



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám: K/2414...../2025.
K/2415...../2025. PJB.
K/2416...../2025. TKKB.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025.05.29-i munkaterv szerinti ülésére
a Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésére
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság ülésére

Tárgy: Javaslat a belterületbe vonás általános
eljárásrendjének kialakítására

Előterjesztő: Skoda Ferenc polgármester

Készítette: Virág Anikó vezető-főtanácsos és Dr. Nagy Lajos Jegyző

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

Pénzügyi és Jogi Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatához évente több belterületbe csatolási kérelem érkezik a lakosságtól, amelyekre tekintettel célszerű egy általános eljárásrend kialakítása annak érdekében, hogy a belterületbe vonások – ne ad hoc módon, hanem – egységes elvek mentén legyenek előkészíthetőek az érintett területeken, a rendelkezésre álló infrastrukturális ellátottság, valamint a kezdeményező ingatlan-tulajdonosok arányának, és az egyéb szakmai (építészeti, településfejlesztési) szempontoknak a figyelembevételével.

Fontos kihangsúlyozni, hogy egy esetleges belterületbe vonást követően nemcsak a szóban forgó ingatlanok forgalmi értéke növekszik meg (amely gyakorlatilag a tulajdonos haszna), hanem **az önkormányzatnak a belterületbe vont lakóterületeken hosszú időtávra szóló infrastrukturális kötelezettségei is keletkeznek (útépítés és karbantartás, közmű kiépítési kötelezettség, közszolgáltatásokkal ellátás stb.)!**

A fentiek okán érdemes megfontolni, hogy az eljárás során a kérelmezőknek milyen általános elvek mentén kell eljárnia, és annak részeként hozzájárulnia az Önkormányzat hosszútávú infrastrukturális feladataihoz.

A belterületbe vonást – legyen szó akár termőföldről, akár zártkerti ingatlanról – az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságnál **kizárólag az adott önkormányzat kezdeményezheti** a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) és (6) bekezdése értelmében.

A (2) bekezdés alapján:

„A kérelemhez csatolni kell az érintett földrésztelkek helyrajzi számainak, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát.”

Ugyanezen szakasz (4) bekezdése már eleve ad két elvi elutasítási lehetőséget:

„Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrésztelkekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrésztelkekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrésztelkeknek minősülnek azok a földrésztelkek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterületről.”

A 15. § (5) bekezdése pedig még egyértelműbben fogalmaz:

„El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

- a) ha az nem olyan földrésztelkekre 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 földrésztelkek nem azonosak.”*

A fenti bekezdést magyarázandó ugyanis az adott önkormányzat a településrendezési tervben távlati célként határozhatja meg, hogy melyek az általa tervezett belterületbe vonandó területek (belterületbe vonásra kijelölt területek).

A következő bekezdés azonban kivételeket is meghatároz:

„(6) 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.”

Szintén némi könnyítést tartalmaz a (7) bekezdés:

„Ha a földrésztelk belterületbe vonási eljárásának a megindítását az önkormányzatnál természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen, a belterületbe vonás során a 11. § (2) bekezdésének első mondatában (Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.) és az (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.”

A belterületbe vonásra tervezett ingatlanok esetében minden esetben mérlegelés kérdése, hogy a lehetőségek és a következmények figyelembevételével a földhivatali eljárást megindítja-e az önkormányzat.

A telek tulajdonosának az önkormányzat felé benyújtott kérelmében a fentiekben leírt feltételeket írásban és igazoltan szükséges bemutatni, valamint kötelezettségvállalási nyilatkozatban vállalnia a belterületbe vonási eljáráshoz kapcsolódó felmerülő költségeket és feladatokat.

A nyilatkozatban az ingatlannal rendelkezni jogosultak írásban nyilatkoznak többek között arról, hogy:

- az eljárás kapcsán felmerülő költségeket vállalják (vázrajz készíttetése, az igazgatási

szolgáltatási díj, valamint a Kormányhivatal által megállapított földvédelmi járulék megfizetése);

- vállalják azon további közművesítéshez kapcsolódó feladatokat, melyek a HÉSZ-ben előírt szükséges közművesítésen túli igényként merül fel részükről, és azt elvégzik, nem élnék követeléssel az önkormányzat felé a közművesítés vonatkozásában.

A belterületbe vonási kezdeményezések esetében az alábbi döntési lehetőségek jöhetnek szóba:

1. Amennyiben a HÉSZ alapján a belterületbe vonni kívánt telkek még nem rendezettek, úgy előbb a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötése szükséges. A szerződés megkötése előtt a Képviselő-testület dönt a kérelmező által készített telepítési tanulmánytervről, annak benyújtásától számított 30 napon belül. Ebben az esetben a településrendezési szerződés rögzíti a beruházás megvalósításának feltételeit, így a belterületbe vonását is.
2. Amennyiben a belterületbe vonás valamennyi feltétele fennáll, tehát a telek a HÉSZ-ben foglaltak szerint kialakult, közművel ellátott, vagy ellátandó, a műszaki infrastruktúra biztosított, s a telket érintő közterület kialakítása az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került, a belterületbe vonás Tftv-ben foglalt feltételei teljesülnek, valamint településfejlesztési szempontból is támogatható, azokban az esetekben elegendő biztosíték a kérelmezők egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozata, melyben vállalják a belterületbe vonási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának, szükség esetén a vázrajz elkészítésének a költségeit és a földvédelmi járulék megfizetését. Ebben az esetben a belterületbe vonásnak nem feltétele a telepítési tanulmányterv készítése.

