



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Pilisborosjenő Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2017. JÚL 05.
Szám: 1/286-12	melléklet: db.
Előírat száma:	Ügyintéző:

Tárgy: Pilisborosjenő Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése

Ügyiratszám: 10.273/2017.

Hiv. szám: 1/286-4/2017.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 269 4550

Melléklet: -

Küller János polgármester úr
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Pilisborosjenő
Fő út 16.
2097

Építési
07.05
???

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 anyag alapján a jelenlegi termőföldterület módosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezzük:

9.2.1-es és 9.16-os számmal jelölt, zöldterületi és különleges sport övezetbe sorolni kívánt a 013/23 hrsz-ú, 1,15 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál jobb minőségére ágazati szempontból annak mezőgazdasági övezetben való tartása az indokolt, így az övezeti átsorolás termőföldvédelmi szempontból nem támogatható.

9.2.2-es számmal jelölt, szintén zöldterületi övezetbe sorolni kívánt a 027/10 és 024/12 hrsz-ú, összesen megközelítően 3,2 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület átlagosnál gyengébb minőségére az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek.

9.5-ös számmal jelölt, mezőgazdasági övezetbe sorolni kívánt a 098/2-4, 091/1-2, 091/8-13, 089/3 és 089/4-5 hrsz-ú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak, az övezeti átsorolás termőföldvédelmi szempontból indokolt, így az ellen kifogást nem emelek.

9.6-os számmal jelölt, szintén mezőgazdasági övezetbe sorolni kívánt a 091/3-6 hrsz-ú, települési viszonylatban túlnyomó részben átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak, az övezeti átsorolás termőföldvédelmi szempontból indokolt, így az ellen kifogást nem emelek.

9.7-es számmal jelölt, kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági övezetbe sorolni kívánt a 015/6-16 hrsz-ú, megközelítően 3,2 ha nagyságú, teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál jobb minőségére, valamint hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltakra, az övezeti átsoroláshoz nincs lehetőségem hozzájárulni.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály

1051 Budapest, Sas u. 19.

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

9.9-es számmal jelölt, mezőgazdasági övezetbe sorolni kívánt a 0100/11, 0100/16-17, 0100/22-23 és 015/43-44 hrsz-ú, megközelítően 4,5 ha nagyságú termőföldterület 3,4 ha nagyságú részterülete. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak, az övezeti átsorolás termőföldvédelmi szempontból indokolt, így az ellen kifogást nem emelek.

9.11-es számmal jelölt, különleges övezetbe sorolni kívánt a 022/1 hrsz-ú, megközelítően 0,6 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségére és nagyságára, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

9.12-es számmal jelölt, erdő övezeti átsorolásra tervezett a 022/2, 059/3 és 069 hrsz-ú termőföldterület dokumentációban jelölt 7,96 ha nagyságú részterülete. Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján kizárólag a 022/2 és a 059/3 hrsz b) alrészlete erdő művelési ágban nyilvántartott, mely összesen 3,43 ha nagyságú, termőföldvédelmi szempontból indokolatlannak tartom a dokumentációban megadott nagyságú terület átsorolását különösen azért, mert az átsorolás települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint.

A 9.13-as számmal jelölt terület tekintetében felhívom a figyelmet arra, hogy a megjelölt ingatlanok közútként, magánútként, rendezetlen funkciójú épületként és árokként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, így az erdő övezetbe történő átsorolásuk indokoltsága erőteljesen megkérdőjelezhető. Hatáskör hiányában azonban nyilatkozni nincs módomban.

9.17-es számmal jelölt, különleges idegenforgalmi övezetbe sorolni kívánt a 018/1 hrsz-ú, megközelítően 0,8 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett terület átlagosnál gyengébb minőségére és méretére, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

9.18-as számmal jelölt, településközponti vegyes övezetbe sorolni kívánt a 027/2-3 hrsz-ú, megközelítően 0,6 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségére és nagyságára, valamint arra, hogy korábban is már beépítésre szánt övezetként került feltüntetésre a településrendezési tervben, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.

A tervben övezeti átsorolásra tervezett további területek külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így hatáskör hányában e területek tekintetében nyilatkozni nem áll módomban.

Pilisborosjenő Község területe összesen 926,58 hektár, amelynek 67,7 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdasági hasznosított terület 242,57 hektár (ez a teljes terület 26,2 %-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.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
kert	2	36,50	1,6557	18,10
	3	20,90	4,6808	
szántó	4	34,80	10,1181	24,66
	5	27,80	79,4439	
gyep (legelő)	3	5,20	64,4075	4,91

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.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály

1051 Budapest, Sas u. 19.

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

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 **Pilisborosjenő Község belterületén 566 darab ingatlan szerepel az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként, melyek összterülete 84,3253 ha. Mindezeket figyelembe véve újabb beépítésre szánt – elsősorban lakó - területek kijelölése termőföldvédelmi szempontból nem támogatható!**

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

A Tftv. 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 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.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály

1051 Budapest, Sas u. 19.

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

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszhetnek 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 földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2017. június 29.

Üdvözlettel:



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály

1051 Budapest, Sas u. 19.

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