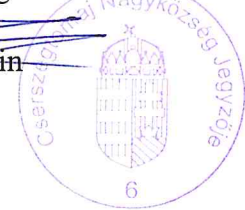




Csersztomaj Nagyközség Polgármestere
8372 Csersztomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.
Tel.: 83/531-908 Tel./Fax: 83/531-906
Email: polgarmester@csersztomaj.hu

„Törvényességi szempontból kifogást nem emelek”

Farkas Ármin
jegyző



Előterjesztés

Csersztomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. április 26-ai soros ülésére

Tárgy: A 0125/4 hrsz és 0125/5 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

Előterjesztő: Elekes István polgármester

Készítette: Vasas Ottó települési főépítész

Tisztelt Képviselő Testület!

Böcskei Lajos [redacted] szám alatti ingatlantulajdonos 2023. március 8-án írásos belterületbe vonási kérelmet nyújtott be a Csersztomaj, 0125/4. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 1972 m² térmértékű és a Csersztomaj, 0125/5. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 1972 m² térmértékű ingatlanokra vonatkozóan (1. melléklet).

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) bekezdése értelmében külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészetek 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 földrészeteket 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 földrészetekkel (pl. önálló helyrajzi számon nyilvántartott út, árok elválasztja belterülettől) továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészetekkel.

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 kérelmezők 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 az ügyfélnek küldött főépítészti tájékoztató tartalmazza (2. melléklet).

Melléklet:

1. Ügyfél kérelme
2. Főépítészti tájékoztatás
3. Megállapodás minta

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

Cserszegtomaj, 2023. április 19.

Tisztelettel:

Elekes István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:
...../2023. (IV.26.) számú képviselő-testületi határozat

Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzata Képviselő-Testülete a Cserszegtomaj, 0125/4. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 1972 m² térmértékű és a Cserszegtomaj, 0125/5. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 1972 m² térmértékű ingatlanok belterületbe vonásának ügyét megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Cserszegtomaj Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-Testülete a Cserszegtomaj, 0125/4. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 1972 m² térmértékű és a Cserszegtomaj, 0125/5. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú 1972 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.
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

T Polgármesteri hivatal -

Cserszegtomaji Polgarmesteri Hivatal	
Erkezés	2023-03-08
Isz. N/568-1	2023. III.
U. 108	Eszt. 1986

