

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
ELŐTERJESZTÉSE
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2011. április 12-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2011. április 14-i
és a Képviselő-testület 2011. április 21-i
üléseire

Ügyiratszám: XI/ -1/2011.

Tárgy: Méhecske utca I. és II. tömb belterületbe vonása és szabályozása, valamint a szennyvízhálózat kiépítése

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (4) bekezdés b) pontja alapján **zárt ülésen** történhet, a zárt ülésről az Ötv. 15. § (1) bekezdése alapján minősített többségi szavazással kell dönteni.

A Bizottságok és a Képviselő-testület az előterjesztést zárt ülésen tárgyalja, de a döntésről szóló határozat nyilvános.

A zárt ülés indoka: Az előterjesztés olyan adatokat tartalmaz, amelyek nyilvános megismerése az Önkormányzat vagyoni érdekeit sértheti.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

A Budaörs, zártkert Méhecske utca I. tömbben és II. tömbben lévő ingatlanok a Budaörs Városát átszelő autópályától délre, Budaörs és Törökbálint határán helyezkednek el, összterületük 5 ha 8829 m² + 6 ha 3180 m².

I. Belterületbe vonás

Budaörs Város Önkormányzata kérelmére a Budakörnyéki Földhivatal a 2006. augusztus 15-én kelt (jogerős: 2006. szeptember 28.), 10.664-5/2006. számú határozatával és a 2007. március 7-én kelt (jogerős: 2007. április 20.), 10.277/2007. számú határozatával üdülőterület kialakítása céljára engedélyezte a Budaörs, zártkert Méhecske utca I. és II. tömbben lévő ingatlanok belterületbe csatolását. A földvédelmi járulék összege 3.791.400,- Ft és 8.362.540,- Ft – amelyet a Földhivatal lecsökkentett 5.159.820,- Ft-ra és a különbözetet visszautalta – volt, melyet az Önkormányzat 30 napon belül megfizetett.

A belterületbe csatolási engedélyek öt évig érvényesek, az I. tömb esetében 2011. szeptember 28-án, a II. tömb esetében 2012. április 20-án járnak le. Amennyiben a más célú hasznosítás megkezdésére ez idő alatt nem kerül sor, úgy az engedélyek érvényüket veszítik.

Az Önkormányzat az ingatlantulajdonosokat 2006-ban, illetve 2007-ben értesítette a belterületbe csatolási határozatról és a földvédelmi járulék fizetési kötelezettségükről.

Jelenleg a földvédelmi járulék befizetés az alábbiak szerint alakul:

- I. tömb 91 %
- II. tömb 82 %

A földvédelmi járulékot meg nem fizetők részére a Pénzügyi Iroda fizetési felszólítást küldött ki. Amennyiben nem fizetnek az ingatlantulajdonosok, a tartozás behajtása végett az ügy átkerül a Domé Ügyvédi Irodához.

A Budakörnyéki Földhivatallal történt egyeztetés szerint, amennyiben lejár a belterületbe csatolási engedély öt éves érvényességi ideje és az Önkormányzat nem kéri a belterületbe vonás átvezetését az ingatlan-nyilvántartásba, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 22. § (6) bekezdése alapján, *ha a más célú hasznosítás az engedélyezetténél kisebb területen valósul meg, a járulék megfizetésének esedékessé válása napjától számított 5 éven belül a járulékkülönbözetet – kérelemre – az ingatlanügyi hatóság visszafizeti*, tehát **az Önkormányzat a lejáratot követő 30 napon belül kérelmezheti a befizetett 3.791.400,- Ft és 5.159.820,- Ft összegű földvédelmi járulék visszafizetését. Az engedély meghosszabbítására nincs lehetőség.** A visszaigényelt földvédelmi járulékot vissza kell fizetni az azt már az Önkormányzat felé megfizető ingatlanulajdonosok részére, amely az ingatlanulajdonosok nagy számát tekintve nagyon bonyolult feladat lenne. A Budakörnyéki Földhivatal tájékoztatása szerint a belterületbe vonási eljárásnak már most is szigorúbb szabályai vannak – például talajvédelmi tervet kell készíttetni –, ezért egy újabb, évekkel későbbi belterületbe vonási kérelem esetén már nehezebben kapnánk engedélyt, tekintettel arra is, hogy a jogszabályok mostmár jobban védik a termőföldeket, és nagy valószínűséggel a földvédelmi járulék összege is magasabb lenne a szorzók változása miatt. Egyébként a jelenlegi jogszabályok szerint kaphatnánk engedélyt, de a Földhivatal sem tud garanciát vállalni arra, hogy a későbbi jogszabályok is lehetővé fogják tenni ezt. A Budapest Agglomerációs Településrendezési Tervéről és az Országos Településrendezési Tervről szóló törvények a Méhecske utca területét belterületi beépítésre szánt területfelhasználásba sorolják, így a belterületbe vonás jövőbeni lehetőségét is megteremtik.

A belterületbe vonás átvezetésével az ingatlanok értéke magasabb lesz, így a térítésmentesen le nem bonyolítható utcaszabályozások és kisajátítások esetén jóval több költséggel kell számolnia az Önkormányzatnak, mint ha zártkertiek maradnának az ingatlanok.

