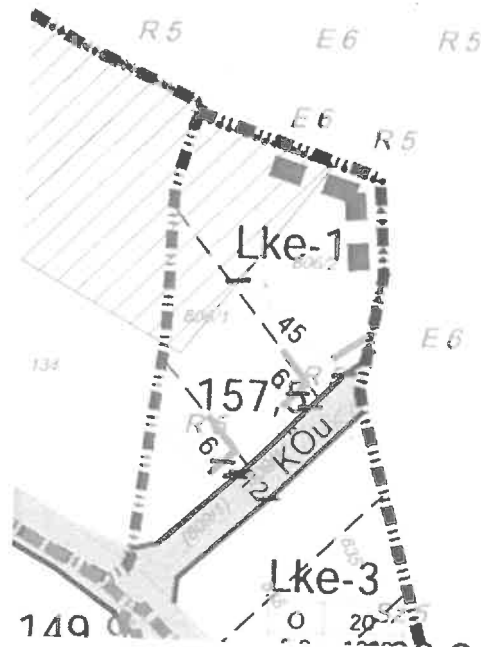
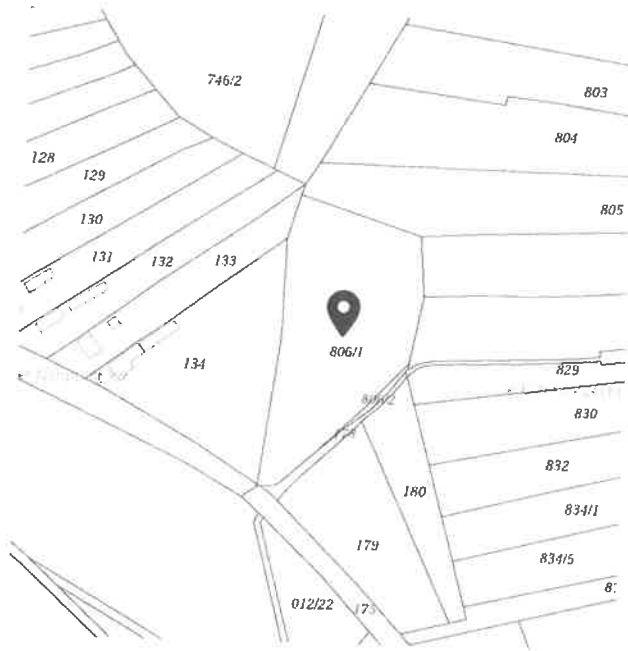


ELŐTERJESZTÉS

Csapi, 806/1 hrsz.-ú ingatlant belterületbe vonása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csapi 806/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanra lakóépület és azt kiszolgáló épület építését tervezi. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás alapján jelenleg zártkerti besorolású ingatlan, mely rét művelési ágban szerepel a nyilvántartásban, melynek területe 6615 m².



A 281/2024 (IX.30.) Korm. rendelet alapján az építető csak arra az építési telekre/telekre kap építési engedélyt, vagy tehet egyszerű bejelentést, melynek kialakítása a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint megtörtént (rendezett).

A Csapi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2006. (XI.17.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján az ingatlan belterületbe vonásra van jelölve, és Lke-1 kertvárosias építési övezetbe van sorolva.

Az önkormányzat – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: törvény) 15. § (3) bekezdése értelmében – a külterületi, illetőleg beépítésre szánt területként felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatja belterületbe. A törvény 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint a termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése is. A termőföld más célú hasznosítása megkezdésének minősül a törvény 10/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a belterületbe vonás esetében a fekvéshatár változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 133. § (2) bekezdése értelmében, ha fekvéshatár változás termőföldet érint, úgy a belterület és külterület közötti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a termőföld belterületbe vonásának, mint a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat, és ezen engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása is szükséges.

A Vhr. 3. § (3) bekezdése értelmében művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló területet, továbbá a (4) bekezdés alapján a település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó földrészletet a rendszeres hasznosítási módra tekintet nélkül.

A törvény 15. § (2) bekezdése értelmében belterületbe vonási kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, hogy a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A telek belterületbe vonásához és lakóterületként történő hasznosításához szükséges a képviselő-testület döntése arról, hogy az ingatlan belterületbe vonását előzetesen támogatja. A képviselő-testületnek a terület-felhasználási célt tartalmazó döntést szükséges meghoznia. Az eljárás költségeinek átvállalásáról és a belterületbe vonási eljárás lefolytatásáról az ingatlanok tulajdonosa/tulajdonosai és az önkormányzat között minden esetben megállapodás kötése szükséges.

A belterületbe vonási eljárás a megállapodás megkötése után indítható. A megállapodásban a kérelmező vállalja a más célú hasznosítás iránti kérelem benyújtásához szükséges változási vázrajz elkészítésének költségét, a földvédelmi járulék, valamint az eljárási díjak összegének megfizetését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Csapi Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2026. (.....) Határozata

1. Csapi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Csapi, 806/1 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:
 - A Csapi, 806/1 hrsz-ú ingatlan lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a költségviselésről szóló megállapodás megkötése és annak a másik szerződő fél részéről történő teljesítése után a település fejlesztése céljából a belterületbe vonási eljárást folytassa le.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Operatív felelős: főépítész

Csapi, 2026. június

Dr. Tóth László
polgármester