

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 10160-2/2017/01
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: Pomáz 0271/3 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása

Melléklet: Szab. terv. kivonat, alaptérkép, kérelem

Előterjesztés a Képviselő-testület 2017. december 20-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pomáz külterületi 0271/3 hrsz.-ú, 4881 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlana belterületbe vonását.

Az ingatlan a többször módosított, 32/2006. (2007. III. 06.) rendelettel elfogadott HÉSZ és SZT szerint tervezett belterületbe vonandó területen, Ksr-1 jelű különleges -rekreációs építési övezetben fekszik. Az ingatlan Natura 2000 védelem alatt áll és a Duna-Ipoly Nemzeti Park része.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szerint a belterületbe csatolást kizárólag az Önkormányzat kérheti a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályától, ezért a kérelemről a Képviselő-testületnek kell döntést hoznia.

A tárgyi ingatlant és környezetét a 17/2002. (IX. 25.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) sorolta rekreációs különleges övezetbe, vagyis ekkor vált beépítésre szánt területté. Azóta (15 éve) a tárgyi ingatlant nem építették be, hiszen –ahogy azt lentebb látni fogják– nem voltak meg annak feltételei.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 24. § (2) bekezdése szerint: „Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.”

Ezen jogszabály értelmében tehát a teljes Ksr-1 övezetbe sorolt telkek közös (ún. tömbös) (0271/5, 0271/21-22, 0271/3 hrsz) telekalakítása során kellene az övezetben előírt paraméterű építési telkeket kialakítani, és ezt követően lehetne a telkeket az övezeti előírásoknak megfelelően beépíteni. Ez azt jelenti, hogy min. 2000 m² nagyságú, min. 18m szélességű és közútról vagy magánútról közvetlenül megközelíthető építési telkeket kellene a tulajdonosoknak kialakítaniuk. Az övezetbeli telkek nem tekinthetők rendezettnek, mivel nem felelnek meg ezen paramétereknek (a 0271/21 hrsz-ú telek nem éri el minimális telekméretet, míg a 0271/5 hrsz-ú nem éri el a minimális szélességet). A mellékelt alaptérképen látható, hogy a tárgyi telekkel szomszédos 0271/21 hrsz-ú ingatlanon feltüntetett épület részben a tárgyi, 0271/3 hrsz-ú telken helyezkedik el. A tömbös telekalakítás során ennek az anomáliának a rendezése is elkerülhetetlen, hiszen egy épület nem állhat két telken.

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet 8.§ és 26.§ (3) értelmében különböző fekvésű telkek között telekhatárrendezés nem lehetséges. Vagyis a 0271/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása (és a tömb maradék részének külterületben maradása) esetén a fentiekben leírt ún. tömbös telekalakítás és a két telken álló épület rendezése lehetetlenné válna.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvtv.) 37.§ (5) bekezdése értelmében „Külterületi védett természeti terület belterületbe csak akkor vonható, ha a település belterülete is védett természeti terület.” A Tvtv. 4.§ g) pontja és 28.§ (1) a) pontja értelmében a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe (benne a tárgyi ingatlannal) védett természeti területnek minősül, míg a település teljes belterülete nem védett természeti terület. Ennek értelmében a tárgyi 0271/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása a jogszabály alapján nem lehetséges.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a tárgyi ingatlan belterületbe vonására vonatkozó kérelem nem támogatható.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Pomáz, 2017. december 11.

Tisztelettel:



Vicsi László
polgármester

Pomázi Polgármesteri Hivatal
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

Szabóné dr. Bartholomaci Krisztina
a Pomázi Polgármesteri Hivatal jegyzője részére!

Tisztelt jegyző asszony!

Alúírott, Hegedűs Jánosné pomázi lakos, kérem, hogy a tulajdonomban lévő Pomáz 0271/3Hrsz.-ú ingatlan belterületbe történő vonásához hozzájárulni szíveskedjenek.

A SZT alapján a terület belterület, különleges rekreációs terület építési övezetben található. Korábban, 2007-ben és 2011-ben is kértem hozzájárulásukat, hogy a HÉSZ előírásainak megfelelően, megtörténhessen az ingatlan az előírásoknak megfelelő építési telekké való alakítása, de azt a választ kaptam, hogy ez csak egy későbbi időpontban lesz lehetséges, a Földhivatal kérésének megfelelően.

Sajnos azóta már több év eltelt, s nekem ez idő alatt nem volt lehetőségem a területen sem a meglévő épület bővítésére, átalakítására, sem új épület építésére, s így az ingatlan hasznosítására.