II. Hulladékátrakó kialakítása

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 450/2009. (XII.16.) ÖKT számú határozatában a hulladékudvar helyszínétől a Budaörs 4007/5 helyrajzi számú, **az átrakóállomás helyszínétől pedig a Budaörs 7289/1 helyrajzi számú ingatlant jelölte ki**, ugyanakkor a 175/2010. (V.11.) ÖKT számú határozatban akként döntött, hogy a 450/2009. (XII.16.) ÖKT számú határozat 1. pontját úgy módosítja, hogy a hulladékudvar helyszínétől a Budaörs 4007/5 helyrajzi számú ingatlant nem jelöli ki, egyben vállalja, hogy a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulás részére a Budaörs 4007/5 helyrajzi számú ingatlanra tervezett hulladékudvar kiesése miatt felmerülő tervezési költségeket megtéríti.

2010 januárjában kezdődött meg az átrakóállomás tervezése, a szakhatósági egyeztetések. Az építési engedély kérelmet a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulás 2010. április 9-én nyújtotta be, mely eljárás során végül Budakeszi Város Jegyzője, mint eljáró hatóság 2010. augusztus hónap folyamán a 2228-15/2010. számú határozatában megadta az építési engedélyt.

A tervezett átrakóállomás szomszédságában élő ingatlanulajdonosok az építési engedélyt megfellebbezték, a másodfokon eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építési Főosztálya a 2011. január 28-án kelt, 50PM-6/4/2011. számú határozatában a szennyvízcsatorna kiépítettségének hiánya miatt az első fokú határozatot megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el.

A Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társulás 2011 márciusában adta be kérelmét az új eljárás megindítására, mely jelenleg is folyamatban van. A mai napon a Társulással folytatott telefonos megbeszélés alapján, most kezdeményezi a hiánypótlási határidő meghosszabbítását (60 nappal).

A hulladékátrakó megvalósításának feltétele a szennyvízcsatorna, valamint az ivóvíz közmű megépítése és az út kialakítása.

III. A terület vízellátása és szennyvízelvezetése

A Budaörs, Vasút dűlő út- és közműépítésére készített tanulmányterv alapján a terület vízellátása, szennyvízelvezetése az alábbi műszaki megoldással valósítható meg:

Vízellátás

A Településgazdálkodási Központ (BTG telephely) használati és oltóvíz igényelt mennyisége miatt szükséges a Temető utcánál lévő NA 200 mm-es vezetéktől az NA 100 mm-es vezeték átépíteni NA 200 mm átmérőjűre a Raktárvárosi – Méhecske – Vágány utca nyomvonalon a meglévő bekötések átkötésével.

A tanulmányterv alapján becsült kivitelezési költség: 20 millió Ft

Szennyvízelvezetés

A Településgazdálkodási Központ a terület mélypontján helyezkedik el. Így a központ, a Méhecske utca és környéke, valamint a Szilvás terület szennyvizei is majd ezen a területen kerülnek összegyűjtésre, és egy átemelőn keresztül nyomóvezetéken kerülnek bevezetésre a befogadó Kolozsvári utcai gravitációs hálózatba. A Településgazdálkodási Központ szennyvízelvezetése megvalósításakor már az átemelőt, és a nyomócsövet a végleges szennyvízmennyiségek figyelembe vételével szükséges kiépíteni. További tervezési fázisban szükséges a Varjú utcai átemelő, valamint az átemelő és a Cinege utcai befogadóig kiépített nyomóvezeték kapacitásvizsgálata.

A tanulmányterv alapján becsült kivitelezési költség: 60 millió Ft

Amennyiben az Önkormányzat a BTG telephely szennyvízelvezetését előbb akarja megoldani, a minimális szennyvízmennyiségre tekintettel, annak műszaki megoldását és költségvonzatát újra kell gondolni.

IV. Szabályozás

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelete (a továbbiakban: Szabályozási Terv) szerint **utcaszabályozás érinti a Budaörs, Méhecske utca, Vasút sor, Vágány utca, Vasútállomás és környéke dűlő, Vasút dűlő területén lévő 7283/1, 7288/3-6, 7288/8-10, 7304/7, 7305/5, 7305/8, 7289/11, 7289/5, 7310/2, 7310/5, 7316, 9838, 9839, 9840, 9841/1, 9842/2, 9842/1 helyrajzi számú ingatlanokat, és kisajátításra javasolt a 7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2 helyrajzi számú ingatlanok területének egy része.**

A 7289/1 helyrajzi számú ingatlanra (BTG telephely) tervezett hulladékátrakó létesítéséhez a szennyvízcsatorna, valamint az ivóvíz közmű megépítése és az út kialakítása szükséges, amelynek feltétele a szabályozás végrehajtása, a területek leadása. A fent felsorolt, szabályozással érintett ingatlanok közül az átrakóhoz csak a 7289/5, 7289/11, 7305/5, 7305/8, 7304/7 helyrajzi számú ingatlanok szabályozására van szükség, amelyek szabályozását még a Méhecske utca I. tömb belterületbe csatlakozásának átvezetését megelőzően érdemes lenne megkezdni.

