

Cserszegtomaj Nagyközség Polgármestere
8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.
Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906
Email: polgarmester@cserszegtomaj.hu

„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek”



Farkas Ármin
jegyző

Előterjesztés

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 26-i soros ülésére

Tárgy: A 017/55 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása

Előterjesztő: Elekes István polgármester

Készítette: Vasas Ottó települési főépítész, Farkas Ármin jegyző

Tisztelt Képviselő Testület!

Wéber Magdolna 1142 Budapest, Laky köz 11. szám alatti ingatlantulajdonos 2023. augusztus 30-án írásos belterületbe vonási kérelmet nyújtott be a Cserszegtomaj, 017/55. hrsz.-ú „kert” művelési ágú 1567 m² térmértékű és a Cserszegtomaj ingatlanra vonatkozóan (1. melléklet).

A kérelmet Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 2023. szeptember 27. napján megtartott rendes képviselő-testületi ülésén tárgyalta. Az ülés alkalmával a kérelemmel összefüggésben felmerült az aggály, hogy a kérelemben érintett Cserszegtomaj 017/55 hrsz-ú földterületen jogszerűtlenül létesült a jelenleg megtalálható építmény. A képviselő-testület felvetésére a Polgármesteri Hivatal a vonatkozó eljárás iratanyagát áttekintette, amelyből megállapítható, hogy az épület jogszerűen került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban. Tekintve, hogy az ingatlantulajdonos körülírt építési ügye nem kapcsolódik közvetlenül a testület felé benyújtott kérelem tárgyához, az eljárás iratanyagát adatvédelmi okokból nem tartalmazza jelen előterjesztés.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény állapítja meg a külterületi ingatlanok belterületbe sorolásának eljárási rendjét. A belterületbe vonásról a törvény 9-13/A. és 15-15/A. §-ai rendelkeznek. A törvény 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint a termőföld belterületbe vonása is a termőföld más célú hasznosításának minősül.

A helyi adótól szóló 1990. évi C. tv. 1/A§. alapján a külterületi termőföld ; kert művelési ágú földterület nem adóköteles adótárgy. Művelési ágból történő kivonás, belterületbe vonás esetén a Cserszegtomaj, 017/55. hrsz.-ú „kert” művelési ágú 1567 m² térmértékű terület adóköteles lesz.

A törvény 15. § (2) bekezdése értelmében külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészletek helyrajzi számait és a terület felhasználási célt tartalmazó – képviselőtestületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó írásbeli

nyilatkozatát, miszerint a földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen fel kívánja használni.

A más célú hasznosítási engedély érvényét veszti, ha a más célú hasznosítás 4 év alatt nem kezdődik meg.

A 15. § (4) bekezdés szerint a belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel (pl. önálló helyrajzi számon nyilvántartott út, árok elválasztja belterülettől) továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel.

A törvény 22. § (3) bekezdése szerint a termőföld belterületbe vonása után járó járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli. Ugyanezen szakasz (4) bekezdés b) pontja előírja, hogy a járulék összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, az (5) bekezdés pedig kimondja, hogy a járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

A fentiek alapján a törvény tehát az ingatlan belterületbe vonása esetére az önkormányzatnak állapít meg kötelezettségeket – a belterületbe vonást képviselőtestületi döntéshez köti, előírja a belterületbe vont ingatlanok rendezési terv szerinti felhasználását négy éven belül – akkor is, ha az nem önkormányzat, hanem magántulajdonos kezdeményezésére történik.

A fentiek miatt mindenképpen szükséges, hogy az eljárás költségeit - változási vázrajzok elkészítése, humuszos talajréteg mentését megalapozó és humuszgazdálkodási talajvédelmi terv készítése, igazgatási szolgáltatási díj, földvédelmi járulék, egyéb eljárási költségek – az ügyben érintett ingatlantulajdonos/ok külön megállapodás alapján átvállalják.

