ŐRBOTTYÁN

ELŐTERJESZTÉS
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET
2022. szeptember 28-i rendes ülésére

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	**2022. szeptember 28.**
A napirendet tárgyaló ülés:	**Képviselő-testület**
Előterjesztő:	**Szabó István Ferenc polgármester**
A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:	**nyílt** / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:	**rendes** / rendkívüli
A határozat elfogadásához szükséges többség típusa:	**egyszerű** / minősített
A szavazás módja:	**nyílt** / titkos

A tárgyalandó témakör tárgya:
Belterületbe vonási kérelem elbírálása

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

Tisztelt Képviselő-testület!

Czinkota László és Czinkota-Gyarmati Andrea 2162 Őrbottyán, Diófa utca 2011/7 hrsz. alatti lakosok, a Diófa utca lakosai nevében nyújtották be kérelmüket, melynek alapján a teljes utca és az ott található összes ingatlan belterületbe vonását kérelmezik.

A Diófa utca az alábbi helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanokból áll:
- 2001/3 hrsz.
- 2061/2 hrsz.

Az utcában van 3 magántulajdonú út besorolású ingatlan:
- 2078/3 hrsz.
- 2098/3 hrsz.
- 2099/3 hrsz.

A benyújtott kérelemhez csatoltan 25 ingatlantól érkezett támogató jellegű kérelem a belterületbe vonással kapcsolatban, ezek az ingatlanok jelenleg zártkert besorolásúak.

Egy ingatlan tulajdoni lapja minden esetben kötelezően tartalmazza, hogy belterületi vagy külterületi az adott ingatlan, és az adott település önkormányzati rendelete határozza meg, hogy a belterületen belül melyik területrész milyen övezeti besorolású (például lakóövezet vagy kereskedelemi övezet) és azt is, hogy az OTÉK-en kívül milyen speciális szabályok alapján lehet az adott ingatlanra építeni. Azért, mert egy ingatlan külterületen található, nem kizárt, hogy ott is lehessen lakhatás céljáró szolgáló épületet létrehozni, azonban a külterületi ingatlanok esetén a beépíthetőség a teljes ingatlan területének csak pár százaléka, míg a belterületi ingatlannál a beépíthetőség akár a 30%-ot is elérheti.

A telekkönyvi nyilvántartások szerint régen 3 kategória létezett:
- belterületi vagy
- külterületi, amelyen belül
- zártkerti ingatlanok
    - művelés alól kivett és
    - művelés alól ki nem vett zártkertek.

A zártkert voltaképpen egy speciális kategória, amit 1994-ben meg is szüntettek és a zártkerteket pedig a külterületekhez sorolták.

Hiába szűnt meg a zártkerti kategória és sorolták ezeket az ingatlanokat a külterülethez, a telekkönyvi nyilvántartások még mindig használják ezt a megnevezést, és a gyakorlatban a zártkerti ingatlanok még mindig a külterületi ingatlanok egy speciális típusának tekinthetőek. Ráadásul a zártkerti ingatlanoknak is megkülönböztethetjük két csoportját.

- Eredeti állapotukban ezeken a telkeken termelés folyt, művelési területnek számítottak. Az egyik csoportjuk azok az ingatlanok, amelyeket még mindig nem vontak ki a művelés alól. Az ingatlan nyilvántartásban is így szerepelnek és termőföldnek minősülnek. Ez azzal jár, hogy beépíthetőségük alacsony, és mint termőföldre, speciális szabályozás vonatkozik rájuk.
- A másik csoportot azok az ingatlanok alkotják, amelyeket kivontak a művelés alól és ezt az ingatlan nyilvántartásba is átvezették. Ezekre kedvezőbb és megengedőbb szabályok vonatkoznak, mint a művelés alól ki nem vont ingatlanokra.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, belterületbe vonás iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. Belterületi kivett megnevezésű ingatlan csak az ingatlan-nyilvántartási átvezetés után lesz az ilyen ingatlanokból.

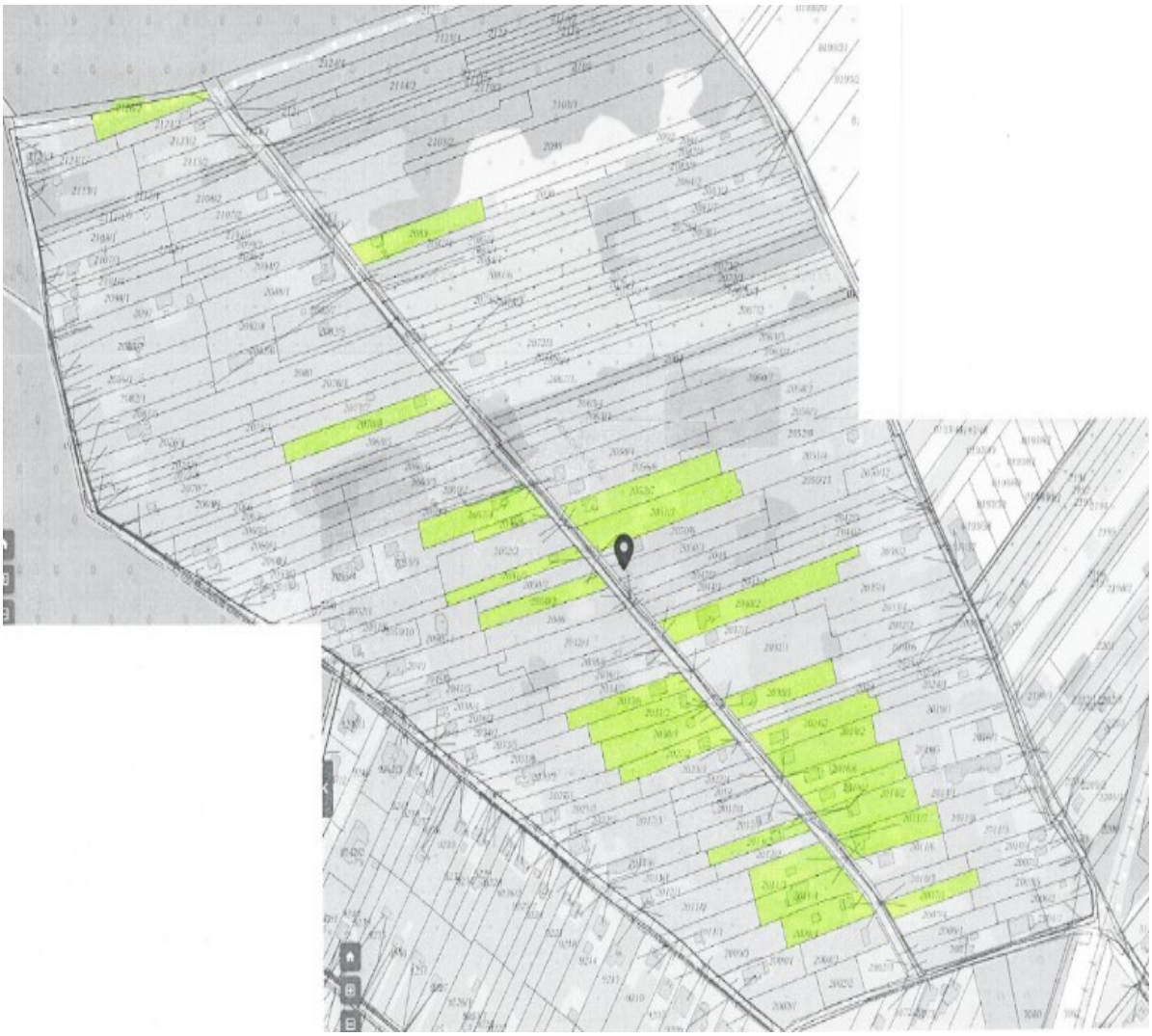
Az ingatlan tulajdonosok részéről a belterületbe vonás kezdeményezése már feltételezheti az építési telek kialakításának szándékát is, melyet az Önkormányzat abban az esetben tud támogatni, ha az ingatlannal rendelkezni jogosultak az ezzel kapcsolatos feladatokat és teherviselést is vállalják, s ezt írásos formában előre tudomásul veszik és kijelentik.

