

Előterjesztés

A 3658 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásáról

1. előterjesztés száma: 223/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Bainé Gorzó Edit
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet - határozat-tervezet
 - 2. melléklet - kérelem (ikt. szám I/7446-3/2023.)
 - 3. melléklet - SZT-1 részlete
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről, 2007. évi CXXIX. tv. a termőföld védelméről; 20/2017 (X.12.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról
9. napirendi ponthoz meghívottak: Horváth Ildikó

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Páty Község Önkormányzata a többször módosított 5/1999. (III. 22.) Kt. rendeletével belterületbe vont (beépítésre szánt területté nyilvánított) egy, a Páty, Hegyalja út, Pintérhegyi út, Gyöngyvirág utca és Kuckóhegyi út által határolt nagyobb területet, melynek része a 3658 hrsz-ú ingatlan is. A rendelet mellékletében, amely tételesen felsorolja az érintett ingatlanokat, a 3658 helyrajzi számú telek is szerepel.

A rendelettel belterületbe vonásra kijelölt területek korábban zártkerti fekvésben voltak. A belterületbe csatolás (földhivatali megnevezése: fekvéshatár változtatás) nagyrészt meg is történt, azonban több telek továbbra is zártkerti fekvésben maradt. Ezek közül az egyik a 3658 hrsz-ú ingatlan.

A telek csak abban az esetben építhető be a Helyi Építési Szabályzatban megengedett módon, ha a belterületbe csatolása, valamint a telek alakítása a szabályozási vonalnak megfelelően megtörténik. A belterületbe vonást a helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelete lehetővé teszi.

Horváth Ildikó a Páty, 3657/8 hrsz-ú belterületi és a 3658 hrsz-ú zártkertet, szántó besorolású telkek tulajdonosa az eltérő besorolásban lévő ingatlanjainak rendezésével kapcsolatban fordult az Önkormányzathoz (I/7446-3/2023. ikt.sz. kérelem). A két telek közé beékelődik a 3657/9 hrsz-ú belterületi az önkormányzat tulajdonában álló saját használatú út (kb.: 198 m²).

A 3658 hrsz-ú földrészlet a Hegyalja utca és Pintérhegyi utca között fekszik. A Pintérhegyi utcai oldalán az utca szélesítése miatt szabályozási vonal érinti. A terület jelenleg beépítetlen. A terület termőföld, 5. min. osztályba tartozó szántó.

A 3658 hrsz-ú telek nem minősül építési teleknek, így a HÉSZ területre érvényes előírása nem érvényesíthetők. Ehhez a telket ki kell vonni a művelésből, az utat ki kell szabályozni, valamint belterületbe csatolási eljárást végre kell hajtani. Ez utóbbi eljárást csak az Önkormányzat kezdeményezheti a Földhivatalnál.

A 3657/9 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdon és az ingatlan-nyilvántartásban mint, út a térképen, mint saját használatú út szerepel. A tulajdoni lap megnevezése alapján közútnak minősül. Közterületet, közutat elbirtokolni nem lehet. A terület a HÉSZ mellékletében (SZT-1 részlete), a szabályozási tervben, mint út közlekedési terület szerepel.

Az Önkormányzat vagyonkataszterében a 3657/9 hrsz-ú út forgalomképtelen vagyonelemként szerepel. Eladására, cseréjére csak akkor kerülhet sor, ha az Önkormányzat forgalomképesé teszi. Ez csak akkor lehetséges, ha a 3657/9 hrsz-ú telek is át lesz minősítve ugyanolyan kertvárosias lakóövezetbe, mint a környező telkek. Ehhez HÉSZ-t kell módosítani

Tulajdonos azt kéri a Képviselő-testülettől, hogy vegye fontolóra a két terület cseréjét hiszen a Pintérhegyi utca javára gyakorlatilag már megtörtént a leadás, mert a létrejött utcaszélesség akadályozta volna az utca forgalmát, így a kerítés már beljebb került., és a HÉSZ szerint leadandó terület pedig megközelítőleg 122 m²-el nagyobb, mint az önkormányzati út.

Tulajdonos kéri a 3658 hrsz-ú zártkerti ingatlan belterületbe csatolását, továbbá 3657/9 hrsz-ú út forgalomképesé tételét, és kéri a területet. Tulajdonos ezzel szemben vállalja a szabályozással érintett megközelítőleg 320 m² átadását.

A földhivatal a fekvéshatár változási vázrajzot abban az esetben záradékolja csak le, ha a belterületbe csatolásról már döntött az Önkormányzat.