A tulajdonos előzetes nyilatkozata alapján az előzetes pozitív elbírálást követően a belterületbe vonással kapcsolatos fentebb felsorolt összes önkormányzatot terhelő költség megfizetését a belterületbe vonási eljárás megállapodása aláírásával vállalja (3. melléklet).

A kérelmező kérése területalakítási szempontból összhangban van a vonatkozó jogszabályok és a 15/2015.(XII.17.) rendelettel elfogadott Cserszegtomaj Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának előírásaival. A területre vonatkozó övezeti előírások a 2. melléklet tartalmazza.

- Melléklet:**
1. Ügyfél kérelme
 2. Szabályozási tervlap kivonat
 3. Megállapodás minta

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Cserszegtomaj, 2023. október 18.

Tisztelettel:



Elekes István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:
...../2023. (X. ...) számú képviselő-testületi határozat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-Testülete a Cserszegtomaj, 017/55. hrsz.-ú „kert” művelési ágú 1567 m² térmértékű ingatlan belterületbe vonásának ügyét megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-Testülete a Cserszegtomaj, 017/55. hrsz.-ú „kert” művelési ágú 1567 m² térmértékű ingatlan Lf-2 építési övezetben található engedéllyel beépített ingatlan kialakítása érdekében a földrészlet belterületbe vonását támogatja.
2. A Képviselő-Testület felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan tulajdonosával kötendő azon megállapodás aláírására, amely alapján a tulajdonos kötelezettséget vállalnak az eljárással összefüggő valamennyi költség átvállalására.
3. Felhatalmazza a Polgármestert a 2. pont szerinti megállapodás aláírását követően a belterületbe vonási kérelem benyújtására.

Felelős: Elekes István polgármester, Farkas Ármin jegyző

Határidő: Folyamatos

1. melléklet

1142 Sp. hely lez 11.

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata
Elekes István polgármester úr
8372 Cserszegtomaj,
Dr. Bakonyi K. u. 1.

Cserszegtomaji Polgármesteri Hivatal	
2023-08-31	
Érkezes	
sz	11/3808-1/2023 M
tl	UOB ES SZ 1810

F

Tárgy: 017 /55 hrsz. lakóház, udvar, kert belterületbe vonási kérelme

Tisztelt Címzett!

Alulírott Wéber Mária Magdolna, született Magyarereggy, 1948.04.02. a 017 /55 hrsz számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a meglévő lakóépületem környezetének rendezéséhez a hivatkozott 017/55 hrsz. ingatlan belterületbe vonását támogatni szíveskedjenek.

A telek összközműves, a rajta meglévő feltüntetett lakóház 2000-ben készült el.

Az ingatlanhoz az út kialakított, a közvilágítás meglévő. Környezetemben több ingatlan már belterületi.

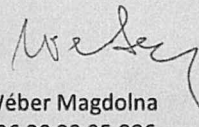
A bevonáshoz szükséges dokumentációt elkészítettem.

A rendezés során felmerülő költségeket vállalom.

Kérem kérelmem mielőbbi elbírálást.