Az Önkormányzat már elkészítette az utcaszabályozással érintett ingatlanokra vonatkozó változási vázrajzokat, amelyből kitűnik, hogy melyik ingatlanok mekkora területet kell leadnia az út szélesítése céljából. **Az Önkormányzat az útépítési beruházásra és a közművesítésre, mint közérdekre tekintettel a szabályozással érintett területek önkormányzati tulajdonba adását térítésmentesen kéri az ingatlantulajdonosoktól, azonban ha a tulajdonosok nem adják le térítésmentesen a területeket, akkor az Önkormányzatnak térítés mellett kell adásvétel vagy – legvégső esetben – kisajátítás útján megszereznie a területeket.**

A Szabályozási Terv szerint a területen az új beépítés közművesítési feltétele a már kiépített energiaszolgáltatás és ivóvíz szolgáltatás mellett a még ki nem épített szennyvízelvezetés és -tisztítás, új közműhálózati elem létesítésének feltétele pedig a közművesítéssel érintett közterület szabályozási szélességének a Szabályozási Tervben rögzítetteknek megfelelő kialakítása. Ezen feltételek megléte esetén a Szabályozási Terv szerint a területre vonatkozó 10 %-os beépítés sokkal kedvezőbben kihasználható, ezáltal a területen lévő ingatlanok értékesebbé válnak.

A 7289/11 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában már adásvétellel vegyes telekhatár-rendezési szerződés jött létre 2011. január 5-én az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosai között, melyben az Önkormányzat a telekalakítást követően az utcaszabályozással érintett 122 m² nagyságú területet 1.220.000,- Ft vételárért megvásárolja, amelyből levonásra kerül a tulajdonosok 92.166,- Ft összegű földvédelmi járulék tartozása.

A kisajátításra javasolt 7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2 helyrajzi számú ingatlanok esetében a Méhecske utca II. tömb belterületbe csatolásának átvezetése előtt érdemes lenne elkezdni a területek megszerzésére vonatkozó adásvételi tárgyalásokat az ingatlantulajdonosokkal, tekintettel arra, hogy zártkertként a területek értéke alacsonyabb, mint belterületiként.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat elsősorban térítésmentesen kívánja megszerezni az utcaszabályozáshoz szükséges területeket, és a szennyvízelvezetést is csak minimális mértékben tudja támogatni, javasoljuk, hogy a Kamaraerdei Részönkormányzat folytasson le tárgyalásokat az ingatlantulajdonosokkal, hogy – akár egyik lehetőségként – hozzanak létre víziközmű társulatot, amelynek keretén belül az ivóvíz és a szennyvízcsatorna közmű bevezetését, valamint az utcaszabályozásokat lebonyolítanák, amelyhez az Önkormányzat a korábban már elkészített vázrajzok rendelkezésre bocsátásával tudna hozzájárulni. A beruházások költségét el lehetne osztani az esetlegesen megalakuló víziközmű társulat, a Hulladékgazdálkodási Társulás, valamint az Önkormányzat között.

Amennyiben a Részönkormányzat előzetesen meg tud egyezni a tulajdonosokkal az utcaszabályozás, így a területek térítésmentes leadása, és a közműbevezetés kérdésében, az Önkormányzat kezdeményezni fogja a belterületbe csatolás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését.

A Méhecske utca I. tömbre vonatkozó engedély 2011. szeptember 28-i lejáratí határidejét és az átvezetéshez szükséges előkészítő folyamatok ügyintézési idejét figyelembe véve, a tárgyalások lefolytatására határidőnek 2011. május 15. napját javasoljuk.

Melléklet:

- 2 példány rajz
- Budakörnyéki Földhivatal 10.664-5/2006. és 10.277/2007. számú határozata

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Kamaraerdei Részönkormányzatot, hogy 2011. május 15. napjáig folytasson le tárgyalásokat a Budaörs, Méhecske utca, Vasút sor, Vágány utca, Vasútállomás és környéke dűlő, Vasút dűlő területén lévő ingatlanok tulajdonosaival a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltételeiről, amelyek megléte nélkül az Önkormányzat nem fogja kezdeményezni az átvezetést.

A határozathozatal Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) az SZMSZ 60. §-a és a 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. §-a és a 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

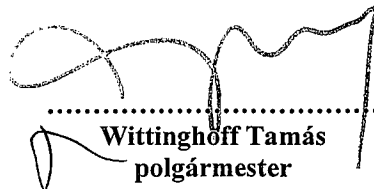
Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kamaraerdei Részönkormányzatot, hogy 2011. május 15. napjáig folytasson le tárgyalásokat a Budaörs, Méhecske utca, Vasút sor, Vágány utca, Vasútállomás és környéke dűlő, Vasút dűlő területén lévő ingatlanok tulajdonosaival a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének előfeltételeiről, amelyek megléte nélkül az Önkormányzat nem fogja kezdeményezni az átvezetést.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Határidő: 2011. május 15.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Főépítési Iroda, Városépítési Iroda

Budaörs, 2011. április 8.



