

A tanya településrendszer és gazdasági forma európai szinten kultúrtörténeti jelentőséggel bír, a magyar nemzeti örökség fontos részét képező sajátos, jellemzően az alföldi térségében előforduló térszerkezeti struktúra. Az OTÉK 2023. április 1-én hatályba lépett, tanyaakra vonatkozó szabályozása a meglévő tanyák tekintetében előremutató, de az új tanyák esetében sok jogi bizonytanságot tartalmaz.

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

## 1. A TANYA ÚJ OTÉK SZABÁLYOZÁSSAL KAPCSOLATOS ÖSSZEFOGLALÓJA

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).

### 1.1. 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:

- **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, telekrészletekre 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
    - mi az OTÉK 29. § (10) és (11) bekezdésben szereplő beépítési lehetőség alkalmazásának pontos feltételrendszere,
    - szükséges-e a tanya jogi jelleg utólagos bejegyzése,
    - 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 körbe rendelik 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 m<sup>2</sup>),
    - fél kataszteri hold (2880 m<sup>2</sup>),
    - 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.
- **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 beépíthető, 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.

**1.2. 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,
- új tanyák kialakítására csak az (alföldi) tanyás térségben legyen lehetőség.

## **2. ÁLTALÁNOS KÉRDÉSFELVETÉSEK**

### **2.1. MIT ÉRTÜNK A TANYA FOGALMA ALATT?**

A tanya fogalmát az egyes ágazatok jogszabályai, programjai nem azonos módon határozzák meg:

#### **2.1.1. OTÉK**

- **OTÉK hatályosság: 2021.07.17.—2023.03.30.**

#### **OTÉK 1. számú melléklet Fogalommeghatározások**

„112. Tanya: mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés<sup>0</sup> és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülethozzájárulás és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területű föld együttese.

29.§ (10) Tanya vagy tanyás telkek kizárólag a **területrendezési szabályozás szerinti tanyás területek térségi övezetben jelölhető ki**, és a tanya vagy tanyás telkek területének beépítettsége legfeljebb 30% lehet. A telken az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések mellett lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

(11) **Tervezett tanya csak a helyi építési szabályzatban meghatározott övezetben, módon és számban létesíthető.**”

- **OTÉK hatályosság: 2023.04.01-**

#### **tanya fogalma a fogalom meghatározások közül átkerült a 29.§-ba.**

„(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m<sup>2</sup>, legfeljebb 10 000 m<sup>2</sup> nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épülethozzájárulás is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.

(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.

(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.

(13) Tanyán a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épülethozzájárulás mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,

ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,  
ac) 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át  
nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60%-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.

(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.

121.§ (5) Az (1)–(4) bekezdésben meghatározott rendelkezésektől eltérően e rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról szóló 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel megállapított 29. § (10)–(14) bekezdését és 111. § (1) bekezdését – **a településrendezési eszköz, településterv külön módosítása nélkül** – alkalmazni kell a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervnek a 29. § (10)–(14) bekezdésével és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.”

### **2.1.2. Ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok**

- **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról**

#### **39/A §. (1) bekezdés 10. pont:**

„(1) Az ingatlan jogi jellegeként feljegyezhető az alábbi megnevezéssel:

10. tanya;

39/A §. (2) Jogi jelleget egész ingatlanra vagy annak területi mértékben meghatározott részére lehet feljegyezni.

39/A § (8) Az (1) bekezdés 10. pontjában szereplő tanya jogi jelleg feljegyzéséhez a következő feltételeknek **együttesen kell teljesülnie:**

a) az érintett földrészlet területe nem haladja meg az 1 hektárt;

b) a földrészlet művelési ága vagy a földrészleten belül valamely alrészlet művelési ága szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő vagy fásított terület;

c) a földrészleten a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve épületcsoport áll;

**d) a település helyi építési szabályzata szerint a földrészlet tanya céljára fenntartott területen található.**

(9) Az (1) bekezdés 10. pontjában szereplő tanya jogi jelleg törléséhez igazolni kell, hogy a (8) bekezdés szerinti feltételek közül egy vagy több már nem áll fenn.”

- **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról**

„5.§. 25. tanya: a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel.”

### **2.1.3. Országos fejlesztési tervek**

- **Nemzeti Fejlesztés 2030—Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció**

„Tanya: **meghatározóan alföldi térségeinkre jellemző külterületi szórványtelepülés, a lakófunkció mellett hagyományosan jelentős mezőgazdasági szereppel, illetve egyre erősödően turisztikai, rekreációs funkcióval.**”

- **Darányi Ignác Nemzeti Vidékstratégia 2020**

Foglalkozik a tanyás térségek fejlesztésével, de nem tartalmaz külön definíciót a tanyára és a tanyás térségekre.

### **2.1.4. Tanyafejlesztési Programok igénybevételének feltételeit tartalmazó jogszabályok**

- **33/2018. (XI. 29.) AM rendelet a Tanyafejlesztési Program előirányzat keretében nyújtott támogatás 2018. évi igénybevételének feltételeiről — jelenleg is hatályos**

„1.§ 22. tanya: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 25. pontja szerinti földrészlet”

- **A Tanyafejlesztési Program igénybevételi feltételeiről szóló korábbi miniszteri rendeletek**

A Tanyafejlesztési Program igénybevételi feltételeiről szóló korábbi miniszteri rendeletek is a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 25. pontja szerinti földrészletként definiálták a tanyákat. 30/2016. (IV. 29.) FM rendelet még definiálta a tanyagazdaság fogalmát is:

„1.§ 35. tanyagazdaság: állandóan lakott külterületi fekvésű mezőgazdasági birtok, amelynek részei a lakó- és gazdasági épületekkel beépített tanya és az ahhoz közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódó (más helyrajzi számú földrészleten található), a település közigazgatási területén lévő, vagy - a közigazgatási egységtől függetlenül - a tanya 30 km-es körzetén belül található művelt termőföldterületek, és amelynek gazdálkodási funkcióit kiegészíthetik a termékfeldolgozás és a vendégfogadás létesítményei.”

## **2.2. A TANYÁK SAJÁTOS TÉRSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE AZ ORSZÁGBAN**

A **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció** (a továbbiakban: NF 2030) speciális vidékfejlesztési feladatot jelentő vidéki térségként kezelte a tanyás térségeket (3.1.5.4 Speciális vidékfejlesztési feladatot jelentő térségek fejlesztése Tanyás térségek fejlesztése), konkrétan meghatározva a fejlesztéspolitikai feladatokat, valamint több szakpolitikai fejlesztési irányhoz kapcsolódóan (pl. vállalkozásfejlesztés; környezetvédelem). A NF 2030 40. ábrája bemutatja a tanyás térségek elhelyezkedését.

A **Darányi Ignác Nemzeti Vidékstratégia 2020** a Térségi Komplex Vidékfejlesztési Programok között külön nevesíti a „Tanyás térségek fejlesztési Programot”. A Tanyafejlesztési program célja a tanyarendszer, a tanyai gazdálkodás korszerű megújítása, újjáélesztése, a tanyai életmód értékeinek megmentése, megőrzése, hátrányainak csökkentése, valamint a tanyás térségek fenntartható -komplex vidékfejlesztéshez illeszkedő – fejlődésének elősegítése. A program megvalósítását a Tanyafejlesztési Programok segítik elő. A **Tanyafejlesztési Program** keretében nyújtott támogatások igénybevételének feltételeit AM rendeletek rögzítették/rögzítik. A napjainkban is hatályos 33/2018. (XI. 29.) AM rendelet a pályázati források igénybevétele szempontjából az alábbiak szerint nevesíti tanyás térségeket:

„1.§ 1. alföldi tanyás térség: **Bács-Kiskun megye, Békés megye, Csongrád megye, Hajdú-Bihar megye, Jász-Nagykun- Szolnok megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye összes járása, továbbá Pest megye Ceglédi, Dabasi, Gyáli, Monori, Nagykátai, Nagykőrösi, Ráckevei, Szigetszentmiklósi és Vecsési járása**”

A korábbi AM rendelet (30/2016. (IV. 29.) FM rendelet) a tanyás térségekre az alábbi meghatározást tartalmazta belül található művelt termőföldterületek, és amelynek gazdálkodási funkcióit kiegészíthetik a termékfeldolgozás és a vendégfogadás létesítményei;

**„1.§ 42. tanyás térség: Bács-Kiskun megye, Békés megye, Csongrád megye, Hajdú-Bihar megye, Jász-Nagykun-Szolnok megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye összes járása, továbbá Pest megye Ceglédi, Dabasi, Gyáli, Monori, Nagykátai, Nagykőrösi, Ráckevei, Szigetszentmiklósi, Vecsési járása;”**

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény a vármegyei térségi övezetek között nevesíti a „tanyás területek övezetét”.**

A tanyás területek övezetét az értelmező rendelkezések között az alábbiak szerint definiálja:

*„4.§ 44. tanyás területek övezete: vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe jellemzően a települések külterületén lévő mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozása, tárolása és árusítása, valamint ökológiai és biotermesztés, illetve a falusi és ökoturizmus céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport, térbelileg hozzá kapcsolódó, jellemzően 1 ha területű föld együttese tartozna”*

**A vármegyei területrendezési tervek az NF 2030 és a Darányi Ignác Nemzeti Vidékstratégiával összhangban lehatárolták, pontosították a tanyás térségeket. Ennek megfelelően a „tanyás területek övezetét” kizárólag az alföldi területeken határolták le.** Bács-Kiskun-, Békés-, Csongrád-Csanád-, Hajdú-Bihar-, Szabolcs-Szatmár-Bereg-, Pest Vármegye területrendezési terveiben.

A tanyákkal foglalkozó eddigi vidékfejlesztési-, regionális-, földrajztudományi kutatások is a tanyák előfordulását, tanyás térségeket kizárólag az ország alföldi területein azonosították.

**A tanya fogalmának területfejlesztési-, területrendezési-, vidékfejlesztési tervektől eltérő „átértelmezése” mind építészeti, mind tájképi, mind kulturális örökségünk, hagyományaink őrzése szempontjából nem támogatható.** Ha a szabályozás nem a tanyás térségek, mint hagyományos magyar térszerkezeti struktúra megőrzésére irányul, akkor **más fogalom használata kívánatos és indokolt.**

**Az OTÉK új tanya szabályozása szakít a korábbi területfejlesztési- és területrendezési tervekhez – és ezáltal a hagyományos térszerkezeti elhelyezkedéshez illeszkedő – való kötődéssel, ami országos szinten várhatóan számos kedvezőtlen folyamatot fog ösztönözni.**

### **2.3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI PROBLÉMÁK ORSZÁGOS HATÁSA**

- **továbbra sem egyértelmű mi tekinthető tanyának**, ahol a szóban forgó építési tevékenységek végezhetőek, a Kormányhivatalok értelmezésében már most eltérő a gyakorlat, mindez olyan ingatlanok beépítését is lehetővé teszi, amelyek tekintetében egyes településszerkezeti egységek átalakulása visszafordíthatatlan és kezelhetetlen lesz;
- **nem egyértelmű, hogy új tanya telek bejegyzés hogyan történhet**, hiszen a vonatkozó követelmények egymással ellentmondó szabályokat tartalmaznak;
- a szabályozási környezet ebben a formában a megvalósulást tekintve két fő témát érintően jogbizonytalan, a társadalmi, gazdasági, környezeti és településképi hatásainak következményei nem beláthatók, de a **nem tanyás térségekben bizonyosan kontrolálatlan lakásépítéseket eredményez**, amelyek mélyíthetik a társadalmi konfliktusokat (pl. szegregáció, távlatban elszlömösödő területek, a mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használatának korlátozása, amennyiben tanya épül mezőgazdasági hasznosítással érintett területeken);
- **ösztönzi új tanyák megjelenését olyan tájkarakterű területeken, ahol az teljesen idegen a hagyományos táj- és településszerkezettől**, a NF 2030 és a Vármegyei Területrendezési tervekben tanyás térség területbe nem sorolt területeken új tanyás térség kialakulásának ösztönzése a más tájkarakterű területektől idegen tájszerkezeti elem;
- a kompakt településszerkezet elvével ellentétes – különösen nagyvárosok agglomerálódó környezetében, illetve tájképi-, természetvédelmi szempontból értékes területeken – az OTÉK új tanya szabályozása, ami **a külterületeken ellátatlan lakóépületek elhelyezésére biztosít lehetőséget**, növelve azok számosságát, mivel új tanya kialakítására tesz lehetőséget országosan minden külterületi mezőgazdasági területen;

- az OTÉK tanyák elhelyezését nem köti infrastrukturális feltételekhez, nem írja elő, hogy a területrendezési tervek, településrendezési eszközök, településtervek korlátozó tényezőit figyelembe kell venni. Ily módon nem biztosított a környezetszennyezés és katasztrófavédelmi helyzetek elkerülése (szennyvizek kezelése, ivóvízbázisok védelme, csúszásveszélyes területek, mélyfekvésű területek elkerülése, nagyvízi medrek beépítése stb.);
- az OTÉK 121.§ (5) bekezdése szerint a tanyákra vonatkozó OTÉK 29. § (10)-(14) bekezdését kell alkalmazni minden esetben, akkor is, ha a tanya létesítését a HÉSZ nem teszi lehetővé, vagy szabályai az OTÉK ezen passzusaival ellentétesek, mely esetben a HÉSZ-t nem lehet alkalmazni. **Nem egyértelmű az OTÉK 29. § (10)-(14) bekezdéseinek és a 29.§ (2b) és (2d) bekezdéseinek együttes alkalmazásának mikéntje.**

