



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZÉRE

18 / napirend

JAVASLAT

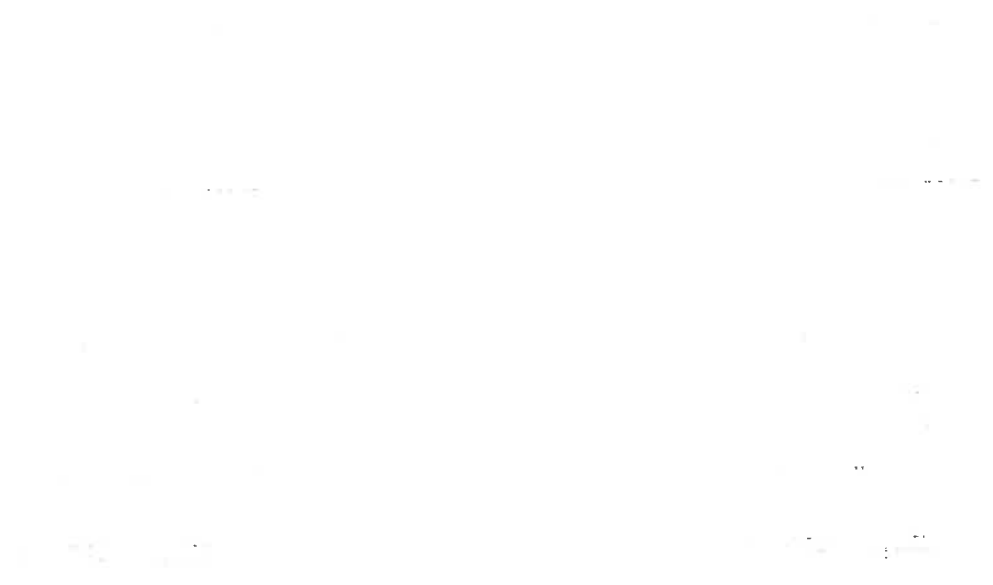
MÓR 7501/4 ÉS 7501/5 HRSZ-Ú ZÁRTKERTI INGATLANOK
BELTERÜLETBE VONÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2023.09.27.

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
<i>szakmai</i>	2023 szeptember <u>21.</u>	 Hajnal Tibor
<i>gazdasági-pénzügyi</i>	2023 szeptember <u>21.</u>	 Laki Csabáné
<i>jogi</i>	2023 szeptember <u>21.</u>	 dr. Oross József

Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
határozat-tervezet (A/B verzió)	<u>Határozatot kapja:</u>
Döntéshozatal rendje: egyszerű többség	<ul style="list-style-type: none">• Önkormányzati Iroda – 1 példány• Városfejlesztési és –üzemeltetési Iroda – 2 példány• Pénzügyi Iroda – 1 példány• Páncél Gábor kérelmező - 1 példány
Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	

Az előterjesztést véleményező bizottságok:

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

Meghívásra javasolt:

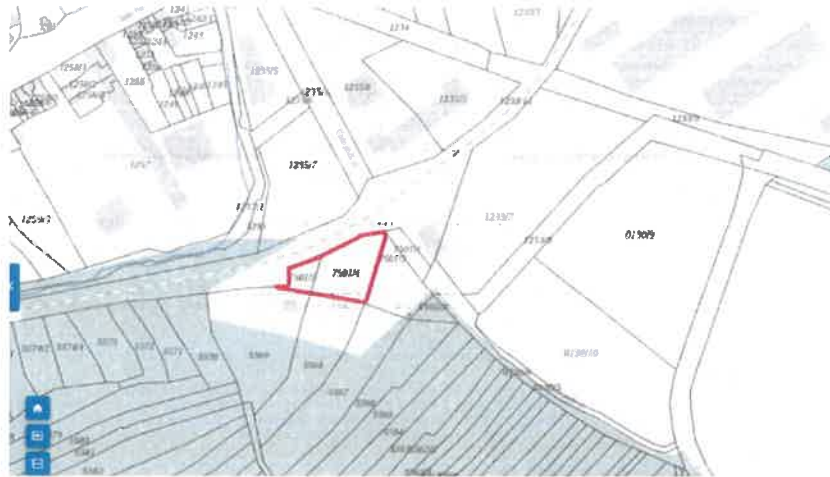
- ----

A Képviselő-testület elé terjeszthető:

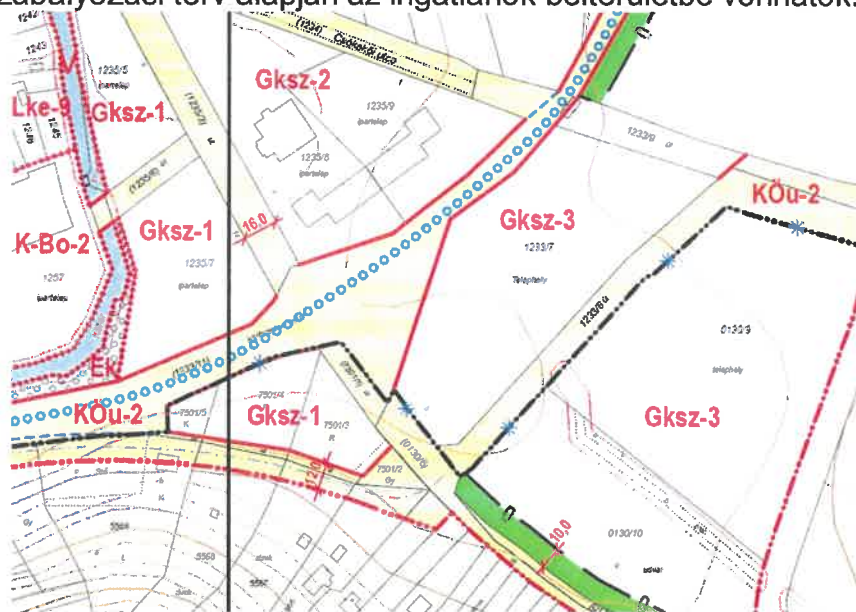

.....
jegyző

JAVASLAT MÓR 7501/4 ÉS 7501/5 HRSZ-Ú ZÁRTKERTI INGATLANOK BELTERÜLETBE VONÁSA TÁRGYÁBAN

A Mór 7501/4 és 7501/5 hrsz-ú zártkerti ingatlanok tulajdonosa kérelmet nyújtott be (1.sz. melléklet) Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületéhez, hogy támogassa az adott ingatlanok belterületbe vonását ipari terület kialakítása céljából. A Mór 7501/4 hrsz-ú ingatlan rét és út megnevezésű 1696 m² nagyságú terület, a 7501/5 hrsz-ú ingatlan kert és út megnevezésű 379 m² nagyságú terület, mindkét ingatlan út szolgalmi joggal terhelt.

