|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Szigethalom Város Önkormányzat | A Képviselő-testületi ülés meghívó szerinti sorszáma: **5.** |

# *E L Ő T E R J E S Z T É S*

Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testületének

**2026. január 27-én** 18 órakor tartandó

**nyilvános, rendes ülésére**

**Tárgy**: Szabadság utca belterületbe vonási kérelem korábbi határozatainak hatályon kívül helyezése és a feltételek újratárgyalása

**Előadó**: Fáki László polgármester

**Előkészítette**: Orosz Ágnes – vagyongazdálkodó

**Ellenőrizte**: dr. Stiebel Viktória, jegyző

*Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja*:

**Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság (1.)**

***Tisztelt Képviselők***!

A 197/2018.(XII.21) Kt. határozattal elfogadott Helyi Építési Szabályzatunk és településszerkezeti tervünk értelmében több olyan terület található Szigethalmon, amelyek külterületi hrsz-mal rendelkeznek, de az övezeti besorolásukat tekintve lakóövezetbe tartoznak.

2024 őszén több tulajdonos részéről érkezett kérés arra vonatkozóan, hogy az érintett területek belterületbe vonását engedélyezze a Képviselő-testület.

A 2024. október 22-i ülésen a Képviselő-testület a 134/2024.(X.22.) Kt határozattal döntött a belterületbe vonás feltételeiről, melynek egyik pontja az alábbi volt:

„A fejlesztési céloknak megfelelően az új lakások megépítéséhez a SOLIDUS Építmény és Kommunális Tervező Kft által 2017. augusztusában készített KCS-2 , KCS-3 rajzszám és műszaki leírás alapján a Szabadkai út és a Fiumei út közötti járdaszakasz megépítése szükséges.”

Az érintett ingatlan tulajdonosai jelezték a Hivatal felé, hogy magánszemélyek lévén kivitelezési munkákkal, így járdaépítéssel sem tudnak foglalkozni, ez nem vág a profiljukba, ezért nem tudják megvalósítani a kért feltételt. Kérik, hogy a járdaépítés helyet egy megváltási összeget fogadjon el a Képviselő-testület.

2025.12.03-án újabb megkeresést kapott a Hivatal, melyeben **1 000 Ft/ m2** hozzájárulási díjat ajánlanak fel a **belterületbe vonásért** cserébe.

A telkek összes területe 7 090 m2. Azaz 7 090m2 \* 1 000Ft/m2 =7 090 000 Ft -ot ajánlanak a tulajdonosok.

A jelenlegi piaci árakat megvizsgálva aránytalanul alacsonynak tartjuk a felajánlott összeget, ezért **javasoljuk**, hogy az **5 000 Ft/m2** ár legyen az elfogadott összeg.

Ez esetben 7 090m2 \* 5 000Ft/m2 =35 450 000 Ft hozzájárulási díjat kellene befizetniük a tulajdonosoknak.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: törvény) általános jelleggel előírja, hogy földterület belterületbe vonására csak a belterülettel közvetlenül szomszédos telektömb esetén lehet sort keríteni.

Jelenleg a 040/77, 040/81, 040/82, 040/83 hrsz-ú ingatlanokat érinti a belterületbe csatolási kérelem. Minden ingatlan közútról megközelíthető, közművesíthető, a belterületi csatlakozása megfelelő. Az alábbi táblázat szemlélteti az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatokat:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Helyrajzi szám | Tulajdonos/kérelmező | művelési ág | terület nagysága |
| 040/77 | Tamás Péterné 1/1 tulajdonos, Fejes Lajosné özvegyi jog jogosultja | erdő | 2045 m2 |
| 040/81 | Polgár Judit ½ tulajdonrész, Polgár Ferenc ½ tulajdonrész | erdő | 1500 m2 |
| 040/82 | Polgár Judit 1/1 | fásított terület | 1500 m2 |
| 040/83 | Gnyálin Simon 4/24 tulajdonrész, Kőszeri Ferenc 10/24 tulajdonrész, Kőszeri Teodóra Vivien 5/24 tulajdonrész, Terbe-Kőszeri Virág 5/24 tulajdonrész | fásított terület | 2045 m2 |

Jelen előterjesztéshez mellékeltük az érintett ingatlanokra vonatkozó dokumentációt.

