



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474  
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2020. július 29-i rendkívüli ülésére

**Tárgy:** A Zalaegerszegen megvalósítani tervezett lazactenyésztő üzem létesítésének előkészítéséhez szükséges döntések meghozatala

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Szabó Nóra *Nóra*  
vagyongazdálkodási szakreferens

**Egyeztetve:**

Oláh Gábor Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
Dr. Vadvári Tibor alpolgármester *Tibor*

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály  
Cziborné Vincze Amália *Amália*

**Törvényességi és tartalmi, formai  
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály  
dr. Sente Klaudia *Klaudia*

5-11-1

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

A HungaroSalmon Zrt. képviseletében eljárva Erdős Gergely vezérigazgató úr írásban megkereséssel fordult hozzám a cég által tervezett, RAS technológiás (Recirculating Aquaculture System), évi 1.000 tonna lazacot tenyésztő üzem Zalaegerszegen történő megvalósítása érdekében. A beruházáshoz a cég a „MAHOP-2.3-2016 kódszámú A fenntartható akvakultúrával foglalkozó új gazdálkodók ösztönzése” c. pályázati forrást kívánja igénybe venni. A RAS lazac tenyésztési technológiának egyik legfontosabb eleme, hogy elegendő minőségű és mennyiségű, lazac nevelésre szolgáló víz álljon rendelkezésre. A tervezett RAS üzem évi 1.000 tonna élőhal tenyésztési kapacitással fog rendelkezni, melyhez a vízszükséglet 1.800 m<sup>3</sup>/nap. A vezérigazgató úr tájékoztatása szerint ez a vízmennyiség új kutak (3 kútcsoport) fúrásával tud rendelkezésre állni. Az első fázist megvalósító projekt céget már megalapították, a Zalmon Kft. (1125 Budapest, Mátyás király u. 49/B.) a HungaroSalmon Zrt. pénzügyi és szakmai irányítása mellett fogja a tevékenységet kialakítani. A fenntarthatóság, környezettudatosság, környezetvédelem kiemelkedő fontosságú a RAS technológiájú üzemek tervezése során, melynek következtében egyebek mellett az üzemből távozó vízre is rendkívül szigorú, belső környezetvédelmi előírások vonatkoznak. A projekt megvalósítási helyszínéül Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában álló 0828/7 és 0828/8 hrsz.-ú külterületi ingatlanok kerültek megjelölésre a gazdasági társaság által. A projekt megvalósításához szükséges továbbá villamos energia, vezetékes víz, csatorna bekötés.

A 0828/7 hrsz.-ú ingatlan erdő és legelő művelési ágú, összesen 17 ha 1848 m<sup>2</sup> nagyságú, míg a 0828/8 hrsz.-ú ingatlan legelő művelési ágú és 1 ha 5848 m<sup>2</sup> nagyságú.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szerint a Zalaegerszeg 0828/7 hrsz.-ú ingatlan Gip-4 jelű ipari övezet, beépítésre szánt terület, valamint Eg jelű gazdasági erdőterület, beépítésre nem szánt terület, a Zalaegerszeg 0828/8 hrsz.-ú ingatlan Gip-4 jelű ipari övezet, beépítésre szánt terület, közúti közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület, Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület, beépítésre nem szánt terület, valamint vízgazdálkodási terület, beépítésre nem szánt terület. (1. számú melléklet). Az ingatlanok tulajdoni lapjai az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezik.

Első ütemben a beruházáshoz mintegy 24.000 m<sup>2</sup> beépíthető területre van szükség a Zalaegerszeg 0828/7 és 0828/8 hrsz.-ú ingatlanokból. Ahhoz, hogy a beruházás a fenti területeken megvalósulhasson, az alábbi hatósági eljárások lebonyolítása válik szükségessé:

- A településrendezési terv módosítása, amely a 0828/8 hrsz.-ú ingatlan vízgazdálkodási területből Gip-4 jelű övezetbe, valamint a 0828/7 hrsz.-ú ingatlanból az igényelt terület Gip-4 jelű övezetbe sorolására vonatkozik. A rendezési terv módosításához szükséges a jelenleg természetszerű erdő fejlesztéssel érintett részére erdő igénybevételi eljárás lefolytatása, valamint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése.
- Művelési ág változás iránti kérelemmel kell fordulni a földhivatalhoz annak érdekében, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a tényleges használatnak megfelelő művelési ágak bejegyzésre kerüljenek. A 0828/8 hrsz.-ú ingatlanból a jelenleg legelő művelési ág helyett a természetbeni nyílt árok és út művelési ág, míg a 0828/7 hrsz.-ú ingatlanból jelenleg erdő és legelő művelési ágból a valóságnak megfelelő erdő, legelő és rét művelési ág kerül bejegyzésre.
- A 0828/7 hrsz.-ú ingatlan rét művelési ágára a Földhivataltól más célú hasznosításra vonatkozó eljárást kell kezdeményezni. Ezt követően változási vázrajzot kell

készíttetni az önálló hrsz.-ú ingatlanra, kivett, telephely művelési ág megnevezéssel, majd a telekalakítási eljárás lefolytatása következik. A fentiek birtokában más célú hasznosítás átvezethető kivett művelési ágra, telephelyre.

