



## ELŐTERJESZTÉS

### A Kattrá Pincészet kérelméről

**Előterjesztő:** dr. Révész Zoltán aljegyző

**Előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Révész Zoltán aljegyző

**Előterjesztést készítő személy neve:** Wittek Krisztina főépítész

**Pénzügyi ellenjegyző:** Sávai Rita pénzügyi csoportvezető

**Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

Szabályozási terv részlete

**Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:** -

**Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása:** nyílt

**Előterjesztésről való döntés formája:** egyszerű többség

**Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:**

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
- Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019 (VII.2.) önkormányzati rendelet

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az Kattrá Pincészet Kft. tulajdonosa Kattrá Imre (továbbiakban kérelmező) levélben fordult Etyek polgármesteréhez az Etyek – Biatorbágy út mellett fekvő ingatlannal kapcsolatban, melyben a 2%-os beépíthetőséget kéri módosítani 4%-ra. A 2019-ben elfogadott településrendezési eszközök tervezésekor a partnerségi egyeztetés során ezt a kérelmező nem jelezte.

A telken a pincészet fejlesztését tervezik cca. 150 m<sup>2</sup> nagyságú épülettel való bővítéssel. A pincészetben 10 ha szőlőtermését dolgozzák fel, jelenleg szűkös körülmények között.

**Előzmények:**

2005-ben hasonló nagyságú épület építésére építési engedélyt kapott a kérelmező birtokközpont létrehozásával. Az építési engedély lejárt, az építés nem valósult meg.

2019-ben a Kerékpárút fejlesztéshez szükséges terület biztosítása érdekében telekalakítás történt. A szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonal szerint a 0112/43 hrsz. telek útmenti sávját lecsatolták. Így a telek nagysága 10000 m<sup>2</sup>-ről 9843 m<sup>2</sup>-re csökkent.

**Az ingatlan adatai:**

Hrsz.	Tertület	Alrészlet	Művelési ág	Tulajdonos
0112/55	9843 m <sup>2</sup>	587 m <sup>2</sup>	Kivett gazdasági épület, udvar	Kattra Pincészet Kft.
		9256 m <sup>2</sup>	Szántó 3 és út	

Az ingatlan a hatályos településszerkezeti terven Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt, Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019(VII.2.) önkormányzati rendelet szabályozási tervén Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezet. Az előterjesztés melléklete a szabályozási terv vonatkozó részlete.

Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetre vonatkozó előírások a helyi építési szabályzatban:

**55.§ (3) Má-1 általános mezőgazdasági területen**

- a) a mezőgazdálkodás, állattenyésztés építménye, egy szolgálati lakás helyezhető el,
- b) 100000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken épület nem építhető,
- c) úttal meg nem közelített telken épület nem építhető,
- d) épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető.

**3. melléklet a 12/2019(VII.2.) önkormányzati rendelethez  
A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói**

Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet egyéb elnevezése	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Má-1	általános mezőgazdasági	-	kialakult	10000	2	7	4,0 <sup>1</sup> ; 6,5 <sup>2</sup>	-

<sup>1</sup> lakóépület esetében

<sup>2</sup> gazdasági épület esetében

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai:

Mezőgazdasági terület

29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

- a) kertes,
- b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen - a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével -

1. a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
2. a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
3. az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(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 beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

A telken nem lehet építeni, mert a telek nagysága kisebb 100000 m<sup>2</sup>-nél, azaz 10 hektárnál.

Birtokközpont jelenleg nem alakítható ki, mert a telek nagysága nem éri el az OTÉK-ban előírt 10000 m<sup>2</sup>-t, azaz 1 hektárt. Azonban, ha el is érné ezt a terület nagyságot, a HÉSZ 55.§ (3) b) pontja szerint nem építhető be, mivel kisebb 100000 m<sup>2</sup>-nél.

Etyek általános mezőgazdasági övezeti:

Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet egyéb elnevezése	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Má-1	általános mezőgazdasági	-	kialakult	10000	2	7	4,0 <sup>1</sup> ; 6,5 <sup>2</sup>	-
Má-2	korlátozott mezőgazdasági	-	kialakult	10000	0	7	-	-
Má-3	általános biogazdálkodási	-	átalakuló	6000	3	7	4,51; 5,52	-
Má-4	általános kistelkes mezőgazdasági	-	átalakuló	5000	3	7	6,0	-
Má-5	általános szőlőgazdálkodási mezőgazdasági	-	kialakult	10000	3	7	5,5	-

Ezek közül egyik övezetben sem lehet 4%-t beépíteni.

A kérelem támogatása esetén módosítani szükséges a helyi építési szabályzatot, és esetleg a településszerkezeti tervet. Erre több megoldás képzelhető el.

