



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 26051/2/2023.
Ügyintéző: dr. Stefán Tibor
Telefonszám: 42-523-252

Tárgy: Tiszavasvári Város ITS felülvizsgálatának
véleményezése.
Hiv. szám: TPH/654-39/2023.

Szőke Zoltán részére

Tiszavasvári Város Polgármesterének

Székhelyén

Elektronikus úton továbbítva!

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 30. § (9) bekezdésében, illetve 9. mellékletének 18. pontjában foglaltakra, Tiszavasvári Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája készítésével kapcsolatban földvédelmi szempontból az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal – mint a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerv - **a termőföld mennyiségi védelme vonatkozásában az alábbi véleményt adja:**

Tiszavasvári Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája tárgyában készített dokumentáció magába foglalja a középtávon elérendő - átfogó és horizontális - fejlesztési célokat, a megvalósítást szolgáló beavatkozások körét és a megvalósítás eszközeit. Az Integrált Településfejlesztési Stratégiában az adott település egésze szempontjából jelentős fejlesztések is meghatározásra kerülnek. **A dokumentációban jelzett, tervezett külterületi fejlesztések érinthetik, vagy hatást gyakorolhatnak a település külterületén lévő termőföldek hasznosítására is.**

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tiszavasvári Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájával kapcsolatban kifogást nem emel, ahhoz a következőkben részletezett - a termőföld mennyiségi védelme szempontjából érvényre juttatandó - jogszabályi rendelkezések betartása mellett hozzájárul.

A termőföld más célú hasznosításának – betartandó - fő szabályai a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) jelenleg hatályos rendelkezései szerint az alábbiak:

„Földvédelmi eljárás

7. § (1) A földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDÜGYI IGAZGATÁSI OSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 11. Telefon: 42/523-200
E-mail: foldhivatal@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://szabolcs.foldhivatal.hu>

(2) Az ingatlanügyi hatóság a földvédelmi eljárás, földvédelmi szakhatósági közreműködés, illetve a földvédelmi szakkérdés vizsgálata során minden esetben helyszíni szemle alapján dönt, ide nem értve a 8/C. §-ban meghatározott esetet.

A termőföld (időleges, illetőleg végleges) más célú hasznosítására vonatkozó közös szabályok

9. § (1) Termőföld más célú hasznosításának minősül:

- a) a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;
- b) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;
- c) az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

(2) Nem minősül a termőföld más célú hasznosításának napenergiát az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerinti agrofotovoltaikus rendszer szerint felhasználva villamos energiát termelő erőmű létesítése és üzemeltetése, ha nem akadályozza az alatta fekvő területnek a 2. § 19. pontjában megjelölt valamely művelési ág szerint termőföldként történő hasznosítását.

10. § (1) 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.

(2) A termőföld más célú hasznosítása mentes az ingatlanügyi hatóság engedélye alól, ha a termőföldet

a) a részarány-földkiadási eljárás során, továbbá a részarány-földkiadási eljárás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése, valamint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti megosztás során keletkező új földrészletek megközelítését szolgáló utak kialakítása,

b) mezőgazdasági célú tereprendezés, valamint a meliorációs tervekben előírányzott munkákat,

c) erdő telepítése,

d) a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 26. § (4) bekezdésében, az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény (a továbbiakban: Áhtv.) 5. § (1) bekezdésében meghatározott használati jog gyakorlása, vagy az Áhtv. 15/A. §-ában meghatározott tranzit-zóna kialakítása, vagy

e) halastó létesítése,

f) véglegessé vált vízjogi létesítési engedélyben meghatározott vízkivételt biztosító vízilétesítmény vagy mezőgazdasági vízellátást szolgáló vízilétesítmény, valamint az ezekhez kapcsolódó műtárgyak létesítése, illetve építési engedélyezés hatálya alá nem tartozó, öntözéshez kapcsolódó építmények létesítése, vagy

g) az országos jégkármeelőző rendszer kiépítése és működtetése,

h) kis teljesítményű erőmű földműves tulajdonos, vagy földműves földhasználó általi létesítése, üzemeltetése,

i) kis teljesítményű erőműnek a h) pont alá nem tartozó személy által az átlagosnál gyengébb minőségű, de legfeljebb hektáronként 15 AK értékű termőföldön történő létesítése, üzemeltetése céljából veszik igénybe.

(2a) A (2) bekezdés f) pontja alkalmazásában

a) vízilétesítmény alatt a vízgazdálkodásról szóló törvény,

b) műtárgy, illetve építmény alatt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építményeket kell érteni.