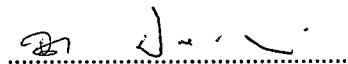
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Főépítési Iroda

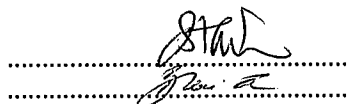
Ügyintéző: Tóbiás Erika
Irodavezető: Csík Edina



Látta:
Városépítési Iroda: Domahidi Emma, Dobrai Zsuzsanna

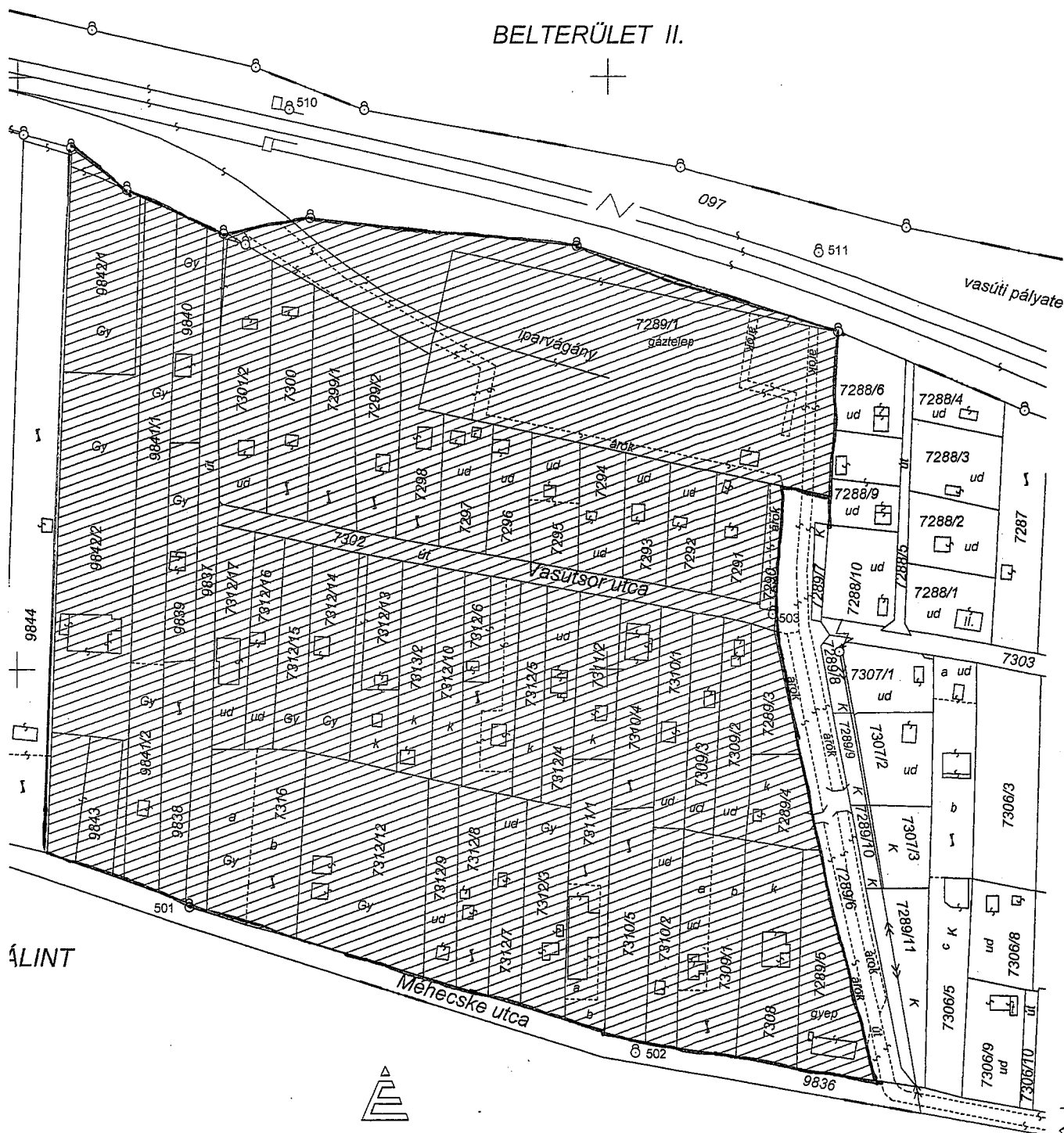


Törvényességi felügyelet:
Jegyzői Iroda:
Jegyző: dr. Bocsi István



Méhecske u. II. szub

BELTERÜLET II.



ÁLINT



TÖRÖKBÁLINT

100m

**BUDAKÖRNYÉKI FÖLDHIVATAL**

1036 Budapest, III., Lajos u. 160-162.

☒ 1300 Budapest, 3. Pf. 213

☎ 250-2570

fax: 368-7812

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
F.:	2006 AUG 22
S. sz.:	III-96-12
Előzetes:	12.000 P

Ikt. sz.: 10.664-5/2006

Ügyintéző: Lengyel Mónika

Tárgy: Budaörs város belterületének
bővítése

Budaörs Város Önkormányzata XI-96-1/2006 számú beadványában kérelmezte a település külterületén fekvő Méhecske u.-vasút közti I., 5 ha 8829 m² nagyságú vegyes művelési ágú tömb üdülőterület céljára történő felhasználásának és belterületbe csatolásának engedélyezését.

A kérelmet, valamint a hozzácsatolt iratokat megvizsgáltam és a helyszíni bejárás, valamint közbenső eljárások lefolytatását követően meghoztam az alábbi

h a t á r o z a t o t.

