



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 Armin
jegyző

Előterjesztés

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. március 27-i soros ülésére

Tárgy: A 0125/45 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása

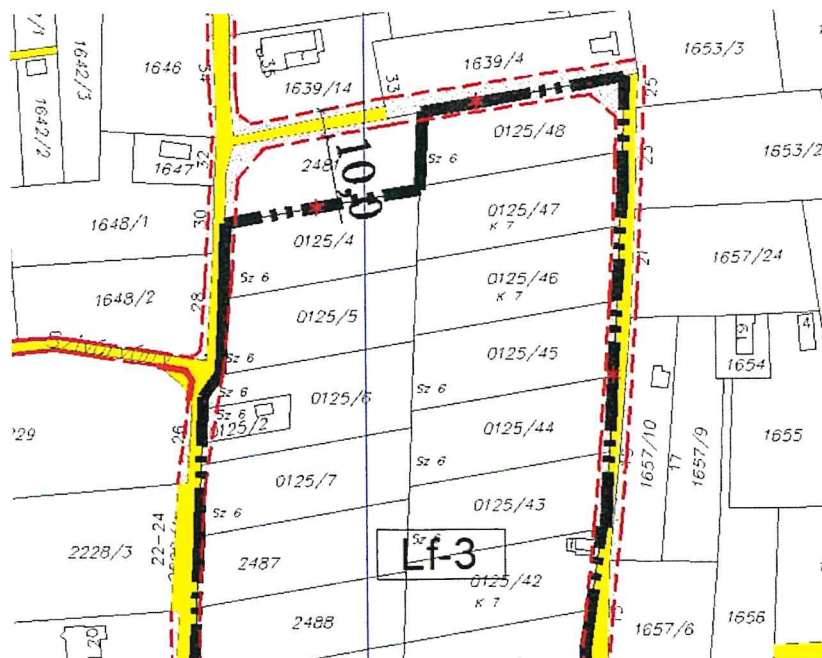
Előterjesztő: Elekes István polgármester

Készítette: Vasas Ottó települési főépítész

Tisztelt Képviselő Testület!

Lékainé Cserép Ilona 8372 Cserszegtomaj, Barlang u. 27. szám alatti ingatlantulajdonos 2024. február 5-én írásos belterületbe vonási kérelmet nyújtott be a Cserszegtomaj, 0125/45 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 2037 m² térmértékű ingatlanra vonatkozóan (1. melléklet). Az Ügyfél a kérelemhez a belterületbe vonási eljárás hasznosítására és költségeire vonatkozó nyilatkozatát csatolta (2. melléklet).

A Cserszegtomaj, Keringő utcai 0125/45 hrsz. 2037 m² nagyságú szántó besorolású ingatlan Cserszegtomaj Község Önkormányzat Képviselő Testületének Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelete alapján Lf-3 falusias beépítésre szánt építési övezetben található.





A dinamikusan fejlődő terület az e-kozmu.hu térképen.

A tavalyi évben ugyanezen parcella északi-nyugati Korona utca felőli sarkában lévő két ingatlan került belterületbe.

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 törvény 15. § (2) „Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.”

15. § (3) „Külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.”

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, a korábbi gyakorlattal ellentétben a humuszos talajréteg mentését megalapozó és humuszgazdálkodási talajvédelmi terv készítése már nem szükséges, 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 (2. melléklet).

Az ingatlan belterületbe vonásának indokoltságát az alábbiakban vizsgáltuk, a kérelmezők kérése területalakítási szempontból összhangban van a vonatkozó jogszabályok és a 15/2015.(XII.17.) rendelettel elfogadott Cserszegtomaj Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának előírásaival, annak módosítása nem szükséges. A 0125/45 hrsz. ingatlan a Keringő utcával és annak keleti oldali belterületével közvetlen határos. Az utcában a közművek kiépítésére lehetőség van, jelenleg az utca déli végén csak víz és szennyvízközmű hálózat elérhető, elektromos és gáz közmű nem. Víz és szennyvíz tekintetében a bekötés megoldható esetlegesen a Korona utca felől a szomszédos ingatlanon keresztül, amennyiben annak magántulajdonosa hozzájárulását adja. Az elektromos közmű kérdéses. Az útburkolat föld/stabilizált zúzottkő, közvilágítás és csapadékvíz elvezetés még nincs. A szemétszállítás, postai szolgáltatás a későbbiekben megoldható.

