



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
BUDAKESZI JÁRÁSI HIVATAL

NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAPEST
2015. MÁJ. 19.
IKTATÓSZÁM 172/5/2015-T.
ELŐSZÁM: 10.291/2013
MELLÉKLET:
BEADÓ:

Tárgy: Belterületbe csatolásra irányuló kérelem elutasítása
Melléklet:-
Hivatkozási szám:-

Ügyiratszám: 10.105-10/2015
Előzményi ügyiratszám: 10.291/2013
Ügyintéző: Kiss Evelin

HATÁROZAT

A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalának 10.133-40/2013 számú másodfokú döntése alapján lefolytatott új eljárásban Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat kérelmét, amely a magántulajdont képező **Nagykovácsi külterületén fekvő ú.n. Kecskéhati területrészt 0135/32-34, 36-38, 42-45, 47, 49-90, 95-98, 100-105, 108-123, 125-145, 147-157, 161-166, 168-171, 174—178, 180-182, 184-190** hrsz-ú földrészeit,

összesen 19 ha 9516 m² területű, 354.90 Ak értékű,

3., 4., 5., 6. minőségi osztályú szántó és 4. minőségi osztályú fásított terület művelési ágú termőföld lakóövezeti fejlesztés céljára történő belterületbe vonásának engedélyezésére irányul

elutasítom.

Felkérem a település Jegyzőjét, hogy az érintett területrészt ingatlantulajdonosainak nagy számára tekintettel a határozat közzétételéről a helyben szokásos módon 15 napig történő kifüggesztéssel gondoskodjon és ennek megtörténtét hivatalom felé igazolja vissza.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezni lehet, amelyet a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának címezve hivatalomnál kell benyújtani.

A fellebbezés díja 15000 Ft, amelyet a benyújtással egyidejűleg a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 10023002-00302247-00000000 számú számlájára történő készpénz-átutalási megbízással (csekk), vagy átutalási megbízással kell teljesíteni. Utóbbi két esetben a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló bizonylatot.

Földhivatali Osztály

1117 Budapest, Karinthy Frigyes u. 3. ☒ 1386 Bp. Pf. 916; e-mail: budakornyek@takarnet.hu

☎: 279-2090; ☎: 279-2095

Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:

hétfő-csütörtök : 8³⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰ péntek: 8³⁰-12⁰⁰

A sorszámhúzás a fenti időpontokat megelőzően fél órával lezárul.

Indokolás

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata 2012. 05. 09-én belterületbe csatolás és végleges más célú hasznosítás iránti kérelmet terjesztett elő a Nagykovácsi külterületén fekvő ú.n. Kecskéhati területhez tartozó 0135/32-34, 36-38, 42-47, 49-90, 94-98, 100-158, 161-190 hrsz-ú 19 ha 9516 m² területű földrészletekre vonatkozóan településfejlesztés (lakóterület) megvalósítása érdekében.

Az első fokon eljáró Budakörnyéki Körzeti Földhivatal a kérelmet a 10.245-8/2012 számú határozattal elutasította.

Az elutasító döntés ellen érkezett fellebbezés elbírálása eredményeként az ügyben a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 10.133-40/2013 számú másodfokú döntéssel új eljárás lefolytatását rendelte el.

A másodfokú döntésben számos, az eljárás lefolytatása érdekében szükséges előzetes követelmény fogalmazódott meg, mely feladat végrehajtása az ingatlan-nyilvántartási adatbázis Nagykovácsi települést érintő változtatásával összefüggésben önálló – a tárgyi ügytől egyébként teljesen független – ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatását tette szükségessé.

Ezen hivatalbóli eljárások maradéktalan és teljes körű elintézéséig a Kecskéhati terület belterületbe vonására irányuló kérelem ügyében az eljárás a 10.291/2013 számú végzéssel felfüggesztésre került.

Mіндеzen előzetes feltételek teljesülésével, a közbenső intézkedések lezárultával az ügy új eljárásban történő érdemi vizsgálata kezdődött meg.

Az eljárás iratanyagának áttekintése során megállapítható, hogy valamennyi alapvető, valamint a belterületbe csatolás esetére a jogszabály által külön előírt melléklet a kérelmező önkormányzat részéről benyújtásra került. A csatolt iratok a kérelemmel, illetve annak céljával összhangban állnak.

Az ügyirat egyebek között az alábbi alapvető mellékleteket tartalmazza:

- Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2012. (IV.25.) számú rendelete, melyben az Önkormányzati Testület a tárgyi terület belterületbe csatolásáról jóváhagyólag döntött.
- A település többször módosított 8/2004. (III.16.) számú Helyi Építési Szabályzata, mely az érintett településrészt Lke-9 és Lke-10 jelű építési övezetbe sorolja, ennek megfelelően a belterületi határ egyidejű kiterjesztésével.
- A kérelemben megfogalmazott nyilatkozat, mely szerint az Önkormányzat a kérelmezett területet a településszerkezeti tervben meghatározott célra négy éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.

A kérelem benyújtásakor annak indokolásaképpen az ügyfél előadta, hogy Nagykovácsi településfejlesztési területe a Nagykovácsi-főút és az attól DNy-ra fekvő erdő terület által határolt sávra korlátozódik, melyen belül a kérelmezett területrészt is található. Bár a kérelmezett terület csak Ny-i határán csatlakozik zárványszerű belterülethez, de az országút túoldalán elhelyezkedő Remeteszőlőssel egységes településképet fog mutatni. Az ingatlan tulajdonosi közösség a területen döntően saját lakhatását kívánja megoldani, melynek érdekében a 2001. évben megállapodást kötött az önkormányzattal.

A kérelmezett terület természetbeni állapotának ellenőrzése érdekében 2012. 09. 10-én hivatalom helyszíni szemlét tartott, ennek megállapításai részletesen jegyzőkönyvben rögzítésre kerültek. Az új eljárásban 2015. március 19-én elvégzett helyszíni ellenőrzés során a terület állapotában a korábbiakhoz képest lényegi változás nem volt megállapítható.

Mіндеzen előzmények alapján a helyszíni tapasztalatok, az ügyfél részéről mellékletként becsatolt alapvető és hiánypótlás során a tényállás tisztázása érdekében kiegészítőleg benyújtott iratok és kimutatások, valamint hatóságom részéről elvégzett számszerű értékelés és az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata alapján az alábbi, földvédelmi szempontból lényeges, összegző megállapítások az alábbiakban fogalmazhatóak meg:

Az eljárással érintett termőterület nagysága közelítőleg 20 ha, amely meghatározóan szántó művelési ágú, kárpótlás során, egyenként kis területi mértékű parcellákra osztva került magántulajdonba adásra. Az egységes területhasználatot ellehetlenítő birtokszerkezet kialakításának eredményeként a terület a '90-es évektől kezdődően mezőgazdasági célra nem hasznosított, összességében gondozatlan állapotot tükröz.

Elhelyezkedése Nagykovácsinak a Budapest felőli, DK-i részére tehető a település központi belterületétől távol esően.

A területrészt két hosszanti oldalán a Nagykovácsi-főút, illetve erdő határolja. A település felé eső, Ny-i végén néhány (lakó- és üzemi területet magában foglaló) földrészletből kialakított zárványszerű belterületi egységhez kapcsolódik.

A kérelmezett terület domborzati viszonyait tekintve az erdőtől kiindulva É-i irányba, a Nagykovácsi-főút felé mérsékelt lejtést mutat. A főút szemközti, átellenes oldalán Remeteszőlős önálló település belterülete fekszik.

A kérelemmel érintett 19 ha 9516 m² termőterület 3., 4., 5., és 6. minőségi osztályú szántó, valamint 4. minőségi osztályú fásított terület művelési ágba sorolt. A művelési ágak és alosztályok egymás közötti arányát tekintve megállapítható, hogy a terület zöme szántó művelési ágú, melyből 14 ha 7058 m² tartozik a 3. és 4. minőségi osztályba, 4 ha 8074 m² pedig az 5. és 6. osztályba.

Nagykovácsi nagyközség valamennyi szántó művelési ágú termőföldjét minősége alapján összevetve megállapítható, hogy a település szántóinak átlagos kataszteri tiszta jövedelme 18,76 AK/ha, míg a tárgyi 3. és 4. minőségi osztályba sorolt szántó hektáronkénti aranykorona értéke 27,80 Ak/ha és 19,10 Ak/ha, mely értékek mindegyike az átlagot meghaladja.

Eszerint a kérelemmel érintett termőföld nagyobb része a település viszonylatában átlagosnál jobb minőségűnek tekintendő.

A különös indokoltság és a takarékos termőföld felhasználás szempontjának elemzése és értékelése céljából a döntést megalapozó földvédelmi vizsgálat kiterjedt annak felmérésére is, hogy Nagykovácsi település egészét tekintve a korábbiakban belterületbe vont területeken a településfejlesztés mennyiben valósult meg. Ennek során a földhivatal nyilvántartásából a belterületi fekvésű beépítetlen területként nyilvántartott földrészek adatai leválogatásra kerültek, melynek alapján a kérelmező tételenkénti részletes és teljes körű kimutatást készített az egyes földrészek helyzetéről.

Az összeállított munkaanyag eredményét értékelve megállapíthatóvá vált, hogy a belterületen 313 darab azon beépítetlen földrészek darabszáma, amelyek lakóövezeti besorolásúak és paramétereik szerint megfelelnek az építési telekre vonatkozó követelményeknek. Ezen földrészek mindegyike üres, rájuk vonatkozóan építési engedély nem került kiadásra, építési engedélyezési eljárás nincs folyamatban.

Míndezek szerint ezen földrészek lakóövezeti felhasználásához minden előzetes feltétel adott, a nagyságrendileg 30 ha területet jelentő 313 darab kiszabályozott földrészlet lakóház építés céljából rendelkezésre áll, azonnal igénybe vehető.

Kiemelendő továbbá, hogy a jelen kérelem szerint igen jelentős, közelítőleg 20 ha területtel kívánják bővíteni a meglévő lakóterületet, ezáltal további 148 darab építési telek kerülne kiszabályozásra.

