

BERKY M.

Berk

2025 APR 24



2025 APR 24

km

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Bánhidi László polgármester
részére

TOKOD

KRID azonosító: 740826797, 2531TNO

Ügyszám: 10124/2/2025.

Tárgy: Tokod Nagyközség Településrendezési
Eszközök módosítása

Ügyintéző: Mikusné Vincze Edina

Tel.: 06-33-510-822

Mell.: -

Tisztelt Polgármester Úr!

Tokod Nagyközség Településrendezési eszközök módosítása – 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában megküldött, TPH/186-5/2025. iktatószámú megkeresésére az alábbiakról tájékoztatom.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kijelölő 3. számú melléklete II.2. e) pontjában foglaltak értelmében, nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program megvalósításához – érintettség esetén – **a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő vélemény kiadására** a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki.

A településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése, vagy azok módosításához kapcsolódó eljárásokban **a termőföld mennyiségi védelmének érvényesítése érdekében az ingatlanügyi hatáskörében eljáró kormányhivatal** véleményező hatóságként működik közre, ennek során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 6/B. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján vizsgálja a tervekben lefektetett elképzeléseket, és **termőföld érintettsége esetén véleményezi azokat.**

A Tfvt. 2.§ 19. pontja szerint **termőföld** az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágba van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (Evt.) meghatározott erdőnek minősül.

Az Evt-ben meghatározott **erdőnek minősülő, a külterületi kivett, illetve a belterületi fekvésű ingatlanok** – függetlenül attól, hogy azok művelési ágba nyilvántartottak, vagy kivett területként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban – a Tfvt. 2.§ 19. pontjában foglaltak szerint **nem minősülnek termőföldnek, azokra az ingatlanügyi hatóság földvédelmi hatósági és szakhatósági hatásköre nem terjed ki.**

A megküldött Tájékoztatósi dokumentáció alapján a tervezett módosítás

- 1., A 6739/3 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb zártkerti,
- 2., A 7083 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb zártkerti,
- 3., A 711 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb belterületi,
- 4., Az 5933/3 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb zártkerti,
- 5., A 362/6 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb belterületi,
- 6., A 3267 és 3268/1 hrsz-ú ingatlanok által érintett telektömb belterületi,
- 7., A 7374/1 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb zártkerti,

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
Földhivatali Koordinációs Osztály

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2. Levelezési cím.: 2501 Esztergom Pf.:64

Tel.: (33) 510-827, e-mail: foldhivatal@komarom.gov.hu

KRID azonosító.:412850998

www.kormanyhivatalok.hu

Tokodi Polgármesteri Hivatal	
Érk.sz.: 2653	Dátum: 2025 APR 24
Ikt.sz.: 186-19	Dátum:
Előadó: BM	Előszám:

8., A 6103/1 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb zártkerti fekvésű,
9., A 0204/5 hrsz-ú ingatlan által érintett telektömb külterületi, az ingatlan-nyilvántartásban kivett megnevezéssel szereplő, továbbá átlagosnál nem jobb minőségű alrészlettel rendelkező földrészlet területét érinti.

A 10. sorszám alatt szereplő tervezési feladat a HÉSZ egyes előírásait módosítja.

A dokumentáció szerint új beépítésre szánt terület kijelölés (7-es és 8-as sz. mód.) zártkerti fekvésű ingatlanok területét érinti.

A Tfvt. 6/B. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóságnak a termőföld mennyiségi védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételevel 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 terület felhasználás ne akadályozza.

Továbbá, ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak **kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek,**

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

A Tfvt. 6/B. § (2) bekezdésben foglaltakat **nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében**, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Az **átlagos minőségű termőföld** meghatározása a Tfvt. 2. §. 1. pontja alatt található, mely szerint az adott település azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona-értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő, de hektáronként **szántó esetében legfeljebb 22 AK értékű, rét esetében legfeljebb 16 AK értékű, legelő esetében legfeljebb 6 AK értékű** termőföld.

Tokod Nagyközség külterületi termőföldjeinek minőségi osztályok és művelési ágak szerinti megoszlása:

Művelési ág	minőségi osztály KTJ K/ha	terület ha,m ²	%	Átl. KTJ K/ha
szántó	3 (27,80 AK)	35,0508	11,6	16,76
	4 (22,60 AK)	101,6458	33,5	16,76
	5 (15,60 AK)	34,5327	11,4	16,76
	6 (11,10 AK)	89,1313	29,4	16,76
	7 (6,60 AK)	41,6309	13,7	16,76
	7 (3050 AK)	1,0074	0,3	16,76
	3 (7,00 AK)	9,7229	3,1	2,59
legelő	4 (4,20 AK)	29,5728	9,5	2,59
	5 (2,80 AK)	166,8496	53,6	2,59
	6 (1,40 AK)	105,4185	33,8	2,59
	4 (43,40 AK)	0,0720	3,0	33,31
szőlő	5 (33,00 AK)	2,3667	97,0	33,31
	5 (3,80 AK)	0,7961	50,0	2,25
fásított terület	7 (0,70 AK)	0,7970	50,0	2,25
kert	4 (22,60 AK)	0,0656	100,0	22,60
gyümölcsös	4 (22,60 AK)	25,4159	100,0	22,60
rét	3 (40,00 AK)	3,1284	100,0	40,00

Tájékoztatom Tokod Nagyközség törzskönyve, valamint a Tfv. 2. § 1. pontja alapján, hogy a település külterületén a 3-as és 4-es minőségi osztályú szántó, a 3-as és 4-es és 5-ös minőségi osztályú legelő, a 4-es minőségi osztályú szőlő, az 5-ös minőségi osztályú fásított terület, valamint a 3-as minőségi osztályú rét művelési ágú területek **minősülnek átlagosnál jobb termőföldnek.**

A fentiekre tekintettel, mivel a módosítással átlagosnál jobb minőségű termőföld új beépítésre szánt területként történő kijelölése nem történik, így a terv ellen **kifogást nem emelek, a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.**

Tájékoztatom továbbá, hogy termőföldet érintő más célú hasznosítási igény esetén az ingatlanügyi hatóság egyedi földvédelmi eljárás keretében vizsgálja meg, hogy a Tfv. rendelkezései szerint az érintett ingatlanok más célú hasznosítása engedélyezhető-e.

Jelen általános földvédelmi szempontokat és szabályokat tartalmazó véleményem – termőföld érintettsége esetén – az egyedi földvédelmi eljárások megindítása és engedélyek beszerzése alól nem mentesít.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Dr. Katics
Zsuzsanna
dr. Katics Zsuzsanna
főosztályvezető

Digitálisan aláírta:
Dr. Katics Zsuzsanna
Dátum: 2025.04.22
17:10:21 +02'00'