1. Az Má-1 övezet előírásainak módosítása, a beépíthetőség 1000000 m<sup>2</sup> teleknagyság feltételének törlése, beépítés legnagyobb megengedett mértékének megemlése, ez egész Etyek területére vonatkozna. (településszerkezeti terv módosítását nem igényli)
2. Má-4 övezetbe kerül, beépítés legnagyobb megengedett mértékének megemlése, ez egész Etyek területére vonatkozna. (településszerkezeti terv módosítását nem igényli)
3. Új Má övezet kerül a szabályzatba, a vonatkozó rendelkezéseket ki kell dolgozni.
4. A telek két övezetben lesz, két alrészletként. Az egyik része, ahol az épületek állnak és a fejlesztést tervezik átkerül beépítésre szánt övezetbe, a másik része, amelyet továbbra is szántóként használnak marad általános mezőgazdasági terület. Településszerkezeti terv módosítását nem igényli, a biológiai aktivitás érték megtartása kötelező, ezért meg kell oldani a módosítás során.
5. Az Má-1 övezet előírásainak módosítása, a beépíthetőség 1000000 m<sup>2</sup> teleknagyság feltételének törlése, (településszerkezeti terv módosítását nem igényli), és a telek területének növelése területvásárlással, hogy elérje az 1 hektárt, ebben az esetben alkalmazható a birtokközpontra vonatkozó OTÉK előírások.

A továbblépéshez további egyeztetések szükségesek a Kérelmezővel.

Etyek, 2020. február 17.

