

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám:01/ /2021

Előkészítésben közreműködött:
Szczuka Attila főépítész
Opelcz Kitti főépítész referens

ELŐTERJESZTÉS

Pomáz Város Önkormányzat Képviselőtestületének

2021. július 15-i rendkívüli ülésére

**a külterületi föld belterületbe vonásról szóló
önkormányzati döntések során érvényesítendő szempontok meghatározására**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **külterületi föld belterületbe vonásával kapcsolatos mérlegelési szempontok** megalkotását az alábbiak indokolják:

A Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Műszaki Bizottság korábbi ülésein többször felvetődött a belterületbe vonással kapcsolatban, hogy az eddigieken túlmenően további feltételeket kell kidolgozni, amik jobban szolgálják a város hosszú távú érdekeit. Pomáz lakosságát további területek belterületbe vonásával az Önkormányzat nem szeretné tovább növelni.

A megalapozatlan belterületbe vonások a városnak újabb nehezen teljesíthető kötelezettségeket, ill. ezzel járó kiadásokat jelentenének rövid és hosszú távon. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) bekezdése értelmében:

„A helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, **ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez**, a települési - a fővárosban megosztott feladatkörüknek megfelelően a fővárosi, illetve a fővárosi kerületi - **önkormányzat feladata.**”

Az Önkormányzatnak tehát lehetősége van szerződés útján a kiszolgáló utak és közművek kialakítását, illetőleg azok költségeit áthárítani a döntés hasznélvezőire.

Ennek módja a hivatkozott törvény 30/A. § (1) bekezdésében rögzített településrendezési szerződés:

„A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén

a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,

b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.”

Tekintettel arra, hogy a kül-, és belterület határát a településrendezési eszközök rögzítik, így kérdésben településrendezési szerződés köthető.

A jogalkotó a belterületi határvonal módosítása során a települési önkormányzatot mind a termőföldek, mind a már művelésből kivont ingatlanok esetében megkerülhetetlenné teszi, így megteremti annak lehetőségét, hogy a belterületi határvonal módosításából fakadó infrastruktúra fejlesztések feladatát, költségeit vagy azok egy részét áthárítsa a vagyongyarapodást realizáló tulajdonosokra, fejlesztőkre.

I. Belterületbe vonási eljárásokkal kapcsolatos korábbi gyakorlat Pomázon:

Az eddigi eljárásrend szerint a Városfejlesztési, Városüzemeltetési és Műszaki Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság megtárgyalta a Főépítész által előkészített előterjesztést, esetleg kiegészítette, és amennyiben rendben találta, a Testület elé került, ahol általában, ha a Főépítész állásfoglalás is támogató volt, azt elfogadták, majd a Városfejlesztési Osztály felelős ügyintézője azt végrehajtotta és megkötésre került a fejlesztésekhez szükséges együttműködési megállapodás.

A belterületbe vonás általában egyedi kérelem alapján, ingatlanonként külön-külön történt.

(Megjegyzés: Alapvetően más, ha magánszemély a kérelmező és más, ha befektető.)

