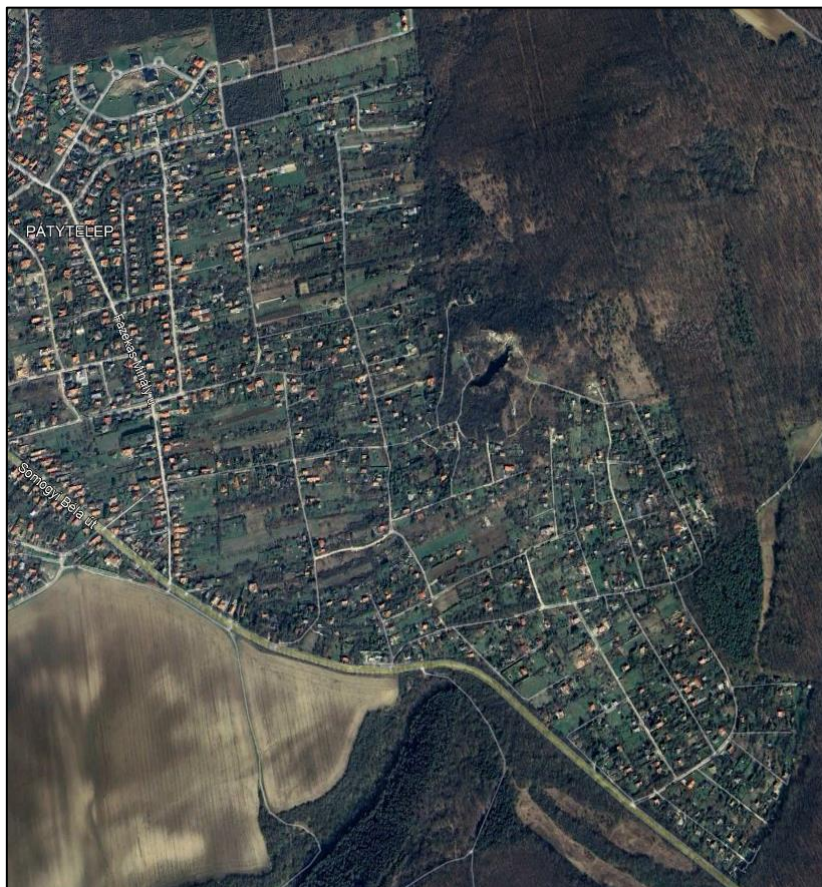


# **A PÁTY, MÉZESHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV AKTUALIZÁLÁSA**



**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. július hó**

## A PÁTY, MÉZESHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV AKTUALIZÁLÁSA

### 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  
Településtervezési 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  
Településtervezési vízi közmű tervezés - TV-T  
Településtervezési energia közmű tervezés - TE-T  
Településtervezési hírközlési tervezés - TH-T  
MK: 01-2418

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

Hanczár Gábor

tervező



## **TARTALOMJEGYZÉK**

|       |                                                                                                                                                                          |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.)   | VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....                                                                                                                                               | 5  |
| 2.)   | BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK .....                                                                                                                                              | 8  |
| 3.)   | A TERVEZÉSSSEL 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.....                                                              | 27 |
| 9.)   | TELEPÜLÉSRENDEZÉSI LEHETŐSÉGEK A MÉZESHEGYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN MEGLÉVŐ LAKHATÁSI CÉLRA HASZNÁLT ÉPÜLETEK LEGALIZÁLÁSÁRA ÚJ LAKÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSÉVEL ..... | 39 |
| 10.)  | LAKÓ RENDELTETÉSŰ ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGE KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN .....                                                                                  | 43 |
| 11.)  | A MÁR LAKHATÁSI CÉLÚ ÉPÜLETTEL BEÉPÍTETT RENDEZETT TELKEKEN A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÁTSOROLÁSA BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE.....                     | 48 |
| 12.)  | A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA.....                                                                                                                           | 50 |
| 13.)  | A KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE TÖRTÉNŐ ÁTSOROLÁSÁNAK FOLYAMATA .....                                                           | 53 |
| 14.)  | A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK JAVASOLT MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA .....                                                                            | 55 |
| 14.1. | TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....                                                                                                                                            | 56 |
| 14.2. | HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV.....                                                                                                                       | 59 |
| 15.)  | MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS .....                                                                                                                          | 62 |
| 16.1. | ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK.....                                                                                                                 | 62 |
| 16.2. | ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK.....                                                                                                                                | 63 |
| 16.3. | ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK .....                                                                                                               | 70 |

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 16.4. AZ OTRT ÉS A BATRT ADTA BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGEK, A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA ..... | 70 |
| 16.) KÖZMŰVESÍTÉS.....                                                                                                             | 71 |

## **MELLÉKLETEK** 74

|                      |                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. számú melléklet:  | Főépítési feljegyzés                                                                                            |
| 2. számú melléklet:  | Fotódokumentáció a Mézeshegy területéről                                                                        |
| 3. számú melléklet:  | Az Építési és Közlekedési Minisztérium állásfoglalása                                                           |
| 4. számú melléklet:  | Páty község főépítészenek állásfoglalást kérő levele az Állami Főépítészhöz                                     |
| 5. számú melléklet:  | Az Állami Főépítész állásfoglalása a kertes mezőgazdasági területen lakórendeltetés létesítésének lehetőségéről |
| 6. számú melléklet:  | Válaszok Sebestyén Hajnalka képviselő asszony észrevételeire                                                    |
| 7. számú melléklet:  | Beépítési vizsgálat                                                                                             |
| 8. számú melléklet:  | Alaptérképek összehasonlítása                                                                                   |
| 9. számú melléklet:  | Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval                                                                         |
| 10. számú melléklet: | Vízellátás                                                                                                      |
| 11. számú melléklet: | Csapadékvízvezetés                                                                                              |
| 12. 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. július hó

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 kertes 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 kertes 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 kertes mezőgazdasági területként szereplő tervezési területen belül az alábbi:

1. bizonyos területrészekben új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. bizonyos területrészekben a kertes mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;
3. mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertes 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, még ki nem épített csatornázás is nehézségeket okoz, a jelen tanulmányterv előzetes egyeztetése során az Önkormányzat jelenlévő 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 a zártkerti művelés alól kivett telkeken egy korábbi időállapotú OTÉK kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait, a kormányrendelet 29. § (8) bekezdését kell alkalmazni a TÉKA átmeneti rendelkezéseinek figyelembevételével.

Az új, 2027. júliusáig elkészítendő Településtervben a TÉKA 34. § (8) bekezdése alkalmazandó majd, amely a kertes mezőgazdasági területen kizárólag az egy hektárt meghaladó telken engedi meg – szigorú feltételek mellett – egy önálló, mezőgazdasági tevékenységtől független lakó rendeltetésű épület elhelyezését. Erről azonban a HÉSZ-nek külön rendelkeznie kell, ellenkező esetben a TÉKA vonatkozó előírása nem alkalmazható.

A TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja és a (7) bekezdés b) pontja alapján már olyan övezet is meghatározható lesz a majd kidolgozásra kerülő új településtervben a kertes mezőgazdasági területen belül, ahol legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel lakóépület is létesíthető lesz a legalább 1500 m<sup>2</sup>-t elérő teleknagyság esetén, de ez kizárólag mezőgazdasággal összefüggő lakóépület lehet, ahol a telken belül, vagy más telken gazdasági épület is áll vagy épül. Ez a lehetőség a HÉSZ módosítása nélkül is használható lesz a TÉKA előírásainak figyelembevételével, de az Önkormányzat szükség esetén ezt az előírást szigoríthatja.

**3.** A 3. pontban megfogalmazott javaslat szerint a Mézeshegy kertes 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 ingatlannak legalább 6 méter széles útról megközelíthetőnek kell lennie;
- az ingatlan az ingatlannyilvántartás 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 (kb. három hónap) – azok az ingatlantulajdonosok, vagy azok közeli hozzátartozói, akik már legalább 5 éve állandó bejelentett lakói a Mézeshegy kertes mezőgazdasági területén fekvő ingatlannak, 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 kiértékelve 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 kertes 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 visszasorolandó csereterületre vonatkozó területrendezési hatósági eljáráshoz (területcsere) szükséges tervdokumentációt, és végig kell vinni az egyeztetési eljárást;
- a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély birtokában 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.

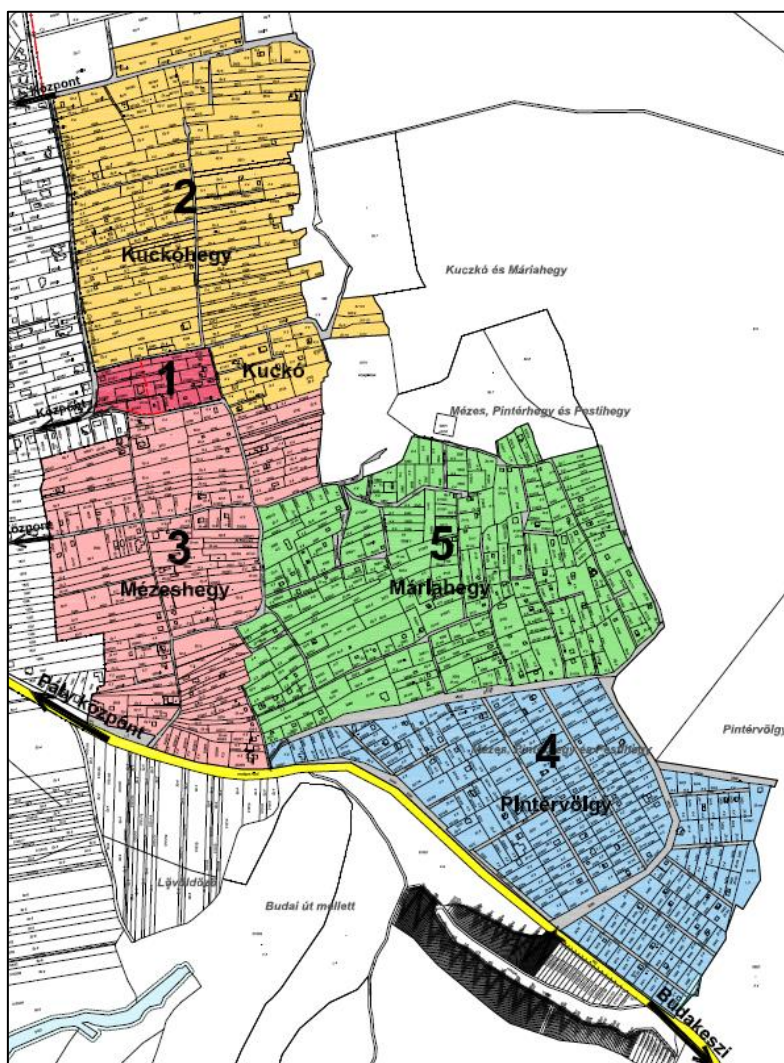
A Telepítési tanulmányterv jelen aktualizálása a Tr. 19. § (1) bekezdésben felsoroltak közül egy célt szolgál, az Önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között megkötendő településrendezési szerződések előkészítését. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén 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 költségáfordítással 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 TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

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

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. területrészt 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 m<sup>2</sup>

A 3. területrész a **Mézeshegy**, amely a belterületi határ és a Máriahegy közötti tömböket foglalja magában. Fő feltárási 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 m<sup>2</sup>

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 legnagyobb részét 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

**A Mézeshegy területe összesen 926.708 m<sup>2</sup>, 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

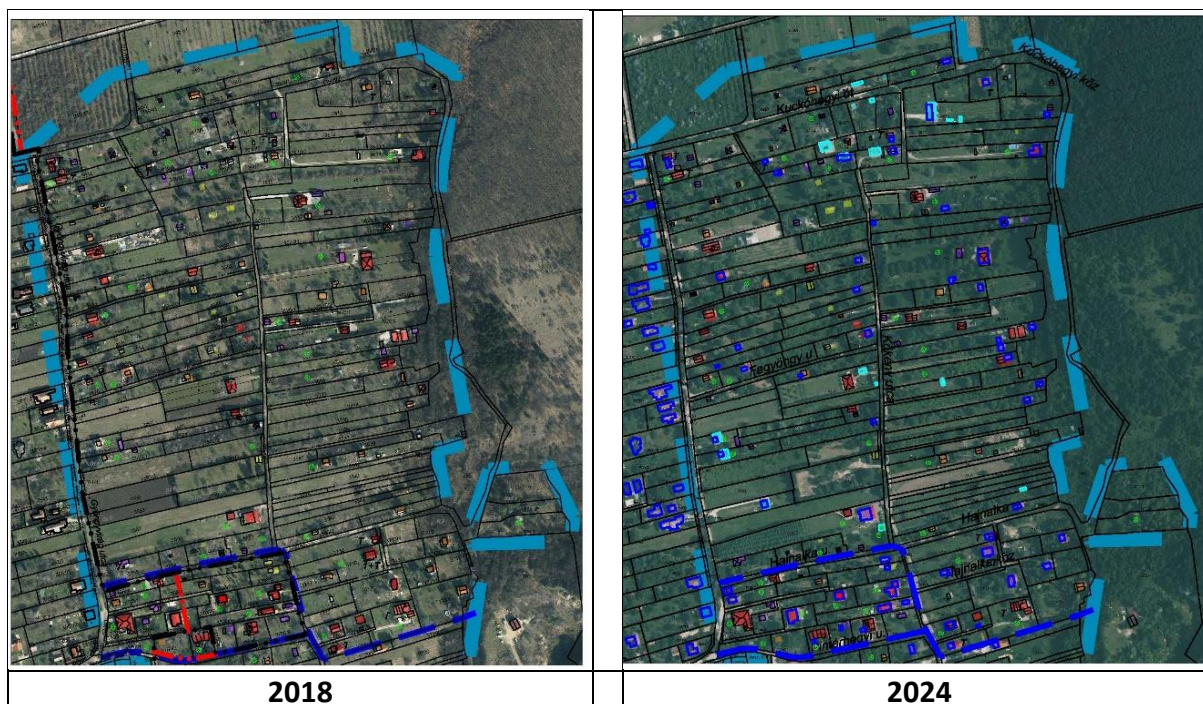
A korábbi, 2016-os állapotú és a rendelkezésre álló legújabb, 2024-es dátumú ortofotók összehasonlításával készült.

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.

