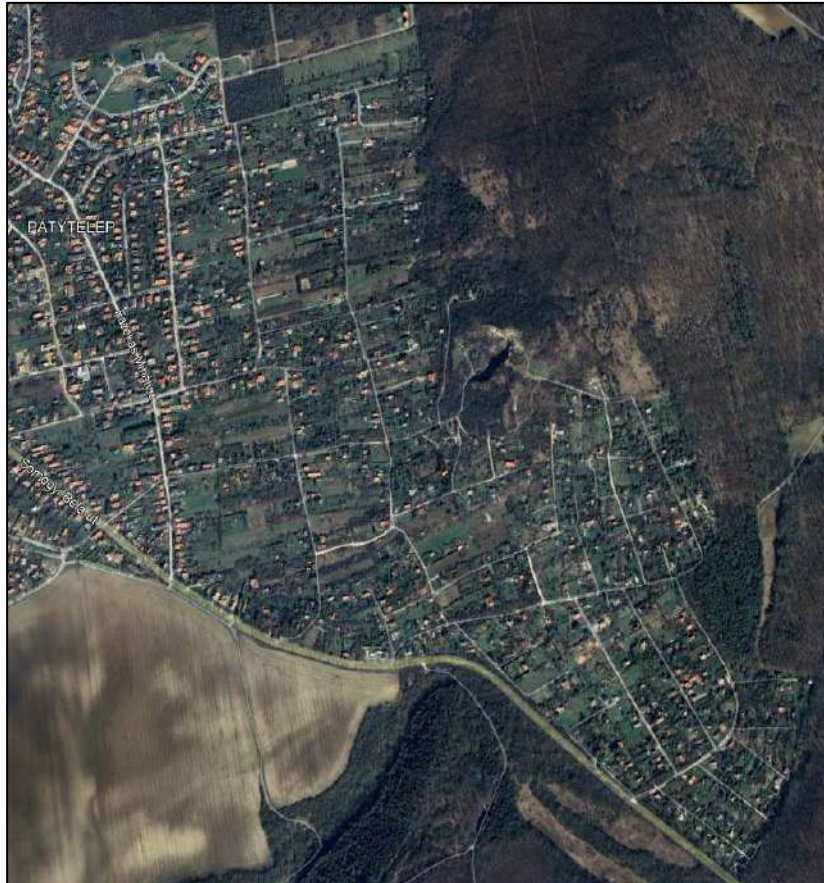


**A PÁTY, MÉZESHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
AKTUALIZÁLÁSA
MUNKAKÖZI DOKUMENTÁCIÓ**



Tervező:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Budapest, 1016 Naphegy u. 26.

kozmu@kesztervezo.hu

tel: +36-1/489-0365

Megbízó:

Páty Község Önkormányzata

2071 Páty, Kossuth utca 83.

2025.

**A PÁTY, MÉZESHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
AKTUALIZÁLÁSA – MUNKAKÖZI DOKUMENTUM**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ

Páty Község Önkormányzata
2071 Páty, Kossuth utca 83.
Képviseli: Székely László polgármester

Tusnady Zsolt főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZŐ TERVEZŐ

Pányi Zsuzsanna e.v.

Területrendező tervező - TR
Építész vezető tervező - É-1
Vezető településrendezési tervező - TT-1
Településrendezési szakértő - SZTT
ÉK: 01-5602

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Herczik Eszter
okl. tájépítésmérnök

KÖZMŰ TERVEZŐ

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné
Településrendezési vízi közmű tervezés - TV-T
Településrendezési energia közmű tervezés - TE-T
Településrendezési hírközlési tervezés - TH-T
MK: 01-2418

Bíró Attila
Településrendezési vízi közmű tervezés - TV-T
Településrendezési energia közmű tervezés - TE-T
Településrendezési hírközlési tervezés - TH-T
MK: 01-2456

Hanczár Gábor

tervező



TARTALOMJEGYZÉK

1.)	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	5
2.)	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	8
3.)	A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	10
4.)	A 2018 ÉVI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VIZSGÁLATAinak AKTUALIZÁLÁSA	12
5.)	2018 ÓTA A MÉZESHEGGYEL KAPCSOLATBAN TETT ÖNKORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEK.....	17
6.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE	19
6.1.	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	19
6.2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	19
6.3.	SZABÁLYOZÁSI TERV	20
6.4.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	21
7.)	A LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLT ÉPÜLETEK LEGALIZÁLÁSÁNAK IGÉNYE A MÉZESHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN	25
8.)	AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ISMERTETÉSE ÉS BETARTÁSÁNAK MÓDJA.....	26
9.)	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI LEHETŐSÉGEK A MÉZESHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN MEGLÉVŐ LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLT ÉPÜLETEK LEGALIZÁLÁSÁRA ÚJ LAKÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSÉVEL	38
10.)	LAKÓ RENDELTETÉSŰ ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGE KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN	42
11.)	A MÁR LAKHATÁSI CÉLÚ ÉPÜLETTEL BEÉPÍTETT RENDEZETT TELKEKEN A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÁTSOROLÁSA BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE.....	45
12.)	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA.....	47
13.)	A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁNAK FOLYAMATA	50
14.)	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA	52
14.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....	53
14.2.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV.....	56
15.)	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	59
15.1.	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK.....	59
15.2.	ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK.....	60
15.3.	ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK	67

15.4. AZ OTRT ÉS A BATRT ADTA BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGEK, A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA	67
16.) KÖZMŰVESÍTÉS.....	68

MELLÉKLETEK 71

- | | |
|---------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Főépítész feljegyzés |
| 2. számú melléklet: | Fotódokumentáció a Mézeshegy területéről |
| 3. számú melléklet: | Beépítési vizsgálat |
| 4. számú melléklet: | Alaptérképek összehasonlítása |
| 5. számú melléklet: | Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval |
| 6. számú melléklet: | Vízellátás |
| 7. számú melléklet: | Csapadékvízvezetés |
| 8. számú melléklet: | Energiaközmű ellátás |

ÁBRAJEGYZÉK

1. számú ábra: Páty Mézeshegy elnevezésű településrész területi egységei (Forrás: 2018 évi Telepítési tanulmányterv)
2. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat területegységenként
3. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat
4. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat
5. számú ábra: Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval
6. számú ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti tervből
7. számú ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései
8. számú ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből
9. számú ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei
10. számú ábra: 9. sz. függelék: Utak szélessége az Mk-1/A övezetben.
11. számú ábra: Szőlőkataszteri területek – Etyek-Buda
12. számú ábra: A Kuckóhegy nyugati tömbje
13. számú ábra: A Kuckó
14. számú ábra: A Mézeshegy nyugati tömbje
15. számú ábra: A Mézeshegy Kuckó elnevezésű területéhez csatlakozó tömbje
16. számú ábra: A Pintérvölgy
17. számú ábra: A Pintérvölgy területéhez csatolandó, a belterülethez közvetlenül kapcsolódó terület
18. számú ábra: A Településszerkezeti terv TSZT-M/2025. jelű módosító javaslata és a jelmagyarázat releváns részei
19. számú ábra: A Szabályozási terv SZT-1-M/2025. jelű módosító javaslata és a jelmagyarázat releváns részei

Címlapkép: Google Earth Pro

Budapest, 2025. június 4.

Kizárólag a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

A PÁTY, MÉZESHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV AKTUALIZÁLÁSA

1.) ÖSSZEFOGLALÓ

A Páty, Mézeshegy néven ismert kertés mezőgazdasági területén több olyan ingatlan figyelhető meg, amelyet állandó ottlakás céljára használnak. A 2018 májusában készített Telepítési tanulmányterv részletes vizsgálatok alapján megállapította, hogy a közel 93 ha nagyságú volt zártkerti területen kb. 35 lakóházként használt épület található. Az azóta eltelt 7 év alatt ezek száma csak szaporodott, és a térség lakói részéről egyre erőteljesebben fogalmazódott meg annak az igénye, hogy a területre vonatkozó szabályozás tegye lehetővé a már meglévő és rendezett állapotú lakhatási célú épületek legalizálását lakóépületként.

Ennek érdekében az Önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozott „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról” címmel. Az erről szóló 157/2024. (V.15.) számú határozatot néhány hónap múlva a 210/2024. (VIII.28.) számú határozatával az Önkormányzat módosította, kiegészítette. A határozat megfogalmazta azokat a feltételeket, amelyek alapvetően szükségesek ahhoz, hogy az Önkormányzat a már meglévő „lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítási eljárás megkezdését” kezdeményezze.

A fenti határozat alapján a jelen telepítési tanulmányterv számba vette és részletesen megvizsgálta a fenti cél elérése érdekében adódó településrendezési lehetőségeket és azok jogszabályi hátterét.

A vizsgálatok alapján három esetleges lehetőség adódik a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén a már viszonylag nagy számban megtalálható lakhatási célú épülettel beépített ingatlan jelenlegitől eltérő szabályozására a már meglévő épületek lakó rendeltetésének legalizálása érdekében.

E három lehetőség a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területként szereplő tervezési területen belül az alábbi:

1. bizonyos területrészekben új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. bizonyos területrészekben a kertés mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;
3. mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertés mezőgazdasági terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges területbe.

1. Az esetlegesen beépítésre szánt lakóterületbe átsorolásra kerülő mezőgazdasági terület kijelöléséhez a terület 100%-ának megfelelő új zöldterület vagy erdőterület kijelölése lenne szükséges, valamint az Önkormányzat nyilatkozata arról, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely a tervezett lakó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

Mivel az Önkormányzat ezt nem tudja igazolni, és a települési területhez közvetlenül kapcsolódó, esetlegesen új beépítésre szánt területként szóba jöhető telektömbök telekstruktúrája kedvezőtlen a lakóterület kialakításához, a tömböket nagyon keskeny utcák tárják fel, e területeken csupán szétszórtan és viszonylag ritkán található lakhatási célú épülettel beépített ingatlan, valamint a szükséges csatorna hiánya is nehézségeket okoz, a jelen tanulmányterv előzetes egyeztetése során az Önkormányzat képviselői – a hatályban lévő Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott elhatározásoknak megfelelően – úgy foglaltak állást, hogy a lakóterületté történő átsorolást nem tekintik lehetséges megoldásnak.

2. Az új Településterv kidolgozásáig az OTÉK kertés mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, amelynek a 29. § (2b) bekezdése alapján a Mézeshegy területén átsorolás nélkül lakás nem létesíthető, és a meglévő lakhatási célú épületek sem legalizálhatók.

Az új, 2027. júliusáig elkészítendő Településtervben a TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja és a (7) bekezdés b) pontja alapján elvileg már nem lesz akadálya olyan övezetet meghatározni a kertés mezőgazdasági területen belül, ahol legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel lakóépület is létesíthető lesz a legalább 1500 m²-t elérő teleknagyság esetén.

Mivel azonban a TÉKA 34. § (8) bekezdése ettől eltérően szabályoz, és a kertés mezőgazdasági területen kizárólag az egy hektárt meghaladó telken engedi meg – szigorú feltételek mellett – egy lakó rendeltetésű épület elhelyezését, a tényleges lehetőségek megismerése érdekében jogértelmezést kell kérni az illetékes minisztériumtól. Ennek megérkezéséig nem lehet egyértelműen kijelenteni, hogy 1500 m² teleknagyság felett lehet majd lakó rendeltetésű épületet elhelyezni kertés mezőgazdasági területen. Azt is ki kell hangsúlyozni, hogy – amennyiben a jogalkotó ezt a lehetőséget megerősíti – a TÉKA ezen előírásai csak a majd kidolgozásra kerülő új településtervben alkalmazhatók.

3. A 3. pontban megfogalmazott javaslat szerint a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén belül a már szabályos, a jogszabályi előírásoknak megfelelő lakhatási célú épülettel beépített, rendezett ingatlanokat mozaikszerűen, telkenként lehet átsorolni beépítésre nem szánt különleges területbe. Az OTÉK 30/B. § paragrafusa – az illetékes államigazgatási szervek hozzájárulása esetén – lehetővé teheti ezen ingatlanok átsorolását a különleges beépítésre nem szánt terület helyi sajátosságokat hordozó övezetébe, ahol a HÉSZ megengedné a meglévő lakhatási célú épületek lakóépületként történő legalizálását is az OTÉK által megengedett maximális 10%-os beépíthetőség alkalmazásával. Az átsorolás azokon az ingatlanokon történhetne meg, ahol a tulajdonos tudja teljesíteni az Önkormányzat 210/2024. (VIII.28.) számú határozatában megfogalmazott elvárásokat:

- az ingatlanra telepítési tanulmányterv készül az ingatlantulajdonos finanszírozásával;
- a tulajdonos tudomásul veszi, hogy a külterületi besorolásban maradó ingatlanának a környezetében az infrastruktúra ellátás nem felel meg a belterületi ellátottság követelményeinek;
- az átsorolással érintett telken álló épületnek meg kell felelnie a lakó rendeltetésű épületekre vonatkozó országos és helyi szabályozás előírásainak;
- az ingatlan legalább 6 méter széles útról megközelíthetőnek kell lennie;
- az ingatlan az ingatlanyilvántartás szerint is rendezett kell legyen;
- a tulajdonos, vagy annak közeli hozzátartozója már legalább 5 éve állandó bejelentett lakója az ingatlannak, vagy a tartózkodási helye az adott ingatlan;
- az Önkormányzat által meghatározott összeg befizetését a tulajdonos vállalja.

Az átsorolás folyamata az alábbi:

- az Önkormányzat a helyben szokásos módon egy felhívással fordul a Mézeshegyen életvitel-szerűen tartózkodó lakossághoz. A felhívásban az Önkormányzat a 210/2024. (VIII.28.) számú határozatában megfogalmazottak alapján felkéri a lakosságot arra, hogy egy általa meghatározott határidőig (két-három hónap) – azok az ingatlantulajdonosok, vagy azok közeli hozzátartozói, akik már legalább 5 éve állandó bejelentett lakói a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén fekvő ingatlanok, vagy tartózkodási helyük az adott ingatlan – nyújtsanak be kérelmet az Önkormányzathoz a tárgyi ingatlanra vonatkozó településrendezési eszközök (Településrendezési terv és Helyi Építési Szabályzat) módosítására, a meglévő lakhatási célú épületük legalizálása érdekében. A kérelemhez mellékelni kell egy nyilatkozatot, melynek javasolt tartalmát jelen tanulmány 12. fejezete ismerteti;
- a határidőig benyújtott kérelmeket az Önkormányzat tételesen átvizsgálja abból a szempontból, hogy a kérelmezők és az ingatlanjaik megfelelnek-e az előírt követelményeknek;
- a feltételeknek megfelelő kérelmezőket az Önkormányzat postai, vagy a kérelmező által megadott elektronikus úton kiértésíti a kérelmük befogadásáról, és egyben felkéri őket záros határidőn belül az ingatlanjukra vonatkozó „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” elkészíttetésére, melynek tartalmi követelményeit az Önkormányzat előre meghatározza;

- jelen tanulmányterv általános fejezetrészeire alapozva telkenként – a kérelmező finanszírozásával – elkészítendő az „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv”;
- a határidő leteltével a beérkezett tanulmányterveket az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi és a tanulmánytervek, valamint a főépítési vélemény figyelembevételével az Önkormányzat elkészíti a kérelmezőkkel egyenként megkötendő településrendezési szerződés tervezetét;
- mivel a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területéből új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése esetén egy legalább ugyanakkora kiterjedésű, korábban már beépítésre szánt, de még be nem épített területet vissza kell minősíteni mezőgazdasági területbe, erdőterületbe vagy zöldterületbe, mint a kijelölt terület, és az átsorolással a település biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet, az Önkormányzat megvizsgálja, mely területet tudja csereterületként visszaminősíteni– ezt a vizsgálatot az előző két ponttal párhuzamosan kell elvégezni, azokhoz kapcsolódóan;
- az „Egyszerűsített telepítési tanulmánytervek” alapján a képviselő-testület pozitív döntése esetén, és a visszaminősítendő területek ismeretében az Önkormányzat Településrendezési szerződést köt a kérelmezőkkel;
- a Településrendezési szerződésekben az Önkormányzat vállalja, hogy kidolgoztatja a minden előírt feltételnek megfelelő ingatlanokra együtt a településrendezési eszközök szükséges módosítását és az előírt egyeztetési eljárást lefolytatja;
- el kell készíteni a településrendezési eszközök módosításáról szóló tervdokumentációt, és végig kell vinni az egyeztetési eljárást;
- amennyiben az Állami Főépítész – az illetékes államigazgatási szervek állásfoglalásaira alapozott – végső szakmai véleménye a tervezett átsorolás ellen nem emel kifogást, akkor az Önkormányzat képviselő-testülete dönthet a módosított településrendezési eszközök jóváhagyásáról;
- az Önkormányzat erről szóló értesítése alapján a kérelmezők egyénileg megindíthatják a településképi bejelentési eljárást a meglévő épületük rendeltetés módosításával kapcsolatosan;
- a településképi vélemény tudomásulvétele és az erről szóló hatósági bizonyítvány birtokában elvégezhetik a rendeltetés módosításhoz kapcsoló építési munkákat;
- amennyiben a munkák elkészültek, kérelmet nyújtanak be az Önkormányzathoz hatósági bizonyítvány kiállítására;
- helyszíni szemlét követően adható ki a rendeltetési mód változtatásáról a hatósági bizonyítvány;
- tulajdonosok megindíthatják a „földhivatali” eljárást a meglévő épületük lakóépületté történő ingatlan-nyilvántartási átminősítése érdekében.

2.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr.) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet I. fejezet, „A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések” című 1. alfejezet 2. § 17. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

A Tr. meghatározza azokat az eseteket is, amelyek Telepítési tanulmányterv készítését teszik szükségessé:

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

A Tr. 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a vonatkozó jogszabály szerint:

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

A Tr. „10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv” című fejezetében a 19. § (4) bekezdés lehetőséget biztosít a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek a jogszabálytól eltérő meghatározására az alábbiak szerint:

„19. § (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

Fenti előírásnak megfelelően 2024. november 8-án elkészült a Főépítési feljegyzés (Ld. 1. számú melléklet).

A Páty Mézeshegy kertes mezőgazdasági területére 2018-ban Telepítési tanulmányterv készült. Mint a Főépítési feljegyzés írja:

A telepítési tanulmányterv készítése óta számos változás történt, mely indokoltá teszi a telepítési tanulmányterv aktualizálását:

- időközben megtörtént Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) módosítása az érintett terület vonatkozásában;
- Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete határozatot hozott 157/2024. (V.15.) „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról” szülő tartalommal (a továbbiakban KT határozat), mely időközben módosításra került Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 210/2024. (VIII.28.) számú határozatával;
- 2024. október 1. dátummal jelentős jogszabályi változások történtek és további változás várható 2025. január 1-től az OTÉK hatályon kívül helyezésével és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) hatályba lépésével.

A fenti változások szükségessé teszik a már rendelkezésre álló a TT aktualizálását.

Jelen tanulmányterv a korábbi Telepítési tanulmányterv aktualizálását tartalmazza a Főépítési feljegyzésben meghatározott vizsgálatokra alapozott javaslatok részletes ismertetésével. A Tr. 19. § (5) bekezdése kimondja:

„19. § (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.”

A fentiek alapján – mivel a 2018 év májusában ledokumentált tanulmányterv nagyon részletes, mindenre kiterjedő gondos munka eredménye volt – az aktualizálás során felhasználtuk a korábbi tanulmányterv egyes, ma is aktuális fejezeteit, de azokat a munkarészeket, amelyek még ma is érvényben vannak, nem ismételjük meg. Ez a dokumentum a korábbi Telepítési tanulmánytervvel együtt használható.

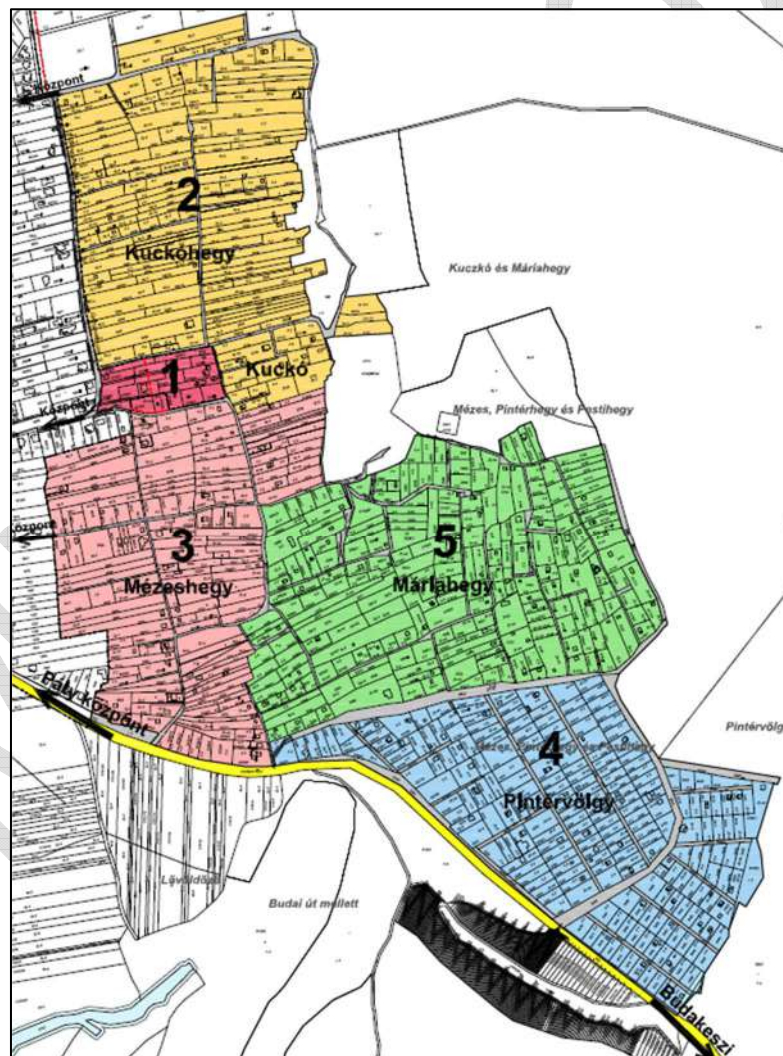
A Telepítési tanulmányterv jelen aktualizálása a Tr. 19. § (1) bekezdésben felsoroltak közül egy célt szolgál, az Önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között megkötendő településrendezési szerződések előkészítését. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén e tanulmányterv megalapozza a Mézeshegy területén a beérkező egyéni kérelmek alapján kidolgozandó Telepítési tanulmánytervek készítését a kertes mezőgazdasági területre általánosan érvényes adottságok, lehetőségek ismertetésével. E tanulmányterv egyes fejezetei felhasználhatók lesznek majd az egyéni tanulmánytervek kidolgozása során, ezért azok vonatkozásában „egyszerűsített” Telepítési tanulmánytervek elkészítésére nyílik lehetőség, amelyek a tulajdonosok számára kisebb idő- és költségráfordítással elkészíthetők lesznek. A Mézeshegy területén belül egy-egy ingatlanra tulajdonosi kérelem alapján készítendő egyszerűsített tanulmánytervek teszik majd lehetővé a Településrendezési szerződések megkötését az egyes tulajdonosokkal, és e szerződések alapozhatják majd meg a továbbiakban Páty hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a tárgyi ingatlanok területén a megépült lakhatási célra használt épületek legalizálását.