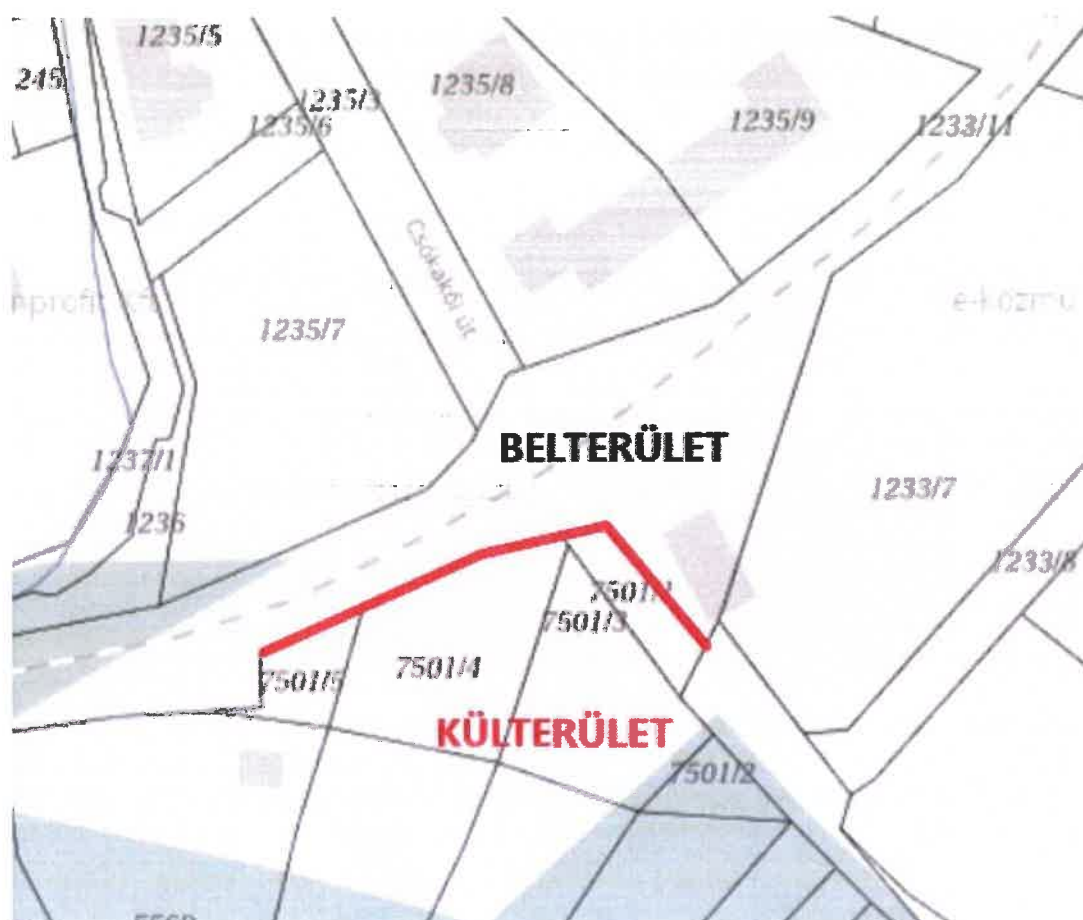


Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 1. mellékletét képező külterületi szabályozási terv alapján az ingatlanok belterületbe vonhatók.



Az ingatlanokat a hatályos szabályozási terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) övezeti besorolású területként jelöli, az ingatlanok teljes területe belterületbe vonható.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 15. § (4) bekezdése értelmében a belterületbe vonni kívánt ingatlanok szomszédosnak kell lenniük belterületi földrészekkel. A hivatkozott jogszabály szerint szomszédos földrészeknek minősülnek azok a földrészek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.



Jelen esetben a mindkét ingatlan határos belterületi ingatlannal (vasút területe)

Termőföld belterületbe vonása:

A termőföld más célú hasznosításának minősül:

- a hasznosítási kötelezettségtől történő olyan időleges vagy végleges eltérés, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra alkalmatlanná válik,
- **a termőföld belterületbe vonása,**
- az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

A termőföldet más célra hasznosítani csak a földhivatal engedélyével lehet. A földhivatal – ügydöntő hatóságként – önálló eljárást folytat le a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése tárgyában.

Magából a termőföld mennyiségi védelméhez fűződő közérdek érvényesítéséből eredő törvényi előírás az, hogy az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni. A földvédelem egyik legfontosabb feladata, hogy az

urbanizáció felgyorsulásával, az infrastruktúra fejlesztésével együtt járó termőföld éhség ne a legjobb minőségű termőföldeket érintse.

A termőföld más célú hasznosítása időleges vagy végleges lehet.

Ha a termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély alapján az engedély szerinti hasznosítás megkezdésére 4 év alatt nem kerül sor, úgy az engedély hatályát veszti.