(2b) A (2) bekezdés f) pontjában meghatározott földvédelmi engedélyezési eljárás alóli mentesség megállapításához az ingatlanügyi hatóság a végleges vízjogi létesítési engedély beszerzése érdekében megkeresi a vízügyi hatóságot annak megállapítása érdekében, hogy a földvédelmi engedélyezési

eljárás alóli mentesség alapjául szolgáló, a végleges más célú hasznosítás iránti kérelemben megjelölt cél, az igénybevétellel érintett terület és annak nagysága megegyezik-e a végleges vízjogi létesítési engedélyben foglaltakkal. A végleges határozatot az igénybevevő is benyújthatja az ingatlanügyi hatóság részére.

(2c) A termőföld más célú hasznosítása mentes az ingatlanügyi hatóság utólagos hozzájárulása alól, ha a termőföldön természetes módon megjelenő víz állandó vízborítottságot eredményez, amelynek megtartása vízgazdálkodási szempontból szükséges és indokolt.

(2d) A (2c) bekezdés szerinti esetben a termőföld művelési ág változásának bejelentésére irányadó szabályokat kell alkalmazni, a (2e) bekezdésben foglaltak szerinti eltéréssel.

(2e) A (2d) bekezdés szerinti bejelentést követően, továbbá ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a vízborítottság más módon az ingatlanügyi hatóság tudomására jut, az ingatlanügyi hatóság a vízügyi igazgatóságot szakértőként vonja be annak megállapítása érdekében, hogy a földvédelmi eljárás alóli mentesség alapjául szolgáló körülmények fennállnak-e. A vízügyi igazgatóság szakvéleményét a (2d) bekezdés szerinti bejelentő is benyújthatja az ingatlanügyi hatóság részére a bejelentéssel egyidejűleg.

(2f) A 14/C. § szerint kell eljárni, ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján megállapítható, hogy a termőföldön természetes módon megjelenő víz megtartása vízgazdálkodási szempontból nem szükséges és nem indokolt.

(2g) A 16. § szerint kell eljárni, ha a vízügyi igazgatóság szakvéleménye alapján megállapítható, hogy a vízborítás a termőföldön nem természetes módon jelent meg, és a más célú hasznosítás nem tartozik a (2) bekezdés hatálya alá.

(3) A termőföld más célú hasznosításával járó engedélyezési, jóváhagyási vagy tudomásulvételi (a továbbiakban együtt: engedélyezési) eljárásban érdemi döntés a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló véglegessé vált ingatlanügyi hatósági határozat figyelembevételével hozható. Az ingatlanügyi hatóság határozatának hiánya esetén az eljáró hatóság az engedélyezési eljárását felfüggeszti. *

(3a) A (3) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni a vasúti építmények azon építésügyi hatósági engedélyezési eljárása vonatkozásában, ahol a nyomvonal által érintett ingatlanokat kormányrendelet állapítja meg.

(4) A termőföld más célú hasznosítása az igénybe vevő személyétől függetlenül kizárólag a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott célú igénybevételekre engedélyezhető, ha az érintett termőföld tulajdonjoga megszerzésének napjától a más célú hasznosítás iránti kérelem benyújtásának napjáig 5 év még nem telt el, és a tulajdonos a tulajdonszerzés alapjául szolgáló okiratban a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tett, kivéve ha a termőföld igénybevétele kisajátítás céljának megvalósítása érdekében szükséges, vagy ha a termőföld igénybevétele olyan, a tulajdonjog korlátozását lehetővé tevő közérdekű célt szolgál, amelynél törvény lehetővé teszi a tulajdonos, illetve haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatának bíróság vagy hatóság döntésével történő pótlását.

(5) A földvédelmi eljárás során a (4) bekezdésben foglaltak mellőzése vagy megkerülése súlyos eljárási jogszabálysértésnek minősül, ezért az eljárásban hozott más célú hasznosítást engedélyező vagy az engedély nélküli más célú hasznosításhoz utólagosan hozzájáruló határozatot meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni.

10/A. § (1) A termőföld más célú hasznosítása megkezdésének minősül:

a) a 9. § (1) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott esetekben a termőföld első igénybevétele;
b) a 9. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a fekvéshatár változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az igénybevevő a más célú hasznosítás megkezdését az első igénybevételt megelőzően legalább 8 nappal köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóság részére.