3.) A TERVEZÉSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

A Mézeshegyi kertés mezőgazdasági (volt zártkerti) terület Páty önálló településrésze, amely a belterülettől keletre, a Budakeszi erdők közelében terül el. A térségben kb. 720 ingatlan található, amelyek egy része még a hagyományos használatnak megfelelő kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban nyilvántartva, de egyre több a nagyobb, sok esetben lakhatási vagy üdülési célra szolgáló épülettel beépített telek, és még jelentős a beépítetlen, felhagyott parlag telkek száma.

A Mézeshegyi kertés mezőgazdasági térség nyugatról a belterülethez kapcsolódik, ahol nagytelkes kertvárosias lakóterületek vannak. Északi határa a Kuckóhegyi út és a Dobogó településrész, ahol szántó, gyeper és kert művelési ágba tartozó általános mezőgazdasági területek terülnek el, amelyek egy része felhagyott gyümölcsös. A kiskerti tömböket keleten és délkeleten erdők határolják, délen pedig az 1102 jelű, Budakeszi és a főváros felé vezető országos út képezi a terület határát. Ez az út Páty központja felé is kapcsolatot teremt.

A terület 5 kisebb egységre tagolt. A területi egységeket az alábbi ábra tünteti fel:



1. számú ábra: Páty Mézeshegy elnevezésű településrész területi egységei (Forrás: 2018 évi Telepítési tanulmányterv)

Az 1. területrészt, a **Kuckó** egyetlen tömb. Korábban a tömb nyugati fele kertvárosias lakóterület építési övezetben, keleti fele pedig kertés mezőgazdasági övezetben volt. A nyugati rész belterületbe csatolását és kertvárosias lakóövezetbe sorolását az 5/1999. önkormányzati rendelet tette lehetővé.

Egy félreértés miatt a teljes tömb telkei két telek kivételével belterületbe lettek csatolva. A településrendezési eszközök 8. módosítása során az ellentmondás feloldásra került és a teljes telektömb kertvárosias lakóterület építési övezetbe lett besorolva.

A 2. területrész a **Kuckóhegy**, amely a Kuckótól északra terül el a Kuckóhegyi és a Hajnalka utcák között. A Kuckóhegyet nyugaton a Gyöngyvirág utca határolja, keleten az erdőig húzódik. A területet a Kökény utca osztja két nagy tömbre. A Gyöngyvirág és a Kökény utcák között két keskeny utca húzódik. A telkek használata vegyes, a kisebb telkeket többnyire lakhatási célra használják, de vannak még parlagon heverő területrészei, és itt is egyre kevesebb a kert, a hétvégi pihenésre szolgáló telek. A Kuckóhegy nevű területrész területe: 234.861 m²

A 3. területrész a **Mézeshegy**, amely a belterületi határ és a Máriahegy közötti tömböket foglalja magában. Fő feltáró útjai az észak-déli Mézeshegyi utca, és a Kökény utca déli szakasza. Kelet-nyugati irányban a Bánya utca vezet át a területen, valamint a Rózsa utca választja le a déli tömböt. Ezen a részen is sok a lakás célra használt épület, főként a déli területeken, a középső részeken inkább a felhagyott, műveletlen parlagon hagyott ingatlanok vannak többségben. Kevés a pihenőkert és a gyümölcsös, és található még ténylegesen mezőgazdasági művelésre használt szántóterületek is. A Mézeshegy nevű területrész területe: 203.199 m²

A 4. terület egység a **Pintérvölgy**, mely a térség legdélebben fekvő része. A Pintérvölgyet a Budakeszi felé vezető országos útra csatlakozó Pintérvölgy és Erdőalja utcák tárják fel. A terület rendezett, utcái legnagyobbbrszt megfelelő szélességgel rendelkeznek, és általában burkoltak. Ezekhez az utcákhoz csatlakoznak a kisebb kiszolgáló utcák, amelyek 6 méter szélesek. E területrészen is sok a lakhatási célra használt ingatlan és az üdülő. Számos telek még kert művelésű, de itt is megfigyelhetők még parlagterületek. A Pintérvölgy nevű területrész területe: 210.025 m²

Az 5. terület egység a **Máriahegy**, amely a legmagasabban lévő terület egység. Változatos domborzatú és a leginkább rendezetlen tömbökből álló területrész. A terület a Bánya utcán át közelíthető meg a belterület felől. A területrészen belül az észak-déli irányú Vadvirág, Mézeshegyi lejtő és a Nefelejcs, valamint a Rigó és a Fürj utcák vezetnek le az Erdőalja utcára. E területrészen is vannak lakhatási célra használt ingatlanok, még egészen magasan, nehezen megközelíthető telkeken is, de itt már több a gondozott kert, pihenőtelek. Parlagterületek a középső és a felső tömbökben figyelhetők meg, az egészen magasan fekvő, az antenna körüli telkek még ki sincsenek alakítva. A Máriahegy nevű területrész területe: 259.350 m²

A Mézeshegy területe összesen 926.708 m², közel 93 ha.

4.) A 2018 ÉVI TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VIZSGÁLATAINAK AKTUALIZÁLÁSA

Mivel a 2018 májusában dokumentált Telepítési tanulmányterv nagyon részletes vizsgálatokon alapult, jelen tanulmányban csupán azokat a vizsgálatokat aktualizáltuk, amelyek a lakhatási célú épületek legalizálása szempontjából jelentőséggel bírnak.

Korábbi vizsgálati tervlapokkal történő összehasonlítás

- Településszerkezeti vizsgálat

A Mézeshegy részterületei megegyeznek a korábbi vizsgálatban jelöltekkel, ezek a Kuckó, Kuckóhegy, Mézeshegy, Pintérvölgy, Máriahegy területe. Ezeket a területrészeket az előző fejezet ismertette részletesen.

- Területhasználati vizsgálat

Nem került aktualizálásra, részletesebb vizsgálat szükségessége esetén helyszíni bejárással és légifotó alapján pontosítható.

- Beépítési vizsgálat

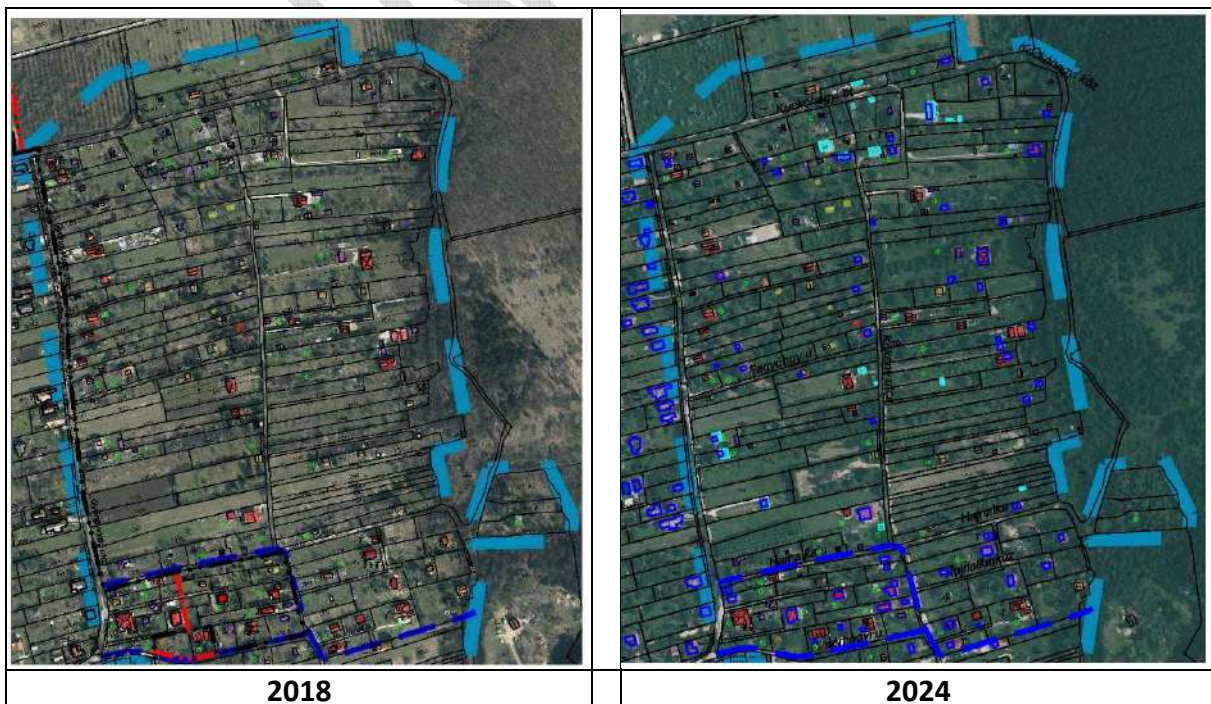
A korábbi, 2016-os állapotú és a rendelkezésre álló legújabb, 2024-es dátumú ortofotók összehasonlításával készült.

A 2018-as vizsgálatok készítése során alapos helyszíni bejárás történt, majd az ortofoto felhasználásával készült el a beépítési vizsgálat, amelyen feltüntetésre kerültek a lakó-, üdülő-, és gazdasági épületek, a romos épületek, faházak, szintszámok, valamint a 2018-ban bejelentett lakcímmel rendelkező ingatlanok.

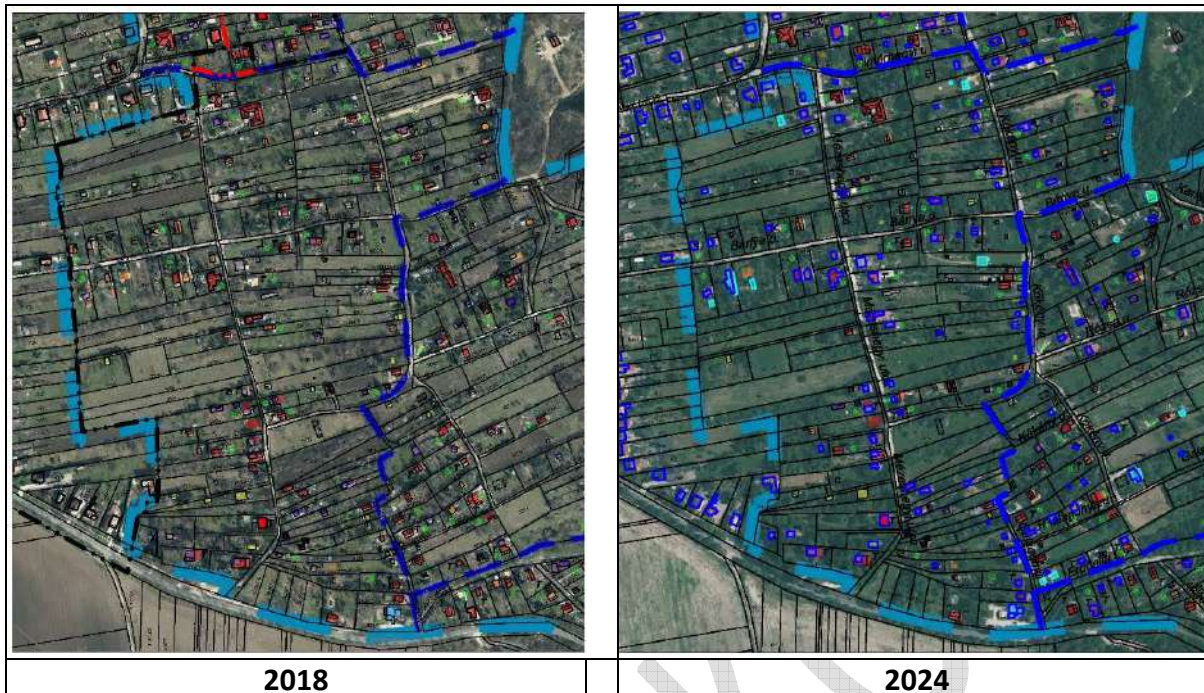
A jelenlegi beépítési vizsgálat kizárólag az ortofotó vizsgálatán alapul.

A beépítési vizsgálati lapon világoskékkel jelölt épületek a 2024-es ortofotón megjelenő, a 2018-as állapoton még nem szereplő, azóta eltelt időben létesült épületek, valamint a 2024-es képeken sötétkékkel lettek jelölve a földhivatali alaptérképen feltüntetett épületek.

Kuckóhegy



Mézeshegy



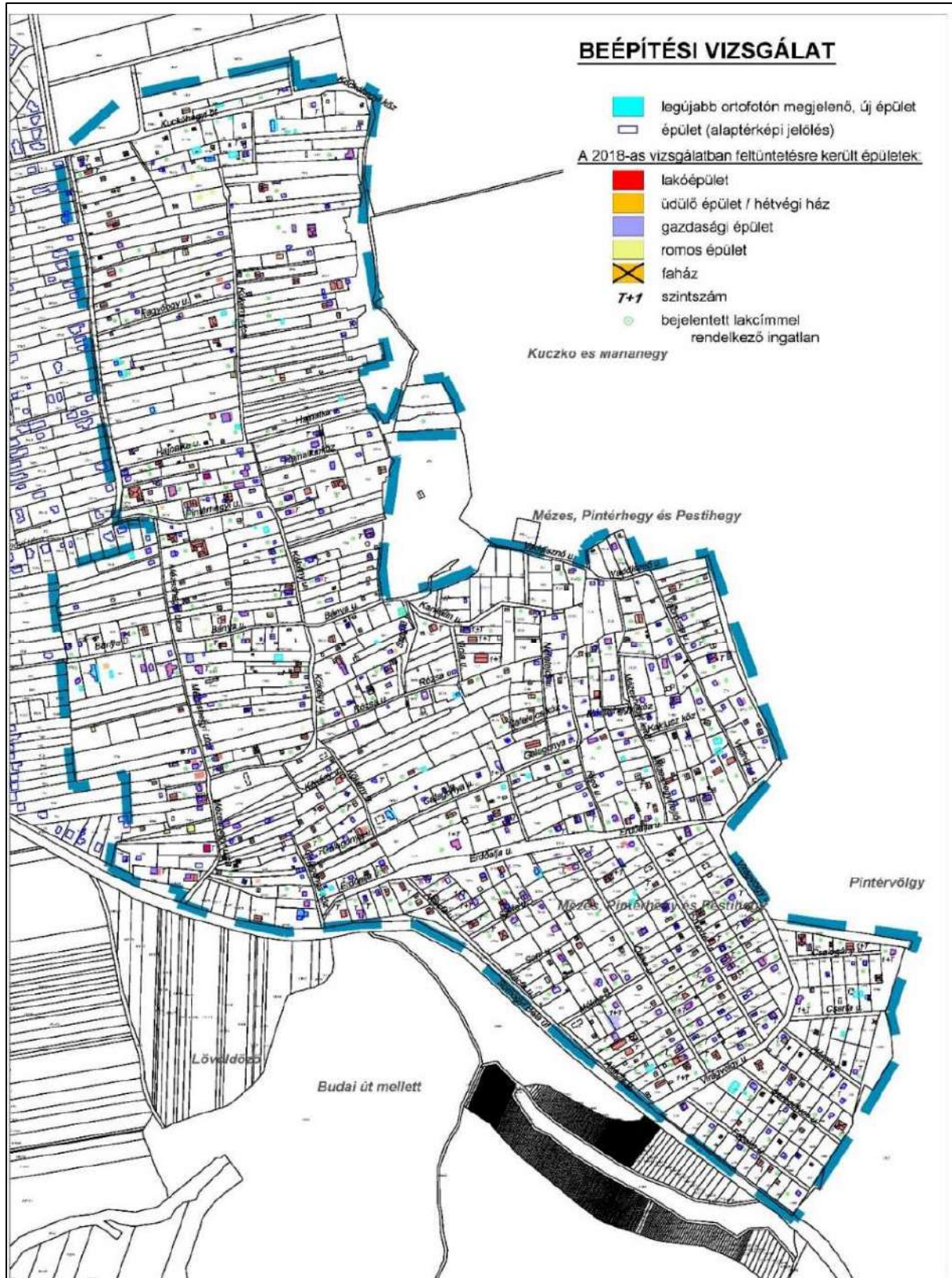
Pintérvölgy



Máriahegy



2. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat területegységenként



3. számú ábra: Beépítési vizsgálat



4. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat

A földhivatali alaptérkép 2018-as állapota és a legújabb alaptérkép összehasonlítása alapján alapvetően nem változott a telekstruktúra a Mészahégy területén, csupán az alábbi egy-egy ingatlant érintő változás figyelhető meg:

- Az északi részen a Kuckóhegyi köznél a 3510, 3511 hrsz. telkek geometriája megváltozott.
- A Gyöngyvirág u. –Hajnalka utca találkozásánál kialakult a 3552 hrsz telek a korábbi 3556 és 3552 hrsz-ekből.
- A Mézeshegyi utcában kialakult a 3690 és 3691 hrsz telkek a korábbi 3690 hrsz megosztásával.
- A Mézeshegy déli részén egy nagyobb tömböt, több utcát érintő geodéziai felmérés történt néhány éve a Mézes-Pintérhegy és Pestihégy területén.
- A szabályozási terven 2024-ben történt változás a 3709 hrsz teleknél, ez volt a településrendezési eszközök 14. számú módosítása.

- **Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval, 2024-es állapot**



5. számú ábra: Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval

A korábbi tanulmányterv további vizsgálati tervlapjai az alábbiak voltak, amelyek megfelelnek a mai állapotoknak is:

- Közlekedési vizsgálat
- Közterületi vizsgálat
- Korlátozó adottságok
- Környezetvédelmi vizsgálat
- Természetvédelmi vizsgálat

A Közműellátás fejezete, valamint a vízi közművek, az energiaközművek és a csapadékvízvezetés tervlapja aktualizálásra került jelen dokumentációban.

Az aktualizált vizsgálati tervlapok digitálisan, pdf formátumban jelen Telepítési tanulmányterv mellékletét képezik, amelyen láthatók az elmúlt 7 év során bekövetkezett változások.

5.) 2018 ÓTA A MÉZESHEGGYEL KAPCSOLATBAN TETT ÖNKORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEK

- 2019-ben az Önkormányzat elkészítette a Mézeshegy úthálózatának geodézia felmérését. Ez alapot adott arra, hogy az utak szélességi vizsgálata során ne csak a térképi, hanem természetben kialakult szélességet is figyelembe lehessen venni a telkek megközelítése szempontjából
- A településrendezési eszközök nyolcadik módosításai során 2021 szeptemberében és 2023 májusában a területet érintően a következő módosítások lettek elfogadva:
 - A Gyöngyvirág utca - Hajnalka utca - Kökény utca - Pintérhegyi utca által határolt telektömb (1. tömb) teljes egészében kertvárosias lakóterület építési övezetbe került, az tömbre a telektömb sajátosságait figyelembe vett övezeti paraméterek lettek meghatározva
 - A terület jelentős részén új kertés mezőgazdasági övezet (Mk-1/A) lett kijelölve, a következő övezeti előírásokkal:

Mk-1/A jelű övezet

- a) A kisparcellás, kertés mezőgazdasági övezet földrészelei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak.
- b) Az övezetben telkenként egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészeleten, amennyiben
 - ba) a földrészelet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető.
 - bb) vagy ha a ba) pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet.
 - bc) A ba) és bb) alpontban meghatározott utak térképi lehatárolását a rendelet 9. függeléke tartalmazza.
- c) Beépíthetőség, terepszint felett és alatt:
 - ca) 2000 m² telekméretig 10%,
 - cb) 2000 m²-nél nagyobb telek esetén 200 m² és a telek 2000 m² feletti részének 3%-a.
- d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.
- e) Az övezetben 2000 m²-nél kisebb, és 6000 m²-nél nagyobb földrészelet nem alakítható ki.
- f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.
- g) Épület a Natura 2000 területtel közvetlenül határos telekhatár mentén 10,0 méteres sávon belül nem helyezhető el.
- h) Kerítés: az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.
- i) Az övezet területén új magánutak telekszélességének legalább 6 méternek kell lennie. A 6 méternél keskenyebb kialakult magánutakról nyíló telkek kapuit legalább 3 méter szélességben az úttengelytől számított 3 méterre hátrahúzza kell kialakítani.
- j) Azokon a földrészeleteken, amelyeken a b) pont előírásai nem teljesülnek, egy db bruttó 4 m² alapterületű, 2,5 méter gerincmagasságú tárolás célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el.

- A Kökény utca déli végén az átkötés az Erdőalja utca felé ki lett szabályozva.
- A Kökény utca északi zsákutcában végződő vége egy kiszabályozással össze lett kötve a Kuckóhegyi közzel.

- A kiszabályozott útterületek tulajdonának megszerzése megkezdődött
- A Kökény utcát és Mézeshegyi utcát összekötő útszakasz elzárása meg lett szüntetve, az út le lett murvázva.

MUNKAKÖZI

6.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

6.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Páty község 2012-ben, a 362/2012. (XII. 12.) számú önkormányzati határozatával fogadta el a jelenleg érvényben lévő Településfejlesztési koncepciójának kiegészítését. A koncepció „5.4. A területfelhasználás fejlesztése” című fejezete így ír többek között a Mézeshegy területéről:

„A Fenyvestől délre (és a Mézeshegyen), nyugatra az önkormányzat pártolja a gazdálkodást, akár hagyományos gazdálkodást is, a patak mindkét oldalán gyümölcsösöket lehet telepíteni, ugyanis a terület eredeti jellegét így lehetne megtartani. Eredeti kerthasználat visszaalakuljon.

A Mézeshegyet és más mezőgazdasági kertes övezeteket az önkormányzat nem tervezi belterületbe vonni.

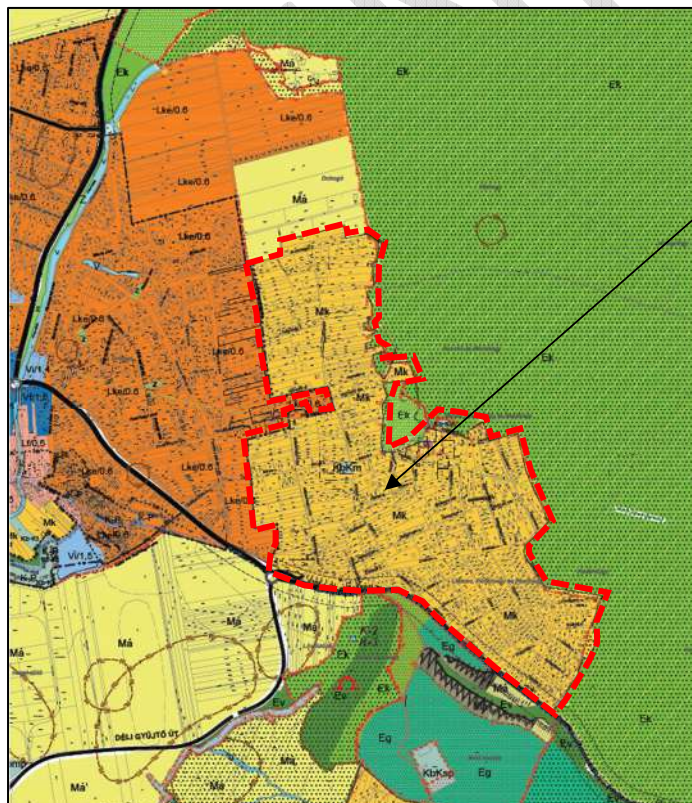
Megőrzendő ezen területek laza beépítettsége, ezért célszerű a kialakult állapotokat is figyelembe véve olyan szabályozási tervet készíteni, mely elősegíti a nagyméretű, 1500-2000 m² nagyságú telkek kialakulását telekösszevonásokkal is. Ahol lehetőség van rá, szélesebb utcákat kell kiszabályozni, ahol nincs, ott a forgalom egyirányúsítása célszerű.