A belterületbe vonási eljárás során az alábbiakra tekintettel szükséges az eljárást megindítani:

A törvény 15.§ (2) bek. szerint: *„Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkozatnia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.”*

A belterületbe-vonási eljárással kapcsolatos mindennemű költség a kezdeményezőket terheli. A kérelmezők vállalják, hogy a jogszabályi előírásoknak megfelelően az ingatlanok 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek, ezért a Testületnek csak arról kell nyilatkoznia, hogy egyetért-e a külterületi ingatlanok belterületbe vonásával.

Amennyiben a Kérelmezők az Önkormányzatnak felajánlják, hogy 5 000 Ft/m2 összegű megváltási díjat fizetnek, akkor Településfejlesztési szerződést kötnek a felek.

A feltételek megváltozása miatt javasoljuk, hogy a korábbi 130/2024- (X.22.), 131/2024- (X.22.), 132/2024 (X.22.), 133/2024 (X.22.), 134/2024 (X.22.) Kt. határozatokat a Képviselő testület helyezze hatályon kívül.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

1. **Határozati javaslat**

Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 130/2024- (X.22.), 131/2024- (X.22.), 132/2024 (X.22.), 133/2024 (X.22.), 134/2024 (X.22.) Kt. határozatokat a jelen határozat kihirdetésének napján hatályon kívül helyezi.

**Felelős:** Fáki László polgármester

**Határidő:** 2026.január

1. **Határozati javaslat**

Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 040/77, 040/81, 040/82, 040/83 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai által az ingatlanok belterületbevonásáért felajánlott 1 000 Ft/ m2 megváltási árat nem fogadja el.

**Felelős:** Fáki László polgármester

**Határidő:** 2026.január

1. **Határozati javaslat**
2. Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 040/77, 040/81, 040/82, 040/83 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonásához az alábbi feltételekkel járul hozzá:
3. A kérelmező tulajdonosokkal Településfejlesztési szerződést köt a Szigethalom 040/77, 040/81, 040/82, 040/83 hrsz-ú ingatlanok belterületbevonásának feltételeiről.
4. A fejlesztési céloknak megfelelően az új lakások megépítéséhez utólagos közműcsatlakozási hozzájárulás megfizetése szükséges.
5. A fejlesztési céloknak megfelelően 7 090m2 \* 5 000Ft/m2 =35 450 000 Ft hozzájárulási díjat szükséges befizetniük a tulajdonosoknak.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Településfejlesztési szerződést megkösse.

**Felelős:** Fáki László polgármester, Orosz Ágnes vagyongazdálkodó

**Határidő:** 2026.március

1. **Határozati javaslat**
2. Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy egyetért a Településfejlesztési szerződés megkötése után Tamás Péterné tulajdonát és Fejes Lajosné özvegyi jogát képező, **Szigethalom 040/77 hrsz-ú** erdő művelési ágú, 2045 m2 nagyságú ingatlan belterületbe vonásával.
3. A Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv alapján a Szigethalom 040/77 hrsz-ú ingatlan közvetlenül belterület mellett, beépítésre szánt, Lke-6 övezetben helyezkedik el, tervezett új belterületi határon belül.
4. A belterületbe vonással érintett terület nagysága a felhasználás célját tekintve arányos.
5. A Szigethalom 040/77 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Tamás Péterné a Szabályozási Terv alapján 4 éven belül tényleges felhasználást tervez.
6. A Szigethalom 040/77 hrsz-ú ingatlant érintő terület-felhasználási cél: új lakóingatlan létesítése az övezeti besorolásnak megfelelően.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendezési terv szerinti telekalakítás elvégzését követően a belterületbe vonási kérelmet nyújtsa be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Földhivatalhoz és kösse meg a Településfejlesztési szerződést. A belterületbe-vonási eljárás földhivatali kezdeményezése és az eljárással járó mindennemű költség a kezdeményezőket terheli.

