

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Művelési Ág
2016.08.01
SHV
233
7

Tárgy: Vác Településszerkezeti és Szabályozási Terv, Ügyiratszám: 10.235/2016.
valamint Helyi Építési Szabályzat módosításának Hiv. szám: 9/4-49/2016..
véleményezése

Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550
Melléklet: Tájékoztató

Fördös Attila polgármester úrnak
Vác Polgármesteri Hivatal
Vác
Március 15. tér 11.
2600

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi előzetes véleményt adom:

A megküldött dokumentációban foglaltak szerint a jelen tervmódosítás alkalmából az alábbi területek övezeti átsorolását tervezik:

2.58-as számmal jelölt, lakóövezeti átsorolásra tervezett a (volt) zártkerti fekvésű, részben már „kivett” művelési ágban nyilvántartott 20002/1-20010 hrsz-ú, megközelítően 3,5 ha nagyságú terület. Tekintettel arra, hogy az érintett terület ingatlanainak egy részén már épület található és részben már „kivett” művelési ágban nyilvántartott, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

2.59-es számmal jelölt, gazdasági övezetbe sorolni kívánt a 054/20-21 hrsz-ú, megközelítően 2,7 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségére, valamint a terület elhelyezkedésére (utak által körbehatárolt), az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

2.4-es számmal jelölt, közlekedési területi övezetbe sorolni kívánt a 0290/50 hrsz-ú, megközelítően 0,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület 0,0337 ha nagyságú részterülete. Tekintettel az érintett terület csekély méretére, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában nyilatkozni nem áll módomban.

Vác Város területe összesen 6159,66 hektár, amelynek 57,8 %-a termőterület. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **2396,14 hektár** (ez a teljes terület 38,9 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	86,90	0,4191	31,96
	4	53,90	3,6444	
	5	40,00	92,4216	
	6	33,90	150,5083	
kert	4	53,90	0,5508	27,01
	5	40,00	16,6643	
	6	33,90	56,6068	
szántó	2	41,70	67,0131	22,49
	3	31,30	183,0110	
	4	26,10	537,2611	
szőlő	4	76,50	0,8589	44,38
	5	57,30	30,0400	
gyep (legelő)	3	12,20	66,7352	6,71
gyep (rét)	2	50,40	50,5449	38,42

A **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (Tfv.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevétele kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételeknek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy **Vác Város belterületén 1074 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 172,1957 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek tervezett igénybevétele jelenleg nem indokolt.**

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfv. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

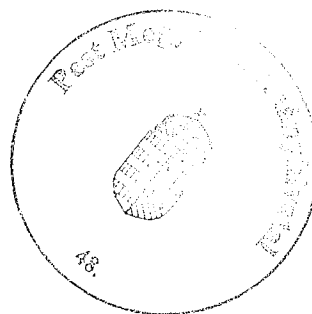
Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2016. július 13.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Kiss Balázs
főosztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

7