A külterületeken, a belterület környékén kisebb és nagyobb telkes mezőgazdasági övezetű területek vannak, az övezetek egy részében a gazdasági épületekben lakások is kialakíthatók.

További ilyen övezeti átminősítés csak abban az esetben lehetséges, ha ahhoz valódi életvitel szerű mezőgazdasági tevékenység kapcsolódik.”

6.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV





Páty község jelenleg érvényben lévő, a 381/2017. (X.12.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, többször módosított Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a Mézeshegy területe – mint az alábbi tervrészleten is látható – az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységébe tartozik.



6. számú ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti tervből

A TERVEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET

Jelmagyarázat

-  igazgatási határ
-  belterületi határ
-  tervezett belterületi határ
-  beépítésre szánt és nem szánt terület határa

Beépítésre nem szánt területek

-  Mk kertes mezőgazdasági terület

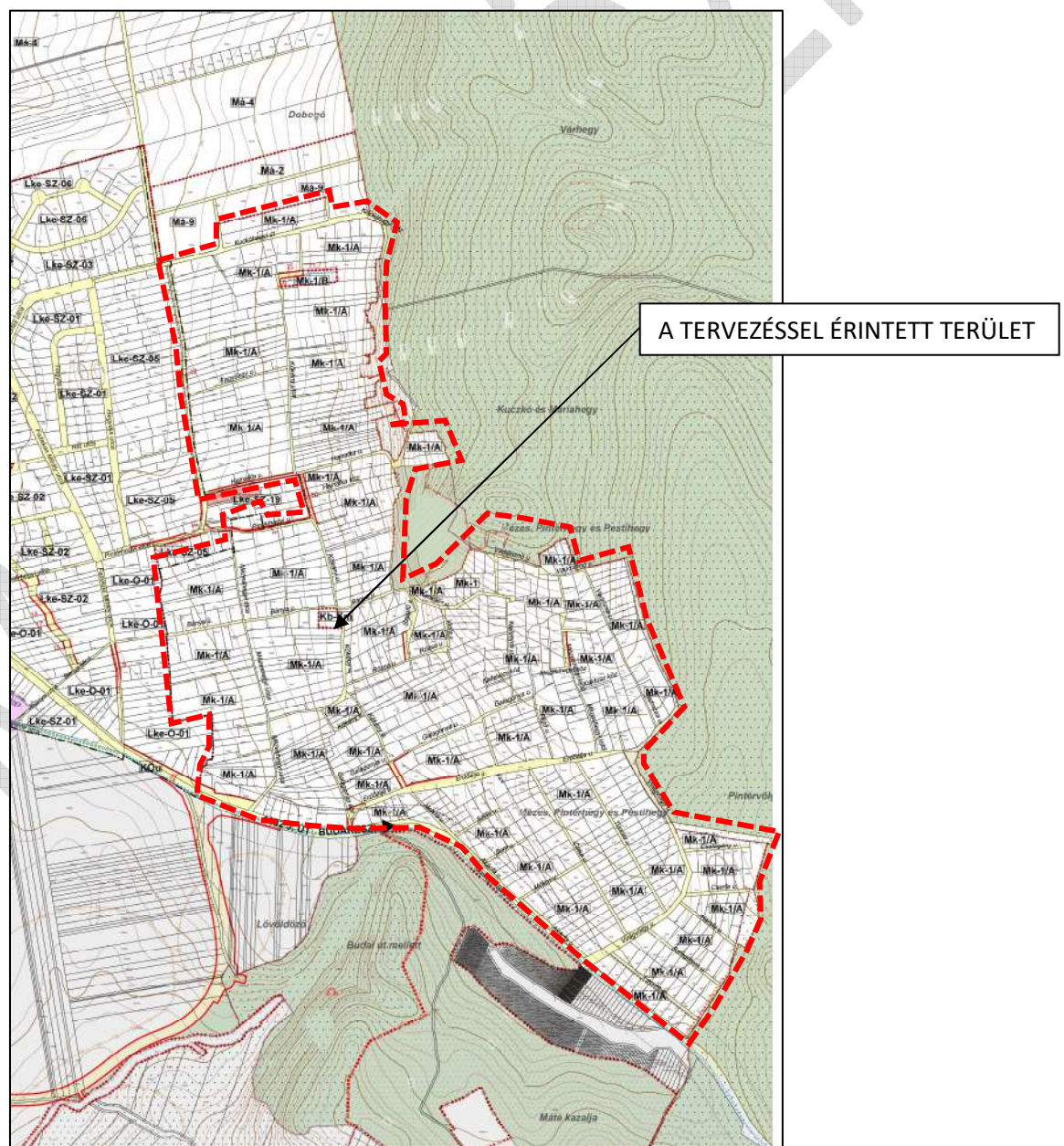
7. számú ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései

A Mézeshegyi kertés mezőgazdasági terület nyugati szélén húzódik a belterületi határ. A belterület csatlakozó részein Lke jelű kertvárosias lakóterületek alakultak ki, amelyek nyugat felől határolják a térséget. A volt zártkert északi határa a Kuckóhegyi út, s az úton túl a Dobogó nevű településrész található, amely az Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységébe sorolt. A közel 93 hektáros térséget keletről és délkeletről Ek jelű közjóléti erdőterületek határolják. A terület déli határát az 1102 jelű, Budakeszin át a főváros felé tartó összekötő út képezi, amely a TSZT-n országos mellékútként ábrázolt.

6.3. SZABÁLYOZÁSI TERV

A település Helyi Építési Szabályzatáról Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól.

Páty község közigazgatási területére a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben. A Szabályozási Terv (a továbbiakban SZT) SZT-1 jelű szelvényén a tárgyi terület a TSZT-ben ábrázolt területfelhasználási egységnek megfelelő övezetbe, a kertés mezőgazdasági terület Mk-1/A jelű övezetébe van besorolva. A Kuckóhegy területén egyetlen kis tömb az Mk-1/B jelű övezetbe tartozik.



8. számú ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből

Beépítésre nem szánt területek övezetei

KÖu	közúti közlekedési terület
Ev	védelmi erdőterület
Ek	közjóléti erdőterület
Mk	kertes mezőgazdasági terület
Má	általános mezőgazdasági terület

Táj- és természetvédelem

	Natura2000 SCI határa
	magterület határa
	ökológiai folyosó határa

9. számú ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei

A területbe a közepe táján nyugat felől beékelődik a néhány éve belterületbe vont területrész, amely a térség nyugati határát kísérő lakóterületekhez hasonlóan a kertvárosias lakóterületek közé sorolt. Ez a néhány kisebb telektömb az Lke-SZ-19 jelű építési övezetbe tartozik, a további szomszédos lakóterületek részben az Lke-SZ-05, részben az Lke-O-01 jelű építési övezetbe tartoznak.

A terület délnyugati határát a 1102 jelű összekötő út képezi, amely a hatályos SZT szerint a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetbe sorolt, mint országos összekötő út.

A terület egyéb határait képező kisebb utak szintén a közúti közlekedési területbe tartoznak, de a SZT-en övezeti jel nélkül ábrázoltak.

A tervezési területtől északi irányban az általános mezőgazdasági terület Má-2, Má-9 és Má-10 jelű övezetbe tartozó földrészletek találhatóak, amelyek déli határán húzódik a Kuckóhegyi út. A térségtől keletre fekvő hatalmas kiterjedésű erdőterület az erdőgazdálkodási terület Ek-1 jelű közjóléti erdő övezetbe sorolt a SZT-en. A Somogyi Béla út túloldalán egy aprótelkes mezőgazdasági terület figyelhető meg, amely az Má-3 jelű övezetbe tartozik. A körülötte fekvő erdőterületek egy része az Ek-1 jelű közjóléti erdő, más része az Ev-1 jelű védelmi erdő, illetve az Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolt. E területek szabályozása az M3 jelű külterületi Szabályozási terven látható.

A Mézeshegy területén belül, a Bánya utca és a Kökény utca sarkán egy kisebb területet és a tervezési terület mellett, a kőbánya közelében található vízmű területet a SZT a Kb-KM jelű különleges beépítésre nem szánt közmű övezetbe sorolta.

A határoló utak és a belső feltáró utak általában kialakult szélességükkel ábrázoltak a SZT-en, csupán azoknak az utcáknak a kiszélesítését irányozza elő a SZT, amelyek a térség közlekedésében jelentősebb szerepet játszanak. Ilyenek például a térségbe benyúló belterületi rész mellett húzódó utcák, a Hajnalka utca, a Pintérhegyi út és a Kökény utca egy szakasza. A többi utcának csak egy-egy rövid szakaszán jelöl a terv szabályozási vonalat az alapvető közlekedési lehetőségek biztosítása érdekében, és csupán a legszükségesebb helyeken.

A TSZT-nek megfelelően a SZT is ábrázolja a 1102. j. összekötő út mellett tervezett fontosabb helyi kerékpárút nyomvonalát. A SZT a TSZT-hez hasonlóan feltünteti a Somogyi Béla út tervezési területet érintő 50 méteres védőtávolságát is.

Páty Szabályozási terve tartalmazza a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.). A tervezéssel érintett területet a SZT szerint régészeti és természeti védelem nem érinti. A térséget kelet felől az országos ökológiai hálózat magterületének övezete határolja, az ökológiai folyosó övezete pedig az aprótelkes mezőgazdasági területet kikerülve a 1102. j. összekötő út túloldalán húzódik.

6.4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Páty község jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzata az Önkormányzat Képviselő-testületének a 20/2017. (X. 12.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete, amely egységes szerkezetbe van foglalva a módosító rendeletekkel (a továbbiakban HÉSZ).

A mezőgazdasági területekre általánosan és a Mézeshegy kertes mezőgazdasági területének legnagyobb részét lefedő Mk-1/A jelű, valamint az egyetlen kis területen kijelölt Mk-1/B jelű általános övezetre a hatályos Helyi Építési Szabályzat az alábbiakat írja elő:

„43. Mezőgazdasági területek

57. § (1) A mezőgazdasági terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági területek.
- b) **Má** jelű általános mezőgazdasági területek,

(3) Épület oldalhatárra nem építhető. A szomszédos oldalsó földrészlettől minimum 3 méterre, a szomszédos hátsó földrészlettől minimum 6 méterre, a közterületi, vagy csatlakozó út felőli telekhatártól legalább 10 méterre építhető épület, amennyiben az adott övezetre vonatkozó előírások másképp nem rendelkeznek.

(4)

(5) Kívülről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (tégla, kő, fa, stb.), az épületeken műanyag, fém hullámlemez nem használható. Az épületek padlószintje az eredeti terephez képest 1,0 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(6) A mezőgazdasági területek építményeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(8) A 6 méternél keskenyebb külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 3-3 m távolságra helyezhető el.

(9) A (3) bekezdésben meghatározott területekre az elő-, oldal- és hátsókerthez vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(10) Az **Má-2** övezetben és az **Mk** övezetekben a telek területének legalább 75 % -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

58. §

(1a) **Mk-1/A** jelű övezet

a) A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak.

b) Az övezetben telkenként egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten, amennyiben

ba) a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető.

bb) vagy ha a ba) pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet.

bc) A ba) és bb) alpontban meghatározott utak térképi lehatárolását a rendelet 9. függeléke tartalmazza.

c) Beépíthetőség, terepszint felett és alatt:

ca) 2000m² telekméretig 10%,

cb) 2000 m² nél nagyobb telek esetén 200 m² és a telek 2000 m² feletti részének 3%-a.

d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.

e) Az övezetben 2000 m²-nél kisebb, és 6000 m²-nél nagyobb földrészlet nem alakítható ki.

- f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.
- g) Épület a Natura 2000 területtel közvetlenül határos telekhatár mentén 10,0 méteres sávon belül nem helyezhető el.
- h) Kerítés: az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.
- i) Az övezet területén új magánutak telekszélességének legalább 6 méternek kell lennie. A 6 méternél keskenyebb kialakult magánutakról nyíló telkek kapuit legalább 3 méter szélességben az úttengelytől számított 3 méterre hátrahúzza kell kialakítani.
- j) Azokon a földrésztelken, amelyeken a b) pont előírásai nem teljesülnek, egy db bruttó 4 m² alapterületű, 2,5 méter gerincmagasságú tárolás célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el.

(1b) Mk-1/B jelű övezet

- a) A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet földrésztelkei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak.
- b) Az övezetben telkenként legfeljebb egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű telken.
- c) Beépíthetőség, terepszint felett és alatt: 10 %.
- d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.
- e) Az övezetben 1200 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.
- g) Az övezet területén magánút kialakítható. A magánút telekmérete az e) előírásánál kisebb is lehet, szélességének legalább 6 méternek kell lennie.”

A térség útjaira a HÉSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

„40. Közlekedési és közműterületek

53. § (1) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.

- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tüntetik föl.
- (3) A település közútjai közül az országos utak és a helyi gyűjtőutak, valamint a vasúti területek önálló övezeteket alkotnak. (Övezeti jelük: KÖu: közutak, KÖk: vasúti területek)
- (6) A 8 méternél keskenyebb utcákban a gyalogos/kerékpáros közlekedés előnyét biztosító vegyeshasználatú burkolatot kell kialakítani.
- (7) A 12 méternél keskenyebb helyi külterületi közutak mentén építmény (kerítés), az úttengelytől mért legkevesebb 6-6 m távolságon kívül helyezhető el.”

A Mézeshegy területén belül található utak kialakult szélessége, és a jogszabályi előírásoknak való megfelelés alapján a HÉSZ 9. számú függeléke három különböző kategóriákba sorolja a közlekedési területeket az alábbiak szerint.

10. számú ábra:

„9. sz. függelék: Utak szélessége az Mk-1/A övezetben.



7.) A LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLT ÉPÜLETEK LEGALIZÁLÁSÁNAK IGÉNYE A MÉZESHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN

A Páty, Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén több olyan ingatlan figyelhető meg, amelyen már lakhatási célú épület áll. A 2018 májusában készített Telepítési tanulmányterv részletes vizsgálatok alapján megállapította, hogy a közel 93 ha nagyságú volt zártkerti területen kb. 35 lakóházként használt épület található. Az azóta eltelt 7 év alatt ezek száma csak szaporodott, és a térség lakói részéről egyre erőteljesebben fogalmazódott meg annak az igénye, hogy a területre vonatkozó szabályozás tegye lehetővé a meglévő lakhatási célú épületek legalizálását, szabályossá tételét, tekintettel arra, hogy a korábbi OTÉK erre lehetőséget biztosított, mind a megváltozott funkciót követve a mezőgazdasági művelés alóli kivonásra, mind ott lakóház építésére. Nem utolsó sorban pedig arra hivatkozva kérik az ottani tulajdonosok, mert az Önkormányzat engedélyével, de önerőből, közműtársulással vezették be a villanyt, (1981.) a vizet, (1997.) a gázt, (2001.) a telefont, az internetet és az utcákat is jórészt saját költségen burkolták és az elmúlt években szélesítették. 1997-ben a mézeshegyi ingatlanok tulajdonosai teljes egészében lakossági hozzájárulásból megépítették a térség 14 km hosszú ivóvízhálózatát, 100 m³-es tárolómedencét hoztak létre, kibővítették a Bánya úti vízmű telep szivattyúkapacitását, összesen 72 millió Ft értékben, amelyet 2002-ben térítésmentesen adtak át a pátyi Önkormányzatnak. Az összeg inflációval korrigált mai értéke körülbelül: 350 millió Ft. 1981-ben a villanyhálózat mézeshegyi kiépítésekor a község elektromos hálózata is erősödött. Az újság cikk részletet, kérésre mellékelem.

Ennek érdekében az Önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozott „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról” címmel. Az erről szóló 157/2024. (V.15.) számú határozatot néhány hónap múlva a 210/2024. (VIII.28.) számú határozatával az Önkormányzat módosította, kiegészítette. A módosított határozat az alábbiakat fogalmazta meg:

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Mézeshegy területén a következő feltételek együttes teljesülése esetén a lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítási eljárást megkezdését kezdeményezi.

A feltételek a következők:

1. Az érdekelt tulajdonos vállalja a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv elkészítésének költségeit az érintett ingatlanra vonatkozóan, miután a feltételeket megismeri.
2. A terület tulajdonosa Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal, amelyben a kérelmező tudomásul veszi, hogy
 - a. a terület nem belterület és ennek megfelelően az infrastruktúra kiépítettsége sem felel meg a belterületi ellátottságnak;
 - b. a rendeltetésváltás megvalósításának további feltétele, hogy a rendeltetésváltással érintett épület meg kell feleljen az országos, valamint a helyi építési követelményeknek;
3. A terület tulajdonosa a Településrendezési szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi építési szabályzat módosítását lehetővé tevő állami főépítész záró szakmai véleménye beérkezésétől számított 15 napon belül az ingatlan érték növekedése miatt megfizet az Önkormányzatnak 5.000,- Ft/m² összeget az épület hasznos alapterülete után.
4. Az ingatlanoknak min. 6 méter széles úton megközelíthetőnek kell lennie.
5. Az ingatlan tulajdonosa vagy közeli hozzátartozója jelen határozat meghozatalának időpontjától számított legalább 5 éve a tárgyi ingatlanon lakással vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
6. Az érintett ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint rendezettnek minősül.

A fenti határozat alapján a jelen telepítési tanulmányterv számba vette és részletesen megvizsgálta a településrendezési lehetőségeket és azok jogszabályi hátterét.

A vizsgálatok alapján három esetleges lehetőség adódik a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén a már viszonylag nagy számban megtalálható lakhatási célú épülettel beépített ingatlan jelenlegitől eltérő szabályozására a már meglévő épületek lakó rendeltetésének legalizálása érdekében.

E három lehetőség a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területként szereplő tervezési területen belül az alábbi:

1. bizonyos területrészekben új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. bizonyos területrészekben a kertés mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;
3. mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertés mezőgazdasági terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges területbe.

8.) AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK ISMERTETÉSE ÉS BETARTÁSÁNAK MÓDJJA

2024 október 1-től számos új jogszabályi előírás rendelkezik az új beépítésre szánt területek, és az új lakóterületek kijelölésének feltételeiről.

- Elsősorban **a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény** (Méptv.) alábbi előírásait kell figyelembe venni:

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

- Jelen tanulmány a fenti jogszabályi előírást az alábbiak szerint teljesíti:
 - **7. § (2) bekezdés:** A fenti jogszabályi előírások alapján **a tárgyi mezőgazdasági területből új beépítésre szánt terület kijelölése esetén egy ugyanakkora kiterjedésű, korábban már beépítésre szánt, de még be nem épített területet kell vizsgálni mezőgazdasági területbe, erdőterületbe vagy zöldterületbe úgy, hogy a település biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet.** Amennyiben zöldterület kerül kijelölésre csereterületként, akkor a kijelölésre kerülő közparknak alkalmasnak kell lennie a TÉKA-ban meghatározott közparki funkció ellátására, és a 32. § alábbi előírásait be kell tartani:

„32. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.

(2) A zöldterület övezeteinek

a) közterületről akadálymentesen megközelíthetőnek és

b) az általuk szolgált fő funkció vagy funkciók tekintetében akadálymentesen használhatónak kell lenniük.

(3) A közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(4) A közkert zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.

(5) A zöldterület övezeteiben lakás nem helyezhető el.

(6) A zöldterület övezeteiben csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.

(7) A közpark zöldterület zöldfelületének legalább 70 százalékát, a közkert zöldterület zöldfelületének legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.

(8) Nem kell közúti közlekedési területként jelölni a közparkokban, közterületeken elhelyezhető épületek megközelítéséhez, a területükön elhelyezhető létesítmények parkolási igényének kielégítéséhez szükséges utakat és parkolókat, vagy az azokon keresztülvezető gyalogutakat, gyalog- és kerékpárutakat, valamint kerékpárutakat.”

Az Méptv. alábbi előírásai is betartandók:

„**8. §** [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

- Jelen tanulmány a fenti jogszabályi előírásokat az alábbiak figyelembevételével tudja teljesíteni:
 - **8. § (2) bekezdés a) pontja:** Az új lakóterületet csak a meglévő települési területhez közvetlenül csatlakozó területen lehet kijelölni, tehát **kizárólag a Kuckó-hegy és a Mézeshegy belterülethez csatlakozó tömbjei, esetleg a Pintérvölgy jöhetnek szóba.**
 - **8. § (2) bekezdés b) pontja:** A tervezési területnek csupán a közigazgatási határtól 250 méternél távolabb fekvő részei jöhetnek szóba új beépítésre szánt terület kijelölésére az előírt 500 méteres zöldgyűrű kialakítása érdekében. Ez az egész térség esetében teljesül.
 - **8. § (2) bekezdés c) pontja:** A Mézeshegy esetlegesen új beépítésre szánt terület-részének 5 km-es környezetében csupán a volt tangazdasági tekinthető barnamezős területnek, amely nem tekinthető a tárgyi terület vonatkozásában alternatívának.
 - **8. § (3) bekezdés b) pontja:** A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökkenhet.

- **8. § (3) bekezdés c) pontja:** Az esetlegesen tervezett új lakóterület szilárd burkolati úton való megközelítési lehetőségét biztosítani kell, a szükséges közműellátást ki kell építeni és a humán infrastruktúra-ellátást biztosítani kell a kijelölést követő 3 éven belül.
- **8. § (3) bekezdés d) pontja:** Az Önkormányzat igazolása szükséges arról, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely alkalmas lakóterület kijelölésére.
- **8. § (3) bekezdés e) pontja:** A Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését a 8. fejezet ismerteti.
- **A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. (TÉKA) rendelet az alábbi előírásokat fogalmazza meg:**

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) *A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy*

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.”

