

#### **4./ELŐTERJESZTÉS**

a képviselő-testület 2024. február 14-ei ülésére

**Tárgy:** Ingatlanügyek – Jánossomorja, 0790/18 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonási ügye

**Előterjesztő:** Lőrincz György polgármester

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

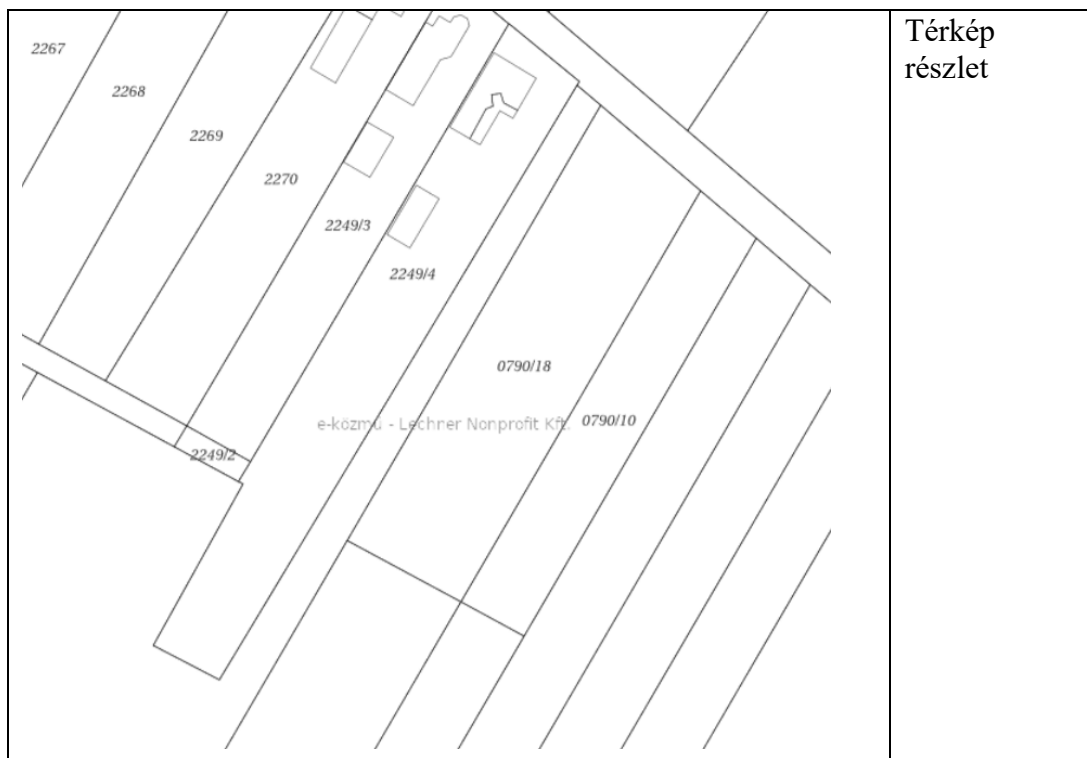
Az előterjesztés mellékletében található kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez a kérelmező 2023. novemberében. Kérelme a Jánossomorja 0790/18 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásának kezdeményezésére vonatkozik.

A rendezési terv lehetővé teszi a belterületbe vonást, mivel az érintett ingatlannál új beépítésre szánt területet és belterületi határvonalat jelöl ki, illetve falusias lakóövezetbe sorolja a területet.

Az érintett ingatlan és a jelenlegi belterület között található egy külterületi szántó (0790/6), aminek egy részét szintén belterületbe vonásra jelöli a szabályozási terv. Ennek a belterületbe vonását nem kezdeményezték, illetve a másik szomszédos ingatlanét sem. A kérelem tehát egy belterületi „sziget” kialakítását jelenti.

A kérelmező kérelmében nyilatkozott, hogy vállalja a belterületbe vonás költségeinek viselését.

	Szabályozási terv részlet 1.
	Szabályozási terv részlet 2.



**A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény a belterületbe vonás engedélyezésére külön szabályokat állapít meg, amelyek az alábbiak:**

**15. § (1)** A belterületbe vonás esetén a 9–13. §-ban foglaltakat az (1a)–(6) bekezdés szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

(1a) A 13. § (2) bekezdése nem alkalmazható, ha a belterületbe vonás iránti kérelem olyan földrészletet is tartalmaz, amelynek végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság már engedélyezte, és az engedély időbeli hatálya még nem járt le.

**(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.**

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

**(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel,** továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészletekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészleteknek minősülnek azok a földrészletek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

**a) ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,**

**b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy**

c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészletek nem azonosak.

(6) Új község alakítása, településegyesítés megszüntetése esetén a belterületbe vonás során, valamint zártkerti ingatlanok a belterületbe vonása során a (2) bekezdés utolsó mondatát, a (3)–(5) bekezdés rendelkezéseit, továbbá a 11. § (2) bekezdésének első mondatát nem kell alkalmazni.

