

## ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Polgármester

Tárgy: Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet Gá, Gksz, Gip övezetek kijelölésére tanulmányterv készítése

Iktatószám: E1/79 - 5/2024

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat

Véleményezés: Gazdasági Bizottság  
Humán Bizottság

Készítette: Balázs Anikó műszaki ügyintéző

Törvényességi ellenőrzésre megküldve: 2024. 04. 10.





Ügyiratszám: E1/ 79 - /2024.

**Tárgy:** „Szatymaz Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet Gá, Gksz, Gép övezetek kijelölésére tanulmányterv készítése”

Melléklet: határozati javaslat

### **Tisztelt Képviselőtestület!**

Szatymaz Községi Önkormányzatát a Salix Invest Kft. (6726 Szeged, Borostyán u. 11.), mely beruházási, fejlesztési, ipari, illetve gazdasági területeken ingatlanokon történő ingatlanfejlesztésekben érdekelt cégcsoport tagja, rendezési terv módosítási javaslattal megkereste. Javaslatak célja, hogy a település területén elegendő nagyságú és számú más célú hasznosításra engedélyezhető és főképp gazdasági társaságok, jogi személyek által az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzetten tulajdonolható ingatlanok, beruházási területek álljanak rendelkezésre.

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: törvény) 12. §-a szabályozza az új beépítésre szánt területek kijelölését.**

**12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.**

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése **zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.** Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően **mezőgazdasági** – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével **egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy**

**természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy**

b) az a) pont szerinti **csereterület nem áll rendelkezésre**, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy **gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.**

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, **az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.**

A HÉSZ 19. § (1) bekezdés rendelkezik a **zöldterületekről a „Zkk”** jelű közkertek és a **„Zkp”** jelű **közparkok** területen elhelyezhető a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését szolgáló építmény, közmű műtárgy, kiszolgáló út és tó.

A HÉSZ 20. § (1) rendelkezik az **erdőterületekről** a Szabályozási terven jelölt erdőterületek „Ev” jelű védelmi erdő, „Eg” jelű gazdasági erdő és „Et” természeti erdő övezetbe tartoznak, melyekre az országos előírások érvényesek.

(2) Belterületen erdőt telepíteni csak erdőövezetben lehet.

(3) Az erdőterületekbe ékelődött meglévő tanyaudvar építményei a kialakult beépítettség mértékéig átalakíthatók.

**Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) rendelkezik.** Az övezeti előírásoknál az OTÉK 2021.július 15-én hatályos állapota szerinti előírásokat kell alkalmazni, erről az OTÉK 122.§ rendelkezik. **a beépítésre szánt területek alapvető követelményeiről:**

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

**19. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

### **Ipari terület (Gip)**

**20. § (1)** Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

### **Általános gazdasági terület (Gá)**

**20/A. § (1)** Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Szatymaz közigazgatási területén lévő termőföldek alapvetően jó minőségű termőföldek, melyek mezőgazdasági övezeti besorolásban vannak. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény **11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.**

(1a) Olyan termőföld, melynek tulajdoni lapján fenntartható vízgazdálkodási közösség területe jogi jelleg került feljegyzésre, az igénybevevő személyétől függetlenül kizárólag a (3) bekezdés g) pontja, a 10. § (2) bekezdés a), b), d), f) és g) pontja, a 15/B. § (3) bekezdése, valamint a 21. § (3) bekezdés a), b) és f) pontja szerinti esetekben hasznosítható más célra.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, ha annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.-

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

b) a bányauzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;

c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;

d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében;

e) a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;

f) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;

g) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolótér elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését.

(3a) A helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége,

a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybeevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.

(3b) Ha a termőföld minősége földminősítési eljárás eredményeként átlagosnál jobb minőségű termőföldből átlagos vagy az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldre változott, a termőföld minőségében bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követő 5 éven belül a termőföld más célú hasznosítására csak helyhez kötött igénybevétel esetén kerülhet sor.

(3c) A földvédelmi eljárás során az (1a), (2), (3) és (3b) bekezdésben foglaltak mellőzése vagy megkerülése súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ezért az eljárásban hozott más célú hasznosítást engedélyező vagy az engedély nélküli más célú hasznosításhoz utólagosan hozzájáruló határozatot meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni.

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

(5) A termőföld igénybevétel mértékének a ténylegesen felmerülő szükséglethez kell igazodni. A más célú hasznosítás csak akkor engedélyezhető, ha a kérelemben megjelölt terület részletesen alátámasztott, konkrét és tényleges igényen alapul. A termőföld más célú hasznosítása nem engedélyezhető jövőbeli vagy bizonytalan várakozáson alapuló igény alapján.

Mezőgazdasági művelési ágban az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott területek közül az átlagosnál nem jobb 5. minőségi osztályú termőföldek minősíthetők át ipari, gazdasági beruházások megvalósítására kijelölt Gá, Gksz, Gip besorolású ingatlanokká. Gksz vagy Gá (általános gazdasági) területeket lenne érdemes kijelölni, a Gá tartalmazza a legtágabb lehetőségeket, az eseteleges beruházóknak a Gá övezet adja a legkevesebb korlátozó tényezőt.

Fontos kiemelni, amennyiben Gá, Gip, Gksz övezeti besorolású területek kijelöléséről dönt a képviselő-testület **az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg kijelölésre kell kerüdjön a csereterület.** Ha a csereterület zöldterület vagy erdőterület, abban az esetben az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni. Az új beépítésre szánt területtel **egyidejűleg** kijelölésre kerülő **zöldterület vagy erdőterület minősül a települési önkormányzat tulajdonában kell lennie,** vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie, azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben hatályba kell lépnie, amennyiben mezőgazdasági vagy egyéb besorolásba kerül úgy ez a feltétel nem irányadó. **Csereterületnek legalább akkora nagyságúnak kell lennie, mint a visszasorolt terület nagysága vagy meg kell haladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését.**

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Szatymaz, 2024. 04. 10.

  
Barna Károly s.k.  
polgármester

...../2024. (IV.18.) Kt. határozat

**Tárgy:** Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet Gá, Gksz, Gip övezetek kijelölésére tanulmányterv készítése

### Határozati javaslat

Szatymaz Község Képviselő-testülete megtárgyalta a „Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet Gá, Gksz, Gip övezetek kijelölésére tanulmányterv készítése” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

- A. Szatymaz Község Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Gá, Gksz, Gip övezeti besorolásra alkalmas területek feltérképezésére és a lehetséges csereterületekre meghatározására szakértői vélemény elkészítését rendeli meg, abban az esetben ha a Salix Invest Kft. (6726 Szeged, Borostyán u. 11.), mint kezdeményező fél a tanulmány elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség megfizetését vállalja. Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
- B. Szatymaz Község Képviselő-testülete nem kíván kijelölni Gá, Gksz, Gip övezeti besorolású területeket.

Felelős: polgármester

Határidő: Azonnal

Határozatról jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

- 1) Barna Károly polgármester
- 2) Dr. Makay Enikő jegyző
- 3) Balázs Anikó műszaki ügyintéző
- 4) Várkonyi Gábor (Urbanimex Kft.)
- 5) Irattár

Szatymaz, 2024. 04. 10.

Barna Károly  
polgármester