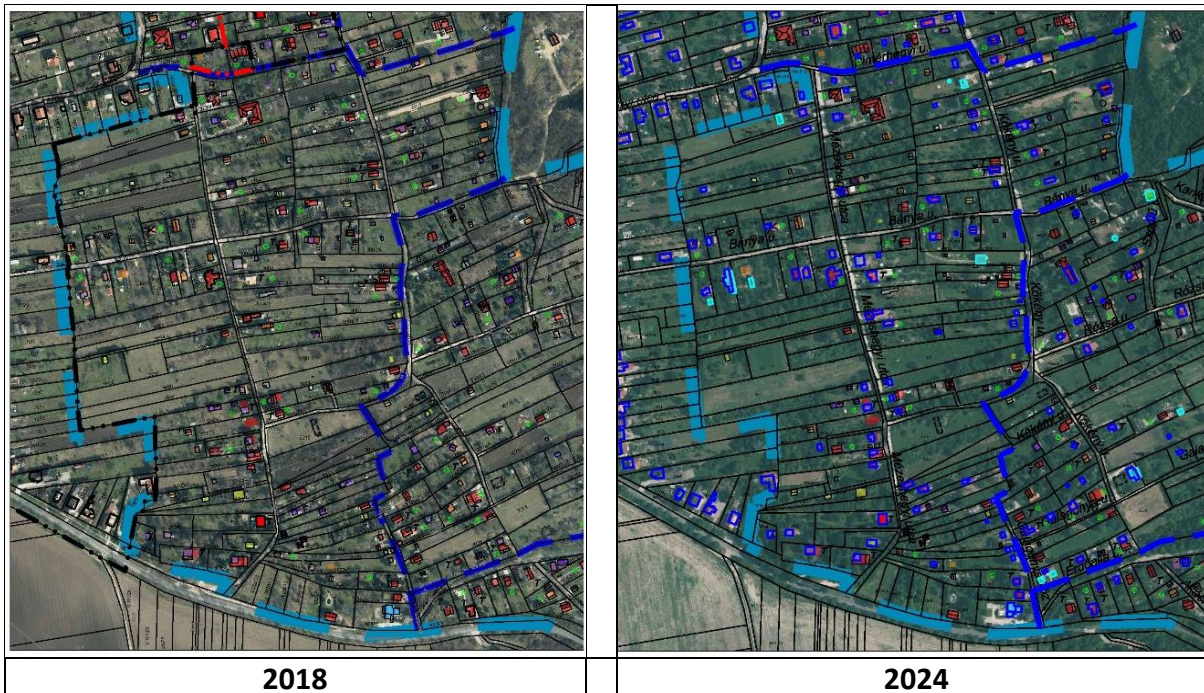
A beépítési vizsgálati lapon világoskékkel jelölt épületek a 2024-es ortofotón megjelenő, a 2018-as állapoton még nem szereplő, azóta eltelt időben létesült épületek, valamint a 2024-es képeken sötétkékkel lettek jelölve a földhivatali alaptérképen feltüntetett épületek.

##### Kuckóhegy





### Mézeshegy



### Pintérvölgy

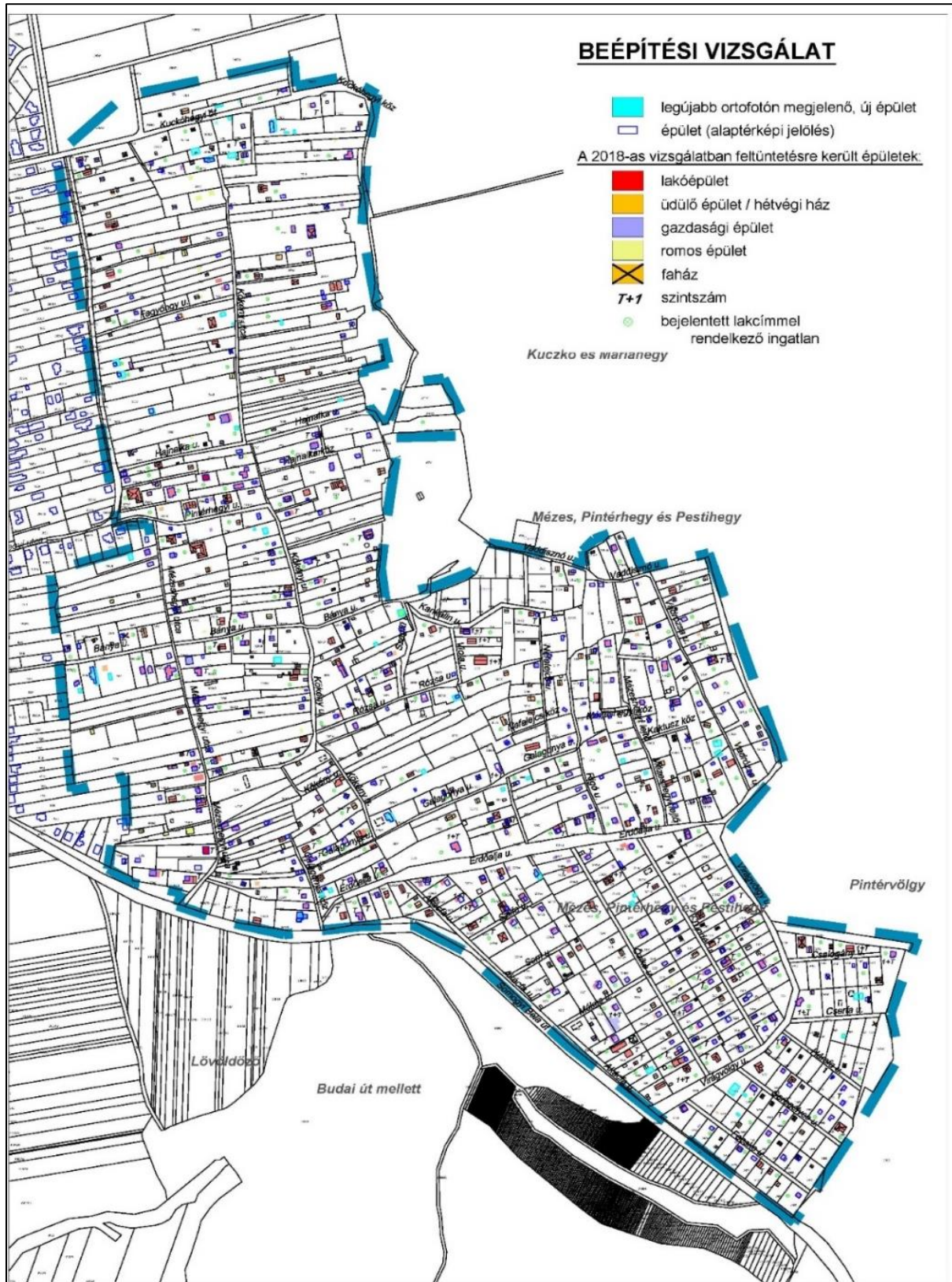


### Máriahegy



2. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat területegységenként

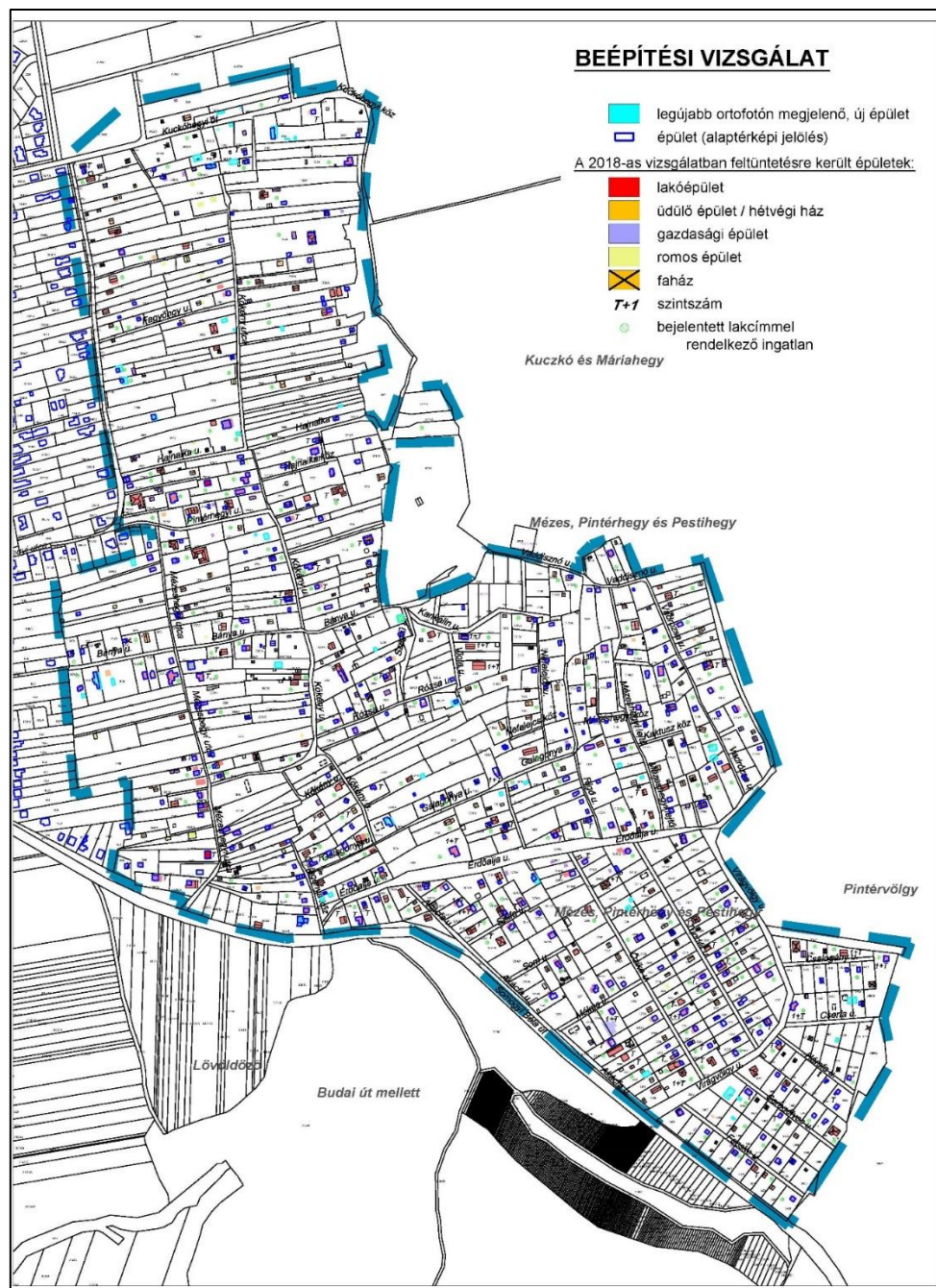




3. számú ábra: Telekstruktúra vizsgálat



- **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 Mézahégy 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 Mézahégyi utcában kialakult a 3690 és 3691 hrsz telkek a korábbi 3690 hrsz megosztásával.
- A Mézahégy déli részén egy nagyobb tömböt, több utcát érintő geodéziai felmérés történt néhány éve a Mézahégy-Pintérhegy és Pestihegy 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 elkészíttette 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 kertes mezőgazdasági övezet (Mk-1/A) lett kijelölve, a következő övezeti előírásokkal:

### **Mk-1/A** jelű övezet

- a) A kisparcellás, kertes 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 földrészen, 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) 2000 m<sup>2</sup> telekméretig 10%,
  - cb) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén 200 m<sup>2</sup> és a telek 2000 m<sup>2</sup> feletti részének 3%-a.
- d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.
- e) Az övezetben 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, és 6000 m<sup>2</sup>-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 földrészekeken, amelyeken a b) pont előírásai nem teljesülnek, egy db bruttó 4 m<sup>2</sup> 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 Kőkény utcát és Mézeshegyi utcát összekötő útszakasz elzárása meg lett szüntetve, az út le lett murvázva.



## 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.*

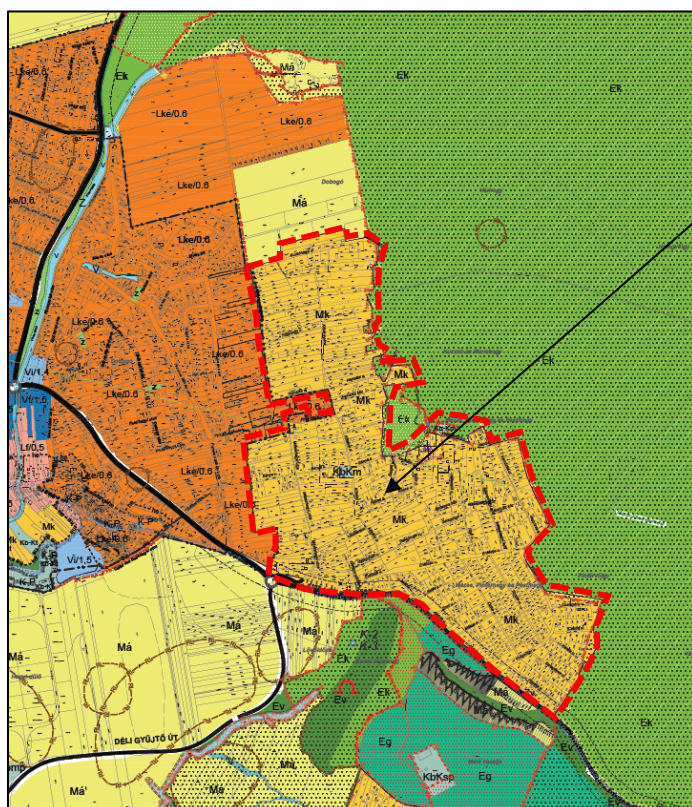
*Megőrzendő ezen területek laza beépítettsége, ezért célszerű a kialakult állapotokat is figyelembe véve olyan szabályozási tervet készíteni, mely elősegíti a nagyméretű, 1500-2000 m<sup>2</sup> nagyságú telkek kialakulását telekösszevonásokkal is. Ahol lehetőség van rá, szélesebb utcákat kell kiszabályozni, 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 TERVEZÉSEL 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

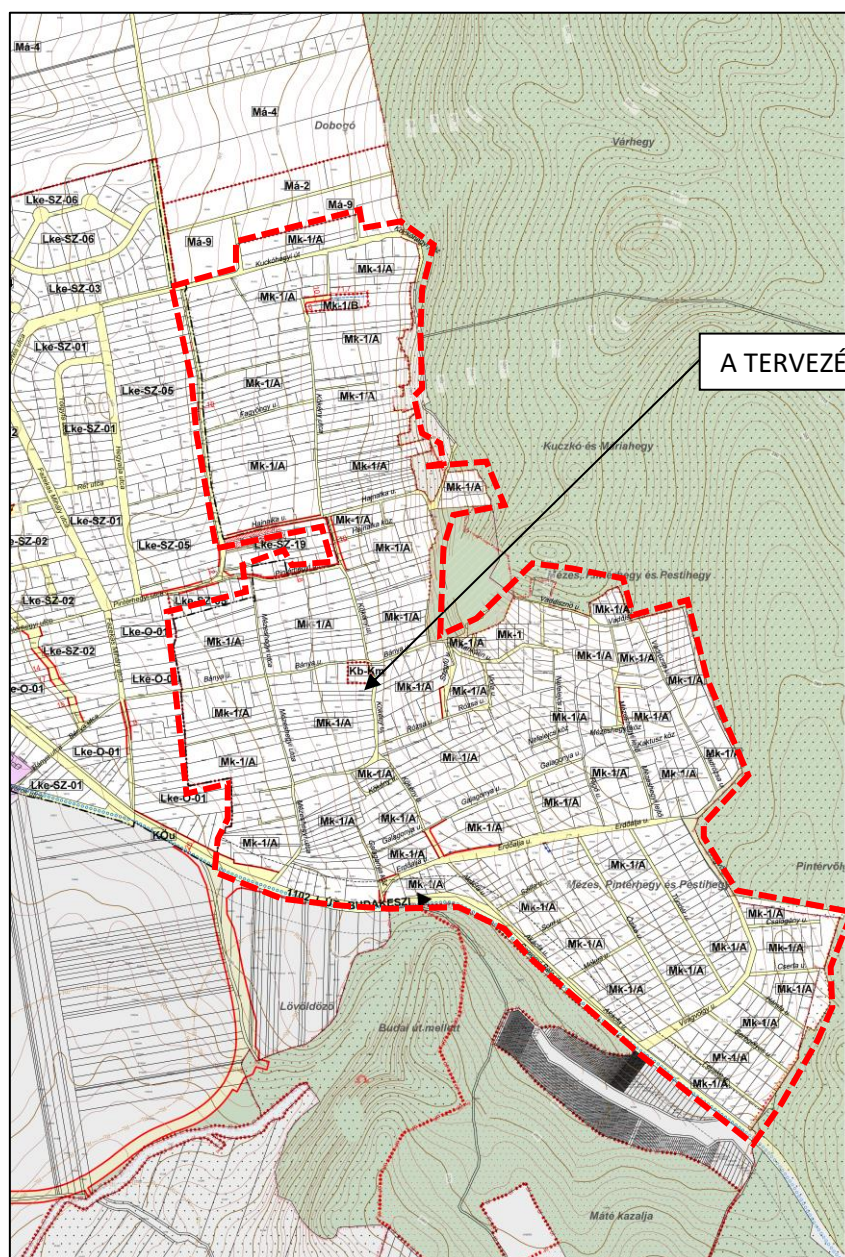
7. számú ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései

A Mézeshegyi kertes 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 kertes 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**

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| <b>KÖu</b> | közüti közlekedési terület      |
| <b>Ev</b>  | védelmi erdőterület             |
| <b>Ek</b>  | közzjóléti erdőterület          |
| <b>Mk</b>  | kertes mezőgazdasági terület    |
| <b>Má</b>  | 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 övezethez tartoznak.