#### **2.4. FELTÉTELRENDSZER HIÁNYA**

- az új szabályozás **nem határoz meg feltételrendszert** ahhoz, hogy új tanya létrehozása során a gazdálkodás létét igazolni kelljen, hiszen a létesíthető jelentős méretű „lakóépület” mellett a **gazdálkodáshoz tartozó épületek, építmények létesítését nem teszi kötelező, együttesen megvalósítandó feltétellé;**
- tekintettel arra, hogy a mezőgazdasági területek beépítésre nem szánt területek, ezért ott építési telek kialakítására nincs mód, így az azokra vonatkozó kitételek is mellőzhetőek, vagyis **sem közterületi, sem magánúti megközelítés, sem közművesítés, sem alapvető szolgáltatások biztosítása stb. nem szükséges** a tanya létrehozása és területén új lakóépületek elhelyezése során;
- **nem értelmezhető a 2 éven belüli megvalósítás kötelezése** sem, ha a tanya létrehozása valós gazdálkodáshoz tartozóan válik szükségessé, mindezek mellett, ha a HÉSZ előírásait nem szabad figyelembe venni, akkor értelmetlen a településrendezési eszköz vagy településterv elfogadásának (helyesebben hatálybalépésének) dátumához való kötés;
- **nincs sem szabály, sem szankció** arra vonatkozóan, ha a **2 évet meghaladóan jön létre** az épületek megvalósítása, ahogy arra sem, hogy mi történik akkor, **ha csak a lakóépület kerül megépítésre** és használatbavételre, és nem teljesül a tanya tényleges gazdálkodási funkciókat biztosító épületek létrejötte.

#### **2.5. LAKÓRENDELTTETÉS LÉTESÍTÉSÉNEK ÉRTELMEZÉSI PROBLÉMÁI, LEHETSÉGES KÖVETKEZMÉNYEI**

- Pontatlan a (13) bekezdés felvezető szövegének megfogalmazása, ami azt rögzíti, hogy *„legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület”* létesíthető. Ez jelentheti azt, hogy
  - a) **legfeljebb egy kétlakásos** lakóépület (azaz egy épületben csak két önálló lakórendeltetés), vagy
  - b) **legfeljebb kettő önálló lakóépület** létesíthető, **lakásszámtól függetlenül**, (hiszen az is lakórendeltetést tartalmaz, kettőt, hármat, akárhányat).

Felmerülő kérdések:

Ennek alapján hány lakás létesíthető, hány lakóépületben, egy lakóépületben kettő lakás, vagy kettő lakóépületben akár 4 lakásos társasház is létrejöhet? Ilyen építési engedély kérelem esetén az engedélyezhető? Hogyan mérlegelhet a hatóság? Ez a nyakatekert értelmezés nyilván nem a tényleges tanyát létesítőknél jön számításba, hanem olyan helyszíneken, ahol üzleti megfontolásból a szabály változása miatt pl. a városkörnyéki kertes mezőgazdasági területeken jön létre „bújtatott tanyaként” lakásépítés. A fővárosi kertes területeken ezek a megkeresések már megindultak. Az OTÉK 29. §-ának önmagában rejlő ellentmondása tehát ilyen típusú problémákat is felvet.

