

**Pomáz Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**251/2021.(X.28.) önkormányzati határozata**

**a külterületi föld belterületbe vonásról szóló önkormányzati döntések során érvényesítendő  
szempontok meghatározásáról**

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (1) bekezdésében, valamint a 30/A. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a külterületi föld belterületbe vonásról szóló önkormányzati döntések során érvényesítendő szempontok vonatkozásában egyetért azzal, hogy a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa településrendezési szerződésben vállaljon kötelezettséget az alábbi feltételek teljesítésére:
  - a) a belterületbe vonási eljárás kezdeményezéséhez szükséges vázrajzok elkészíttetésére, azok költségének viselésére,
  - b) a belterületbe vonási eljárási költség, talajvédelmi terv, a felmerülő földvédelmi járulék, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díj megfizetésére,
  - c) a belterületbe vonni kért ingatlanok a tervezett felhasználási célra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő, illetve, ha az önkormányzat ennél szigorúbb feltételeket határoz meg, akkor annak megfelelő utak, közművek elhelyezéséhez szükséges ingatlanok önkormányzat általi megszerzésének, valamint azok kiépítési költségének megfizetésére úgy, hogy amennyiben az út, csapadék, illetve közvilágítás nincs kiépítve az adott ingatlanon, akkor a városfejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettsége úgy legyen meghatározva, mintha az ingatlan tulajdonosa megfizette volna a nem kiépített közműhöz/közművekhez a hozzájárulást, viszont az ingatlantulajdonos az érdekeltségi egységére vonatkozó rész erejéig ezen kiépítési költségének teljesítésére vállal kötelezettséget;
  - d) a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítási költségének, ideértve azoknak a módosításokkal való egységes szerkezetbe foglalási költségének megfizetésére,
  - e) a belterületbe vonni kért ingatlanra vonatkozóan a felhasználási cél a belterületbe vonástól számított 4 éven belül általa, jogutódja, vagy a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója által történő megvalósítására, a szerződésből fakadó kötelezettségek a kezdeményező jogutódjára is kiterjednek;
2. A Képviselő-testülete a külterületi föld belterületbe vonásáról szóló önkormányzati döntések során érvényesíthető szempontok vonatkozásában egyetért azzal, hogy a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa a településrendezési szerződésben kötelezettséget vállalhat arra, hogy a szennyvíz tisztítását és elhelyezését egyedi, CE tanúsítvánnyal rendelkező szennyvízkezelő berendezéssel biztosítja, amennyiben ez a HÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó rendelkezései szerint megvalósítható.

3. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy amennyiben a belterületbe vonást természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlana vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen a közművek és út kiépítésére vonatkozóan az 1. c) pontban foglaltaknál esetenként kedvezőbb, részletezőbb feltételek és szabályok kerüljenek meghatározásra a határozat 1. mellékletének figyelembevételével, oly módon, hogy a használatbavételhez szükséges út és közművek kiépítéséhez, a kezdeményezést előterjesztő által fizetendő *városfejlesztési hozzájárulás* összege a belterületbe vont ingatlan területét figyelembe véve négyzetméterenként 1500.- forintnál kevesebb és 3.500.- forintnál magasabb nem lehet.
4. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a belterületbe vonási kérelmek ügyében csoportosan, a határozat kihirdetését követően, félévente hozzon döntést oly módon, hogy a hatodik hónap utolsó napjáig beérkezett kezdeményezések esetében a Képviselő-testület a következő havi munkaterv szerinti ülésén alakítja ki álláspontját, azzal, hogy az önkormányzati szempontból kiemelkedő ügyekben a polgármester soron kívül jogosult előterjesztéssel élni.
5. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a 3. pontban foglaltaknak megfelelően előterjesztett, a kérelmezőnek a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (9) bekezdésében rögzített nyilatkozatát is tartalmazó kezdeményezése esetén a városfejlesztési hozzájárulás összege négyzetméterenként 750 forint.
6. A Képviselő-testület úgy döntött, hogy amennyiben a kérelmező az adott ingatlanon életvitelszerűen lakik legalább 10 éve, illetve a HÉSZ előírásainak megfelelő közmű infrastruktúra ki van építve és bekötéssel rendelkezik, akkor soron kívül lehessen - a városfejlesztési hozzájárulás megfizetése nélkül - belterületbe vonni, azzal, hogy a határozat mellékletében szereplő szempontokat érvényesíteni szükséges.

**Határidő:** 1-3. pontok vonatkozásában – folyamatos

5. pont vonatkozásában adott

**Felelős:** Leidinger István polgármester

**Határozat végrehajtásában közreműködik:** Szcuka Attila főépítész, Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

**Határozat végrehajtásáról jelentést tesz:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

  
  
**Leidinger István**  
polgármester

  
**Dr. Balogh Pál**  
jegyző

## **Ingtalanok belterületbe vonása során érvényesítendő szempontokról**

A.

A belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa szerződésben vállal kötelezettséget az alábbi feltételek teljesítésére:

1. a belterületbe vonási eljárás kezdeményezéséhez szükséges vázrajzok elkészíttetésére, azok költségének viselésére,
2. a belterületbe vonási eljárási költség, talajvédelmi terv, a felmerülő földvédelmi járulék, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díj megfizetésére,
3. a belterületbe vonni kért ingatlanok a tervezett felhasználási célra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő, illetve, ha az önkormányzat ennél szigorúbb feltételeket határoz meg, akkor annak megfelelő utak, közművek elhelyezéséhez szükséges ingatlanok önkormányzat általi megszerzésének, valamint azok kiépítési költségének megfizetésére úgy, hogy amennyiben az út, csapadék, illetve közvilágítás nincs kiépítve az adott ingatlanon, akkor a városfejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettsége úgy legyen meghatározva, mintha az ingatlan tulajdonosa megfizette volna a nem kiépített közműhöz/közművekhez a hozzájárulást, viszont az ingatlantulajdonos az érdekeltségi egységére vonatkozó rész erejéig ezen kiépítési költségének teljesítésére vállal kötelezettséget;
4. a belterületbe vonni kért ingatlanra vonatkozóan a felhasználási cél a belterületbe vonástól számított 4 éven belül általa, vagy Ptk. szerinti közeli hozzátartozója által történő megvalósítására.
5. Önkormányzat és a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa között kötendő szerződésben a határozat kerüljön kikötésre, hogy amennyiben a belterületbe vonni kért ingatlan tulajdonosa, vagy annak Ptk. szerinti közeli hozzátartozója a belterületi kérelemben meghatározott felhasználási célt a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetésétől számított 4 éven belül nem valósítja meg, köteles az ingatlan belterületbe vonást követően meghatározott forgalmi értékének és a belterületbe vonás előtti forgalmi értékének különbözetét az Önkormányzatnak a szerződésszegés jogkövetkezményeként megfizetni.

B.

A határozat 2. pontjában rögzített személyi kör esetén az A.3. pontban rögzítettek helyett a közművek és út kiépítésére vonatkozóan az alábbi részletes szabályok irányadók, azzal, hogy e szempontok teljesülése tükrében kell meghatározni a tulajdonos által fizetendő városfejlesztési hozzájárulás mértékét a képviselő-testület által meghatározott 1500-3500 forint/m<sup>2</sup> határok között.

### **I. Ivóvíz**

**1. Amennyiben a bevinni tervezett ingatlan ivóvíz ellátottsága megoldott,** a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a víziközmű fejlesztési hozzájárulást megfizették-e, azaz

- ha a beruházást víziközmű társulat szervezte, akkor az érintett ingatlanra a társulat által

meghatározott hozzájárulás megfizetése megtörtént-e;

- ha a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, annak megfizetése megtörtént-e.

*(Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bek.: „Ha a kiszolgáló utat, illetőleg **közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.** A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”)*

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

**2. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan ivóvíz ellátottsága nem megoldott** a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a kezdeményező vállalja-e a megvalósításig a víziközmű ellátás kiépítését és annak minden költségét, továbbá

- a) ha az önkormányzat, élve a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 45. (12) bekezdésében kapott felhatalmazással rendeletben állapította meg az utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékét, akkor a kezdeményező által benyújtott javaslat megfelel-e a hivatkozott rendeletben rögzített műszaki feltételeknek és az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulást a kezdeményező megfizette-e;

*(„Vgt. 45. § (12) : Felhatalmazást kap a települési önkormányzat, hogy - amennyiben a beruházás műszaki átadása már megtörtént - a víziközmű beruházással érintett területre kiterjedő hatállyal önkormányzati rendeletben állapítsa meg az utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékét. Az önkormányzati rendeletben fizetési kötelezettség nem írható elő abban az esetben, ha az érintett érdekeltségi egység után társulati érdekeltségi hozzájárulás már megállapításra került, de annak befizetése nem történt meg.”)*

- b) a kezdeményező benyújtotta-e a víziközmű szolgáltatónak a csatlakozáshoz való előzetes hozzájárulására vonatkozó közmű-nyilatkozatát.
- c) a tervezett vezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

## **II. Szennyvíz csatorna**

**1. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan vezetékes szennyvíz elvezetése megoldott,** a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a víziközmű fejlesztési hozzájárulást megfizették-e, azaz

- a) ha a beruházást víziközmű társulat szervezte, akkor az érintett ingatlanra a társulat által meghatározott hozzájárulás megfizetése megtörtént-e;

b) ha a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, annak megfizetése megtörtént-e .

i. *(Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bek.: „Ha a kiszolgáló utat, illetőleg **közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”)***

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

**2. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan vezetékes szennyvíz elvezetésének csatlakozási lehetősége adott a belterületbe vonásra vonatkozó döntés előtt vizsgálni szükséges, hogy az érintett ingatlan vonatkozásában a kezdeményező vállalja-e a megvalósításig a rákötés kiépítését és annak minden költségét, továbbá**

a) ha az önkormányzat, élve a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 45. (12) bekezdésében kapott felhatalmazással rendeletben állapította meg az utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékét, akkor a kezdeményező által benyújtott javaslat megfelel-e a hivatkozott rendeletben rögzített műszaki feltételeknek és az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulást a kezdeményező megfizette-e;

b) a tervezett csatlakozóvezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

A rákötés kötelezettségét a településrendezési szerződésben elő kell írni, kivéve, ha a vízi közmű szolgáltató a csatlakozáshoz való előzetes hozzájárulására vonatkozó közműnyilatkozat kiadását a megtagadta.

