

Előterjesztés

Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. július 5-i rendkívüli ülésére

TÁRGY: A 2543 Süttő, 3577/1. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása

Tisztelt Képviselő-testület!

Krepcsik Pál, 2543 Süttő, Rákóczi út 121. szám alatti lakos és 2 társa tulajdonában áll a süttői **3577/1.hrsz-ú zártkerti ingatlan**, melynek művelési ága a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint termőföld „szántó, és lakóház”. Tulajdonosok szeretnék az ingatlan elhelyezkedését jogilag az ingatlan-nyilvántartásban rendezni, ezért beadványukban (az előterjesztés mellékletét képezi) kéri az Önkormányzat hozzájárulását, hogy az ingatlan a zártkerti besorolás helyett a belterületbe kerüljön át.

A kérelmet megvizsgáltuk. Kérelmezők tulajdonában álló **3577/1.hrsz-ú lakóházas szántó ingatlan** Süttő Község Önkormányzatának 12/2011.(VI.23.) önkormányzati rendeletével elfogadott Szabályozási Terve szerint azon településrészen belül fekszik, mely a tervek szerint belterületbe vonandó. Minden telekalakítást, terület felhasználást a településrendezési tervnek, szabályozási tervnek megfelelően lehet engedélyezni. A kérelmezők által leírt belterületbe vonás tehát illeszkedik a Szabályozási Tervhez.


E tárgyi ingatlan azonban közvetlenül nem kapcsolódik a belterülethez, nem szomszédos belterületi ingatlannal, szigetszerűen válna belterületi ingatlanná, ezért előzetesen megkerestük az ingatlanügyi hatóságot és tájékoztatásukat kértük ennek megvalósíthatóságáról. A Hatóság válaszában leírta, hogy a termőföld más célú hasznosítása esetén egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja a kérdést, hogy a más célú hasznosítás engedélyezhető-e.

Mivel a településrendezési eszközök alapján a belterületbe vonásnak akadálya nincsen, javasoljuk az eljárás lefolytatását.

A belterületbevonás arra jogosult földmérő által készített vázrajz és a Süttő Község Önkormányzat Képviselő-testületének határozatával kérelmezhető az illetékes földhivatalnál. A vázrajzot kérelmező készíteti.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a napirendet tárgyalja meg, illetve a 3577/1.hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonásáról határozatot hozni szíveskedjenek.

Süttő, 2024. július 4.


Czermann János
polgármester

Határozati javaslat:

Süttö Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1./ a./ a süttöi 3577/1.hrsz.-ú zártkerti ingatlan belterületbe vonásához hozzájárul.
- b./ felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanügyi hatósági eljárásban az Önkormányzatot képviselje.

VAGY

- 2./ Nem támogatja a belterületbe vonást.

Határidő : értelemszerűen

Felelős: polgármester



Tárgy: Süttő 3577/1 hrsz.- ú ingatlan
belterületbe vonási engedély kérelme

Süttő Község Önkormányzata
Czermann János úr
polgármester

Süttő

Templom tér 9.
2543

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Önkormányzati Képviselő- testület!

Alulírott,

- Krepcsik Pál (lakcím: 2543 Süttő, Rákóczi Ferenc út 121., szül.hely, idő: Mosonszentmiklós, 1937.10.04., anyja neve: Lukácsi Erzsébet, szem.szám: 1-371004-2028), mint a Süttő 3577/1 hrsz.- ú ingatlan 2/4 hányadú tulajdonosa
- Krepcsik Pál Lajos (lakcím: 2534 Tát, Lehár Ferenc utca 9., szül.hely, idő: Esztergom, 1962.02.01., anyja neve: Simigla Erzsébet, szem.szám: 1-620201-6212), mint a Süttő 3577/1 hrsz.- ú ingatlan 1/4 hányadú tulajdonosa
- Krepcsik Zsolt (lakcím: 2536 Nyergesújfalu, Sánc utca 42., szül.hely, idő: Esztergom, 1968.08.09., anyja neve: Simigla Erzsébet, szem.szám: 1-680809-2755), mint a Süttő 3577/1 hrsz.- ú ingatlan 1/4 hányadú tulajdonosa

földtulajdonosok nevében, azok meghatalmazottjaként Kertai Katalin (9121 Győrszemere, Liget utca 27., szül.hely, idő: Győr, 1971.02.18., anyja neve: Bertalan Piroska Ágnes) kérelmezem, hogy a

Településnév	Helyrajzi szám	Területe (ha/m ²)	Művelési-ág	Minőségi osztály	Kataszteri jövedelem
Süttő	3577/1	0,3127	szántó és lakóház	5	4,88

fenti ingatlan **teljes területét belterületbe vonásra engedélyezni szíveskedjenek.**

A belterületbe vonás célja lakóépület, melléképületek és udvar kialakítása.

