



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

15. / napirend

JAVASLAT

A MÓR 082/5 HRSZ-Ú INGATLAN BELTERÜLETBE VONÁSA
TÁRGYÁBAN

Mór, 2026.02.18.

Előterjesztő:

Fenyves Péter
polgármester

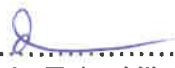
Előkészítette:
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

Az ülés típusa: nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a) ☐
Mötv. 46.§ (2) b) ☐
Mötv. 46.§ (2) c) ☐

Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
szakmai	2026. február 12...	 Hajnal Tibor
gazdasági-pénzügyi	2026. február 12...	 Hossó Anita
jogi	2026. február 12...	 dr. Taba Nikoletta

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslat(oka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
Döntéshozatal rendje: minősített többség Minősített többség esetén jogalap: SZMSZ 56. § (7) bek.	Határozatot kapja: • Önkormányzati Iroda – 1 példány • Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány • Pénzügyi Iroda – 1 példány

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

- ☐ Pénzügyi Bizottság ☐ Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság
☒ Településfejlesztési Bizottság ☐ Szociális és Egészségügyi Bizottság

Meghívásra javasolt:

- ---

A Képviselő-testület elé terjeszthető:


.....
jegyző

JAVASLAT **A MÓR 082/5 HRSZ-Ú INGATLAN BELTERÜLETBE VONÁSA TÁRGYÁBAN**

Mór Városi Önkormányzat a Mór 082/5 hrsz-ú szántó művelési ágú, 1 ha 3250 m² nagyságú és 20.67 AK értékű külterületi ingatlant (1. számú ábra) a Képviselő-testület 286/2025. (IX.24.) határozata alapján megvásárolta. Az önkormányzat tulajdonjogát az illetékes földhivatal 2026. januárjában bejegyezte.

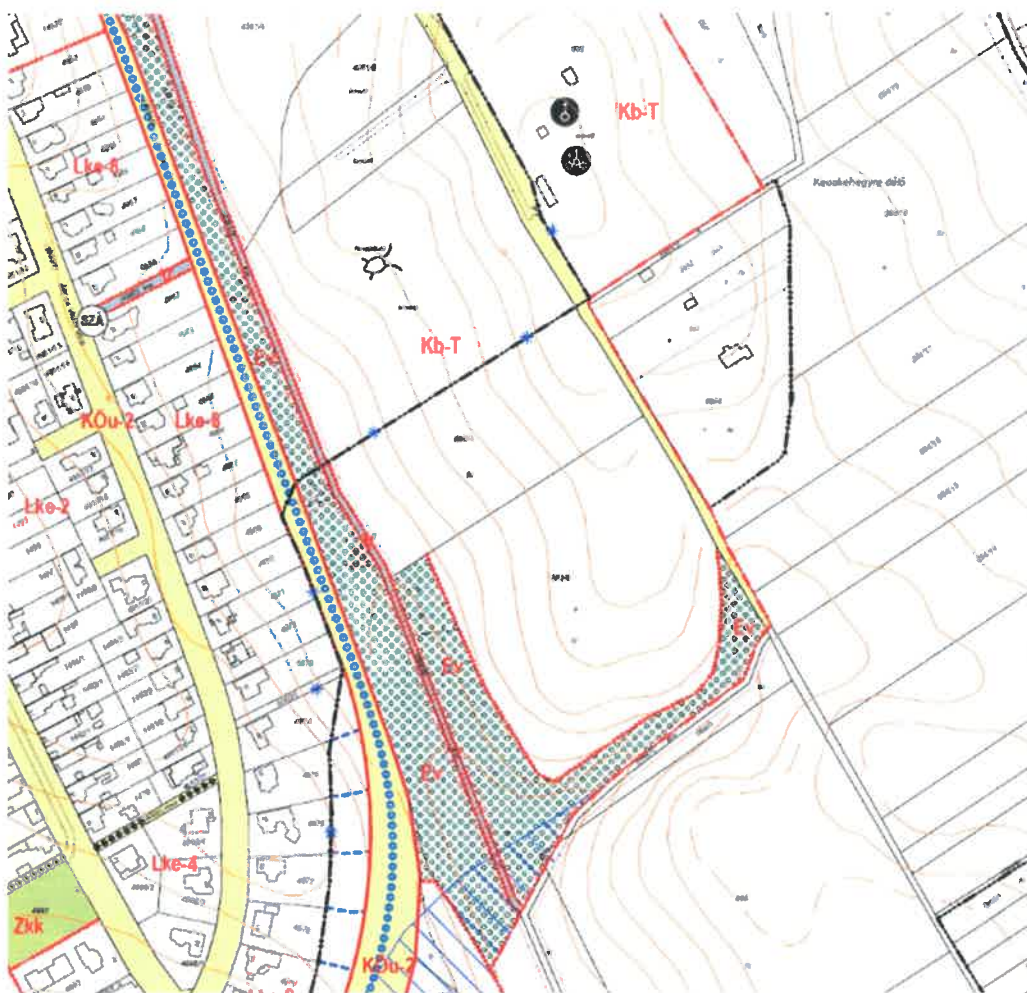


1. számú ábra

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 3. mellékletét képező belterületi szabályozási terv (2. számú ábra) alapján az ingatlan belterületbe vonható.