A terület délnyugati határát a 1102 jelű összekötő út képezi, amely a hatályos SZT szerint a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe 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 övezetébe tartozó földrészletek találhatók, amelyek déli határán húzódik a Kuckóhegyi út. A térségtől keletre fekvő hatalmas kiterjedésű erdőterület az erdőgazdálkodási terület Ek-1 jelű közzjóléti erdő övezetébe 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 közzjóléti erdő, más része az Ev-1 jelű védelmi erdő, illetve az Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetébe 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 hullámlemezek nem használhatók. 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 hátsókertre 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) 2000m<sup>2</sup> telekméretig 10%,

cb) 2000 m<sup>2</sup> nél nagyobb telek esetén 200 m<sup>2</sup> és a telek 2000 m<sup>2</sup> feletti részének 3%-a.

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

e) Az övezetben 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, és 6000 m<sup>2</sup>-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 földrészleteken, amelyeken a b) pont előírásai nem teljesülnek, egy db bruttó 4 m<sup>2</sup> alapterületű, 2,5 méter gerincmagasságú tárolás célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el.

**(1b) Mk-1/B jelű övezet**

- a) A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet földrészletei 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 m<sup>2</sup>-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 kertes 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, tekintve, 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 kéri 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 m<sup>3</sup>-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.

A meglévő lakhatási célú épületek legalizálása 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 érdeelt 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/m<sup>2</sup> 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 lakóímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
6. Az érintett ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint rendezettnak 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 kertes 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 kertes mezőgazdasági területként szereplő tervezési területen belül az alábbi:

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

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

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

- Elsősorban **a magyar építészetről 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 és meg kell vizsgálni, 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 m<sup>2</sup>, 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 településterv 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 településterv 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 településterv 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 településein 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 üdülőtérlet 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 Kormány rendeletében 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 területből 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 kertes 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 csökkenteni 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 m<sup>2</sup> 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 kertes mezőgazdasági térségből került átsorolásra.**

**A térségi területi mérleg települési, mezőgazdasági és kertes 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. |                                    |
| <b>Települési térség</b>           | 814,6              | 20,73             | Növekménye max. 16,291 (települési térség 2%-a) |                                       | 0,04                                                         |                          |                                                    |                          | 16,291-0,04=16,251                 |
| <b>Mezőgazdasági térség</b>        | 1584,3             |                   |                                                 | 1188,2 (75%) elsődlegesen mg. terület |                                                              |                          |                                                    |                          |                                    |
| <b>Kertes mezőgazdasági térség</b> | 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 kertes 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 borrhégiók 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%91l%20alkalmazand%C3%B3%20kn.pdf>)



Kérem gépelve a keresett település nevét a piros kerettel ellátott fehér mezőbe majd kattintson az Enter billentyűre, vagy válassza ki a mezőbe kattintást követően a mező jobb oldalán megjelenő nyíl segítségével a listából a települést.

| Településnév          | Páty                                           |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Vármegye:             | Pest                                           |
| Adatok                | Borvidéki település                            |
| Hegyközség:           | <b>Nyakas Hegyközség</b>                       |
| Hegyközség székhelye: | 2073 Tök, Központi major                       |
|                       | nyakas@etyekbudaihorvidek.hu                   |
| illetékes hegybíró:   | <b>Sikhegyi Franciska</b>                      |
| 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<br>Felső-Pannon borrhégió |

<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**

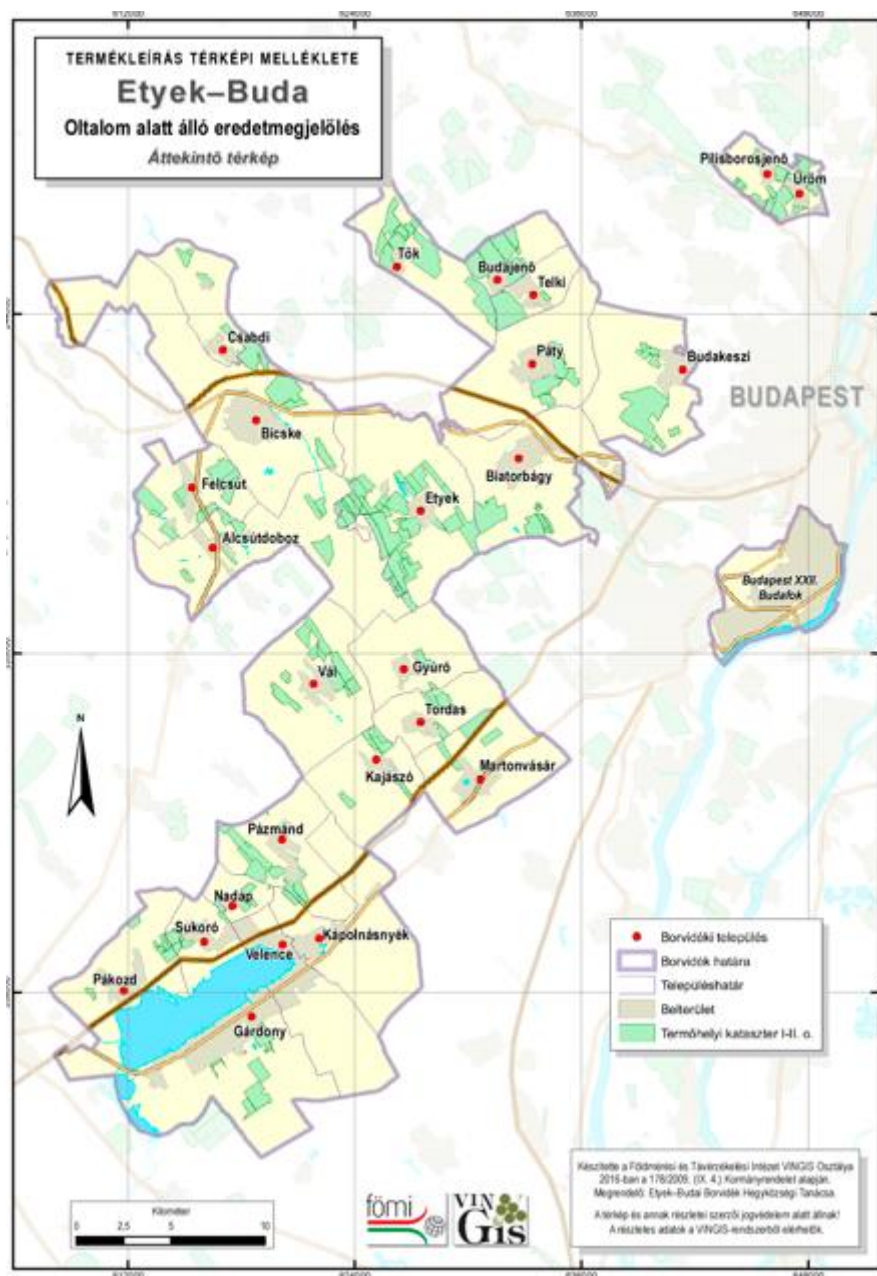
a) I. osztályú, borszőlőtermesztésre kiváló adottságú,

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: NEBIH KER  
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.

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

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.

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 építészetről 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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 kertes 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 területrészek 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.

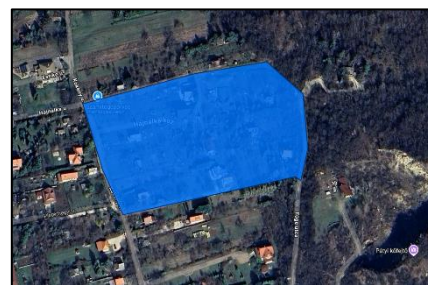


E három területrész közül a Kuckóhegy nyugati sávja lenne a legegyszerűbben átsorolható, mivel a belterület szélén húzódó Gyöngyvirág út egyik oldala már lakóterületi besorolású, az utca másik oldalán fekvő ingatlanok pedig külterületi telkeként a kertes mezőgazdasági terület részét képezik. E terület 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.



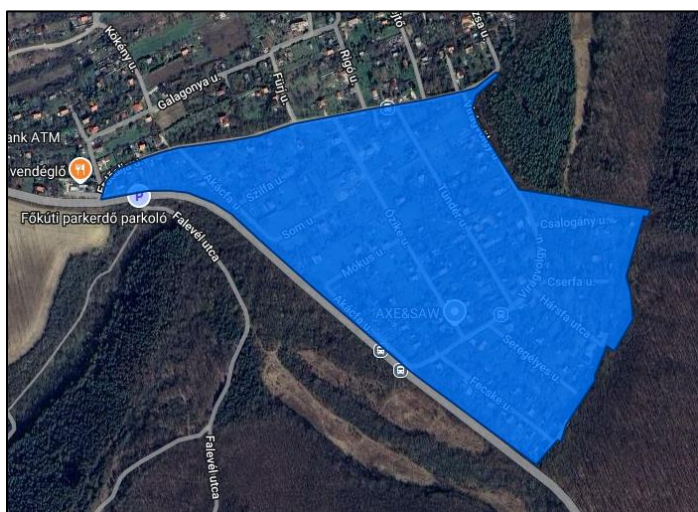
A területen megfigyelhető épületállomány alapján esetleg a Pinterhegyi utca közelében fekvő ingatlanok átsorolása javasolható az utcától 3-4 telek mélységben dél felé a Mészeshegyi utca és a Kékény utca közötti 1,51 ha-os sávban.

14. számú ábra: A Mészeshegy nyugati tömbje <

15. számú ábra: A Mészeshegy Kuckó elnevezésű területéhez csatlakozó tömbje >

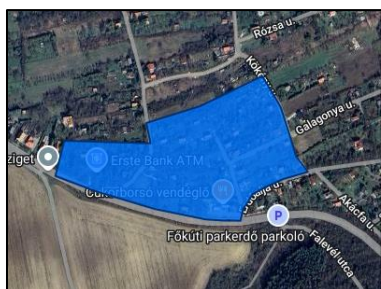


A Kuckóhegy és a Mészeshegy egyéb területei, valamint a Máriahegy a telekstruktúrája és az ingatlanok legnagyobb részének zártkerti jellegű beépítettsége miatt egyáltalán nem javasoltak átsorolásra.



16. számú ábra: A Pinterhegy

A tervezési területen belül a Pinterhegy elnevezésű, 22,73 ha-os terület rész rendelkezik a legrendezettebb telekállománnyal és a leghasználatosabb úthálózattal, és e területen belül is számos lakhatási célú épület valósult meg. E terület rész viszont nem kapcsolódik közvetlenül a települési területhez, ezért, ha a Pinterhegy elnevezésű terület rész 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 Pinterhegy 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 terület részeken 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 jelen levő képviselői – 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 jöhetnének 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 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 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. július 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 2025. június 30-ig az alábbiak szerint rendelkezett, a HÉSZ hiába engedi lakás kialakítását az övezetben, a hatóság azt nem engedélyezhette volna (ld. az 5. számú mellékletben az Állami Főépítész álláspontját).

**„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,**

2025. július 1-től az OTÉK – és ezzel együtt a fent idézett 122. § – hatályát veszítette, helyette a TÉKA szabályoz. Viszont mivel a hatályban lévő HÉSZ az OTÉK 2021.IV.22. - 2021.VII.15. között hatályos állapotát tartja fenn, jelenleg az alábbi OTÉK előírások vannak érvényben a mezőgazdasági területeken építhető lakóépületekkel kapcsolatban:

**„29. § (4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.**

**(8) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.”**

Ezek az előírások kizárólag abban az esetben alkalmazhatók a meglévő épületekre, ha a lakhatási célra használt épület átalakítás, tehát építési vagy bontási tevékenység nélkül megfelel a lakóépületekre vonatkozó előírásoknak, de akkor is a HÉSZ módosítását tenné szükségessé az önálló lakóépületek építési lehetőségének biztosítása a kertes mezőgazdasági területeken lévő zártkerti művelés alól kivett telkek vonatkozásában. Építési beruházás szükségessége esetén a TÉKA későbbiek során ismertetésre kerülő 136. § (2) bekezdése alkalmazandó.

A TÉKA 131. §-a szabályozza a meglévő építmények rendeltetésmódosításnak feltételeit:

**„131. § (6) A rendeltetésmódosításnak feltétele, hogy**

**a) az feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, valamint**

**b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek, és**

**c) a tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.”**

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 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével – épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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              |                                              |                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
|                                            | Megengedett legnagyobb beépíttség (%) | Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)   | Legkisebb zöldfelület (%) |
| 12. kertes 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 kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásait (29. § (4) és (8) bekezdése) kell alkalmazni.

A TÉKA 136. §-a viszont az alábbiak szerint rendelkezik:

**„136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor (...)**

**b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, (...)**

**kell alkalmazni.**

**(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően**

**a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,**

**b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,**

**c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,**

**d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy**

**e) kezdik meg a területhasználatot,**

**a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.**

Tehát új épület engedélyezésénél vagy építésénél a kertes mezőgazdasági területen zártkerti művelés alól kivett telken 10%-os beépíthetőséget kell figyelembe venni (a HÉSZ szerinti 3%-ot nem lehet alkalmazni), és az 1 ha-nál nagyobb telken, ha az egyéb feltételek teljesülnek (az épület bruttó alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, valamint a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított), és a HÉSZ erről kifejezetten rendelkezik, lakóépületet is lehet építeni. Mivel azonban a hatályban lévő HÉSZ nem tartalmazza a lakóépület építésének lehetőségét, ezzel kizárólag egy erre irányuló HÉSZ módosítás esetében lehetne élnie azoknak a mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telkek tulajdonosainak, akiknek a lakóépülettől minősítéshez semmiféle építési vagy bontási munka elvégzése nem szükséges, az épületük átalakítás nélkül megfelel a lakóépületekre vonatkozó követelményeknek.