A fenti ingatlant magában foglaló területrész, telektömb a Süttő 3578 hrsz.- ú ingatlannal kezdődik és a Süttő 3563 hrsz.- ú ingatlannal zárul. A tárgyi területrészt Süttő és Lábatlan felől is már belterületi területek, ingatlanok veszik közre.

A mintegy 11 db családi lakóépülettel jellemzett területrész kettő, már rendezett belterületi fekvésű ingatlanok között helyezkedik el.

A tárgyi zártkerti művelési- ágú ingatlanokból álló övezet és a kérelemmel érintett ingatlan a Süttő Község Önkormányzat Képviselő- testületének 12/2011. (VI.23.) önkormányzati rendelete Süttő Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 3. számú melléklete alapján Lke- 1 övezetben fekszik.

A településrész a HÉSZ alapján a belterületi határon belül helyezkedik el.

Az Lke-1 övezet kertvárosias lakóterületet jelöl, ahol legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, O (oldalhatáron álló) beépítési móddal. A hátsó telekrész házikertként hasznosítható.

A területre, és egyben a kérelmezett Süttő 3577/1 hrsz.- ú ingatlanra jellemző, hogy azon a lakóépület kialakítása több évtizeddel ezelőtt megtörtént, az ingatlanon a belterületi hrsz.-mal rendelkező ingatlanokkal megegyező funkciójú lakóépület található.

A kialakult állapotoknak megfelelően az Önkormányzati Képviselőtestület támogató határozata alapján, az ingatlanügyi hatósági eljárás lefolytatása eredményeképpen belterületi fekvésű ingatlan alakul ki.

A termőföld belterületbe vonása indokaként előadom az alábbiakat:

- a családi házas lakóövezet kialakítására szolgáló ingatlan a Helyi Építési Szabályzat alapján tervezetten Lke-1, kertes lakóövezetbe tartozik.
- a belterületbe vonás eredményeképpen a tárgyi ingatlan a község településrendezési tervével összhangba kerül.
- a belterületbe vonással a cél az Önkormányzati Képviselő Testület döntésének megfelelő ingatlanjogi állapot, belterületi fekvés kialakítása.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tvtv.) 15. § (2) bekezdés alapján a termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjesztheti elő az ingatlanügyi hatóságnál, ezért kérem tisztelettel Önöket, hogy a képviselő testületi döntés (határozat) és az általam csatolt dokumentumok birtokában azt kérelmezni szíveskedjenek.

Kérésem jogosságát az alábbi jogszabályhelyekkel támasztom alá:

- a Tvtv. 15. § (3) bekezdés alapján a külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

Tárgyi ingatlan esetében a területi felhasználás folyamatossága már több mint 2 évtizeddel ezelőtt megvalósult, kialakult állapotról beszélünk, illetve a tárgyi ingatlan belterületi határon belül fekszik.

- a Tvtv. 15. § (7) bekezdés alapján, 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 hivatkozott cél, lakóépület építése megtörtént. Az Önkormányzati Képviselő Testület döntése alapján utólagosan rendezésre kerül a fekvéshatár megváltoztatása és belterületi ingatlan kialakítása.

- a Tvtv. 15. § (4) bekezdés alapján a 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.

Tárgyi esetben az ingatlant magába foglaló településrész szomszédos belterületi ingatlannal, illetve a településfejlesztés már rég megtörtént, amit az ingatlan tulajdonosai az Önkormányzat Képviselő- testülete támogatásával a Helyi Építési Szabályzatba foglaltan kíván rendezni. A termőföld védelmi jogszabályi előírások jóval az itt kialakult állapotokat követően léptek hatályba. A közvetlen szomszédság a belterületi ingatlannal egyébként sem kötelező

elutasítási indok, hanem arra az esetre vonatkozik, amikor az önkormányzati célokkal ellentétes, irreális belterületi településfejlesztés megvalósítása a kérelem tárgya.

A hivatkozott jogszabályhelynek nincs elvi és gyakorlati jelentősége tárgyi ügyben, mivel nem újonnan tervezett beruházásról, fejlesztésről van szó, hanem megvalósult településfejlesztés utólagos ingatlanjogi helyzetének rendezéséről, az Önkormányzati célnak megfelelően.

