



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., polgarmester@dunavarsany.hu

☎ 06-24/521-040, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. december 9-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/10029-2/2025.

Tárgy: Javaslat a Dunavarsány, 0138/141 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonására és településrendezési szerződés megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

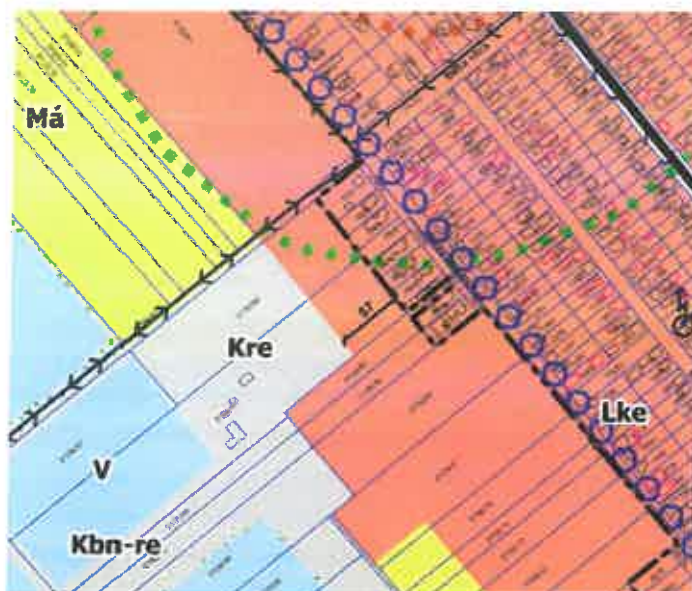
A Dunavarsány, 0138/141 hrsz-ú fejlesztési területet Bürger Zsolt (1239 Budapest, Fodrász utca 7.) belterületbe kívánja vonni (1. számú melléklet) a Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) alapján. A belterületbe vonást követően a későbbiekben 1 db építési telek, melyen 1 lakóépület – a jelenlegi közmű kapacitásokat figyelembe véve a HÉSZ 46. § (4) bekezdése alapján – 1 lakóegységgel kerül kialakításra. Az SZT alapján az ingatlan Lke-O-K jelű beépítésre szánt kertvárosias lakóövezetben, továbbá az SZT-n jelöltek szerint a javasolt, tervezett belterületi határon belül található.



Szabályozási Terv részlete



Interaktív térkép részlete



Településszerkezeti Terv részlete

A GAMZISZ Kft. elkészítette 729/2024. munkaszámon a külterületi ingatlan belterületbe vonási változási vázrajzát (2. számú melléklet), az új belterületi helyrajzi számmal. A vázrajz a Földhivatal által még nem került záradékolásra.

A kérelem mellékleteként benyújtásra került az ingatlantulajdonos nyilatkozata, melyben vállalja a belterületbe vonás engedélyezését követő 4 éven belül az ingatlan közművesítésének, azaz szennyvízelvezetés, földgázbekötés, annak hálózatfejlesztését, illetőleg azok saját költségen való kiépítését. De a kérelem tartalmazza a belterületbevonási eljárás valamennyi költségviseléséről szóló nyilatkozatot is.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Földtv.) külön szabályokat állapít meg a külterületi ingatlanok belterületbe sorolásának eljárási rendjére. A belterületbe vonásról a Földtv. 9-13. és 15. §-ai rendelkeznek.

A Földtv. 15. § (2) bekezdése értelmében külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzat terjeszthet elő. A Földtv. 15. § (3) bekezdése szerint belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe. A Földtv. 22. § (3) bekezdése szerint a termőföld belterületbe vonása után járó járulékfizetési kötelezettség az Önkormányzatot terheli. Ugyanezen szakasz (4) bekezdés b) pontja előírja, hogy a járulék összegének megfizetése termőföld belterületbe vonásának engedélyezése esetén az engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, az (5) bekezdés pedig kimondja, hogy a járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

A fentiek alapján a Földtv. tehát az ingatlan belterületbe vonása esetére az Önkormányzatnak állapít meg kötelezettségeket – a belterületbe vonást képviselő-testületi döntéshez köti, előírja a belterületbe vont ingatlan rendezési terv szerinti felhasználását négy éven belül – akkor is, ha az nem Önkormányzat, hanem magántulajdonos kezdeményezésére történik. A belterületbe vont ingatlan esetén, a 4 éven belüli tényleges felhasználásra vonatkozó nyilatkozattal az Önkormányzat egyidejűleg kötelezettséget vállal a belterületbe vont ingatlanhoz vezető közút, közvilágítás, stb. és egyéb közművek (csatlakozási pontig történő) megvalósítására is, ezek hiányában ugyanis a településszerkezeti tervben meghatározott cél nem tud megvalósulni. Olyan esetekben tehát, ahol a belterületbe vonásra magánkezdeményezésre kerül sor, a fent említett megállapodás keretében van mód a kötelezettségek áthárítására.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 92. § -a alapján „A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.”

