

ELŐTERJESZTÉS

Nemesvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. március 9. napján tartandó nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	A külterületi földek belterületbe vonásáról szóló önkormányzati szabályzat megalkotása
Előterjesztő megnevezése:	Sövényházi Balázs polgármester
Az előterjesztést készítette:	Jurics Tamás jegyző
Ügyiratszám:	
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozati javaslat</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	
Döntéshozatal módja:	<u>Egyszerű többség</u> / Minősített többség
Az előterjesztés összhangban van a vonatkozó jogszabályokkal:	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	
Egyeztetve, megtárgyalva:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Nemesvámos Község Önkormányzatának a külterületi földek belterületbe vonásával kapcsolatos önkormányzati szabályzat megalkotását, az alábbiak indokolják.

A Képviselő-testület korábbi ülésein többször felvetődött a külterületi földek belterületbe vonásával kapcsolatban, hogy az eddigi – önkormányzati oldalról – szabályozatlan eljárást, olyan feltételrendszernek kell felváltania, amely a település érdekeit szolgálja.

A megalapozatlan belterületbe vonások Nemesvámosnak újabb, nehezen teljesíthető kötelezettségeket és ezzel járó kiadásokat jelenthetnek rövid és hosszú távon egyaránt.

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a kérelmező, mint fejlesztő, járuljon hozzá a településen meglévő infrastruktúra fenntartásához és fejlesztéséhez. Lehetőség szerint, olyan megállapodást kell kötni a területek tulajdonosaival, hogy a települést és annak közösségét a terület belterületbe vonásából adódó fejlesztésekhez, fenntartási feladatokhoz kapcsolódó kiadások ne terheljék.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot és ezzel a külterületi földek belterületbe vonására vonatkozó szabályzatot elfogadni szíveskedjen.

Nemesvámos, 2022. március 4.


Sövényházi Balázs
polgármester



Határozati javaslat:

.../2022. (III. 9.) számú határozat:

Nemesvámos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, a külterületi földek belterületbe vonásáról szóló önkormányzati döntések során érvényesítendő szempontok vonatkozásában az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy az belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa szerződésben vállaljon kötelezettséget, az alábbi feltételek teljesítésére:
 - a) a belterületbe vonási eljárás kezdeményezéséhez szükséges vázrajzok elkészíttetésére, azok költségeinek viselésére,
 - b) a belterületbe vonási eljárási költség, talajvédelmi terv, a felmerülő földvédelmi járulék és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetésére,
 - c) a belterületbe vonni kért ingatlannak a tervezett felhasználási célra vonatkozó, jogszabályi előírásoknak megfelelő – illetve, ha az önkormányzat ennél szigorúbb feltételeket határozna meg, akkor annak megfelelő – utak, közművek elhelyezéséhez szükséges ingatlanok önkormányzat általi megszerzésének, valamint azok kiépítési költségének megfizetésére,
 - d) a belterületbe vonni kért ingatlanra vonatkozóan a felhasználási cél a belterületbe vonástól számított 4 éven belül általa, jogutódja, vagy a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója által történő megvalósítására.

2. Az Önkormányzat és a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa között kötendő szerződésben kerüljön kikötésre, hogy
 - a) a szerződésből fakadó kötelezettségek a kezdeményező jogutódjára is kiterjednek, továbbá
 - b) amennyiben a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa, vagy annak a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója a belterületbe vonási kérelemben meghatározott felhasználási célt a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetésétől számított 4 éven belül nem valósítja meg, köteles az ingatlan belterületbe vonást követően meghatározott forgalmi értékének és a belterületbe vonás előtti forgalmi értékének különbözetét az Önkormányzatnak, a szerződésszegés jogkövetkezményeként megfizetni.
3. A Képviselő-testület egyet ért azzal, hogy belterületbe vonási kérelmekkel kapcsolatos ügyekben csoportosan, negyedévente alakítja ki álláspontját azzal, hogy az önkormányzati szempontból kiemelkedő ügyekben a polgármester soron kívül jogosult előterjesztéssel élni.
4. A Képviselő-testület az 1-2. pontban foglaltak figyelembevételével elkészült – a belterületbe vonásra vonatkozó önkormányzati döntések szempontrendszerét és eljárásrendjét összefoglaló – szabályzatot jóváhagyja azzal, hogy az abban foglaltakat a folyamatban lévő, el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: Sövényházi Balázs polgármester