Végleges döntést az Önkormányzat csak a szükséges megállapodás, településrendezési szerződés aláírást követően tud hozni, annak függvényében, hogy az út leadás a belterületbe csatolás előtt, vagy után történik meg. A tulajdonos költségvállalásával, a telekalakítással és a kiszabályozott út térítésmentes átadásával, kapcsolatban, összhangban az 5/1999 Kt-rendelet előírásaival az Önkormányzatnak megállapodást kell kötnie a kérelmezővel.

A fekvéshatár változási (belterületbe csatolási) eljárást a földhivatalnál csak az Önkormányzat kezdeményezheti. 2007. évi CXXIX. törv. a termőföld védelméről - 15. § (2) bek.:

"(2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek."

A belterületbe vonásról végleges döntést a megállapodás aláírást követően tud hozni az Önkormányzat.

Páty, 2023. december 07.

Tisztelettel:


Székely László
polgármester

1. melléklet a 223/2023. számú előterjesztéshez

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A 3658 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásáról

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv., a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX.tv. és a hatályos HÉSZ alapján úgy határoz, hogy a Páty zártkert, 3658 hrsz-ú földrészlet belterületbe csatolását, illetve a 3657/9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú út forgalomképessé tételét elvileg támogatja.

A végleges döntés meghozatalához további egyeztetés és azt követően kötelezettségvállalásra vonatkozó megállapodás megkötése szükséges.

Felelős: polgármester, főépítész
Határidő: azonnal

Lke-SZ-05

ZK mk 3653/2

3654

3655/1

3656/1

3656/2

K 2

b

3657/2

3657/8

ZK mk

3657/3

3658

3657/6

st. ul

3657/9

3658

3659/1

kozul

(3659/2)

(3659/4)

2083

2080

2084

interneta

1/2001

kozul

Cz 5

18

(3664/1)

Lke-SZ-

3663/1

3663/2

366

Z

3

Z 5

Tisztelt Pátyi Önkormányzat Képviselő Testülete,

Horváth Ildikó vagyok, 2071 Páty, Hegyalja utca 1.szám alatti lakos, és ezúton fordulok Önökhöz az említett ingatlan területén lévő vegyes fekvésű telkek telekrendezési kérelmével kapcsolatban.

Az érintett telkek a következők: egy hrsz. 3657/8 belterületi telek lakóházzal, egy hrsz. 3658 zártkert, szántó besorolású telek és egy hrsz.3657/9 kivett út, használaton kívüli önkormányzati útszakasz.

A 3658 zártkert, szántó besorolású telekre érvényes HÉSZ szerint egy telekalakítás szükséges, miszerint a telekből egy sávot a Pintérhegyi utca javára szükséges leadni. A 3658 zártkert, szántó besorolású telek határa a földhivatali térképvázlaton a Pintérhegyi utca egy részén fut. Mivel az így létrejött utcaszélesség akadályozta volna az utca forgalmát, a kerítés fizikálisan beljebb került, így a telekből már egy jelentős rész le lett adva az Önkormányzat részére. A telekre vonatkozó HÉSZ szerint az Önkormányzat javára összesen 320 m²-t szükséges leadni. A hrsz 3657/9 önkormányzati tulajdonban lévő telek mérete 198m². (Ez az önkormányzati út eredetileg a hrsz. 3657/8 belterületi telekhez vezetett, ami annak idején két belterületi telek volt. Mivel egyben vettük meg a két telket akkori férjemmel, az önkormányzati utat rajtunk kívül más már nem használta, és nem is használja jelenleg sem.)

Szeretném, ha fontolóra venné a Testület az érintett két terület, azaz a HÉSZ szerinti leadandó terület és az önkormányzati út cseréjét, hiszen a Pintérhegyi utca javára már részben megtörtént leadás, és a HÉSZ szerinti leadandó terület 122m²-rel nagyobb mint az önkormányzati út.

Döntésüknél szeretném ha figyelembe vennék még, hogy a telekrendezéssel járó költségek mellett, további jelentős anyagi terhet jelent számomra a jövőben a kerítés áthelyezése is. Mivel a Pintérhegyi utca mentén hosszan futó betonkerítésről van szó, ráadásul a villanyóra és a gázóra a telekrendezés folytán is közterületre kerülne, ennek áthelyezése is további költségekkel fog járni, ami szintén nehezíti a helyzetet.

A fentiek ismeretében a telkek jelenlegi állapotát meg szeretném változtatni: az Önkormányzati tulajdonban lévő hrsz 3657/9 kivett út megnevezésű ingatlan forgalomképesse minősítésének folyamatát szeretném, ha a Testület támogatná, egyúttal a fent említett telkek belterületbe vonását és egy telekké összevonásukat is kérelmezném.

Előre is köszönöm megtisztelő válaszukat és támogatásukat,

Üdvözlettel
Horváth Ildikó