A meglévő felhasználatlan és újonnan fejleszteni kívánt területek nagysága közötti összefüggést nézve kijelenthető, hogy a településen a telkek darabszámát és összterületét tekintve is eleve lényegesen nagyobb terület áll még rendelkezésre, mint a jelen eljárás igénye, így ez az igény teljes egészében fedezhető volna az azonos célra rendelkezésre álló belterületi területeken.

Az eljárás megindulásakor hatályos termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) földvédelmi eljárásra vonatkozó, tárgyi ügyben eszközölt fenti megállapításokkal összefüggésben kiemelendő, iránymutató rendelkezései az alábbiak:

11. § (1) bekezdése „termőföldet más célra csak kivételesen, - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.”

(2) „Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.”

(3) „A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt is.”

(4) „Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.”

15. § (3) „Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.”

A fentiekben ismertetett és összegzett tényállási elemeket a hivatkozott jogszabályi rendelkezések által meghatározott földvédelmi szempontok alapján vizsgálva a kérelem több ponton történő jogszabályba ütközése állapítható meg.

A jogszabály szigorúan szabályozza a termőföld, mint korlátozottan rendelkezésre álló, feltételeken megújuló természeti erőforrás más célú hasznosításának lehetőségét. A felhasználás engedélyezését csak kivételesen indokolt esetben teszi lehetővé, akkor is elsősorban a gyengébb minőségű területek esetén. Jelen kérelmet tekintve a más célú hasznosítás engedélyezésére a jogszabályi lehetőségek nem állnak fenn, ugyanis a településfejlesztés megvalósulásának ütemét teljes körűen megvizsgálva az újabb lakótelkek kialakításának szükségessége mellett kivételes indokoltság nem áll fenn.

Emellett és ráadásul a kérelmezett termőföld jelentős része minősül a kataszteri tiszta jövedelmi értékét tekintve átlagosnál jobb minőségűnek.

A takarékos termőföld felhasználás kritériuma, valamint a valós szükségletekhez igazodó, időszerű, ütemezett településfejlesztésre vonatkozó követelmények oldaláról megvizsgálva a kérelmet megállapítható tehát, hogy Nagykovácsiban nagy számban – az eljárás tárgyát képező területet meghaladó nagyságrendben – áll rendelkezésre

felhasználatlanul belterületi lakóövezeti építési telek, így a településfejlesztés eddigi, mérsékelt megvalósulási ütemét tekintve a további igények kielégítése jó ideig korlátba nem ütköző.

Az ügy vizsgálatának eredménye nem tárt fel olyan kivételes körülményt, mely alapján a szigorú földvédelmi jogszabályi korlátozás ellenére indokolt lenne a további terület-igénybevétel engedélyezése.

Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Pest Megyei Kormányhivatal Növény – és Talajvédelmi Igazgatósága XIV-F-004/11280-1/2012 számú állásfoglalásában a mellékelt talajvédelmi tervre alapozott feltételek kikötése mellett talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást közölt. Jelen eljárás során kiadott PEF/TO/91-2/2015 számú nyilatkozatában a hivatkozott számú szakhatósági állásfoglalásban foglaltakat változatlan formában fenntartotta.

A Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség KTF: 2006-5/2015 számú szakhatósági állásfoglalásában a Nagykovácsi 0135/108 hrsz.-ú, 1449 m² nagyságú, szántó művelési ágú földrészletre vonatkozóan hozzájárulását kikötésekkel megadta.

Az ügyintézési határidőre vonatkozóan a Ket. 33. §-ban foglalt rendelkezések irányadók.

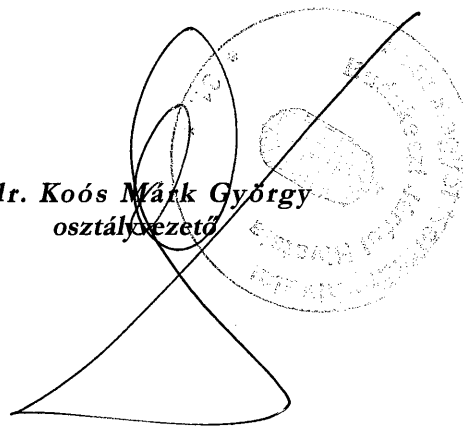
A határozat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7., 9., 10., 11., 12., 18. és 19. §-ban és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98., 99. § -ban foglalt rendelkezéseken alapul.

Hatóságom hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7. §-a, illetékességét a földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése, valamint 1. számú melléklete állapítja meg.

Budapest, 2015. május 15.

Dr. Szelenczy Gabriella járási hivatalvezető nevében és megbízásából:

dr. Koós Márk György
osztályvezető



A határozatot kapja:

- 1. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**
2094 Nagykovácsi, Kossuth L. u. 61.
/általá az érintett ingatlantulajdonosok, földhasználók/
- 2. Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény és Talajvédelmi Főosztály**
2100 Gödöllő, Kotlán S. u. 3.
- 3. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Természetvédelmi Osztály**
1447 Budapest, Pf.: 541.
- 4. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**
1525 Budapest, Pf.: 86.