**Mivel azonban a Mézeshegy területén a lakás célra használt ingatlanok nagysága nem éri el az 1 ha-t, így a fenti előírás a jelen tanulmány tárgyát képező ingatlanokra nem alkalmazható, a meglévő lakhatási célú épületek sem legalizálhatók.**

Az új, 2027. júliusáig elkészítendő Településtervben a TÉKA 34. § (8) bekezdése alkalmazandó majd, amely a kertes mezőgazdasági területen kizárólag az egy hektárt meghaladó telken engedi meg – szigorú feltételek mellett – egy önálló, mezőgazdasági tevékenységtől független lakó rendeltetésű épület elhelyezését. Erről azonban a HÉSZ-nek külön rendelkeznie kell, ellenkező esetben a TÉKA vonatkozó előírása nem alkalmazható.

A TÉKA 34. § (6) bekezdés c) pontja és a (7) bekezdés b) pontja alapján már olyan övezet is meghatározható lesz a majd kidolgozásra kerülő új településtervben a kertes mezőgazdasági területen belül, ahol legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel lakóépület is létesíthető lesz a legalább 1500 m<sup>2</sup>-t elérő teleknagyság esetén, de ez kizárólag mezőgazdasággal összefüggő lakóépület lehet, ahol a telken belül, vagy más telken gazdasági épület is áll vagy épül. Ez a lehetőség a HÉSZ módosítása nélkül is használható lesz a TÉKA előírásainak figyelembevételével, de az Önkormányzat szükség esetén ezt az előírást szigoríthatja.

Fentieket megerősítette az Építési és Közlekedési Minisztérium ezzel kapcsolatos állásfoglalása, mely jelen tanulmányterv 3. mellékletét képezi.

## **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 rendeltetésszerű 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 ingatlannak legalább 6 méter széles útról megközelíthetőnek kell lennie;
- az ingatlan az ingatlannyilvántartás 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.

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 közkerti 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 terv, 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 tervkészítés 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény határozza meg:

„16. § [Fogalom meghatározások]

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                       |
| 4. Kertvárosias lakóterület                                      | 2,7                       |

| A                                              | B   |
|------------------------------------------------|-----|
| 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<br>különbözet                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                             | nagysága<br>(ha)           | átsorolás<br>előtti<br>BIA<br>értéke | átsorolás<br>utáni BIA<br>értéke    |                                         |
| Kertes<br>mezőgazdasági<br>terület<br>különleges<br>beépítésre<br>nem szánt<br>területbe<br>történő<br>átsorolása<br>esetén | T<br>0,5 ha                | $T * 5,0$<br>$0,5 * 5,0$<br>$= 2,5$  | $T * 3,2$<br>$0,5 * 3,2$<br>$= 1,6$ | $-0,9 * T$<br>$-0,9 * 0,5 =$<br>$-0,45$ |

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<br>különbözet                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| nagysága<br>(ha)               | átsorolás<br>előtti BIA<br>értéke                                  | átsorolás utáni<br>BIA értéke                                                                                     |                                            |
| T1<br>0,5                      | Kertvárosias<br>lakóterületből<br>$T1 * 2,7$<br>$0,5 * 2,7 = 1,35$ | Általános<br>mezőgazdasági<br>területbe<br>történő<br>visszasorolás<br>esetén<br>$T1 * 3,7$<br>$0,5 * 3,7 = 1,85$ | $+1,0 * T1$<br>$1,85 - 1,35$<br>$= + 0,50$ |
|                                |                                                                    | Védelmi célú<br>erdőterületbe<br>történő                                                                          | $+6,3 * T1$<br>$4,5 - 1,35$<br>$= + 3,15$  |

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

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

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

0,5 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

- általános mezőgazdasági területté történő visszasorolása esetén a BIA érték különbözet + 1,65,
- védelmi célú erdőterületté történő visszasorolás esetén a BIA érték különbözet + 4,30,
- zöldterületté történő visszasorolás esetén a BIA érték különbözet + 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 kertes 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 területrészt kell átsorolni. Mivel ezt az igényt az Önkormányzat nem tudja a saját lehetőségeivel felmérni, szükséges egy felhívással fordulni a Mézeshegyen életvitelszerűen tartózkodó lakossághoz. A felhívást a helyben szokásos módon kell megtenni, az Önkormányzat honlapján, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, esetleg a Mézeshegy közterületein kiplakátozva, 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 kertes mezőgazdasági területén fekvő ingatlanoknak, 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.

Ezekon túlmenően egy arra jogosult szakértővel (pl. építésmérnök) elkészíttetett dokumentációval igazolja, hogy

- a tárgyi ingatlan az ingatlannyilvántartás szerint rendezett (a telken levő épület szerepel az ingatlannyilvántartásban - 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 kertes 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 feltüntető 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 ingatlant 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 tervmódosítás 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 kapcsolatosan. 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.

## **14.) A TELEPÜLÉSTERVEZÉSI 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. ....

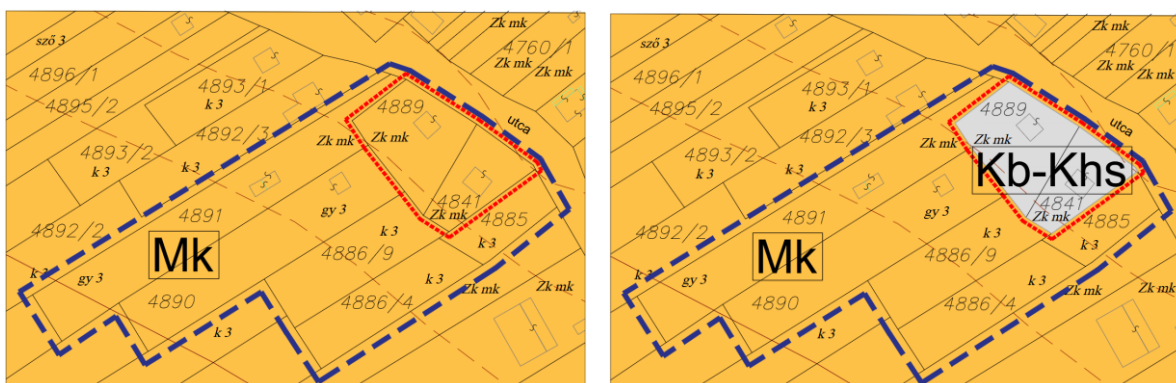
Határidő: azonnal

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



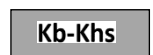
Tervezési terület határa



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   |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|
| Közeledési 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       |
|                                                           | Közföld - 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<br>területe (ha) | Település<br>közigazgatási<br>területe (ha) | Települési térség<br>területének<br>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 kertes 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 kertes 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 teszi 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: a g) pont kivételével 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 m<sup>2</sup> 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 szomszédos oldalsó földrészlettől minimum 3 méterre, a szomszédos hátsó földrészlettől minimum 6 méterre, a közterületi, vagy csatlakozó út felőli telekhatártól legalább 6 méterre építhető.
- l) Kerítést az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.
- m) Az övezet telke – ideértve a közműpótló berendezést is – részlegesen közművesített legyen.”

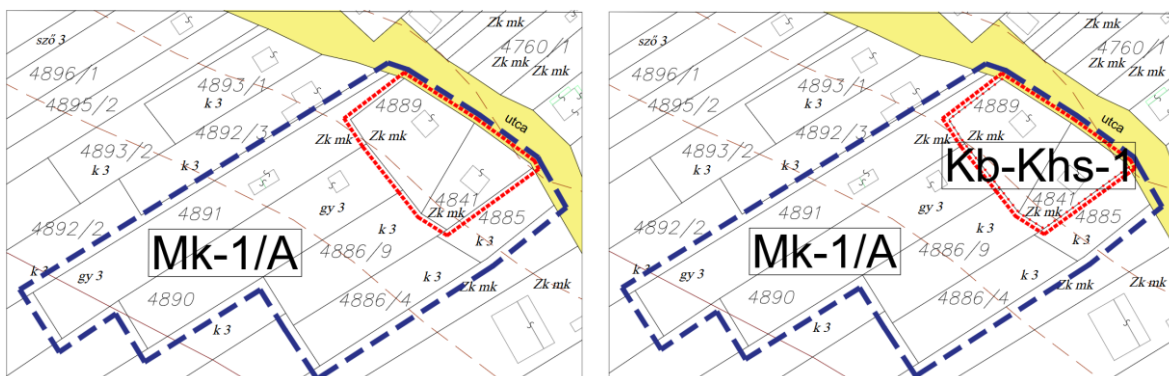
**2. §** A Páty község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**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



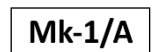
19. számú ábra: A Szabályozási terv 4841, 4889 fiktív hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó SZT-1-M/2025. jelű módosító javaslata és a jelmagyarázat releváns részei



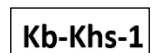
Tervezési terület határa



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.

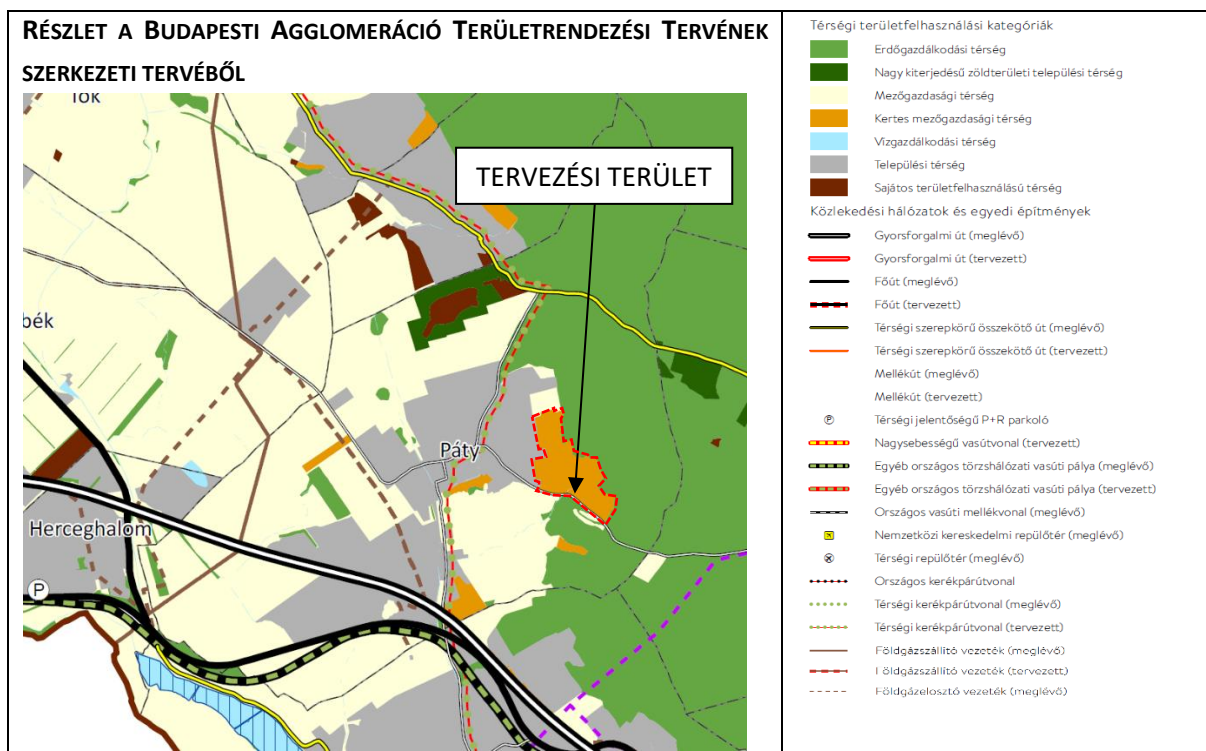
## 15.) MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

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 övezeteken 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.

### 16.1. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK



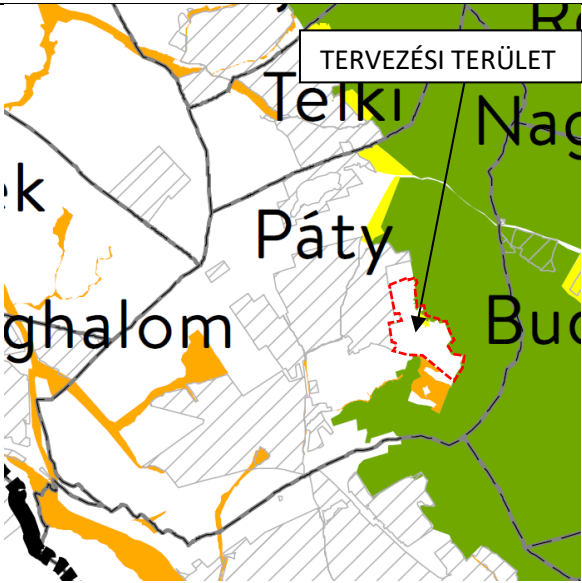
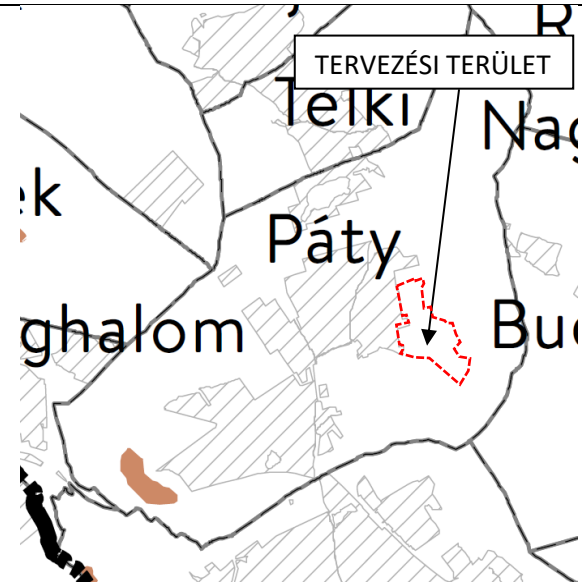
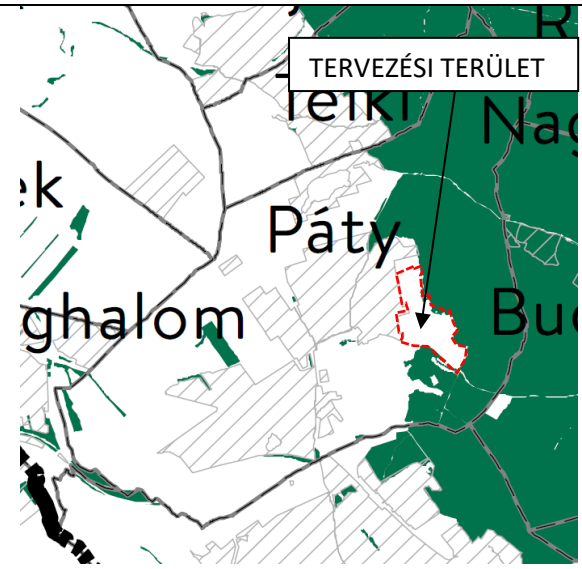
A Páty, Mézeshegy i terület a Páty községre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a BATrT Szerkezeti terve alapján a **kertes mezőgazdasági térség területére esik**. Mivel a tervezési terület területfelhasználás változással érintett, a tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását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

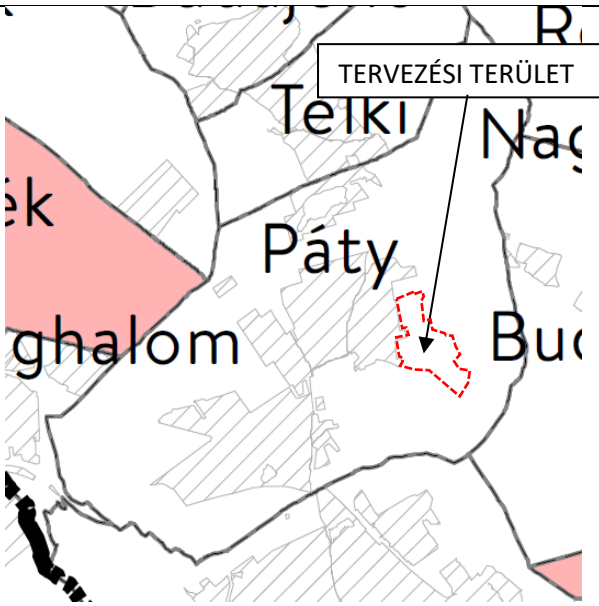
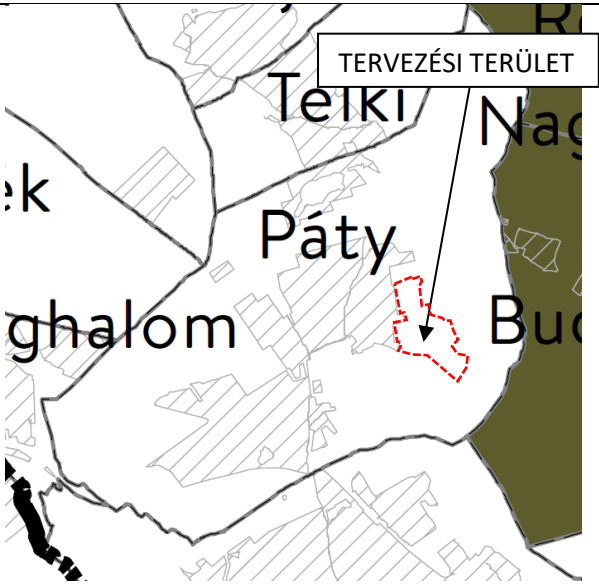
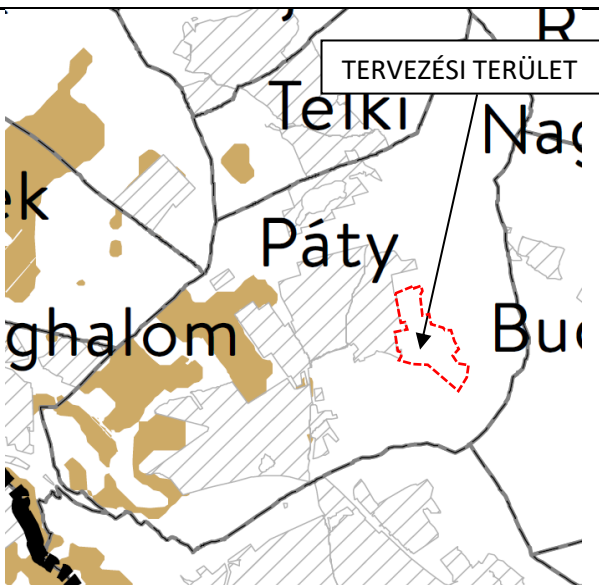
A kertes mezőgazdasági térség a Trtv. 4. § (22) pontja szerint: „a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti vagy zártkerti művelésből kivett mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása,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

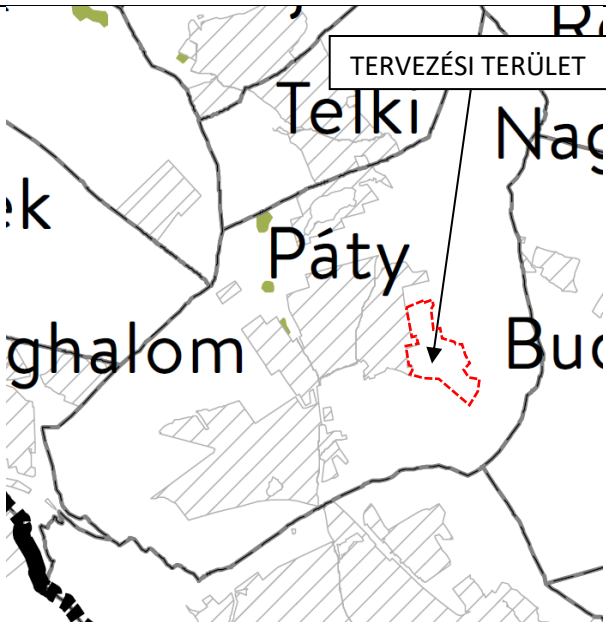
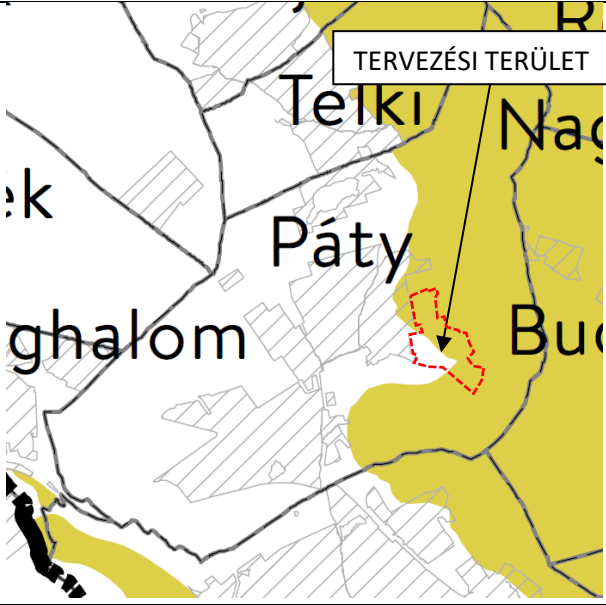
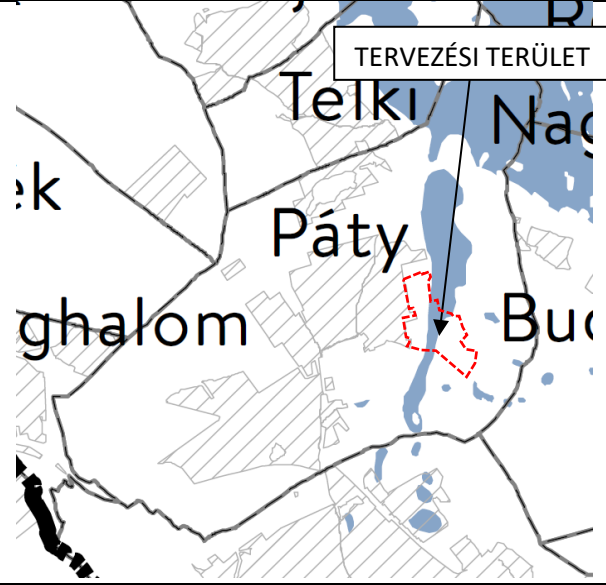
## 16.2. ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

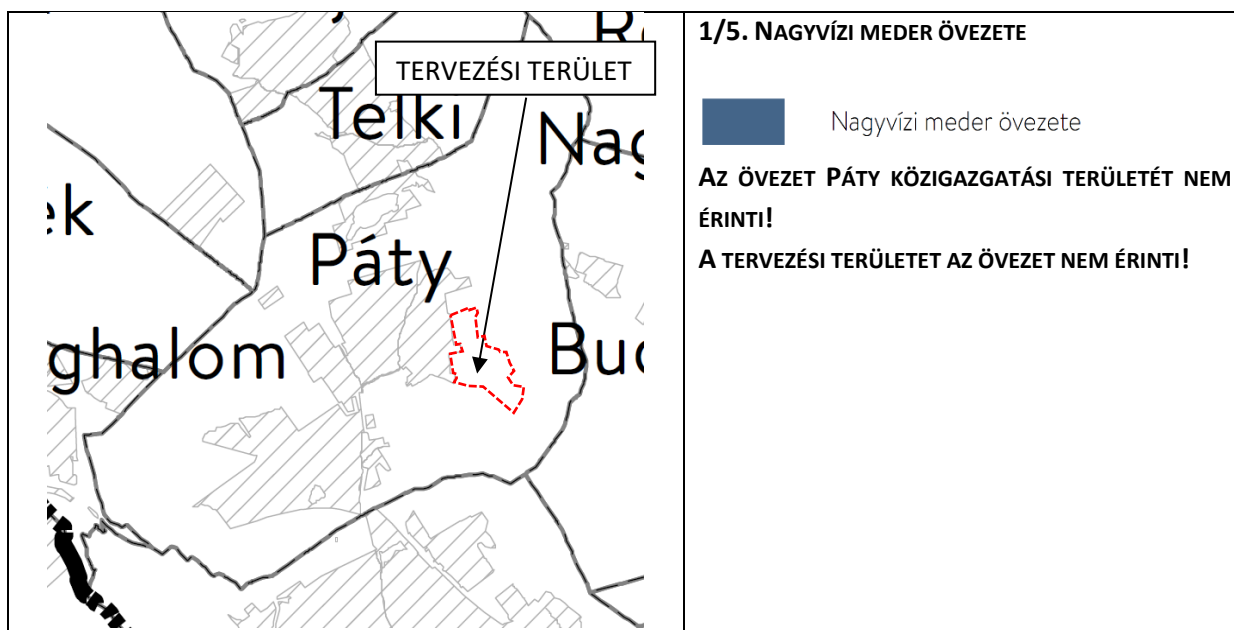
A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai

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

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p><b>3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE</b><br/>(TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Világörökségi területek által érintett települések</li> <li>Világörökségi várományos területek által érintett települések</li> <li>Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések</li> </ul> <p><b>A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p> |
|           | <p><b>3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE</b><br/>(TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések</li> </ul> <p><b>A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉS ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>                                                                                                                                                        |
| <p><b>A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|          | <p><b>1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</li> </ul> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b>1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Kiváló termőhelyi adottságú adattári erdőterület övezete</li> <li><span style="color: red;">■</span> Egyéb adattári erdőterület övezete</li> <li><span style="color: brown;">■</span> Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</li> </ul> <p><b>AZ ÖVEZET PÁTY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI, ÍGY A TERVEZÉSI TERÜLETET SEM ÉRINTI!</b></p> |
|   | <p><b>1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> Tájképvédelmi terület övezete</li> </ul> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <p><b>1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Vízminőség-védelmi terület övezete</li> </ul> <p><b>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI!</b></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 településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- 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 kertes 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.**

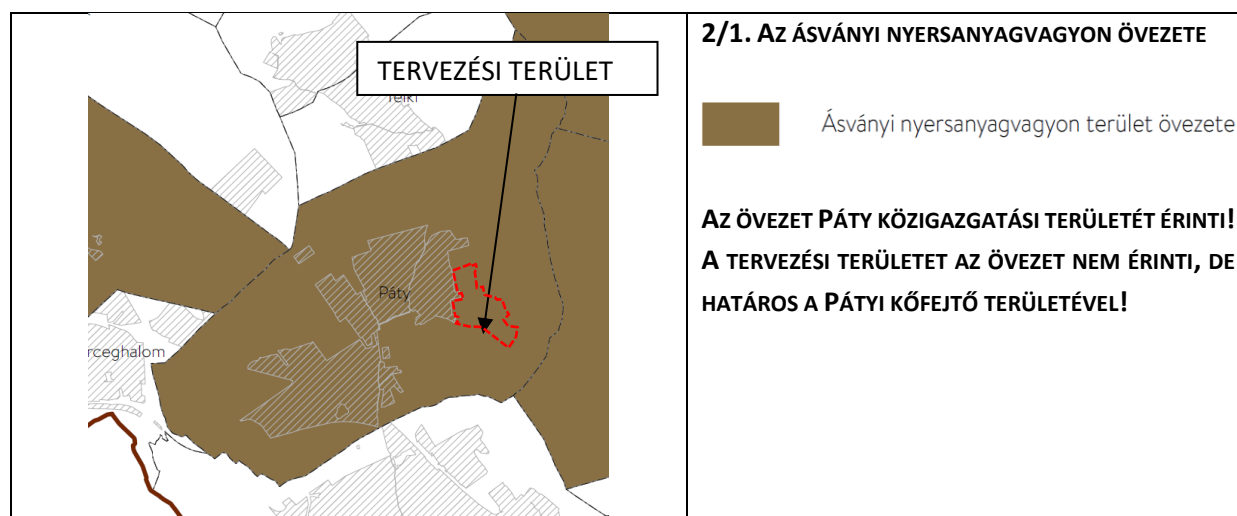
- **A kiemelt térségi övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a település közigazgatási területét az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti, de a tervezési területet az övezet nem érinti.**

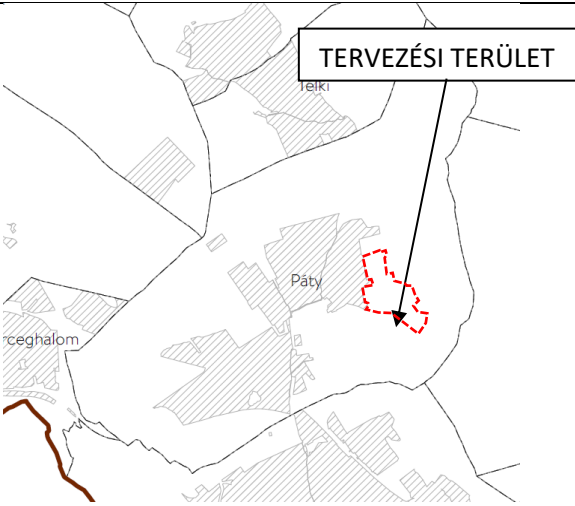
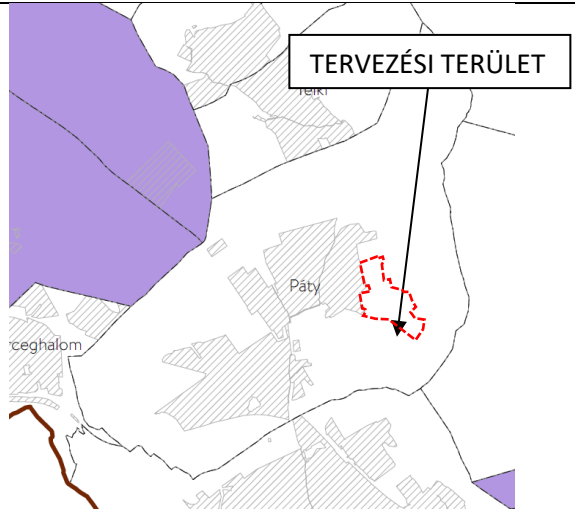
**Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §-ának alábbi előírása vonatkoznak:**

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

- **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 tárgyi tervezési terület vonatkozásában közömbös.

