

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
2023. április 27-i soron következő ülésére

**Tárgy:** OTÉK módosítása

Az OTÉK Országos Településrendezési és Építési Követelmények (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> - 10.000 m<sup>2</sup> 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 módosításban 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.

A módosítást követően a 29. § (10) bekezdés a következőre módosult:

*„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.”*

Ez azt jelenti, hogy a külterületi mezőgazdasági területen megszületett az elvi lehetősége annak, hogy az beépíthető legyen bizonyos feltételek mellett.

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. A módosítás alapján az OTÉK 111.§ (1) bek. a következőképpen rendelkezik:

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

Ez azt jelenti, hogy a tanya engedélyezésekor, bejelentésekor a HÉSZ által meghatározott szigorúbb feltételeket nem lehet alkalmazni.

Úgy tűnik, hogy fennállhat a veszélye annak, hogy 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 fentiekről előzetesen tájékoztattam a jogalkotóknál, akik arról tájékoztattak, hogy a probléma már miniszteri szinten is ismert, foglalkoznak ennek kiküszöbölésével. Reményeik szerint belátható időn belül kezelni tudják a kérdést.

Mindemellett fontosnak tartom, hogy Képviselő-testületként foglalkozzunk a kérdéssel és kifejezzük álláspontunkat.

**Határozat javaslat:**

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy - a 90/2023. (III.22.) Kormányrendelettel módosított -, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet tanyaépítésre vonatkozó szabályaival nem ért egyet, mert egyes esetekben lehetőséget teremt a külterületi mezőgazdasági ingatlanok beépítésére, akkor is, ha az nem tartozik a tanyás területek térségi övezetbe. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a problémát jelezze az országgyűlési képviselő felé.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Remeteszőlős, 2023. április 18.

Szathmáry Gergely  
polgármester