



Nagytarcsa Község Önkormányzata Polgármester

2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testület Településfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságának 2024. május 13-án tartandó ülésére

Tárgy: Nagytarcsa, Bethlen Gábor utca 086/70 hrsz-ú ingatlan belterületbevonási ügye

Előterjesztő: Jurics Jolán elnök

Előterjesztés előkészítője: Farkas István műszaki ügyintéző és **Marsalné Kovács Judit főépítész**

Előterjesztést előzetesen tárgyalja: Településfejlesztési Bizottság

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Giba Zoltán aljegyző

Mellékletek:

- 1 Telekmegosztás iránti kérelem és tájékoztatás (1897/2019)
- Telekmegosztáshoz Földhivatali megkeresés, változási vázrajz (4890/2019), Telekmegosztáshoz közútkezelői hozzájárulás iránti kérelem, Tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulás (4890-2/2019), Szakhatósági engedély iránti kérelem, Szakhatósági hozzájárulás (4890-2/2019)
- Földhivatali 800280-6/2019 sz-ú, telekalakítási engedély (4890-2/2019)
- Földhivatali telekalakítási engedély 800280-8/2019 sz-ú véglegessé válása, (4890-3/2019)
- Termőföld végleges más célú hasznosítása: Földhivatal 10.371-3/2019 sz-ú határozat (9486/2019)
- Tul. lap (2019. 12. 17.)
- Telekalakítással vegyes ajándékozási szerződés (2019. december)
- Földhivatali 223498/2020/2019.12.23. sz-ú hiánypótlási felhívás (9527/2019)

- Sajben János kérelme (9651-2/2020) az előző dokumentumokkal: Termőföld végleges más célú hasznosítása: Földhivatal 15231-3/2020 sz-ú határozat, befizetési igazolás (2020. 04. 15.), befizetési igazolás (2019. 12. 16.),
- Sajben János tájékoztatás kérése (9847/2020)
- Földhivatal 223498/2020/2019.12.23 sz-ú telekalakítás és tulajdonjog bejegyzés határozat (9847/2020)
- Tájékoztató Nt. települést érintő Településrendezési tervek módosításáról (443/2021)
- HÉSZ módosítására vonatkozó lakossági igény felméréséről tájékoztatás (443-02/2021)
- Emlékeztető Sajben Pál részéről a korábbi ügyiratmásolatok benyújtásával (11515/2023)
- Emlékeztető Sajben Pál részéről (11515-2/2023)
- Sajben Pál és Sajben János ismételt beadványa (2024. 01. 04.)
- 086/70, :/71, :/72 hrsz-ú ingatlanok tulajdoni lapjai

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagytarcsa, Petőfi Sándor utca és a Jókai Mór utca által közrefogott - korábbi - szántóterületek belterületbevonása révén a 2000-es években létrejött a Jókai-lakópark. A belterületbevonás idején a külterületi tulajdonosi közösség egy tulajdonos kivételével teljes egészében csatlakozott a belterületbevonási eljáráshoz.

Ez a tulajdonos, néhai Sajben Jánosné, 1/1 hányadban tulajdonosa volt a Nagytarcsa, 086/6 hrsz-ú, 10259 m² nagyságú, szántó művelési ágú külterületi ingatlanok.

Sajben Jánosné akkor nem kérte a terület belterületbe vonását, mert az ingatlant mezőgazdasági művelésben használták. Azóta a 086/6 hrsz-ú szántót a szomszédos ingatlanok tulajdonosai körbeépítették, így a telkek közé beékelődve helyezkedik el egy kb. 50 m x 203 m területű szántóterület, a tervezett belterületi határon belül.

Évek múltával a családtagok megöregedtek, és a mezőgazdasági művelést már nem tudják végezni.

Ennek következményeként 2019. 02. 12-én, Sajben János a család nevében kérelmet nyújtott be a Nagytarcsa Község Polgármesteri Hivatalába a tárgyi ingatlan belterületbevonására vonatkozóan. Kérelmére támogató tájékoztatást kapott Hivatalunktól.

A tájékoztatás alapján kérelmező telekalakítási engedélyért folyamodott a Gödöllői Földhivatalhoz, mely megkapott.