Mór Városi Önkormányzat 2024-2029. évekre szóló gazdasági programja tartalmazza a Mór, 4261/11 hrsz-ú (kivett temető megnevezésű) Kálvária temető terület bővítését, déli irányban a mezőgazdasági művelési ágú Mór 082/5 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával.

A Mór 082/5 hrsz-ú ingatlant a HÉSZ fejlesztési területként jelöli, a Kálvária temető jelenlegi területeivel megegyezően „Kb-T” jelű különleges beépítésre nem szánt temető területbe sorolja.



A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése.

A Tftv. 9. § (3) bekezdése szerint a termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet. A termőföld belterületbe vonása végleges más célú hasznosításnak minősül.

A termőföldet az ingatlanügyi hatóság Tfv-t. ben meghatározott szabályok szerint kiadott engedélyével lehet más célra hasznosítani, a belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó külön szabályokat a Tfv-t. 15. §-a tartalmazza.

Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet a Tfv. 15. § (2) bekezdése szerint kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak - az érintett földrészletek helyrajzi számát, nagyságát és a területfelhasználási célt tartalmazó – képviselő-testületi döntéssel, valamint a településrendezési terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, hogy a belterületbe vonni kért földrészleteket a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználja.

A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- az érintett földrészletek helyrajzi számát,
- a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt,
- a más célú hasznosítás pontos célját.

A kérelemhez – annak tartalmától függően – az alábbiakat kell mellékelni:

- Az ingatlan-nyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó terület-kimutatást, kivéve, ha a kérelem kizárólag egy vagy több földrészlet teljes területére vonatkozik.

A megfizetendő földvédelmi járulékról a Tfv. 22. § (4) bekezdés b) pontja többek között kimondja: A járulék teljes összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat véglegessé válását követő 30 napon belül esedékes.

A Tfv. 21. § (1) bekezdése szerint a termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni. A földvédelmi járulék a termőföld engedélyezett más célú hasznosításának (vagyis a termőföld igénybevételeének, illetve belterületbe vonásának) törvényi alapokon nyugvó ellentételezése az állam javára.

Tájékoztató jelleggel: A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevételel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke és az alábbi táblázatban szereplő szorzószám szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni.

Minőségi osztályok	(AK szorzószáma)
I.	552 000
II.	456 000
III.	360 000
IV.	264 000
V.	168 000
VI.	105 000
VII.	60 000
VIII.	12 000

Mór 082/5 hrsz-ú terület 5 minőségi osztályba tartozik és az AK értéke: 20.67

20.67 AK X 168.000 = 3.472.560 Ft.

A fenti számítás alapján a földvédelmi járulék összege várhatóan 3.472.560 Ft lesz, melynek pontos összegét az eljárás során a földhivatal állapítja meg.

A járulék megfizetésére az igénybevevőt kötelezi a földhivatal. Termőföld belterületbe vonása során a járulékfizetési kötelezettség az önkormányzatot terheli. A határidőre meg nem fizetett járulék adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül. Ha az engedély jogosultja az engedélyezetttnél kisebb területen valósítja meg a más célú hasznosítást, a járulék megfizetésének esedékessé válása napjától számított 4 éven belül a járulékkülönbözetet visszaigényelheti.

A belterületbe vonás iránti kérelemben meg kell jelölni a más célú hasznosítás iránti kérelmet is. A belterületbe vonáshoz változási vázrajzot kell készíttetni, amely tartalmazza az új belterületi határt. Az önkormányzati ingatlan belterületbe vonásának várható költségei:

földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díja:	39.000 Ft
földvédelmi járulék összege:	3.472.560 Ft
változási vázrajz készítésének díja:	130.000 Ft
ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetés díja:	13.200 Ft
Összesen:	3.654.760 Ft

A fentiek szerint szükséges fedezet a 2026. évi költségvetésben tervezésre került.

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezetet terjesztem a T. Képviselő-testület elé:

HATÁROZAT-TERVEZET

1. Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Mór 082/5 hrsz-ú külterületi szántó megnevezésű 5. minőségi osztályba tartozó 1 ha 3250 m² nagyságú 20.67 AK értékű ingatlan belterületbe vonását. A terület felhasználási célja Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet szerinti „Kb-T” jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület, amely célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerül.
2. A Mór 082/5 hrsz-ú termőföld végleges máscélú hasznosítási és belterületbe vonási eljárása fedezetét a Képviselő-testület az önkormányzat 2026. évi költségvetésében biztosítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a a belterületbe vonáshoz szükséges dokumentumokat készíttesse elő.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 3. pont teljesülése esetén a termőföld végleges máscélú hasznosítási, illetve belterületbe vonási eljárást indítsa meg a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5-nél (8060 Mór Szent István tér 1/B.) és az Önkormányzat képviseletében járjon el.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat végrehajtásához szükséges dokumentumok aláírására (pl.: vázrajz, kérelem, nyilatkozat).

Határidő: 2026.08.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2026.02.12.



Fenyves Péter
polgármester