- **A fenti jogszabályi előírások teljesítéséhez biztosítani kell:**
 - **13. § (1) bekezdése:** A Trtv. szerint az új beépítésre szánt terület átsorolásakor kijelölésre kerülő új zöldterület és erdőterület mindegyike nagyobb kell legyen, mint 300 m² és a területeknek közvetlenül kapcsolódniuk kell az új beépítésre szánt területhez.
 - **13. § (2) bekezdése:** A tervezett utak szabályozási szélessége elegendő kell legyen az előírt zöldsávok, fasorok kialakításához.
 - **13. § (3) bekezdés a) pontja:** El kell végezni az egész településen a már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, és igazolni kell, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

- **13. § (3) bekezdés b) pontja:** Igazolni kell, hogy a kialakult úthálózat és a csomópontok kapacitása lehetővé teszi a tervezett fejlesztést és az utak szélessége a kijelölt lakóterület kiszolgálásához elegendő.
- **13. § (3) bekezdés c) pontja:** Legalább 15 lakóépület kijelölése esetén az új fejlesztési terület területhatárán belül egy játszótér kialakítása szükséges. Legalább 500 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közteret vagy közparkot kell kialakítani.
- **A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„16. § Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településtervezés készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.”

„18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezés készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

„(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet.

(5) A biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább

a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,

b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját és

c) a növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét.”

- Jelen tanulmány a fenti jogszabályi előírásokat az alábbiak szerint teljesíti:
 - **16. §:** Tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szilárd burkolati úton való megközelítési lehetőségét, a szükséges közműellátás kiépítését és a humán infrastruktúra-ellátás lehetőségét a településrendezési eszközök módosításakor az alátámasztó javaslat tartalmazni fogja.
 - **18. § (1) és (4) bekezdése:** Ha új beépítésre szánt területek kijelölése összességében az egy hektár területnagyságot meghaladja, a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a 18. § (5) bekezdésének megfelelően a készülő településrendezési eszközök igazolni fogják és az egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket majd a helyi építési szabályzat módosító javaslata tartalmazni fogja.

- **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.),**

A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének országos előírásait, amelyeket a 23. fejezet a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan tovább szigorít.

Ha a javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület keletkezik, a Trtv. 12. és 38-40. §-ának az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeire vonatkozó előírások a módosítás során figyelembe veendőek.

„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.”

„37. § A Budapesti Agglomeráció településeiben a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormányrendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.”

- Jelen tanulmány a fenti jogszabályi előírásokat az alábbiak szerint teljesíti:
 - **12. § (1) bekezdés:** Az esetlegesen tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése csak a közigazgatási határtól mért 250 méteres távolságon kívül történhet. Ez az egész térség esetében teljesül.
 - **12. § (2) bekezdés:** Mivel a Mézeshegy területén az új beépítésre szánt terület kijelölése nem járna zöldterület vagy erdőterület átsorolásával, az ilyen irányú módosító javaslat esetében ez az előírás nem lenne releváns.
 - **12. § (3) bekezdés a) és b) pontja:** Ez a két előírás a zöldterületen vagy erdőterületen kívül egyéb beépítésre nem szánt területről kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területekre vonatkozik. Mivel az új beépítésre szánt terület kijelölésére a Mézeshegy területére esetlegesen javasolható módosítás során a mezőgazdasági térségben található mezőgazdasági területfelhasználású területen belül kerülne sor, az a) pont szerint legalább a kijelölt terület kiterjedésével megegyező nagyságú, korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként vissza kellene sorolni zöldterületbe, erdőterületbe, mezőgazdasági területbe, vízgazdálkodási területbe vagy természetközeli területbe. A b) pont alapján a 100%-ban történő visszasorolás helyett elegendő a területnövekmény 25%-ának megfelelő kiterjedésű új erdőterület, vagy a 12. § (4) bekezdése alapján önkormányzat tulajdonában álló, vagy tulajdonába kerülő zöldterület kijelölése. Ezt azonban az Méptv. 7. § (2) bekezdése felülírja.
 - **38. § (1)-(4) bekezdés:** A Mézeshegy területéből esetlegesen átsorolásra javasolható új kijelölésű lakóterületek esetében a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, a terület csatlakozik a meglévő települési területhez, a terület kijelölése a közigazgatási határtól való távolság miatt nem okozná a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, valamint táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sértene társadalmi érdeket. A tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás a területek igénybevételével párhuzamosan kiépítésre kerülne. Ezzel a Trtv. 12. § (1) bekezdése és a 38. § (1) – (4) bekezdése betartásra kerülhet.
 - **38. § (6) bekezdés:** A beépítésre nem szánt területen kijelölt új lakóterület kiterjedése nem érné el az 5 ha-t, így az esetlegesen javasolt módosítás során fenti jogszabályi előírás is teljesülne.

A Trtv. alábbi előírásai is betartandók:

„40. § (1) bekezdés: „A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
 b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
 c) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
 d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
 e) amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.”

- Jelen tanulmány a fenti jogszabályi előírásokat az alábbiak szerint teljesíti:

A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Páty községre vonatkozó területi mérlege az alábbi:

**„8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez
 Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege**

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Páty	814,553	3929,68	20,73

○ **40. § (1) és (2) bekezdés:**

A Trtv. 2019 évi hatálybalépése óta a TSZT többször módosult (a 64/2023. (V.03.) számú határozattal, a 30/2022. (II.10.) számú határozattal, a 260/2021. (XI.24.) számú határozattal, a 64/2023. (V.03.) számú határozattal, az 50/2021. (III.11.) számú határozattal, a 143/2020. (VI.30.) számú határozattal, a 246/2019. (VIII.22.) számú határozattal), de ezek során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A 75/2021. (IV.22.) számú határozattal jóváhagyott módosítás során az alábbi új beépítésre szánt terület került kijelölésre a települési térségben:

„A csomóponti ágon belül jelentős mértékben csökkenni fog a beépítésre szánt területek mértéke, de a terület és övezethatárok valós használathoz való igazítása miatt új beépítésre szánt területek is ki lesznek jelölve. Beépítésre nem szánt KÖu övezetből 413 m² terület beépítésre szánt területbe, Gksz építési övezetbe lesz átsorolva.”

A 195/2021. (IX.08.) számú határozattal jóváhagyott módosítás során a 4. módosítási terület, a Kuckó tömb járt új beépítésre szánt területbe sorolással, amelyről a TSZT határozat 5. melléklete így írt:

„a tömb keleti fele már belterületi kertvárosias lakóterület, a nyugati tömb rész is belterületbe került, kertes mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterület lesz: 1,1 ha

A települési térség 814,55 ha. Ennek a 2%-a 16,291 ha. A módosítás során az újonnan beépítésre szánt terület nagysága 1,11 ha.

1,11 ha < 16,291 ha – Megfelel.”

Mivel ez a terület a kertes mezőgazdasági térségből került átsorolásra, a fenti igazolás nem jó, az 1,11 ha a kertes mezőgazdasági térségre vonatkozó 1%-os eltérési lehetőségéből használható fel. Erre az alábbi igazolás vonatkozik:

A települési térség 814,55 ha. Ennek az 1%-a 8,146 ha. A módosítás során az újonnan beépítésre szánt terület nagysága 1,11 ha.

1,11 ha < 8,146 ha – Megfelel.

A korábbi, a települési térséget érintő módosításra pedig az alábbi igazolás kellett volna:

A települési térség 814,55 ha. Ennek a 2%-a 16,291 ha. A módosítás során az újonnan beépítésre szánt terület nagysága 0,04 ha.

0,04 ha < 16,291 ha – Megfelel.

Fentiek alapján a 2019 óta jóváhagyott TSZT módosítások során a beépítésre szánt területeknek összesen 1,15 ha növekménye képződött, melyből 0,04 ha bővítmény a települési térségen belül, 1,11 ha a kertés mezőgazdasági térségből került átsorolásra.

A térségi területi mérleg települési, mezőgazdasági és kertés mezőgazdasági térségre vonatkozó sora az alábbiak szerint változik:

Térségi terület-felhasználás	Trtv. szerint (ha)	Trtv. szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv. szerint (ha)		Korábbi TSZT módosító javaslatok szerint felhasznált (ha, %)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha, %)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.	Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.	Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.	
Települési térség	814,6	20,73	Növekménye max. 16,291 (települési térség 2%-a)		0,04				16,291-0,04=16,251
Mezőgazdasági térség	1584,3			1188,2 (75%) elsődlegesen mg. terület					
Kertes mezőgazdasági térség	156,9		Növekménye max. 8,146 (települési térség 1%-a)		1,11				8,146-1,11=7,036

Mivel a településrendezési eszközök korábbi módosításai során a kertés mezőgazdasági térségből átsorolt területen túlmenően még 7,036 ha terület átsorolható lenne és beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető, ebből a szempontból a Mézeshegy kisebb tömbjeinek lakóterületi átsorolása még lehetséges lenne. Ebben az esetben a 40. § (2) bekezdésben foglalt feltételeket teljesíteni kell az új lakóterület kijelölése során. A 40. § (1) bekezdése jelen módosítás során nem releváns.

- **A Trtv. 13. § alábbi (1) bekezdése is betartandó az új beépítésre szánt területek kijelölése során:**

„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

- **13. § (1) bekezdés:** A borrhégek és borvidékek lehatárolását a 26/2021. (VII. 29.) AM rendelet 1. melléklete határozza meg, azaz az adott borvidék oltalom alatt álló eredetmegjelölés termék-leírásának IV. „Körülhatárolt terület” fejezetében felsorolt települések összessége.

(<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2100026.am>

valamint a

<https://boraszat.kormany.hu/download/9/4f/e2000/ETYEK-BUDA%20term%C3%A9kle%C3%ADr%C3%A1s%20m%C3%B3dos%C3%ADtott%2020220801t%C5%91%20alkalmazand%C3%B3%20kn.pdf>

Településnév		Páty
Vármegye:		Pest
Adatok		Borvidéki település
Hegyközség:	Nyakas Hegyközség	
Hegyközség székhelye:	2073 Tök, Központi major nyakas@etyekbudaiborvidek.hu	
illetékes hegybíró:	Sikhegyi Franciska	
telefonszám:	70/450-8573	
e-mail cím:	franciska.sikhegyi@hnt.hu	
Ügyfélfogadási idő		
Hétfő:	-	
Kedd:	8:00-12:00	
Szerda:	-	
Csütörtök:	8:00-10:00	
Péntek:	-	
Egyéb*		
	Etyek-Budai borvidék	
	Felső-Pannon borrhégy	

<https://hnt.hu/dokumentumok/hegykozsegi-telepules-kereso-publikus-honlapra-20230519-9422>

Mint a fenti táblázatból és a következő térképről látható, Páty borvidéki település az Etyek-Budai borvidéken és a Nyakas hegyközség része.

Mivel Páty borvidéki település és a Mézeshegy teljes területe az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi terület részét képezi, a borszőlő Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletből áll, ezért a területen új beépítésre szánt terület kizárólag a szőlő termőhelyi kataszterből történő törlés után jelölhető ki.

Ezzel kapcsolatban figyelembe kell venni a szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló 2004. évi XVIII. törvény alábbi előírásait:

„2004. évi XVIII. törvény a szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról**A SZŐLŐTERMESZTÉS****Termőhelyi kataszter”**

„3. § (1) A borszőlő termőhelyi katasztere a termőhelyek egységes nyilvántartási rendszere, amely borszőlő termesztésére való alkalmasság szempontjából ökológiailag minősített, osztályozott és lehatárolt határrészek nyilvántartása külterületi átnézeti térképeken és adatlapokon. A térképeken a környezeti tényezők alapján értékelt területeket (ökotópok) be kell határolni, és azonosító kódszámmal, valamint osztályjelöléssel kell ellátni.

(2) A borszőlő termőhelyi kataszterét e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben kijelölt szerv vezeti (a továbbiakban: termőhelyi katasztert vezető szerv).

(3) A termőhelyi kataszterbe sorolás, a kataszteri osztály módosítás, vagy a kataszterből való törlés iránti kérelmet a termőhely szerint illetékes hegyközség hegybírójához kell benyújtani. A hegybíró a kérelmet véleményével továbbítja a termőhelyi katasztert vezető szervnek. A termőhelyi katasztert vezető szerv új kataszteri besorolásról, módosításról vagy törlésről az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott szakértő szakvéleménye alapján hoz döntést.

(4) A (3) bekezdés szerinti döntést nyilvánosan közzé kell tenni.

(5) Ha a települési önkormányzat helyi építési szabályzata a termőhelyi kataszterben nyilvántartott területet érinti, a települési önkormányzat indokolt esetben a (3) bekezdésben meghatározott eljárásban kezdeményezheti a termőhelyi kataszter módosítását, vagy a kataszterből történő törlést.

(6) Termőhelyi kataszterbe sorolás kezdeményezéséről a termőhelyi katasztert vezető szerv a termőhely szerinti települési önkormányzat jegyzőjét értesíti. A jegyző a kezdeményezést a települési önkormányzat hirdetőtábláján, honlapján vagy a helyi lapban nyilvánosan közzéteszi.

(7) Borszőlőültetvényt telepíteni csak termőhelyi kataszterbe sorolt területen lehet.

4. § (1) A borszőlő termőhelyi kataszterébe tartozó terület a kataszteri osztályozás szerint

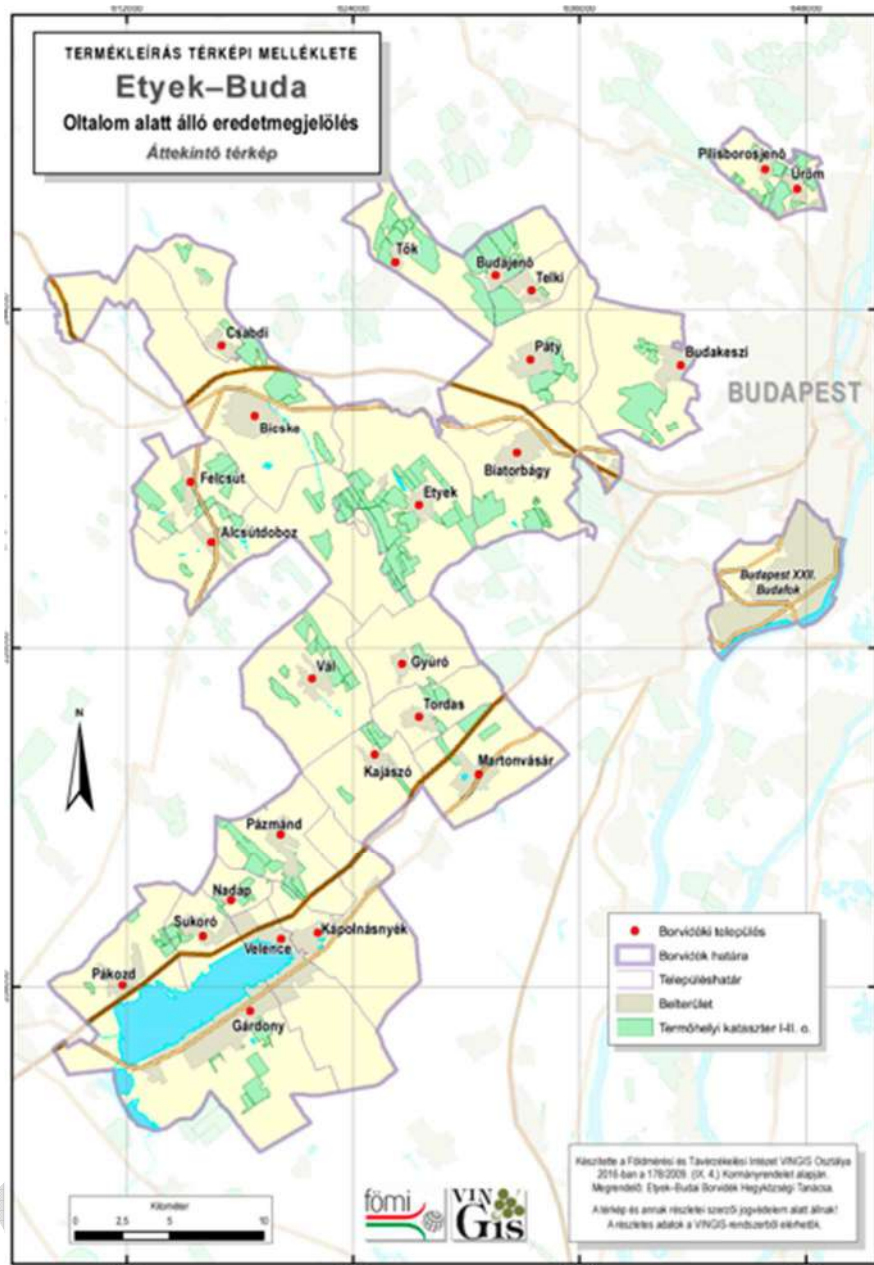
a) I. osztályú, borszőlőtermesztésre kiváló adottságú,

b) II. osztályú, 1. borszőlőtermesztésre kedvező adottságú, 2. borszőlőtermesztésre alkalmas terület lehet.

(2) A borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt területeken gyümölcsös – a csemegezőlő-telepítést kivéve –, erdő telepítése, fásítás, halastó és nádas létesítése, valamint a termőföld más célú hasznosítása csak az illetékes hegyközség hozzájárulását megadó hegybírói határozat alapján lehetséges. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően erdő telepítéséhez, fásításhoz 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 10 méteres védősáv megtartásával, gyümölcsös telepítéséhez 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 5 méteres védősáv megtartásával adható hozzájárulás.

(3) A hegybíró kezdeményezi az arra jogosult szervnél az eredeti állapot helyreállításának elrendelését, ha megállapítja, hogy a hegyközség hozzájárulása nélkül került sor a termőhelyi kataszterbe sorolt területen a (2) bekezdés szerinti, csemegezőlő kivételével gyümölcsös, erdő telepítésére, fásításra vagy halastó, nádas létesítésére.

(4) Borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 89/A. §-a alapján művelés alól kivett területként történő átvezetésének kezdeményezéséhez mellékelni kell a hegybíró igazolását arról, hogy az ingatlanon az ültetvény kivágásra került.”



11. számú ábra: Szőlőkataszteri területek – Etyek-Buda

A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2019. (XII. 23.) AM utasítás 31.1.21. pontja szerint

„31.1. A Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóság növénytermesztési feladatkörében
 31.1.21. vezeti a szőlő és a gyümölcs termőhelyi katasztert,”

A 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés alapján a NÉBIH bírálja el a szőlő termőhelyi kataszterből történő törlésre irányuló kérelmet is. A kérelmeket elektronikusan lehet benyújtani, a NÉBIH központi hivatali kapujára az alábbi elérhetőségeken:

Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal
 Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóság
 NÉBIH MGEI Rövid név: NEBIHKER
 KRID: 427392978
 Cím: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 24.
 Tel.: (1) 336-9000, (70) 682-5706

A Trtv. 40. § (3) bekezdése szerint:

„40. § (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

○ Mint korábban említettük, az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a területet törölni kell a borszőlő termőhelyi kataszterből.

A Trtv. 13. § alábbi (2) §-a is betartandó az új beépítésre szánt területek kijelölése során:

„13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

○ A fenti előírás a tárgyi terület vonatkozásában betartható, mivel az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

MUNKAKÖZI

9.) TELEPÜLÉSRENDEZÉSI LEHETŐSÉGEK A MÉZESHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN MEGLÉVŐ LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLT ÉPÜLETEK LEGALIZÁLÁSÁRA ÚJ LAKÓTERÜLETEK KIJELELÉSÉVEL

A meglévő lakhatási célú épületek szabályossá tételének lehetőségei:

1. bizonyos területrészekre új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. bizonyos területrészekre a kertés mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;
3. mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertés mezőgazdasági terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges területbe.

Az 1. pontban javasolt új beépítésre, illetve új lakóterület kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírásokat a 8. fejezet ismerteti részletesen. Ezek összefoglalójaként az alábbi feltételekkel lehet új beépítésre szánt területeket kijelölni a kertés mezőgazdasági területek átsorolásával:

- **A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény - Méptv.**
 - az átsorolt területtel megegyező nagyságú csereterület (mezőgazdasági-, erdő- vagy zöldterület) kijelölése;
 - a település biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet;
 - az új beépítésre szánt területnek a települési területhez kell közvetlenül kapcsolódnia;
 - a területet szilárd burkolatú úttal meg kell tudni közelíteni;
 - a lakóterülethez szükséges közműellátást biztosítani kell;
 - a lakóterület ellátásához szükséges humán infrastruktúrát 3 éven belül 5 km-es távolságon belül biztosítani kell;
 - igazolni kell, hogy máshol nincs kijelölt, beépítetlen lakóterület.
- **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - Trtv.**
 - az átsorolt területtel megegyező nagyságú csereterület (mezőgazdasági-, erdő-, zöld-, vízgazdálkodási vagy természetközeli terület) kijelölése;
 - a zöldterület önkormányzati tulajdon, vagy tulajdonba adás településrendezési szerződés alapján;
 - az átsorolt terület illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez;
 - a lakóterülethez szükséges műszaki infrastruktúra rendelkezésre áll, vagy kiépül;
 - az új beépítésre szánt területnek a települési térséghez kell közvetlenül kapcsolódnia;
 - 5 ha-nál nagyobb lakóterület csak közösségi közlekedési megállóhelytől közúton megközelíthetően legfeljebb 5 km távolságra lehet;
 - a kertés mezőgazdasági térségből még a korábbi módosítás után 7,036 ha minősíthető át új beépítésre szánt területté (növekményként);
 - az átsorolásra kerülő területet ki kell vonni a borszőlő termőhelyi kataszterből.
- **A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. - TÉKA**
 - a Trtv. alapján kijelölendő zöld- vagy erdőterület 300 m²-nél nagyobb, és 1000 m-nél közelebb fekszik a kijelölt lakóterülethez;
 - a kialakuló utcák területén belül zöldsávok is megvalósítandók;

- a meglévő lakóterületek beépítettségi vizsgálata alapján igazolni kell, hogy új lakóterület csak ezen a területen jelölhető ki;
- igazolni kell, hogy az utak, csomópontok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki a tervezett fejlesztés révén;
- 15 lakás építése esetén legalább egy játszótér, 500 lakás építése esetén minimum 500 m² zöldterület létesítendő.

• **A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet**

- 1 ha felett igazolni kell a település biológiai aktivitás értékének egyensúlyát, és ehhez zöldfelületi követelményeket kell meghatározni a HÉSZ-ben.

Amennyiben az Önkormányzat igazolni tudja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely a lakó rendeltetésnek és használatnak megfelel, akkor meg kell vizsgálni a településen belül azt, hogy esetleges csereterületként mely korábban a Településszerkezeti terven beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület visszaminősítésére van lehetőség, ügyelve arra, hogy a visszaminősítéssel kártalanítási igény ne keletkezzen.

E területnagyság ismeretében lehet meghatározni azokat a területeket a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területéből, amelyet beépítésre szánt területbe át lehet sorolni.

Mivel az új beépítésre szánt területnek közvetlenül kapcsolódnia kell a települési területhez, illetve térséghez, a volt zártkerti területek közül a Kuckóhegy, a Kuckó, vagy a Mézeshegy belterülethez csatlakozó tömbjei jöhetnek szóba. E területek telekstruktúrája nagyjából hasonló, a telektömböket nagyon keskeny utcák tárják fel, és ezért a szükséges, még ki nem épített közművesítés is nehézségeket okoz.