A benyújtott terület-kimutatásban részletezett és a vázrajzon jelöltek szerint a budaörsi

7283/1, 7283/2, 7283/3, 7284, 7285, 7286, 7287, 7288/1, 7288/2, 7288/3, 7288/4, 7288/5, 7288/6, 7288/9, 7288/10, 7289/6, 7289/7, 7289/8, 7289/9, 7289/10, 7289/11, 7303, 7304/2, 7304/4, 7304/5, 7304/6, 7304/7, 7304/8, 7305/4, 7306/2, 7306/3, 7306/5, 7306/6, 7306/7, 7306/8, 7306/9, 7306/10, 7307/1, 7307/2, 7307/3, 9834, 9835 és 9836 hrsz-ú

- 2 ha 8890 m² nagyságú kert, gyümölcsös, szántó és szőlő művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását, továbbá
- 2 ha 9939 m² nagyságú kivett (építmény és udvar, árok, út, közterület) terület

mindösszesen: 5 ha 8829 m²

nagyságú külterületi föld belterületbe csatolását Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005.(IV.15.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervvel összhangban

üdülőterület kialakítása céljára**e n g e d é l y e z e m.**

A termőföld végleges más célú felhasználására adott engedély öt évig érvényes és nem mentesít más hatóságok engedélyeinek beszerzése alól.

Az engedélyezett földet a felhasználásig művelési ága szerint kell nyilvántartani, hasznosítani vagy gyommentes állapotban tartani.

Az építési engedélyezési eljárásba a talajvédelmi szakhatóságot be kell vonni, és előírásait be kell tartani.



2040/XI/00096/00012/200604

Kötelezem a kérelmezőt, hogy a belterületi határváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetését *külön eljárás keretében* – a szükséges munkarészek csatolása mellett – a földhivatalnál kezdeményezze.

Az engedélyezett célnak megfelelő terület felhasználás után, a föld művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül a földhivatalnak be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges mellékletek (használatbavételi engedély, épületfeltüntető vázrajz) csatolása mellett.

Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználásért -az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett- földvédelmi bírságot kell fizetni.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a kérelmezett termőföld más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezéséhez 38361/2006 számú szakhatósági állásfoglalásában kikötés nélkül hozzájárult.

A Strázsahegyi-Szárashégyi Hegyközség az érintett szőlő művelési ágú földrészlet más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezéséhez K 82/2006 számú állásfoglalásában hozzájárulását adta.

Az engedélyezett föld termelésből kivonásáért és más célú felhasználásáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján

3.791.400 Ft,

azaz hárommillió-hétszázkilencvenegyezer-négyszáz forint egyszeri földvédelmi járulékot állapítok meg. A járulék megfizetésére az ingatlan-tulajdonosokat kötelezem. A járulék beszedéséről és egy összegben történő átutalásáról a kérelmező Polgármesteri Hivatal köteles gondoskodni.

A földvédelmi járulékot a határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül egy összegben kell a

**Pest Megyei Földhivatal
10032000-01409323-00000000**

számú számlára átutalni. Az átutalási megbízás közlemény rovatában a földhivatal megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeiként „földvédelmi járulék” megjelölést fel kell tüntetni.

A földvédelmi járulék és bírság megfizetése alól felmentés nem adható, részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

A határidőre meg nem fizetett járulék és bírság adók módjára behajtandó köztartozás.

Az engedélyezett termőföld tényleges igénybevétele csak a földvédelmi járulék befizetését követően kezdhető meg.

Felkérem a község Jegyzőjét, hogy az ingatlantulajdonosok nagy számára tekintettel a határozatot a helyben szokásos módon tegye közzé és annak megtörténtét igazolja vissza.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezni lehet, amelyet a Pest Megyei Földhivatalnak címezve a Budakörnyéki Földhivatalhoz kell benyújtani. A fellebbezés illetéke 5000 Ft.

I n d o k o l á s

Budaörs város Önkormányzata települészerkezeti tervében közigazgatási területéből a Méhecske utca - vasút közti határrészt a belterület fejlesztésére jelölte ki. A tervezett településfejlesztés első ütemének megvalósításához az önkormányzat kérelmet nyújtott be a rendelkező részben megjelölt 5 ha 8829 m² nagyságú külterületi földrészek más célú hasznosításának és belterületbe vonásának engedélyezése iránt.

A kérelemmel kapcsolatban helyszíni vizsgálatot tartottam. A vizsgálat során megállapítottam, hogy 7 db földrészlet esetében a nyilvántartott szőlő művelési ág eltér a természetben tapasztaltaktól. A művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló közbenső eljárás lefolytatásáig 10.664-3/2006 számú határozatommal az eljárást felfüggesztettem. A művelési ág változással kapcsolatos eljárások befejeződtek.

A kérelmezett terület településfejlesztési célú felhasználását földvédelmi szempontból engedélyezhetőnek tartottam. A többnyire kis térmértékű 43 db földrészlet átlagos minőségű 4. és 5. minőségi osztályú vegyes művelési ágú, azonban a zártkertrendezés óta eltelt időben jelentős részén gazdasági épület, hétvégi ház vagy lakóház létesült, műveléssel kevésbé hasznosított, ebből következően rendezetlen képet mutat. A zártkerti földrészek termőföld funkciójukat, okszerű művelhetőségüket elveszítették.

