1. napirend

E l ő t e r j e s z t é s

Mindszentkálla Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. október 8-án tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Mindszentkálla, 041/3, 041/4. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása, önkormányzati út ingatlanrendezésének megtárgyalása

Előterjesztő: Csombó Zoltán, polgármester
Előkészítette: Cséri Mónika műszaki ügyintéző

Jogszabállyal nem ellentétes

Előterjesztő

dr. Szabó Tímea címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan a Képviselő-testület előtt is ismeretes, hosszabb ideje dolgozik azon az Önkormányzat, hogy rendezze a Kismező utca természetbeni és az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotát, ezzel egyidejűleg a tulajdonosok kérelme szerint a Mindszentkálla, 041/3., 041/4. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának lehetőségét biztosítsa.

Tárgyi ügy részletei az alábbiak:
A Mindszentkálla, Kismező utca a 041/1. hrsz.-ú külterületi úthoz csatlakozó részén is leaszfaltozásra került még a közös tanácsi időkben, azóta is helyi közútként tölti be a funkcióját, azonban ez az ingatlan-nyilvántartásban nem került rendezésre, így, mint ahogy ez a térkép kivágaton is látható, valójában magánterületen halad át.
Ezen kívül a 041/3., és a 041/4. hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai kérelmezték ingatlanjaik belterületbe vonását.

A belterületbe vonás engedélyezésére az alábbi szabályozás vonatkozik a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. §-a alapján.

„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 nyilatkozatnia 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 fölrészletekkel, 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 ingatlannak 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 ingatlana 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 építésügyi tárgyú jogszabályokban 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 hozzájáruló nyilatkozatát vagy annak másolatát 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.”

A belterületbe vonás csak abban az esetben lehetséges, ha a helyi építési szabályzat akként szabályozza az érintett ingatlanokat.

Mindszentkálla Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 9/2025. (VII. 11.) rendeletének hatályba lépésével megnyílt a lehetőség a belterületbe vonásra irányuló eljárás kezdeményezésére.

Mindszentkálla Község Önkormányzata Bakos Rudolf földmérőtől (korábban végzett földmérési munkát nevezett ingatlanokat érintően) árajánlatot kért a szükséges eljárás vonatkozásában, melyre az alábbi ajánlatot adta.

„Az alábbi lépésekre van szükség a terület rendezésére.

1. A 041/3 és 041/4 hrsz.-ú ingatlanok - út kialakítással érintett része - termelésből történő kivonása.

Vázrajz szükséges, mert a kapcsolt utakra nem kell kivonás.

Vázrajz díja: 120.000 Ft

2. A 041/1,041/3 és 041/4 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás/telekhatár rendezés/.

A rendezési terv szerinti osztó vonalak kitűzése, a környezet felmérése.

Vázrajz díja: 380.000 Ft

3. Az újonnan kialakult 041/3 és 041/4 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása.

Vázrajz díja: 80.000 Ft

A teljes munkadíj: 580.000 Ft lenne, ami ÁFA mentes és tartalmazza a földhivatali adat- és vizsgálati díj költségét is.”

Mindszentkálla Község Önkormányzata tájékoztatta az érintett ingatlantulajdonosokat az árajánlat kéréséről, valamint nyilatkozattételre hívta fel őket, miszerint egyet értenek-e a földmérési munka költségmegosztásával aszerint, hogy az Önkormányzat 300.000 Ft költséget vállalna, az ingatlantulajdonosok pedig a fennmaradó részt, 140.000 -140.000 Ft összegű megosztással.

Mindkét ingatlantulajdonos írásbeli nyilatkozatot tett, melyben egyetértett a költségmegosztással, vállalja a rá eső rész megfizetését.

A Mindszentkálla, 041/3., 041/4. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának szándékáról, az út rendezéséről, a földmérő megbízásáról, valamint a költségek megosztására vonatkozó megállapodás megkötéséről döntenie szükséges a Képviselő-testületnek. Az eljárás további szakaszában, a belterületbe vonásra vonatkozó változási vázrajz ismeretében újabb döntések meghozatala lesz majd szükséges.

Jelen előterjesztéssel javasolt döntés meghozatala esetén sor kerül a szükséges földmérési munkák megrendelésére, valamint az 1. pontban írt ingatlanrész vonatkozásában a termelésből való kivonásra irányuló eljárás kezdeményezésére. Ennek során a földmérési díjon túl további, az Önkormányzatot terhelő költségek: a talajvédelmi terv elkészíttetése, valamint a földvédelmi járulék.

Fentiek ismeretében kérem, hozzák meg döntésüket.

Határozati javaslat:

MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

…/2025. (…) HATÁROZATA

Mindszentkálla, 041/3, 041/4. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásáról, önkormányzati út ingatlan-nyilvántartási rendezéséről

Mindszentkálla Község Önkormányzata Képviselő-testülete elhatározza a Mindszentkálla, 041/3., 041/4. hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának szándékát, valamint a nevezett ingatlanok terhére az önkormányzati út ingatlan-nyilvántartási rendezését.

A Képviselő-testület elfogadja a Bakos Rudolf (Káptalanfa, Rákóczi u. 42.) által adott 580.000 Ft összegű árajánlatot, az abban szereplő eljárásokhoz szükséges földmérői munka elvégzésére.

A Képviselő-testület elfogadja, a nevezett földmérési munka költségeinek megosztását akként, hogy 300.000 Ft összeget az Önkormányzat vállal, a fennmaradó összeget pedig az érintett ingatlantulajdonok egyenlő arányban megosztva.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a fenti költségmegosztásra vonatkozó megállapodás megkötésére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse az Ingatlantulajdonosokat, valamint a földmérési munka megrendelésére, a szükséges nyilatkozatok aláírására, továbbá a 041/3 és 041/4 hrsz.-ú ingatlanok út kialakítással érintett része vonatkozásában a termelésből történő kivonásra irányuló eljárás kezdeményezésére, az ahhoz szükséges talajvédelmi terv elkészíttetésére.

Felelős: Csombó Zoltán polgármester
Határidő: folyamatos