**1. 3. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan vezetékes szennyvízhálózatra való csatlakozása nem lehetséges a kérelmezőnek vállalnia kell, hogy legkésőbb a megvalósítás határidejéig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi, CE tanúsítvánnyal rendelkező szennyvízkezelő berendezéssel biztosítja, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban megoldja.**

### **III. Villamos energia**

**1. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan villamos energiaellátással rendelkezik és a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, vizsgálni kell, hogy annak megfizetése megtörtént-e.**

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

2. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan villamos energiaellátással nem rendelkezik és a közcélú hálózat sem elérhető a kezdeményezőnek csatolnia kell a szolgáltató által kibocsátott **műszaki gazdasági tájékoztatót és annak elfogadására vonatkozó aláírt és a szolgáltató által befogadott nyilatkozatot és a díj megfizetését tanúsító dokumentumot.**

A kezdeményezőnek a településrendezési szerződésben vállalnia kell, hogy a megvalósítás határidejéig a hálózatra kapcsolódás megtörténik.

A kérelem elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett közcélú és csatlakozó vezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

3. Amennyiben a bevonni tervezett **ingatlan villamos energiaellátással nem rendelkezik, de a közcélú hálózat elérhető** a kezdeményezőnek a településrendezési szerződésben vállalnia kell, hogy a megvalósítás határidejéig a hálózatra kapcsolódás megtörténik.

A kérelem elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett csatlakozó vezeték elhelyezéséhez szükséges szélességű közterületi megközelítés rendelkezésre áll-e, illetve az esetlegesen tervezett telekalakítások nyomán az kialakul-e.

#### IV. Csapadékvíz

Településrendezési szerződésben rögzíteni kell, hogy a kérelmező a telkére hulló csapadékvizet milyen műszaki megoldással tartja vissza és gondoskodik annak elszikkasztásáról. Rögzíteni kell továbbá, hogy a megvalósítás akkor tekinthető megtörténtnek, ha a településrendezési szerződésben vállalt műszaki megoldás kiépítése megtörténik.

#### V. Közút és a közúthoz kapcsolódó csapadékvíz elvezetés

- i. Amennyiben a bevonni tervezett terület forgalomba helyezett, szilárd burkolatú kiszolgáló úton megközelíthető vizsgálandó, hogy

- a) ha a beruházást az önkormányzat végezte és az Étv. 28. § (2) bekezdése alapján közművesítési hozzájárulás került végleges döntéssel kivetésre, annak megfizetése megtörtént-e.

*(Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bek.: „Ha a kiszolgáló utat, illetőleg **közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.** A hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban dönt. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha az út- és közműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során az út és a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.”)*

- b) ha a beruházás a az útépitési együttműködésről és az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról szóló 15./2020. (VII. 17.) önkormányzati rendelete szerinti „az Önkormányzat, mint beruházó közreműködésével létrejövő útépitési együttműködés” keretében valósult meg, úgy az ingatlant terhelő útépitési

érdekeltségi hozzájárulás megfizetésre került-e

Elutasítási okként indokolt kezelni, ha lejárt hátralék mutatkozik.

2. Amennyiben a bevonni tervezett terület forgalomba helyezett, szilárd burkolatú kiszolgáló úton megközelíthető, de az út állapota leromlott, vállalja-e a kezdeményező út saját költségen való felújítását a megvalósítás határidején belül.
3. Amennyiben a bevonni tervezett ingatlan 1. pont szerinti közúton való megközelíthetőséggel nem rendelkezik, vizsgálandó:
  - a) hogy az ingatlant gyűjtőúttal összekötő útvonalon a közút a közművek elhelyezését is biztosító szélességben jogilag és természetben egyaránt rendelkezésre áll-e,
  - b) hogy az ingatlant gyűjtő úttal összekötő út kiépítettsége (ideértve a csapadékvíz elvezetés megoldottságát is) biztosítja-e az ingatlan egész évben való zavartalan megközelíthetőségét,
  - c) vállalja-e a kezdeményező az ingatlant gyűjtőúttal összekötő út saját költségen való kiépítését a megvalósítás határidején belül.

A jelen pontban rögzített feltételek hiányát indokolt elutasítási okként kezelni.