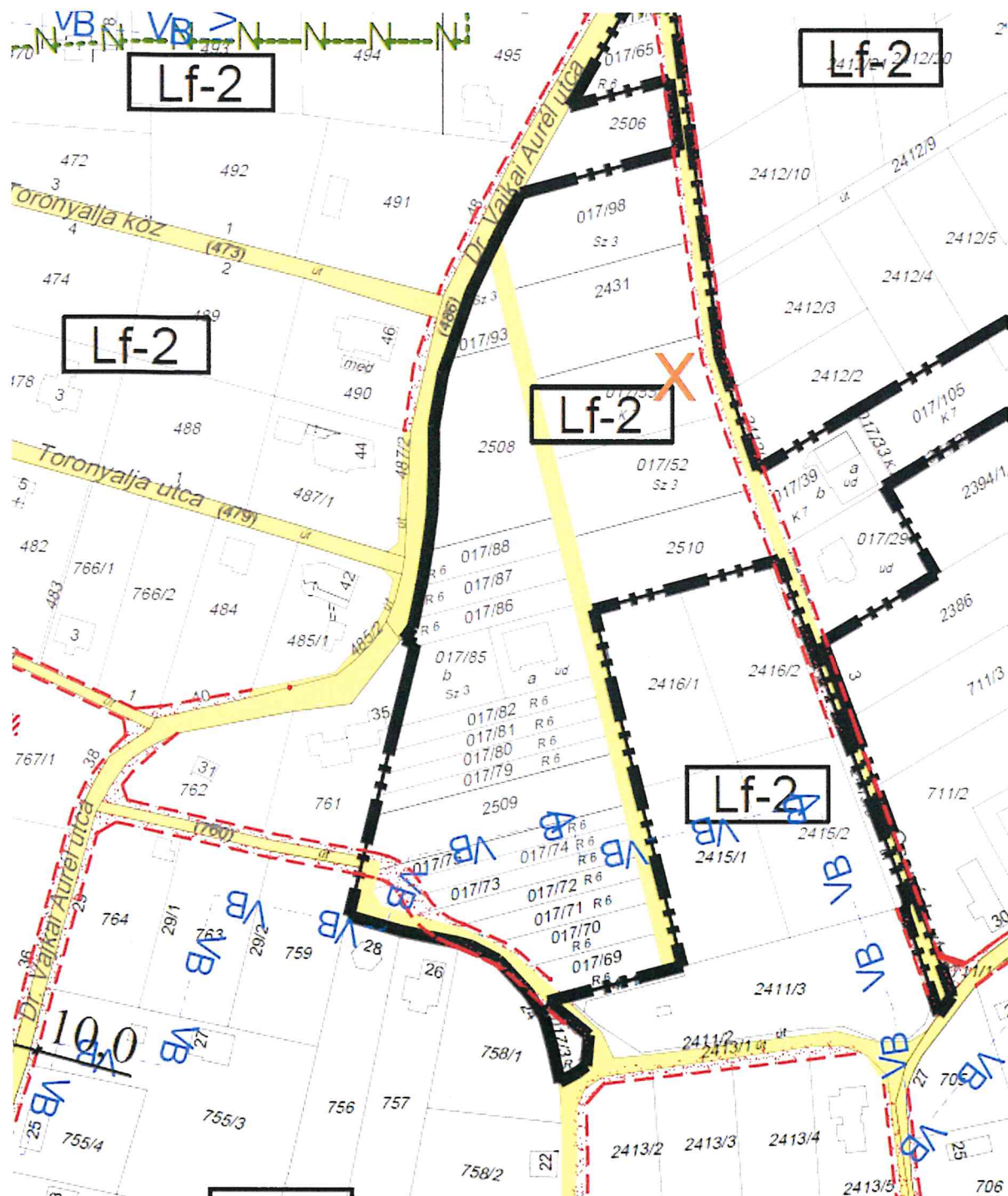
Cserszegtomaj, 2023.08.30.

Tisztelettel



Wéber Magdolna
+36 20 33 35 886

2. melléklet



Cserszegtomaj Község Önkormányzat Képviselő Testületének Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete alapján Lf-2 falusias építési övezetben található.

Vonatkozó szabályok:

.Lf Falusias lakóterület általános előírásai

18.§

1. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető. Egy épülettömbben legfeljebb két

rendeltetési egység létesíthető és az alábbi rendeltetésekkkel:

- a. Lakó
 - b. Mező- és erdőgazdasági
 - c. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági
 - d. Kereskedelmi, piac, szolgáltató, szállás jellegű
 - e. Igazgatási, iroda
 - f. Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g. Kulturális, közösségi szórakoztató
 - h. Sport
2. [32]

3. Az övezetben épületet elhelyezni csak közüzemi villamos energia, ivóvíz, szennyvíz elvezetés biztosításával lehetséges.

