

**Isaszeg Város Polgármestere**  
**Isaszeg**

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

*a Képviselő-testület 2023. június 22-i rendkívüli ülésére*


**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város közigazgatási területén a mezőgazdasági övezeti besorolású területekre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotására.

**Készítette:**   
Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető

**Egyeztetve:**   
Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető

Magyar Géza főépítész

**Ellenőrizte:**   
Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető

**Látta:**   
Tóthné Pervai Katalin jegyző

**Tárgyalja:** Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen lehet tárgyalni.  
A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges

## ELŐTERJESZTÉS

### *a Képviselő-testület 2023. június 22-i rendkívüli ülésére*

**Tárgy:** Javaslat Isaszeg Város közigazgatási területén a mezőgazdasági övezeti besorolású területekre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotására.

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) módosítására megjelent a 90/2023.(III.22.) Korm. rendelet, „az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról”.

A módosító rendelet általánosan fogalmazva valamennyi, a települések külterületén elhelyezkedő mezőgazdasági területre fogalmaz meg olyan beépítési lehetőségeket, amely a külterületi mezőgazdasági területek beépítési intenzitásának lehetőségét olyan mértékben lehetővé teszi, hogy azok elvesztik mezőgazdasági jellegüket.

Az OTÉK 2023. március 30-tól hatályos módosítása Isaszeg Város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban HÉSZ) előírásait felülírva jelentősen megváltoztatta a tanya fogalmát és ezzel a tanyákra vonatkozó építésügyi előírásokat. Ugyan a tanya beépíthetőségének mértéke nem változott (30%), de korábban egyértelmű volt, hogy tanyát létrehozni és a tanyákra vonatkozó beépítési paraméterekkel élni kizárólag a területrendezési tervekben lehatárolt ún. tanyás területek térségi övezetben lehetett, amilyenek hagyományos módon az Alföldön, Cegléd környékén, vagy a Nyírségben voltak, Isaszegen nem.

A módosítással ezt a rendelkezést törölték, már nem csak a korábban ilyenek minősülő térségekben lehet tanyát létesíteni, hanem bárhol, ahol az OTÉK új feltételei teljesülnek. Az új jogszabály értelmezésével, alkalmazásával kapcsolatban számos kérdés merül fel, melyekre egyelőre az elmúlt hetek szakmai egyeztetései sem adtak egyértelmű választ. A

legpesszimiztább jogértelmezés szerint ezzel minden, a szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe tartozó, **1.500 m<sup>2</sup>** és **10.000 m<sup>2</sup>** közötti földterület 30%-ban beépíthetővé vált, mely Isaszeg számára beláthatatlan következményekkel járhat. Az új jogszabály lehetővé teszi pl. azokon a farmgazdasági területeken (Má-t1, Má-t2, Má-t3) ahol eddig legfeljebb 3 % volt a megengedett beépítés a lakóépülettel és a gazdasági épületekkel, most 30% lehet a beépítettség, sőt vendéglátást szolgáló épület is építhető.

Az új jogszabályi környezethez való illeszkedés érdekében célszerű a HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásainak áttekintése a készülő településtervben, ezzel együtt azonban az egyelőre nem kiszámíthatóan kedvezőtlen következmények beálltának megakadályozása érdekében a mezőgazdasági területekre a változtatási tilalom elrendelése indokolt. A mezőgazdasági területekre vonatkozó változtatási tilalom az új településterv elfogadásakor és az új HÉSZ hatálybalépésekor, de legkésőbb „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 21.§ (2) bekezdésben meghatározott 3 éves időtartam elteltével, 2026. június 22-én megszűnik.

A jogszabályi környezeti elemzés az előterjesztés 1.sz. melléklete.

### **A tervezett jogszabály hatásai:**

#### **1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:**

A mezőgazdasági területek túlzó mértékű beépítésének megakadályozása a város alapvető érdeke. Annak érdekében, hogy a bizonytalan jogszabályi környezetben a város hosszú távú céljaitól eltérően, a jövőbeni szabályozás megalkotása előtt már ne épülhessenek olyan épületek, tanyák, mely az új szabályozás célját ellehetetlenítenék, célszerű a mezőgazdasági területekre is kiterjedő településterv készítésének időtartamára, annak hatályba lépéséig (de legfeljebb 3 évre) változtatási tilalom elrendelése.

