



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10017-83/2025.
Ügyintéző: Kulcsár Gergely
Telefon: (+36 52) 505-877

Tárgy: Földvédelmi vélemény

**Tímár Zoltán részére
polgármester**

Mikepércs Községi Önkormányzat

**Mikepércs
Kossuth utca 1.
4251**

Tisztelt Polgármester Úr!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal földügyi igazgatási feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály (a továbbiakban: Földmérési és Földügyi Osztály), a „Mikepércs Község Településrendezési Tervének módosítása – lakóterület kijelölése, véleményezési dokumentáció (Általános Eljárásmód a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)” tárgyú megkeresésében kért véleményt az alábbiakban adja meg:

A tervezett módosításhoz a Földmérési és Földügyi Osztály az alábbi feltételekkel hozzájárul:

1. Amennyiben a módosítás során termőföld más célú igénybevételére kerül sor, úgy a más célú hasznosításhoz szükséges engedélyt az igénybevétel megkezdése előtt a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.
2. A termőföldekből az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelően legkisebb területre kell korlátozni.
3. Az igénybevétel nem akadályozhatja a környező termőföldek hasznosítását.
4. A tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül, a Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet más célú hasznosítása, kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető.
5. A csereterületek közül, az újrahasznosítással érintett földrészletek vonatkozásában, az újrahasznosításhoz szükséges engedély(ke)t a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.

A Földmérési és Földügyi Osztály azt a megállapítást tette, hogy a véleményezési dokumentációban szereplő és a módosítással érintett Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú ingatlan 'a' alrészlete, mint szántó-4, szántó-5 és szántó-6 művelési ágú és minőségi osztályú, átlagosnál gyengébb minőségű termőföld; 'b' alrészlete, mint rét-2 művelési ágú és minőségi osztályú, átlagosnál jobb minőségű termőföld szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet további vizsgálata során megállapítást nyert, hogy az érintett ingatlan tulajdonjoga, Szűcs Imre (4271 Mikepércs, Keleti tanya) nevére – adásvétel jogcímén – 2022. július 19. napján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13. § (1) bekezdés szerint a tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdés szerint a föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
- g) lakóépület létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;
- i) állandó jellegű növényház létesítése;
- j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

A Földmérési és Földügyi Osztály felhívja Mikepércs Községi Önkormányzat (4271 Mikepércs, Kossuth utca 1.) figyelmét arra vonatkozóan, hogy amennyiben a fent vizsgált Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú ingatlan más célú igénybevételre kerülne sor, úgy az érintett földrészlet más célú hasznosításához szükséges engedély(ek)e)t az igénybevétel megkezdése előtt a Földmérési és Földügyi Osztálytól meg kell kérni.

A Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül, a Mikepércs külterület 071/20 helyrajzi számú földrészlet más célú hasznosítása, kizárólag a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek valamelyikének fennállása esetén engedélyezhető.

A földvédelmi eljárásban, a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eset igazolása a kérelmező érdekkörébe tartozik.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 6/B. § – a termőföld védelmének érvényesítése a településrendezés és a településfejlesztés során – (1) bekezdése értelmében, ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése értelmében az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tfv. 11. § (1) bekezdése értelmében termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, továbbá a Tfv. 11. § (2) bekezdése szerint az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A Tfv. 11. § (3) bekezdése értelmében a (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;
- d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében;
- e) a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;
- f) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;
- g) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolóter elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését.

A Tfv. 11. § (3a) bekezdése értelmében a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége, a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.

A Tfv. 11. § (3) bekezdésében felsorolt esetben elegendő a helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását igazolni. A Tfv. 11. § (3) bekezdésében felsoroltakon kívüli esetben a helyhez kötöttség fennállását az adott igénybevételi célhoz igazodva megfelelően alá kell támasztani és részletesen indokolni szükséges.

A Tfv. 11. § (4) bekezdése alapján az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A csereterületek közül, az újrahhasznosítással érintett földrészek vonatkozásában, a Tfv. 6. § (1) bekezdése értelmében a más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén az igénybevevő, illetve az igénybevevő személyének eredménytelen megállapítása esetén a terület tulajdonosa köteles a területet, de legalább a terület felét – a választása szerint – mező-, illetve erdőgazdasági művelésre alkalmassá tenni.

A Tfv. 6. § (6) bekezdése szerint, a tervezett újrahhasznosítás jóváhagyásáról az ingatlanügyi hatóság határozattal dönt, amelyben

- a) megállapítja az újrahhasznosítás célját és határidejét, és
- b) előírja az újrahhasznosítás megvalósítása érdekében az igénybevevő kötelezettségeit.

A Tfv. 6. § (7) bekezdése értelmében az igénybevevő a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtaknak megfelelően köteles a területet újrahasznosítani. Az igénybevevő az újrahasznosítást – annak elvégzését követő 8 napon belül – köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni.

A Tfv. 6. § (8) bekezdése értelmében az újrahasznosításról a (7) bekezdésben meghatározott bejelentéstől számított 15 napon belül, bejelentés hiányában legkésőbb a (6) bekezdés szerinti határozatban meghatározott határidő elteltét követő 30 napon belül az ingatlanügyi hatóság helyszíni szemle során győződik meg.

A Tfv. 6. § (9) bekezdése értelmében, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy a terület újrahasznosítása a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtak szerint valósult meg, az ingatlanügyi hatóság az újrahasznosítást határozattal elfogadja, amelyben megállapítja az újrahasznosított terület művelési ágát, minőségi osztályát és aranykorona értékét.

A Tfv. 6. § (10) bekezdése értelmében, ha a helyszíni szemle során megállapításra kerül, hogy a terület újrahasznosítására nem, vagy nem a (6) bekezdés szerinti határozatban előírtaknak megfelelően került sor, az ingatlanügyi hatóság újabb határozatot hoz, amelyben határidő megjelölésével az újrahasznosítás érdekében szükséges további munkák elvégzésére kötelezi az igénybevevőt. A további munkák elvégzését előíró határozatban foglaltak végrehajtására a (8) és (9) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.

A Tfv. 6. § (11) bekezdése értelmében, ha az újrahasznosítási kötelezettség teljesítésének a megállapítása során az igénybevevő úgy nyilatkozik, hogy a terület újrahasznosításáról erdő telepítésével gondoskodik, az ingatlanügyi hatóság megkeresi az erdészeti hatóságot az erdőtelepítési kivitelezési terv jóváhagyásáról szóló véglegessé vált határozatának a beszerzése érdekében.

A Tfv. 6. § (12) bekezdése értelmében, ha az erdészeti hatóság megállapítja, hogy az erdő telepítésének a megvalósítása bármely okból megghiúsult, és ezért az adott terület nem minősülhet az Evt. alapján erdőnek, erről a tényről az erdészeti hatóság tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot.

A Földmérési és Földügyi Osztály tájékoztatja, hogy jelen földvédelmi vélemény nem helyettesíti a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyt.

A Földmérési és Földügyi Osztály földvédelmi véleménye a Tfv. 6/B. §-án, illetve az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésén alapul.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tóth Márta
osztályvezető helyett

Megyes Ildikó
kormánytisztviselő

Kapja:

1. Mikepércs Községi Önkormányzat
2. Irattár

4271 Mikepércs, Kossuth utca 1.

elektronikus úton