Az engedélyezési eljárásba a 166/1999.(XI.19.)Korm. számú rendelet alapján tájvédelmi szakhatóságként közreműködő Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség kikötés nélkül hozzájárult a kérelmezett földrészlet más célú hasznosításához és belterületbe csatolásához.

A hegyközségekről szóló 1994. évi CII. tv. 45.§(2) bekezdése értelmében a Strázsahegyi-Szárazhegyi Hegyközség az érintett szőlő művelési ágú földrészlet más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezéséhez hozzájárulását adta.

A fizetendő földvédelmi járulék összegét a következők szerint állapítom meg:

Hrsz	Terület m ²	Művelési ág	Minőségi osztály	AK	Szorzó	Összesen Ft
* ¹ 7283/1	1205	szőlő	4	9,22	44.000+50%	608.520
7284	2185	kert	5	8,74	28.000	244.720
7285	1065	kert	5	4,26	28.000	119.280
7286	1293	kert	5	5,17	28.000	144.760
7287	1241	kert	5	4,96	28.000	138.880
7289/7	154	kert	5	0,62	28.000	17.360
7289/8	190	kert	5	0,76	28.000	21.280
7289/9	219	kert	5	0,88	28.000	24.640
7289/10	198	kert	5	0,79	28.000	22.120
7289/11	988	kert	5	3,95	28.000	110.600
7304/5	954	kert	5	3,82	28.000	106.960
* ² 7304/7	1375	kert	5	5,50	28.000	154.000
7304/8-b	422	kert	5	1,69	28.000	47.320
-c	1622	gyümölcsös	4	8,74	44.000	384.560
-d	616	kert	5	2,46	28.000	68.880
* ³ 7305/4	3953	kert	5	15,81	28.000	442.680

7306/2	1597	szántó	5	3,34	28.000	93.520
7306/3	1579	szántó	5	3,30	28.000	92.400
7306/5-b	1858	kert	5	7,43	28.000	208.040
7306/7	831	gyümölcsös	4	4,48	44.000	197.120
7307/3	492	kert	5	1,97	28.000	55.160
9834-b	4363	kert	5	17,45	28.000	488.600

összesen:

3.791.400 Ft

*¹ Tekintettel arra, hogy a kérelem térmértéke alapján árutermelőnek minősülő szőlőt is érint (a hegyközségekről szóló 1994. évi CII. tv. 4.§/d/ pontja szerint 500 m²-nél nagyobb szőlőültetvény árutermelőnek minősül), a 7283/1 hrsz-ú szőlő művelési ágú földrészlet után a földvédelmi járulék **ötven százalékkal növelt összegét** kell megfizetni.

*²⁻³ A 7304/7 és 7305/4 hrsz-ú földrészletek esetében az engedély nélküli földigénybevétellel érintett területekre -*mellyel kapcsolatos korábbi földhivatali eljárások már lezárultak*- vonatkozóan a földvédelmi járulék leszámításra került.

Fentieket figyelembe véve döntöttem a rendelkező részben foglaltak szerint.

A határozat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 36.,38.,44.,46.,47.,48.,49.,50.,52.,53.,54.,56. és 70.§-aiban, valamint az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 23., 27. és 28.§-aiban, továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. 80.§-ában és a 99.§/1/ bekezdésében foglalt rendelkezésen alapul.

Budapest, 2006. augusztus 15.

BUDAKÖRNYÉKI FÖLDHIVATAL
1036 Budapest, Lajos u. 160-162.

A HATÁROZAT JOGERŐRE
EMELKEDETT.

Budapest, 2006. év augusztus hó 28. nap

69 aláírás

Fülöp István
Hivatalvezető



A határozatot kapja:

1. Budaörs Város Jegyzője
-általa az érintett földrészletek tulajdonosai a helyben szokásos közzététel útján
2040 Budaörs. Szabadság út 134.
Hiv.szám: XI-96-1/2006
2. Közép-Duna-Völgyi KTVF
1072 Budapest. Nagydiófa u. 10-12.
Hiv.szám: 38361/2006
3. Fővárosi és Pest Megyei Növény -és Talajvédelmi Szolgálat
2100 Gödöllő. Kotlán S. u. 3.

Jogerőre emelkedés után:

4. Ingatlan-nyilvántartási Osztály
-helyben-
5. Földmérési Osztály
-helyben-

Záradék:
A Fővármesteri Hivatali hirdetőtábláján
kifüggesztve

2006. 08. 22. - 2006. 09. 27.

ad a 21. 1. 6. d. ne

**BUDAKÖRNYÉKI FÖLDHIVATAL**

1036 Budapest, III., Lajos u. 160-162.

☒ 1300 Budapest, 3. Pf. 213

☎ 250-2570

fax: 368-7812

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Dátum: 2007. MARCH 14		
Szám: XI-35-2		
Egyesítő:	Melléklet:	Ügyintéző: Kőrösi P

Ikt. sz.: 10.277/2007

Ügyintéző: Lengyel Mónika

Tárgy: Budaörs város belterületének
bővítése

Budaörs Város Önkormányzata XI-97-2/2006 számú beadványában kérelmezte a település külterületén fekvő Méhecske u.- vasút közti II., 6 ha 3180 m² nagyságú vegyes művelési ágú tömb üdülőterület céljára történő felhasználásának és belterületbe csatolásának engedélyezését. A kérelmet, valamint a hozzácsatolt iratokat megvizsgáltam és a helyszíni bejárás, valamint közbenső eljárás lefolytatását követően meghoztam az alábbi

h a t á r o z a t o t.

