



PÁPAKOVÁCSI

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
(Külterület, 0192/5 hrsz.)

Véleményezési tervdokumentáció

MEGBÍZÓ: Pápakovácsi Község Önkormányzata
8596 Pápakovácsi, Fő utca 19.

VÁROSRENDEZÉS: R. Takács Eszter
okl. építész, vezető településtervező, városépítész
É1, TT/1 01-2883

2021. Október

Előzmények, bevezetés



Pápakovácsi Veszprém megye északi szélén, a Bakonyalja és a Kisalföld találkozásánál fekszik, Pápától mintegy 9 kilométerre délre. A közel 14 km²-nyi területű község lakossága 590 fő, közigazgatásilag a Pápai járásba tartozik. A település közúton könnyen megközelíthető, a 83-as főút déli oldalán található és a 8402 jelű mellékút vezet át Pápakovácsin, amibe a belterület határától délre torkollik a 8409 jelű összekötő út.

A jelenleg hatályos Településszerkezeti tervet (TSZT) a 20/2009. (IV.09.) sz. határozatával, míg a helyi építési szabályzatot (HÉSZ) a 6/2009. (IV.16). sz. rendeletével hagyta jóvá Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete.

A beruházó mezőgazdasági területen szeretne állatok számára esőbeállót készíteni, amihez a HÉSZ minimális módosítása szükséges.

Új beépítési szánt terület nem kerül kijelölésre, a területfelhasználási egységek nem módosulnak. Jelen módosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdése alapján állami főépítész eljárás szerint történik.

Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2021. (....) önkormányzati rendelete

Pápakovácsi Község

Helyi Építési Szabályzatról szóló

6/2009. (IV.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pápakovácsi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek és a 6/2017. (VI.30.) önk. rendelettel jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Pápakovácsi Község helyi építési szabályzatról szóló 6/2009. (IV.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 23.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint **módosul**:

„(4) Az Má0 jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése **az alábbiak szerint lehetséges**:

- a) tájképvédelmi övezeten belül is:** kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák
- b) kizárólag tájképvédelmi övezeten kívül: állattartó vagy mezőgazdasági céllal a telek területének 3%-át meg nem haladó területen, legfeljebb 4,5 méteres építménymagassággal.”**

2.§ E rendelet 2021. napján lép hatályba.

Pápakovácsi, 2021.....

