



# Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.  
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polgarmester@ocsanet.hu

## ELŐTERJESZTÉS

*A „Döntés az Ócsa 0294/1 helyrajzi számú külterületi ingatlan belterületbe vonásáról”  
elnevezésű napirendhez*

### Tisztelt Képviselő-testület!

2016. február 17. napján Lugosi Jánosné és Bodó Bálint tulajdonosok kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz, melyben az Ócsa 0294/1 hrsz.-ú, természetben a Kiss János utcában lévő, külterületi ingatlanjukat kívánják belterületbe vonatni.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 15.§ (2) bekezdés szerint: „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 településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.”

A Törvény 15.§ (3) bekezdése kimondja: „Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.”

Belterületbe vonásra elsősorban az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeket lehet igénybe venni.

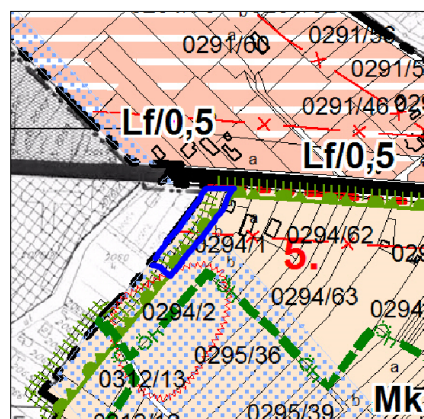
### Az érintett ingatlan adatai:

Hrsz.	Elhelyezkedés	Jelenlegi területfelhasználás	Jelenlegi művelési ág és minőségi osztály	Tervezett területfelhasználás
0294/1	Kiss János utca páros oldala, a jelenlegi belterületi határhoz csatlakozóan	Külterületi kertes mezőgazdasági terület	5-ös osztályú gyümölcsös	Művelésből kivett, belterületi lakó ingatlan

A belterületbe vonás iránti eljárás megindítását az ingatlannal rendelkezni jogosultak írásban kezdeményezték az Önkormányzatnál.

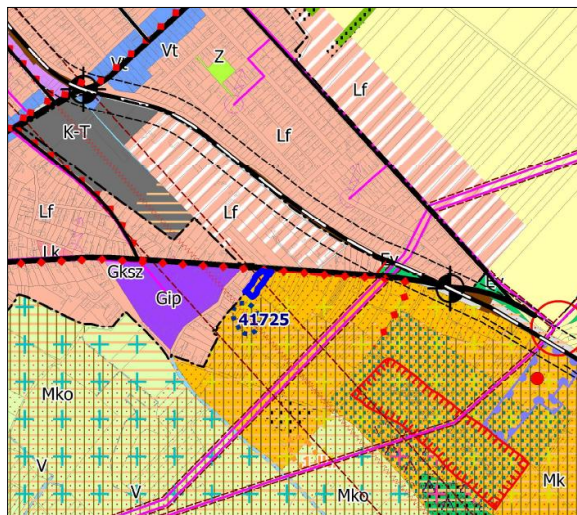
### A belterületbe vonás körülményei:

A belterületbe vonni kívánt ingatlan a hatályos Településszerkezeti terv szerint, Mk jelű, kertes mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt terület. A Településszerkezeti terv rögzíti a település hosszú távon belterületbe vonandó területeit, melyet a jelenlegi belterülethatárhoz csatlakozóan, „tervezett belterülethatár” vonallal határol le. A tárgyi ingatlan a hatályos Településszerkezeti terven nem esik bele a távlatban belterületbe vonandó területbe. A Törvény szövege szerint, a belterületbe vonás iránti kérelemhez csatolni kell a Településszerkezeti terv kivonatát is. Emiatt a belterületbe



vonás megindítása előtt, a Településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Ócsa Város Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata jelenleg folyamatban van. A tárgyi ingatlan a korábban államigazgatási véleményezésre a Hatóságoknak megküldött dokumentációban sem szerepel, tervezett belterületként, mivel az igény később érkezett. Ugyanakkor a véleményezési szakasz keretében még lehetőség van a tervezett belterülethatár vonalának módosítására, amennyiben a belterületbe vonás iránti tulajdonosi kérelmet a Képviselő-testület támogatja. Ez egyben a telek övezeti átsorolását is jelenti, aminek keretében az ingatlan besorolása a jelenlegi kertes mezőgazdasági területről, tervezett falusias lakóterületre változna. Ebben a státuszában az ingatlan lakóépülettel csak akkor válhat beépíthetővé, amennyiben a belterületbe vonás megtörtént.