**A PmTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek határai**

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

- **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.

### **16.3. 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 kertes mezőgazdasági terület egy kis területrészének az átsorolására irányul, ezért a vonatkozó előírások tárgyi módosítás tekintetében nem relevánsak.

### **16.4. AZ OTRT ÉS A BATRT ADTA BŐVÍTÉSI LEHETŐSÉGEK, A TÉRSÉGI TERÜLTFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁKNAK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA**

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

*„40. § (4) 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.”*

A kertes mezőgazdasági térség területe – az átsorolásra javasolt különleges beépítésre nem szánt területek kivételével – kertes 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 feltárási 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 telekrendezési 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 átvéve, 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 feltárási 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 Mézeshegyen történő talajba szikkadó szennyvíz különösen kellemetlen a település számára, mivel a topográfiai és hidrogeológiai adottságok alapján az esetlegesen eleve szennyezett területre érkező talajvíz és a szikkadó szennyvíz felszín alatti áramlása a település belterületének irányába terjed az ottani házi kutak vízminőségét is veszélyeztetve.

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 meglevő feltáró úthálózaton nincs lehetőség. Az úthálózat szükséges paraméterű átalakítására sincs reális esély, részben a kialakult telekstruktúra, részben az egyes telkek meglevő beépítése, részben egyes telektulajdonosok szabályozások végrehajtásával szembeni ellenállása miatt. Amennyiben a vízfogyasztás alapján környezetterhelési díjat kellene a telektulajdonosoknak fizetni, azzal érdekelttöbbé lehetne tenni őket 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 szétszórtnak 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 tűzivíz 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 útcsatlakozással biztosított. A szennyvízkezelést érintően, a szennyvíz közcsontra 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.

## MELLÉKLETEK

- |                             |                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. számú melléklet:</b>  | <b>Főépítési feljegyzés</b>                                                                                            |
| <b>2. számú melléklet:</b>  | <b>Fotódokumentáció a Mézeshegy területéről</b>                                                                        |
| <b>3. számú melléklet:</b>  | <b>Az Építési és Közlekedési Minisztérium állásfoglalása</b>                                                           |
| <b>4. számú melléklet:</b>  | <b>Páty község főépítészének állásfoglalást kérő levele az Állami Főépítészhez</b>                                     |
| <b>5. számú melléklet:</b>  | <b>Az Állami Főépítész állásfoglalása a kertes mezőgazdasági területen lakórendeltetés létesítésének lehetőségéről</b> |
| <b>6. számú melléklet:</b>  | <b>Válaszok Sebestyén Hajnalka képviselő asszony észrevételeire</b>                                                    |
| <b>7. számú melléklet:</b>  | <b>Beépítési vizsgálat</b>                                                                                             |
| <b>8. számú melléklet:</b>  | <b>Alaptérképek összehasonlítása</b>                                                                                   |
| <b>9. számú melléklet:</b>  | <b>Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval</b>                                                                         |
| <b>10. számú melléklet:</b> | <b>Vízellátás</b>                                                                                                      |
| <b>11. számú melléklet:</b> | <b>Csapadékvízvezetés</b>                                                                                              |
| <b>12. számú melléklet:</b> | <b>Energiaközmű ellátás</b>                                                                                            |

**1. számú melléklet: Főépítési feljegyzés**



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 indokolta 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 hatályaon 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.

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/m<sup>2</sup> összeget az épület hasznos alapterülete után.
4. Az ingatlannak 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 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 kertes 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 kertes 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 kertes 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 felülvizsgálendő.**



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.

**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.

Tusnady 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” szöve 157/2024. (V.15.) határozat) módosításáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a korábbi „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakó rendeltetés megadásáról” szöve 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 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/m<sup>2</sup> összeget az épület hasznos alapterülete után.
4. Az ingatlandnak 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 lakóval 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 („szigetiszerűen”) 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, telepítési főépítész



Székely László  
polgármester

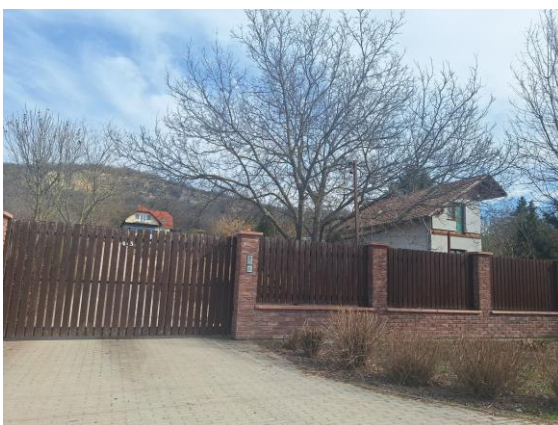




Veres Erika  
jegyző



**2. számú melléklet: Fotódokumentáció a Mézeshegy területéről**







### **3. számú melléklet: Az Építési és Közlekedési Minisztérium állásfoglalása**

Tisztelt Települési Főépítész Úr!

Ahogy ez megkereséséből is kitűnik, Páty község új településtervének készítésénél a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (4) bekezdése értelmében a TÉKA előírásait kell teljes egészében figyelembe venni.

A TÉKA a mezőgazdasági területen történő épület elhelyezéseket (ide nem értve a birtokközpontot és a tanyát) két részre osztja, egyrészt az épületek elhelyezésének általános szabályaira [TÉKA 34. § (6) és (7) bekezdés], másrészt az önálló – mezőgazdasági tevékenységtől független – lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére, illetve tilalmára [TÉKA 34. § (8)-(10) bekezdés]. Ennek megfelelően, ha gazdasági épület mellett helyeznek el mezőgazdasággal összefüggő lakóépületet (egy telken) vagy magában mezőgazdasággal összefüggő lakóépületet helyeznek el (a gazdasági épület más telken van), abban az esetben a TÉKA szerint az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében lehetőség van a lakórendeltetés biztosítására. Ettől független a 34. § (8) és (9) bekezdésében szereplő esetkör, amikor a mezőgazdasági tevékenység ellátásától függetlenül, egy vagy két hektárt meghaladó telkeken – kertes vagy általános mezőgazdasági övezetben – helyezhetnek el, további követelmények betartása mellett egy lakóépületet.

Szükséges kiemelni, hogy a kétféle rendelkezés a helyi építési szabályzatban való megjelenés, átültetés szempontjából alapvetően különbözik.

Az előbbi, a TÉKA 34. § (6) és (7) bekezdése esetében az önkormányzat ha nem állapít meg szigorúbb rendelkezést, akkor a TÉKA szabályozása automatikusan bejön, érvényesül. Ha az önkormányzat él a lehetőséggel és szigorít (pl. fenntartja a korábbi HÉSZ-ben szereplő 3000 és 6000 m<sup>2</sup>-es szabályt), akkor ez a HÉSZ szabály lesz az irányadó és nem a TÉKA előírása.

Ezzel szemben a TÉKA 34. § (8) és (9) bekezdése közvetlenül nem érvényesülhet, így ha az önkormányzat az önálló lakóépület mezőgazdasági területen való elhelyezhetőségéről külön nem rendelkezik, akkor az elhelyezés lehetősége nem adott. Tehát ilyen külterületi lakóépület-elhelyezés csak akkor lehetséges, ha azt a HÉSZ kifejezetten megengedi. Ilyen esetben is lehetőség van arra, hogy az önkormányzat szigorúbb szabályt állapítson meg, mint a TÉKA és pl. nagyobb telekmérethez kösse mezőgazdasági területnél az egy lakó rendeltetésű épület elhelyezését.

Üdvözlettel,  
Gombos Márk

**Gombos Márk**

helyettes államtitkár

**Építési és Közlekedési Minisztérium**

Területi Tervezésért és Építésügyi Igazgatásért

Felelős Helyettes Államtitkárság

1055 Budapest, Bihari János u. 5.

Tel: +36 70 384 8958

E-mail: [mark.gombos@ekm.gov.hu](mailto:mark.gombos@ekm.gov.hu)



**4. számú melléklet: Páty község főépítésének állásfoglalást kérő levele az Állami Főépítéshez**



**PÁTY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE**

**Iktatószám:** I / 6672-4 / 2024.

**Tárgy:** Állásfoglalás kérése lakórendeltetés  
létesítésével kapcsolatban kertes  
mezőgazdasági terület övezetben

**Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Állami Főépítési Iroda  
KRID: 760658737**

**Váradi Tibor Állami Főépítész úr részére**

**Tisztelt Váradi Tibor!**

Pátyon három olyan terület van, ami korábban kiskertes terület volt. Ezek a területek az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvésben vannak, a helyi építési szabályzatunk pedig kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolja.

A három terület közül a Mézeshegy területe a legnagyobb. Ez a terület közvetlenül csatlakozik a település belterületi lakóterületi részeihez. Területe közel 100 ha, a telkek száma 700.

A Mézeshegy túlnyomó része Mk-1/A jelű beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági terület övezetben található. A területen a víz-, gáz-, áram-, telefon- és az internethálózat is ki van építve. A területen levő épületek az ingatlan-nyilvántartásban jellemzően, mint gazdasági épületek vannak bejegyezve.

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény és annak végrehajtási utasítása lehetővé teszi, hogy magyar állampolgár gazdasági épületben is lakcímet létesítsen. Így a területen közel 500 embernek van bejelentett lakcíme, vagy tartózkodási helye. E mellett 2016-2017 lehetőség volt a földek művelésből való kivonására is, így jöttek létre a zártkerti művelésből kivett területek.

Páty Településrendezési Eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készültek.

A hatályos településrendezési eszközök 2012. augusztus 6-át követően készültek. A településszerkezeti terv a 381/2017. (X.12.) képviselő-testületi határozattal, a Helyi Építési Szabályzat pedig 20/2017. (X.12.) Önkormányzati rendelettel lett elfogadva.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bek. a) pontja határozza meg, hogy a településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezet figyelembevételével kell elkészíteni.

Az OTÉK fenti időállapota lehetővé teszi kertes mezőgazdasági terület övezetben lakórendeltetés létesítését.

Az OTÉK-ot 2023-ban a 253/2023. (VI.23.) Korm. rendelet módosította. A módosítás többek között beiktatta a 122. §-t. A 122. § (1) bekezdés a) pontja értelmében függetlenül a HÉSZ előírásaitól a hatósági engedélyezés, vagy bejelentés során az OTÉK 29. § (2b) bekezdésének hatályos előírásait kell alkalmazni. Ez alapján kertes mezőgazdasági terület övezetben lakás nem létesíthető.

Páty Község Képviselő-testülete elkötelezett az ügyben, hogy a Mézeshegy területén már lakcímmel rendelkezők a meglévő épületük státuszát lakóépületként rendezni tudják. Ehhez a HÉSZ-t módosítani szükséges, mivel az Mk-1/A övezet előírásai jelenleg nem teszik lehetővé lakórendeltetés létesítését.

Előzetes állásfoglalását kérem azügyben, hogy a fentiek figyelembevételével kifogásolhatónak tartanának-e egy olyan HÉSZ módosítást, melynek során a terület továbbra is kertes mezőgazdasági terület maradna, de megengedett lenne az övezetben lakó rendeltetés létesítése is.

Várom mielőbbi válaszát!

Köszönettel:

Páty, 2024. június 12.

Tusnady Zsolt  
települési főépítész



Kapják:

1. - PVKH Állami Főépítész Iroda - KRID 760658737
2. - Irattár - helyben

**5. számú melléklet: Az Állami Főépítész állásfoglalása a kertes mezőgazdasági területen lakórendeltetés létesítésének lehetőségéről**

Aláíró: Váradi Tibor (2024.06.18. 12:33:14)



Ügyiratszám: PE/AF/00256-2/2024.

Tárgy: Páty - tájékoztatás kertes mezőgazdasági terület  
ügyében

Hivatkozási szám: I/6672-4/2024.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Tusnady Zsolt főépítész részére**

Páty Község Önkormányzata

Páty

Kossuth utca 83.

2071

**Tisztelt Főépítész Úr!**

A fenti számú megkeresésére az alábbi tájékoztatás adjuk:

Páty Város településrendezési eszközei 2017. évben kerültek elfogadásra, településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) tartalmi követelményei szerint.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK. (a továbbiakban: OTÉK.) 121. § (2) bekezdés alapján, a 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK rendelet 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.

A hatósági engedélyezés nem az állami főépítész hatáskörébe tartozik, ugyanakkor megállapítható, hogy függetlenül a rendeletük készítésnek idejétől, a hatóságnak alkalmazni kell OTÉK. 122. § (1) bekezdésben foglaltat, tehát kertes mezőgazdasági övezetben lakásrendeltetés elhelyezést nem engedélyezhet, függetlenül attól, hogy a helyi építési szabályzat mit tartalmaz, mert a lakórendeltetés létesítését magasabb rendű jogszabály egyértelműen kizárja.

A hatályos OTÉK. 29. § (2b) bekezdése kimondja, hogy kertes mezőgazdasági övezetben lakás nem létesíthető.

Amennyiben lakórendeltetést kívánnak továbbra is fenntartani a területen, úgy a területen módosítani szükséges területfelhasználást és övezetet.

Előzetesen jelezzük, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) bekezdése alapján az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-éig hatályba kell léptetniük, melynek tartalmát a hatályos OTÉK. rendelkezéseinek megfelelően kell elkészíteni.



Pest Vármegyei Kormányhivatal

2. oldal

PE/AF/00256-2/2024.

Kérem tájékoztatásunk szíves tudomásul.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**

állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irratár - helyben

Állami Főépítési Iroda

1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270

Telefon: (+36 1) 485 6990

E-mail: [allamifoeptesiz@pest.gov.hu](mailto:allamifoeptesiz@pest.gov.hu) Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

**6. számú melléklet: Válaszok Sebestyén Hajnalka képviselő asszony észrevételeire**

**Vélemény a Tanulmánytervről**

A Tanulmányterv egy aprólékosan kidolgozott, jogszabályokat összegyűjtő, számításokkal alátámasztott munka, ami mindenképpen figyelemre méltó. A továbbiakban részleteiben is, itt azonban összefoglalva szeretném véleményezni és a következőkkel kiegészíteni. A Tanulmányterv nem foglalkozik a mezőgazdasági **művelés alól kivont telkekkel**, amire a kormány azért biztosított lehetőséget, hogy a tulajdonosok a megváltozott funkciót és a jogszabályok biztosította lehetőségeket követve jogszerűen járassanak el, ami az első lépcső volt a lakórendeltetés kérésére, majd az OTÉK erre a lehetőséget is biztosította a következőképpen:

(8)\* *Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.*

Akik ezt megtették, azoknak a területe már nem mezőgazdasági, hanem kivont kert, udvar,

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, F

**Ingatlan leíró**  
2024.08.03

**BUDAPEST XXII.KER.**  
Külterület 0239157/1 helyrajzi szám

1223 BUDAPEST XXII.KER. Budatétényi utca 11. "felő

**I. rész**

I. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o

a Kivett lakóház 0

b gyümölcsös - 5

A földrészlet összes területe:

(másutt lakóház), ahogyan a fenti kép is mutatja.