E három területrész közül a Kuckóhegy nyugati sávja lenne a legegyszerűbben átsorolható, mivel a belterület szélén húzódó Gyöngyvirág út egyik oldala már lakóterületi besorolású, az utca másik oldalán fekvő ingatlanok pedig külterületi telkeként a kertés mezőgazdasági terület részét képezik. E terület lehatárolása azonban nem egyszerű, mert a szabálytalan telekstruktúra miatt a tömbön belüli lehatárolás ésszerűen nem valósítható meg, és így csak a teljes telektömb kerülhet átsorolásra, amely összesen 10,72 ha kiterjedésű. A telkek beépítettsége azonban nem indokolja a teljes telektömb átsorolásának igényét, mivel lakhatási célú épületek csupán a Gyöngyvirág út északi szakasza mentén figyelhetők meg a volt zártkerti telkeken. A tömb keleti oldalán, a Kökény utca mentén csak egy-két lakhatási célú épület figyelhető meg, így a teljes tömb átsorolása nem indokolható.

12. számú ábra: A Kuckóhegy nyugati tömbje

A 95/2021. (IX.08.) képviselő-testületi határozattal belterületbe vont lakóterülethez keletről csatlakozó Kuckó elnevezésű 2,32 ha-os terület beépítettsége is szórványos, a feltáró utak nagyon keskenyek, így a terület lakóterületi átsorolása nem időszerű.

13. számú ábra: A Kuckó



A Mézeshegy elnevezésű területrész belterülethez közvetlenül csatlakozó tömbjeinek beépítettsége sem indokolja a hatalmas kiterjedésű, 7,98 ha-os telektömb beépítésre szánt területté nyilvánítását.



A területen megfigyelhető épületállomány alapján esetleg a Pintérhegyi utca közelében fekvő ingatlanok átsorolása javasolható az utcától 3-4 telek mélységben dél felé a Mézeshegyi utca és a Kükőhegyi utca közötti 1,51 ha-os sávban.

14. számú ábra: A Mézeshegy nyugati tömbje <



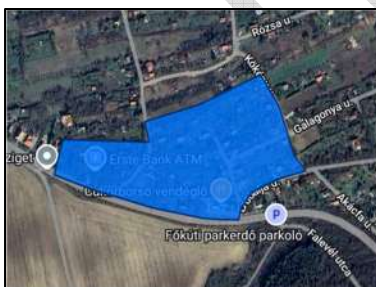
15. számú ábra: A Mézeshegy Kükő elnevezésű területéhez csatlakozó tömbje >

A Kükőhegy és a Mézeshegy egyéb területei, valamint a Máriahegy a telekstruktúrája és az ingatlanok legnagyobb részének zártkerti jellegű beépítettsége miatt egyáltalán nem javasoltak átsorolásra.



16. számú ábra: A Pintérvölgy

A tervezési területen belül a Pintérvölgy elnevezésű, 22,73 ha-os területrész rendelkezik a legrendezettebb telekállománnyal és a leghasználhatóbb úthálózattal, és e területen belül is számos lakhatási célú épület valósult meg. E területrész viszont nem kapcsolódik közvetlenül a települési területhez, ezért, ha a Pintérvölgy elnevezésű területrész átsorolása lenne az Önkormányzat által támogatott javaslat, akkor a Budakeszi felé tartó főút mentén egy további 5,24 ha-os területsávot is át kell sorolni a közvetlen csatlakozás biztosítása érdekében az Erdőalja utca és a belterületi határ között a Cukorborsó Kertvendéglő környezetében.



17. számú ábra: A Pintérvölgy területéhez csatlakozó, a belterülethez közvetlenül kapcsolódó terület

A jelen telepítési tanulmányterv készítésekor tehát az Önkormányzat igényei alapján megvizsgáltuk azt a területfelhasználási javaslatot, mely szerint a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területként szereplő tervezési területen belül bizonyos területrészekben új beépítésre szánt területek jönnének létre. Az esetlegesen beépítésre szánt területbe átsorolásra kerülő mezőgazdasági terület kijelöléséhez a terület 100%-ának megfelelő új zöldterület vagy erdőterület kijelölése lenne szükséges.

A fentiek alapján a jelen tanulmányterv előzetes egyeztetése során az Önkormányzat egyeztetésen jelen levő képviselők döntő hányada – a hatályban lévő Településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott elhatározásoknak megfelelően – úgy foglaltak állást, hogy a lakóterületté történő átsorolást nem tekintik lehetséges megoldásnak.

Ezt támasztja alá az, hogy összességében a fent leírtak alapján új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a kijelölt terület kiterjedésével megegyező nagyságú, korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként vissza kellene sorolnia az Önkormányzatnak zöldterületbe, erdőterületbe, mezőgazdasági területbe úgy, hogy a település biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet. Mivel új lakóterületet csak a meglévő települési területhez közvetlenül csatlakozó területen lehet kijelölni, tehát kizárólag a Kuckó-hegy és a Mézeshegy belterülethez csatlakozó tömbjei, esetleg a Pintérvölgy jöhetnek szóba.

Az átsorolás szükségességének igazolásához el kell végezni az egész településen a már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, és igazolni kell, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani. Az Önkormányzat igazolása szükséges arról is, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület, amely alkalmas lakóterület kijelölésére. Mivel Páty területén még vannak beépítetlen lakóterületek, ezek igazolása szinte lehetetlen.

Új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítési lehetőségét biztosítani kell. Az Önkormányzatnak igazolnia kell, hogy a kialakult úthálózat és a csomópontok kapacitása lehetővé teszi a tervezett fejlesztést és az utak szélessége a kijelölt lakóterület kiszolgálásához, az előírt zóldsávok, fasorok telepítéséhez elegendő.

A lakóterület ellátásához szükséges közműellátást ki kell építeni és a humán infrastruktúra-ellátást biztosítani kell a kijelölést követő 3 éven belül. Ezek a kötelezettségek jelentős anyagi terhet rónának az Önkormányzatra.

A fentiekén túlmenően az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez az átsorolást megelőzően a területet törölni kell a borszőlő termőhelyi kataszterből.

10.) LAKÓ RENDELTETÉSŰ ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGE KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN

A meglévő lakhatási célú épületek szabályossá tételének lehetőségei:

1. bizonyos területrészeken új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. **bizonyos területrészeken a kertés mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;**
3. mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertés mezőgazdasági terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges területbe.

A 2. pont szerinti javaslat azt vizsgálta, hogy a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén belül a területfelhasználási kategória módosítása nélkül van-e lehetőség lakhatási célú épületek legalizálására, esetleg új lakóépületek megvalósítására.

A lakó rendeltetésű épület elhelyezésének lehetőségét kertés mezőgazdasági területen ma még az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) korm. rendelet (OTÉK) előírásai határozzák meg, de a 2025. január 1-én hatályba lépett új jogszabályi előírásokat a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) korm. rendelet (TÉKA) tartalmazza. Az OTÉK az alábbiak szerint szabályoz.

OTÉK:

„Mezőgazdasági terület

29. § (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági területeken elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

a) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű,

b) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(2a) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

a) kertés,

b) általános vagy

c) tájgazdálkodási

mezőgazdasági terület.

(2b) A kertés 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.**

Bár a hatályban lévő HÉSZ az OTÉK egy korábbi állapotát (hatály: 2021.IV.22. - 2021.VII.15.) tartja fenn, amely nem tiltotta a lakás, lakóépület létesítését, de mivel az OTÉK az alábbiak szerint rendelkezett, a HÉSZ hiába engedi lakás kialakítását az övezetben, a hatóság azt nem engedélyezhetné.

„122. § (1) Hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor

a) a 10. § (3)–(7) bekezdése, a 10/A. §, **a 29. § (2b)**, (5)–(7) és (10)–(14) bekezdése, a 42. és 47/A. §, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet **hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni,**

Az OTÉK helyébe lépő TÉKA alábbi előírásai szabályozzák a kertes mezőgazdasági területeket:

TÉKA:

„33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

34. § (1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

- a) kertes,
- b) általános vagy
- c) tájgazdálkodási
mezőgazdasági terület.

(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m²-t el nem érő területű telken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével – épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

1. Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
12. kertés mezőgazdasági terület	10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	

A TÉKA jelen esetben releváns záró rendelkezései így szólnak:

„ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

134. § Ez a rendelet 2025. január 1-jén lép hatályba.

135. § (3) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz és településterv készítése, valamint annak elfogadását követően a 2027. június 30-ig történő módosítása során, továbbá az e rendelkezés hatálybalépésekor már elfogadott településterv 2027. június 30-ig történő módosítása során – ide nem értve a (4) bekezdésben foglalt kivételt – a települési önkormányzatnak az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetét, a 111. § (1) és (2) bekezdését, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell alkalmazni.

(5) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz és településterv készítése során a képviselő-testület külön döntésével a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településrendezési eszközt vagy településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el, és az így készült és elfogadott településrendezési eszközt vagy településtervét is ennek megfelelően módosítja.”

Mivel 2025. január 1-én még nem volt folyamatban a Mézeshegy területére a településrendezési eszközök készítése, módosítása, a fentiek alapján – az új Településterv kidolgozásáig – az OTÉK kertés mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, így a 29. § (2b) bekezdése alapján a Mézeshegy területén átsorolás nélkül lakás nem létesíthető, és a meglévő lakhatási célú épületek sem legalizálhatók.

Az új, 2027. júliusáig elkészítendő Településtervben a TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja és a (7) bekezdés b) pontja alapján elvileg már nem lesz akadálya olyan övezetet meghatározni a kertés mezőgazdasági területen belül, ahol legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel lakóépület is létesíthető lesz a legalább 1500 m²-t elérő teleknagyság esetén.

A TÉKA 34. § (8) bekezdése azonban ettől eltérően szabályoz, és a kertés mezőgazdasági területen kizárólag az egy hektárt meghaladó telken engedi meg egy lakó rendeltetésű épület elhelyezését, amennyiben azt a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi. Ez esetben is szigorú feltételekhez köti a lakó rendeltetésű épület elhelyezését (az épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, valamint a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított).

Mivel a fent ismertetett két bekezdés egymástól eltérő szabályozást ír elő ugyanarra az esetkörre vonatkozóan, a tényleges lehetőségek megismerése érdekében jogértelmezést kell kérni az illetékes minisztériumtól. Ennek megérkezéséig nem lehet egyértelműen kijelenteni, hogy 1500 m² teleknagyság felett lehet majd lakó rendeltetésű épületet elhelyezni kertés mezőgazdasági területen. Azt is ki kell hangsúlyozni, hogy – amennyiben a jogalkotó ezt a lehetőséget megerősíti – a TÉKA ezen előírásai csak a majd kidolgozásra kerülő új településtervben alkalmazhatók.

11.) A MÁR LAKHATÁSI CÉLÚ ÉPÜLETTEL BEÉPÍTETT RENDEZETT TELKEKEN A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÁTSOROLÁSA BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE

A meglévő lakhatási célú épületek szabályossá tételének lehetőségei:

1. bizonyos területrészekben új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. bizonyos területrészekben a kertés mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;
3. **mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertés mezőgazdasági terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges területbe.**

A 3. pontban megfogalmazott javaslat szerint a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén belül a már szabályos, a jogszabályi előírásoknak megfelelő lakhatási célú épülettel beépített, rendezett ingatlanokat mozaikszerűen, telkenként lehet átsorolni beépítésre nem szánt különleges területbe. Az OTÉK 30/B. § (2), a különleges beépítésre nem szánt területeket felsoroló bekezdésének i) pontja szerint „az egyéb, a 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület” is ide sorolható.

Ugyanezen paragrafus (3) és (4) bekezdése az alábbiakat fogalmazza meg:

„30/B. § (3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.”

Ez a keretszabály lehetővé teszi a kertés mezőgazdasági terület egyes ingatlanjainak átsorolását a különleges beépítésre nem szánt terület egy újonnan meghatározandó övezetébe, ahol a HÉSZ megengedné lakóépület kialakítását is a területen az OTÉK által megengedett maximális 10%-os beépíthetőség alkalmazásával.

Az átsorolás azokon az ingatlanokon történhetne meg, ahol a tulajdonos tudja teljesíteni az Önkormányzat 210/2024. (VIII.28.) számú határozatában megfogalmazott elvárásokat, azaz:

- az ingatlanra telepítési tanulmányterv készül az ingatlantulajdonos finanszírozásával;
- a tulajdonos tudomásul veszi, hogy a külterületi besorolásban maradó ingatlanának a környezetében az infrastruktúra ellátás nem felel meg a belterületi ellátottság követelményeinek;
- az átsorolással érintett telken álló épületnek meg kell felelnie a lakó rendeltetésű épületekre vonatkozó országos és helyi szabályozás előírásainak;
- az ingatlanoknak legalább 6 méter széles útról megközelíthetőnek kell lennie;
- az ingatlan az ingatlanyilvántartás szerint is rendezett kell legyen;
- a tulajdonos, vagy annak közeli hozzátartozója már legalább 5 éve állandó bejelentett lakója az ingatlanoknak, vagy a tartózkodási helye az adott ingatlan;
- az Önkormányzat által meghatározott összeg befizetését a tulajdonos vállalja.

Mindezeket a feltételeket a jelen tanulmányterv általános fejezetrészeire alapozva telkenként elkészítendő „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” alapján megkötendő Településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A Településrendezési szerződést az Méptv. 92. §-a szabályozza. A Telepítési tanulmánytervre a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a vonatkozik, és a tartalmi követelményeket a korm. rendelet 7. melléklete alapján a főépítész határozza meg.

Az átsorolásokra vonatkozó terv-módosítás elkészítése során figyelembe kell venni, hogy a különleges beépítésre nem szánt területek kijelölése esetén is alkalmazni kell az Méptv. 7. §-ának (2) bekezdését:

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

*(2) Zöldterület övezetből, **mezőgazdasági terület övezetből** és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.***

Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereseti vagy közparki funkció ellátására.”

A fenti jogszabályi előírás alapján a **Mézeshegy kertes mezőgazdasági területéből új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése esetén is egy legalább ugyanakkora kiterjedésű, korábban már beépítésre szánt, de még be nem épített területet kell visszaminősíteni mezőgazdasági területbe, erdőterületbe vagy zöldterületbe, mint a kijelölt terület, és az átsorolással a település biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet.**

Mivel ezek az átsorolások a Telepítési tanulmányterv kidolgozásán és a Településrendezési szerződés megkötésén kívül igénylik majd a hatályban lévő településrendezési eszközök, a Településszerkezeti terve, a Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítását egyaránt, nem lenne gazdaságos és célszerű az átsorolásokat ingatlanonként egyesével elvégezni azért, mert a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervdokumentáció elkészítése és az egyeztetési eljárás jelentős időráfordítást igényel, és a tervekészítés költségvonzata sem elhanyagolható.

12.) A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA

A mozaikszerűen elvégezhető átsorolás a Településszerkezeti tervben azt jelenti, hogy a telkenként, esetleg kisebb telecsoportonként részletesen megvizsgált, és az alapján az előírt feltételeknek megfelelő területrészek az Mk jelű kertes mezőgazdasági területből átsorolásra kerülnek a Kb-Khs jelű beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges terület területfelhasználási egységbe. Ezzel párhuzamosan a település egy más részén egy beépítésre szánt, a későbbiek során meghatározandó terület visszasorolásra kerül beépítésre nem szánt mezőgazdasági területbe, erdőterületbe vagy zöldterületbe. Az átsorolás során a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet.

A biológiai aktivitásérték fogalmát a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény határozza meg:

„16. § [Fogalommeghatározások]

E törvény alkalmazásában:

7. biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték;”

A biológiai aktivitás követelményértékekeit az Méptv. felhatalmazása alapján kormányrendelet határozza meg. Ez a jogszabály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.), melynek „50. Átmeneti rendelkezések” című fejezete mondja ki a biológiai aktivitásérték számításának alapszabályait.

„78. §

(1c) Ha a településnek van településszerkezeti terve, akkor a biológiai aktivitásérték számítását és az új beépítésre szánt terület kijelölést a településszerkezeti terven kell elsődlegesen megjeleníteni.”

„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

„9. A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. §

(5) A biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább

a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,”

A biológiai aktivitásérték mutatókat a Tr. 9. melléklete határozza meg. A táblázat tárgyi módosításra vonatkozó értékei az alábbiak:

„A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK MUTATÓI

1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói

A	B
1. Általános használat típusa	Értékmutató (pont/hektár)
36. Kertes mezőgazdasági terület	5
53. Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület 65% zöldfelülettel	3,2

A	B
4. Kertvárosias lakóterület	2,7
8. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4
37. Általános mezőgazdasági terület	3,7
33. Védelmi célú erdő	9
32. Zöldterület 3 ha alatt	6

A fenti táblázatban meghatározott értékek alapján, a területnagyságok ismeretében kell majd pontosan kiszámolni az átsorolásra javasolt és a visszasorolandó terület BIA értékét, amely a jelen tanulmány alapján telkenként vagy telekcsoportonként készülő „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv”ben az alábbi minta szerint számítható. Példaként 0,5 ha területnagysággal számolunk:

	Átsorolásra kerülő terület			BIA érték különbség
	nagysága (ha)	átsorolás előtti BIA értéke	átsorolás utáni BIA értéke	
Kertes mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területbe történő átsorolása esetén	T 0,5 ha	$T * 5,0$ $0,5 * 5,0$ $= 2,5$	$T * 3,2$ $0,5 * 3,2$ $= 1,6$	$-0,9 * T$ $-0,9 * 0,5 =$ $-0,45$

A számítás alapján a példaként vett 0,5 ha-os kertes mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területté átminősítésekor hektáronként 0,9 ponttal csökken a település BIA értéke, tehát a területnagyság 0,9-szerese lesz a BIA érték csökkenés, amit pótolni kell.

A következő táblázatban kiszámoljuk példaként, hogy az előírt visszasorolás során mennyi lehet a BIA érték növekedés különböző területfelhasználási egységek átsorolása esetén. Ehhez 6 lehetőséget vizsgáltunk meg.

Visszasorolásra kerülő terület			BIA érték különbség
nagysága (ha)	átsorolás előtti BIA értéke	átsorolás utáni BIA értéke	
T1 0,5	Kertvárosias lakóterületből $T1 * 2,7$ $0,5 * 2,7 = 1,35$	Általános mezőgazdasági területbe történő visszasorolás esetén $T1 * 3,7$ $0,5 * 3,7 = 1,85$	$+1,0 * T1$ $1,85 - 1,35$ $= + 0,50$
		Védelmi célú erdőterületbe történő	$+6,3 * T1$ $4,5 - 1,35$ $= + 3,15$

		visszasorolás esetén $T1 * 9,0$ $0,5 * 9,0 = 4,5$	
		Zöldterületbe történő visszasorolás esetén $T1 * 6,0$ $0,5 * 6,0 = 3,0$	$+3,3 * T1$ $3,0 - 1,35$ $= + 1,65$
T2 0,5	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből $T2 * 0,4$ $0,5 * 0,4 = 0,2$	Általános mezőgazdasági területbe történő visszasorolás esetén $T2 * 3,7$ $0,5 * 3,7 = 1,85$	$+3,3 * T2$ $1,85 - 0,2$ $= + 1,65$
		Védelmi célú erdőterületbe történő visszasorolás esetén $T2 * 9,0$ $0,5 * 9,0 = 4,5$	$+8,6 * T2$ $4,5 - 0,20$ $= + 4,30$
		Zöldterületbe történő visszasorolás esetén $T2 * 6,0$ $0,5 * 6,0 = 3,0$	$+5,6 * T2$ $3,0 - 0,20$ $= + 2,80$

A számítás alapján a példaként vett 0,5 ha-os kertvárosias lakóterület

- általános mezőgazdasági területté történő visszasorolása esetén a BIA érték különbség + 0,50;
- védelmi célú erdőterületté történő visszasorolás esetén a BIA érték különbség + 3,15,
- zöldterületté történő visszasorolás esetén a BIA érték különbség + 1,64.

0,5 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- általános mezőgazdasági területté történő visszasorolása esetén a BIA érték különbség + 1,65,
- védelmi célú erdőterületté történő visszasorolás esetén a BIA érték különbség + 4,30,
- zöldterületté történő visszasorolás esetén a BIA érték különbség + 2,80.

Tehát a 0,5 ha kertes mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt területbe történő átsorolásakor elvesztett 0,45 pont BIA értéket például

- 0,45 ha kertvárosias lakóterület általános mezőgazdasági területté történő visszasorolás
- kb. 0,14 ha kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános mezőgazdasági területté történő visszasorolás
- kb. 0,07 ha kertvárosias lakóterület védelmi célú erdőterületté történő visszasorolás
- kb. 0,10 ha kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület védelmi célú erdőterületté történő visszasorolás
- kb. 0,27 ha kertvárosias lakóterület zöldterületté történő visszasorolás
- kb. 0,16 ha kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület zöldterületté történő visszasorolás pótolja.

13.) A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁNAK FOLYAMATA

Mint korábban említettük, a kertés mezőgazdasági terület beépítésre nem szánt különleges területbe történő átsorolása az összes településrendezési eszköz, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat, és annak a térképi mellékletét képező Szabályozási terv módosítást igényli.

A lakhatási célú épületek szabályossá tételéhez a Mézeshegy egy-egy földrészletét, vagy legfeljebb néhány ingatlanból álló kisebb területrészét kell átsorolni. Mivel ezt az igényt az Önkormányzat nem tudja a saját lehetőségeivel felmérni, szükséges egy felhívással fordulni a Mézeshegyen életvitel-szerűen tartózkodó lakossághoz. A felhívást a helyben szokásos módon kell megtenni, az Önkormányzat honlapján, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, esetleg a Mézeshegy közterületein kiakasztva, és/vagy postán megküldve az állandó bejelentett lakcímmel rendelkezők részére.

A felhívásban az Önkormányzat 210/2024. (VIII.28.) számú határozatában megfogalmazottak alapján fel kell kérni a lakosságot arra, hogy – azok az ingatlantulajdonosok, vagy azok közeli hozzátartozói, akik már legalább 5 éve állandó bejelentett lakói a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területén fekvő ingatlanok, vagy tartózkodási helyük az adott ingatlan – nyújtsanak be kérelmet az Önkormányzathoz a tárgyi ingatlan átminősítése, a meglévő lakhatási célú épületük legalizálása érdekében. A kérelemhez mellékelni kell egy olyan nyilatkozatot, amelyben a fent leírt személy igazolja, hogy

- jelen telepítési tanulmányterv általános fejezeteire alapozva vállalja egy „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” elkészíttetését a tárgyi ingatlanra;
- az Önkormányzat által meghatározott összeget a megadott határidőig befizeti;
- tudomásul veszi, hogy a külterületi besorolásban maradó ingatlanának a környezetében az infrastruktúra ellátás nem felel meg a belterületi ellátottság követelményeinek, és annak kiépítése az Önkormányzattól nem is követelhető;
- a tárgyi ingatlan legalább 6 méter széles útról megközelíthető.