- A 29.§ (2b) bekezdése alapján a kertes mezőgazdasági területen nem létesíthető lakás, de ha tanyaként értelmezik, akkor a (12) bekezdés szerint mégis? Ha igen, akkor telekmérettől függően a 30%-os beépítéshez viszonyított arány alapján a lakóépület beépítési mértéke 14%, 11%, 8% lehet.
- Az Étv 33/A § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött 300 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó hasznos alapterületű lakóépület építési szabályainak kihasználásával létrejöhet külterületen, infrastruktúra nélkül két csak egyszerű bejelentéshez kötött egyalakásos lakóépület, hiszen hiába írja elő a HÉSZ a közművesítés valamilyen mértékét, a lakóépület tilalmát, a 121.§ (5) bekezdése alapján azt nem szabad figyelembe venni.
- A 29.§ (13) bekezdés eltérő telekméretre kötvé eltérő arányban meghatározza (2000 m<sup>2</sup>-ig 45%, 2001-6000 m<sup>2</sup> között 35%, 6000m<sup>2</sup> -1ha között 25%), hogy a tanya 30%-os beépíthető területéhez viszonyítva mekkora lehet a lakóépület nagysága, ugyanakkor nem definiált, hogy ez több lakóépület együttes nagyságát, vagy egy-egy lakóépület külön-külön mért nagyságát jelenti.  
Ebből sajnos könnyen levezethető az is, hogy a 30%-os beépítettség esetén telekmérettől függően akár több lakást tartalmazó épület is elhelyezhető, egyenként kihasználva a telekméretre kötött arányt. A legnagyobb telekméretre esetében a beépítettség kétszeresen vett 25%-a a 30%-os beépítettség felét teszi ki.
- Gazdálkodási (pl. terménytároló) funkciót és lakórendeltetést is tartalmazó épületekre ugyanúgy vonatkozik a „lakórendeltetést tartalmazó épület” meghatározás, (mivel nem jelenti azt, hogy csak lakórendeltetést tartalmaz), így a 30%-os beépítettség meghatározott arányában létesíthető épületméret erre ugyanúgy vonatkozik, mintha az csak lakórendeltetést tartalmazna, ez ugyanakkor kedvezőtlen is lehet a ténylegesen gazdálkodni akaró számára, mert a lakórész nem lesz pl. összeépíthető egy tároló rendeltetéssel.
- Nincs rendelkezés arra, hogy mi a lakóépületek és a gazdálkodáshoz tartozó épületek egymáshoz viszonyított aránya, milyen jellegű gazdálkodásnál ez mit jelenthet, pl.: egy kisebb ól létrehozása az egy – vagy a fenti levezetés alapján – két jelentős méretű lakóépület mellett, az már tanyának lesz tekinthető?

## **2.6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRÓL SZÓLÓ JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG HIÁNYA**

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: 109/1999FVMr.) az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabály szerint az ingatlan jogi jellegeként a „tanya” feljegyezhetőségének **változatlanul feltétele**, hogy a „**település helyi építési szabályzata szerint a földrészlet tanya céljára fenntartott területen található**”. **Az OTÉK 121.§ (5)** szerint az OTÉK tanyákra vonatkozó új szabályai – **a településrendezési eszköz, településtervezés külön módosítása nélkül** – alkalmazandók a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, de akkor az ingatlannyilvántartásban miként kerülnek az érintett területek „tanya” jogi jelleggel bejegyzésre? Az új szabályozás esetében, ha az OTÉK előírásai a HÉSZ előírásai nélkül alkalmazandók, függetlenül attól, hogy a településrendezési eszköz, a településtervezés tartalmazná, hogy az adott terület **tanya céljára fenntartott terület** — tehát a településrendezési eszközben, a településtervezésben olyan övezetben helyezkedik el, ahol (új) tanyák elhelyezésére lehetőség van –, új tanyák bejegyzése esetén hogyan kerül igazolásra a 109/1999.FVMr. 39/A § (8) betartása?

Az OTÉK nem módosította és nem is módosíthatja a 109/1999.FVMr.-t. **Szükséges lenne, hogy a településtervezés szabályai összhangban legyenek és támogassák, segítsék a kormány területfejlesztési-, vidékfejlesztési célkitűzéseinek, programjainak megvalósítását. Az OTÉK új tanyaszabályozása ezen célok ellenében hat.**

**Az új OTÉK szabályozás ellehetetleníti új tanyák ingatlan-nyilvántartásba vételét. Akadályozza, meggátolja, hogy eddig tanyaként be nem jegyzett ingatlanokra vonatkozóan a Tanyafejlesztési pályázaton részt vegyenek** (jelenleg VP6-7.2.1.4-17 jelű pályázat) a vidékfejlesztési célok megvalósításában közreműködni akarók.



