1. Napirend

ELŐTERJESZTÉS
belterületbe vonás iránti kérelem

Tisztelt Képviselő-testület!

Tálas Zoltán Patrik tolmácsi lakos a mellékelt, Tolmács 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása iránti kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

Tolmács Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2003. (II.13.) önkormányzati rendelet szerint – a 2015. január 17-től hatályos módosítás alapján – a Tolmács 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlan falusias lakterület építési övezetbe tartozik, és a szabályozási terv belterületbe vonandó területként jelöli, így a belterületbe vonás a településrendezési tervvel szerint belterületbe vonható.

A helyi építési szabályzat módosításáról szóló 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 16.§-a a következőt tartalmazza:
„A H-3/m1 jelű tervlapon ábrázoltak szerint a Tolmács 083/1, és a 083/2 hrsz.-ú külterületi ingatlanok belterületbe vonhatók, ezáltal a belterületi határ változik, új övezeti besorolásuk a már meglévő falusias lakóterület (Lf), 6,0 m építménymagassággal, szabadon álló építési móddal, legfeljebb 30 %-os beépítettséggel, 900 m²-es minimális telekterület mérettel. A belterületbe vonás, telekalakítás, közművesítés, útkialakítás költségeiről külön - településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény a - településrendezési szerződés keretein belül kell rendelkezni.”

A 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelettel módosított szabályozási terv a 083/1 és 083/2 helyrajzi számok vonatkozásában a mellékelt tervet tartalmazza.

A kérelemben szereplő ingatlanok belterületbe vonásával kapcsolatban az önkormányzat jogásza az alábbi véleményt adta:

Kérdés, hogy a 082 hrsz-ú út milyen állapotú? Mivel a 083/1 és 083/2 hrsz-ú ingatlanok nem kerülnek összevonásra a 139-142 hrsz-ú ingatlanokkal, azok csak a 082 hrsz-ú úton lesznek megközelíthetők. Nagy valószínűséggel a 082 hrsz-ú utat is belterületbe kell vonni. Ehhez további kötelezettségek társulnak, pl. csapadékvíz elvezető árok kialakítása, közvilágítás kialakítása a teljes úton, a közvilágítás áramszámlájának viselése, útburkolat.
Belterületbe lehet vonni az ingatlanokat, úgy, hogy a művelési ág kivett, beépítetlen terület lesz, ebben az esetben az ingatlanok építési telkek lesznek. Ez utóbbi esetben megnyílik az Önkormányzat kötelezettsége a közművesítésre és a többi, úthoz kötődő feladat teljesítésére akkor is, ha azt írjuk a szerződésbe, hogy ezt nem fogja kérni a jelenlegi tulajdonos.
Mindez működhet úgy is, hogy az Önkormányzat szakember bevonásával alaposan felméreti a közművesítéssel, út burkolásával kapcsolatos feladatokat, ezeket elvégezteti ténylegesen a kérelmezővel, és azt követően hoz döntést – amikor már a terület megfelel a belterület feltételeinek – a belterületbe vonásról. Ha nem így járunk el, nehéz előre megjósolni, hogy milyen többlet terhek fognak az Önkormányzatra hárulni. Az nyilvánvaló, hogy két építési telek kialakítása érdekében ezen többlet költségek vállalása az Önkormányzatnak nem éri meg. A kérelmezőnek úgy megéri, ha utóbb a költségeket az Önkormányzat lesz kénytelen finanszírozni.
H a két telken lakóház épül (márpedig belterületen lévő beépítetlen területet az építési szabályok betartása mellett már építési engedély nélkül be lehet építeni), önkormányzati feladat lesz a közművesítés, közvilágítás kialakítása, az út, csapadékvíz elvezető árok rendben tartása.

Mindezen szempontok szem előtt tartásával, törekedve arra, hogy az önkormányzatra hárulható kötelezettségek kizárásra kerüljenek, előkészítésre került a belterületbe vonáshoz kapcsolódó, a kérelmező ingatlantulajdonos és az Önkormányzat között kötendő megállapodás tervezete, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Mindezek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, szíveskedjen döntést hozni a belterületbe vonás iránti kérelem ügyében!

Tolmács, 2019. április 23.

