



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Újhartyáni Polgármesteri Hivatal			
Érk:	2015. APR 23.		
Szám:	782-7/2015	Üi:	K. J. T.
Szign:		Mell:	

Tárgy: Újhartyán Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezése

Ügyiratszám: 10.179-3/2015.

Hiv. szám: 782/2015.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 269 4550

Melléklet: Tájékoztató

Schulcz József polgármester Úrnak  
Újhartyán Község Polgármesteri Hivatala

Újhartyán  
Fő u. 21.  
2367

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére 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:

Újhartyán Község által véleményezésre megküldött tervdokumentáció alapján a jelenlegi termőföldterület Szabályozási Terv szintű övezeti átsorolását tervezi:

1-es számmal jelölt, gazdasági övezetbe sorolni kívánt a 069/1, 069/4-14, 069/16-41, 069/43, 069/45-46 és 077/2 hrsz-ú, összesen megközelítően 50 ha nagyságú, túlnyomó részben (36.4 ha) átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az övezeti átsorolás jelentős mennyiségű (13,6 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterületet érint, valamint hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B § (2) bekezdésének a) és b) pontjára, az övezeti átsoroláshoz hozzájárulni nincs módomban. A szabályozási terv szintű övezeti besorolás a már azonos övezetben szabályozott, de fel nem használt területek miatt jelenleg földvédelmi szempontból indokolatlan.

2-es számmal jelölt, szintén gazdasági övezeti átsorolásra tervezett a 089/7-11 hrsz-ú, összesen megközelítően 12 ha nagyságú, túlnyomó részben (10.4 ha) átlagosnál jobb minőségű termőföldterület, melynek szabályozási terv szintű átsorolásához a fent említett indokok miatt szintén nincs lehetőségem hozzájárulásomat megadni.

Újhartyán Község területe összesen 2242,69 hektár, amelynek 79,4 %-a *termőterület*. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület 1161,64 hektár (ez a teljes terület 51,8 %-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	4	29,50	21,7720	28,28
	3	23,50	77,8873	
szántó	4	16,50	227,8655	13,07
	3	16,50	227,8655	
gyep (legelő)	4	6,30	17,6036	3,72



gyep (rét)	3	20,00	0,9819	9,93
	4	13,20	38,7142	

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 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.

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 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 Tfv.18. §-a 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 földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2015. április 16.

Üdvözlettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:



**Dr. Kiss Balázs**  
főosztályvezető



**Tájékoztatásul kapja:**

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály