

## ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Polgármester

Tárgy: Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet módosítási eljárás elindítására javaslattétel.

Iktatószám: E1/27 - 8/2024

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat,

Véleményezés: Gazdasági Bizottság  
Humán Bizottság

Készítette: Balázs Anikó műszaki ügyintéző

Törvényességi ellenőrzésre megküldve: 2024. 04. 10.





Ügyiratszám: E1/ 27 - /2024.

**Tárgy:** „Szatymaz Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet módosítási eljárás elindítására javaslat.”

Melléklet: határozati javaslat

### **Tisztelt Képviselőtestület!**

Szatymaz Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 62/2024. (III.21.) KT. számú határozatában a „Tájékoztató a kertes mezőgazdasági területek vizsgálatáról” szóló előterjesztést megtárgyalta és jóváhagyta.

Az elkészült tanulmány és állami főépítéssel folytatott egyeztetés alapján javasolt lenne:

1. A kertes mezőgazdasági övezet (továbbiakban: Mk) teljes területén felemeljük a beépítettséget a jelenlegi 5%-ról 10%-ra. Lakóépületet ez esetben sem lehet elhelyezni, az övezetben gazdasági épület és egyéb célú épület helyezhető el.
2. Az 1500m<sup>2</sup> nagyságot meghaladó tömbszerűen elhelyezkedő Mk besorolású területeket általános mezőgazdasági övezetbe (továbbiakban: Má) soroljuk át.

### **A HÉSZ módosításra az alábbi jogszabályok vonatkoznak:**

A mezőgazdasági területek beépítési lehetőségeit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 29. §-a határozza meg a 122. §-ban lévő átmeneti rendelkezések figyelembe vételével, mely (1) bekezdése szerint hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a jelenleg hatályos OTÉK 29. § (2b), (5)-(7) és (10)-(14) bekezdéseit, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni. A 29. § egyéb rendelkezéseit a 2021. 07. 15. napján hatályos OTÉK szerint szükséges meghatározni.

Az OTÉK 29. § (2b) bekezdése alapján a kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.

AZ OTÉK 6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10% kell sorolni.

A 29. § (5)-(7) bekezdései a birtokközpont kialakítására vonatkoznak a (10)-(14) bekezdések a tanyákra vonatkoznak. A (14) bekezdés értelmében új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.

(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup> 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.

(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.

(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.

(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 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m<sup>2</sup>-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.

(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.

Amennyiben a mezőgazdasági területen fekvő ingatlan teljesíti a (10)-(14) bekezdések szerinti feltételeket, tanyának minősül és a szerint építhető be. Ez a feltétel az 1500m<sup>2</sup> nagyságot meghaladó területekre és az általános mezőgazdasági (Má) besorolású övezetekre igaz.

Az OTÉK 29. § egyéb rendelkezéseit a jogszabály 2021. 07. 15. napján hatályos állapota szerint kell alkalmazni.

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 – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –

1. a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a 720–1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> 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.

(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.

**Kertes mezőgazdasági területeken alapvetően művelési ághoz és telekmérethez kötötten lehet épületeket elhelyezni.** Korábban a zártkerti művelés alól kivont ingatlanok felmentést kaptak ezen feltételek alól, 10%-ig (OTÉK) bármekkora telken, bármilyen funkciójú épületet elhelyezhettek. A jelenleg hatályos HÉSZ 21.§ (6) bekezdése 5% maximális beépítettséget enged az Mk-1 övezeti besorolású területeken. **Az országos szabályozással összhangban célszerű lenne a legnagyobb beépítettség mértékét 10%-ra emelni. Kertes mezőgazdasági területeken megtiltották a lakóépület elhelyezését, a 10%-os beépíthetőség gazdasági és egyéb rendeltetésű épületekre vonatkozik.**

**Az 1500m<sup>2</sup> nagyságot meghaladó ingatlanok kertes mezőgazdaságiból általános mezőgazdasági területbe tömbszerűen történő átsorolása esetén, amennyiben teljesíti a tanyára vonatkozó követelményeket a tanyákra vonatkozó szabályok szerint építhetők be. A módosított HÉSZ hatályba lépésétől számított két éven belül új tanya létesíthető. Ha nem teljesítik a tanya meghatározását lakóépület művelési ág függvényében 3000m<sup>2</sup>, illetve 6000m<sup>2</sup> felett a hatályos jogszabályok szerint 10% beépíthetőséggel elhelyezhető.**

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

Szatymaz, 2024. 04. 10.

  
Barna Károly  
polgármester



...../2024. (IV.18.) Kt. határozat

Tárgy:

### 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 módosítási eljárás elindítására javaslatként” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Szatymaz Község Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a HÉSZ mezőgazdasági kertes ingatlanok esetében az OTÉK-ban biztosított maximális beépíthetőséget, azaz 10%-t kívánja engedélyezni.
2. Szatymaz Község Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a HÉSZ-ben jelenleg a Mk besorolású 1500 m<sup>2</sup> nagyságot meghaladó tömbszerűen elhelyezkedő telkeket Má övezetbe kívánja sorolni.
3. Szatymaz Község Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy Szatymaz Helyi Építési Szabályzatáról szóló Szatymaz Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2019. (XI.21.) sz. rendelet módosításának elkészítésével megbízza az Urbanimex Bt-t (7627 Pécs, Kun u. 5/6.). Az Urbanimex Bt. 450.000 forint összegű ajánlatát elfogadja, és a szükséges összeget 2024. évi költségvetés tartaléka terhére biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: Azonnal

Határozatról jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

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

Szatymaz, 2024. 04. 10.