Tisztelettel:

Hajnis Ferenc
polgármester

……./2019. (…...) Képviselő-testületi H a t á r o z a t i - j a v a s l a t („A” változat)

Tolmács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tolmács 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása iránti kérelmet támogatja, és elrendeli az ingatlanok belterületbe vonását.
A képviselő-testület elfogadja és jóváhagyja a Tolmács 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonására vonatkozó, előterjesztett, az ingatlan tulajdonossal (kérelmezővel) kötendő megállapodást, mely értelmében a belterületbe vonás érdekében felmerülő valamennyi költséget, valamint a belterületbe vonást követően a belterületbe vonásból fakadó fejlesztési, beruházási költségeket az ingatlan tulajdonosa visel.
A képviselő-testület a 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében hozzájárul az előterjesztett, Dombai Gábor Földmérő Mérnök által készített helyszínrajz szerinti belterületbe vonásához.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztett megállapodást az Önkormányzat nevében aláírja, és a belterületbe vonás érdekében a szükséges jognyilatkozatokat aláírja, és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

……./2019. (…...) Képviselő-testületi H a t á r o z a t i - j a v a s l a t („B” változat)

Tolmács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tolmács 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása iránti kérelmet az alábbi feltételekkel támogatja:
Kérelmező a belterületbe vonást megelőzően saját költségére biztosítsa a belterületi lakóingatlanhoz kötődő alábbi feltételeket:

- az ingatlanok megközelítését biztosító 082 helyrajzi számú földút szilárd burkolattal történő ellátása;
- a 082 helyrajzi számú út mentén a 083/2-083/3 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatárig a közvilágítás kiépítése;
- a 082 helyrajzi számú út mentén a 083/2-083/3 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatárig a csapadékvíz elvezetés kiépítése;
- az ingatlanok alapvető közművekkel való ellátásának biztosítása (az ingatlanon elérhető legyen az elektromos áram és a hálózati ivóvíz).

A képviselő-testület a belterületbe vonás felsorolt feltételeinek megvalósulását követően dönt a belterületbe vonás ügyében és a belterületbe vonás iráni eljárás megindításáról.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

……./2019. (…...) Képviselő-testületi H a t á r o z a t i - j a v a s l a t („C” változat)

Tolmács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Tolmács 083/1 és 083/2 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonása iránti kérelmet elutasítja, és nem járul hozzá az ingatlanok belterületbe vonásához, tekintettel arra, hogy a kérelemben szereplő lakóingatlanok belterületbe vonása várhatóan olyan jelentős kötelezettségeket róna az Önkormányzatra (pl. az ingatlanok szilárd burkolatú közúton történő megközelítésének biztosítása, közvilágítás, csapadékvíz-elvezetés, közművek biztosítása), melyeket az Önkormányzat – pénzügyi forrás hiányában - jelenleg nem tud teljesíteni és felvállalni.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Cím: Tolmács Község Önkormányzata
Képviselő Testület
2657 Tolmács Sport u.1.

Kérelem

Tálas Zoltán Patrik 2657 Tolmács Szent Lőrinc út 16. szül: Vác 1998 05.09. a.n.: Szombati Erika szig:195786PA kérem, a Tolmács 083/1 hrsz és 083/2 hrsz tulajdonomban lévő ingatlanok belterületbe vonását.

Tolmács,2019.04.02.

Tálas Zoltán Patrik

Cím: Tolmács Község Önkormányzata
2657 Tolmács Sport u.1.

Nyilatkozat

Tálas Zoltán Patrik 2657 Tolmács Szent Lőrinc út 16. szül: Vác 1998 05.09. a.n.: Szombati Erika szig:195786PA nyilatkozom,hogy a Tolmács 983/1.hrsz és 983/2.hrsz tulajdonomban lévő ingatlanok belterületbe vonásának összes költsége engem terhel.

Tolmács,2019.03.04.

Tálas Zoltán Patrik

BELTERÜLETBE CSATOLÁS

A termőföld belterületbe csatolása a termőföld végleges más célú hasznosításának speciális esete.

A belterületbe csatolást a helyi önkormányzat kérheti Földvédelmi hatósági eljárás megindításának kérelmével.

A kérelem mellékletei:

1. Területkimutatás.
2. Hiteles térképmásolat vagy Földhivatali adatszolgáltatáson alapuló helyszínrajz/vázlat.
3. Szabályozási/rendezési terv hiteles kivonata.
4. Képviselő testületi döntés a konkrét hrsz-ok belterületbe csatolásáról.
5. Önkormányzat határozat az érintett hrsz-ok 4 éven belüli belterületbe csatolás megvalósításáról.
6. 400 m2 feletti kivonásnál talajvédelmi tervdokumentáció.