A termőföld belterületbe vonása – annak feltételei és a célja miatt – **a termőföld más célú hasznosításának egyik speciális esete.** A belterületbe vonás eredményeként az addig külterületi fekvésű mezőgazdasági hasznosítású földrészlet rendeltetése megváltozik, hiszen azokat az érintett önkormányzat a belterületbe vonás szándékával valamilyen terület-felhasználási, fejlesztési célból jelöli ki. Ez az alapvető indoka annak, hogy a termőföld belterületbe vonását a Tfv. a termőföld más célú hasznosításának tekinti.

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.

Az említett szakasz (2) és (5) bekezdése továbbá rendelkezik arról, hogy a kérelemhez mellékelni kell az önkormányzat arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, hogy a belterületbe vonni kért földrészleteket a kérelemben megjelölt **célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.**

A Tfv. 15. § (3) bekezdése kimondja: „Külterületi, 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.

A termőföld belterületbe vonása, mint más célú hasznosítás iránti kérelem tartalmát és mellékleteit a Tfv. 12. §-a határozza meg.

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 földvédelmi járulék a termőföld engedélyezett más célú hasznosításának (vagyis a termőföld igénybevételének, illetve belterületbe vonásának) törvényi alapokon nyugvó ellentételezése az állam javára. Az engedélyezési eljárás mellett a földvédelmi járulék differenciált mértéke is a föld minőségét szem előtt tartó területtakarékos felhasználásra ösztönöz. *A földvédelmi járulék összege azonban nem lehet kevesebb 20.000,- Ft-nál.*

Tájékoztató jelleggel: A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni.

Minőségi osztályok (AK szorzószáma)

I.	184 000
II.	152 000

III.	120 000
IV.	88 000
V.	56 000
VI.	35 000
VII.	20 000
VIII.	4 000

A Mór 7501/5 hrsz-ú ingatlan esetén, mivel III minőségi osztályba tartozik és az AK értéke: 1.19: **1.19 AK X 120.000 Ft = 142.800 Ft** földvédelmi járulékot kell fizetni.

A Mór 7501/4 hrsz-ú ingatlan esetén, mivel III minőségi osztályba tartozik és az AK értéke: 4.43: **4.43 AK X 120.000 Ft = 531.600 Ft** földvédelmi járulékot kell fizetni.

A fenti számolás alapján a földvédelmi járulék összege várhatóan 674.400 Ft, 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 központi költségvetést megillető járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. 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 kérelmet az illetékes ingatlanügyi hatósághoz az önkormányzat a Képviselő-testület döntésével akkor nyújtja be, ha a belterületbe vonást kezdeményező befizette a várható földvédelmi járulékot és az eljárási díjat, továbbá elkészítette az eljárás lefolytatásához szükséges változási vázrajzot.

A kérelmezőt írásban nyilatkoztatjuk (előterjesztés 2.számú melléklet) többek között arról, hogy a felmerülő költségeket vállalja (telekalakítási vázrajz készítés, eljárási díj, eljárási illeték, az ingatlan-nyilvántartásba a fekvéshatár-változás átvezetés díja, valamint a Földhivatal által megállapított földvédelmi járulék).

A Településfejlesztési Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

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

HATÁROZAT-TERVEZET

A/változat

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Mór 7501/4 hrsz-ú rét és út megnevezésű 1696 m² nagyságú és 7501/5 hrsz-ú kert és út megnevezésű 379 m² nagyságú ingatlanok belterületbe vonását. A területek felhasználási célja Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelet szerinti gazdasági épület kialakítása és ipari tevékenység folytatása.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a belterületbe vonást kezdeményező által a belterületbe vonáshoz szükséges vázrajz elkészíttetését, a földvédelmi járulék és eljárási díj megfizetését követően a Fejér Váregyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál 5 (8060 Mór Szent István tér 1/B.) a belterületbe vonási eljárást indítsa meg és az Önkormányzat képviselőjében járjon el.