### 3. Az OTÉK normaszövegének értelmezése és értékelése

#### 3.1. AZ OTÉK 29.§ TANYÁKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

rendelkezés	értékelés, kérdés, felvetés
(10) Tanya a település külterületén, mezőgazdasági területen fekvő, legalább 1500 m <sup>2</sup> , legfeljebb 10 000 m <sup>2</sup> nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik. A tanya területén vendéglátást szolgáló épület is elhelyezhető.	Tanyák az Alföldön jellemzőek, <b>a tanyák elhelyezési lehetőségét nem szabad elszakítani a tanyás térségektől</b> , amelyeket térségi övezetként a területrendezési tervek tartalmaznak (megfontolandó, hogy országos térségi övezet legyen). <b>Egyértelműsíteni</b> kellene, hogy <b>gazdasági és lakóépületek csak együttesen helyezhetők el</b> , csak lakóépület ne legyen létesíthető.
(11) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület is.	Mi a helyzet a meglévő, de a (10) bekezdésnek méretben nem megfelelő tanyákkal, amelyek az ingatlannyilvántartásban nem tanyaként vannak feltüntetve? Nagyon károsos a jelenlegi helyzet, egyrészt nem minden tanyaként bejegyzett tanya létezik. Van, amelyik romos, van, amelyiket már a szomszédos területtel együtt művelnek és csak az ingatlannyilvántartásban szerepel tanyaként, a valóságban már nincs nyoma. De vannak olyan telkek, amelyeket ténylegesen tanyaként hasznosítanak, de az ingatlannyilvántartásban mégsem szerepel tanyaként. A tanyákkal kapcsolatos kialakult jogi jellegek térségenként eltérők: <ul style="list-style-type: none"> <li>• teljes telek tanya,</li> <li>• telek alrészlete tanya, mellette más művelési ágak telken belül,</li> <li>• a telek udvar és gazdasági épületként bejegyzett, de tanyaként hasznosított pl. szántó művelési ágban lévő területekbe ékelődve</li> <li>• a telek udvarként bejegyzett stb.</li> </ul> A tanyák jellemző mérete: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 kataszteri hold (5760m<sup>2</sup>),</li> <li>• fél kataszteri hold (2880m<sup>2</sup>),</li> <li>• 1 ha – nál nagyobb telkek, mert a tanya a telken belül alrészlet.</li> </ul> Előfordulnak olyan meglévő tanyák is, amelyek nem mezőgazdasági területen, hanem erdő területen, így erdő övezetben vannak, vagy éppen természetközeli területen!
(12) A tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, az épület legnagyobb megengedett beépítési magassága 4,5 méter.	A gazdasági épületek 4,5m beépítési magassága, előfordulhat, hogy valós mezőgazdasági gazdasági épületek esetében nem biztosít elégséges szabályozást. (mezőgazdasági gépek elhelyezését biztosító épületek stb.).
(13) <b>Tanyán</b> a mezőgazdasági termelés céljára létesített gazdasági épület vagy épületcsoport mellett legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy	Egyértelművé kell tenni, hogy telken belül legfeljebb egy lakóépület és legfeljebb 2 lakás építhető. Jelenleg a szabályozás nem egyértelmű, pontosítása indokolt a következők szerint: <b>„....épületcsoport mellett telken belül egy, legfeljebb kettő önálló lakórendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, azzal, hogy...”</b>

<p>a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága</p> <p>aa) 2000 m<sup>2</sup>-es telekméretig a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át,</p> <p>ab) 2001 és 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret között a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,</p> <p>ac) 6000 m<sup>2</sup>-es telekméret felett a (12) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át nem haladhatja meg, és</p>	<p><a href="#">indokolást lásd a 2.5 pontnál</a></p> <p>OTÉK fogalom: <i>95. Önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.</i></p> <p>Vegyük azt az esetet, hogy egy épületről van szó: 1 ha nagyságú telek esetén ez 750 m<sup>2</sup> alapterület két lakórendeltetésnek, de lehet egy is. Ha a két egy lakórendeltetés területét felezzük, 375m<sup>2</sup> jut egy lakásra. 750m<sup>2</sup> lakórendeltetés mindenféle infrastrukturális feltétel nélkül létesíthető? Hova kerül a szennyvíz, hogyan biztosított az ivóvíz, áram, stb?</p> <p><b><u>Elegendő lenne telekmérettől függetlenül szabályozni a lakórendeltetést, lakórendeltetési egységenként max. 300 m<sup>2</sup>, (két lakórendeltetés esetén ez max. 600m<sup>2</sup> lenne).</u></b></p> <p>(A telekmérethez igazított, az új szabály szerinti számítást a melléklet tartalmazza.)</p>
<p>b) a tanya területe legalább 60%-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.</p>	<p>Az előírás második fele nincs összhangban az NF 2030 és a Darányi Ignác Vidékstratégiával, amelyek „mezőgazdasági birtokként” értelmezik a tanyát. Tehát ha a nincs művelési ág, akkor nincs növénytermesztési tevékenység. Ebben az esetben valószínűleg állattartás van a (10) bekezdés szerint. Művelési ág hiánya esetén a többszintes növényállomány telepítésén kívül saját szükségletet meghaladó haszonállattartás előírása is indokolt lenne, mert ha az nem lehetséges, akkor mitől tanya az adott terület?</p>
<p>(14) Új tanya létesítése esetén a (10) bekezdés szerinti lakó- és gazdasági épületet, épületcsoportot a településrendezési eszköz, településterv elfogadásától számított 2 éven belül kell megvalósítani.</p>	<p>Ez a bekezdés értelmezhetetlen. A településrendezési eszköz, vagy településterv egyedül a mezőgazdasági területet határozhatja meg, hiszen egyéb előírását a 121.§ (5) bek. alapján nem szabad figyelembe venni. Ez számos további kérdést vet fel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ezek szerint csak a mezőgazdasági besorolás a lényeg, függetlenül attól, hogy az kertés, általános vagy tájgazdálkodási?</b></li> <li>▪ Ha nincs még övezeti besorolás, akkor elegendő a TSZT?</li> <li>▪ Ha az már korábban elfogadásra került és hatályba lépett, akkor nem lehet új tanya?</li> <li>▪ Vagy mégis van tanya övezet? Az viszont nincs felsorolva a (2a) bekezdésben, és kivétel hivatkozás sincs erre vonatkozóan.</li> <li>▪ Ha ez nem külön övezet, akkor miként kell jelölni?</li> <li>▪ Az új tanyát fel kell tüntetni a településrendezési eszközben, ill. a településtervben?</li> <li>▪ Minden egyes új tanya feltüntetendő? Ez azt jelentené, hogy új tanya csak a HÉSZ kijelölése alapján létesíthető, tehát ki lehet, vagy kell jelölni, de nem lehet eltérni az OTÉK 29. § (10)-(14) bekezdéstől?</li> <li>▪ Az OTÉK 29. (2b) és (2d) lakórendeltetésre vonatkozó</li> </ul>