1. Az ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlana belterületbe vonását.

2. Az előterjesztést készítő Főépítész az alábbi megfeleléseket megvizsgálta:

- Van-e beadott kérelem, van-e **előzetes nyilatkozat a költségvállalásról, földvédelmi járulék, talajvédelmi terv készítés és egyéb eljárási költségek megfizetéséről, valamint a 4 éven belüli tényleges megvalósításról az ingatlan tulajdonosaitól**
- Eljárási illeték befizetése megtörtént-e,
- a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) szerint tervezett **belterületbe vonandó területen fekszik-e.**
- A telek közvetlenül **határos-e jelenlegi belterületi ingatlannal** (közúttal, közterülettel, vagy egyéb belterületi telekkel).
- A környező ingatlanokat, vagy azok egy részét már belterületbe vonták-e.
- Az ingatlan villamos energia- víz, gáz, csatorna, egyéb **közművekkel ellátható-e, vagy már ellátott-e.**
- A SZT szerint az ingatlant szabályozási vonal (tervezett **útszélesítés**) érinti-e és az leadásra került-e.
- Amennyiben csak egy telekre vonatkozik a kérelem, a telek nagysága, formája valamint a környező telkek alakja **megfelel-e az építési telek előírásainak, és amennyiben a belterületbe vonás megvalósul, nem hátráltatja-e a szomszédos ingatlan telekalakítását, építési telekké való formázását a konkrét ingatlan belterületbe vonása, mert ebben az esetben csoportos belterületbe vonás indokolt.**
- Tudja-e vállalni az önkormányzat a belterületbe vonáshoz kapcsolódó kötelezettségeit a területen a későbbiek során, amely a 4 éven belüli beépítésre vonatkozik (2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2).
- A kérelmező végre tudja-e hajtani a beépítést (nincs-e ismert műszaki ok, vagy hatósági tilalom az ingatlanon)
- Olyan terület belterületbe vonása előtt, amely a HÉSZ szerint nem, de a Településszerkezeti Terv (továbbiakban TSZT) szerint leendő belterületen helyezkedett el, településrendezési szerződés keretében a **HÉSZ módosítása után** jöhetett létre a belterületbe vonás a fenti feltételek esetén.

3. A Képviselő-testület azzal a feltétellel támogatta a fenti ingatlan belterületbe csatolását, hogyha

- az ingatlan tulajdonosa vállalja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 28.§ (1) bekezdés szerinti út- és közműépítési kötelezettséget, valamint
- az ingatlan tulajdonosa vállalta az eljárással kapcsolatos költségeket,
- az ingatlan tulajdonosa csatolta az 1. pontban felsorolt és megfelelő dokumentumokat,

- az ingatlan a HÉSZ szerint belterületbe vonásra javasolt területen található,
- a Főépítész támogatta a belterületbe vonást az általa elvégzett vizsgálatok alapján,
- a SZT szerinti tervezett út területét a tulajdonos ingyenesen az Önkormányzat részére már átadta,
- a tulajdonos nyilatkozott a 4 éven belüli tényleges felhasználásról,

4. A kérelmekről az Önkormányzat határozatban döntött.

5. A döntés követően a Szerződés/Megállapodás megkötése került az érintettek és az Önkormányzat között.

6. Az Önkormányzat a Képviselő Testületi határozat, valamint a belterületbe vonáshoz, azaz **a végleges más célú hasznosításhoz** szükséges mellékletek (kérelem, Önkormányzati nyilatkozat a 4 éven belüli tényleges felhasználásról, belterületbe vonási vázrajz, igazgatási díj megfizetés igazolása, elkészített talajvédelmi terv, stb.) csatolásával kérelemmel fordult az illetékes földhivatali hatóságnál a belterületbe vonásra vonatkozóan.

7. A Földvédelmi eljárást az illetékes földhivatal lefolytatta, melynek során jelezte a földvédelmi járulék összegét az önkormányzat felé, a kifizetés után pedig az ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésről az eljáró szerv értesítette az Önkormányzatot. , **(Határozat/Földhivatali Hatósági Engedély.)**

8. A **fekvéshatár-változásnak** (a Szabályozási Tervre való rávezetésére) nem került sor, az minden esetben **elmaradt!**

II. Jogsabályi háttér:

A 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről 15§-a kimondja:

(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 **településszerkezeti terv kivonatát**. A kérelemben az önkormányzatnak **nyilatkoznia kell** arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra **4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek**.

(3) Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek **folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe**.