- a Tvtv. 15. §. (5) bekezdés szerinti elutasítási indokok, mint:

a) ha az nem olyan földrészletre 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.

nem állnak fenn.

A 4 éven belüli felhasználási cél rég megvalósult, jelenleg az ingatlan- nyilvántartási állapot rendezése a fő cél.

Nem ütközik az ingatlan- nyilvántartási eljárás olyan területfelhasználási céllal, amely a már kijelölt, de még fel nem használt területeken megvalósítható lenne.

A Képviselő- testületi döntés értelmében a terület Lke-1 övezetben, a belterületi határon belül fekszik.

A belterületbe vonással kapcsolatos ingatlanügyi igazgatási szolgáltatási díjak megfizetése és földvédelmi járulék kirovása miatt a tárgyi településrész jelen kérelemmel nem érintett ingatlanainak tulajdonosai nem kötelezhetők (jelenleg nincs rá jogszabályi kötelezés) a belterületbe vonási engedélyezési eljárás lefolytatására, azt csak önkéntes alapon, saját döntés alapján indítja meg a tulajdonos(ok).

- a Tvtv. 15. § (6) bekezdés alapján 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.

- a (2) bekezdés utolsó mondata szerint a kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.
- a (3)-(5) bekezdések már kifejtésre kerültek, de a jelen jogszabályhely miatt egyébként sem relevánsak
- a Tvtv. 11. § (2) bekezdés első mondata szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet; szintén nem releváns zártkerti ingatlan belterületbe vonása során.

A Tvtv. 6/B. § egyedileg foglalkozik a zártkerti ingatlanok belterületbe vonásával kapcsolatban.

- Az (1) bekezdés alapján, ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A tárgyi területet érintő településrendezési terv módosítása egyeztetési eljárás során az Ingatlanügyi hatóság (megyei szinten) elfogadta a terület övezeti besorolását és belterületi fekvését a már ott kialakult több évtizedes területhasználat alapján.

- (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek
- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

- b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.
- **(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.**

Összefoglalva a kérelmezett belterületbe vonás:

- összhangban van a település Helyi Építési Szabályzatával és Szabályozási Tervével
- a belterületbe vonás célja az ingatlanjogi állapot rendezése a HÉSZ- ben és a Szabályozási Tervben foglaltakkal összhangba
- a tárgyi ingatlan belterületi határon belül, Lke-1 övezetben fekszik
- a tárgyi ingatlant magába foglaló településrész esetében az Önkormányzati Képviselő-testület célja fekvés szerint a terület belterületi ingatlanként történő nyilvántartása
- zártkerti ingatlanok esetében a településfejlesztés és településrendezési eljárások során az ingatlanügyi hatóságnak nem kell vizsgálnia a kataszteri jövedelmet
- nem elutasítási ok, ha a belterületi ingatlannal közvetlenül nem szomszédos a belterületbe vonni tervezett ingatlan, külön kiemelve, hogy már évtizedekkel ezelőtt kialakult állapot utólagos ingatlanjogi rendezése a cél
- a Tvtv. kiemelten támogatja a Helyi Építési Szabályzattal, Településfejlesztési Tervvel összhangban lévő belterületbe vonási célt

A fenn hivatkozott okokból kifolyólag kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy a Süttő 3577/1 hrsz.- ú ingatlan belterületbe vonásához a Képviselő Testületi határozatot kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatóságnál az eljárást megindítani szíveskedjenek.

A belterületbe vonás ingatlanügyi engedélyezési eljárásban a termőföld földvédelmi járulékának költségviselője a földtulajdonosok.

A belterületbe vonás ingatlanügyi engedélyezési eljárásban az igazgatási szolgáltatási díj költségviselői a földtulajdonosok.

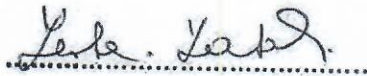
Tisztelettel kérem az Önkormányzatot, hogy az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerülő belterületbe vonási kérelemhez a fenn hivatkozott jogszabályhelyeket az indokolási részben szerepeltetni szíveskedjenek.

Az ügyvel kapcsolatos bárminemű ügyintézés, hiányosságok kezelése érdekében kérem az alábbi elérhetőségeken keressenek:

- telefonszám: 06703238831
- e- mail: agrotalaj@gmail.com

Előre is tisztelettel köszönöm az Önkormányzat segítő együttműködését.

Süttő, 2024. június 26.



Kertai Katalin

kérelmezők meghatalmazottja