	<p>előírásai hogyan értelmezendők tanyák esetében?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meglévő tanyák feltüntetésre kerülnek?</li> <li>▪ Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanya, de a földrészlet csak az ingatlannyilvántartásban szerepel, a valóságban azonban pl. a szomszédos telkekkel egybeszántva művelt, semmi nyoma sincs a már tájhasználatban, akkor is tanya-nak tekinthető?</li> </ul>
--	--

### **3.2. AZ OTÉK 121.§ (5) BEKEZDÉSÉNEK TÜKRÉBEN A 29.§ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI MIKÉNT ÉRTELMEZENDŐK A TANYÁK VONATKOZÁSÁBAN?**

#### **Az OTÉK 121.§ (5)**

„(5) Az (1)–(4) bekezdésben meghatározott rendelkezésektől eltérően e rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek a tanya beépíthetőségével összefüggő módosításáról szóló 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel megállapított 29. § (10)–(14) bekezdését és 111. § (1) bekezdését – a településrendezési eszköz, településtervezés külön módosítása nélkül – alkalmazni kell a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervezésnek a 29. § (10)–(14) bekezdésével és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.”

<b>rendeletkezés</b>	<b>értékelés, kérdés, felvetés</b>
<p>OTÉK 29.§</p> <p>(2b) A <b>kertes</b> mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. <b><u>Az övezetben lakás nem létesíthető.</u></b></p>	<p>Ha a tanyán a 29.§ (10) bekezdés szerint növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- <b>és</b> gazdasági épület helyezhető el, akkor nem tisztázott, hogy a kertes mezőgazdasági övezetben tanya elhelyezhető-e, mivel az övezetben a (2b) bekezdés szerint <b>lakás nem létesíthető</b>. Vagy ha tanya, akkor mégis? De nincs ilyen külön feltétel, kivétel meghatározva.</p>
<p>(2c) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. <b><u>Az övezetben mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.</u></b></p>	<p>Az OTÉK 121.§ (5) bekezdés figyelembe vétele úgy értelmezendő, hogy <b>általános mezőgazdasági övezetben „tanya” esetében a HÉSZ előírásaitól függetlenül elhelyezhető lakóépület</b>, mivel a HÉSZ előírást ebben a tekintetben nem szabad figyelembe venni?</p>
<p>(2d) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. <b><u>Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.</u></b></p>	<p>Ha tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben pl. védendő élőhelyek előfordulása, vagy tájképvédelem alá is tartozó terület esetén <b>a HÉSZ nem engedi meg épület elhelyezését, tanya akkor is elhelyezhető?</b> Mindentől függetlenül?</p>