#### **2. A várható környezeti és egészségi következmények:**

Az építkezések generálta környezeti terhelés és természetvédelmi károk csökkenhetnek.

#### **3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

Nincs jelentős hatása.

#### **4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A bizonytalan jogszabályi környezetben a tanyák jelentős számban történő építésével az épített és természeti környezet terhelése tovább folytatódhat. A humán- és műszaki infrastruktúra túlterhelődhet.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:  
Nem jelent többletet.

Fentiek alapján az alábbi rendeletalkotási javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé.

**...../2023. (VI.22.) önkormányzati rendeletalkotási javaslat:**

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a ...../2023.(VI.22.) változtatási tilalomról szóló önkormányzati rendeletét a csatolt rendelettervezet szerint.

Isaszeg, 2023. június 7.

*Miklós Hatvani*  
Hatvani Miklós  
polgármester



az OTÉK így szövelt 2023. március 30-a előtt:

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.

(11) **Tervezett tanya csak a helyi építési szabályzatban meghatározott övezetben, 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 m<sup>2</sup> területű föld együttese.

**Tehát a korábbi szabályozás szerint tanya létesítésére csak ott volt lehetőség, ahol azt a területrendezési tervekkel összhangban a helyi építési szabályzat azt kifejezetten lehetővé tette.** A HÉSZ szerint a mezőgazdasági területek beépíthetősége Isaszegen övezettől függően 0% és 3% között van.

2023. március 30-tól hatályos a 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel elfogadott OTÉK módosítás, mely szerint a tanyákra az alábbi előírások vonatkoznak:

29.§

(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.

111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 29. § (10)-(13) bekezdései szerinti előírás, a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

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) bekezdéseit 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) bekezdéseivel és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.

Az OTÉK módosítás értelmezésével kapcsolatban szakmai körökben is vita bontakozott ki, számos kérdés vetődött fel, mert annak alkalmazása, értelmezése nem egyértelmű. A Magyar Építész Kamara a honlapján közzétett nyilatkozata szerint: „Az OTÉK 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel elfogadott - a Magyar Építész Kamarával előzetesen nem egyeztetett – legutóbbi módosítása 2023.03.31. napján lépett hatályba. Az azóta beérkezett észrevételek miatt a jogalkotóhoz fordulunk szakmai tájékoztatásért a tanya fogalmának ill. az új előírások egységes alkalmazásának érdekében.”

Az OTÉK 29. § (14) bekezdése mindezen viták után sem tűnik értelmezhetőnek. Az egyértelműnek tűnik, hogy az új szabályozás szerint tanyát már nem csak a területrendezési tervekben meghatározott ún. **tanyás területek térségi övezetben lehet létrehozni, hanem máshol is.**

## **Isaszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelete**

### **a mezőgazdasági övezeti besorolású területekre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről**

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

#### **1. §**

(1) A rendelet hatálya - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - kiterjed azon ingatlanokra, melyek Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 30/2004.(XI.8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) szerint az a)-c) pontokban felsorolt övezetekbe tartoznak:

- a) Mk jelű kertes mezőgazdasági területek,
- b) Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet területei,
- c) Má-t1,2,3 jelű általános mezőgazdasági területek.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az (1) a) - c) pont szerinti területeken elhelyezkedő azon ingatlanokra, amelyek esetében a hatályban lévő HÉSZ előírásainak megfelelő hatósági eljárás van folyamatban e rendelet hatálybalépésekor.

#### **2. §**

Isaszeg Város településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok területére változtatási tilalmat rendel el a 35/2022.(II.24.) Kt. határozattal megindított, Isaszeg Város közigazgatási területére vonatkozó településterv és Isaszeg Város Helyi Építési Szabályzatról szóló új önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig, de legfeljebb jelen rendelet hatálybalépéstől számított három évig.

#### **3. §**

Ez a rendelet 2023. június 23-án lép hatályba, és 2026. június 22-én hatályát veszti.

Tóthné Pervai Katalin  
jegyző

Hatvani Miklós  
polgármester