Ezeket túlmenően egy arra jogosult szakértővel (pl. építészmérnök) elkészített dokumentációval igazolja, hogy

- a tárgyi ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint rendezett (a telken levő épület szerepel az ingatlan-nyilvántartásban - tulajdoni lap és térkép -, a térképen ábrázolt épület megfelel a természetben levő épületnek, a telken egyéb rendezetlen állapotú épület nincs);
- a telek nagysága, szélességi és mélységi mérete, az épület telken belüli elhelyezkedése, az épületnek az utcai, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól mért távolsága, az épületmagasság megfelel az országos és a helyi előírásoknak (OTÉK, HÉSZ kertés mezőgazdasági területre vonatkozó előírásai);
- a tárgyi ingatlanon álló épület megfelel a lakó rendeltetésű épületekre vonatkozó országos és helyi szabályozás előírásainak (Építészeti törvény, OTÉK).

A dokumentáció tartalmazza a következőket:

- az ingatlan tulajdoni lapját;
- a földhivatali alapadatok felhasználásával készült, helyszíni felmérésen alapuló, pontos mért méreteket feltűntető helyszínrajzot,
- az alaprajzok, metszetek és homlokzatok felmérési tervét;
- az ingatlan beépítettségét és a zöldfelületek, burkolt felületek nagyságát leíró adatokat, valamint azok igazoló számításait.

A felhívásban e kérelem benyújtására határidőt kell meghatározni, amely reálisan kb. két-három hónap lehet. A határidőig benyújtott kérelmeket az Önkormányzat tételesen átvizsgálja abból a szempontból, hogy a kérelmezők és az ingatlanjaik megfelelnek-e az előírt követelményeknek.

A fenti feltételeknek megfelelő kérelmezőket az Önkormányzat postai úton, vagy az általuk megadott elektronikus úton kiértesíti a kérelmük befogadásáról, és egyben felkéri őket az ingatlanjukra vonatkozó „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” elkészíttetésére.

A tanulmányterv tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Tr.) 7. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javasolt meghatározni a Tr. „10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv” című fejezetének a 19. § (4) bekezdése alapján:

- a tárgyi ingatlan és környezetének bemutatását a kérelemhez mellékelte, az arra jogosult szakértő által (pl. építészmérnök) elkészített dokumentáció figyelembevételével;
- az ingatlan közműellátásának bemutatását, a tárgyi ingatlanon a közművek felszíni és a felszín alatti építményeit és a rendelkezésre álló közmű kapacitásokat;
- az ingatlan magába foglaló telektömb közlekedési helyzetét, a telket kiszolgáló út és az annak gyűjtőútról vagy főútról való elérhetőségét biztosító utak szélességi méreteit, kiépítettségét tartalmazó elemzést;
- a tárgyi ingatlanban élő lakók számát, életkorát a szükséges humán infrastruktúra ellátási igények számítása érdekében;
- a tárgyi ingatlanon kialakult beépítés környezeti hatásait és követelményeit;
- a tárgyi ingatlan átsorolása miatt a biológiai aktivitásérték csökkenés értékét.

A Tr. 7. mellékletében előírt tartalmi elemek nagy részét jelen Telepítési tanulmányterv foglalja magába, ezért azokat az „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv”-nek már nem kell tartalmaznia.

A fentiek figyelembevételével a főépítész által pontosan meghatározandó tartalmi követelményekről tájékoztatni kell a kérelmezőket és az „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” elkészítésére szintén záros határidőt kell megszabni.

A határidő leteltével a tanulmányterveket a Tr. 56/A. § (1) bekezdésének megfelelően az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi és a tanulmánytervek, valamint a főépítési vélemény figyelembevételével az Önkormányzatnak el kell készítenie a kérelmezőkkel egyenként megkötendő településrendezési szerződés tervezetét. E településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat a Tr. 34/A. fejezete határozza meg az alábbiak szerint:

„56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.”

A képviselő-testület pozitív döntése esetén meg kell kötni a minden előírt feltételnek megfelelő kérelmezőkkel a településrendezési szerződést, amelyben az Önkormányzat vállalja, hogy a célmegvalósító (tulajdonos) költségviselése mellett kidolgoztatja a településrendezési eszközök szükséges módosítását és az előírt egyeztetési eljárást lefolytatja.

Az Önkormányzat azonban nem vállalhat garanciát arra, hogy az eljárás eredményes lesz, és az egyes ingatlanok átsorolására irányuló termódosítás az illetékes államigazgatási szervek állásfoglalásai alapján az Állami Főépítész végső szakmai véleményezése során pozitív eredménnyel zárul.

Amennyiben az Állami Főépítész végső szakmai véleménye a tervezett átsorolás ellen nem emel kifogást, akkor az Önkormányzat képviselő-testülete dönthet a módosított településrendezési eszközök jóváhagyásáról. A hatálybalépést követően a kérelmezők egyénileg megindíthatják a településképi bejelentési eljárást a meglévő épületük rendeltetés módosításával kapcsolatban. A tudomásul vételt követően a rendeltetés módosításához kapcsolódó munkák (amennyiben szükségesek) elvégezhetők. Ezután kérelmet nyújtanak be az Önkormányzathoz hatósági bizonyítvány kiállítására. Helyszíni szemlét követően adható ki a rendeltetési mód változtatásáról a hatósági bizonyítvány. A hatósági bizonyítvánnyal a tulajdonosok megindíthatják a „földhivatali” eljárást a meglévő épületük lakóépületté történő ingatlan-nyilvántartási átminősítése érdekében.

MUNKAKÖZI

14.) A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A Mézeshegy területén belül a szabályos ingatlanon már megépült, a lakóépületekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő lakhatási célú épületek legalizálásához a hatályos településrendezési eszközök mozaikszerű módosítása szükséges.

14.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A Településszerkezeti tervben az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület Kb-Khs jelű beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges területbe történő átsorolása javasolt. A javasolt módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Példaként a **4841 és 4889 fiktív** hrsz.-ú ingatlanokról tételezzük fel, hogy tulajdonosai kérelmezték az átsorolást, és az előző fejezetben részletezett feltételeknek mindenben megfelel mind a kérelmezők személye, mind a telkek, mind a meglévő épületek. A Településszerkezeti terv módosítása – a példaként választott ingatlanok esetében – az alábbi határozati javaslat elfogadásával kerülhetne jóváhagyásra.

HATÁROZATI JAVASLAT

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Páty Község Településszerkezeti tervének módosításáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- 1) Páty község közigazgatási területén belül „a módosítással érintett ingatlan határa” jelöléssel körül határolt területre vonatkozóan a Páty Község Önkormányzata 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, többször módosított „Településszerkezeti terv” című tervlapot az 1. mellékletet képező TSZT-M/2025. jelű „Módosított Településszerkezeti terv” szerint módosítja.
- 2) A Páty község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete, „Páty Község Településszerkezeti terve leírása” című dokumentum „2.1.2.7. Különleges, beépítésre nem szánt terület” című fejezete kiegészül a 2. melléklet szerint.
- 3) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során a 3. melléklet szerinti módosítások történnek.
- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás során területfelhasználási egységek átsorolására is sor kerül, ezért a Páty község Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 381/2017. (X. 12.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete, „Páty Község Területi mérlege – Beépítésre nem szánt területek” című táblázata a 4. melléklet szerint változik.
- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás esetében – mivel nem került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére – a település biológiai aktivitás értékének változását nem kell számításba venni, a korábbi, 195/2021. (IX.08.) határozattal jóváhagyott módosítás következtében a

tovább „görgethető” biológiai aktivitás érték +0,01 pont!

- 6) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás az 5. melléklet igazolása szerint megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek, valamint Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv előírásainak.
- 7) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti terv alapján a Módosított Szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
- 8) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

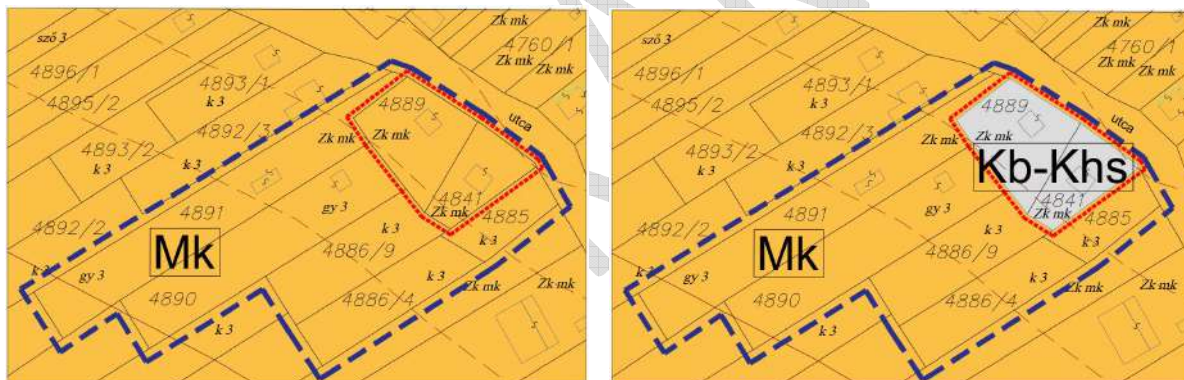
Páty, 2025.


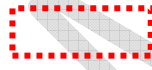

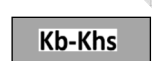
Határidő: azonnal
Felelős: jegyző

Székely László s.k.
polgármester

Veres Erika s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2025. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz: TSZT-M/2025. jelű tervlap



-  Tervezési terület határa
-  Módosítással érintett ingatlan határa
-  Kertés mezőgazdasági terület
-  Beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges terület

18. számú ábra: A Településszerkezeti terv 4841, 4889 fiktív hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó TSZT-M/2025. jelű módosító javaslata és a jelmagyarázat releváns részei

2. melléklet a .../2025. (....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

2.1.2.7. Különleges, beépítésre nem szánt terület

Kb-Khs: helyi sajátosságokat hordozó különleges terület

- a Mézeshegyen mozaikszerűen lakhatási célú épülettel beépített ingatlanok területe.

**3. melléklet a .../2025. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:
Változások a Településszerkezetben**

1. A Mézeshegyi kertes mezőgazdasági területen belül mozaikszerűen egyes ingatlanok beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges területbe sorolása (pl. **4841, 4889 fiktív hrsz.**)

A Mézeshegyi kertes mezőgazdasági területen belül egyes lakhatási célú épülettel beépített ingatlanok a kertes mezőgazdasági területből a beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges területbe kerülnek átsorolásra.

Mk > Kb-Khs ... ha

4. melléklet a .../2025. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Beépítésre nem szánt területek:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Közlekedési és közműterület	Közutak – KÖ-U	108,339
	Vasutak – KÖ-K	12,9
Zöldterület	Közpark - Z	11,3
	Védőzöld - Zv	2,642
Erdő	Védelmi - Ev	598,32
	Gazdasági - Eg	114,78
	Közjóléti - Ek	585,96
Mezőgazdasági	Általános - Má	1439,92
	Kertes - Mk	154,66 - ...
Természetközeli terület	Természetközeli terület - TK	0,96
Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási - V	29,47
Különleges beépítésre nem szánt	Sportterület – Kb-Ksp	81,4
	Közműterület – Kb-Km	0,6
	Köztér, sétány – Kb-Kt	7,93
	Komposztáló – Kb-Komp	1,0
	Helyi sajátosságokat hordozó terület – Kb-Khs	...

5. melléklet a .../2025. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

- A jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- Jelen módosítás során területfelhasználási egységek átsorolására is sor kerül, így a Trtv. térségekre vonatkozó előírásai az alábbiak szerint kerülnek betartásra:
 - A **(4841, 4889 fiktív hrsz.)** hrsz.-ú ingatlan a Páty községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a BATrT Szerkezeti terve alapján a kertes mezőgazdasági térség területére esik.
 - A kertes mezőgazdasági térségre a Trtv. 40. § (4) bekezdése vonatkozik. Jelen módosítás során a **(4841, 4889 fiktív hrsz.)** hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt különleges területbe

kerül átsorolásra.

- A jelen módosítás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Páty	814,553	3929,68	20,73

- A Trtv. 13. §-ának előírásai is betartásra kerülnek, mivel jelen módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, valamint az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.
- A módosítással érintett területet az országos övezetek közül – a Trtv. övezeti mellékletei szerint – egyetlen övezet sem érinti.
- A kiemelt térségi övezetek közül a település területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.
- A javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv három egyedileg meghatározott övezete érinti Páty közigazgatási területét, az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, a logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete és a turisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezete. Mivel Pátyon nincs kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési terület és kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölve, így ezen övezeti érintettségek a tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbösek, valamint jelen módosítás nem turisztikai célú, ezért az övezetre vonatkozó előírások nem relevánsak.

Meg kell azonban jegyezni, hogy a javasolt módosítás jelenleg csak a kertés mezőgazdasági területbe sorolt – példaként használt – ingatlan beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges területbe történő átsorolását tartalmazza. A beérkező „Egyszerűsített telepítési tanulmánytervek” alapján azonban az Önkormányzatnak meg kell vizsgálnia, hogy mely korábban beépítésre szánt, de be nem épített, az új kijelöléssel azonos mértékű területet tudja beépítésre nem szánt zöldterületté, mezőgazdasági területté vagy erdőterületté visszasorolni a javasolt átsorolással csökkenő biológiai aktivitásérték pótlása érdekében, és azt a visszasorolási javaslatot is tartalmaznia kell a TSZT módosító javaslatának.

14.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A Településszerkezeti terv módosító javaslatánál ismertetett változások, a kertés mezőgazdasági terület Mk-1/A jelű övezetébe sorolt, a korábbi fejezetekben ismertetett fejezeteknek megfelelő ingatlanoknak a beépítésre nem szánt különleges terület Kb-Khs-1 jelű helyi sajátosságokat hordozó övezetébe történő átsorolása a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv alábbi módosításait teszik szükségessé.

**Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../ 2025. (.....) önkormányzati rendelete
a Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsoroltak, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 61. §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

„61. § (10) A Kb-Khs-1 jelű övezet helyi sajátosságokat hordozó terület övezete.

- a) Az övezet alapvetően családi használatú telkekből áll, amelyek jellemzően zártkerti művelés alól kivett, kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.
- b) Az övezetben telekmegosztással új telek nem alakítható ki.
- c) A beépíthetőség terepszint felett és alatt: kialakult állapot szerint.
- d) Az övezetben új épület nem építhető.
- e) Az övezetben a meglévő lakhatási céllal épült, legfeljebb egy rendeltetési egységet tartalmazó épület lakóépületté átminősíthető, amennyiben
 - ea) a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető;
 - eb) vagy ha az ea) pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet.
- f) Az övezetben telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el.
- g) Az övezetben a meglévő lakóépület a rendeltetési egységek számának növekedése nélküli, jelen rendelet hatálybalépését követően legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 25 m² hasznos alapterülettel bővíthető, de a beépítettség ebben az esetben sem haladhatja meg a 10 %-ot.
- h) A legkisebb zöldfelületi arány 75 %.
- i) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.
- j) A telken belül a beépítési mód szabadonálló.
- k) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.
- l) Kerítést az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.
- m) Az övezet telke – ideértve a közműpótló berendezést is – részlegesen közművesített legyen.”

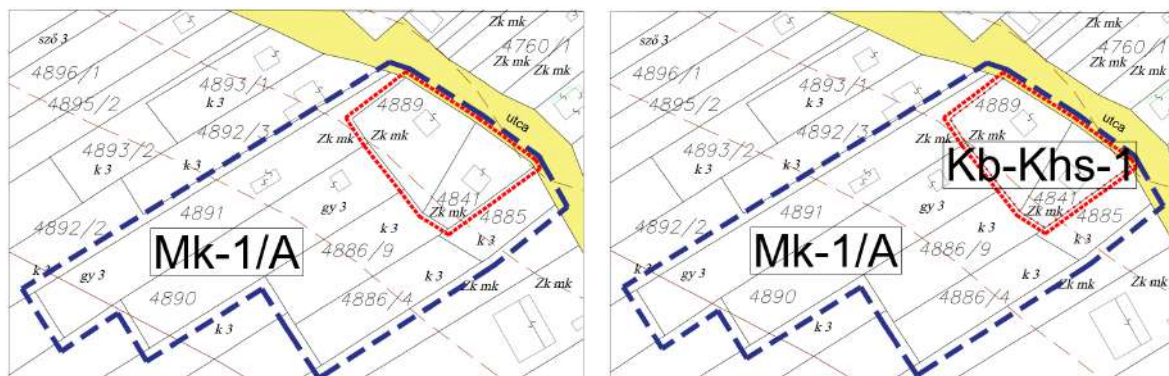
2. § A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Székely László s.k.
polgármester

Veres Erika s.k.
jegyző

1. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez



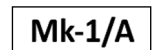
19. számú ábra: A Szabályozási terv 4841, 4889 fiktív hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó SZT-1-M/2025. jelű módosító javaslata és a jelmagyarázat releváns részei



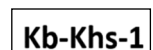
Tervezési terület határa



Módosítással érintett ingatlan határa



Kertes mezőgazdasági övezet



Beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges övezet

Természetesen a TSZT módosító javaslatálál leírtaknak megfelelően a javasolt módosítás jelenleg csak a kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt – példaként használt – ingatlan beépítésre nem szánt helyi sajátosságokat hordozó különleges övezetbe történő átsorolását tartalmazza. A TSZT módosító javaslatának megfelelően a kiválasztott csereterület visszasorolására vonatkozó javaslatot is tartalmaznia kell a HÉSZ és a SZT módosító javaslatának.

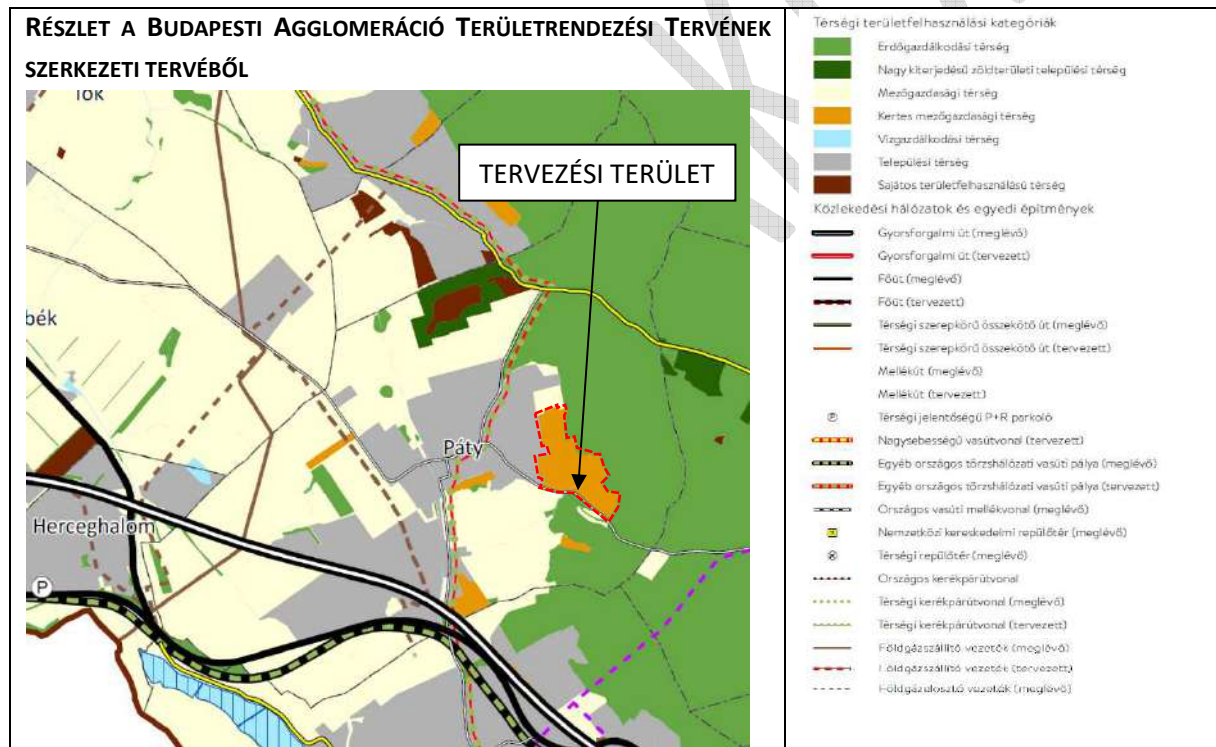
15.) MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg.

2018. december 12-én a Parlament elfogadta a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (a továbbiakban Trtv.)*, amely 2019. április 15-én lépett hatályba. A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezetek túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 381/2017. (X.12.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása megtörtént.

15.1. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK



A Páty, Mézeshegy i terület a Páty községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a BATrT Szerkezeti terve alapján a **kertes mezőgazdasági térség területére esik**. Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással érintett, a termódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is teszi szükségessé.

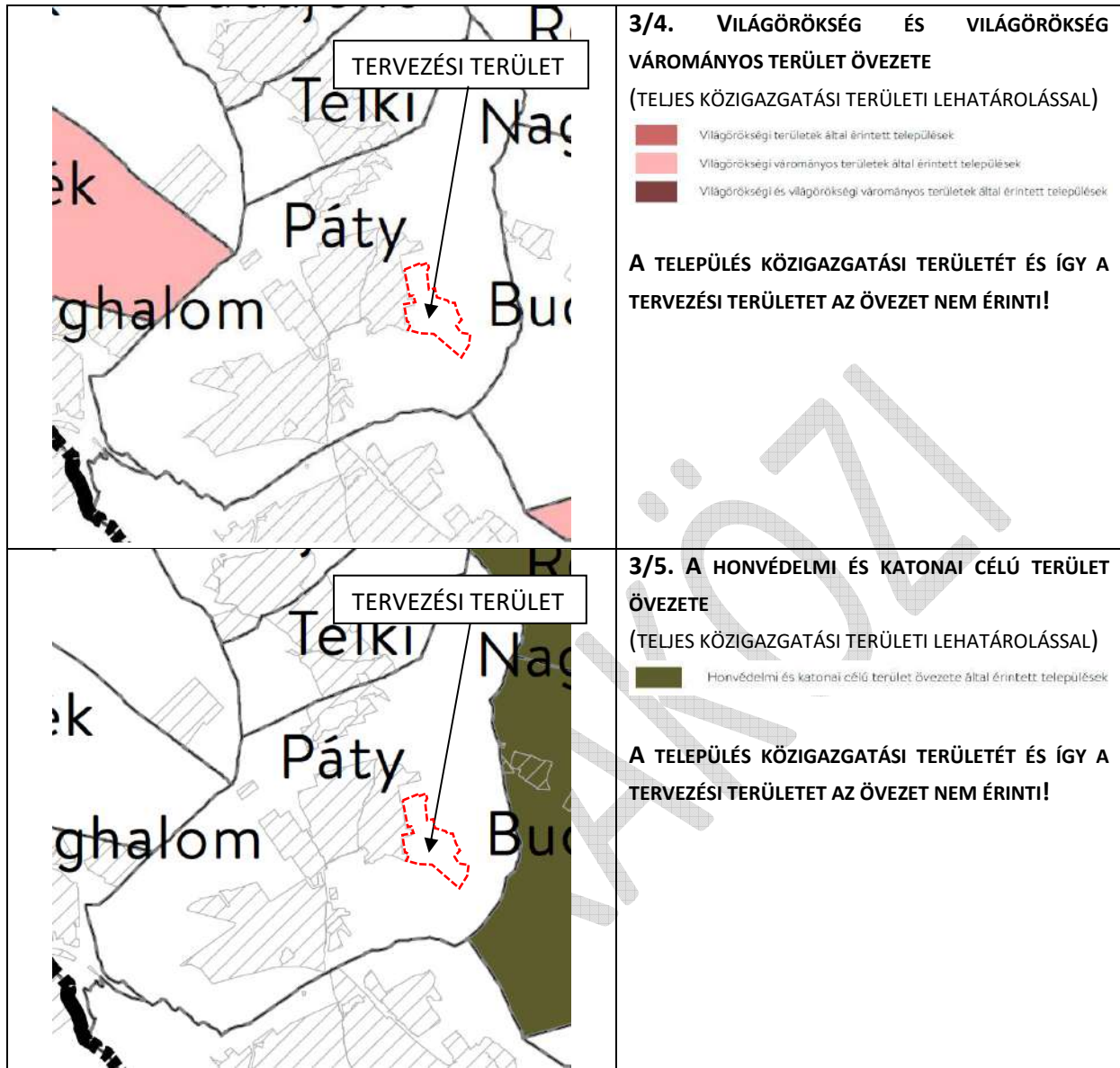
A kertes mezőgazdasági térség a Trtv. 4. § (22) pontja szerint: „a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti vagy zártkerti művelésből kivett mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől;”

A Trtv. 40. § (4) bekezdése szerint „A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.”