Az eredeti 086/6 hrsz-ú ingatlanból így alakult ki a 086/70 hrsz-ú szántó, a 086/71 hrsz-ú kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút, és a 086/72 hrsz-ú kivett helyi közút.

A leválasztott 086/71 és 086/72 helyrajzi számú utak tekintetében a Gödöllői Földhivatal engedélyezte a termőföld végleges más célú hasznosítását, magánút és helyi közút kialakítása céljára, mely alapján a tulajdonosok 444.400.- Ft földvédelmi járulékot meg is fizettek a Gödöllői Földhivatal részére.

Az előzetes megegyezés alapján, annak ellentételezése érdekében, hogy az Önkormányzat hozzájáruljon a 086/70 hrsz-ú terület fejlesztéséhez és belterületbevonásához, a tulajdonos szerződésben átadta az Önkormányzat részére a 086/72 hrsz-ú kivett, helyi közutat.

A Földhivatal 223498/2020/2019.12.23 sz-ú telekalakítás és tulajdonjog bejegyzés határozatával a 086/72 helyrajzi számú területre Nagytarcsa Község Önkormányzata javára bejegyezte a tulajdonjogot.

A Gödöllői Földhivatal a termőföld végleges más célú hasznosítását a 086/70 hrsz-ú szántóterület vonatkozásában is engedélyezte az 15231-3/2020 sz-ú határozatában, mely alapján a tulajdonosok 1.595.440.- Ft földvédelmi járulékot fizettek a Gödöllői Földhivatalnak.

Ez „az engedély hatályát veszíti, ha a termőföld más célú hasznosításának megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor.” Vagyis, amennyiben nem történik változás a 086/70 hrsz-ú szántóterület vonatkozásában 2024. április második felében, a kérelmezők részéről befizetett 1.595.440.- Ft földvédelmi járulék a befizetők számára elvész.

Az örökösök, Sajben Pál és Sajben János több kérelmet is eljuttattak Hivatalunkba 2019 – 2021 években, a 086/70 hrsz-ú szántó belterületbevonási ügyének előmozdítása érdekében, azonban választ nem kaptak.

Az ügygel kapcsolatos kérelmüket 2023. decemberében, illetve 2024. január 4-én megismételték, melyben összegezték az ügyükben történt intézkedéseket:

„Családunk évek óta próbálja belterületbe vonni a Nagytarcsa külterület 086/6 hrsz-ú ingatlan megosztásával létrejött 086/70, 086/71 és 086/72 hrsz-ú ingatlanokat.

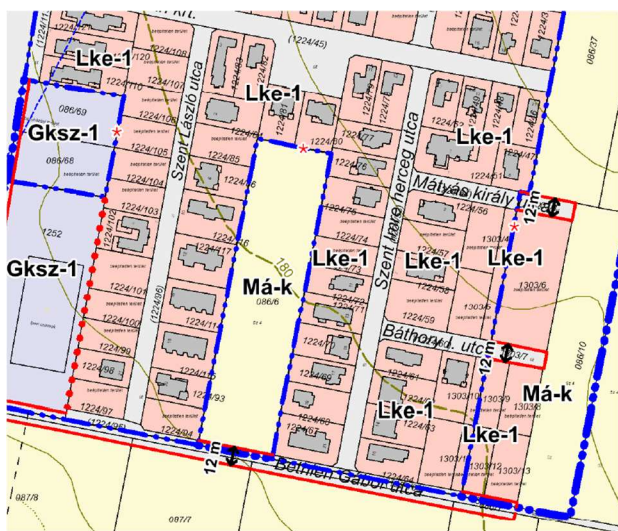
A PM Kormányhivatal a mellékelt 10.371-3/2019 és 15231-3/2020 ügyiratszámú határozatban engedélyezte a termőföld más célú hasznosítását, belterületbe csatolását magánút és lakóterület kialakítása céljából. A PM Kormányhivatal számlájára a határozatban

megállapított, összesen több, mint 2 millió forint egyszeri földvédelmi járulékot mindhárom ingatlan után befizettük (lásd: befizetési bizonylatok).