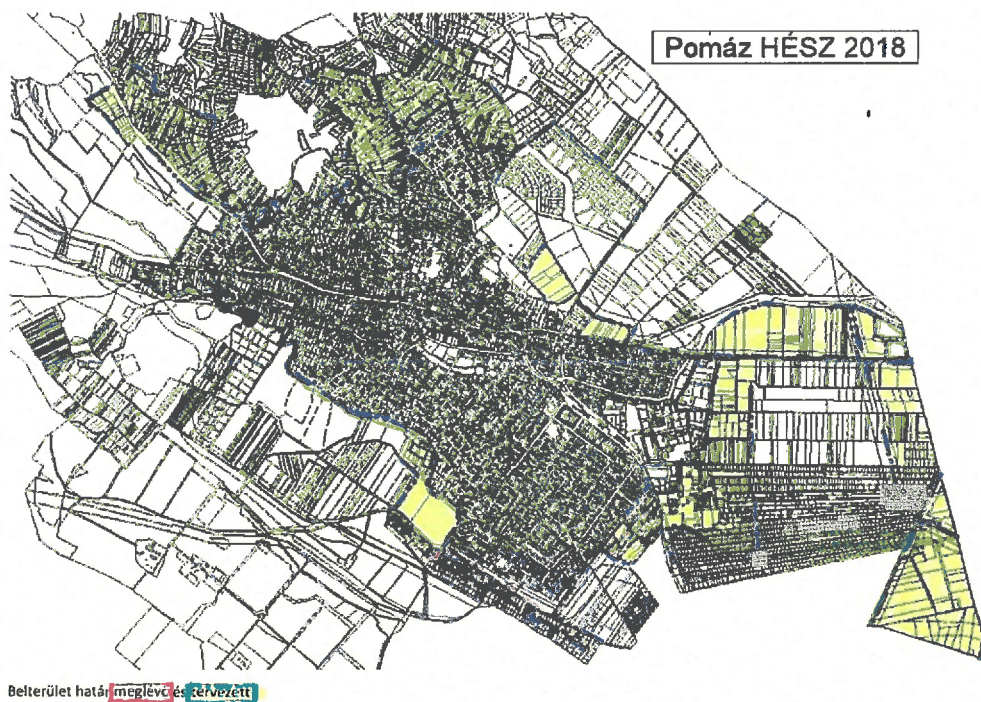
(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során **elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészekkel.** E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészeknek minősülnek azok a földrészek 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 földrészekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez, vagy

b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható,

III. Belterületbe vonási eljárás során javasolt a fentiek felül mérlegelni az alábbiakat:



- A rendezési tervben egy távlati célt határoz meg az önkormányzat, amikor kijelöli a **tervezett belterületbe vonandó** területeket, azonban a belterületbe vonás megvalósításának **konkrét ütemezését anyagi lehetőségei függvényében** a képviselőtestület dönti el. Éppen az volt a jogalkotó szándéka, hogy ne elszigetelt, az önkormányzat lehetőségeit figyelembe nem vevő kérelmekkel forduljanak az állampolgárok, illetve szervezeteik a belterületbe vonás érdekében az ingatlanügyi hatósághoz, hanem a **települési önkormányzat által koordináltan.**
- Tehát a rendezési tervben belterületbe vonásra tervezett ingatlanok esetében ún. „alanyi jogról” vagy „szerzett jogról” nem beszélhetünk, minden esetben mérlegelés kérdése, hogy a **lehetőségek és a következmények figyelembe vételével** a földhivatali eljárást megindítja-e az önkormányzat.