A belterületbe vonással járó feladatok többek között a területek művelésből kivonása, a becsatolási földmérési munkarészeinek elkészíttetése és átvezettetése, a közterület-szabályozás (útszélesítés) végrehajtása, a közművesítés, stb. Az ingatlan-tulajdonosok és az önkormányzat között létrejövő szerződésnek, megállapodásnak, ill. a tulajdonosi nyilatkozatnak fenti feltételeket rögzítenie kell, az adott ingatlan sajátosságaihoz igazodóan. Mivel a belterületbe csatolás ingatlan-nyilvántartási átvezetését kizárólag az önkormányzat kezdeményezheti, ezért az esetek többségében a földmérési munkarészek elkészíttetését is célszerűen az önkormányzat vállalja.

A belterületbe vonni kívánt Diófa utca és az onnan nyíló ingatlanok Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének Őrbottyán Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelete alapján Lf-1 jelű lakóövezetbe (meglévő hagyományos falusias lakóterületek) tartoznak.
Az Lf-1 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 720 m^2,
c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
d) a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 30 m,
e) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
f) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%,
g) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 38%,
h) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m^2 / m^2,
i) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
j) a legkisebb épületmagasság 3,0 m,
k) a legkisebb zöldfelületi arány 40%.

A benyújtott kérelemhez csatoltan 25 ingatlantól érkezett támogató jellegű kérelem a belterületbe vonással kapcsolatban. Az érintett, kérelmet leadott ingatlantulajdonosok ingatlanai az alábbi ábrán színezetten kiemelve szerepelnek:



A kérelem a belterületbe vonással kapcsolatban egyéb indoklást nem tartalmaz.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat költségvetésébe a kért terület belterületbe vonásának költségei nincsenek betervezve, továbbá arra, hogy a belterületbe vonással az önkormányzatnak jelentős – anyagi fedezetet igénylő – kötelezettségei keletkeznének, a jelen gazdasági helyzetben nem javasoljuk a terület belterületbe vonását.

Kérem, tanulmányozzák és vitassák meg az előterjesztett javaslatot.

2. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA

A Képviselő-testület az ügyben döntést még nem hozott.

3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK

- Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2016 (I.27.) számú határozata Őrbottyán településszerkezeti tervéről
- Őrbottyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2016. (I.29.) rendelete Őrbottyán Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

4. KÖLTSÉGKIHATÁSOK, ILLETVE A KIADÁS FEDEZETÉT BIZTOSÍTÓ KÖLTSÉGVETÉSI SOR MEGNEVEZÉSE

A belterületbe vonás eljárási díjait, a földmérés, közterület szabályozás, közművesítés költségeit Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének, Őrbottyán Város Önkormányzatának 2022. évi költségvetési rendelete nem tartalmazza. Erre vonatkozólag nincs elkülönített pénzösszeg.

5. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleménye: A bizottság a jelzett terület belterületbe vonását nem támogatja.

6. HATÁROZATI-JAVASLAT

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének …../2022. (IX. 28.) határozata belterületbe vonási kérelem elbírálásáról

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2162 Őrbottyán, Diófa utcát (2001/3 hrsz., 2061/2 hrsz.) és az utcából nyíló ingatlanok belterületbe vonását nem támogatja, a belterületbe vonás iránti kérelmet elutasítja.
A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmet benyújtókat tájékoztassa.

Felelős: polgármester
Határidő: 2022. október 15.
Végrehajtást végzi: műszaki és beruházási iroda

Őrbottyán, 2022. szeptember 21.

az előterjesztést készítette: előterjesztő:

…….. ……

Gállné Mezősi Szilvia
jegyző

Szabó István Ferenc
polgármester