11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevétele - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányauzemet 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.

(4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Az időleges más célú hasznosítás

14. § (1) A termőföld-igénybevétel akkor minősül időleges más célú hasznosításnak, ha az érintett területen

- a) a lábon álló termés megsemmisül,
- b) termés kiesés következik be,
- c) az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy
- d) a talajszerkezet károsodik.

Más célú hasznosítás engedély nélkül

16. § (1) A termőföld engedély nélküli más célú hasznosításának minősül, ha

- a) a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy
- b) az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet.

(7) Az igénybevevőt a termőföld eredeti állapotba történő helyreállítására kell kötelezni, kivéve, ha az ingatlanügyi hatóság a (8) bekezdésben, vagy a 17. § (1d) bekezdésben meghatározott kérelemre a végleges más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul (a továbbiakban: utólagos hozzájárulás). Az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld végleges más célú hasznosítás folytatásához adott utólagos hozzájárulása a termőföld végleges más célú hasznosítására kiadott engedélynek minősül.

(8) Az igénybevevő a végleges más célú hasznosítás utólagos hozzájárulása iránti kérelmét a (4) bekezdésben meghatározott értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül terjesztheti elő.

A földvédelmi járulék

21. § (1) A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni.

(2) A járulék mértékét e törvény 1. melléklete tartalmazza.

(3) Nem kell járulékot fizetni, ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása,
- b) vízkárelhárítási vagy öntözési célú vízilétesítmény létesítése, ezek, valamint a meder rekonstrukciója, fejlesztése, üzemeltetése, vagy fenntartása, továbbá a védekezést követő helyreállítása,
- c) közüemi lakossági ivóvízellátást, valamint szennyvízelvezetést és -tisztítást szolgáló műtárgyak és azok védőterülete létesítése,

d) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv részére, jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása,

e) legfeljebb 2 hektár terület nagyságú termőföld igénybevételevel járó állami vagy önkormányzati szociális intézmény, egészségügyi- és sportlétesítmény építése, temető létesítése, bővítése,

f) *

g) *

h) belterületbe vonás esetén állami, önkormányzati bérlakásépítés megvalósítása,

i) belterületbe vonás esetén új község alakítása, településszegyesítés megszüntetése,

j) termálvíz-hasznosító létesítményekből kibocsátott használt termálvizek átmeneti tározására és természetközeli tisztítására szolgáló - lehetőség szerint többcélú - állandó jellegű tározók létesítése és bővítése,

k) *

l) csapadékvíz összegyűjtésére szolgáló tározó létesítése, üzemeltetése, bővítése,

m) kis teljesítményű erőmű építése,

n) állandó jellegű növényház létesítése

céljából engedélyezi.

(3a) A (3) bekezdésben foglaltakon túl nem kell járulékot fizetni, ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását

a) a külön jogszabály szerinti ügyfél-nyilvántartásban regisztrált mezőgazdasági termelő természetes személy tulajdonos (haszonélvező) részére, mezőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó, legfeljebb 1000 m² terület nagyságú területre,

b) természetes személy tulajdonos (haszonélvező) részére, legfeljebb 400 m² nagyságú területre engedélyezi.

(3b) A (3a) bekezdésben meghatározott járulékmentesség nem illeti meg a természetes személy tulajdonost (haszonélvezőt), abban az esetben, ha a földrészleten engedély nélküli más célú hasznosítást valósított meg.

(3c) A (3a) bekezdésben meghatározott járulékmentesség a tulajdonost (haszonélvezőt) - közös tulajdonban álló földrészlet esetén egy tulajdonostársat - csak egyszer illeti meg. Ezen a címen - 10 éven belül - ismételt járulékmentesség tulajdonosváltás esetén az új tulajdonost, illetve az új haszonélvezőt nem illeti meg, továbbá a földrészlet megosztásával nem nyílik meg ismételten e címen a járulékmentesség.