Határidő: 2024.03.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

B/változat:

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem kezdeményezi a Mór 7501/4 hrsz-ú rét és út megnevezésű 1696 m² nagyságú és 7501/5 hrsz-ú kert és út megnevezésű 379 m² nagyságú ingatlanok belterületbe vonását gazdasági épület kialakítása és ipari tevékenység folytatás céljából.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a kérelmezőt a döntésről értesítse.

Határidő: 2023.10.11.

Felelős: jegyző(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2023.09.21.



Fenyves Péter
polgármester

Tiszelt Önkormányzat!

A nevem Páncél Gábor, és a tulajdonomban lévő méri földterületem (HRSZ : 7501/A, 7501/S) szeretném beleterületbe vonatni.

A szomszédos telek (HRSZ.: 7501/3) beleterületbe vonását a Tiszti képviselők már megszavazták. Kérem a további széleskörűbb hasznosítás érdekében finanszírozási, építési, és ipari tevékenység folytatását, az eredményt is szíveskedjenek jóváhagyni!

Köszönettel: Páncél Gábor

NYILATKOZAT

Alulírott,.....

(sz. ig.:....., sz. év:, a. n.:.....)

.....sz. alatti

lakos a móri..... hrsz-ú földrészlet(ek) tulajdonos(társ)aként és tekintetében kérem, hogy Mór Városi Önkormányzat a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályánál 5 termőföld belterületbe vonását kezdeményezze.

Tudomásul veszem, hogy

- az önkormányzat érdemi, körülményektől függő (területi egység megléte, belterületbe vonás időszerűsége) döntése az, hogy kezdeményezi-e a belterületbe vonást,
- az önkormányzatot illeti meg a jogorvoslat lehetősége,
- a gazdasági terület kialakításának szükséges, de nem elégséges feltétele a belterületbe vonás.
- gazdasági terület kialakítása (telekalakítások – benne a rendezési terv szerinti közterület biztosítása is -, közművesítések, esetleges közműáthelyezések ...stb.) és az ezekhez kapcsolódó költség(ek) viselése az ingatlannal rendelkező(k) kötelezettsége.

Nyilatkozom, hogy

- fenti földrészlet(ek)et..... céljára, mint igénybevevő 4 éven belül ténylegesen felhasználok,
- az eljárás költségeit (eljárási illeték, eljárási költség, földvédelmi járulék, talajvédelmi terv) a mindenkor hatályos díjtételek alapján viselem, a földvédelmi járulékot a földhivatal engedélyező határozata meghozatalától számított 5 napon belül az önkormányzat értesítése alapján az önkormányzat részére megfizetem.
- a belterületbe vonást engedélyező földhivatal számára szükséges példányszámban a belterületbe csatolási vázrajzot az önkormányzat rendelkezésére bocsátom,
- amennyiben a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5 elutasítja a belterületbe vonás iránti kérelmet, kártérítési igénnyel nem élek az önkormányzat felé.
- a gazdasági terület kialakításával a későbbiekben elvégzendő feladatok és terhek tekintetében az Önkormányzat felé semminemű igényt nem támasztok.

Továbbá nyilatkozom, hogy

- az önkormányzat tulajdonában lévő Mór 7501/1 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlan belterületbe vonásának eljárási költségeit (eljárási illeték, egyéb eljárási költség) a mindenkor hatályos díjtételek alapján viselem,
- a Mór 7501/1 hrsz-ú kivett út megnevezésű ingatlan belterületbe vonásával kapcsolatosan felmerülő egyéb költségeket (pl. vázrajz készítési költség) viselem,

- a belterületbe vonáshoz szükséges változási vázrajzokon az adott ingatlant is szerepeltetem.
-

....., 2023.....

.....
kérelmező

Tanú:.....

név nyomtatott betűkkel

.....
aláírás

.....
lakhely

.....
sz. ig. szám

Tanú:.....

név nyomtatott betűkkel

.....
aláírás

.....
lakhely

.....
sz. ig. szám