15.2. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

	<p>3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÉS PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat puffertérületének övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTIK!</p>
	<p>3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdők övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>



3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Világörökségi területek által érintett települések
- Világörökségi várományos területek által érintett települések
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

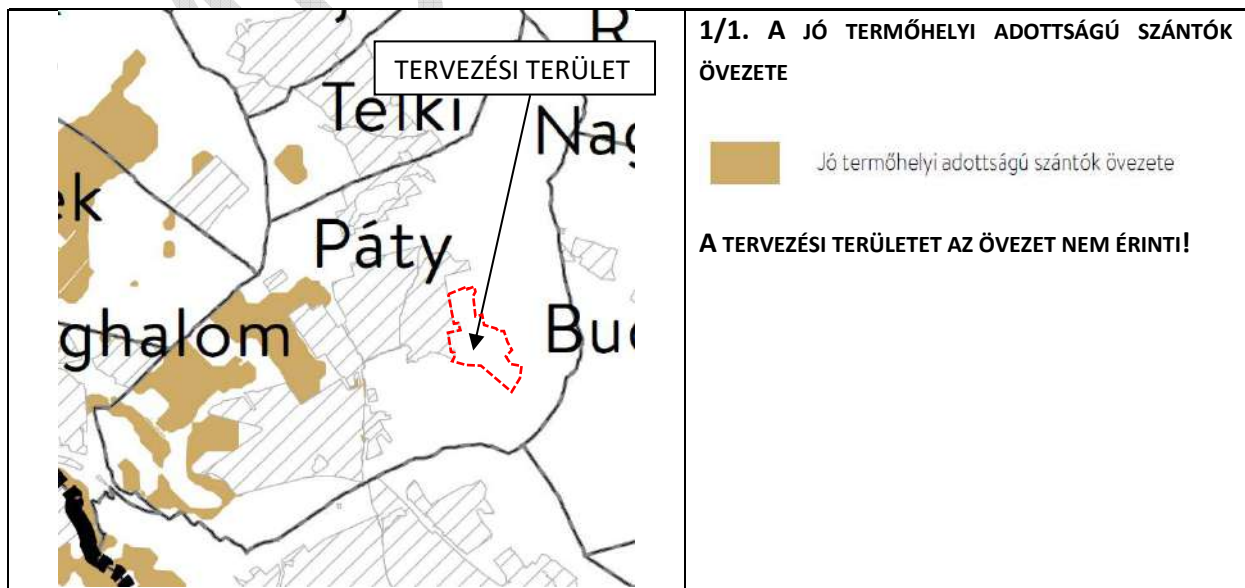
A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)

- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

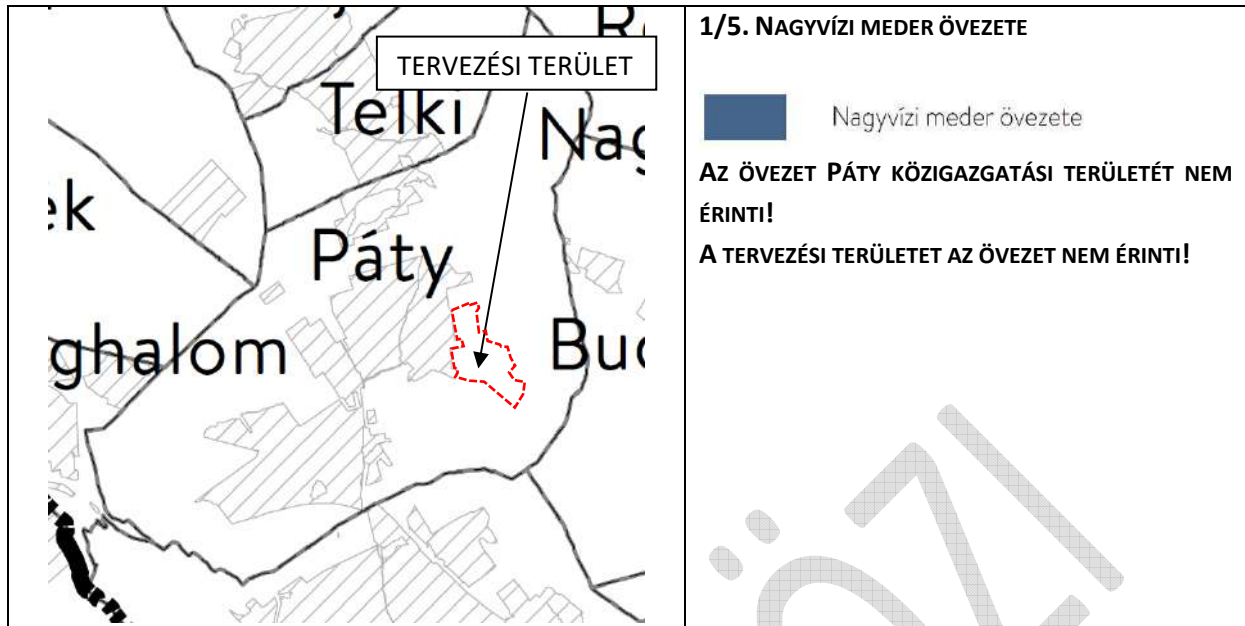


1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

	<p>1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiváló termőhelyi adottságú adattári erdőterület övezete Egyéb adattári erdőterület övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete <p>AZ ÖVEZET PÁTÝ KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI, ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET SEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Tájképvédelmi terület övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>
	<p>1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <ul style="list-style-type: none"> Vízminőség-védelmi terület övezete <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>



- Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet a tájképvédelmi terület övezete érinti.

A tájképvédelmi terület övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Páty község hatályos településrendezési eszközeiben a kertés mezőgazdasági területre vonatkozóan meghatározásra kerültek a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai, a településképi rendelet pedig tartalmazza a területre vonatkozó településképi követelményeket. A műszaki infrastruktúra hálózatok kiépítésekor a tájképi egység megőrzése érdekében a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldásokat kell alkalmazni.

- **Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet a vízminőségvédelmi terület övezete érinti.**

A vízminőségvédelmi terület övezetére a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Páty község hatályos településrendezési eszközeinek ezirányú felülvizsgálatára nem került sor, de a Mézeshegy területét érintő karszt területek védelmére, a szennyvíz-elhelyezésre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ tartalmazza.

A fentiek alapján a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

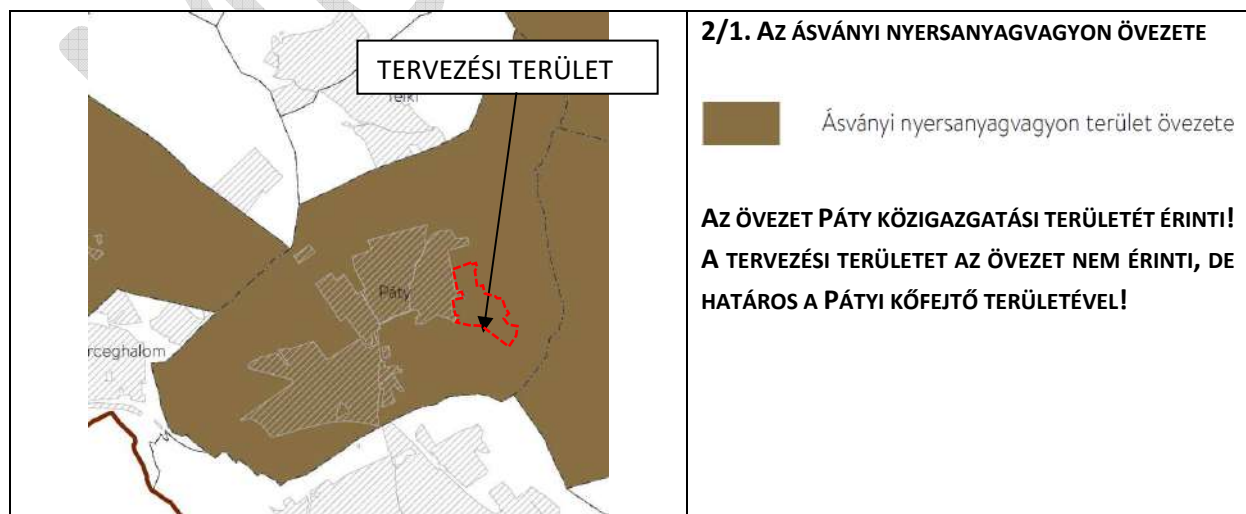
- **A kiemelt térségi övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a település közigazgatási területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.**

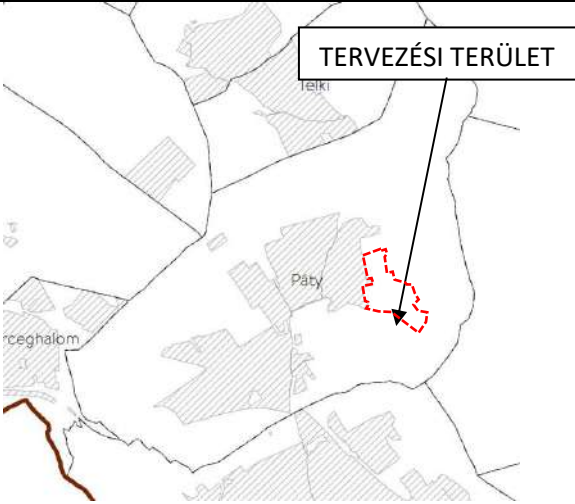

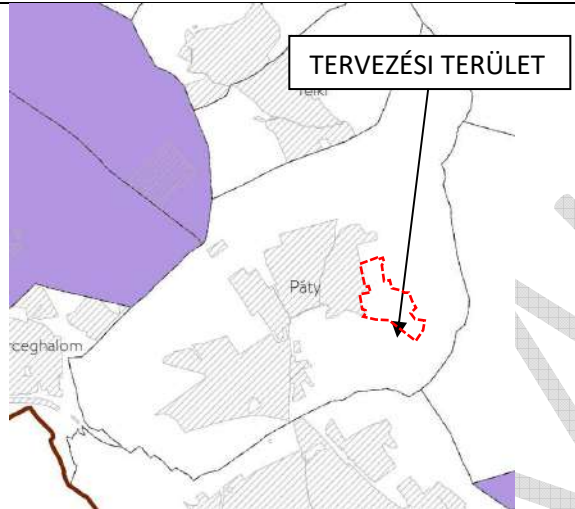

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-ának alábbi előírása vonatkoznak:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai



	<p>2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

Mivel a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák az övezet tényleges lehatárolását, és az övezet a tervezési területet nem érinti, így fenti előírások jelen módosítás során nem relevánsak. A kertés mezőgazdasági területtel határos felhagyott kőfejtőt a TSZT nem ábrázolja bányaterületként.

• Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletével elfogadott megyei területrendezési terv három egyedileg meghatározott övezete érinti Páty közigazgatási területét:

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete.

A PmTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek határai

	<p>2/1. AZ INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>
	<p>2/2. A LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p>Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>
	<p>2/3. A TURISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE</p> <p>Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település</p> <p>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTI! A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</p>

- **Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 8. §-a vonatkozik:**

„8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

Pátyon nincs kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési terület kijelölve, így az övezeti érintettség a tárgy tervezési terület vonatkozásában közömbös.

- **A logisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezetére** Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 9. §-a vonatkozik:

„9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

Pályon nincs kiemelt logisztikai fejlesztési terület kijelölve, így az övezeti érintettség a tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbös.

- **A turisztikai fejlesztés támogatott célterületének övezetére** Pest Megye Önkormányzata Közgyűlése 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének 10. §-a vonatkozik:

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

Mivel jelen módosítás nem turisztikai célú, ezért a fenti előírások nem relevánsak.

15.3. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

A javasolt módosítás egyetlen országos vagy térségi műszaki infrastruktúra hálózati elemet sem érint.

Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatokra a Trtv. 14-17. §-ának előírásai vonatkoznak.

Mivel a terv csupán a kertés mezőgazdasági terület egy kis területrészének az átsorolására irányul, ezért a vonatkozó előírások tárgyi módosítás tekintetében nem relevánsak.

15.4. AZ OTRT ÉS A BATRT ADTA BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGEK, A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

A kertés mezőgazdasági térségre a Trtv. 40. § (4) bekezdése vonatkozik:

„40. § (4) A kertés mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.”

A kertés mezőgazdasági térség területe – az átsorolásra javasolt különleges beépítésre nem szánt területek kivételével – kertés mezőgazdasági területi besorolásban marad. A beépítésre nem szánt különleges területként átsorolásra javasolt terület nagyságára vonatkozóan a Trtv. nem fogalmaz meg előírásokat.

Mivel a javasolt módosítás révén új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a Trtv. 12. és 38. §-ának az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeire vonatkozó előírások, valamint a 40. § (1) és (2) bekezdése jelen módosítás során nem relevánsak.

16.) KÖZMŰVESÍTÉS

Páty Mézeshegy területének korábbi részletes közműellátási vizsgálata 2018-ban készült. A beépítésre nem szánt mezőgazdasági kiskertes településrész a közműnyilvántartások alapján részlegesen közművesítettnek tekinthető, mivel a helyi telektulajdonosok igényére és megrendelésére a villamosenergia ellátást és a közüzemű vízellátást is a terület jelentős hányadán kiépítették. A megfelelően kialakított úthálózat hiányában ezek a kiépített hálózatok többnyire szabálytalan nyomvonalevezetéssel, egyes helyeken, magánterületen épültek. Jelenlegi nyomvonaluk több helyen is akadályozza a szükséges területfeltárást szolgáló úthálózat kialakításának lehetőségét, illetve a feltáró utak létesítése érdekében közmű áthelyezési feladatokkal is számolni kell.

A terület döntő hányada mezőgazdasági kiskertes övezetbe tartozik, csak a Kuckó tömb került kertvárosias lakóterületi övezetbe átsorolásra. A mezőgazdasági kiskertes telkeken építés-jogilag és ingatlan-nyilvántartási szempontból csak gazdasági rendeltetésű épület helyezhető el, a hatályos jogszabályok azonban lakcímként való bejelentkezést is megengednek. A tényleges lakhatási feltétel alapjait jelentő villamosenergia ellátás és ivóvíz ellátás rendelkezésre állása a területen az életvitelszerű tartózkodás lehetőségét biztosítja. Ennek eredményeként alakult ki a mai nap is tapasztalható helyzet, hogy a mezőgazdasági kiskertes területen, a kb. 720 telekből már azok egy-harmadát meghaladóan életvitelszerűen élnek emberek.

A kialakult állapot kezelésének rendezését az ingatlantulajdonosok kérésére az önkormányzat régóta vizsgálja, de jelentős infrastruktúra (út, közmű) fejlesztési igény és telekredezési követelmények miatt erre ezidáig nem került sor.

2018 óta a területen érdemi úthálózat rendezés, közműhálózat fejlesztés nem történt, csak néhány telken született új beépítés és közműbekötés. Az elmúlt 6 évben megvalósult új épületek megjelenését az ortofotó alapján a közmű szakági lapokra átvezetve, megállapítható, hogy azok részleges közműellátása mindenhol biztosított.

A E-közmű nyilvántartás alapján felülvizsgálva a korábbi közműves helyszínrajzokat, fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a jelenlegi E-közmű nyilvántartás a vízhálózatot nem tartalmazza. Ennek oka, hogy a szolgáltató a rendelkezésére álló térképi állományokat még nem digitalizálta, így a vizsgálatok csak a rendelkezésre álló régi közműhálózatot alapján voltak elkészíthetők. Az E-közmű jelzése szerint Páty egyéb településrészein történt új vízhálózat fejlesztések, amelyek a szolgáltató számára már digitális állományként léteznek, azok már szerepelnek az E-közmű nyilvántartásban. A Mézeshegyen új elem nem szerepel, így újabb elosztóhálózat építés vélelmezhetően nem történt, csak bekötővezetékek létesültek. Egyéb közműveket érintően mindössze néhány helyen történt hálózat hosszabbítás az elmúlt években a földgáz és a villamosenergia elosztóvezeték hálózaton.

A terület funkcióváltásának támogatásához szükséges közmű infrastruktúra ellátásához a legnagyobb problémát a szennyvízkezelés megoldásának hiánya okozza. A kiépített vízhálózatra csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvíz elvezetése, kezelése nem megoldott. Általános megoldásként helyi szennyvízgyűjtő medencékbe gyűjtik a szennyvizet, amelyből a szennyvizet döntő hányadban helyben a talajba szikkasztják. Az összegyűjtött szennyvíz szippantó kocsival történő elszállíttatására a megfelelő paraméterű és műszaki kialakítású feltáró út hiányában egész éven át nem biztosított a lehetőség.

Páty teljes közigazgatási területe az országos jelentőségű nyílt kasztvíz-bázis felett fekszik, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik, így a település szigorú kötelezettsége a felszín alatti vízbázis vízminőség védelmének biztosítása. A talajba szikkasztott szennyvíz – kiemelten azon a területrészen, ami a 9/2019 (VI. 14.) MvM rendeletben rögzített kiemelt vízminőség védelmi területként is védendő – annak egyik komoly szennyező forrása.

A terület támogatható funkcióváltásához a szennyvíz kérdés korrekt megoldása szükséges, amelyet a közcatornás szennyvízelvezetés kiépítése és a szennyvíz tisztítótelepen történő kezelése biztosítana.

A szükséges szennyvíz-fejlesztési feladatot célszerű két részre osztani. Az egyik a szennyvíz gyűjtőhálózat kiépítése, a másik a befogadó szennyvíztisztító telep fogadó képességének biztosítása. A hálózatépítéshez az ingatlantulajdonosok bevonására lehetőség van, csatorna létesítési társulás létrehozásával. A szennyvíztelep fogadóképessége azonban jelentős önkormányzati költség-terhet jelentene, mivel a pátyi szennyvíztelep jelenleg szabad fogadóképességgel nem, illetve erősen korlátozott mértékben rendelkezik, amely egyéb településrészek fogadására fenntartott.

A Mézeshegyen a közcatorna hálózat kiépítésére a jelenlegi telekosztás figyelembevételével a meglévő feltáró úthálózaton nincs lehetőség. Az úthálózat szükséges paraméterű átalakítására sincs reális esély, részben a kialakult telekstruktúra, részben az egyes telkek meglévő beépítése, részben egyszerűen a telektulajdonosok társadalmi együttműködési képességének hiánya miatt. A társadalmi együttműködési képességet lehetne javítani, ha a vízfogyasztás alapján legalább környezetterhelési díjat lehetne fizettetni, s azzal érdekelttőbbé lehetne tenni a telektulajdonosokat a szennyvíz kérdés rendezésében. A jelenleg hatályos előírások alapján, a közcatorna hálózati csatlakozás lehetőségének hiányában az önkormányzat számára a környezetterhelési díj kiszabására nincs lehetősége, miközben a karsztvíz-bázis védelmének biztosítása szigorú kötelezettsége a településnek.

A telektulajdonosok által kért funkcióváltás, vagy legalább lakás létesítési lehetőség támogatásához megnyugtató szennyvízkezelési megoldást kell keresni. A biztonságos megoldást a felszín alatti vizek védelmére mégis csak a Mézeshegy közcatornás szennyvízelvezetésének kiépítése jelentené.

A közcatornás szennyvízelvezetés kiépítésének elindításával a Mézeshegyen a telkek életvitelszerű igénybevétele megállíthatatlan folyamatként növekedni fog. A mai állapotban az életvitelszerűen is hasznosított telkek sajnálatosan szétszórtan fordulnak elő. Ha a sűrűbben lakott telkek irányába elindulna a közcatorna hálózat kiépítése, egyrészt természetesen az érintett útvonala mentén, másrészt a teljes településrész területén a ma még beépítetlen telkek lakásként hasznosított épületekkel, építményekkel való beépítése akarva-akaratlanul növekvő tendenciát fog mutatni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy ha a Mézeshegyen nő az állandó tartózkodás mértéke, nő a kockázata az előre nem várt események előfordulásának, amelynél a katasztrófavédelem, tűzoltó, mentő, segítsége szükséges. A katasztrófavédelem számára a felvonulás lehetőségének a biztosítása önkormányzati felelősség. A felvonuláshoz a helybiztosítás, a megfelelő úthálózat kialakítása szükséges.

A térségben nem minden területen áll rendelkezésre 100 m-en belül tűzcsap. Ebben az esetben az előírt oltóvizet a telken elhelyezett tűzvíz tároló medencével kell biztosítani a tulajdonosnak.

Az úthálózat méretezésénél a közművesítés helybiztosítása mellett a felszíni vizek, csapadékvizek elvezetésének a megoldása, a vízelvezetés számára a szükséges hely-biztosítás kiemelt szerepet kap. A Mézeshegy topográfiai adottságából eredően jelentős kiterjedésű vízgyűjtőn fekszik, amelyről érkező vizek tovább vezetését az ingatlanok vízelöntéssel szembeni védelmének biztosításával egyidejűleg kell megoldani.

Mindezen szempontok egyidejű figyelembevételével, az önkormányzat kötelezettségeinek kezelhető keretek közötti tartásával olyan úthálózatot kell kialakítani, amely ezeknek a felvetéseknek eleget tud tenni. A feltáró úthálózat kiépítése, a biztonságos, vízvédelmi igényeket kielégítő szennyvízkezelés megoldása komplex és jelentős gazdasági háttérrel igénylő fejlesztési feladat, amelynek megvalósítása csak hosszabb időtávon realizálható.

