

## Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

5510 Dévaványa, Hősök tere 1.

Telefon: 66/483-100 E-mail: muszak@devavanya.hu

---

IV/4/391-1/2011. ikt. sz.  
Ü.i.: Fekke László

Tárgy: Tájékoztatás

**EJT Kft.**

5510 Dévaványa

Eötvös J. u. 89.

Tisztelt Kozszián István Úr!

Az EJT Kft. területvásárlási kérelmére küldött 2011. július 7-én kelt válaszlevelünkben foglaltaknak megfelelően megkértük az ajánlatot a szükséges intézkedések, lépések megértéle és az ajánlat összegének meghatározása érdekében.

Mivel a megvásárlandó ingatlan külterületen fekszik, míg viszont a cég ingatlana belterületi és a rendezési tervünk szempontjából elérő terület-felhasználási egyébségsorolású, ezért az első legfontosabb lépés a rendezési tervünk módosítása. A terv készítőjétől kért ajánlat alapján elmondható, hogy az igényelt változtatás érinti a településrendezési tervünk valamennyi részét, azaz a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályrendeletet is. Jogszabályi előírás szerint ezen változtatásokat csak közterületekkel határolt telektömbökre lehet elkészíteni azaz jelen esetben a 01277/33, 01285/4, 01277/35 helyrajzi számú utak, a 2496 helyrajzi számú terület nyugati határa mentén húzódó, a 2495 ás a 01253 helyrajzi számú utak által körülhatárolt területre. Itt az alátámasztó munkarészek közül az adott területi kiterjedéssel el kell készíteni az örökségvédelmi hatástanulmányt, esetleg közlekedési anyagra is szükséges lehet, valamint a környezetvédelmi anyag módosítására. Mivel a terület-felhasználás tervezett módosításával csökkenne a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke, ezért a tervezésbe be kell vonni még olyan területeket, ahol az egyensúly érdekében a visszapótlás megfontorthat. A rendezési terv módosítását követheti a tényleges belterületbe vonás, illetve ezt követően a telekalakítás.

A belterületbe vonás folyamata több egymástól elkülönülő, de egymásra épülő földügyi igazgatási eljárásból épül fel. Az eljárásokat az ingatlanügyi hatóságoknál kell lefolytatni a közveti földhivatalnál. Esetünkben mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlanrész kerüline belterületbe vonásra ügy, hogy ezen területszeket a továbbiakban nem mező és erdőgazdasági kívánják hasznosítani, ezért úgynevezett földvédelmi eljárást is le kell folytatni, amelynek során engedélyeztetni kell a termőföldterület más célú hasznosítását.

A 01277/1 helyrajzi számú ingatlan *a)* alrészlete szántó művelési águ, így a termőföld más célú hasznosításával kapcsolatosan az engedélyt a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság, azaz a Szarvasi Közzzeti Földhivatal, míg a 2498-as helyrajzi számú erdő művelési águ ingatlanrész esetében *az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény* szerint erdőterület termelésből való kivonását az erdészeti hatóság engedélyezi, azaz az Állami Erdészeti Szolgálat.

Mivel a termőföld tulajdonjogát jogi személy nem szerkezheti meg és jelen esetünkben erről van szó, így a földterületek művelési ágának megváltoztatását, illetve a belterületbe vonást két lépésben kell elvégezni. Első lépésben a termőföld végleges más célú hasznosításra irányuló eljárást a területileg illetékes hivatalnál kell megindítani. A kérelemhez mellkelni kell a földmértési alaptérképnck a más célú hasznosításra tervezett terület felhúntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást. A földhivatal eljárása során szakhatóságokat von be többek között a

könyvezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőséget tájvédelmi jogkörében. Amennyiben engedélyezik a termőföld más célú hasznosítását, úgy egyeztetni földvédelmi járulékot kell fizetni. Ennek mértékét a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 1. számú melléklete tartalmazza. A járulék mértéke a minőségi osztályról és az aránykorona (Ak) értékről függ: esetünkben az 1. minőségi osztály vonatkozásában aránykoronánként 92. 000,- Ft járulékot kell fizetni. A kérelemben megjelölt szántó terület Ak értéke 117,9 Ak így ezen összeg 10. 846. 800,- Ft. A megvásárolni kívánt másik földrészlet erdő művelési ágú így annak más célú hasznosítása esetén hektáranként 3. 000. 000,- Ft kivonási díjat kell fizetni. Az igénybeveendő terület nagyságrendileg 3433 m<sup>2</sup>, így a kivonás díja 1. 029. 900,- Ft.

A fenti más célú hasznosításra vonatkozó engedélyek során a művelési ágak „*kinetti*”-re változnak, amelyeket már jogi személyek megvásárolhatnak. Ezt követően kerülhet sor a belterületbe vonásra. A belterületbe vonáshoz, illetve a telekalakításokhoz, vagyis a meglévő ingatlanhoz való csatoláshoz változási vázrajzot kell készíteni arra jogosultsággal rendelkező földmérő mérnökkel. A vázrajzot és a hozzá tartozó területkimutatást meg kell küldeni az illetékes földhivatalnak vizsgálat és záradékolás céljából. Amennyiben megtörténik a záradékolás azt követően önkormányzatunk képviselő-testületének határozatot kell hozni a belterületbe vonási szándéktól a záradékolt változási vázrajznak megfelelő határozattal.

