

**Előkészítők:** Agárdi László Városfejlesztési és Gazdálkodási Iroda irodavezetője  
Dagusztinné Kovács Gyöngyi műszaki ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:**  
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

## ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú lakóterületi földrészleten házhelyosztással - építési telek kedvezményes értékesítésével - kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás megindításához szükséges döntések meghozatalára

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 199/2007. (V. 30.) számú Képviselő-testületi Határozatba foglalta azon döntését, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 0120/19. helyrajzi számú 1 ha 8855 m<sup>2</sup> területű „szántó” művelési ágú földrészletből építési telkeket kíván kialakítani. A képviselő-testület a 2008. február 14-i ülésén kapott tájékoztatást a házhelyek kialakításához elvégzendő feladatokról. Ezek között szerepelt a jelenleg még mezőgazdasági művelés alá tartozó terület művelésből való kivonásához szükséges ingatlanügyi hatósági engedély beszerzése.

A településrendezési terv a 0120/19. hrsz-ú földrészletet az úgynevezett „beépítésre szánt”, azaz épületekkel beépíthető területek közé sorolja, és ezen belül is a település továbbfejlesztési lehetőségei között szerepelteti. A jelenleg még mezőgazdasági hasznosítás alá tartozó terület előirányzott célú felhasználását a rendezési terv önmagában még nem teszi lehetővé, a távlati fejlesztés gyakorlati megvalósításához a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényben (továbbiakban: Tftv.) előírt engedély beszerzése is szükségessé válik. A Tftv. 9. § (1) bekezdése értelmében a termőföldet véglegesen más célra használni csak az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet. A termőföld más irányú hasznosításának minősül a település továbbfejlődéséhez szükséges termő területek belterületbe vonása is.

A Tftv. 15. § (2) bekezdése szerint a belterületbe vonási eljáráshoz a képviselő-testület ilyen irányú szándékát igazoló döntés benyújtása is szükséges.

Az ingatlanügyi hatóságnál az engedélyezési eljárás jelen esetben három szakaszra különül el:

1. a házhelyosztással érintett területek művelésből való kivonása,
2. a házhelyosztáshoz kapcsolódó utak kialakítása,
3. a fent felsoroltak közül még külterületként nyilvántartott területek belterületbe csatolása.

Mind a három szakági rész hatósági eljárásának lefolytatásához szükséges területkimutatásokat elkészítettük, és a fenti számozásnak megfelelő sorrendben az előterjesztéshez 1., 2., illetve 3. számú mellékletként csatoltuk. Az előterjesztés határozati javaslatai is ezzel azonos módon távozódnak.

### 1. Művelésből való kivonás

A házhelyosztásra szolgáló, szántó művelésbe tartozó 0120/19. hrsz-ú terület kataszteri nyilvántartás szerinti értéke 60,52 AK. minőségi besorolása: 2. osztály.

Az országos érvényű építésügyi előírások a helyi utak tekintetében legalább 12 m szélességű közterület kialakítást teszik kötelezővé. Az eddigi tapasztalataink szerint a 12 m szélességű közterületek nem alkalmasak a közművek és a közlekedési felületek egészséges kialakításához (két oldali árok, járda, min. 7,5 m útkorona szélesség stb.). Ebből az okból a területen 16 m széles utcákat kívánunk megvalósítani. Mindezek miatt, a művelésből való

kivonás nemcsak a 0120/19. hrsz-ú földrészletre terjed ki, hanem a terület megközelítéséhez szükséges utak megfelelő szélességi paramétereinek kialakítása érdekében a területtel szomszédos, 0121/19. hrsz-ú, szántó és árok művelésű ágú, 3. minőségi osztályba tartozó területből 1025 m<sup>2</sup> térmértékű, 2,67 AK értékű földrészlet igénybevétele is szükségessé teszi. (Ezt a Brassai utca folytatásában lévő dűlő szélesítése igényli.)

A művelésből kivont területek kataszteri tiszta jövedelme után - számításunk szerint - 4.760 eFt földvédelmi járulékot kell az önkormányzatnak megfizetnie. A földvédelmi járulék az 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésének f) pontja alapján, valamint az önkormányzat 2008. évi költségvetése értelmében, az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséből képződött bevételekből (lakásalapból) kerül kifizetésre.

## **2. Kapcsolódó utak kialakítása**

A művelés alól kivont területek belterületbe csatolását megelőzően a korábban említett önkormányzati tulajdonú 0120/37. helyrajzi számú 1962 m<sup>2</sup> területű (Brassai u. folytatása) „közút” megjelölésű dűlőt a kül-, és belterületté való lehatárolás miatt két részre kell felosztani. A megosztást követően a külterületre eső részen 0120/38. helyrajzi számozással 1268 m<sup>2</sup> területű „út” marad vissza. A 0120/37. hrsz-ú útból a belterületen 0120/39. helyrajzi számon, - de már a 0120/19. helyrajzi számú és a 0121/19. helyrajzi számú földrészletből az 1. pontban ismertetett útszélesség elérése miatt 1023 m<sup>2</sup>-rel, ill. 154 m<sup>2</sup>-rel kiegészítve- 1871 m<sup>2</sup> területű út alakul ki.