A telektulajdonosok kérésének, hogy a Mézeshegy területhasználatában funkcióváltás történjen, településrész szinten eleget tenni csak hosszabb távon, a gazdasági feltételek rendelkezésre állásával lehet, ezért célszerű átmeneti megoldást keresni, a lakáscélú hasznosítási lehetőséget kérő ingatlanok számára, akik erre előzetesen elméleti támogatással rendelkeznek.

Átmeneti megoldásban azok a telkek részesíthetők, amelyeknek a megközelíthetősége megfelelő paraméterű és műszaki állapotú utcátlakozással biztosított. A szennyvízkezelést érintően, a szennyvíz közcsonna hálózat kiépítéséig, átmeneti megoldásként a vízzáróan kivitelezett helyi szennyvíztároló használata is elfogadható lehet, ha a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatban a helyi szennyvízgyűjtőkre előírtakat teljesíteni tudják és annak ürítési lehetőségére a megfelelően kialakított úthálózat rendelkezésre áll, továbbá a tulajdonosok kötelezettséget is vállalnak az ürítésre.

MUNKAKÖZI

MELLÉKLETEK

- 1. számú melléklet:** Főépítési feljegyzés
- 2. számú melléklet:** Fotódokumentáció a Mézeshegy területéről
- 3. számú melléklet:** Beépítési vizsgálat
- 4. számú melléklet:** Alaptérképek összehasonlítása
- 5. számú melléklet:** Alaptérképek összehasonlítása
- 6. számú melléklet:** Vízellátás
- 7. számú melléklet:** Csapadékvízvezetés
- 8. számú melléklet:** Energiaközmű ellátás

1. számú melléklet: Főépítési feljegyzés



PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/6672-9/2024.

Ügyintéző: Dimény Gábor Béla

Tárgy: Páty Mézeshegy – Telepítési tanulmányterv
aktualizálása

oldal 1 / 5

FELJEGYZÉS

Páty Község Önkormányzata megbízásából a KÉSZ Kft. 2018.05.06. dátummal Telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban TT) készített Páty Mézeshegy területére.

A telepítési tanulmányterv készítése óta számos változás történt, mely indokoltá teszi a telepítési tanulmányterv aktualizálását:

- időközben megtörtént Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) módosítása az érintett terület vonatkozásában;
- Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete határozatot hozott 157/2024. (V.15.) „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról” szöveggel (a továbbiakban KT határozat), mely időközben módosításra került Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 210/2024. (VIII.28.) számú határozatával;
- 2024. október 1. dátummal jelentős jogszabályi változások történtek és további változás várható 2025. január 1-től az OTÉK hatályaon kívül helyezéseivel és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) hatályba lépésével.

A fenti változások szükségessé teszik a már rendelkezésre álló a TT aktualizálását.

A hivatkozott KT határozatban hangsúlyos célként jelenik meg a lakó rendeltetés biztosítása egyes – a meghatározott feltételeknek megfelelő - ingatlanok számára „szigetszerűen”.

A módosított KT határozatban meghatározott feltételek az alábbiak:

1. Az érdekelt tulajdonos vállalja a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv elkészítésének költségeit az érintett ingatlanra vonatkozóan, miután a feltételeket megismeri.
2. A terület tulajdonosa Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal, amelyben a kérelmező tudomásul veszi, hogy
 - a. **a terület nem belterület és ennek megfelelően az infrastruktúra kiépítettsége sem felel meg a belterületi ellátottságnak;**
 - b. a **rendeltetésváltozás** megvalósításának további feltétele, hogy a rendeltetésváltozással érintett épület meg kell feleljen az országos, valamint a helyi építési követelményeknek;
3. A terület tulajdonosa a Településrendezési szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi építési szabályzat módosítását lehetővé tevő állami főépítész záró szakmai véleménye beérkezésétől számított 15 napon belül az ingatlan értéknövekedése miatt megfizet az Önkormányzatnak 5.000,- Ft/m² összeget az épület hasznos alapterülete után.
4. Az ingatlanoknak min. **6 méter széles úton** megközelíthetőnek kell lennie.

5. Az ingatlan tulajdonosa vagy közeli hozzátartozója jelen határozat meghozatalának időpontjától számított legalább 5 éve a tárgyi ingatlanon lakcimmal vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
6. Az érintett ingatlan **az ingatlan-nyilvántartás szerint rendezettnek minősül.**
A KT határozat eredeti állapot 1. pontja szerint további feltételként szerepelt az a feltétel, hogy a „*terület legyen művelés alól kivonva*”.

Páty Mézeshegy területén található ingatlanok jelentős része beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területen található, Mk-1/A és Mk-1 jelű övezetben.

A jelenleg hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint 29.§ (2b) bekezdése alapján kertés mezőgazdasági terület övezetben lakás nem létesíthető.

Az OTÉK 122. §-a előírja, hogy a hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a 29. § (2b) bekezdése hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

A hatályos OTÉK tehát nem teszi lehetővé kertés mezőgazdasági területen lakó rendeltetés létesítését.

Ugyanakkor az aktualizált TT-ben vizsgálni kell a TÉKA által hatályba lépő, a területet érintő új rendelkezéseket.

A TT-ben szükséges vizsgálni, hogy beépítésre nem szánt területen belül a Mézes-hegy esetében milyen övezeti átsorolás esetén lenne biztosítható ingatlanonként („szigetszerűen”) a lakó rendeltetés a meghatározott feltételek teljesülése esetén.

Itt fontos külön vizsgálni azokat az eseteket, ahol a teljes ingatlan művelésből való kivonása megtörtént, vagyis az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti művelésből kivett területként szerepel a teljes ingatlan.

A rendelkezésre álló TT alapján a terület rendezett fejlesztése csak a tulajdonosok anyagi hozzájárulásával, jelentős fejlesztések mellett képzelhető el belterületbe vonással és beépítésre szánt területbe sorolással.

Ennek megfelelően a terület rendezett fejlesztése érdekében a TT-nek ki kell térnie az alábbiakra:

1. beépítésre szánt területbe sorolással a Mézes-hegy mely területrésze esetében lenne rövid távon megvalósítható az új lakóterület és ehhez milyen szabályozási feladatok szükségesek;
2. határozza meg a Mézes-hegy közép és hosszú távú rendezett fejlesztésének határait, ütemeit és a cél eléréséhez szükséges szabályozási feladatokat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban 419. Korm.r.) 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az alábbiak szerint határozom meg a 419. Kr. 19. § (4) bekezdésének megfelelően:

1. *A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza*
 - a) *a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
 - b) *a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, - **beépítési terv helyett szöveges leírás***
 - c) *a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
 - d) *a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
 - e) *a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

A TT a fentieknek megfelelően felülvizsgálandó.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
- a beépítés javaslatát,
 - a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - a zöldfelületek kialakításának módját,
 - a közlekedési és parkolási rendet,
 - a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- A 2. tervszakasz a rövidtávon fejleszthető terület esetében dolgozandó ki.**
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.
- A 3. tervszakasz elhagyható.**

Páty, 2024. november 8.


Tusnádý Zsolt
települési főépítész



Melléklet:

- KT határozat
- KT határozat módosítása

1. melléklet:

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 15-én megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 9 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

157/2024. (V.15.) határozat

Tárgy: Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Mézeshegy területén a következő feltételek együttes teljesülése esetén a lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítási eljárást megkezdését kezdeményezi.

A feltételek a következők:

1., A terület legyen művelés alól kivonva.


2., A terület tulajdonosa Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal, amelyben kérelmező tudomásul veszi, hogy a terület nem belterület és ennek megfelelően az infrastruktúra kiépítettsége se felel meg a belterületi ellátottságnak.

3., A terület tulajdonosa a Településrendezési szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy az átminősített ingatlan eladása esetén a következő összeget az értéknövekedés miatt megfizeti az Önkormányzatnak:

- 5 éven belüli eladás esetén, telekméret aránytól függően 5-10 millió forint
- 5 és 10 év közötti eladás esetén, telekméret aránytól függően 1-5 millió forint.

4. Az ingatlannak minimum 6 méter széles úton megközelíthetőnek kell lennie.

Ezen feltételek mellett a Hivatal készítse el a településrendezési szerződés tervezetét.


Székely László
polgármester




Veres Erika
jegyző

2. melléklet:

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 28-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

210/2024. (VIII.28.) határozat

Tárgy: „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakó rendeltetés megadásáról” szülő 157/2024. (V.15.) határozat) módosításáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a korábbi „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakó rendeltetés megadásáról” szülő 157/2024. (V.15.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja azon szándékát, hogy a Mézeshegy területén a következő feltételek együttes teljesülése esetén a lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítási eljárást megkezdését kezdeményezi.

A feltételek a következők:

1. Az érdekelt tulajdonos vállalja a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv elkészítésének költségeit az érintett ingatlanra vonatkozóan, miután a feltételeket megismeri.
2. A terület tulajdonosa Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal, amelyben a kérelmező tudomásul veszi, hogy
 - a. a terület nem belterület és ennek megfelelően az infrastruktúra kiépítettsége sem felel meg a belterületi ellátottságnak;
 - b. a rendeltetésváltás megvalósításának további feltétele, hogy a rendeltetésváltással érintett épület meg kell feleljen az országos, valamint a helyi építési követelményeknek;
3. A terület tulajdonosa a Településrendezési szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi építési szabályzat módosítását lehetővé tevő állami főépítész záro szakmai véleménye beérkezésétől számított 15 napon belül az ingatlan érték növekedése miatt megfizet az Önkormányzatnak 5.000,- Ft/m² összeget az épület hasznos alapterülete után.
4. Az ingatlanoknak min. 6 méter széles úton megközelíthetőnek kell lennie.
5. Az ingatlan tulajdonosa vagy közeli hozzátartozója jelen határozat meghozatalának időpontjától számított legalább 5 éve a tárgyi ingatlanon lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
6. Az érintett ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint rendezettnek minősül.

A Képviselő-testület a fentiek alátámasztása miatt szükségesnek tartja a 2024. október 1-től hatályos jogszabályok alapján a Mézeshegy területére vonatkozó telepítési tanulmányterv aktualizálását. Az aktualizált tanulmányterv vizsgálja meg, hogy

1. a Mézes-hegy esetében milyen övezeti átsorolással lenne biztosítható ingatlanonként („szigetszerűen”) a lakó rendeltetés a meghatározott feltételek teljesülése esetén;
2. a Mézes-hegy rendezett fejlesztése milyen ütemenként lehetséges és melyek a cél eléréséhez szükséges szabályozási feladatok.

Az adott ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítését követően a Hivatal előkészíti a településrendezési szerződés tervezetét.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

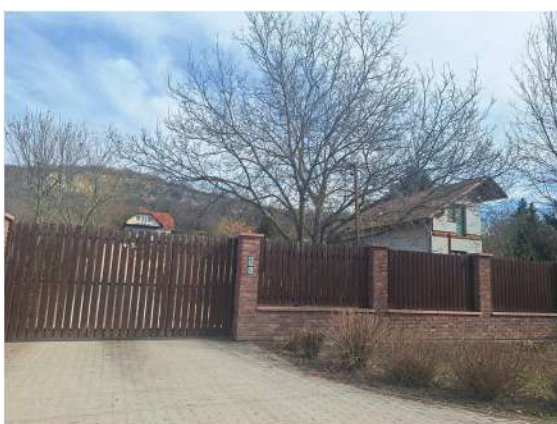


Székely László
polgármester



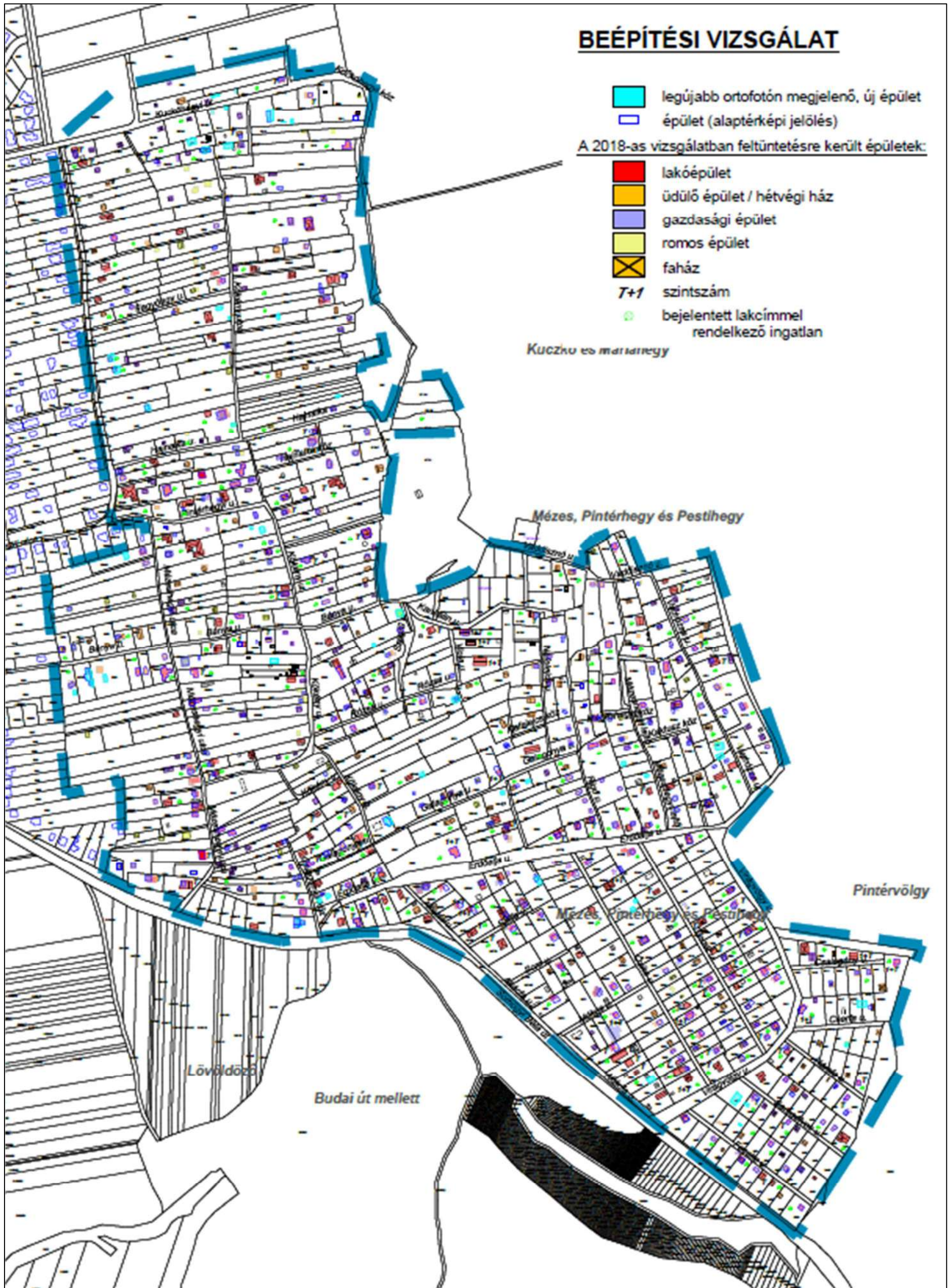

Veres Erika
jegyző

2. számú melléklet: Fotódokumentáció a Mézeshegy területéről





3. számú melléklet: Beépítési vizsgálat



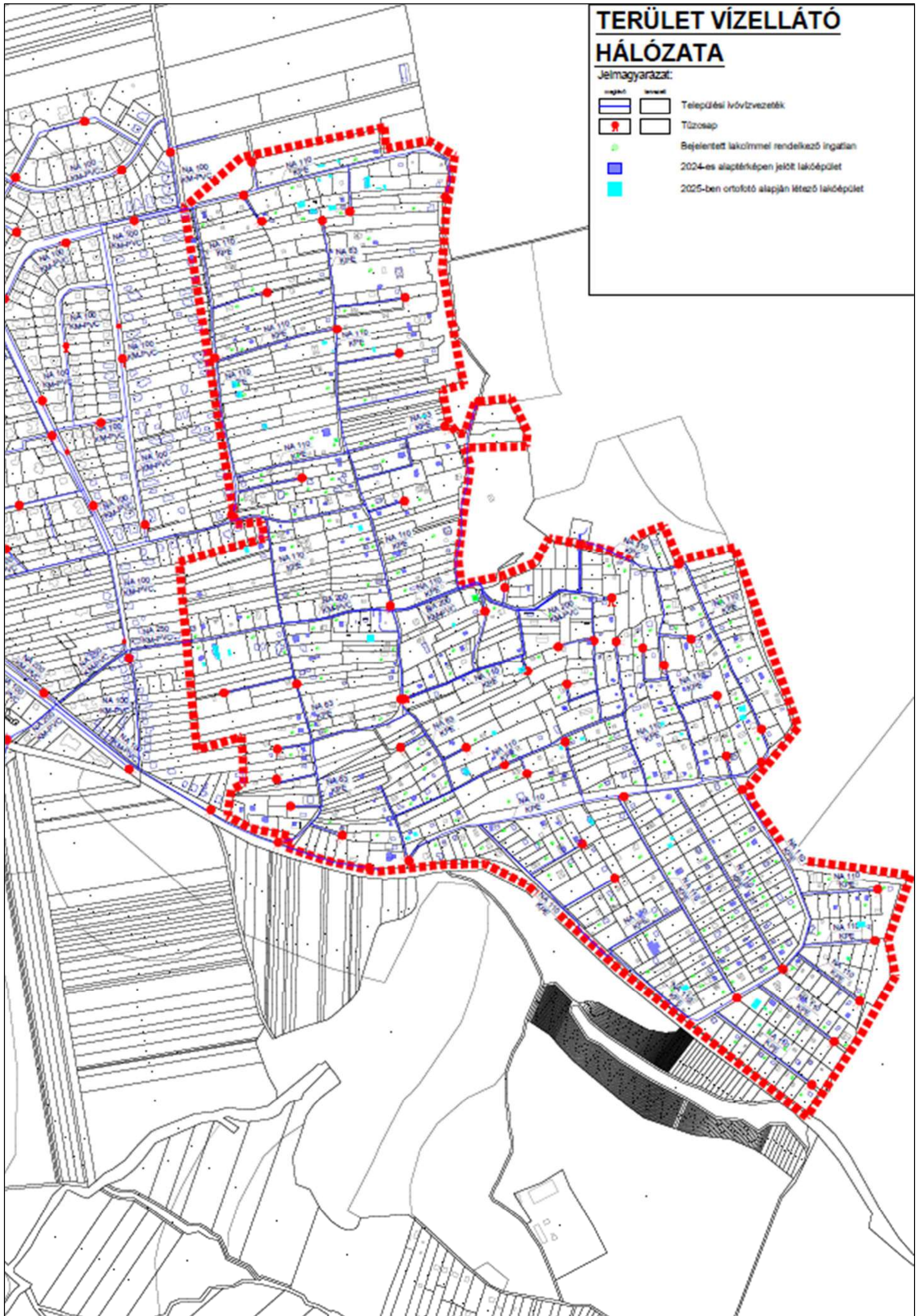
4. számú melléklet: Alaptérképek összehasonlítása



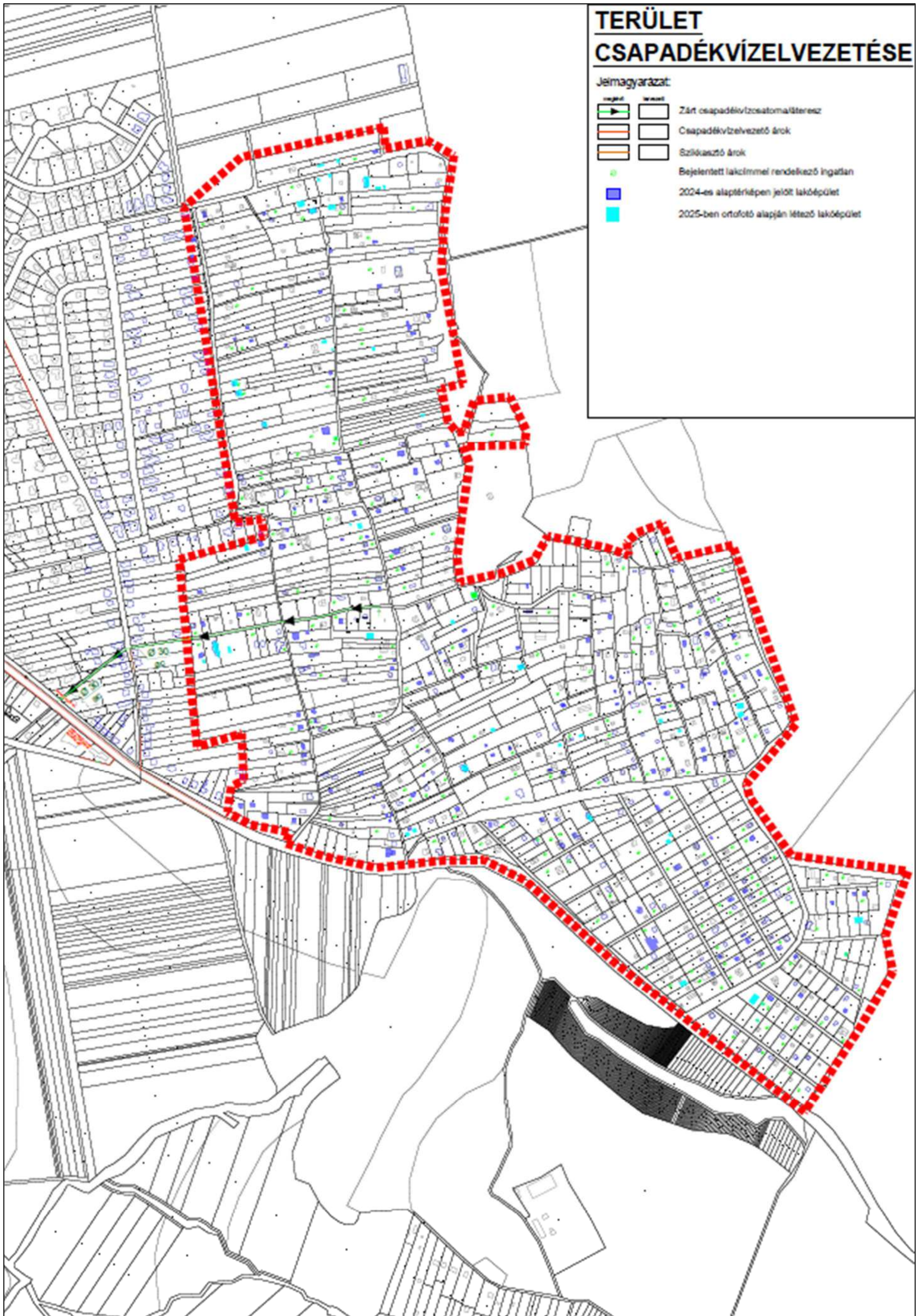
1. számú melléklet: Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval



6. számú melléklet: Vízellátás



7. számú melléklet: Csapadékvízvezetés



8. számú melléklet: Energiaközmű ellátás