- Földvédelmi eljárás díja: 2 db hrsz esetén 30.000+7.000 ft.

- Földvédelmi járulék díja: 1.12 ark. x 24.000 ft = 26.880 ft.

- Talajvédelmi terv: Mézes Zoltán: zmezes@centralgeo.hu; 0630/9684686, 36 70 625 0323

KÉRELEM

Földvédelmi hatósági eljárás (termőföld végleges más célú hasznosítása) megindításához

Kérelmező: TOLMÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2657 TOLMÁCS, Sport utca 1.

azzal a kéréssel fordulok a **RÉTSÁGI JÁRÁSI FÖLDHIVATALHOZ**, hogy a Zoltán, 2657 Tolmács, Szent Lőrinc út 16. szám alatti lakos tulajdonát képező

TOLMÁCS **település** külterületén lévő

083/1. helyrajzi számú , **0 ha 1449 m2** összterületű és **0.55** aranykorona értékű, **legelő és vízmosás** művelés ágú és

083/2. helyrajzi számú , **0 ha 1512 m2** összterületű és **0.57** aranykorona értékű, **legelő és vízmosás és gazdasági** épületművelés ágú

Földrészletekre a földvédelmi eljárás lefolytatása keretében, a mellékelt területkimutatás és dokumentációk alapján termőföld végleges más célú hasznosítását **0 ha 2961 m2** területre engedélyezni -, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.

A végleges más célu hasznosítás célja: **BELTERÜLETBE CSATOLÁS, és belterületi építési telek kialakítása.**

Az eljárással kapcsolatos helyszíni szemlén: nem kívánok/ részt kívánok venni.

Mellékletek:

- Területkimutatás: 1db.
- Helyszínrajz: 1 db.
- Talajvédelmi tervdokumentáció: 1 db.
- Az idevonatkozó szabályozási terv hiteles kivonata: 1 db.
- Képviselő testület határozata a 083/1 és 083/2 hrsz-ok belterületbe csatolásáról: 1 db.
- Önkormányzat nyilatkozata a földrészletek 4 éven belülli belterületbe csatolásáról: 1 db.

..... 2019. ....hó ..... nap

.....
Aláírás helye

TERÜLETKIMUTATÁS

Tulajdonos (kezelő, használó) neve, lakcíme	A kérelemben megjelölt földrészlet							A földrészletből felhasználni kívánt rész			Jegyzet
	Hrsz.	Alrészlet			Terület		Ark.	Terület		Ark	
		jel	M.o.	Művelési ág	ha	m2		ha	m2		
Tálas Zoltán Patrik Cím: 2657 TOLMÁCS, Szent Lőrinc út 16	083/1	-	4	legelő és vízmosás	0	1449	0.55	0	1449	0.55	
Tálas Zoltán Patrik Cím: 2657 TOLMÁCS, Szent Lőrinc út 16	083/2	-	4	legelő és vízmosás	0	1512	0.57	0	1512	0.57	
Össz:					**0**	**2621**	**1.12**	**0**	**2621**	**1.12**	

..... 2019. ....hó ..... nap

.....
Aláírás helye

Dombai Gábor Földmérő Mérnök
2659 Érsekvadkert, Hunyadi út 27.
Tel: 20/5552210; email: dombaigabor62@gmail.com

.....
A munkavégző neve

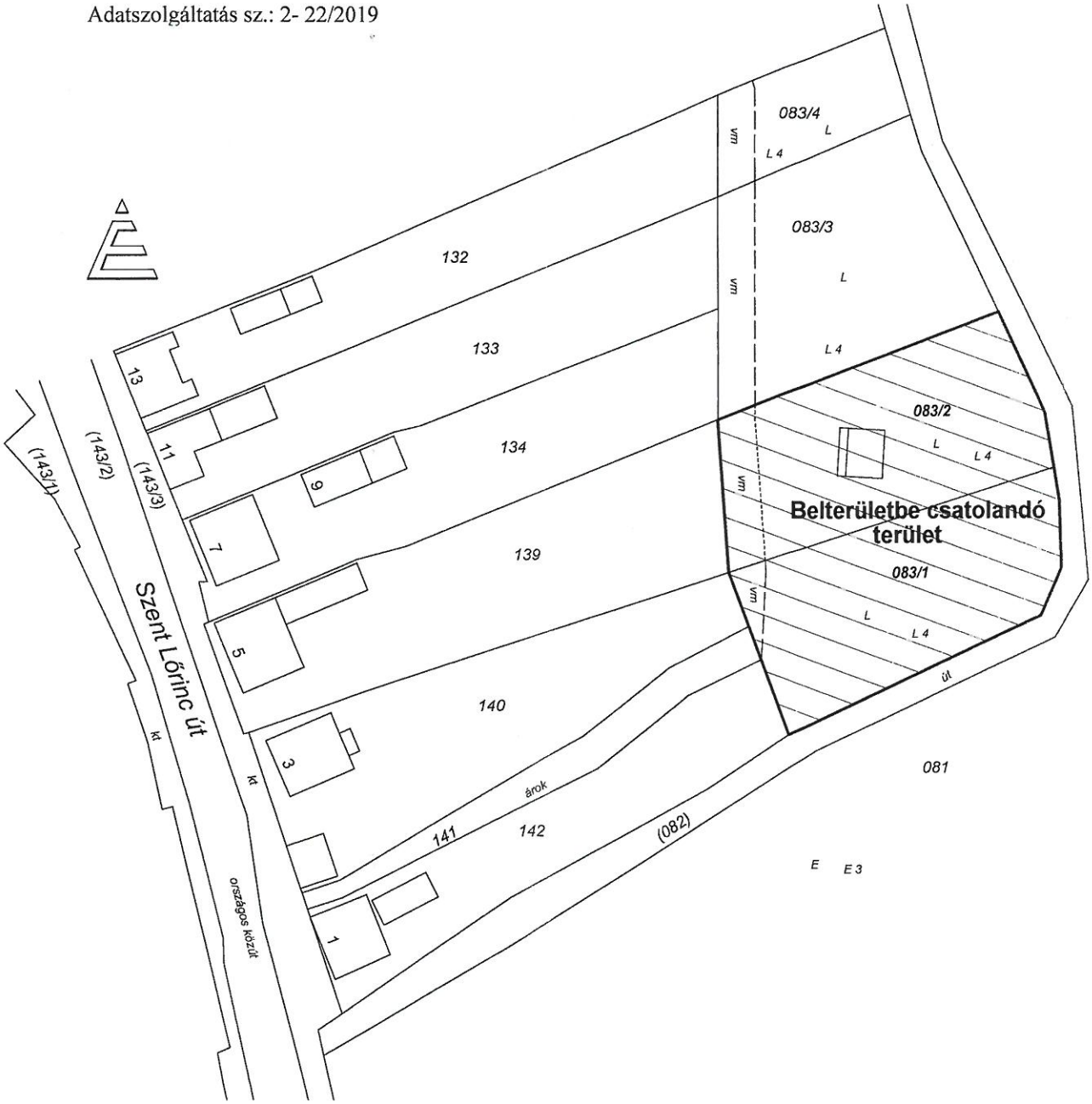
Tolmács ..... község
külterület

HELYSZÍNRAJZ

a 083/1 és 083/2 helyrajzi számú földrészletek végleges más célú hasznosításáról és belterületbe csatolásáról

Méretarány: 1:1000

Adatszolgáltatás sz.: 2- 22/2019



Készítette: Érsekvadkert. 2019. február 12.

DOMBAI GÁBOR
földmérő mérnök
2659 Érsekvadkert, Hunyadi u. 27
Ing. rend. min. sz.: 0062/90
GD-T 12-0227
1.

Készítő: Dombai Gábor

M e g á l l a p o d á s
termőföld belterületbe vonásáról

mely létrejött egyrészről **Tolmács Község Önkormányzata** (székhelye: 2657 Tolmács, Sport u. 1., adószáma: 15452654-2-12, statisztikai számjele: 15452654-8411-321-12, képviseli: Hajnis Ferenc polgármester, a továbbiakban: Önkormányzat),
másrészről**Tálas Zoltán Patrik** (szül.név: Tálas Zoltán Patrik, szül.: ……., an: …….., szem.sz.: …….., lakcíme: 2657 Tolmács, Szent Lőrinc út 16.), mint kérelmező(a továbbiakban: Kérelmező) között az alábbi feltételekkel:

1. A Kérelmező kezdeményezte az Önkormányzatnál az 1/1 arányú tulajdonát képező, jelenleg legelő és vízmosás művelési ágban nyilvántartott, Tolmács külterület, 083/1. hrsz. alatt felvett 1449 m^2 területű és Tolmács külterület, 083/2. hrsz. alatt felvett 1512 m^2 területű ingatlanok belterületbe vonását.

2. A Felek rögzítik, hogy a Kérelmező a helyszínrajzot és a terület kimutatást már elkészíttette, a talajvédelmi terv elkészítését megrendelte.

3. Az Önkormányzat azzal a feltétellel járul hozzá az 1. pontban megjelölt ingatlanok belterületbe vonásához, hogy a Kérelmező vagy jogutódja (az ingatlanok jövőbeni tulajdonosai) minden, ezzel kapcsolatos költséget - beleértve a telkek jövőben közművesítésének valamennyi költségét is – visel, illetve megtérít.

4. A Kérelmező kijelenti, hogy az ingatlanok, illetve az előttük fekvő terület közművesítésének jelenlegi állapotát elfogadja. Ha a kérelmező vagy jogutódja a jövőben bármilyen közművesítés iránti igényt támaszt, azt csak úgy teheti meg, hogy a közművesítés előre látható valamennyi költségét letétbe helyezi az Önkormányzatnál.

5. Ha a Kérelmező az ingatlanokat átruházza, úgy csak olyan tartalommal köthet szerződést, hogy a jelen megállapodásban a közművesítéssel kapcsolatban meghatározott feltételeket a tőle jogot szerző vagy a további jogot szerző személyek maradéktalanul átvállalják.

6. Ha az 1. pontban megjelölt valamely ingatlan mindenkori tulajdonosa kezdeményezésére vagy jogszabályi előírás folytán sor kerül az ingatlanok közművesítésére, és ha a mindenkori tulajdonos nem téríti meg a közművesítés (beleértve a gerincvezetékek kiépítésének, a hálózat bővítésének a költségeit is), úgy a teljes költséget az Önkormányzat számára a Kérelmező köteles megtéríteni, függetlenül attól, hogy időközben hány alkalommal kerül sor az 1. pontban megjelölt ingatlanok esetében tulajdonos váltásra.

7. A jelen megállapodás aláírását és a jelen pont szerinti előleg megfizetését követően a belterületbe vonás iránt a szükséges intézkedést megteszi, a földvédelmi eljárás és földvédelmi járulék díját az Önkormányzat megfizeti azzal, hogy ezen költségek is a Kérelmezőt terhelik. A Kérelmező a jelen pont szerinti költségeket is viseli, azok finanszírozására a jelen megállapodás aláírásától számított 8 napon belül átutal az Önkormányzat 11741031-15452654 számú számlájára 100.000.- Ft, azaz egyszázezer forint előleget.

Tolmács Község Önkormányzata nevében Hajnis Ferenc polgármester	Tálas Zoltán Patrik kérelmező	Fábiánné dr. Balázsik Helga ügyvéd

8. Az Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személynek minősülő, Magyarországon törvényesen működő települési önkormányzat, ügyletkötési képessége nem korlátozott. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a …/2019. (……..) számú Képviselő-testületi határozatával a belterületbe vonáshoz a jelen megállapodásban rögzített feltételek mellett hozzájárult. Kérelmező kijelenti, hogy magyar állampolgár.

9. Ha a Kérelmezőnek a jelen megállapodásból eredően fizetési kötelezettsége keletkezik az Önkormányzattal szemben és azt határidőre nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára késedelmi kamatként a mindenkori naptári félév első napján irányadó jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű kamatait tartozik az Önkormányzat számára megfizetni.

10. A jelen megállapodás elkészítésével kapcsolatos ügyvédi díj (40.000.- Ft) a Kérelmezőt terheli.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt az adásvételi szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