Építési telek kialakításának feltétele a szükséges közműhálózat (ivóvíz-, szennyvíz- és elektromos vezetékek) és felszíni vízelvezetés terveztetése, engedélyeztetése, kiépítése és a meglévő hálózatok szükséges fejlesztésének megvalósítása.

A fentiek alapján a belterületbe vonási eljárás megindításához, illetve Földtv. 15.§ (2) bekezdésében meghatározottak szerinti 4 éven belüli tényleges felhasználás biztosításához, a későbbiekben építési telek kialakításához településrendezési szerződés megkötése szükséges.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) hozzájárul Bürger Zsolt (1239 Budapest, Fodrász utca 7., a továbbiakban: Tulajdonos) kérelmére a Dunavarsány, 0138/141 helyrajzi számú ingatlan belterületbe vonásához a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú mellékletét képező, GAMZISZ Kft. által készített, 729/2024. munkaszámú záradékolással el nem látott változási vázrajz szerinti tartalommal;
- b) támogatja az a) pont szerinti Kérelmező fejlesztési elképzelését a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal;
- c) az a) pont szerinti belterületbe vonási eljárás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének eljárási díja, valamint bármely egyéb felmerülő költség Kérelmezőt terheli;
- d) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti belterületbe vonási kérelem, változási vázrajz záradékolást követő aláírására, illetve a Kérelmező, mint fejlesztő és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződés készítésére és aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Mellékletek: - 1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Változási vázrajz

Dunavarsány, 2025. december 4.

Keresztesi Balázs
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

dr. Szilágyi Akos
jegyző

Dunavarsányi Földművelésügyi ☒

SOS!

Kossuth Lajos utca 18.

Dunavarsányi Város Önkormányzata

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.

D/10029-1/2015

Kossuth Lajos utca 18.

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **Bürger Zsolt** (születési név: Bürger Zsolt; anyja neve: Horváth Mária; születési hely, idő: Budapest, 1967. november 10.; személyi azonosító jel: 1-671110-6733; adóazonosító jel: 8368373670; magyar állampolgár; lakcím: 1239 Budapest, Fodrász utca 7.), mint a **Dunavarsány külterület 0138/141 hrsz** alatt felvett, 3552 m² alapterületű, "szántó" művelési ágú, 8,35 AK értékű (továbbiakban: "Ingatlan") kizárólagos tulajdonosa, az alábbiak szerint fordulok a t. Önkormányzathoz.

Nemrégiben az Ingatlant azzal a céllal vettem meg (további 2 ingatlannal együtt az érintett területen), hogy azon magam és családom számára lakóházat építsek és abban életvitelszerűen éljek. A szerződést azzal a feltetéssel kötöttem meg (és a vételár is ennek fényében került meghatározásra), hogy az Ingatlanon lakóház építhető belterületbe vonás nélkül, mivel az Önkormányzat Szabályozási Terve szerint az Lke-O-K besorolásban van, egyébként pedig belterületbe vonásra is kijelölt terület. Az ingatlan művelésből történő kivonása alkalmával azonban a földhivatal arról tájékoztatót, hogy az Ingatlan aranykorona értéke miatt az Ingatlan kizárólag belterületbe vonás után lesz jogilag alkalmas arra, hogy azon lakóház épüljön, akkor is azzal a szigorú feltétellel, hogy az Ingatlanon olyan lakóház kerüljön építésre, amely a tulajdonos és családja életvitelszerű lakhatását szolgálja (a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (7) bekezdés).

A fentiekre tekintettel azzal a kéréssel fordulok a t. Önkormányzathoz, hogy az Ingatlan belterületbe vonásáról dönteni szíveskedjenek. Ezúton nyilatkozom, hogy az Ingatlan a saját tulajdonomban áll és azon saját és hozzátartozóim lakhatását biztosító lakóházat kívánok létesíteni. Ezen nyilatkozatomat – a földhivatali eljárás érdekében – külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban is megtettem, amely nyilatkozat 3 (három) eredeti példányát ezúton mellékelem.

Nyilatkozom továbbá, hogy a belterületbevonási eljárás valamennyi költségét viselem, illetve az egyéb adminisztrációs feladatok elvégzését is vállalom (talajvédelmi terv, földmérés stb.).

Nyilatkozom, hogy az Ingatlan ivóvíz és villamosenergia (áram) bekötéssel rendelkezik. Ezen felül vállalom, hogy a belterületbe vonást követő 4 (négy) éven belül az Ingatlan további közművesítésének (szennyvízelvezetés, földgáz, ideértve az esetleges gerinchálózat bővítését) saját költségen gondoskodom és a közművekkel kapcsolatban a t. Önkormányzattal szemben semmilyen igényt nem terjesztek elő.

