott termőföldeket az utóbbi években a Földhivataloknál egy speciális eljárással a HÉSZ szabályaitól eltérően 1/1 tulajdonú kis méretű területekre osztották (osztják) fel. Ezek közül néhány összevonásával úgy, hogy az 1500-10.000 m² közé eső telekméretet elérjék, ugyancsak lehetővé válik azok 30%-os beépíthetősége.

A tanya szabályozás várható legjelentősebb negatív hatásai:

- Az Alföldi tanyák fennmaradásában ez a szabály sokat nem fog változtatni. Az 1950-es évektől a tanyán élők többsége igyekezett a falvakba beköltözni. Csak a legelszántabbak maradtak kint a tanyán. Ma még több olyan szolgáltatást nyújtanak a falvak, kisvárosok, amivel a tanyák nem tudják felvenni a versenyt.
- **Ahol igazán nagy károkat fog okozni ez a kontrollálatlan szabályozás, az a Budapesti Agglomeráció, Balaton és Velencei-tó környéki települések, természetvédelmi területek, borvidéki szőlőterületek.**