Burghardt Ferenc
polgármester

Kissné Szántó Mária
jegyző

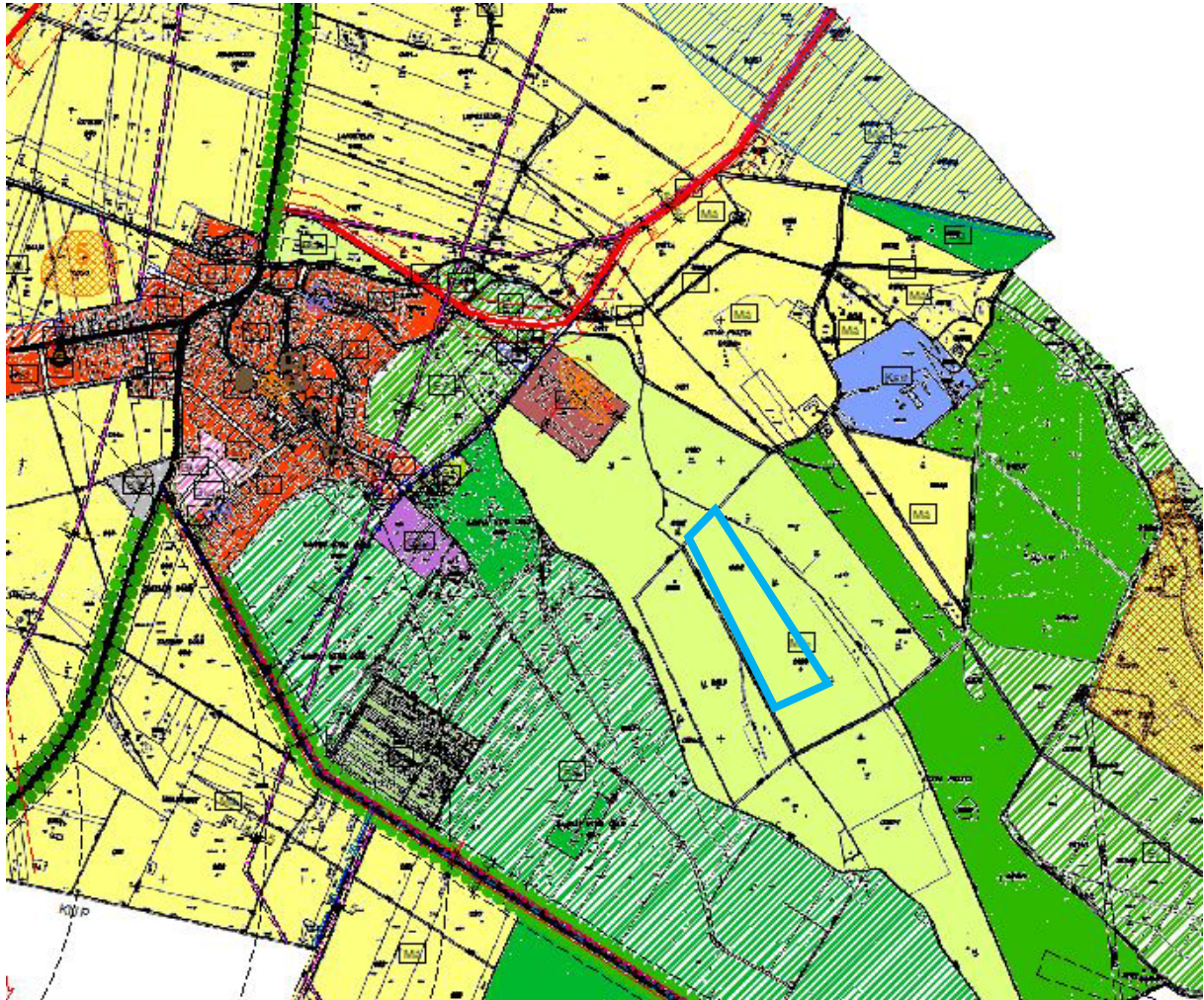
Alátámasztó munkarész

A vizsgált területre vonatkozó településrendezési eszközök

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Településszerkezeti terv

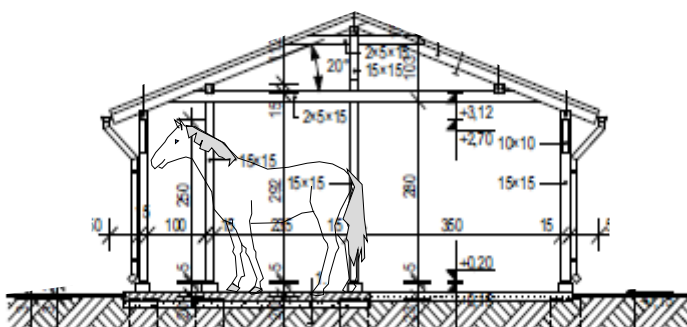
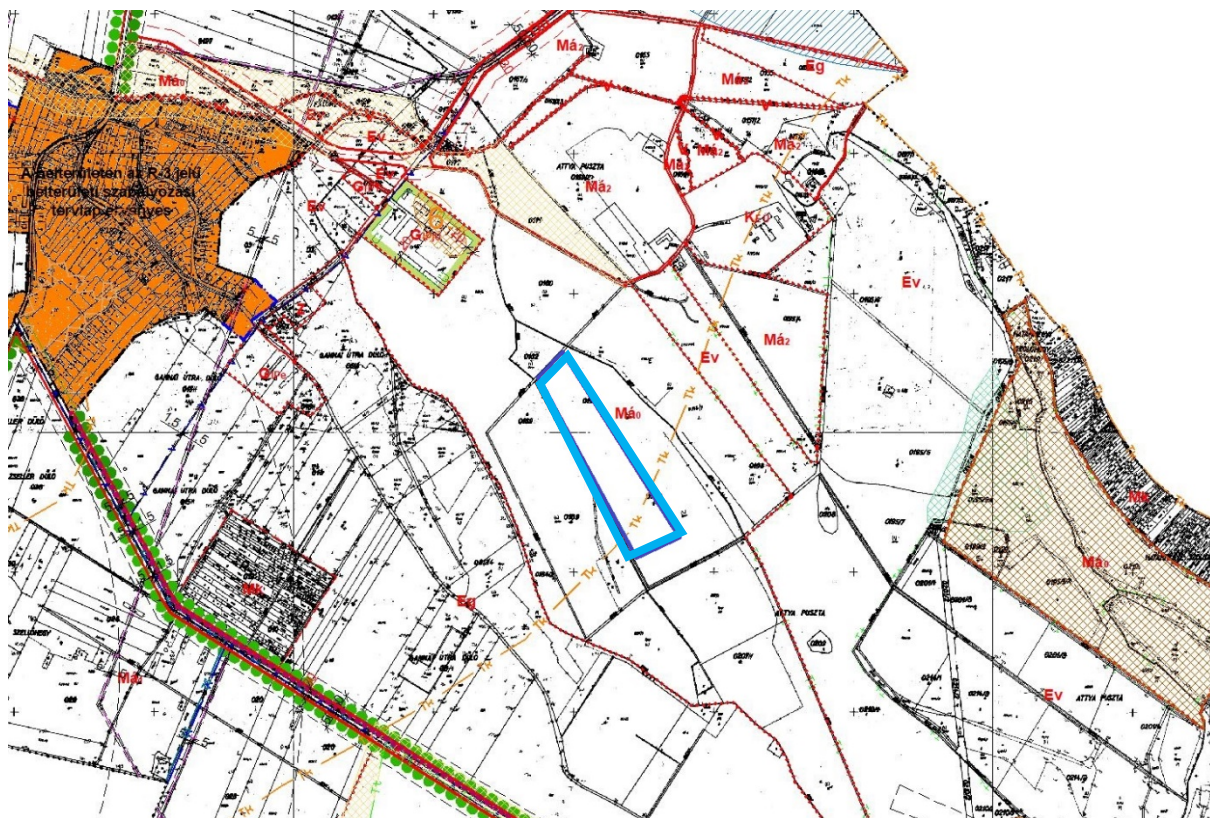
Pápakovácsi Településszerkezeti Tervét 20/2009. (IV.09.) számú határozatával hagyta jóvá a Képviselő-testület. A terv beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági területfelhasználásba sorolja az ingatlant, azon belül is korlátozott használatú.



Kivonat a Településszerkezeti tervből

Szabályozási terv

Pápakovácsi külterületének 0192/5 hrsz-ú ingatlana a jelenleg hatályos, 6/2009. (IV.16.) sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) alapján Má0 jelű, általános mezőgazdasági övezetbe van sorolva. A HÉSZ 23.§-a szerint az övezetbe első sorban a gyepek, rétek, nádasok, mocsár művelési ágú területek, valamint tájképvédelmi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak. A paragrafus (4) bekezdése előírja, hogy a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével tilos bármilyen épületet, építményt elhelyezni.



Térségi terveknek való megfeleltetés

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) számmal fogadta el a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendeletét. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és nem módosul semmilyen területfelhasználási egység, így **térségi tervi megfeleltetésre nincs szükség.**

KÖZLEKEDÉS

A tervezett módosítás nem érinti az úthálózatot, új út nem kerül kialakításra. A tervezési területet szilárd burkolat nélküli úton közelíthető meg.

TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLET

A tervezett módosítás nem érint semmilyen nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet, nem része egyik természet- vagy környezetvédelmi hálózatnak sem. Védett területként legközelebb az ingatlantól minegy 200 méterre keletre található az Ökológiai Hálózat elemei találhatóak.