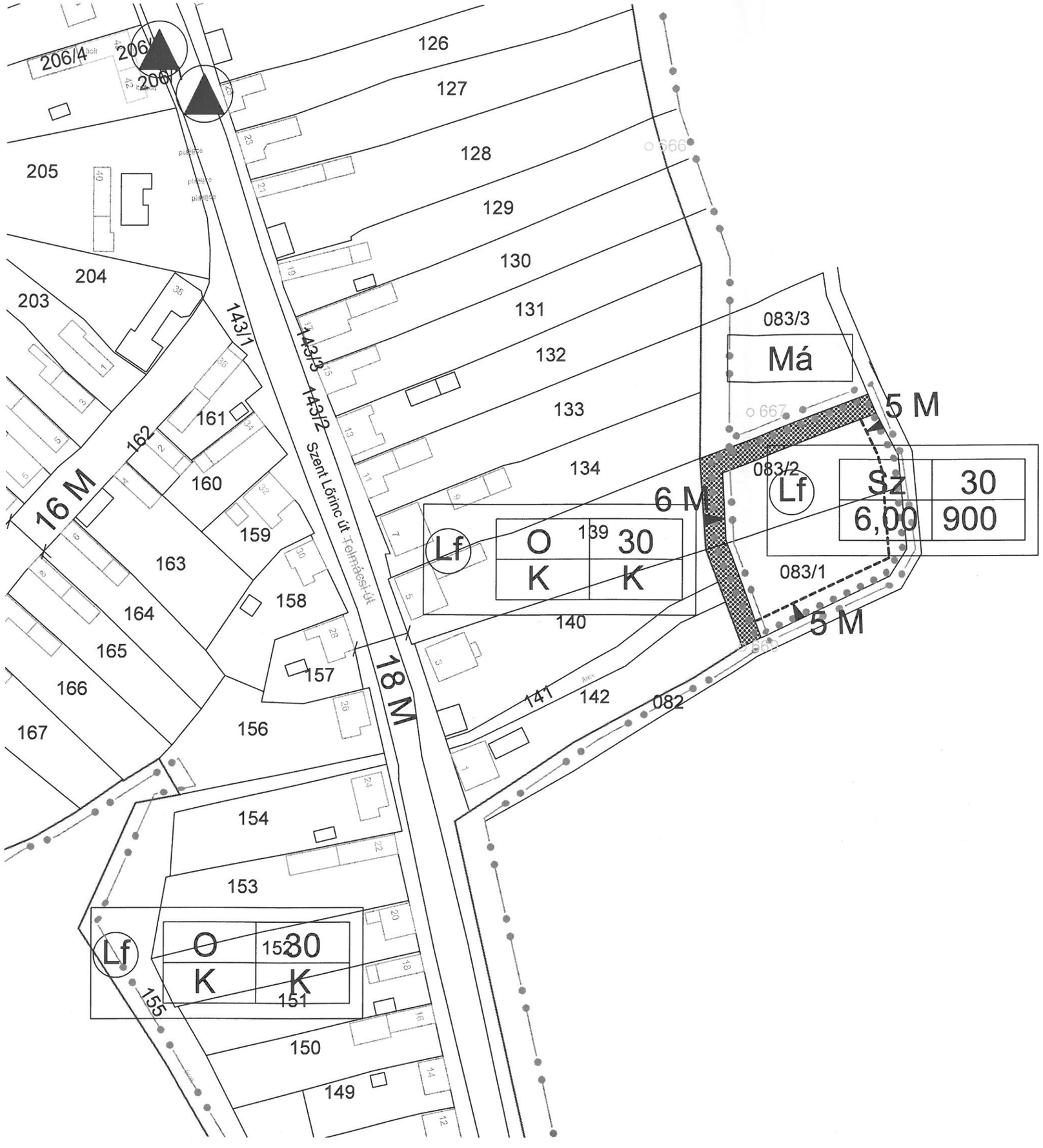
Balassagyarmat, 2019. ……

Hajnis Ferenc
polgármester
Tolmács Község
Önkormányzata nevében

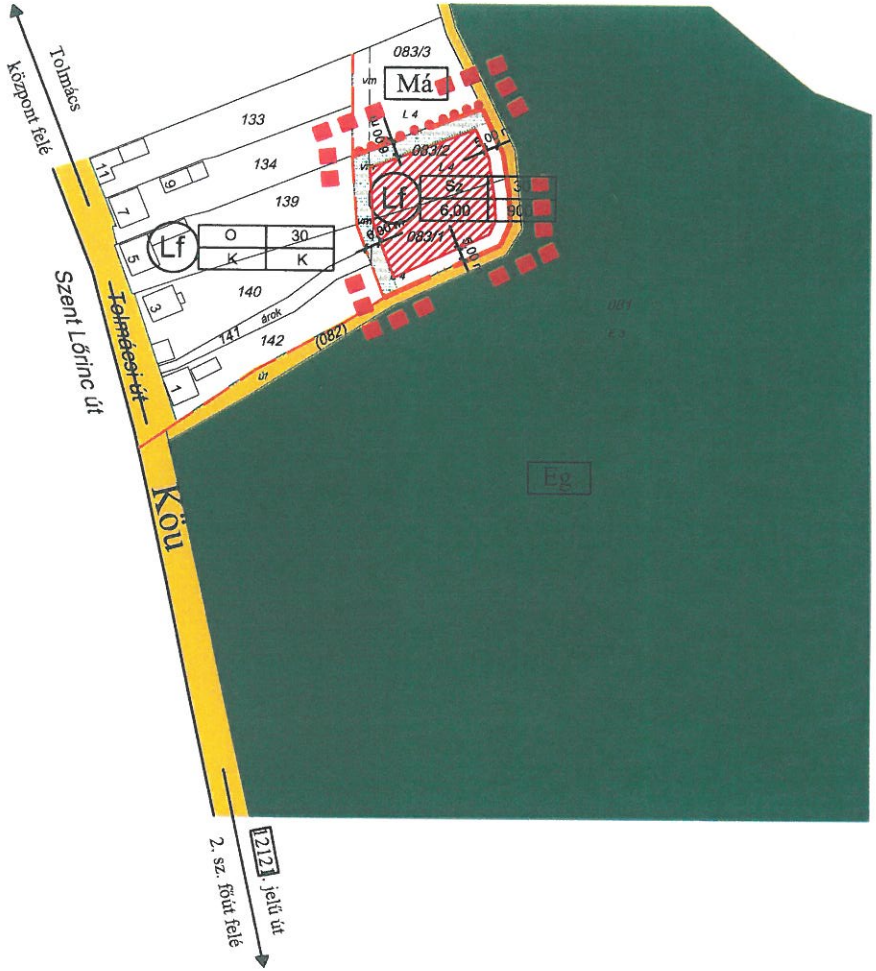
Tálas Zoltán Patrik
kérelmező

Ellenjegyzem Balassagyarmaton 2019. ……. napján:

Fábiánné dr. Balázsik Helga
ügyvéd


206/4
206/
206/
205
204
203
126
127
128
129
130
131
132
133
134
143/1
143/3
143/2
Szent Lőrinc út Telmácsi-út
161
162
160
159
163
164
165
166
167
158
157
156
16 M
18 M
083/3
Má
5 M
083/2
Lf
Sz
30
6,00
900
6 M
083/1
5 M
Lf
O
K
139
30
K
140
141
142
082
154
153
Lf
O
K
152
30
K
151
155
150
149

4. számú tervezési területet bemutató tervlaprészlet



TOLMÁCS

KÖZSÉG

Településrendezési tervének módosítása

Belterületi lakóterület - erdőterület és mezőgazdasági terület által határolt területre vonatkozóan

M = 1: 2000

Jelmagyarázat

- érvényes szabályozási terv határa
- építési övezet, övezet határa
- építési hely
- védőfásítás területe

építési övezet (tervezési területen)

Lf	Sz	30
	6,00	900

falusias lakóterület

Beépítési mód	Beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke (%)
Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterületméret (m2)