Összegezve a belterületbe vonási kezdeményezésekkel érintett telkeknél szükséges vizsgálni, hogy

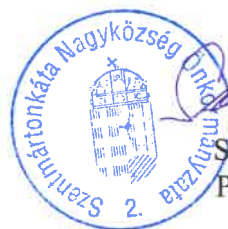
- ✓ azok beépítésre szánt területen, tervezett belterületen helyezkednek-e el;
- ✓ a településrendezési tervnek megfelelően kialakultak-e;
- ✓ szomszédosak-e belterületi földrészekkel;
- ✓ megközelítésük, infrastruktúrával történő ellátásuk (közművek, út stb. megfelelő keretszemszettel, a további fejlesztésekhez szükséges kapacitással) rendelkezésre áll-e;
- ✓ ha szükséges ezek költségeit a kérelmezők az önkormányzattal kötött szerződésben, vagy egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban megfelelő biztosítékok mellett vállalják-e.

A fenti összes szempont vizsgálatával az önkormányzat érdemi, körülményektől függő döntése az, hogy kezdeményezi-e a belterületbe vonást.

A leírtak alapján jól érzékelhető, hogy ez egy igen összetett jogi és gazdasági szakkérdés is egyben, amelyhez **célszerű kikérni a szakterületet leginkább ismerő főépítész véleményét.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságokat, hogy tárgyalják meg az előterjesztésben foglaltakat és hozzák meg döntésüket!

Szentmártonkát, 2025. május 19.



Skoda Ferenc
Polgármester

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottság
...../2025. (V.) PJB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testület Pénzügyi és Jogi Bizottsága megtárgyalta az előterjesztésben foglaltakat és az alábbi javaslatot teszi:

1. A Képviselő-testület kérelem esetén belterületbe vonást akkor kezdeményezzen, ha a belterületbe vonni kívánt telek
 - a) Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (VII.30.) számú a helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint belterületbe vonásra kijelölt területén helyezkedik el;
 - b) a telekhez vezető közlekedési terület a HÉSZ szerint kialakított, és belterületi kapcsolatot biztosít, vagy a telekkel együtt belterületbe vonható;
 - c) a telek a HÉSZ-ben előírt közművesítettséggel rendelkezik;
 - d) a telek a HÉSZ-ben rögzítettek szerint rendezett: beépíthető, kialakított és kiszolgálható;
 - e) a telket érintő közterületszabályozás végrehajtott;
 - f) településüzemeltetési és útkezelői szempontból támogatott, különösen a közvilágítás, burkolt út, közterületi csapadékvíz kezelés kialakítottsága tekintetében;
 - g) a kérelem mellékleteként, az eljárásra vonatkozó feladatokat a kérelmező nyilatkozatban vállalja, vagy a kérelmezővel kötött településrendezési szerződés külön rendelkezik arról.
2. Az 1. pontban meghatározott feltételek meglétét, és azok által a belterületbe vonás indokoltságát a települési főépítész előzetesen, írásban igazolja.

Határidő: azonnal

Felelős: Gácsi Zsolt bizottság elnöke

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
...../2025. (V.) TKKB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testület Pénzügyi és Jogi Bizottsága megtárgyalta az előterjesztésben foglaltakat és az alábbi javaslatot teszi:

1. A Képviselő-testület kérelem esetén belterületbe vonást akkor kezdeményez, ha a belterületbe vonni kívánt telek
 - a) Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (VII.30.) számú a helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint belterületbe vonásra kijelölt területén helyezkedik el;
 - b) a telekhez vezető közlekedési terület a HÉSZ szerint kialakított, és belterületi kapcsolatot biztosít, vagy a telekkel együtt belterületbe vonható;
 - c) a telek a HÉSZ-ben előírt közművesítettséggel rendelkezik;
 - d) a telek a HÉSZ-ben rögzítettek szerint rendezett: beépíthető, kialakított és kiszolgálható;
 - e) a telket érintő közterületszabályozás végrehajtott;
 - f) településüzemeltetési és útkezelői szempontból támogatott, különösen a közvilágítás, burkolt út, közterületi csapadékvíz kezelés kialakítottsága tekintetében;
 - g) a kérelem mellékleteként, az eljárásra vonatkozó feladatokat a tulajdonos nyilatkozatban vállalja, vagy településrendezési szerződés külön rendelkezik arról.
2. Az 1. pontban meghatározott feltételek meglétét, és azok által a belterületbe vonás indokoltságát a települési főépítész előzetesen, írásban igazolja.

Határidő: azonnal

Felelős: Fejős Csaba bizottság elnöke

Képviselő-testület határozati javaslat:

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (V. 29.) önkormányzati határozata

Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztésben foglaltakat, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület kérelem esetén belterületbe vonást akkor kezdeményez, ha a belterületbe vonni kívánt telek
 - a) Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2020. (VII.30.) számú a helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint belterületbe vonásra kijelölt területén helyezkedik el;
 - b) a telekhez vezető közlekedési terület a HÉSZ szerint kialakított, és belterületi kapcsolatot biztosít, vagy a telekkel együtt belterületbe vonható;
 - c) a telek a HÉSZ-ben előírt közművesítettséggel rendelkezik;
 - d) a telek a HÉSZ-ben rögzítettek szerint rendezett: beépíthető, kialakított és kiszolgálható;
 - e) a telket érintő közterületszabályozás végrehajtott;
 - f) településüzemeltetési és útkezelői szempontból támogatott, különösen a közvilágítás, burkolt út, közterületi csapadékvíz kezelés kialakítottsága tekintetében;
 - g) a kérelem mellékleteként, az eljárásra vonatkozó feladatokat a tulajdonos nyilatkozatban vállalja, vagy településrendezési szerződés külön rendelkezik arról.
2. Az 1. pontban meghatározott feltételek meglétét, és azok által a belterületbe vonás indokoltságát a települési főépítész előzetesen, írásban igazolja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Skoda Ferenc polgármester