**Felelős:** Fáki László polgármester, Orosz Ágnes vagyongazdálkodó

**Határidő:** 2026. szeptember

1. **Határozati javaslat**
2. Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy egyetért a Településfejlesztési szerződés megkötése után, a Polgár Ferenc 1/2 tulajdonát és Polgár Judit 1/2 tulajdonát képező, **Szigethalom 040/81 hrsz-ú** erdő művelési ágú, 1500 m2 nagyságú ingatlan belterületbe vonásával.
3. A Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv részlet alapján a Szigethalom 040/81 hrsz-ú ingatlan közvetlenül belterület mellett, beépítésre szánt, Lke-6 övezetben helyezkedik el, tervezett új belterületi határon belül.
4. A belterületbe vonással érintett terület nagysága a felhasználás célját tekintve arányos.
5. A Szigethalom 040/81 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai Polgár Ferenc és Polgár Judit a Szabályozási Terv alapján 4 éven belül tényleges felhasználást tervez.
6. A Szigethalom 040/81 hrsz-ú ingatlant érintő terület-felhasználási cél: új lakóingatlan létesítése az övezeti besorolásnak megfelelően.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendezési terv szerinti telekalakítás elvégzését követően a belterületbe vonási kérelmet nyújtsa be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Földhivatalhoz és kösse meg a Településfejlesztési szerződést. A belterületbe-vonási eljárás földhivatali kezdeményezése és az eljárással járó mindennemű költség a kezdeményezőket terheli.

**Felelős:** Fáki László polgármester, Orosz Ágnes vagyongazdálkodó

**Határidő:** 2026. szeptember

1. **Határozati javaslat**
2. Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy egyetért a Településfejlesztési szerződés megkötése után Polgár Judit 1/1 tulajdonát képező, **Szigethalom 040/82 hrsz-ú** fásított terület művelési ágú, 1500 m2 nagyságú ingatlan belterületbe vonásával.
3. A Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv alapján a Szigethalom 040/82 hrsz-ú ingatlan közvetlenül belterület mellett, beépítésre szánt, Lke-6 övezetben helyezkedik el, tervezett új belterületi határon belül.
4. A belterületbe vonással érintett terület nagysága a felhasználás célját tekintve arányos.
5. A Szigethalom 040/82 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai Gnyálin Simon, Kőszeri Ferenc, Kőszeri Teodóra Vivien, Terbe-Kőszeri Virág a Szabályozási Terv alapján 4 éven belül tényleges felhasználást tervez.
6. A Szigethalom 040/82 hrsz-ú ingatlant érintő terület-felhasználási cél: új lakóingatlan létesítése az övezeti besorolásnak megfelelően.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendezési terv szerinti telekalakítás elvégzését követően a belterületbe vonási kérelmet nyújtsa be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Földhivatalhoz és kösse meg a Településfejlesztési szerződést. A belterületbe-vonási eljárás földhivatali kezdeményezése és az eljárással járó mindennemű költség a kezdeményezőket terheli.

**Felelős:** Fáki László polgármester, Orosz Ágnes vagyongazdálkodó

**Határidő:** 2026. szeptember

1. **Határozati javaslat**
2. Szigethalom Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy egyetért a Településfejlesztési szerződés megkötése után Gnyálin Simon 4/24 tulajdonát, Kőszeri Ferenc 10/24 tulajdonát, Kőszeri Teodóra Vivien 5/27 tulajdonát, Terbe- Kőszeri Virág 5/24 tulajdonát képező, **Szigethalom 040/83 hrsz-ú** fásított terület művelési ágú, 2045 m2 nagyságú ingatlan belterületbe vonásával.
3. A Szigethalom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2018. (XII.12.) sz. önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási Terv alapján a Szigethalom 040/83 hrsz-ú ingatlan közvetlenül belterület mellett, beépítésre szánt, Lke-6 övezetben helyezkedik el, tervezett új belterületi határon belül.
4. A belterületbe vonással érintett terület nagysága a felhasználás célját tekintve arányos.
5. A Szigethalom 040/82 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai Gnyálin Simon, Kőszeri Ferenc, Kőszeri Teodóra Vivien, Terbe-Kőszeri Virág a Szabályozási Terv alapján 4 éven belül tényleges felhasználást tervez.
6. A Szigethalom 040/83 hrsz-ú ingatlant érintő terület-felhasználási cél: új lakóingatlan létesítése az övezeti besorolásnak megfelelően.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendezési terv szerinti telekalakítás elvégzését követően a belterületbe vonási kérelmet nyújtsa be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Földhivatalhoz és kösse meg a Településfejlesztési szerződést. A belterületbe-vonási eljárás földhivatali kezdeményezése és az eljárással járó mindennemű költség a kezdeményezőket terheli.

**Felelős:** Fáki László polgármester, Orosz Ágnes vagyongazdálkodó

**Határidő:** 2026. szeptember

Szigethalom, 2026. január 15.

***Fáki László sk. polgármester***

***Mellékletek:***

1. *melléklet: tulajdoni lapok*
2. *melléklet: Kérelem*
3. *melléklet: térkép részlet*