- A belterületbe vonás lényege az, hogy a **rendezési tervben meghatározott cél megvalósuljon**, ezért elengedhetetlen, hogy a központi és helyi építésügyi jogszabályokat figyelembe véve vizsgáljuk, hogy az egyes ügyfelektől érkező igények ezeknek, valamint **az önkormányzat pénzügyi lehetőségeinek megfelelnek-e**.
- A belterületbe vonási kezdeményezésekkel érintett telkeknél azt indokolt vizsgálni, hogy azok a **HÉSZ szabályozási előírásainak megfelelően kialakíthatóak-e**.
- Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe. *(Tfvt. 15. § (3) bek.)*
- A belterületbe vonással közvetlenül nem alakul ki építési telek, a belterületbe vonás a településfejlesztési cél elérésének egyik feltétele, de elfogadásával nem jár automatikusan az „építési telek” státusz!
- **Ütemezési javaslat:** évente maximum két alkalommal kerüljenek az ekkorra előkészített javaslatok a Képviselőtestület elé. *(és ugyanilyen gyakorisággal, vagy maximum évenként történjen meg a fekvéshatár-változásnak a Szabályozási Tervre való átvezetése is.)*
- Az érintett telkeknél indokolt vizsgálni, hogy rendelkezésre állnak, vagy biztosíthatók-e a szükséges **közművek** megfelelő keresztmetszettel, ill. a további fejlesztésekhez szükséges kapacitással,
- Közterületről biztonságosan megközelíthető-e az ingatlan, a telket érintő közterület kialakítása, vagy a telket érintő útszabályozás megvalósult-e, az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került-e.
- A belterülete vonásra javasolt telek előtt, vagy annak ellátásához igénybevételre kerülő közterületi út jogi területét érinti-e jogtalan elkerítés, vagy térképi hiba, ami miatt a közművek elhelyezése, vagy a csapadékvíz elvezetés nem biztosítható a közterületen az ingatlanig?
- Az eljárás **összes költségét a kérelmező viseli**. A belterületbe vonás megkéréséhez szükséges mellékletek elkészítése és költségei (pl. belterületbe vonási vázrajz, telekalakítás, eljárási díj, talajvédelmi terv, földvédelmi járulék, földmérői díj, ügyvédi díj, stb.) az ingatlan tulajdonosait terhelik.
- Az érintettek és az önkormányzat között megkötendő **településrendezési szerződésben** rögzíteni kell azt is, hogy a későbbiekben elvégzendő feladatok és terhek tekintetében a kezdeményező az önkormányzat felé semminemű igényt nem támaszt, s az általa vállalt kötelezettségekről az ingatlan elidegenítése esetén köteles tájékoztatni az új tulajdonost. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 28.§ (1) bekezdés szerinti **út- és közműépítési kötelezettséget** az ingatlan tulajdonosa vállalja. A bejegyzett településrendezési kötelezettség azonos feltételekkel a jogutódra is vonatkozik.
- Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek **nem szomszédosok** belterületi fölrészletekkel, *(Tfvt. 15. § (4) bekezdés)* (pl.: **fésűs határvonal nem lehetséges**),

A központi jogalkotás az elmúlt hónapokban több ponton érintette a belterületbe vonással kapcsolatos problémakört:

1. Az **illetékekről szóló** 1990. évi XCIII. törvény 19.§ (6) bekezdése értelmében 2020. 02. 01. napjától extrém magas, **90%-os visszterhes vagyónátruházási illetéket** köteles fizetni az, **aki a 10 éven belül belterületbe vont ingatlanát tovább értékesíti.**
2. A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény 2021. július 1. napjával módosította a **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt oly módon, hogy a szokásosnál enyhébb szabályokat állapít meg**, 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.

Egyrészt e körben nem kell alkalmazni a törvény 11. (2) bekezdésének szabályait

„Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.” Továbbá a 15. § (5) bekezdés b) pontját [El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,] b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható,...

A törvény 15. § (9) bekezdésben rögzített eljárási szabályok szerint „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 nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlan a saját tulajdonában áll, és azon saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatására kíván lakóépületet létesíteni.”

A nyilatkozatban foglalt kötelezettség megsértőjét pedig a szakasz (10) és (11) bekezdésében törvényi szankcióval sújtja:

„(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.”

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint arra már utaltunk Önkormányzatunk, ezáltal a város adófizető polgárainak érdeke, hogy a belterületi határvonal módosításából fakadó infrastruktúra fejlesztések feladatát, **költségeit** szerződéses úton áthárítsa a telkük felértékelődése miatt vagyongyarapodást realizáló tulajdonosokra, fejlesztőkre. Ugyanakkor indokolt a **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (7) bekezdésében foglalt személyi kört** (természetes személy saját tulajdonában álló ingatlana vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen) kedvezőbb elbírálásban részesíteni.

E körben sem engedhető meg, hogy a magánvagyon növekedése az önkormányzat, vagy más, az infrastrukturális feltételek kialakításában korábban részt vállaló személyek terhére válósuljon meg, azonban a hozzájárulás mértékét indokolt kiszámítható keretek közé szorítani. A javaslat négyzetméterenként 1500-3500 forintban javasolja limitálni a lakáscélú hasznosítás során, a használatbavételhez szükséges infrastruktúra kialakításához való hozzájárulás mértékét azzal, hogy a konkrét összeg meghatározása során figyelemmel kell lenni a tulajdonost korábban terhelő kötelezettségek teljesítésére és a használatbavételhez szükséges, valamint az önkormányzatnál többletfeladatot (pl. közvilágítás, csapadékvíz elvezetés etc.) generáló kiadások mértékére.

