



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”

Bertalané dr. Gallé Vera
Bertalané dr. Gallé Vera
jegyző *h.*



Előterjesztés

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testület 2021. december 15-ei rendes nyilvános ülésére

Tárgy: Dr. Járasi Vinczéné kérelme alapján a Cserszegtomaj, 0125/18 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása

Tisztelt Képviselő-testület!

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzat 36/2021. (IV.30.) határozatában a Cserszegtomaj 0125/15; 0125/16; 0125/17; 0125/18 hrsz. ingatlanok belterületbe vonását támogatta.

Tárgyi ingatlanok Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete alapján Lf-3 falusias építési övezetben található, ahol a minimálisan kialakítható telek mérete 2000 m². A határozat alapján a négy ingatlant össze kell vonni a belterületbe vonhatóság érdekében.

Időközben a 0125/17 és 0125/18 hrsz. ingatlanok egy tulajdonban vannak. A két ingatlan 2021. novemberében összevonásra került a 0125/18 hrsz. 2529 m² területű ingatlanná (1. melléklet), mely így módon egyedül is megfelel a belterületbe vonási eljárás feltételeinek.

Dr. Járasi Vinczéné a terület tulajdonosa kérelemmel fordult a tisztelt Testülethez, hogy belterületbe vonási kérelmét támogassák.

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

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 ingatlantulajdonosok külön megállapodás alapján átvállalja.

A fentiekből a talajvédelmi terv és a változási vázrajzzal már rendelkezik Kérelmező.

A tulajdonos kérelme alapján a belterületbe vonással kapcsolatos fentebb felsorolt összes önkormányzatot terhelő költség megfizetését vállalták.

A kérelmezők kérése területalakítási szempontból összhangban van a vonatkozó jogszabályok és a Helyi Építési Szabályzatának előírásaival. A területre vonatkozó övezeti előírások a következők:

1. Lf Falusias lakóterület általános előírásai

18.§

(1) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető. Egy épülettömegben legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető és az alábbi rendeltetésekkel:

- 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) ¹

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

....

2. Lf-3 övezet előírásai

21.§

(1) Az övezetben kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m², szélessége min. 18 m, mélysége min. 50 m.

- (2) Az övezetben kialakítható telek szélessége a közterület felől legalább 18,0 m.
- (3) A kialakítható beépítési mód: szabadon álló.
- (4) Az előkert mérete a környezetében kialakult állapothoz illeszkedő, ennek hiányában 5,0 m.
- (5) A beépítettség legnagyobb mértéke: 18%.
- (6) A beépítettség legnagyobb mértéke terepszint alatt: 30%, ami csak az építési helyen

Határozati Javaslat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) számú képviselő-testületi határozata

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Dr. Járasi Vinczéné kérelme alapján a Cserszegtomaj, 0125/18 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Cserszegtomaj 0125/18. hrsz.-ú „szőlő” művelési ágú 2529 m² térmértékű ingatlan Lf-3 építési övezetbe történő beépíthető 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. Továbbá felhatalmazza a Polgármestert a 2. pont szerinti megállapodás aláírását követően a belterületbe vonási kérelem benyújtására.

Felelős: Elekes István polgármester,
Bertalanné Dr. Gallé Vera jegyző

Határidő: Folyamatos

Mellékletek

1. mellékelt

GEOMOL FÖLDMÉRŐ IRODA
DOBRÓKA PÉTER ev.
KESZTHELY, DEÁK FERENC u. 47.
+36 83 311 594, +36 30 993 6686

Munkaszám: 30-1/C/2021

CSERSZEGTOMAJ
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1207/2021

Telekalakítási helyszínrajz

a 0125/17 és 0125/18 helyrajzi számú földrészteltek összevonásáról

Méretarány: 1:1000



Nyilvántartott beépítettség százalék.

Változás előtt: 0125/17: 0 %

0125/18: 0 %

Változás után: 0125/18: 0 %

Keszthely, 2021.09.15.

Készítő:

DOBRÓKA PÉTER
Földmérő igazolvány szám: 4140

DOBRÓKA PÉTER
okl. földmérő és földrendező mérnök
földmérő igazolvány szám: 4140
8360 Keszthely, Deák F. u. 47.

A feltüntetett méretek számított térképi adatok.

A helyszínrajz méretek levételére nem alkalmas.

Minőséget tanúsító:

MOLNÁR SZILÁRD IMRE
Földmérő igazolvány szám: 7451
Ing.rend.min.szám: 0401/1990
Mérnök kamarai szám: GD-T:20-0282

2. mellékelt:

Megállapodás

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

ingatlantulajdonosok között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Tulajdonosok a tulajdonukat képező **hrsz.-ú** „.....” **művelési ágú** **m²** térmértékű ingatlanára vonatkozóan belterületbe vonási kérelmet terjesztettek elő Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületéhez.
..... /..... tulajdoni hányad
..... /..... tulajdoni hányad

A belterületbe vonás lefolytatására tulajdonosok (szül.: anyja neve:) szám alatti **lakost hatalmazza meg az ügyben teljes körű képviselettel.**

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 kívánja használni.
4. Az önkormányzat nevében – a képviselő-testület határozata alapján – Elekes István polgármester a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya felé belterületbe vonási kérelmet terjeszt elő a tulajdonos által elkészített földhivatali munkarészek, humuszos talajréteg mentését megalapozó és humuszgazdálkodási talajvédelmi terv melléklésével.
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.