Melléklet:

1. Ügyfél kérelme
2. Ügyfél nyilatkozata
3. Megállapodás minta

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

Cserszegtomaj, 2024. március 22.

Tisztelettel:



Elekes István sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:
...../2024. (III.27.) számú képviselő-testületi határozat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Cserszegtomaj, 0125/45 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 2037 m² térmértékű ingatlan belterületbe vonásának ügyét megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Cserszegtomaj, 0125/45 hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 2037 m² térmértékű ingatlanok Lf-3 építési övezetben található 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, az ingatlan közművesítésére.
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

Válasz!

Tisztelt Megyő Úr!

Exulau szeretném kérni, hogy 2002. évtől tulajdonomban levő Borsekőfalvai Menugő utca HR5X: 0125/45 külterületi ingatlanomat belterületi nyilvántartását rendelkezésemre szíveskedjék.

Név: László Borsekőfalvai

Cím: 8572, Borsekőfalvai, Borlaug utca 31.

Telefon nr: 06-30/294-2471

Tisztelettel: László Borsekőfalvai Borsekőfalvai

Dátum: 2002. Február 05.

2. melléklet

NYILATKOZAT

belterületbe vonási kérelemhez

Alulírott, Lékai Györgyi Csenge Boros.....
Cserszegtomaj, Barkaszentor-31.....szám alatti
lakos a Cserszegtomaj, 0125/45..... hrsz-ú földrészlet(ek)

tulajdonos(társ)aként és tekintetében kérem, hogy Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztályánál (8360 Keszthely, Deák F. u. 47.) a földrészlet belterületbe vonását kezdeményezze.

Nyilatkozom, hogy

- fenti földrészlet(ek)et építkezés..... céljára, mint igénybevevő 4 éven belül ténylegesen felhasználom,
- az eljárás minden költségét (eljárási és átvezetési költségek/díjak, változási vázrajz és talajvédelmi terv készítése, földvédelmi járulék költsége) viselem,
- a belterületbe vonási eljárás az eljáró földhivatalnál való megindításához szükséges dokumentumokat (változási vázrajz (5 példányban) és talajvédelmi terv, egyéb szükséges nyilatkozat, meghatalmazás) a szükséges példányszámban önkormányzat rendelkezésére bocsáto(tta)m,
- amennyiben a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztálya elutasítja a belterületbe vonás iránti kérelmet, kártérítési igényrel nem élek az önkormányzat felé.
- az építési telek kialakításával a későbbiekben elvégzendő feladatok és terhek tekintetében az Önkormányzat felé semminemű igényt nem támasztok.

Kelt. Cserszegtomaj..... 2024. Február 05

Lékai Györgyi Csenge Boros

kérelmező

Tanúk:

Név: Lékai Gábor

Név: Szarka Róbert

Lakcím: Cserszegtomaj 8342
Barkaszentor-31

Lakcím: 8342 Cserszegtomaj Kilitai u. 11.

Szig.sz.: 334855 KE

Szig.sz.: 366789 IE

Aláírás: Lékai Gábor

Aláírás: Szarka Róbert

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, az építési telek kialakításához szükséges közművesítettségét biztosítja.
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. Az ingatlantulajdonos kötelezettséget vállal, hogy az önkormányzattal szemben a semminem követelést nem támaszt a szilárd burkolatú út, csapadékvíz elvezetés és közvilágítás tekintetében.
8. 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.
9. 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, 2024.

.....
Elekes István
polgármester

.....
ingatlantulajdonos

Ellenjegyezte:
jegyző