A Településrendezési tervek ilyen kisleptékű módosítására lehetőség van az államigazgatási véleményezési szakaszban is, a partnerségi egyeztetés keretében érkezett lakossági észrevételek, vélemények alapján. A kérelem a partnerségi egyeztetés időszakában érkezett, így annak tartalmát a Képviselő-testület érdemben elbírálhatja. Amennyiben a Képviselő-testület a kérelem támogatása mellett dönt, úgy a Településrendezési eszközök a döntésnek megfelelően módosítandók. A tervezett módosítást az egyeztetés következő szakaszában a Hatóságok véleményezik. Ennek kimenetele előre nem megjósolható.

A tulajdonosok korábban (2001-ben) már egyszer kezdeményezték a belterületbe vonást. Ekkor megkeresték a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságát (továbbiakban: DINPI) is, amely akkor szakhatósági hozzájárulást adott a tervezett belterületbe vonáshoz. A DINPI levelét az előterjesztés mellékletében olvashatják.

A belterületbe vonás iránti kérelmet az Önkormányzat az új Településrendezési eszközök elfogadása után kezdeményezheti.

#### **A belterületbe vonás javasolt gyakorlati kivitelezése:**

Amennyiben a véleményező hatóságok által támogatott és a Képviselő-testület által elfogadott módosított Településrendezési eszközök hatályba lépnek, ezt követően az Önkormányzat mielőtt megindítja a belterületbe vonási folyamatot, írásbeli nyilatkozatot kell kérjen a tulajdonosoktól, melyben a tulajdonosok a belterületbe vonás költségeit (változási vázrajz elkészítése, eljárási díj megfizetése, földvédelmi járulék) vállalják.

A Körzeti Földhivatalhoz a Képviselő-testület által támogatott kérelmeket akkor terjesztheti elő az Önkormányzat, amikor az ügyfél az Önkormányzat felé befizette az eljárási díjat. A megfizetendő földvédelmi járulékról a Törvény 22.§ (4) bekezdés b) pontja többek között kimondja: A járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes. A Törvény 22. § (3) bekezdésének második mondata kimondja: „Termőföld belterületbe vonása miatt a járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli.” Amennyiben az ügyfél határidőn belül nem fizeti meg a megállapított földvédelmi járulékot az önkormányzat részére úgy javaslom, hogy a Törvény 13. § (1) bekezdése alapján az engedély jogosultjaként a Polgármester az Önkormányzat képviseletében eljárva mondjon le a termőföld más célú

hasznosítására vonatkozó engedélyben foglalt jogosultságról. A Törvény szerint az ingatlanügyi hatóság a lemondás miatt érvénytelenítő határozatot hoz és közli azokkal, akik a jogerős engedélyező határozatról értesültek.

A Törvény 15.§ (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy külterületi ingatlan belterületbe vonására irányuló kérelmet csak és kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő a Körzeti Földhivatalnál. A Törvény szerinti belterületbe vonásra irányuló kérelmezési eljárás kapcsán célszerű lehet egy olyan nyilatkozat elkészítése, mely az Önkormányzat, a Körzeti Földhivatal és a belterületbe vonási eljárás kezdeményezőjét segíti és a belterületbe vonás feltételeit rögzíti.

A nyilatkozat hivatott lenne előzetesen tisztázni a megindítandó eljárás kapcsán, a kezdeményezőkhöz esetleges hibás feltételezéseit, miszerint a belterületbe vonással közvetlenül építési telek alakul ki. Valójában a belterületbe vonás a településfejlesztési cél elérésének egyik alapvető feltétele, de elfogadásával nem jár automatikusan az építési telek státusz.