## **3. Belterületbe csatolás**

Utolsó lépésként az előző pontban említett 0120/39. helyrajzi számú 1871 m<sup>2</sup> területű utat, valamint a 0120/19. helyrajzi számú 1 ha 8701 m<sup>2</sup> területű földrészletet belterületbe kell csatolni.

A belterületbe vonáshoz, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez az új belterületi határ vonalat szövegesen körül kell írni, és ezt a leírást a képviselő-testület döntésébe is bele kell foglalni. (A III. számú határozati javaslat a fenti területek belterületbe vonása után kialakuló új belterületi határvonal leírását tartalmazza.)

Mindezek alapján előterjesztem a következő

## **H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T-okat:**

### **I.**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező, 0120/19. helyrajzi számú, 1 ha 8855 m<sup>2</sup> területű, „szántó” művelési ágú földrészletet, valamint a 0121/19. helyrajzi számú, 1 ha 8882 m<sup>2</sup> területű, „szántó és árok” művelési ágú földrészletből 1025 m<sup>2</sup> területet a 236/2004. (XI. 18.) számú Képviselő-testületi Határozattal jóváhagyott Hajdúnánás város Településszerkezeti Tervében szereplő terület felhasználási célra kívánja hasznosítani. A földrészleteken - a településrendezési tervnek megfelelően - közterületet, és új építési telkeket kíván kialakítani.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyben kijelenti, hogy a településszerkezeti tervben meghatározott céllal a fent megjelölt területek - ténylegesen a földhivatal termőföld művelésből való kivonását engedélyező határozatának jogerőre emelkedésétől számítottan - felhasználását 4 éven belül végrehajtja.

A képviselő-testület a földvédelmi járulék megfizetéséhez szükséges, valamint a művelési ág változással kapcsolatosan felmerülő egyéb költségek fedezetét a 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésének f) pontja alapján az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítéséből képződött, elkülönített számlán kezelt bevételekből biztosítja.

Felkéri a polgármestert, hogy a termőföld véglegesen más célú hasznosításához szükséges engedélyek beszerzéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2008. május 31.

## II.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú 0120/37. helyrajzi számú, 1962 m<sup>2</sup> területű, „közút” megjelölésű utat, és a 0121/19. helyrajzi számú, 1 ha 8882 m<sup>2</sup> területű, „szántó és árok” művelési ágú földrészletet, valamint a 0120/19. helyrajzi számú, 1 ha 8855 m<sup>2</sup> területű, „szántó” művelési ágú földrészletet meg kívánja osztani, olyan formában, hogy a kiosztást követően

- 0120/19. helyrajzi számú, 1 ha 8701 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület,
- 0120/38. helyrajzi számú, 1268 m<sup>2</sup> területű út,
- 0120/39. helyrajzi számú, 1871 m<sup>2</sup> területű út,
- 0121/19. helyrajzi számú, 1 ha 7859 m<sup>2</sup> területű szántó

földrészletek alakuljanak ki.

Felkéri a polgármestert, hogy a megosztáshoz szükséges telekalakítási vázrajz elkészíttetéséről, hatósági engedélyeztetéséről és ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2008. május 31.

## III.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a hajdúnánási 0120/19. helyrajzi számú, 1 ha 8701 m<sup>2</sup> területű földrészletet, és a 0120/39. helyrajzi számú, 1871 m<sup>2</sup> területű utat belterületbe kívánja vonni, és a belterület új határvonalát az alábbiak szerint kívánja kialakítani:

A belterülethatár változás a 7-es eredeti belterülethatár pontszámától indul a 0121/19. helyrajzi számú földrészlet DNY-i sarkától keleti irányba 152.58 métert a 0121/19. és a 0120/39. helyrajzi számú közös töréspontjáig. Innen É-i irányba halad 117.68 métert a 0120/18. helyrajzi számú út határáig, majd kelet felé halad, 12.95 métert a 0120/38. helyrajzi szám DNY-i sarkáig. Innen délfelé fordul 7.03 métert elérve a 0120/20. helyrajzi számú árok DNY-i sarkát. A 0120/20. 0120/18. 0120/19. helyrajzi szám közös határvonalán keleti irányba halad 169.12 métert és eléri az eredeti belterületi 8-as és a 9-es összekötő határszakaszt, ami a 9-es ponttól 4,31 méterre van.

Felkéri a polgármestert, hogy a belterületi határváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről gondoskodjon.

**Felelős:** Dr. Éles András polgármester

**Határidő:** 2008. május 31.

Hajdúnánás, 2008. március 13.

**Dr. Éles András**  
polgármester