Nemesvámos Község Önkormányzatának a külterületi földek belterületbe vonásáról szóló szabályzata

I. Jogszabályi háttér:

A 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről 15§-a kimondja:

(2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számaát, 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**.

(3) Belterületi, 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 belterületről.

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

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

b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, A fentiek alapján Nemesvámos Község Önkormányzata, az alábbi Szabályzatban kívánja rögzíteni a belterületbe vonás feltételeit.

II. Alapfogalmak

1. Belterület, Külterület: A jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási rendszerünk szerint az ingatlanok **terület szerinti besorolása** vagy **belterületi** vagy **külterületi**. Ezekon kívül van egy harmadik lehetőség, és ez a **zártkert**. A zártkerten belül is megkülönböztethetünk a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint **művelés alól kivett**, és **művelés alól ki nem vett** zártkerteket.

2. Művelési ág: Minden földrészlet mezőgazdasági művelés szempontjából be van sorolva valamilyen művelési ágba. A művelési ágakat gyakran rövidítik: pl: E- erdő, \$ - szőlő, R - rét, K - kert, N - nádas stb.

A belterületen a legfontosabb a **"Kivett" művelési ág**. Ez annyit jelent, hogy **művelésből ki van vonva**. A kivonás oka is meg van különböztetve: Pl. **Kivett lakóház (Lh.) és udvar (ud.)** annyit jelent, hogy a mezőgazdasági művelésből ki van vonva, mert a terület hasznosítása más formájában történik, feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellegét (pl. lakóház és udvar vagy gazdasági épület), kivett közterület, - út, - játszótér, -temető, -hulladéklerakó stb.

3. Termőföld: az a földrészlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban **szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület** művelési ágban tartanak nyilván, (kivéve, ha a földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek minősül.)

III. A kérelem és mellékletei

1. A kérelmet egy példányban, a Nemesvámosi Közös Önkormányzati Hivatalban (a továbbiakban: Hivatal) lehet benyújtani a jelen szabályzat 1. mellékletét képező formanyomtatványon és az azon jelölt alábbi mellékletekkel:

- a) Nyilatkozat a költségvállalásról, földvédelmi járulék, talajvédelmi terv készítés és egyéb eljárási költségek megfizetéséről, valamint a 4 éven belüli tényleges megvalósításról, a közmű és utépítési költségek vállalásáról.
- b) Az illetékes földhivatal által záradékolt belterületbe vonási vázrajz 6 példányban.

IV. Hiánypótlási felhívás lehetősége

1. A belterületbe vonási kérelem benyújtásától számított 30 napon belül – amennyiben a kérelmező kérelme hiányos – a Hivatal hiánypótlási felhívást ad ki a kérelmező részére, határidő meghatározásával.

2. Amennyiben a határidő elteltével a kérelmező nem teljesíti a hiánypótlást a kérelme elutasításra kerül.

3. Elutasítás esetén a kérelem többször is benyújtható, amennyiben a körülmények megváltoztak, vagy a mellékleteket a kérelmező pótolta.

IV. Az elbírálás alapjai

1. A belterületbe vonási kérelemről – a Főépítési állásfoglalás alapján – Nemesvámos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban dönt. Az ügymenet lépéseit és a várhatóan felmerülő költségeket a szabályzat 2. melléklete tartalmazza.