Kérelem -

Kérem telkeim belterületve ^{sz} vándorát

Böcskei Lajos 1953-10-04-

Szeles Anna -

8372 Cserszegtomaj Barlang ut-17-

A Telkek-Cserszegtomaj

Korona utca -

0125/4 -

0125/5 -

A Telkeken viz - villany - szennyvíz van -

A Telkek előtt Bitumenes közút van -

Korona utca -

0125/4-en 1x 32 A villany van

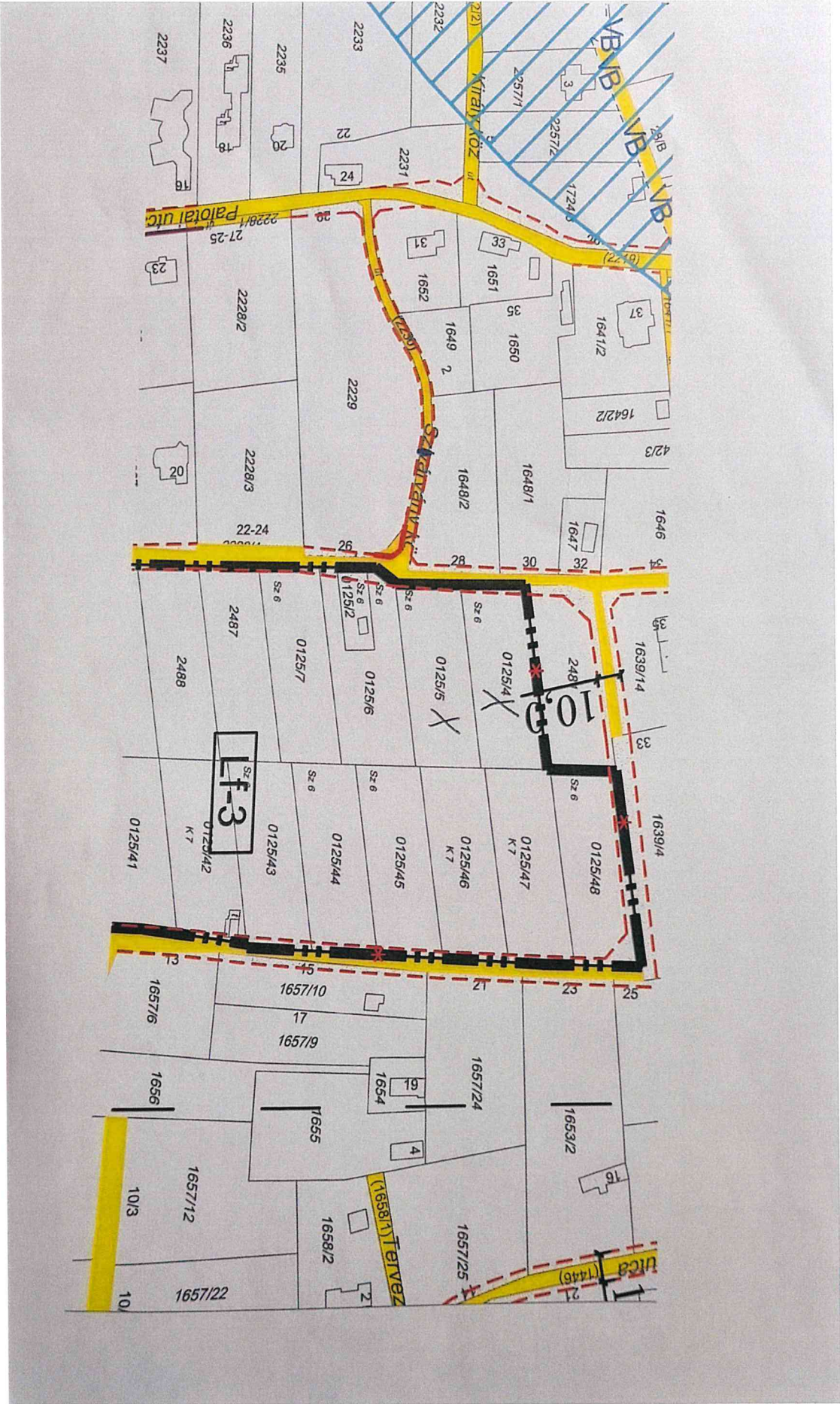
0125/5-en 3x 16 A villany van

8372 Cserszegtomaj Barlang ut 17

2023-03-08

Böcskei Lajos

Tel [REDACTED]