A földvédelmi bírság

24. § (1) Földvédelmi bírságot (a továbbiakban: bírság) köteles fizetni az, aki

a) elmulasztja

aa) a termőföld hasznosításával kapcsolatos általános vagy ideiglenes hasznosítási,

ab) a mellékhasznosítási,

ac) az újrahhasznosítási

kötelezettségét;

b) elmulasztja

ba) a művelési ág megváltozásának,

bb) a más célú hasznosítás megkezdésének,

bc) a tervezett újrahhasznosítás,

bd) az újrahhasznosítás elvégzésének,

be) az eredeti állapot helyreállítása elvégzésének

bejelentését;

c) az újrahhasznosítást az ingatlanügyi hatóság jóváhagyása nélkül valósította meg;

d) az ingatlanügyi hatóság felhívására nem csatolja be a 6/A. § (1) bekezdésében meghatározott dokumentumokat;

e) az időleges más célú hasznosítást követően a termőföldet

ea) az ingatlan-nyilvántartás szerinti minőségi osztálynál alacsonyabb minőségi osztályú termőföldként teszi termelésre alkalmassá;

eb) a határozatban megállapított határidő eltelte után teszi termelésre alkalmassá;

f) a termőföldet engedély nélkül hasznosítja más célra;

g) a 8/B. § (2) bekezdésében meghatározott bejelentési kötelezettségét elmulasztja.

(3) A bírság - a termőföld ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eredeti állapotának helyreállítási kötelezettsége alóli felmentés és az engedély nélkül más célra hasznosított termőföld továbbhasznosításához történő hozzájárulás esetét kivéve - ismételten is kiszabható.

(3a) Nincs helye földvédelmi bírság kiszabásának, ha a cselekménynek az ingatlanügyi hatóság tudomására jutásától számított egy év, illetve a cselekmény elkövetésétől számított öt év eltelt. A határidő számításakor a jogorvoslati eljárás időtartamát nem kell figyelembe venni."

A Tft. 2. § 19. pontja alapján „termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül;.”

A hatályos szabályozás alapján a földhivatal (ingatlanügyi hatóság) érvényesíti a termőföld, mint korlátozott mértékben rendelkezésre álló környezeti elem mennyiségi védelméhez fűződő közérdeket.

Az ingatlanügyi hatóság egyik legfontosabb feladata a termőföld védelme vonatkozásában, annak érvényre juttatása, hogy a települési fejlesztésekkel együtt járó termőföld felhasználás elsősorban gyengébb minőségű termőföldeken és a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel valósuljon meg.

A tervezett módosítások termőföldet is érintenek, ezért a termőföldet érintő fejlesztési elemek kidolgozása érdekében - a termőföld mennyiségi és minőségi védelme érdekében – az előzőekben **részletesen közzétük mindazon jogszabályi előírásokat**, amelyek célja annak érvényre juttatása, hogy

- a beépítésre szánt területek kijelölése, az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen, továbbá
- amennyiben a tervezett fejlesztések átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintenek, kizárni annak a lehetőségét, hogy a tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére, jogosultság gyakorlására hasonló körülmények és feltételek esetén, átlagos minőségű vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve
- a módosítással érintett területekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A rendezési feladat ellátásához, ezen belül a más célú hasznosításra lehetőséget biztosító fejlesztési elemek tervezésének elősegítése érdekében, a fentiek kiegészítéseként tájékoztatom **Tiszavasvári Város területén átlagosnál jobb minőségűnek minősülő** termőföldekről.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldek **Tiszavasvári területén:**

Művelési ág	Minőségi osztály
szántó	3., illetve attól jobb minőségi osztályú
gyümölcsös	1. minőségi osztályú
kert	1. minőségi osztályú
legelő	3., illetve attól jobb minőségi osztályú
rét	3., illetve attól jobb minőségi osztályú
fásított terület	4., illetve attól jobb minőségi osztályú

Felhívom a figyelmet, hogy az előzőekben részletezett jogi szabályozás szerinti termőföld más célú hasznosítását a területileg illetékes vármegyei kormányhivatal engedélyezi, tehát a konkrét módosításokkal kapcsolatos termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére irányuló kérelmeket az igénybevevő a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályainál nyújthatja be, illetve az érintett ingatlanokkal kapcsolatos változásokat is ide köteles bejelenteni. A kormányhivatal kizárólag a fent megjelölt, az eljárás megindításakor hatályos jogszabályi rendelkezések betartása esetén engedélyezheti a más célú hasznosítást.

A Tftv. hatálya nem terjed ki az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (a továbbiakban: Evt.) meghatározott erdő létesítésére, védelmére, az igénybevételére, a belterületbe vonására, és az erdőgazdálkodásra. A településrendezési terv módosításával érintett erdő művelési ágú területek igénybevételét az Evt. rendelkezései alapján az erdészeti hatóság engedélyezi.

Kérem a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a fentiek szíves figyelembe vételét.

Nyíregyháza, 2023. június 14.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából

dr. Stefán Tibor
osztályvezető