A fent leírtakból látszik, hogy a folyamat több egymásra épülő tevékenységből adódik össze melynek időigényét tervezni a sok résztvevő miatt pontosan nem lehet. Amit biztosan tudni lehet az az, hogy a rendezési tervünk módosításához az alábbi időszükségletekre van szükség:

1. Képviselő-testületi határozat a településtervezési terv módosításának szándékáról (hely, várható módosítás)
2. előzetes véleménykéres 15 munkanap (Étv. alapján; nem igazán rövidíthető)
3. tervezési idő (min. 4 hét, amennyiben nem szükséges a teljes igazgatási területre elkészíteni az örökségvédelmi hatástanulmányt)
4. államigazgatási egyeztetés 22 munkanap (Étv. szerint; ez esetleg rövidíthető a megrendelő részéről történő személyes közreműködéssel),
5. államigazgatási egyeztetést lezáró tárgyalás és annak jegyzőkönyvvezése, vélemények visszavárára 2x8 nap + postázások (ez is rövidíthető a személyes "kézbesítéssel"),
6. kifüggesztés és az állami főépítész véleményének megkérése 30 nap (ez nem rövidíthető le).

A földhivatali és erdészeti hatósági eljárások időszükséglete jogszabályban meghatározottak szerint adott, de azokat az esetleges hiánypótlások, szakhatósági megkeresések jelentősen megnövelhetik. Így azt gondolom, hogy amennyiben az Ön/Önök részéről pozitív döntés születik és az eljárások jövő hónap elején elindulhatnak úgy jövő év tavaszára becsülhető az eljárások befejezése.

A felmerült költségeket pontos adatok hiányában + 15 %-os eltéréssel az alábbiak szerint mutatom be:

<b>KÖLTSÉGI MUTATÁS</b>	
<b>01277/1 esetén várható költségek</b>	
változási vázrajz készítése	100 000
kivonási dokumentáció	100 000
talajvédelmi terv	50 000
igazgatási szolgáltatási díjak	10 846 800
kivonási díj (92. 000,- Ft./AK)	2 947 500
földterület vételára (25. 000,- Ft./Ak)	
üggyévi díj	ingatlan vételárának az 1-2 %-a

<b>2498 hrsz esetén várható költségek</b>	
változási vázrajz készítése	
kvonási díj (3. 000. 000,- Ft/ha)	1 029 900
földterület vételára (50. 000,- Ft/Ak)	154 500
ügyvédi díj	ingatlan vételárának az 1-2 %-a
<b>Rendezési terv módosítás várható költsége</b>	
szerkezeti terv, szabályozási terv, helyi építési szabályzat	950 000
örökségvédelmi hatástanulmány	1 000 000
dígtáblás térképállomány biztosítása	200 000

Mielőbbi választát várva.

Dérványra, 2011. szeptember 16.

Tisztelettel:

Feké László  
műszaki irodavezető



**Déaványa Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**

5510 Déaványa, Hősök tere 1. Tel.: 66/483-100

E-mail: polgarmester@devavanya.hu

---

---

I-1/ 602011. ikt. sz.

**Targy:** Elemi károk mérséklése érdekében  
stratégia készítés.

**Mell:** 1 db. komplett ajánlati dokumentáció

Tisztelt Cégvezető/Vállalkozó!

Déaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a város közigazgatási területén földműveléssel foglalkozók kezdeményezésére reagálva felvállalta, hogy velük együttműködve keresi az egyre gyakoribbá váló szélsőséges időjárás – ezen belül az időszakosan jelentkező, a térségünkre jellemzőtől nagymértékben eltérő csapadékmennyiségből adódó belvizek, illetve aszályok – kárteteleinek megelőzésére teendő intézkedéseket.

A lehetőségek, megoldások feltárására, cselekvési program kialakítására csak közösen alkotott, a Nemzeti Vidékfejlesztési Stratégia 2020. céljaival egyező, az Európai Unió agrárszabályozását, a környezetvédelmi és a fenntarthatósági követelményeket figyelembe vevő módon kerülhet sor.

Mindemellett tekintettel kell lenni a fejlesztések finanszírozhatóságára, a megvalósításban érdekelt résztvevők együttműködési készségére, a lehetőségekre, az államigazgatási szervek, a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet hozzáállására is.

Az előzőekben írtak miatt csak felkészülten, megfelelő referenciákkal rendelkező szakértői csapat segítségével kialakított végrehajtható stratégiát kidolgozva lehet jelentős hatású, a célok elérése érdekében ható beavatkozásokat kidolgozni, majd megvalósítani.

A július 12.-én megtartásra került előkészítő megbeszélés során elhangzottak figyelembevételével az ivóvízminőség-javító program során megismert AQUAPROFIT Zt. munkatársai elkészítették a „*Gazdasági célú tájhasználat-váltáson és élőhelyfejlesztésen alapuló belvízvédelem Déaványán*” című stratégia elkészítésére vonatkozó ajánlatot, melyet legutóbbi rendkívüli ülésén a Képviselő-testületünk is megvitatótt.

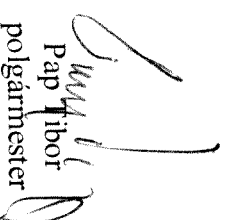
A területi döntés alapján szerződésalkötésre és a munkák elkezdésére csak a megvalósításban a jelentős földterületeket használó érdekelt partnerek egyetértő támogatása esetén, az ajánlatban szereplőnél későbbi kezdéssel és csak 2012. évi költségvállalással kerülhet sor.

A döntés értelmében mellékelten megküldöm a komplett ajánlati dokumentációt azzal a kéréssel, hogy a véleményét, egyetértő vagy más irányú megoldásra vonatkozó javaslatát írásban 2011. augusztus 31.-ig kifejtteni sziveskedjen. Egyetértése esetén a stratégia kidolgozása, a megvalósítás előkészítése során együttműködő képviselőjének megnevezését, elérhetőségének megjelölését is kérem.

A beérkezett reagálások összegzéséről, a további lépésekről később tájékoztatni fogom.

Déaványa, 2011. augusztus 5.

Tisztelettel:



Papp Tibor  
polgármester