2. melléklet



CSERSZEGTOMAJ FŐÉPÍTÉSZE

8372 Cserszegtomaj, Dr. Bakonyi K. u. 1.

E-mail: foepitesz@cserszegtomaj.hu

Telefon: +36 30 519-8801

Tárgy: Tájékoztatás

Iktatószám: 111/868-3/2023

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



ASP20_PROUD_IRAT_AVDHDSZ_MEB

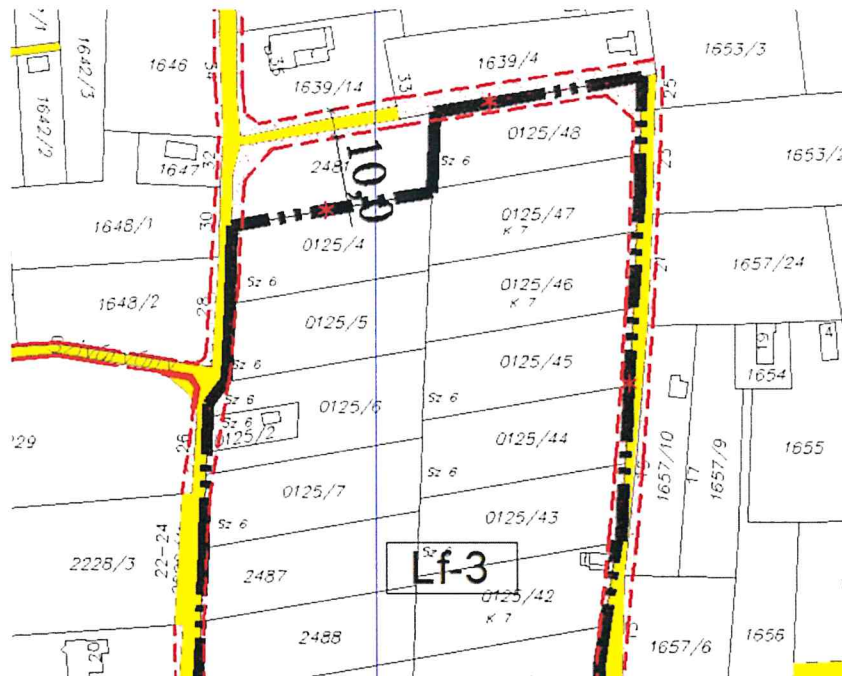
Böcskei Lajos

Tisztelt Címzett!

A 2023. április 5-én a Cserszegtomaj Nagyközség Polgármesteri Hivatalának hivatalos helyiségében leadott Cserszegtomaj 0125/4 és 0125/5 hrsz. ingatlanok beépíthetőségével kapcsolatos kérelmére az alábbi tájékoztatást adom.

Nyilvántartásunk alapján a Cserszegtomaj külterület 0125/4 hrsz. és a 0125/5 hrsz. szántó terület besorolását ingatlanok, 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 találhatók.

Szabályozási tervlap kivonat:



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 rendeltetésekkel:

- a. Lakó
 - b. Mező- és erdőgazdasági
 - c. A terület rendeltetészerű 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.

.....

4.I.I-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 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 nyéllal alakítható ki. A nyél területe nem számítható bele a beépíthetőség számítás területébe. A nyél csapadékvíz elvezetése is kötelezően megoldandó.

....

Az ingatlanokat védőterület is érinti (piros szaggatott vonal), melyre Cserszegtomaj Község Önkormányzat Képviselő Testületének a Cserszegtomaj Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2015.(XII.17.) önkormányzati rendeletéből kiemelve az alábbiak vonatkoznak:

4.§ 14. A szabályozási vonallal vagy telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területtel nem érintett utak mentén kerítést, támfalat, bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 5,0-5,0 méter távolságra lehet újonnan elhelyezni.

....

7. § 6. Amennyiben a telket szabályozási vonal vagy telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület érinti, a közterület felőli kerítések kialakítása, csak a szabályozási vonal ill. az telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület határa mentén, vagy az építési telken belül lehetséges. Amennyiben a kerítés a szabályozási szélességen ill. a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területen belül épül, az út kialakítása során amennyiben azt el kell bontani a költségei a tulajdonosát terhelik, és kártérítésre nem jogosult.

....

44. § 2. A telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területtel érintett telken a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület szerinti telekalakítást az út építése során kell kialakítani. Építmény építési engedélyezése során az építési hely (előkert) megállapításakor a közterület felőli határvonalnak a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára terület határát kell tekinteni. Új építményt elhelyezni, meglévő építményt bővíteni a telken/építési telken belüli védőterület - közlekedési és közmű elhelyezés céljára területen belül nem lehet.

....

Röviden a belterületbe vonás menetéről:

Szükséges egy minden tulajdonos által aláírt kérelem, melyben megjelölik a belterületbe vonás célját, valamint nyilatkoznak az összes felmerülő költség vállalásáról.

A kérelmet a képviselő-testület elé kell terjeszteni, amely azt elbírálja, pozitív döntés esetén felhatalmazza a polgármestert az Önkormányzat és a tulajdonosok közti megállapodás aláírására. A megállapodásból mindkét fél további kötelezettségei kiolvashatóak majd. A belterületbe vonást az Önkormányzat kérelmezi a Földhivatalnál, de az ahhoz szükséges dokumentumok elkészíttetése a tulajdonos feladata (földmérés megbízása, talajvédelmi tanulmány elkészíttetése, stb.), továbbá minden költség a tulajdonost terheli.

Cserszegtomaj, 2023. április 6.

Üdvözlettel

Vasas Ottó s.k.
települési főépítész

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. Ingatlanulajdonos 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