Megértésüket és pozitív hozzáállásukat kérve és remélve maradok tisztelettel:

Dunavarsány, 2025. november 27.

Bürger Zsolt

Bürger Zsolt

telefonszám: 06209549592

e-mail: burgerfestekbolt@gmail.com

NYILATKOZAT

Alulírott **Bürger Zsolt** (születési név: Bürger Zsolt; anyja neve: Horváth Mária; születési hely, idő: Budapest, 1967. november 10.; személyi azonosító jel: 1-671110-6733; adóazonosító jel: 8368373670; magyar állampolgár) 1239 Budapest, Fodrász utca 7. szám alatti lakos, mint a **Dunavarsány külterület 0138/141 hrsz** alatt felvett ingatlan (továbbiakban: "Ingatlan") 1/1 arányú tulajdonosa, a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (9) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszik.

1. Kijelentem, hogy az Ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa vagyok.
2. Kijelentem, hogy az Ingatlan belterületbe vonását azzal a céllal kérem Dunavarsány Város Önkormányzatától és az ingatlanügyi hatóságtól, hogy az Ingatlanon olyan lakóházat építsek, amely saját és közeli hozzátartozóim lakhatását szolgálja.
3. Tudomásul veszem, hogy abban a nem várt esetben, ha nem tennék eleget a fenti nyilatkozatban foglaltaknak, akkor az földvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.
4. Nyilatkozom, hogy az Ingatlan ivóvíz és villamosenergia (áram) bekötéssel rendelkezik. Ezen felül vállalom, hogy a belterületbe vonást követő 4 (négy) éven belül az Ingatlan további közművesítésének (szennyvízelvezetés, földgáz, ideértve az esetleges gerinchálózat bővítését) saját költségen gondoskodom és a közművekkel kapcsolatban Dunavarsány Város Önkormányzatával szemben semmilyen igényt nem terjesztek elő.

Kelt: Dunavarsány, 2025. november 26.


Bürger Zsolt
kérelmező

Készítettem és ellenjegyzem Dunavarsányon, 2025. november 26. napján:


Dr. Bóna Balázs ügyvéd

székhely: 2336 Dunavarsány, Habitat utca 16.

KASZ: 36057871



GAMZISZ KFT.

Szigetcsép Zrínyi Miklós u 28.

Munka száma:729/2024

Dunavarsány

külterület

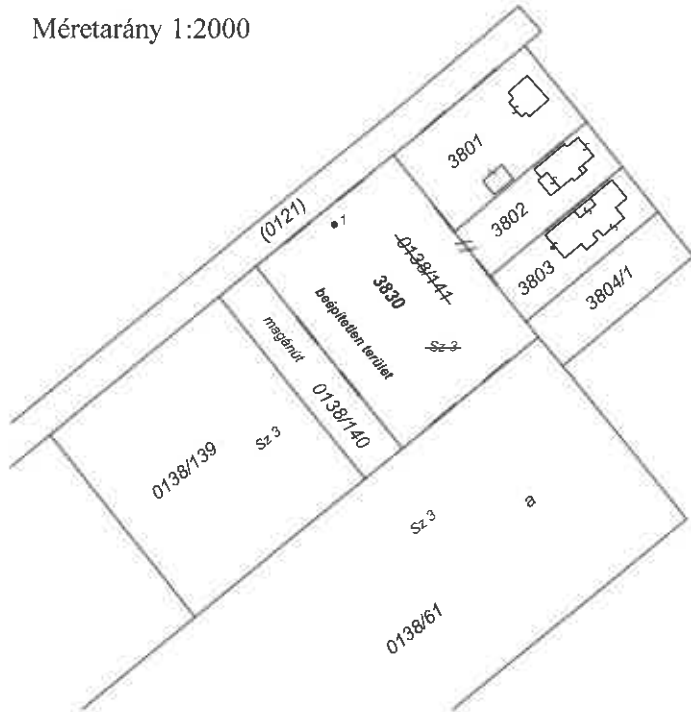
Adatszolg. ikt.sz.: 2-2333/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a **0138/141** helyrajzi számú földrészlet fekvéshatár változásáról

Méretarány 1:2000

Címkoordináták			
hrs.	Psz	Y	X
3830	1	650495	215281



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Külterület						Belterület						
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	
	jel	műv.ága	min. o.	ha.m ²			jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0138/141		szántó	3	0.3552	8.35	3830	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.3552	0.00	
Összesen:				0.3552	8.35	Összesen:				0.3552	0.00	

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Készült: Szigetcsép. 2025.12.03.

Ráckeve, 2025. hó nap

Záradékoló:

Készítő: ...Tóth Gábor.....
földmérő ig. száma:8133/2019

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Minőséget tanúsító:Gács László.....
Ing.rend.min.sz.: 4066/2015
földmérő ig. szám:7006/2015

Ráckeve, 2024.. hó nap

Záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

P.H.