



Építési és Közlekedési Minisztérium

Gombos Márk

Településrendezésért és építéshatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár

Tisztelt Helyettes Államtitkár Úr!

A 2023. március 30. napon életbe lépett, tanyákra vonatkozó új szabályozás kapcsán kérem figyelembe venni a Fővárosi Agglomeráció Önkormányzati Társulás tagjainak gyakorlati szempontú javaslatait és véleményét, amelyet egységes szerkezetbe foglalva, jelen levélem mellékleteként küldök meg.

Remélem, hogy a javaslataink érdemben befolyásolják a minisztériumi jogalkotási munkát, és a Társulás hatékonyan tudja képviselni a budapesti agglomeráció ezirányú érdekeit.

A Társulás tagjainak nevében szeretném felajánlani a jövőre nézve is együttműködésünket a hatékony és sikeres közös munka érdekében.

Gyál, 2023. június 20.

Tisztelettel
Pápai Mihály
elnök



Gyáli Polgármesteri Hivatal

2360 Gyál, Kőrösi út 112-114.

06 29 540 930 | 06 29 340 028

polgarmester@gyal.hu

facebook.com/mihaly.papai

www.gyal.hu

1. sz. melléklet

A FŐVÁROSI AGGLOMERÁCIÓ ÖNKORMÁNYZATI TÁRSULÁS JAVASLATA AZ ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 253/1997 (XII.20.) KORMÁNYRENDELETET MÓDOSÍTÓ 90/2023 (III.22.) KORMÁNYRENDELET TANYA BEÉPÍTHETŐSÉGÉVEL KAPCSOLATBAN SZÜLETETT RENDELKEZÉSEI KAPCSÁN

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a 142/2023 (VI.07.) számú önkormányzati határozatában kéri a fenti Kormányrendelet kiegészítését az egységes jogértelmezés érdekében úgy, hogy az új tanyák kialakításának lehetőségét egyértelműen kösse az önkormányzati hatáskörbe utalt településrendezési eszközzel való összhang megteremtéséhez.

Kistarcsa Város Önkormányzata véleménye szerint településük az agglomerációs települések körében kicsit speciális helyzetben van. A belterületi ingatlanok a szomszédos településekkel szinte összeszövve alakultak ki, jól kezelhető, egységes tömbben, míg a mezőgazdasági övezetbe tartozó területek nehezen megközelíthető részen, főleg az MO autópálya mentén vannak. A városközponthoz közelebb eső, mezőgazdasági övezeti ingatlanok viszont nem külterületi, hanem zártkerti besorolás alá esnek, melyekre értelmezésük szerint az új tanya szabályozás nem vonatkozik.

A város szerkezetéből és a fentebb leírt elhelyezkedéséből adódóan Kistarcsán nem várható tömegesen a tanya ingatlanok kialakítása, illetve a nagyobb és művelés alatt álló mezőgazdasági területen ez csak előnyt jelenthet.

Kistarcsa számára fontos szempont a területek elhanyagoltsága, mivel a telekkönyvileg ugyan művelés alatt lévő ingatlanok nagy része elhanyagolt állapotban van, viszont ha tanyaként hasznosítják, esély lehet ezek rendbetételére, gondozására is.

Az OTÉK ezen módosítása Kistarcsa város esetén véleményük szerint nem lesz hátrányos, pusztán a tanya kialakulásával. Viszont nagyon fontos, hogy az Önkormányzat semmiféle többletfeladatot nem tud vállalni az új tanya kialakítása során, vagy azt követően. Városuk nem tudja a meglévő külterületi utakat fejleszteni, nem tud új közmű- és közvilágítási hálózatot kiépíteni.

Pomáz Város Önkormányzata szerint a többszintes növényállományra vonatkozó szabályozási rész nem egzak, a rendelet pontjai közül törölni indokolt. Javasolja továbbá csak a megfelelő művelésben lévő területtel összhangban használni a kedvezményt.

Törökbálint Város Önkormányzata megnyugtatónak találja a Minisztérium által 2023. május 22-én kiadott tájékoztatóban megfogalmazott szakmai véleményt a tekintetben, hogy az OTÉK módosítás az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét nem csökkenti, tanya esetében továbbra is meg kell felelni a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 39/A § (8) bekezdésben megfogalmazott kritériumoknak.

Álláspontjuk szerint nem a tanya építésügyi körébe tartozik a „nem a jog keretein belül történő építkezés” megvalósítása, hanem szankcionálási kérdés. Véleményük szerint az építésfelügyeleti hatáskör megerősítése szükséges.

A tanya összetett funkciójára tekintettel javasolják megfontolni az építési engedélyezési körbe való beemelését.

Vecsés Város Önkormányzata az alábbiak szerint foglalta össze javaslatait:

„2023. április 1. óta eltelt rövid időszak tapasztalatai már mutatják, hogy a fejlesztőknek az OTÉK új tanya szabályozásainak értelmezése iránti kiemelt érdeklődése nem kimondottan a tanyás térségekből érkezik.