Az Önkormányzat által a Bethlen Gábor utca (086/1 hrsz) szélesítéséhez kért 150 m² területet (086/72 hrsz) pedig ajándékozási szerződéssel átadtuk. A szerződést a volt polgármester írta alá.”

A 086/70, 086/71 és 086/72 hrsz-ú ingatlanok a hatályos szabályozási terven a tervezett belterületi határon belül van, így a helyi szabályozás a belterületbe vonást lehetővé teszi. Az Önkormányzat elutasító döntése esetén, a ráutaló magatartás alapján kérelmezők joggal támaszthatnak kártérítési igényt Nagytarcsa Község Önkormányzatával szemben, ezért javasolt a kérelem támogatása.

A belterületbe vonással azonban a területre építési jog nem kerül megállapításra, így hasznosítására, beépítésére nem lesz lehetőség. A terület jelenleg Má-k jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe tartozik, mely övezet telkei nem építhetők be. Annak érdekében, hogy a 086/70 hrsz-ú belterületi ingatlan építési telekként hasznosítható legyen, a hatályos településrendezési eszközök módosításával a szomszédos ingatlanokkal megegyező Lke-1 jelű építési övezetbe kell azt besorolni, míg a 086/71 és 086/72 hrsz-ú ingatlanok közlekedési övezetbe kerülhetnek át.

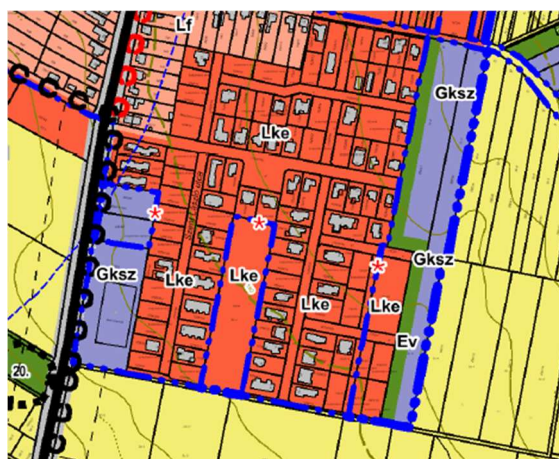


kivonat a hatályos szabályozási tervből



jelenlegi telekosztás

A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletére terjedne ki, mivel a hosszútávú fejlesztésként a településszerkezeti terven már Lke jelű kertvárosias lakóövezetbe került besorolásra ez a terület is a Jókai lakópark területéhez igazodva.



kivonat a hatályos szerkezeti tervből

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem jön létre, ezért kompenzációs zöldterület kialakítására nincs szükség, a biológiai aktivitási érték nem változik, mivel az a településszerkezeti terv alapján kerül minden esetben kiszámolásra.

A településrendezési eszközök módosítása Önkormányzatunk részéről jelentős költséget igényel, ezért annak kérelmező történő áthárításáról településrendezési szerződés keretében gondoskodni javasolt. Amennyiben a felmerülő – elsősorban tervezési – költségek viselését kérelmező vállalja, abban az esetben a módosítás megkezdhető és nagy valószínűséggel sikeresen le is folytatható.

Kérem a Tisztelt Településfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságot, hogy hozzon döntést a tárgyi 086/70, 086/71 és 086/72 hrsz-ú ingatlanok belterületbevonási és övezeti átsorolása ügyében.

Nagytarcsa, 2024. május 8.

Jurics Jolán s. k.
elnök

Határozati javaslat

.../2024. (V....) Településfejlesztés és Üzemeltetési Bizottsági határozat:

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága az alábbi határozati javaslatot javasolja elfogadásra a Képviselő-testületnek:

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

1. hozzájárul a Nagytarcsa, Jókai-lakópark területébe ékelődő 086/70 hrsz-ú külterületi szántó, a 086/71 hrsz-ú kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút és a 086/72 hrsz-ú kivett helyi közút ingatlanok belterületbevonásához,
2. támogatja a 086/70 és 086/71 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az övezeti átsorolást a hatályos településszerkezeti tervnek és az ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolásnak megfelelően, amennyiben a 086/70 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vállalja a módosítás során felmerülő költségek megfizetését,
3. felhatalmazza a polgármestert a szükséges szerződések aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. június 30.