A javaslat e körben egy a fentieknél is alacsonyabb hozzájárulási tételt határoz meg a 2021. szeptember 30.napjáig hiánymentesen benyújtott kezdeményezésekre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Pomáz, 2021. július 6.


Leidinger István
polgármester



**Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (... ...) önkormányzati határozata**

**a külterületi föld belterületbe vonásról szóló
önkormányzati döntések során érvényesítendő szempontok meghatározásáról**

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdésében és az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) bekezdésében, 30/A. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a külterületi föld belterületbe vonásról szóló önkormányzati döntések során érvényesítendő szempontok vonatkozásában egyetért azzal, hogy a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa településrendezési szerződésben vállaljon kötelezettséget az alábbi feltételek teljesítésére:
 - a) a belterületbe vonási eljárás kezdeményezéséhez szükséges vázrajzok elkészíttetésére, azok költségének viselésére,
 - b) a belterületbe vonási eljárási költség, talajvédelmi terv, a felmerülő földvédelmi járulék, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díj megfizetésére,
 - c) a belterületbe vonni kért ingatlanok a tervezett felhasználási célra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő, illetve, ha az önkormányzat ennél szigorúbb feltételeket határoz meg, akkor annak megfelelő utak, közművek elhelyezéséhez szükséges ingatlanok önkormányzat általi megszerzésének, valamint azok kiépítési költségének megfizetésére,
 - d) a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítási költségének, ideértve azoknak a módosításokkal való egységes szerkezetbe foglalási költségének megfizetésére,
 - e) a belterületbe vonni kért ingatlanra vonatkozóan a felhasználási cél a belterületbe vonástól számított 4 éven belül általa, jogutódja, vagy Ptk. szerinti közeli hozzátartozója által történő megvalósítására, a szerződésből fakadó kötelezettségek a kezdeményező jogutódjára is kiterjednek.
2. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy amennyiben a belterületbe vonást természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlana vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen a közművek és út kiépítésére vonatkozóan az 1. c) pontban foglaltaknál esetenként kedvezőbb, részletezőbb feltételek és szabályok kerüljenek meghatározásra a határozat 1. mellékletének figyelembevételével, oly módon, hogy a használatbavételhez szükséges út és közművek kiépítéséhez, a kezdeményezést előterjesztő által fizetendő városfejlesztési hozzájárulás összege a belterületbe vont ingatlan területét figyelembe véve négyzetméterenként 1500.- forintnál kevesebb és 3.500.- forintnál magasabb nem lehet.
3. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a belterületbe vonási kérelmek ügyében csoportosan, félévente hozzon döntést oly módon, hogy az április 30. napjáig

beérkezett kezdeményezések esetében a Képviselő-testület augusztus havi munkaterv szerinti ülésén, a szeptember 30. napjáig beérkezett kezdeményezések esetében február havi munkaterv szerinti ülésén alakítja ki álláspontját, azzal, hogy az önkormányzati szempontból kiemelkedő ügyekben a polgármester soron kívül jogosult előterjesztéssel élni.

4. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a 2. pontban foglaltaknak megfelelő, 2021. szeptember 30. napjáig előterjesztett, a kérelmezőnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (9) bekezdésében rögzített nyilatkozatát is tartalmazó kezdeményezése esetén a városfejlesztési hozzájárulás összege négyzetméterenként 750 forint.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló rendelet tervezetét dolgozza ki és terjessze azt jóváhagyásra a képviselő-testület szeptemberi munkaterv szerinti ülése elé.

Határidő:

- 1-3. pontok vonatkozásában – folyamatos
- 5. pont vonatkozásában adott

Felelős:

Leidinger István polgármester

Határozat végrehajtásában közreműködik:

Szczuka Attila főépítész, Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Határozat végrehajtásáról jelentést tesz:

Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Pomáz, 2021. július 06.

Látta:

Dr. Balogh Pál
jegyző



Ingatlanok belterületbe vonása során érvényesítendő szempontokról

A.

A belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa szerződésben vállal kötelezettséget az alábbi feltételek teljesítésére:

1. a belterületbe vonási eljárás kezdeményezéséhez szükséges vázrajzok elkészíttetésére, azok költségének viselésére,
2. a belterületbe vonási eljárási költség, talajvédelmi terv, a felmerülő földvédelmi járulék, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díj megfizetésére,
3. a belterületbe vonni kért ingatlanok a tervezett felhasználási célra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő, illetve, ha az önkormányzat ennél szigorúbb feltételeket határoz meg, akkor annak megfelelő utak, közművek elhelyezéséhez szükséges ingatlanok önkormányzat általi megszerzésének, valamint azok kiépítési költségének megfizetésére,
4. a belterületbe vonni kért ingatlanra vonatkozóan a felhasználási cél a belterületbe vonástól számított 4 éven belül általa, vagy Ptk. szerinti közeli hozzátartozója által történő megvalósítására.
5. Önkormányzat és a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa között kötendő szerződésben a határozat kerüljön kikötésre, hogy amennyiben a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa, vagy annak Ptk. szerinti közeli hozzátartozója a belterületi kérelemben meghatározott felhasználási célt a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetésétől számított 4 éven belül nem valósítja meg, köteles az ingatlan belterületbe vonást követően meghatározott forgalmi értékének és a belterületbe vonás előtti forgalmi értékének különbözetét az Önkormányzatnak a szerződésszegés jogkövetkezményeként megfizetni.

B.

A határozat 2. pontjában rögzített személyi kör esetén az A.3. pontban rögzítettek helyett a közművek és út kiépítésére vonatkozóan az alábbi részletes szabályok irányadók, azzal, hogy e szempontok teljesülése tükrében kell meghatározni a tulajdonos által fizetendő városfejlesztési hozzájárulás mértékét a képviselő-testület által meghatározott 1500-3500 forint/m² határok között.

I. Ivóvíz

1. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan ivóvíz ellátottsága megoldott, a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a víziközmű fejlesztési hozzájárulást megfizették-e, azaz

- ha a beruházást víziközmű társulat szervezte, akkor az érintett ingatlanra a társulat által meghatározott hozzájárulás megfizetése megtörtént-e;
- ha a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, annak megfizetése megtörtént-e.

*(Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bek.: „Ha a kiszolgáló utat, illetőleg **közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.** A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”)*

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

2. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan ivóvíz ellátottsága nem megoldott a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a kezdeményező vállalja-e a megvalósításig a víziközmű ellátás kiépítését és annak minden költségét, továbbá

- a) ha az önkormányzat, élve a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 45. (12) bekezdésében kapott felhatalmazással rendeletben állapította meg az utólagos csatlakozás

műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékét, akkor a kezdeményező által benyújtott javaslat megfelel-e a hivatkozott rendeletben rögzített műszaki feltételeknek és az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulást a kezdeményező megfizette-e;

(„Vgt. 45. § (12) : Felhatalmazást kap a települési önkormányzat, hogy - amennyiben a beruházás műszaki átadása már megtörtént - a víziközmű beruházással érintett területre kiterjedő hatállyal önkormányzati rendeletben állapítsa meg az utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékét. Az önkormányzati rendeletben fizetési kötelezettség nem írható elő abban az esetben, ha az érintett érdekeltségi egység után társulati érdekeltségi hozzájárulás már megállapításra került, de annak befizetése nem történt meg.”)

- b) a kezdeményező benyújtotta-e a víziközmű szolgáltatónak a csatlakozáshoz való előzetes hozzájárulására vonatkozó közmű-nyilatkozatát.
- c) a tervezett vezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

II. Szennyvíz csatorna

1. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan vezetékes szennyvíz elvezetése megoldott, a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a víziközmű fejlesztési hozzájárulást megfizették-e, azaz

- a) ha a beruházást víziközmű társulat szervezte, akkor az érintett ingatlanra a társulat által meghatározott hozzájárulás megfizetése megtörtént-e;
- b) ha a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, annak megfizetése megtörtént-e .

i. (Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bek.: „Ha a kiszolgált utat, illetőleg **közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”)**

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

2. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan vezetékes szennyvíz elvezetésének csatlakozási lehetősége adott a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a kezdeményező vállalja-e a megvalósításig a rákötés kiépítését és annak minden költségét, továbbá

- a) ha az önkormányzat, élve a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 45. (12) bekezdésében kapott felhatalmazással rendeletben állapította meg az utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékét, akkor a kezdeményező által benyújtott javaslat megfelel-e a hivatkozott rendeletben rögzített műszaki feltételeknek és az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulást a kezdeményező megfizette-e;

- b) a tervezett csatlakozóvezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

A rákötés kötelezettségét a településrendezési szerződésben elő kell írni, kivéve, ha a vízi

közmű szolgáltató a csatlakozáshoz való előzetes hozzájárulására vonatkozó közműnyilatkozat kiadását a megtagadta.

