



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.267/2020.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141

Tárgy: Törtel Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat véleményezése
Hiv. szám: Tor/167-28/2020.
Melléklet: -

Godó Tibor polgármester úrnak
Törtel Polgármesteri Hivatal
Törtel
Szt. István tér 1.
2747

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 véleményt adom:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi tervmódosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezik:

Vízgazdálkodási terület övezetébe sorolni kívánt a 0238/4 és 0238/13 hrsz-ú, megközelítően 2,7 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. A dokumentáció alapján terület-felhasználás változás nem történik, a módosításra kizárólag az országos és a megyei területrendezési tervben foglaltak miatt kerül sor, így a módosítás ellen kifogást nem emelek, bár ágazati szempontból azt nem tartom indokoltnak.

Szintén az országos és a megyei területrendezési tervvel való összhang miatt gazdasági erdőterületi övezetbe sorolni kívánt több, a dokumentációban részletezett ingatlan. Az övezeti átsorolás ellen ez esetben sem emelek kifogást, azonban elengedhetetlennek tartom felhívni a figyelmet arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az érintett ingatlanok javarésze mezőgazdasági terület. Amennyiben a természetbeni állapotuk erdő, úgy a művelési ág megváltozását az ingatlanügyi hatóságnak be kell jelenteni.

Általános mezőgazdasági övezetbe sorolni kívánt a 0113/1 hrsz-ú, megközelítően 3,3 ha nagyságú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az érintett terület mezőgazdasági hasznosítás alatt áll (szántó és rét), az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így övezeti átsorolásukkal kapcsolatban hatáskör hiányában nincs lehetőségem.

Törtel Község területe összesen 8416,27 hektár, amelynek 90,1 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 5488,96 hektár (ez a teljes terület 65,2 %-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.

Földhivatali Főosztály
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	2	45,20	36,0830	39,83
kert	2	45,20	0,1704	28,96
	3	29,50	15,4336	
szántó	1	40,00	19,6193	19,44
	2	34,80	195,1345	
	3	27,80	649,9168	
	4	22,60	1060,8343	
szőlő	2	52,10	0,1789	26,00
	3	34,80	1,1579	
gyep (legelő)	2	12,20	101,1561	3,66
	3	7,60	121,9210	
gyep (rét)	2	27,80	6,8145	19,48
	3	20,00	279,3047	

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, 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 igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek 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 **Törtel Község belterületén 427 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 69,5711 ha. E tény figyelembevételével újabb termőföldterületek beépítésre szánt területként – különösen lakóterületként - történő kijelölése termőföldvédelmi szempontból nem támogatható!**

A Tfvt. előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.

A Tfvt. 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 igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrésztelkekkel 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 **igazolni** 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, 2020. június 8.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Dr. Alvári Andrea
osztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali osztály 2. (Cegléd)