Válasz: A zártkert fekvésben levő termőföldek esetében a jogalkotó elsődleges célja a területek adásvételének megkönnyítése volt. A művelésből való kivonás adott lehetőséget arra, hogy a termőföldek adásvételénél érvényesítendő eljárásrendtől el lehessen térni (kifüggesztés, elővásárlás stb.). Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 89/A. §-át 2015. májusában iktatták be. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletet (Inyvh.) módosítása 2015. november 30-án lépe, hatályba. Ez tartalmazta a zártkert ingatlanok művelési ágának átvezetésére vonatkozó különös szabályokat. Az építésügyi jogszabályok változására később került sor. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosítása a zártkert művelésből kivett területek vonatkozásában 2016. június 14-én történt meg. Ugyanakkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) beépítésre nem szánt területekkel kapcsolatos előírásai továbbra is változatlan formában érvényben maradtak. Az OTÉK már a 2016-os módosítás elő, is lehetővé tette mezőgazdasági területeken (általános és kertes) lakóépület építését bizonyos telekméret felett, legfeljebb a beépíthetőség felében, amennyiben a helyi építési szabályzat is megengedte. A jogszabály korábban se adott automatikusan lehetőséget lakóépület létesítésre mezőgazdasági területen. A példaként szereplő Budapest, XXII. ker. Budatétényi utca 11. szám (külterület – hrsz 0239157/1) alai ingatlan beépítésre szánt területen, Lke-2/BT/7 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben van Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Kerület Építési Szabályzatról szóló önkormányzat rendelete alapján. Az építési jog lehetővé teszi beépítésre szánt terület kijelölését külterületen is. Nem kötelező a beépítésre szánt területeket belterületbe is csatolni. A külterület és belterület építésjogi szempontból való megkülönböztetése megszűnt.

Ha jól értem, a képviselő testület döntésén múlik az, hogy lakórendeltetéssel lát el területeket, ingatlanokat függetlenül attól, hogy az belterület vagy külterület.

A külterületi vagy belterületi besorolástól, azaz a fekvéstől függetlenül, de az éppen hatályban lévő jogszabályok kereti között, ami most nem teszi lehetővé zártkertekben a lakóház építését!



A 6. oldalon a 3. pontban megfogalmazott elvárásokban nem emlékszem, hogy megfogalmaztuk volna a külön készítendő tanulmányterveket telkenként, az épületek újbóli felmérési kötelezettségét (51. oldal), a bent lakók megszámlálását stb. erről nem szavaztunk, nem döntöttünk, javasolom kivenni az elvárások közül. Főleg azért, mert a többi elvárás már jól átgondoltan tükrözi a szándékunkat, illetve ha egy épület rendezett, akkor azt megtervezték, felrajzolták a térképre stb.

Válasz: Még nem született döntés, de meg kell indokolni, hogy a Hivatal másképp nem tudja eldönteni, melyek azok az ingatlanok, ahol az átsorolás esetleg szóba jöhet.

**Ha nem született döntés, akkor ne írjuk bele.**

Az elkészült Telepítési tanulmányterv még nem került a testület elé jóváhagyásra, csak a partnerségi egyeztetés történt meg, amelynek során nem érkezett be észrevétel. Így döntés még nem született ezzel kapcsolatban.

Továbbá ugyanitt „az átsorolással érintett telken álló épületnek meg kell felelnie a lakó rendeltetésű épületekre vonatkozó országos és helyi szabályozás előírásainak;” javasolom módosítani, hogy nem a legújabb lakóépületekre vonatkozó előírásoknak, mert akkor egy sem fog megfelelni.

Válasz: Szerintem jó így a megfogalmazás, hiszen a HÉSZ egy korábbi jogállapotot tart érvényben, és nem írhatja felül a magasabb rendű jogszabályokat

**Nem értem, milyen magasabb rendű jogszabály követeli, hogy a több évtizede lakott ingatlanokat csak a legújabb, „ökoház” követelményeinek megfelelően lehet átsorolni.**

A lakóháznak mindig az aktuális jogszabályi előírásoknak kell megfelelnie.

Szintén ezen az oldalon illetve az 50. oldalon a felhívás 2-3 hónap időtartamot javasol, ami véleményem szerint kevés. Javasolom ezt hosszabbítani, vagy kivenni.

Válasz: Képviselő-testület eldöntheti, lehet hosszabb, de a 2027 év közepi új terv készítésére vonatkozó határidő erősen közeleg!

**Egyetértek. Ezért is ne húzzuk az időt azzal, hogy még több gátat építünk bele!**

A testület fogja eldönteni a határidőt. A hatályos jogszabályok tényszerű ismertetésén kívül gátak nem épültek bele a javaslatba.

A 7. oldalon olvashatjuk a folyamattal kapcsolatban: „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;”

Erre már 2021-ben ezt írták, amikor a 10 %-ot kértük.

A Mézeshegy területét érintő módosítások ellen kifogást nem emelek, tekintettel arra, hogy az érintett terület javarészt már lakófunkciójú, mezőgazdasági értékét elveszítette

A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így hatáskör hiányában nyilatkozni nincs lehetőségem

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolati példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2021. július 5.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
névén és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea  
osztályvezető

Válasz: Az idézett, vélemény nem az Állami Főépítésztől származik, hanem a PMKH Földhivatali Főosztály, Földügyi Osztályától. A településrendezési eszközök módosítása során ők a földvédelmi szempontokat vizsgálhatják. A 10%-ra a jogszabályok adtak lehetőséget az ÖK-oknak, de a mozaikszerű átsorolás nem az általános városrendezési elveknek, normatív szabályozásnak megfelelő megoldás, ezért elképzelhető, hogy az Állami Főépítész kifogást emel a javaslat ellen. Informálisan jelezték, hogy ennek nem lesz akadálya

**Ha nem lesz akadálya, akkor nem is értem, miért nem kezdtük már el.**

A Telepítési tanulmányterv egyeztetési és jóváhagyó eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 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 véleményezteteti 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.”

Eddig a partnerségi véleményezés történt meg, most folytatható az eljárás és lezárható ez a tervezési szakasz egy testületi döntéssel.

**A 14. oldalon** lévő térképen pirossal jelzett épületek lakóépületek. Nincs pirossal jelezve a Mézeshegyi utcában két ház, amelyekről konkrétan tudom, hogy lakóépületek. Tehát pontatlan.

Válasz: Ez a tanulmány a térképi állományok összehasonlításával készült, így nehéz megállapítani, hogy melyik ház lakóépület.

**Értem, de ez egy tanulmányterv, amely éppen a lakórendeltetésről szól. Fontos lenne tudni, hogy mennyi lakóépület van már.**

Az ingatlan-nyilvántartási térképen 7 épület szerepel, mint lakóépület. Ők valószínűleg már nem fogják kezdeményezni a módosítást.

A vizsgálat azt próbálja kimutatni, hogy külső megjelenése alapján melyek azok az épületek, amiket nagy valószínűséggel lakhatási céllal használnak.

**51.oldalon a 61. § b) „Az övezetben telekmegosztással új telek nem alakítható ki.”**

Erről mikor döntöttünk? Nem emlékszem. Arról döntöttünk, hogy 2000 m<sup>2</sup> alatt nem alakítható telek, korlátoztuk. A telekalakításokat már tovább ne korlátozzuk. Fölösleges és indulatot keltő.

Válasz: Még nincs döntés, de mivel ez a javaslat csak az egyesével, kettesével átsorolásra kerülő, lakóépülettel beépített telkek új övezetbe történő átsorolására vonatkozik, jogos elvárás a telekalakítás tiltása.

**Ha nem döntött róla a testület, ne kerüljön bele.**

Az elkészült Telepítési tanulmányterv még nem került a testület elé jóváhagyásra, így döntés sem születhetett ezzel kapcsolatban. A telekalakítás új lakóépületek létrehozását tenné lehetővé, ami nem cél.

d) Az övezetben új épület nem építhető.

Erről mikor döntöttünk? Javasolom törölni.

Válasz: Ld. az előző választ.

**Ne kerüljön bele.**

Az Önkormányzatnak nem célja új lakóépületek engedélyezése a Mézeshegy területén. Az Önkormányzati határozatok a meglévő lakhatási célra használt épületek legalizálását tűzték ki célul.

**68.oldal idézet:** „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.”

Nem értek egyet, mert télen-nyáron jár a szippantós autó.

Válasz: A 68. oldalon az idézett mondat a jelenlegi helyzetet írja le, amelyet alátámasztott a szolgáltató, hogy a szolgáltatott víz és a területről szippantott szennyvízként elszállított víz mennyisége lényegesen eltér egymástól, amiről joggal feltételezhető, hogy a szennyvíz jelentős hányada a talajba szikkad. Ez tény, ami nem zárja ki, hogy egyes útszakaszokon a szippantó autó télen is tud közlekedni, de sajnos a területre ez általánosan nem jellemző. Ahogy az sem, hogy ahol járhat a szippantó kocs, ott sem veszik általánosan igénybe a szállítási lehetőséget.

**Továbbra is fenntartom, hogy csak tényszerű adatok kerüljenek bele, mert a szolgáltató már gyakorlatilag nem is viszi el a szennyvizet, nem ismerheti az elszállított mennyiséget, a legtöbbet mással szállíttatnak. A belterületen lévő lakóházak mindegyike sincs rácsatlakoztatva a csatornára, azokat miért nem soroljuk fel?**

A fentiek tényszerű adatok. A Tanulmányterv az Önkormányzat megbízása alapján kizárólag a Mézeshegy kertés mezőgazdasági területéről szól, ezért a belterületi lakóépületekkel nem foglalkozik.



**69.oldal:** „A Mézeshegyen történő talajba szikkadó szennyvíz különösen kellemetlen a település számára, mivel a topográfiai és hidrogeológiai adottságok alapján a szikkadó szennyvíz felszín alatti áramlása a település belterületének irányába terjed az ottani házi kutak vízminőségét is veszélyeztetve.”

Kérem, hogy a fenti idézetet töröljük, mert különösen hangulat- és gyűlöletkeltő, amelyet ezidáig semmilyen vizsgálat nem támasztott alá. Vagy ha igen, kérem, hogy mellékeljék.

Válasz: Lehet ezt a szakaszt törölni, de attól az, különösebb bizonyítás nélkül valóságos probléma marad. A talajba szikkasztott szennyvíz a felszín alatti vizeket (talaj, rétegvizeket) terheli. (Csak zárójelben: A kellő csapadék hiánya a felszín alatti vizek mennyiségét csökkenti, ezért a talajba szikkasztott szennyvíz okozta szennyezés mértékét, koncentrációját növeli.) A felszín alatt vizek áramlási iránya a topográfiát követi, az meg a településközpont irányába mutat. Lehet erről nem beszélni, de attól ez a folyamat tényként megmarad.

**Töröljük.**

**Ez is tény, így nem javaslom a törlését. A mondat viszont kiegészítésre került az alábbiak szerint:**

„A Mézeshegyen történő talajba szikkadó szennyvíz különösen kellemetlen a település számára, mivel a topográfiai és hidrogeológiai adottságok alapján az esetlegesen eleve szennyezett területre érkező talajvíz és a szikkadó szennyvíz felszín alatti áramlása a település belterületének irányába terjed az ottani házi kutak vízminőségét is veszélyeztetve.”

*„A Mézeshegyen a közcsontra hálózat kiépítésére a jelenlegi telekosztás figyelembevételével a meglevő feltáró úthálózaton nincs lehetőség. Az úthálózat szükséges paraméterű átalakítására sincs reális esély, részben a kialakult telekstruktúra, részben az egyes telkek meglevő beépítése, részben egyszerűen a telektulajdonosok társadalmi együttműködési képességének hiánya miatt.”*

A fenti idézetre az előbbi megjegyzésem túl, miszerint rosszindulatú és gyűlöletkeltő szeretném megjegyezni, hogy a csatornát a legtöbben várják és együttműködnének, illetve akik nem, mert pl. az utca szakaszukat sem szélesítik ki, építési lehetőségük is elvész.

Válasz: Közműtervezői gyakorlat alapján nehezen magyarázható, hogy a lakhatáshoz szükséges közműellátás megoldása nélkül milyen folyamat eredményeként alakulhatott ki a jelenlegi helyzet. A terület tényleges funkcióváltásához, annak fenntartásához megfelelő úthálózat kiszabályozása és közműinfrastruktúra hálózat kiépítése szükséges, amelynek során a telekstruktúra érintetlensége nem tartható fenn. És ebben egy-egy útszakasz kivételével az ingatlantulajdonosok érdekeltsége eltérő, miközben megfelelő hálózatfejlesztést csak összefüggő-csatlakozó útszakaszokra lehet bontani.

A lakhatáshoz nem szükséges a közcsontra sehol, csak ott, ahol ki van építve.

Valóban egy régóta meglevő, kialakult helyzetet próbálunk megoldani, ebbe nem keverném továbbra sem bele a tulajdonosok jó vagy rosszindulatát feltételező mondatokat.

**A mondat át lett fogalmazva az alábbiak szerint:**

„A Mézeshegyen a közcsontra hálózat kiépítésére a jelenlegi telekosztás figyelembevételével a meglevő feltáró úthálózaton nincs lehetőség. Az úthálózat szükséges paraméterű átalakítására sincs reális esély, részben a kialakult telekstruktúra, részben az egyes telkek meglevő beépítése, részben egyes telektulajdonosok szabályozások végrehajtásával szembeni ellenállása miatt. Amennyiben a vízfogyasztás alapján környezetterhelési díjat kellene a telektulajdonosoknak fizetni, azzal érdekelttérre lehetne tenni őket a szennyvíz kérdés rendezésében. A jelenleg hatályos előírások alapján, a közcsontra hálózati csatlakozás lehetőségének hiányában az önkormányzat számára a környezetterhelési díj kiszabására nincs lehetősége, miközben a karsztvíz-bázis védelmének biztosítása szigorú kötelezettség a településnek.”

*„A társadalmi együttműködési képességet lehetne javítani, ha a vízfogyasztás alapján legalább környezetterhelési díjat lehetne fizettetni, s azzal érdekelttbbé lehetne tenni a telektulajdonosokat a szennyvíz kérdés rendezésében.”*

Komolyan a fenyegetés a megoldás? Mire szeretnénk rávenni ezzel a lakókat? Hogy kössenek rá a nemlétező csatornára, mert a szennyvízelvitelért így is már minimum 9-10 szerez árat fizetnek kb két éve. Ebben pl. semmilyen előrelépés, segítségnyújtás nem történt az Önkormányzat részéről, pedig többször kérték a lakók.

Válasz: Ez a megállapítás pontosan azokról a telektulajdonosokról szól, akik jelenleg nem érdekeltek a telküket is érintő közterület kiszabályozás megoldásában és akadályozzák a megfelelő úthálózat kialakításának a lehetőségét. Az ő érdekeltségüket lehetne növelni, ha a talajba szikkasztott szennyvizük után környezetterhelési díjat kellene nekik fizetni. Ez nem fenyegetés, hanem segítségnyújtás azoknak, akik szeretnék a műszaki infrastruktúra fejlesztését megoldani. A területen nemcsak helyi műszaki infrastruktúra kiépítési igényrel kell számolni, hanem bázisfejlesztési igényrel is, továbbá a lakáscélú telekhasználat növelése jelentős intézményi infrastruktúra fejlesztést is igényel, amely feltétele a telkek funkcióváltása támogatásának.