### 3.3. MEGÁLLAPÍTHATJA-E A HÉSZ TANYÁK ESETÉN A KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKÉT?

*NF 30 3.1.9.2 Térhasználati, területhasználati elvek, ajánlások fejezetében kiemeli*

„Napjainkban különösen fontossá vált a víz-, az energiaellátás, az infokommunikációs csatornák és a közlekedési hálózatok biztonságos és színvonalas elérhetősége minden térség, és minden település lakói számára. Külön ki kell emelni a periférikus térségek és az aprófalvak, tanyák infrastrukturális elérésének fejlesztési igényeit, mivel ezek felemelkedéséhez ezek elmaradhatatlanok. A környezeti infrastruktúra (hulladékgyűjtési rendszerek, szennyvízkezelés) térszervezésében is meghatározó az ellátás- és környezetbiztonság, emellett a fejlesztések gazdasági, foglalkoztatási hatásait is figyelembe kell venni a tervezés során.”

*NF 30 3.8.1 Környezetvédelem, természetvédelem, vízgazdálkodás fejezetében kiemeli:*

„A tanyás térségekben a megújuló erőforrásokra alapozott egyedi megoldású, alapvető infrastruktúrák költséghatékony és környezeti szempontból előnyös és indokolt kiépítése.

Az ország alföldi részein található tanyás térségek megújuló energiaforrással történő ellátása.”

Településképíleg tehát akár napelemek is megjelenhetnek a megújuló energiaforrások elhelyezése céljából akár tájképvédelmi a terület akár nem? Mivel a HÉSZ erre nem adhat előírást, vagy ha adna is, nem kell betartani, akkor milyenek lesznek a tájban ezek a tanyák? Vagy a TKR vonatkozhat a tanyára?

## 4. MÁS JOGSZABÁLYOK

**Más jogszabályok által előírt tilalmak betartandók-e? Pl. vízbázis védelmi területek, csúszás veszélyes területek, nagy vízi meder területek stb? Védett természeti területek és Natura 2000 területek mezőgazdasági területei?**

A fentiekben leírtak szerint **számos jogszabályok közötti ellentmondás** tapasztalható, de önmagában az **OTÉK saját magával is ellentmondásban van**, vagy legalábbis nem egyértelműen szabályoz. Mindezek mellett **számos kérdés merül fel a tanyák létesítésére, a szabályok alkalmazására vonatkozóan is. Fenitek alapján ezek összehangolása szükséges és javasolt.**

**Feltétlenül újragondolást igényel a kizárólag az alföldi tájegységhez kötődő tanya jelleg országos elterjedésének OTÉK szerinti felengedése, különös tekintettel annak táji- és térszerkezeti vonatkozásaira.**

Budapest, 2023. 04. 19.

*A véleményt a MÉK TTT vezetősége nevében összeállította*

*Auer Jolán településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, okl. táj- és kertépítész szakos kertészmérnök*

*Kovács Beáta vezető településtervező*

*Liszky Krisztina Palóczy-Antal díjas vezető településtervező,  
a MÉK Terület- és Településrendezési Tagozat elnöke*

## MELLÉKLET

Számítás a lakóépület „nagyságára” vonatkozóan, ami a mai „legfeljebb kettő önálló lakórendeltetést tartalmazó épület” OTÉK szabály értelmezéséből adódik /adódhat. A számítás egy és két épületre vonatkozóan mutatja be a telekmérettől függő lehetőségeket.

telekméret	beépíthetőség	lakóépület méret		lakóépület 1	lakóépület 2	2 összesen
		a beépíthetőséghez képest				
	<b>30%</b>					
1500	450	<b>45%</b>		203	203	<b>405</b>
2000	600	<b>35%</b>		210	210	<b>420</b>
2500	750	35%		263	263	<b>525</b>
3000	900	35%		315	315	<b>630</b>
3500	1050	35%		368	368	<b>735</b>
4000	1200	35%		420	420	<b>840</b>
4500	1350	35%		473	473	<b>945</b>
5000	1500	35%		525	525	<b>1 050</b>
5500	1650	35%		578	578	<b>1 155</b>
6000	1800	<b>25%</b>		450	450	<b>900</b>
6500	1950	25%		488	488	<b>975</b>
7000	2100	25%		525	525	<b>1 050</b>
7500	2250	25%		563	563	<b>1 125</b>
8000	2400	25%		600	600	<b>1 200</b>
8500	2550	25%		638	638	<b>1 275</b>
9000	2700	25%		675	675	<b>1 350</b>
9500	2850	25%		713	713	<b>1 425</b>
10000	3000	25%		750	750	<b>1 500</b>