(7) Ha a földrészlet belterületbe vonási eljárásának a megindítását az önkormányzatnál természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen, a belterületbe vonás során a 11. § (2) bekezdésének első mondatában és az (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.

(8) A (7) bekezdésben foglalt esetben az ingatlan természetes személy tulajdonosának saját, illetve közeli hozzátartozóinak lakhatása szempontjából az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. § (3a) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(9) A belterületbe vonás (7) bekezdésben rögzített esetében az önkormányzatnak – a (2) bekezdésben foglaltakon túl – csatolnia a kell az ingatlan természetes személy tulajdonosának közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlan a saját tulajdonában áll, és azon saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatására kíván lakóépületet létesíteni.

(10) Ha az ingatlan természetes személy tulajdonosa nem tesz eleget a (9) bekezdés szerinti nyilatkozatában foglaltaknak, vele szemben a 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti földvédelmi bírság kiszabásának van helye.

(11) A (10) bekezdés szerinti esetben a földvédelmi bírság mértéke az 1. melléklet 4.1. pontjában meghatározott földvédelmi járulék ötszöröse.

**15/A. §** Ha az ingatlanügyi hatóság a 15. § (1a) bekezdésében meghatározott körülmény fennállása mellett a termőföld belterületbe vonását engedélyezi, ezen engedély véglegessé válása napjával a korábban kiadott végleges más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat hatályát veszti, feltéve, hogy a 22. § (4) bekezdés a) pontjában foglalt földvédelmi járulékfizetési kötelezettség esedékessége a belterületbe vonás engedélyezéséről szóló határozat meghozatalának napjáig nem állt be. A végleges más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat hatályának megszűnéséről a belterületbe vonás engedélyezéséről szóló határozatban kell rendelkezni.

#### Javaslat:

A rendezési terv lehetővé teszi a belterületbe vonást, mivel az érintett ingatlannál új beépítésre szánt területet és belterületi határvonalat jelöl ki, illetve falusias lakóövezetbe sorolja a területet. Az önkormányzat településrendezési tervében meghatározott cél szerint a Bercsényi utca folytatásában a 0790/6, 0790/10, 0790/18, hrsz-ú ingatlanok, illetve bizonyos részük kerülnének belterületbe. A területfejlesztési cél megvalósítása csak akkor lehetséges, ha ezek belterületbe vonása egyidőben történik, ezért a kérelem csak ebben a formában támogatható.

A kérelem, és a törvényi előírások figyelembevételével javaslom továbbá, hogy a kérelmezővel az önkormányzat kössön megállapodást (szerződést) arra vonatkozóan, amiben a kérelmező vállalja az összes felmerülő költség viselését, ami a termőföld kivonásához szükséges. Vállalja, hogy elkészítteti a munkarészeket, ami a termőföld kivonásához szükségesek. Vállalon továbbá kötelezettséget a közművek kiépítésére, a közműhálózat bővítésére, út, járda, csapadékvíz elvezetés, közvilágítás szükséges mértékig történő megépítésére, vagy azok költségeinek viselésére az érintett útszakaszon.

Határozati javaslat:

**Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (II.14.) Kt. határozata**

1. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja a Jánossomorja 0790/18 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását a határozat 2., 3., 4., 5. pontja figyelembevételével.
2. A 0790/18 hrsz-ú ingatlan csak úgy vonható belterületbe, hogy egyidejűleg a 0790/6 hrsz-ú szántó belterületbe vonásra kijelölt részét, illetve a 0790/10 hrsz-ú szántót is belterületbe kell vonni.
3. A kérelmező kössön szerződést (megállapodást) önkormányzattal a törvényi előírások figyelembevételével az alábbi tartalommal és feltételekkel.
4. A kérelmező vállalja az összes felmerülő költség viselését, ami a termőföld kivonásához szükséges. Vállalja, hogy elkészítteti a munkarészeket, ami a termőföld kivonásához szükségesek. A kérelmező vállaljon továbbá kötelezettséget a közművek kiépítésére, a közműhálózat bővítésére, szilárd burkolatú út, járda, csapadékvíz elvezetés, közvilágítás szükséges mértékig történő megépítésére, vagy azok költségeinek viselésére. A szükséges mérték területi kiterjedése: a jelenleg 0790/10 hrsz-ú ingatlan Észak-keleti hátára és a meglévő belterületi határ közötti útszakasz. Műszaki tartalom a későbbiekben a közmű és út tervek alapján kerül meghatározásra.
5. A Szerződés (megállapodás) melléklete a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (9) bekezdés szerinti nyilatkozat, illetve a 4 éven belüli beépítési kötelezettség vállalása.
6. Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy a szerződést (megállapodást) megkösse, illetve a belterületbe vonási kérelmet az Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályához benyújtsa.
7. Felkéri a polgármestert, hogy értesítse a kérelmezőt.

**Felelős:** Lőrincz György polgármester

**Határidő:** 2024. március 30. a szerződés (megállapodás) megkötésére, illetve folyamatos az eljárás lezárásáig.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a szükséges döntést meghozni szíveskedjenek.

Jánossomorja, 2024. január 30.

**Lőrincz György s.k.**  
polgármester