**Akik nem érdekeltek a megfelelő úthálózat kiszabályozásában, azok általában nem laknak a területen, gyakran gazosan, üresen áll a telkük, a talajterhelési díjat indok nélkül vetné ki rájuk az Önkormányzat, nem jelentene segítségnyújtást az ott lakóknak. A segítséget az jelentené, ha az Önkormányzat kisajátítaná az utcaszakaszokat.**

**Amennyiben az Önkormányzatnak megvan az anyagi lehetősége kisajátítani a megfelelő szélességű utakat, sajnos akkor sem biztos, hogy ez az elsődlegesen megoldandó feladata.**

Végül pedig szeretném elmondani, hogy Pomáz képviselőtestülete külterületen lakóházak építését engedélyezte, Dunakeszi lakóparkot épített külterületen, a XXII. kerületi Önkormányzat külterületen lakóházak építését engedélyezi, se a NAV, se a Földvédelmi Osztály nem emelt kifogást.

Válasz: Nem a belterület besorolástól függ, hogy egy területen lehet-e lakóházat építeni, hanem az adott terület felhasználási egységbe és övezetbe sorolásától. Lakóházat elsősorban beépítésre szánt területen belül építési telken lehet építeni. A kertes mezőgazdasági terület nem ez a kategória, és a gyakran módosuló vonatkozó magasabb rendű jogszabályok is csak időnként tették lehetővé, és csak szigorú feltételek mellett lakóépület építését. A volt zártkert területek nem a települések lakóterület bővítésének elősegítésére kerültek kialakításra annak idején, hanem a városi – elsősorban a lakótelepi – lakosság kertművelési igényeinek kielégítésére. Éppen ezért sokáig csak egy-egy kis szerszámkamra építésére biztosítottak lehetőséget a jogszabályok, majd ennek fokozatos lazítására került sor, mind a zártkert művelés alóli kivonás, mind az átmenetileg biztosított lakásépítési lehetőséggel.

**Egyetérttek. Valóban 60 éve emiatt alakultak ki a zártkertek, bár Pátyon a legtöbb kiskert pátyi és nem budapesti lakótelepi lakosok tulajdonában volt és maradt. A jogszabályok azonban követték a társadalmi elvárásokat, engedményeket tettek a megváltozott funkcióknak és igényeknek megfelelően. Ez a kérdés, hogy mi is akarjuk-e követni ezt vagy nem.**

És igen. Valamikor szellős jurtában lakott a magyarság, majd félig földbe vájt házakba költözött, ahonnan a fenyegetettség várakba üldözte. Onnan tágasabb kastélyokba vagy házakba költöztek, majd a lebombázott házak helyett felhúzott házgyári lakótelepekre tereltek az embereket, ahonnan kiköltözésben vannak emberibb helyekre. **Mindig minden változik az igényeknek megfelelően, de ritkán fordult az elő, hogy nem hagyták az embereket oda**

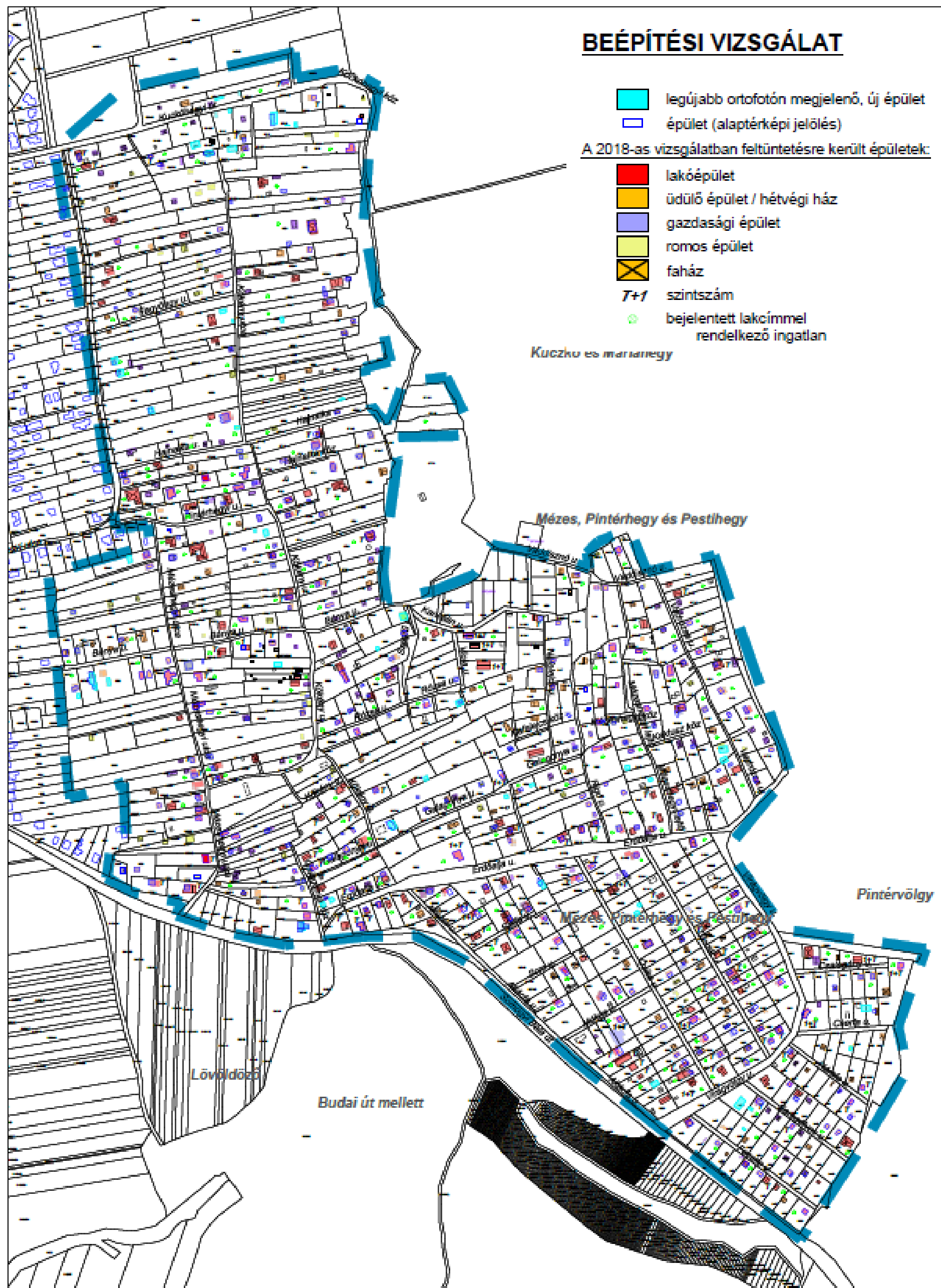


**költözni, ahová akartak. Magyarországon soha nem tudták röghöz kötni még a jobbágyságot sem.**

Végső javaslatom, hogy indítsuk el az eljárást és ne féljünk megszavazni, amit már oly sokszor megígértünk. A többit bizzuk az állami hatóságokra.

Az eljárás már elindult, és a Tanulmánytervről véglegesen dönthet a testület. Megszavazni viszont csak a jogszabályi keretek között tud az Önkormányzat bármit, ennek pontos ismerete érdekében készült el a tanulmány.

7. számú melléklet: Beépítési vizsgálat





8. számú melléklet: Alaptérképek összehasonlítása



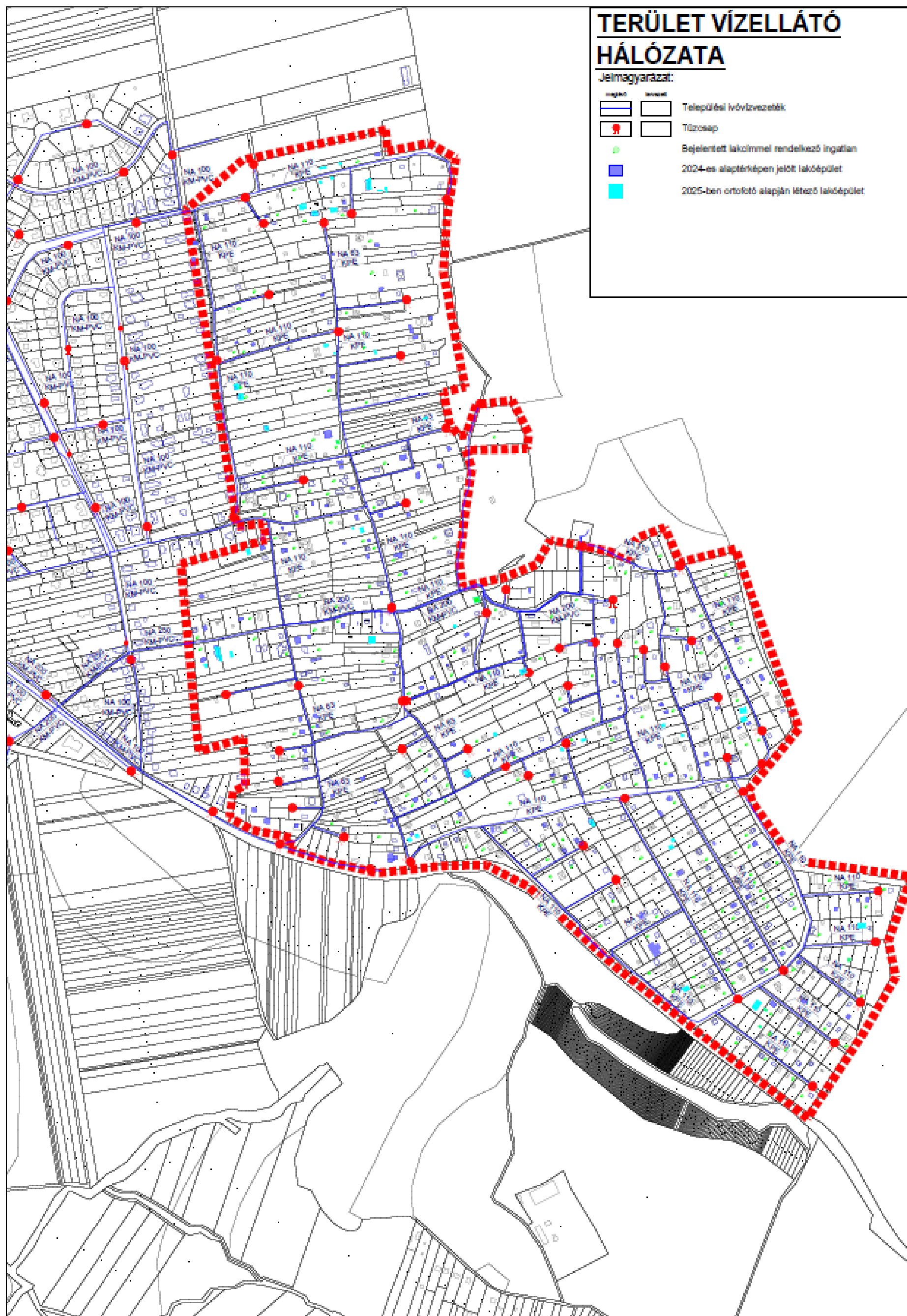


9. számú melléklet: Átnézeti térkép, alaptérkép ortofotóval



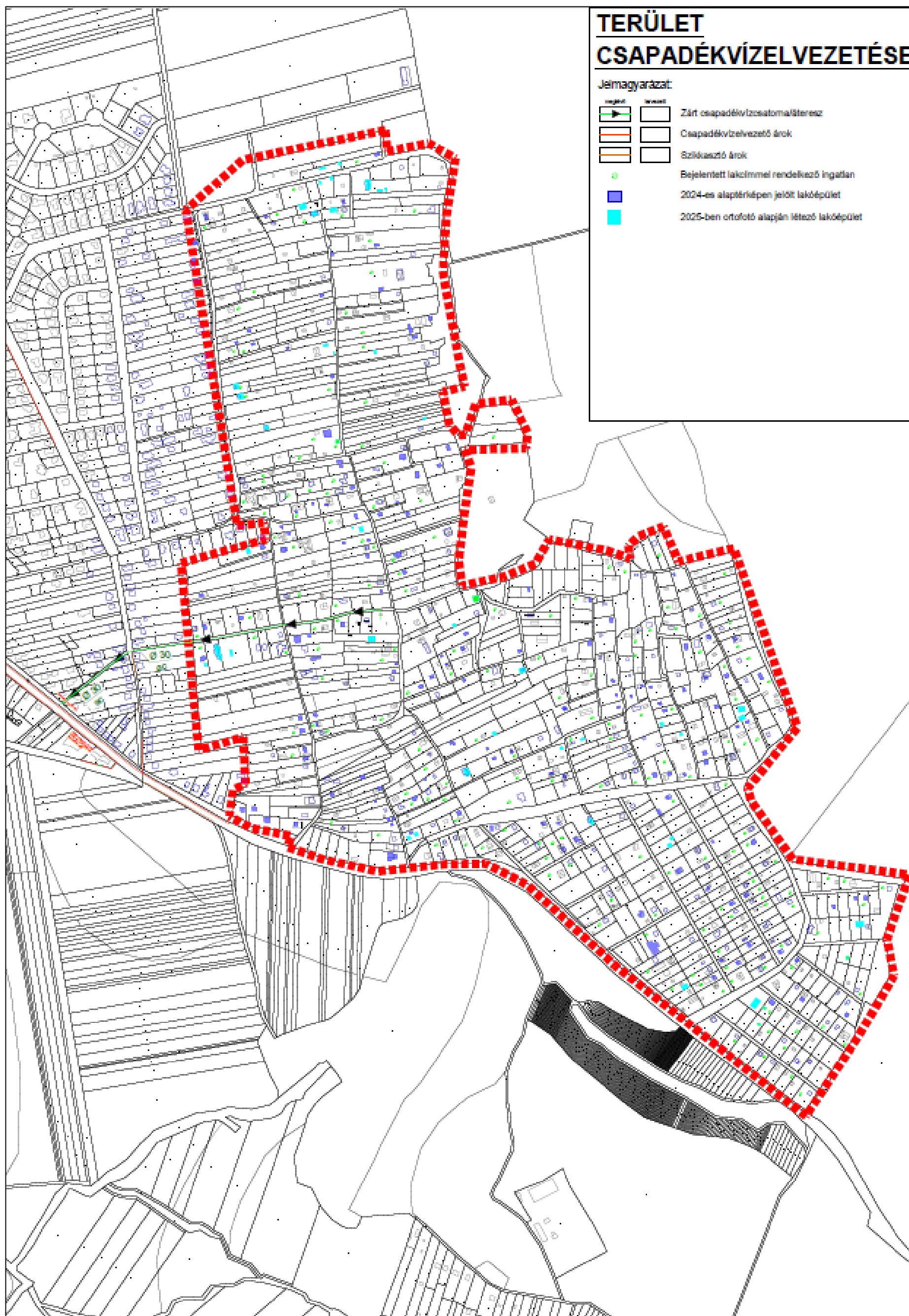


10. számú melléklet: Vízellátás





11. számú melléklet: Csapadékvízvezetés



## 12. számú melléklet: Energiaközmű ellátás