A benyújtott terület-kimutatásban részletezett és a vázrajzon jelöltek szerint a **budaörsi**

7289/1, 7289/3, 7289/4, 7289/5, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2, 7302, 7308, 7309/1, 7309/2, 7309/3, 7310/1, 7310/2, 7310/4, 7310/5, 7311/1, 7311/2, 7312/3, 7312/4, 7312/5, 7312/6, 7312/7, 7312/8, 7312/9, 7312/10, 7312/12, 7312/13, 7312/14, 7312/15, 7312/16, 7312/17, 7313/2, 7316, 9837, 9838, 9839, 9840, 9841/1, 9841/2, 9842/1, 9842/2 és 9843 hrsz-ú

- 3 ha 4012 m² nagyságú kert és gyümölcsös művelési ágú termőföld végleges más célú hasznosítását, továbbá
- 2 ha 9168 m² nagyságú kivett (építmény és udvar, telephely, árok, közterület) terület

mindösszesen: 6 ha 3180 m²

nagyságú külterületi föld belterületbe csatolását Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005.(IV.15.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervvel összhangban üdülőterület kialakítása céljára

e n g e d é l y e z e m.

A termőföld végleges más célú felhasználására adott engedély öt évig érvényes és nem mentesít más hatóságok engedélyeinek beszerzése alól.

Az engedélyezett földet a felhasználásig művelési ága szerint kell nyilvántartani, hasznosítani vagy gyommentes állapotban tartani.

Az építési engedélyezési eljárásba a talajvédelmi szakhatóságot be kell vonni, és előírásait be kell tartani.

Kötelezem a kérelmezőt, hogy a belterületi határváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetését *külön eljárás keretében* – a szükséges munkarészek csatolása mellett – a földhivatalnál kezdeményezze.

Az engedélyezett célnak megfelelő terület felhasználás után, a föld művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül a földhivatalnak be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges mellékletek (használatbavételi engedély, épületfeltűntetési vázrajz) csatolása mellett.

Az engedély előírásaitól eltérő földfelhasználásért -az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett- földvédelmi bírságot kell fizetni.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a kérelmezett termőföld más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezéséhez 55205/2006 számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult.

A Strázsahegyi-Szárazhegyi Hegyközség az érintett szőlő művelési ágú földrésztetek más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezéséhez K7/2007 számú állásfoglalásában hozzájárulását adta.

Az engedélyezett föld termelésből kivonásáért és más célú felhasználásáért a művelési ág, minőségi osztály és aranykorona érték alapján

8 362 540 Ft,

azaz nyolcmillió-háromszázhatvankétezer-ötszáznegyven forint egyszeri földvédelmi járulékot állapítok meg. A járulék megfizetésére az ingatlan-tulajdonosokat kötelezem. A járulék beszedéséről és egy összegben történő átutalásáról a kérelmező Polgármesteri Hivatal köteles gondoskodni.

A földvédelmi járulékot a határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül egy összegben kell a

**Pest Megyei Földhivatal
10032000-01409323-00000000**

számú számlára átutalni. Az átutalási megbízás közlemény rovatában a földhivatal megnevezését, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeként „földvédelmi járulék” megjelölést fel kell tüntetni. A földvédelmi járulék megfizetése alól felmentés nem adható, részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

A határidőre meg nem fizetett járulék adók módjára behajtandó köztartozás.

Felkérem a város Jegyzőjét, hogy az ingatlantulajdonosok nagy számára tekintettel a határozatot a helyben szokásos módon tegye közzé és annak megtörténtét igazolja vissza.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezni lehet, amelyet a Pest Megyei Földhivatalnak címezve a Budakörnyéki Földhivatalhoz kell benyújtani.

A fellebbezés illetéke 5000 Ft.

I n d o k o l á s

Budaörs város Önkormányzata településszerkezeti tervében közigazgatási területéből a Méhecske utca - vasút közti határrészt a belterület fejlesztésére jelölte ki. A tervezett településfejlesztés második ütemének megvalósításához az önkormányzat kérelmet nyújtott be a rendelkező részben megjelölt 6 ha 3180 m² nagyságú külterületi földrésztetek más célú hasznosításának és belterületbe vonásának engedélyezése iránt.

A kérelemmel kapcsolatban helyszíni vizsgálatot tartottam. A vizsgálat során megállapítottam, hogy 7 db földrésztet esetében a nyilvántartott szőlő művelési ág eltér a természetben tapasztaltaktól. Ezen ingatlanok esetében a művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló közbenső eljárást lefolytattam, a művelési ág változást a 10.284/2007 számú határozatommal az ingatlan-nyilvántartásban átvezettem. A helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a 7299/1, 7312/6, 7310/4, 7312/8 7316 és 9838 hrsz-ú földrésztetek szőlő művelési ágban hasznosítottak, ezért nem került sor a nyilvántartott művelési ág megváltoztatására.