Jogszabályban rögzíteni szükséges, hogy

- **mi számít meglévő tanyának** (beépített tanyaként bejegyzett ingatlan vagy a meglévő tanyaként bejegyzett beépítetlen ingatlan);
- **új tanyát hogyan lehet kialakítani** (meglévő tanyaként bejegyzett beépítetlen ingatlanon, meglévő tanyaként bejegyzett már beépített ingatlanon, vagy minden egyéb mezőgazdasági övezetben levő beépített vagy beépítetlen, de az OTÉK-ban meghatározott beépítésre alkalmas ingatlanon).

A tanya fogalma, az építésügyben tanyaként értelmezhető telkek és a tanya jogi jelleg megszerzésével kapcsolatos legfontosabb jogalkalmazási dilemmák

A szabályozás tekintetében a „tanya fogalmának” a meghatározása „jogbizonytalan”, az alábbiak figyelembevételével:

- o Nem egyértelmű, hogy az OTÉK 29. § (12)-(13) bekezdésében, illetve a 121. § (5) bekezdésében meghatározott építési szabályok mely kialakult „tanya” ingatlanokra (telkekre, telek alrészletekre) értelmezhetők, és a kialakult ingatlanokra hogyan értelmezhetők:
 - nincs magasabb szintű jogszabályban meghatározott egyértelmű tanya fogalom;
 - az OTÉK 29. § (10) és (11) bekezdésében meghatározott követelmények az alkalmazás szempontjából nem elégségesek;
 - a szabályozás nem veszi figyelembe a kialakult tanya típusokat (szórvány-, sor-, bokor tanya), a korábbi tanya szabályozásokat, illetve az egyes országos programokban szereplő értelmezéseket, mindez tovább erősíti - a tanyákkal kapcsolatosan eddig is fennálló - értelmezési és alkalmazási problémákat;
 - a szabályozás tekintetében nem egyértelmű, hogy kizárólag a tanya jogi jelleggel bejegyzett telkekre, telekrészekre vagy más telkekre is értelmezhető-e. A tanyaként figyelembe vett telkek a bejegyzés tekintetében eddig többek között az alábbiak (térségenként eltérő bejegyzési gyakorlattal):

- teljes telek tanya,
- telek alrészlete tanya, mellette más művelési ágak telken belül,
- a telek udvar és gazdasági épületként bejegyzett, de tanyaként hasznosított pl. szántó művelési ágban lévő területekbe ékelődve,
- a telek udvarként bejegyzett stb.;
- a szabályozás tekintetében nem tisztázott - amennyiben alkalmazható -, a nem tanya jogi jelleggel bejegyzett ingatlanok esetében, hogy
 - o mi az OTÉK 29. § (10) és (11) bekezdésben szereplő beépítési lehetőség alkalmazásának pontos feltételrendszere,
 - o szükséges-e a tanya jogi jelleg utólagos bejegyzése,
 - o az OTÉK 29. § (12)-(13) bekezdés alapján beépült telkek utólagosan a településrendezés során hogyan szabályozhatók (tekintettel arra is, hogy a beépítési szabályok beépítésre szánt terület (beépíthetőség nagyobb, mint 10%) szabályozási körberendelik EZ ÉRTELMETLEN! az addig beépítésre nem szánt övezetbe sorolandó telkeket);
 - a szabályozás nem veszi figyelembe, hogy vannak olyan kialakult tanyák, amelyek nem mezőgazdasági területen, hanem erdő területen, így erdő övezetben vannak, vagy éppen természeti terület (Tk) övezetben;
 - a szabályozásban nem egyértelmű, hogy a „mezőgazdasági területen fekvő” összefüggés mit jelent, minden mezőgazdasági övezetet, vagy kizárólag az általános mezőgazdasági területet. Amennyiben a szabályozás a kertés és a tájgazdálkodási övezetekbe sorolt telkekre is érvényesíthető, egyértelművé kell tenni, hogy az ezen övezetekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. (Megjegyezzük, hogy ezen övezetekben a tanyákra vonatkozó új beépítési szabályok alkalmazása visszafordíthatatlan károkat eredményezhet, és a szabályozás ellentétes a differenciált szabályozás elvével);
 - a szabályozásban nem egyértelmű, hogy az milyen módon érvényesíthető a településrendezési eszközök és a településtervek tekintetében és a szabályozás a településrendezés során hogyan alkalmazható (a nagy számban készülő településtervek esetén a tervező milyen módon szabályozza a települések külterületét, hogy az ne legyen szakmailag értelmezhetetlen);
 - a szabályozás nem veszi maradéktalanul figyelembe a tanya típusokat (szórvány-, sor-, bokor tanya) a jellemző telekméret alapján sem (a történelmileg kialakult rendszerben):
 - 1 kataszteri hold (5760 m²),
 - fél kataszteri hold (2880 m²),
 - 1 ha - nál nagyobb telkek, mert a tanya a telken belül alrészlet;
 - a szabályozásban nem egyértelmű az elhelyezhető rendeltetések számának a meghatározása, illetve a beépítési szabályok és a funkciókhoz kapcsolódó szakmai követelmények összhangja.
 - o Nem tisztázottak az OTÉK 29. § és 121. § -ban lévő új tanya szabályozás és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet új tanya jogi jelleg feljegyzés közötti összefüggések:

- az FVM rendelet kimondja, hogy a tanya bejegyzés kizárólag a HÉSZ szerint „a földrészlet tanya céljára fenntartott területén” történhet, vagyis a HÉSZ előírásait a bejegyzés tekintetében figyelembe kell venni, a beépítés szempontjából az OTÉK alapján nem, ez alapvető ellentmondás,
 - nem tisztázott, hogy beépítetlen, vagy az FVM rendeletnek nem megfelelő, de az OTÉK-nak megfelelően beépített „tanya”-ként hasznosított telken a tanya bejegyzés megtörténhet-e.
- Nem tisztázott, hogy az OTÉK 29. § (12)-(13) bekezdésében meghatározott beépítési szabályok mellett az OTÉK egyéb „telek beépítésének feltételei”-re vonatkozó, pl. az OTÉK 33. § -ban, illetve a HÉSZ-ben szereplő szabályokat figyelembe kell-e venni, és ha igen, milyen módon.
 - A szabályozás nem veszi figyelembe, hogy a tanyás települések nem országosan általánosak, hanem meghatározott tájegységre jellemzőek, egyes településtípusokhoz kapcsolódó egyedi adottságnak tekinthetők. Véleményünk szerint téves és beláthatatlan következményekkel jár az a szabályozás, amely ezt a speciálisan egyedüli adottságot országosan és általános jelleggel terjeszti ki.

A fentiek alapján javasoljuk a szabályozás teljeskörű felülvizsgálatát és pontosítását, kiemelten a következőkre:

- a tanya fogalom meghatározására,
- a szabályozás tekintetében figyelembe vehető ingatlanok egyértelmű meghatározására,
- amennyiben az releváns, az utólagos tanya bejegyzés és a szabályozás összefüggéseinek egyértelműsítésére és az új tanya telkek kialakításának a szabályozására,
- a szabályozás és az utólagos településrendezési ellentmondások feloldására, terület- és településrendezési szinten egyaránt,
- a telkek beépítési feltételeinek egyértelmű meghatározására.”

Vecsés részéről a fentiekén túl felvetődik az a kérdés, hogy a mezőgazdasági őstermelők, Őstermelői Családi Gazdaságok milyen módon tudnak külterületen létrehozni a saját tulajdonú termőföldjeiken gazdasági központot, ha nem szeretnének vagy tudnak a városban, faluban tovább fejleszteni, fejlődni.

Esetleg az ő részükre lehetne szigorúbb szabályokkal meghagyni a lehetőséget. (Pl. 5 évre visszamenőleg ilyen tevékenységet kell folytatni, éves szinten előírni valamilyen volumenű bevételt, művelési kötelezettséget, minimum 10 hektáros saját tulajdonú mezőgazdasági terület meglétét. Akár a tanyát létesíteni kívánók a Nemzeti Agrárkamara helyi földbizottságainak véleményét kötelesek legyenek

kikérni. A bizottság ismeri a helyi gazdákat, ha nem adja hozzájárulását, akkor ne lehessen tanyát létesíteni. Így is ki lehetne szűrni az ügyeskedőket.)”

Gyál Város Önkormányzata is nagyon fontosnak tartja, hogy egy ilyen horderejű kérdésben ne utólagos állásfoglalásokkal, szakmai véleményekkel kelljen a jogalkalmazókat instruálni (mint az e témában a Minisztérium által 2023. május 22-én kiadott tájékoztatóban), hanem a jogalkotói szándék egyértelműen derüljön ki a jogszabályok szövegéből. Ennek érdekében javasolja pontosítani a vonatkozó jogszabályok szövegét úgy, hogy egyértelmű legyen, új tanyák kialakítása, építésügyi engedélyezése/bejelentése kizárólag abban az esetben lehetséges, ha az megfelel a településrendezési eszközöknek.

A Fővárosi Agglomeráció Önkormányzati Társulás 2023. május 24. napon megtartott ülésén több település javasolta a módosítások hatálya alól kivenni a fővárosi agglomerációt, illetve ezen települések sajátosságainak figyelembevételét a jogszabályalkotás során, nagyobb beleszólás biztosítását a települések részére a lakókörnyezetük kialakításában és a településképző kialakításában.

Fontosnak tartja a Társulás az új szabályozás során a célok pontos rögzítését és meghatározását, amelyet belső szabályozásaik kialakítás során is figyelembe kell, hogy vegyenek, nem engedve teret ezzel a jogszabály megkerülésének.

Gyál, 2023. június 13.