A Földhivatalnak az ingatlan végleges más célú használatra vonatkozó engedélye, mely a tulajdoni lapon is feltüntetésre került, rendelkezésemre áll.

Bízom benne, hogy már nincs akadálya annak, hogy a Földhivatalnál ez a belterületbe vonás megtörténhessen, s az ingatlanom használatát elkezdhessem ennyi év nehézségei után.

Kérem Tisztelt Jegyző Asszony megértését és hozzájárulásukat ahhoz, hogy a 0271/3 Hrsz.-ú ingatlanom az SZT és HÉSZ szerinti előírásoknak megfelelően rendezve legyen.

Pomáz, 2017. október 30.

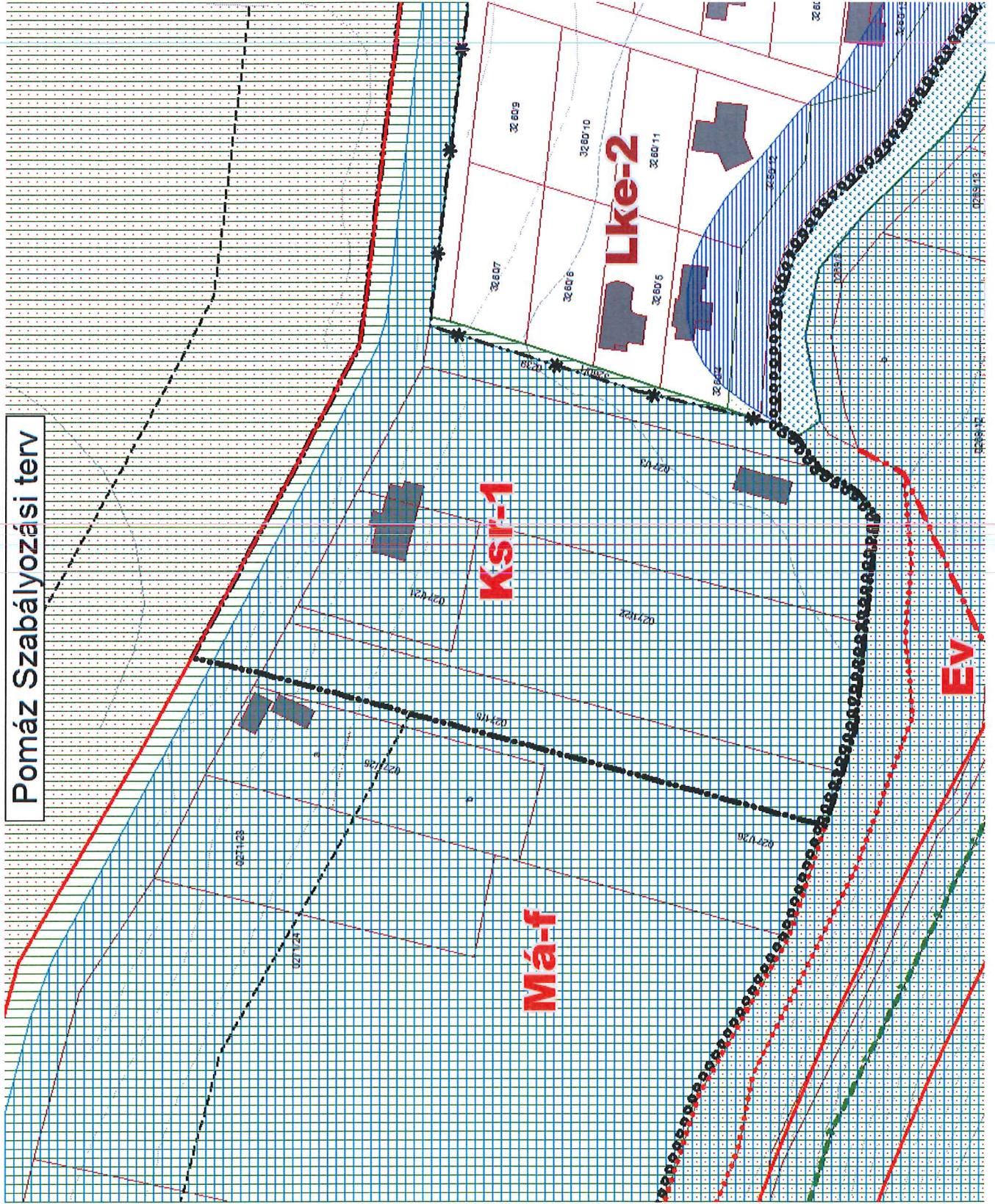
Tisztelettel