Az ingatlan tulajdonos(ok) részéről a belterületbe vonás kezdeményezése már feltételezheti az építési telek kialakításának szándékát is, melyet az Önkormányzat abban az esetben tud támogatni, ha az ingatlannal rendelkezni jogosultak az ezzel kapcsolatos feladatvállalást és teherviselést is vállalják, s ezt írásos nyilatkozatban előre tudomásul veszik és kijelentik.

A fenti problémák és félreértések elkerülésére a javasolt nyilatkozatnak célszerűen tartalmaznia kell a költségek átvállalásán túl az alábbiakat:

- „Tudomásul veszem, hogy, az építési telek kialakításának szükséges, de nem elégséges feltétele a belterületbe vonás.”
- „Tudomásul veszem, hogy az építési telek kialakítása (telekalakítások – benne a rendezési terv szerinti közterület biztosítása is -, közművesítések, esetleges közműátbelyezések ...stb.) és az ezekhez kapcsolódó költség(ek) viselése az ingatlannal rendelkezni jogosult(a) kötelezettsége.”
- „Nyilatkozom, hogy az építési telek kialakításával a későbbiekben elvégzendő feladatok és terhek tekintetében az Önkormányzat felé semminemű igényt nem támasztok.”

A nyilatkozat javasolt tartalmával a jövőbeni félreértések elkerülhetőek, mivel a nyilatkozatot a kérelmezők aláírásukkal és tanúkkal hitelesítik.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete előzetesen támogatja a 0294/1 helyrajzi számú külterületi ingatlan belterületbe vonását és javasolja a módosítás alatt álló Településrendezési tervekben „tervezett belterületként” való feltüntetését.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

VAGY

#### **Határozati javaslat:**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja a 0294/1 helyrajzi számú külterületi ingatlan belterületbe vonását.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

1. melléklet: A tulajdonosok beadott kérelme

Polgármester Híradék  
Ócsa  
Készítve: Ocsai

Készítve: 2016-02-22	
2016-1/2016	Készítve: M. F.

KÉRELEM

Azzal a kérelemmel fordulunk Önhöz, hogy az Ócsa 0294/1 helyrajz. alatt (Kiss János u.) belterületi gyűjtőcsatorna megépítését 1690 m<sup>2</sup> területet, az az, tömeg részét birtokosaink belterületre nyitva tartani.

2001-ben már keltül a belterületre nyitva tartást, akkor nem volt az lehetőség, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága nem engedte a belterületre nyitva tartást. Későbbesen csatlakozhatunk hozzájuk.

Birtokosainkat köszönjük.

Ócsa, 2016.02.17.

Köszönettel:

Kiss János  
2016 Ócsa  
Készítve: 17/9

Kiss János  
ÓCSA  
Kiss János





Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 52.  
Telefon: 200-4033, 200-4066 Fax: 200-11-68  
Postacím: 1525 Budapest, Pf.: 86.



Üi.sz.: 1083/2/2001.  
Ü.int.: Mike E. – Nagy L.  
Hiv.sz.: 354-2/2001.  
Tárgy: Ócsa, 0294/1 hrsz.-ú  
ingatlan belterületbe vonása

**Ócsa Nagyközség Polgármesteri Hivatala  
Műszaki Iroda**

Ócsa Nagyközség Polgármesteri Hivatala	
Érkezett: 2001 MARE 30.	mellet:
354-3/01.km	Bírák: J/A.

**SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS**

Ócsa 0294/1 hrsz.-ú ingatlan termelésből történő végleges kivonásához és belterületbe vonása országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet nem érint. Általános táj- és természetvédelmi szempontból a belterületbe vonás ellen kifogást nem emelünk.

Mindezek alapján Igazgatóságunk a fenti tárgyú ügyhöz **szakhatósági hozzájárulását megadja** az alábbi kikötéssel:

- Az érintett területen lakóterület kialakítása csak a településszerkezeti tervvel és a helyi építési szabályzattal összhangban lehetséges.

Szakhatósági állásfoglalásunkat a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról szóló 166/1999. (XI. 19.) Kormány rendelete, illetve mellékletének 5. pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2001. március 26.



dr. Laubá László  
igazgató

Kapják: Címzett (2364 Ócsa, Bajcsy Zs. u. 2.)  
Iráttár