2. A Képviselő-testület a döntést az alábbi szempontok alapján hozza meg:

2.1. A belterületbe vonás támogatható, amennyiben:

- a) A kérelmező jelen szabályzat 1. mellékletén nyújtotta be a kérelmét és azon a szükséges nyilatkozatokat megtette.
- b) A kérelmező mellékelte a belterületbe vonási vázrajzot a megfelelő példányszámban
- c) A Főépítési állásfoglalás szerint:
 - ca) Az ingatlan vagy ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) szerint tervezett belterületbe vonandó területen fekszenek,
 - cb) Az ingatlan vagy ingatlanok közvetlenül határosak jelenlegi belterületi ingatlannal (Közúttal, közterülettel, vagy egyéb belterületi telekkel).
 - cc) Az ingatlan a beépítéshez közművekkel ellátható, vagy már ellátott.
 - cd) Amennyiben az ingatlant szabályozási vonal (tervezett útszélesítés) érintette, az leadásra került.
 - ce) A telek nagysága, formája, valamint a környező telkek alakja megfelel az építési telek előírásainak, és amennyiben a belterületbe vonás megvalósul, nem hátráltatja -e a

szomszédos ingatlan telekalakítását, építési telekké való formázását a konkrét ingatlan belterületbe vonása.

cf) Vállalható e az önkormányzat részéről a belterületbe vonáshoz kapcsolódó kötelezettségek a területen a későbbiek során, amely a 4 éven belüli beépítésre vonatkozik (2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2).)

cg) A kérelmező feltehetően végre tudja-e hajtani a beépítést (nincs ismert műszaki ok vagy hatósági tilalom az ingatlanon).

ch) Biztosíthatóak-e a közművek bevezetése a közterületen, nem terhelt-e az ezt biztosító közterület jogellenes elkerítésekkel.

ci) A kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi fölrészletekkel, (*Tfvt. 15. § (4) bekezdés*) (pl.: *fésűs határvonal nem lehetséges*),

cj) A rendezési tervben meghatározott távlati cél a tervezett belterületbe vonandó területek, megvalósításának konkrét ütemezését anyagi lehetőségei fennállnak.

ck) A belterületbe vonás következményei pozitívak az adott területre a következő 5 évben.

2.2. A belterületbe vonás nem támogatható, amennyiben a 2.1. pontok egyikének nem felel meg a kérelmező kérelme.

A Szabályzatot Nemesvámos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a .../2022. (III. 9.) számú határozatával fogadta el.

A Szabályzat az elfogadását követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő, el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

Nemesvámos, 2022. március ...

Sövényházi Balázs
polgármester

BELTERÜLETBE VONÁSI KÉRELEM
első oldal

1. Az ingatlan meghatározása

címe: Nemesvámos,

helyrajzi száma:

Megnevezése:

Nagysága (m²):

Minőségi osztálya:

AK értéke:

Teher:

Vezetékjog, egyéb:

2. Az ingatlan tulajdonosai:

1. sz. tulajdonos neve:

Anyja neve:

Születési helye ideje:

címe:

tulajdoni hányada

2. sz. tulajdonos neve:

Anyja neve:

Születési helye ideje:

címe:

tulajdoni hányada

3. sz. tulajdonos neve:

Anyja neve:

Születési helye ideje:

címe:

tulajdoni hányada

4. sz. tulajdonos neve:

Anyja neve:

Születési helye ideje:

címe:

tulajdoni hányada

Négynél több tulajdonos esetén, a kérelem nyomtatványhoz kiegészítő lap csatolható.

Kelt: Nemesvámos, Dátum:

Aláírások:

BELTERÜLETBE VONÁSI KÉRELEM

második oldal

Alulírottak kérjük, hogy jelen belterületbe vonási kérelem nyomtatvány első oldalának 1. pontjában körülírt ingatlan belterületbe vonási eljárását Nemesvámos Község Önkormányzata kezdeményezze az illetékes földhivatalnál az alábbi indokok alapján:

Jelen kérelemhez mellékeljük az alábbiakat:

Illetékes földhivatal által záradékolt belterületbe vonási vázrajzot 6 példányban, továbbá az alábbi nyilatkozatot tesszük:

NYILATKOZAT

Alulírott és a 2. pontban felsorolt tulajdonosok az 1. pontban meghatározott ingatlan belterületbe vonása során az alábbi kötelezettségeket vállaljuk:

Vállalom, hogy megfizetem a belterületbe vonás során felmerülő fölmérői és ügyvédi költségeket, a végleges más célú hasznosításhoz szükséges talajvédelmi terv készítés, az illetékes földhivatal felé megfizetendő földvédelmi járulék, és egyéb eljárási költségek megfizetését, valamint vállaljuk/vállalom a 4 éven belüli tényleges megvalósítást, azaz a helyi építési szabályzatnak megfelelő beépítést, az ingatlan ellátása során szükséges közmű és útépítési költségeket.

Ismerem továbbá a 2020. február 1. napjától hatályos, *az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (6) bekezdését, mely szerint 90%-os visszerhes vagyónátruházási illetéket köteles fizetni az, aki a 10 éven belül belterületbe vont ingatlanát tovább értékesítené.*

Nyilatkozom, hogy a fentiekben vállalt kötelezettségeimet tartalmazó településrendezési szerződést aláírom.

Tudomásul veszem, hogy a településrendezési szerződésből fakadó kötelezettségek rám, mint kérelmezőre és jogutódomra is kiterjednek.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa, vagy annak a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója a belterületbe vonási kérelemben meghatározott felhasználási célt a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetésétől számított 4 éven belül nem valósítja meg, köteles az ingatlan belterületbe vonást követően meghatározott forgalmi értékének és a belterületbe vonás előtti forgalmi értékének különbözetét Nemesvámos Község Önkormányzatnak, a szerződésszegés jogkövetkezményeként megfizetni.

Kelt: Nemesvámos, Dátum:

Aláírások:

A külterületi földek belterületbe vonásról szóló önkormányzati szabályzathoz

Az ügymenet lépései vázlatosan:

1. A kivonásról, tulajdonos kéri, a **termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező jogerős határozat**, (Földhivatal),
2. Nyilatkozat a költségvállalásról,
3. Hatályos záradékkal rendelkező belterületbe vonási változási vázrajz (új hrsz.),
4. **Kérelem**, Tulajdonos az Önkormányzathoz (+ mellékletei),
5. Képviselő-testületi szempontok, mérlegelés, döntés, **Képviselő-testületi határozat**,
6. **Településrendezési szerződés** (az érintettek és az Önkormányzat között),
7. **Kérelem és nyilatkozat a 4 éven belüli tényleges felhasználásról** a Földhivatali eljárás megindításához (Önkormányzat),
8. Földvédelmi eljárás (Önkormányzat, Tulajdonos), Járulékfizetés (Földhivatal),
9. Belterületbe vonási ingatlan-nyilvántartási eljárás, **Földhivatali Hatósági Engedély** (Határozat) Földhivatal térképre, tulajdoni lapra való rávezetés (Földhivatal),
10. Belterületi határ módosítása (Szabályozási Terven, TSZT, HÉSZ) az ügyfelek költségén

Az eljárás során felmerülő költségek: (hozzávetőlegesen)

- Belterületbe vonási Változási vázrajz (és Telekalakítási helyszínrajz, ha útleadás is van) készítése (Földmérő) 150.000 Ft
- Telekalakítási eljárási díj 6.600 Ft /telek
- Talajvédelmi terv (amennyiben szükséges) 100.000 Ft
- Földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díja/telek 30.000 Ft után
- Talajvédelemi igazgatási díjak (Termőföld végleges más célú hasznosítása 400 m² felett) 50.000 Ft /telek
- Kivonás művelési ágból (Földhiv. új belterületi Hrsz-t kap)
- Földvédelmi járulék (a műv. ágból való kivonáshoz, a Földhivatal állapítja meg a műv. ág alapján pl, szőlőből, rétből, eltérő.) kb. 125.000 - 300.000 Ft
- Bejegyzés 12.000 Ft /telek
- Belterületi határ módosításának átvezetése (Szabályozási Terven, TSZT, HÉSZ)
- Összesen kb. 400-500.000 Ft