építési övezet (tervezési terület környezetében)

Lf	O	30
	K	K

falusias lakóterület

övezetek (tervezési terület környezetében)

Eg	gazdasági erdőterület
Má	általános mezőgazdasági terület
Köu	közúti közlekedési terület

egyéb jelkulcs

- belterületi határ
- tervezett belterületi határ
- közlekedési terület
- erdőterület

alaptérképi elemek

- földrészlethatár
- 081 helyrajziszám
- út alrészlet művelési ág
- épület, építmény

"KISSTERV Településtervezési" Kft.

5350 Tiszafüred, Pék utca 1.

Munka megnevezése: TOLMÁCS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA			
Munka megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA			
Méretarány: M = 1: 2000	Dátum: Tiszafüred, 2014. Július		Rajszám: H-3/m1
Településtervező: TT 16-0251/07 Kiss György Csaba	Településtervező munkatárs: Gyányi László	KISSTERV Településtervezési, Építészeti, Szakértői és Műszaki Szolgáltató Kft.	

KISSTERV Településtervezési, Építészeti, Szakértői és Műszaki Szolgáltató Kft. 5350 Tiszafüred, Pék u. 1. Adószám: [illegible] Cg. szám: 16-09-[illegible] Telefon: +36-[illegible] e-mail: kissterv@kiss-terv.hu Honlap: www.kiss-terv.hu