A kérelmezett terület településfejlesztési célú felhasználását földvédelmi szempontból engedélyezhetőnek tartottam. A többnyire kis térmértékű 53 db földrésztet átlagos minőségű 4. és 5. minőségi osztályú vegyes művelési ágú, azonban a zártkertrendezés óta eltelt időben jelentős részén gazdasági épület, hétvégi ház vagy lakóház létesült, műveléssel kevésbé hasznosított, ebből

következően rendezetlen képet mutat. A zártkerti földrészletek termőföld funkciójukat, okszerű művelhetőségeket elveszítették.

Az engedélyezési eljárásba a 166/1999.(XI.19.)Korm. számú rendelet alapján tájvédelmi szakhatóságként közreműködő Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok nem képezik részét országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek kikötés nélkül hozzájárult a kérelmezett földrészlet más célú hasznosításához és belterületbe csatolásához.

A hegyközségekről szóló 1994. évi CII. tv. 45.§(2) bekezdése értelmében a Strázsahegyi-Szárazhegyi Hegyközség az érintett szőlő művelési ágú földrészlet más célú hasznosításának és belterületbe csatolásának engedélyezéséhez hozzájárulását adta.

A fizetendő földvédelmi járulék összegét a következők szerint állapítom meg:

Hrsz	Terület m ²	Művelési ág	Minőségi osztály	AK	Szorzó	Összesen Ft
7289/3	536	kert	5	2,14	28 000	59 920
7289/4	649	kert	5	2,60	28 000	72 800
7292	631	kert	5	2,52	28 000	70 560
7298	834	kert	5	3,34	28 000	93 520
*17299/1	1083	szőlő	3	10,54	60 000+50%	948 600
7299/2	1172	kert	5	4,69	28 000	131 320
7300	1179	kert	5	4,72	28 000	132 160
7308-b	1095	kert	5	4,38	28 000	122 640
7309/1	1395	kert	5	5,58	28 000	156 240
*27310/4	971	szőlő	3	9,45	60 000+50%	850 500
7310/5	1111	kert	5	4,44	28 000	124 320
7311/1-b	816	kert	5	3,26	28 000	91 280
7311/2	770	kert	5	3,08	28 000	86 240
7312/3	1025	kert	5	4,10	28 000	114 800
7312/5	692	kert	5	2,77	28 000	77 560
*37312/6	1319	szőlő	3	12,83	60 000+50%	1 154 700
*47312/8	820	szőlő	3	7,98	60 000+50%	718 200
*57312/10	603	kert	5	2,41	28 000	67 480
7312/12-a	773	kert	5	3,09	28 000	86 520
-b	2017	gyümölcsös	4	10,87	44 000	478 280
7312/13	1064	kert	5	4,26	28 000	119 280
7312/14	1077	gyümölcsös	4	5,81	44 000	255 640
7312/15	720	gyümölcsös	4	3,88	44 000	170 720
7313/2	818	kert	5	3,27	28 000	91 560
*67316-a	1002	szőlő	3	9,75	60 000+50%	877 500
-b	865	gyümölcsös	4	4,66	44 000	205 040
*79838	834	szőlő	6	3,48	20 000+50%	104 400
9841/1	1631	gyümölcsös	5	6,52	28 000	182 560
9841/2	815	gyümölcsös	5	3,26	28 000	91 280
9842/1	1557	gyümölcsös	5	6,23	28 000	174 440
9842/2-b	3035	gyümölcsös	5	12,14	28 000	339 920
9843	1005	gyümölcsös	5	4,02	28 000	112 560

összesen:

8 362 540 Ft

*^{1,2,3,4,6,7} Tekintettel arra, hogy a kérelem térmértéke alapján árutermelőnek minősülő szőlőt is érint (a hegyközségekről szóló 1994. évi CII. tv. 4.§/d/ pontja szerint 500 m²-nél nagyobb szőlőültetvény árutermelőnek minősül), a 7299/1, 7310/4, 7312/6, 7312/8, 7316-a és 9838 hrsz-ú szőlő művelési ágú földrészlet után a földvédelmi járulék **ötven százalékkal** növelt összegét kell megfizetni.

*⁵ A 7312/10 hrsz-ú földrészlet esetében az engedély nélküli földigénybevétellel érintett területre -*mellyel kapcsolatos korábbi földhivatali eljárás már lezárult*- vonatkozóan a földvédelmi járulék leszámításra került.

Fentieket figyelembe véve döntöttem a rendelkező részben foglaltak szerint.

A határozat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 36.,38.,44.,46.,47.,48.,49.,50.,52., 53.,54.,56. és 70.§-ában, valamint az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 23., 27. és 28.§-ában, továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. 80.§-ában és a 99.§/1/ bekezdésében foglalt rendelkezésen alapul.

Budapest, 2007. március 7.


Fürtöpp István
Hivatalvezető



A határozatot kapja:

1. Budaörs Város Jegyzője
-általa az érintett földrészletek tulajdonosai a helyben szokásos közzététel útján
2040 Budaörs, Szabadság út 134. Hiv.szám: XI-97-2/2006
2. Közép-Duna-Völgyi KTVF
1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12. Hiv.szám: 55205/2006
3. Fővárosi és Pest Megyei Növény -és Talajvédelmi Szolgálat
2100 Gödöllő, Kotlán S. u. 3.

Jogerőre emelkedés után:

4. Ingatlan-nyilvántartási Osztály
-helyben-
5. Földmérési Osztály
-helyben-