Tisztelettel,



Dr. Révész Zoltán  
aljegyző

## Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2020. (II.19.) határozata

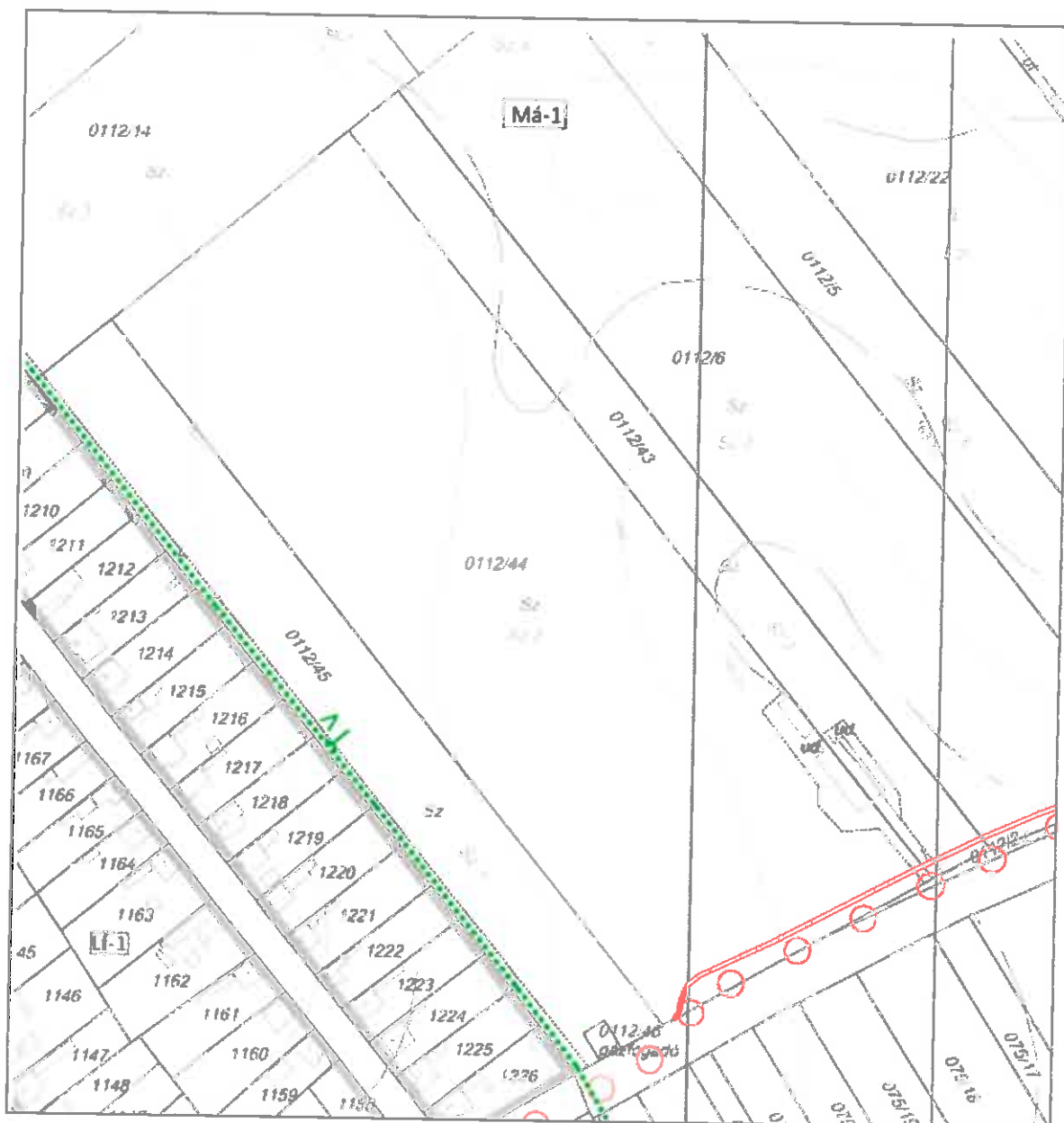
### A Kattrá Pincészet kérelméről

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kattrá Pincészet Kft. Etyek külterület 0112/55 hrsz.-ú telkekre vonatkozó kérelmében foglaltakat elvben támogatja és felkéri a polgármestert, hogy a kérelmezővel a szükséges egyeztetéseket folytassa és –amennyiben szükséges – a helyi építési szabályzat, ill. településszerkezeti terv módosítására nyújtson be előterjesztést a képviselő-testületnek.

**Határidő:** 2020.május 31.

**Felelős:** polgármester

Melléklet - Szabályozási terv részlete



Kattra Pincészet Kft.  
2091 Etyek, Honvéd utca 3.  
0622 708-793

<b>ÉRKEZETT</b>	
2020 FEBR - 3.	
834	
Sor. szám:	

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő Testülete  
2091 Etyek, Körpince köz 4.

Tisztelt Képviselő Testület!

POLGÁRMESTERI HIVATAL ETYEK	
Ikt. dát:	
Ikt. szám:	
Melléklet:	
Előirat:	

Az alább felvázolt témában fordulunk Önökhöz. Kérjük, hogy lehetőségük szerint a megoldásban segítségünkre lenni szíveskedjenek.

Borászatunk 26 éve működő, stabil vállalkozás, melynek a folyamatos fejlődését a minőségi termék előállítás biztosította. Mára, köszönhetően ennek a filozófiának cégünk „kinőtte” a rendelkezésére álló épületet, szeretnénk bővíteni borházunkat. Terveinket azonban több tényező is gátolja. Ezeket szeretnénk Önök elé tárni és kérjük, hogy egy mindenki számára elfogadható és kedvező megoldást találjunk a fennálló helyzetre.

1. A jelenlegi besorolásunk MÁ-1. Szeretnénk kérni, hogy a területen olyan szabályozás legyen érvényben ahol nem csak általános mezőgazdasági épület, hanem szőlőfeldolgozó és borászati üzem létesíthető.
2. A beépíthetőségi százalék jelenleg 2, amely Etyeken a legalacsonyabb és jelentős gátja a további építkezési, fejlődési lehetőségeinknek.
3. Az állami kisajátítás során 157 m2 területet vettek el (kerékpár út) így azon a területen, ahol a borházunk áll 9843 m2 maradt. Ez is érdekes anomália, ha tekintetbe vesszük a 2 %-os beépíthetőséget és a jelenleg 190 m2-es épületünket.
4. Szeretnénk ha Etyek vonatkozásában a birtokösszevonás lehetősége nem korlátozódna, és mezőgazdasági jellegű épületet nem csak egybefüggő 10 ha esetén lehetne építeni. 2005 évben építési engedélyt kaptunk birtok összevonással pince és feldolgozó építésére. A beruházást elhalasztottuk, az akkori képviselő testület a jelenleg érvényes határozatát későbbiek során hozta meg. Persze teljes mértékben megértjük azon felfogást, hogy ne szaporodjanak el gomba mód az olyan ingatlanok amik aztán értelmes funkció nélkül, a természeti és épített környezetünket csúfítják.
- 5./ Ingatlan kisajátítás előtti hrsz:0112/43 Kisajátítás utáni hrsz:0112/55

Kérjük, hogy a fenti problémákat mérlegelve, olyan döntést hozzanak mely figyelembe véve a községünk érdekeit, támogatja vállalkozói elképzeléseinket.

Etyek, 2020. február 3.

Üdvözlettel:

*Kattra Imre*  
Kattra Imre  
tulajdonos

POLGÁRMESTERI HIVATAL ETYEK	
Ikt. dát:	2020 FEBR - 4.
Ikt. szám:	545-1/2020
Melléklet:	
Előirat:	
Előadó:	<i>Sághygyósi István</i>

*Biz-Kt*