3.Lf-2 övezet előírásai

20.§

1. Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m², szélessége min. 16 m, mélysége min. 50 m.

2. [35]

3. [36]A kialakítható beépítési mód: oldalhatáron álló.

4. [37]Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 3,0 m. Az oldalkert minimális mérete 4m.

5. A beépítettség legnagyobb mértéke: 18%.

6. A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30% ami csak az építési helyen belül helyezhető el.

7. Az ingatlanon kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

8. A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.

9. Nyeles telek csak min. 4 m széles nyéllel alakítható ki. A nyél területe nem számítható bele a beépíthetőség számítás területébe. A nyél csapadékvíz elvezetése is kötelezően megoldandó.

....

3. melléklet

Megállapodás

Belterületbe vonási eljárás lebonyolítására

Mely egyrészről létrejött **Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata** 8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi Károly u. 1. szám (képviseli: Elekes István polgármester), másrészről

..... (szül.: anyja neve:)
..... szám alatti lakos

ingatlantulajdonos között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Tulajdonos/ok a tulajdonukat képező hrsz.-ú „.....” **művelési ágú** **AK értékű** m² térmértékű ingatlanára vonatkozóan belterületbe vonási kérelmet terjesztettek elő Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületéhez.
..... /..... tulajdoni hányad
2. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a számú határozatával a belterületbe vonással egyetértett azzal, hogy a belterületbe vonással felmerülő mindennemű költség a tulajdonost terheli. A benyújtott kérelem alapján a **Cserszegtomaj**, hrsz.-ú „.....” **művelési ágú** m² térmértékű ingatlan kerül belterületbe vonásra. (A képviselő-testületi határozati kivonat a megállapodás mellékletét képezi.)
3. Ingatlantulajdonos kötelezettséget vállal, miszerint a földrészletet a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen fel fogja használni.
A változási vázrajzon a telekalakítás során létrejövő új telek hrsz-on szerepeljen.
4. Az önkormányzat nevében – a képviselő-testület határozata alapján – Elekes István polgármester a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Keszthely (továbbiakban: Kormányhivatal) felé belterületbe vonási kérelmet terjeszt elő a tulajdonos által elkészített földhivatali munkarészek, humuszos talajréteg mentését megalapozó és humuszgazdálkodási talajvédelmi terv melléklésével, melynek költségei az ingatlan tulajdonost terheli. Továbbá az illetékes Kormányhivatal által az eljárás folyamán esetlegesen előírt bármilyen hiánypótlást (pl. hegybírói hozzájárulás, környezetvédelmi hatás tanulmány, stb.) a kiszabott határidő belül teljesít, költségeit vállalja. Annak elmaradása esetén megszűnő eljárásban felmerülő következményeket vállalja.
5. Az ingatlantulajdonos kötelezettséget vállal, hogy a belterületbe vonás költségeit a földhivatali (engedélyezési) határozat jogerőre emelkedésétől számított 5 munkanapon belül az önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára befizeti.
6. Az 5. pontban említett költségek: igazgatási szolgáltatási díj, adatátvezetési díj, földvédelmi járulék, egyéb előre nem látható - a belterületbe vonással érintett - költségek.

7. Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket békés úton, tárgyalással kívánják megoldani. Ennek eredménytelensége esetén szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásból származó bármely vita esetére a Keszthelyi Járásbíróság kizárólagos illetékességét fogadják el.
8. Jelen megállapodás annak aláírásával válik érvényessé. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mindenkor hatályos Ptk.-ban foglaltak az irányadóak.

Jelen megállapodást felek – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – aláírásukkal hitelesítik.

Cserszegtomaj, 2023.

Elekes István
polgármester

.....
ingatlantulajdonos

.....
ingatlantulajdonos

Ellenjegyezte:
jegyző