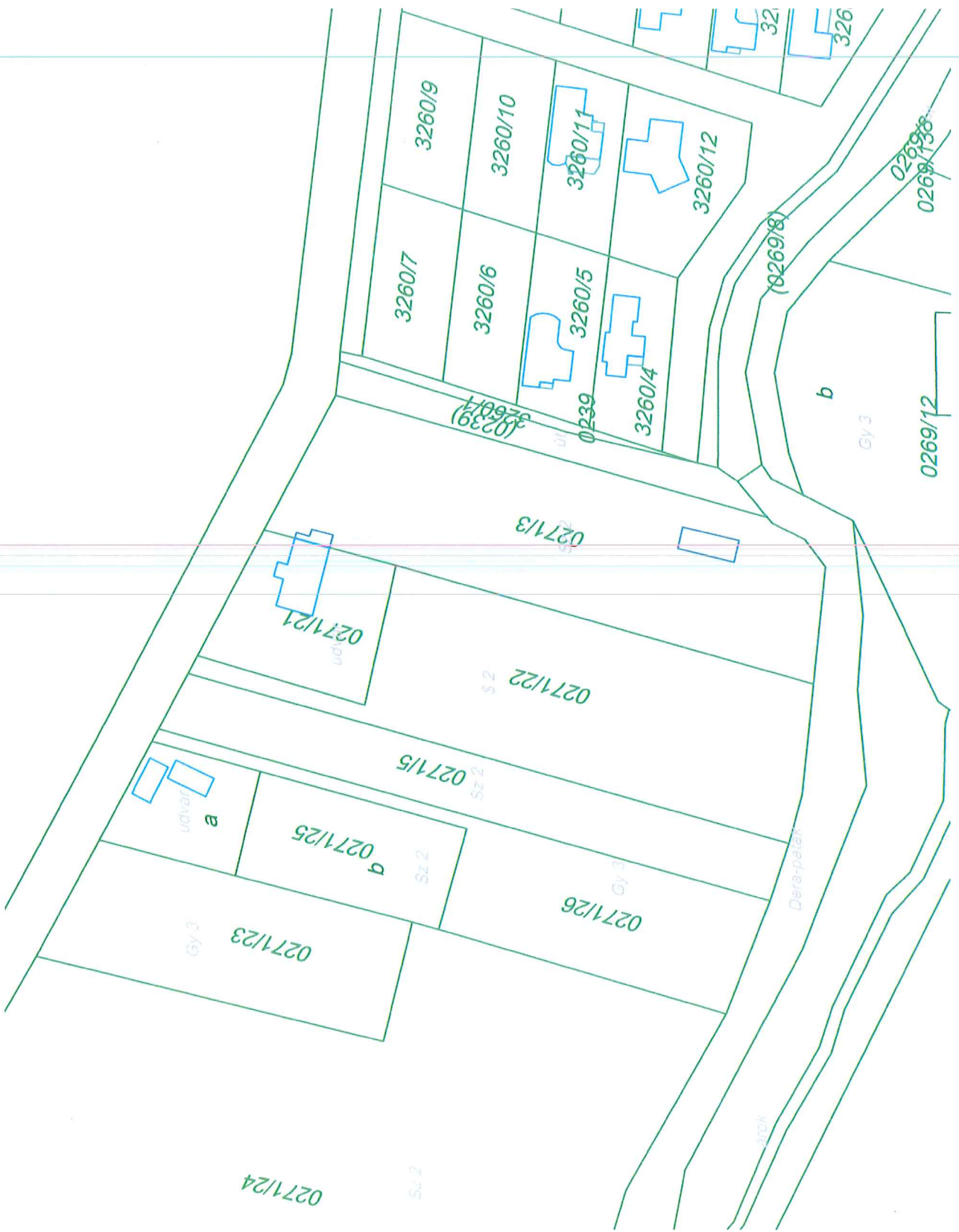

Hegedűs Jánosné
2013 Pomáz Pápmalom u.2.
Tel.: 06 20 9998846

Másolatot kap:

Kiss Gabriella főépítész
foepitesz@pomaz.hu

Pomáz Szabályozási terv





c

s

s

HATÁROZATI JAVASLAT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK _____ /2017. (XII. 20.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete igen-szavazattal,
..... nem-szavazattal úgy határozott, hogy nem támogatja a Pomáz külterületi
0271/3 hrsz.-ú 4881 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan belterületbe vonását.

Felelős: Vicsi László Polgármester

Határidő: azonnal