- 3. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan vezetékes szennyvízhálózatra való csatlakozása nem lehetséges** a kérelmezőnek vállalnia kell, hogy legkésőbb a megvalósítás határidejéig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban megoldja.

III. Villamos energia

- 1. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan villamos energiaellátással rendelkezik** és a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, vizsgálni kell, hogy annak megfizetése megtörtént-e.

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

- 2. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan villamos energiaellátással nem rendelkezik és a közcélú hálózat sem elérhető a kezdeményezőnek csatlakoznia kell a szolgáltató által kibocsátott **műszaki gazdasági tájékoztatót és annak elfogadására vonatkozó aláírt és a szolgáltató által befogadott nyilatkozatot és a díj megfizetését tanúsító dokumentumot.****

A kezdeményezőnek a településrendezési szerződésben vállalnia kell, hogy a megvalósítás határidejéig a hálózatra kapcsolódás megtörténik.

A kérelem elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett közcélú és csatlakozó vezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

- 3. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan villamos energiaellátással nem rendelkezik, de a közcélú hálózat elérhető** a kezdeményezőnek a településrendezési szerződésben vállalnia kell, hogy a megvalósítás határidejéig a hálózatra kapcsolódás megtörténik.

A kérelem elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett csatlakozó vezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

IV. Csapadékvíz

Településrendezési szerződésben rögzíteni kell, hogy a kérelmező a telkére hulló csapadékvizet milyen műszaki megoldással tartja vissza és gondoskodik annak elszikkasztásáról. Rögzíteni kell továbbá, hogy a megvalósítás akkor tekinthető megtörténtnek, ha a településrendezési szerződésben vállalt műszaki megoldás kiépítése megtörténik.

V. Közút és a közúthoz kapcsolódó csapadékvíz elvezetés

- i. Amennyiben a bevonni tervezett terület forgalomba helyezett, szilárd burkolatú kiszolgáló úton megközelíthető** vizsgálandó, hogy

- a) ha a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, annak megfizetése megtörtént-e.

*(Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bek.: „Ha a kiszolgáló utat, illetőleg **közművet a települési önkormányzat***

megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az utépítési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”)

- b) ha a beruházás a az utépítési együttműködésről és az utépítési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 15./2020. (VII. 17.) önkormányzati rendelete szerinti „az Önkormányzat, mint beruházó közreműködésével létrejövő utépítési együttműködés” keretében valósult meg, úgy az ingatlant terhelő utépítési érdekeltségi hozzájárulás megfizetésre került-e

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

- 2.** Amennyiben a bevonni tervezett terület forgalomba helyezett, szilárd burkolatú kiszolgáló úton megközelíthető, de az út állapota leromlott, vállalja-e a kezdeményező út saját költségen való felújítását a megvalósítás határidején belül.
- 3.** Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan 1. pont szerinti közúton való megközelíthetőséggel nem rendelkezik, vizsgálandó:
- a) hogy az ingatlant gyűjtőúttal összekötő útvonalon a közút a közművek elhelyezését is biztosító szélességben jogilag és természetben egyaránt rendelkezésre áll-e,
 - b) hogy az ingatlant gyűjtő úttal összekötő út kiépítettsége (ideértve a csapadékvíz elvezetés megoldottságát is) biztosítja-e az ingatlan egész évben való zavartalan megközelíthetőségét,
 - c) vállalja-e a kezdeményező az ingatlant gyűjtőúttal összekötő út saját költségen való kiépítését a megvalósítás határidején belül.

A jelen pontban rögzített feltételek hiányát indokolt elutasítási okként kezelni.