A módosítással érintett terület környezetében minden irányba mezőgazdasági területek vannak, ahol sem természeti sem pedig épített védendő érték nem található, azonban a telek déli része sarka Tájképvédelmi övezetbe tartozik.

KÖZMŰVEK

A tervezett módosítás területe nem érint közműveket, a közelében légvezeték sem található.

Mellékletek

K i v o n a t
Pápakovácsi község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 8-i
ülésén felvett jegyzőkönyvéből

Megválasztott képviselők száma: 5 fő
Jelen van: 4 fő

Szám: Pk 11-34/2021.

Napirend: Partnerségi egyeztetés településrendezési terv módosításhoz

Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 4 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – az alábbi határozatot hozta:

54/2021. (XI.8.) KT határozat

Pápakovácsi Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017.(VI.30.) rendelete alapján partnerségi véleményezi eljárást 2021. október 7. és 2021. október 22. között lefolytatta Pápakovácsi Településrendezési eszközeinek módosítása tárgyalásos eljárással tárgyában.


Az eljárás során írásos vagy szóbeli megkeresés, ellenvélemény nem érkezett.

A képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet alapján a végső szakmai véleményezési eljárás lefolytatását kezdeményezi.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos .


Burghardt Ferenc
polgármester


Kissné Szántó Mária
jegyző



K i v o n a t
Pápakovácsi község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 7-i
ülésén felvett jegyzőkönyvből

Megválasztott képviselők száma: 5 fő
Jelen van: 4 fő

Szám: Pk 11-30/2021.

Napirend: Településrendezési terv módosítása: helyi építési szabályzat előírásainak korrekciója

Pápakovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testülete 4 igen szavazattal – ellenszavazat és tartózkodás nélkül – az alábbi határozatot hozta:

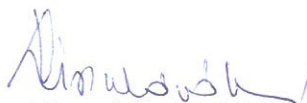
47/2021. (X.7.) KT határozat

Pápakovácsi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Helyi Építési Szabályzat Má0 jelű mezőgazdasági övezeti előírások módosítását, azaz a Településrendezési terv kismértékű korrekcióját, abból a célból, hogy az 1. számú mellékletben leírt célok alapján, a 0192/5 hrsz-u külterületi telken, az ingatlan településképvédelmi területén kívül, a telek terület 3%-ánál kisebb területen, legfeljebb 4,5 méter magas építmény magasságú kialakítással esőbeálló megépítésére legyen lehetőség.

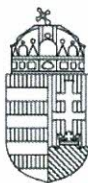
A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a telek tulajdonos vállalta. A Megbízott Pro Arch. Építész Stúdió vezetője, R. Takács Eszter a munkavégzéshez szükséges vezető településtervezői jogosultsággal rendelkezik. A Településrendezési terv államigazgatási tárgyalásos eljárással kerül egyeztetésre.



Burghardt Ferenc
polgármester



Kissné Szántó Mária
jegyző



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 14100/5/2021 **Tárgy:** Végleges más célú
hasznosítási engedély

Ügyintéző: Csöngei Xénia **Hiv. szám:**

Szerv. egység: Földhivatali Osztály 3. **Melléklet:**

Telefon: 89/511 920

HATÁROZAT

Takács László (8596 Pápakovácsi, Attya pusztá 3.) lovak számára esőbeálló épület létesítéséhez szükséges termőföld-igénybevétel iránti kérelme alapján a Pápakovácsi 0192/5 hrsz-ú termőföld, legelő művelési ágú, 3. min. osztályú, 0,0398 ha területnagyságú, 0,53 AK értékű földrészletének

végleges más célú hasznosítását engedélyezem.

A földhasználó (igénybevevő) köteles a termőföldet az engedélyezett más célú felhasználásig az ingatlan művelési ágnak megfelelően hasznosítani.

A beruházás során a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását akadályozni nem lehet.

Ezen határozat kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, erre tekintettel nem mentesít – jogszabályban előírt – más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

Jelen határozat a véglegessé válás napjától számított 4 évig hatályos. Ha a más célú hasznosítás megkezdésére 4 éven belül nem kerül sor, az engedély hatályát veszti.

Hatályát veszti továbbá az engedély abban az esetben is, ha az engedély jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond.

Az engedélyben foglaltaktól eltérő területfelhasználásért – az eredeti állapot helyreállítása mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni. Amennyiben a más célú

hasznosítás e határozat véglegessé válása előtt megkezdődik, úgy az engedély nélküli más célú hasznosításának minősül, amely szintén földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után. A más célú hasznosítás megkezdésének napját az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal az igénybevevő köteles előzetesen az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni. A más célú hasznosítás megvalósulását követő 30 napon belül a kérelmező köteles a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében a szükséges iratokat a területileg illetékes ingatlanügyi hatóságnak benyújtani. A kötelezettség elmulasztása mindkét esetben földvédelmi bírság megállapítását vonja maga után.

Az érintett terület végleges más célú hasznosításáért:

31 800 Ft,

azaz harmincegyezer-nyolcszáz forint földvédelmi járulékot állapítok meg, melynek megfizetésére Takács László (8596 Pápakovácsi, Attya pusztá 3.) kötelezem.

A megállapított földvédelmi járulékot az igénybevétel megkezdéséig egy összegben a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 10048005-01040030-00000000 számú számlájára banki átutalással, vagy készpénzáttutalási megbízással, készpénzben kell megfizetni.

A befizetéskor, a banki átutalás illetve a készpénzáttutalási megbízás közlemény rovatában kérem feltüntetni a következőket:

- Földhivatali Osztály 3. Pápa: földvédelmi járulék,

- ügyiratszám.

A földvédelmi járulék befizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

A határidőre be nem fizetett járulék, adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

Kérelmező a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díját, jelen ügyben a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI.5.) FM rendelet 2. § (3)

bekezdés a) pontjában meghatározott 30000 Ft összegű díjat az Ö1903/2021/0000019. sz. számla tanúsága szerint 2021.08.10. napján megfizette.

A földvédelmi eljárásban, talajvédelmi szakkérdés vizsgálatával közreműködő Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztályának Növény- és Talajvédelmi Osztálya a VE-09/NT/01198-2/2021. számú feljegyzésben talajvédelmi szempontból nem emelt kifogást a más célú hasznosítás engedélyezése ellen, azonban a más célú használatot a következő előírások betartásához kötötte:

- A más célú hasznosítás földmunkái során a humuszos termőréteget az altalajtól elkülönítve kell letermelni, deponálni és a földmunkák befejeztével a helyszínen felső talajréteggént elteríteni. A beruházás további engedélyezése céljából készített engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a humuszos termőréteg letermelésével, megmentésével és további hasznosításával kapcsolatos munkálatok részletes leírását.
- Amennyiben a humuszos termőréteg nem a helyszínen kerül felhasználásra, úgy talajvédelmi járulék megállapítását kell kérelmezni.
- A letermelt humuszos termőréteg a helyszínen, felső talajréteggént való elterítéssel hasznosítható úgy, hogy a művelés alól kivont terület humuszos rétegének a vastagsága az eredeti humuszos termőréteggel együtt az 1 m-t nem haladhatja meg, illetve mezőgazdasági művelés alatt álló területen maximum 25-cm vastagságban lehet külön bejelentés nélkül elteríteni.
- A tevékenység folytatása során az ingatlan környezetében lévő mezőgazdasági területeken a termőföld minőségében kárt okozni és a talajvédő gazdálkodás feltételeit korlátozni nem lehet.

A fentiekben idézett rendelkezések engedélyes számára kötelezően betartandók.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapon lévő űrlap kitöltésével köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprém Megyei Kormányhivatalnál (eljáró szervezeti egység: Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.) kell benyújtani (cím: 8500 Pápa, Kisliget 9.), a Veszprémi Törvényszékhez címezve. A jogi képviselő nélkül eljáró

felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti (<http://birosag.hu/nyomtatvany-urlapok/keresetlevel-nyomtatvanyok>).

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: bíróság) bírálja el. A bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti.

A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

INDOKOLÁS

Takács László (8596 Pápakovácsi, Attya pusztá 3.) a Pápakovácsi 0192/5 hrsz-ú ingatlan érintően kérelmezte, összességében 0,0398 ha nagyságú terület végleges más célú hasznosításának engedélyezését lovak számára esőbeálló épület létesítésének céljából.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztályának Növény- és Talajvédelmi Osztálya (8210 Veszprém, Pf.: 1001), a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Tv. (a továbbiakban: Tftv) Tftv 43. §, 44. §, és 55. §-ai, valamint a *talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól* szóló 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet 2. melléklet 2.2. pontjában foglaltakra tekintettel járult hozzá a végleges más célú hasznosítási engedély kiadásához.

A Földhivatali Osztály a Tftv. 7. § (2) bekezdésének előírása alapján 2021.08.11. napján helyszíni szemlét tartott tárgyi ingatlanon és megállapította, hogy a beruházás még nem kezdődött meg.

A kérelmező által benyújtott dokumentációt földvédelmi szempontból vizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett terület-igénybevétel a szükségleteknek megfelelő legkisebb területre korlátozódna, viszont a települési átlagnál jobb minőségű földrészletet érintene. Az ügy elbírálása során azonban figyelembe vettem a kérelemben közölt, helyhez kötöttséget igazoló körülményeket is, így az előadott indokot tekintve megállapítható, hogy a tervezett tevékenység a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 11. § (3) bekezdés a) pontja

alapján helyhez kötött igénybevételnek minősül, ebben az esetben pedig a 11. § (2) bekezdés értelmében a végleges más célú hasznosítás átlag feletti minőségű földrészleteken is engedélyezhető.

A Tftv. 10. § (1) bekezdése szerint a termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. **Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.**

A hivatkozott törvény 21. § (1) és (2) bekezdésében, 22. § (1) bekezdésében, valamint az 1. sz. mellékletben foglaltak alapján földvédelmi járulékot állapítottam meg a következők szerint:

Pápakovácsi 0192/5 hrsz:

legelő 3; 0,0398 ha; $0,53 \text{ AK} \times 120\,000 = 63\,600 \text{ Ft}$

A Tftv. 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján a járulék felét kell fizetni, ha a termőföldet engedély alapján és annak megfelelően mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják. Így a fizetendő földvédelmi járulék: **31 800 Ft.**

A más célú hasznosítás megkezdése napjának az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal történő bejelentésére vonatkozó kötelezettséget a Tftv. 10/A. § (2) bekezdése írja elő. A bejelentés elmulasztása esetén földvédelmi bírságot kell kiszabni [Tftv. 24. § (1) bekezdés].

A más célú hasznosítás megvalósulását követően az ingatlan nyilvántartási átvezetéshez szükséges kérelem 30 napos határidőn belül történő benyújtásának elmaradása esetén a földvédelmi bírság megállapításáról a Tftv. 3. §-a rendelkezik.

A határozat a Tftv. 10. § (1) bekezdésén, valamint 11. § (1) bekezdésén alapul.


A határozat időbeli hatályát a Tftv. 13. § (1) bekezdése szabályozza.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. § (1) bekezdésén, 39. § (1) és (2) bekezdésén, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontján és b) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §-a, a 36. § b) pontja és a 37. § (1) bekezdése, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 27. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja alapozza meg.

Pápa, 2021. augusztus 11.

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából


Dr. Kiss Gábor Szabolcs
osztályvezető

A határozatról értesülnek /tértivevénnel/:

1. Takács László (8596 Pápakovácsi, Attya pusztá 3.)
2. Pápakovácsi Község Önkormányzata (8596 Pápa, Fő utca 19.)
3. Irattár

A határozatról értesülnek véglegessé válás után/tértivevénnyel/:

1. Veszprém Megyei Kormányhivatal Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály, Pénzügyi és Számviteli Osztály (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.)
2. Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály (- elektronikus úton)
3. Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.)
4. Irattár