A 0828/8 hrsz.-ú ingatlan egy része vízgazdálkodási terület, rajta nyílt árok, továbbá áram és nyomott szennyvíz vezeték található. A nyílt árok zárttá tétele indokolt a beruházás megvalósítása érdekében, mely megvalósítása költségekkel jár. Továbbá a közművek vonatkozásában szolgalmi jog alapításáról is rendelkezni szükséges.

A projekt megvalósításához szükséges fentebb ismertetett-, továbbá a kivitelezési munkálatok előkészítését szolgáló valamennyi eljárás díjának és költségének megfizetését a beruházó vállalja, tekintettel arra, hogy a projekt megvalósítása a beruházó érdeke és kockázata. A költségek viselésére a beruházóval megállapodást kell kötni. A projekt megvalósítása az önkormányzatunk számára költséget nem jelenthet.

Sikeres pályázat esetén a beruházónak szándékában áll a projekt megvalósítási helyszínként szolgáló ingatlanok megvásárlása. Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházásakor Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet 21.§ (1) bekezdés 2. pontjában foglaltak figyelembe vételével kell eljárni.

Az ingatlanok értékesítéséhez a Közgyűlés külön, önálló napirendi pont keretében hozott döntése szükséges.

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházását megelőzően, a projekt előkészítése céljából az önkormányzat részéről szükséges döntések meghozatala és intézkedések megtétele érdekében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése egyetért és támogatja, hogy a Zalmon Kft. (1125 Budapest, Mátyás király u. 49/B.) projekt cég beruházásaként Zalaegerszegen a 0828/7 és 0828/8 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a „MAHOP-2.3-2016 kódszámú A fenntartható akvakultúrával foglalkozó új gazdálkodók ösztönzése” pályázat keretében RAS technológiás, évi 1.000 tonna lazacot tenyésztő üzem valósuljon meg. Sikeres pályázat esetén az ingatlanok a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés rendelkezésére állnak.

**Határidő: 2020. július 31.**

**Felelős: Balaicz Zoltán polgármester**

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy megkezdje azokat az eljárásokat, meghozza azokat a döntéseket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a területek a beruházás fogadására alkalmassá váljanak. Ezen eljárások valamennyi díjának és költségének megfizetését a beruházónak kell vállalnia.

**Határidő: 2020. október 31.**

**Felelős: Balaicz Zoltán polgármester**

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a Zalmon Kft. az ingatlanokat érintően a pályázatát előkészítse, és egyidejűleg felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához szükséges tulajdonosi és egyéb jognyilatkozat megtételére.

**Határidő: 2020. október 31.**

**Felelős: Balaicz Zoltán polgármester**

Zalaegerszeg, 2020. július 17.

  
**Balaicz Zoltán**  
**polgármester**



## ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.

Tel.: 92/502-100, Fax.: 92/311-474

E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu

Ügyiratszám: 207-29/2020.

Tárgy: ZÉSZ kivonat Zalaegerszeg 0828/7 és

Ügyintéző: Borsos-Kiss Edina

0828/8 hrsz

Tel: 92-502-134

Email: kisedina@ph.zalaegerszeg.hu

### KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szerint a Zalaegerszeg 0828/7 hrsz-ú ingatlan Gip-4 jelű ipari övezet, beépítésre szánt terület, valamint Fg jelű gazdasági erdőterület, beépítésre nem szánt terület, a Zalaegerszeg 0828/8 hrsz-ú ingatlan Gip-4 jelű ipari övezet, beépítésre szánt terület, közúti közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület, Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület, beépítésre nem szánt terület, valamint vízgazdálkodási terület, beépítésre nem szánt terület.

#### A ZÉSZ 31.§ szakasz szerint a Gip-4 jelű övezet előírásai:

- (1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.
- (3) A „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz- és robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén lakás nem helyezhető el.
- (4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Hátókeret megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-4	30 m, 2000 m <sup>2</sup>	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m <sup>(1)</sup>	4,5 m	25 % <sup>(2)</sup>

#### A ZÉSZ 34.§ szerint a közúti közlekedési és közműterület övezet előírásai:

- (1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetési tartalmazhat.

(4) A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m<sup>2</sup> beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m<sup>2</sup> beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

A ZÉSZ 36.§ szerint az Eg jelű övezet előírásai:

(1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági- és „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetben közmű és út építményei, valamint erdei kilátó, és magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, és az előzőekhez kapcsolódó turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei:

	Beépítési mód	Legkisebb telkek területe	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb beépítési magasság
Eg	szabadon álló	10 ha	0,3 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m

(1) : Kilátótorony és sportépület magassága nem korlátozott

(6) Az „Ev”, „Eg”, és „Ek” jelű övezetek területén a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területén az ökológiai folyosó megyei övezetében külszíni bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**A ZÉSZ 36/B.§ szerint az Má-3 jelű övezet előírásai:**

- (1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.
- (2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.
- (3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.
- (4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke			Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépületek beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%			Homlokzatmagasság: 5,0 m	Épületmagasság: 4,0 m

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

**A ZÉSZ 37.§ szerint a Vízgazdálkodási terület előírásai:**

- (1) A vízgazdálkodási terület övezete a folyóvizek, állóvizek és a közcélú nyílt csatornák medre valamint az árvízvédelmi töltések és építmények területe.
- (2) „V” jelű vízgazdálkodási övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

Fenti szabályozás, az országos jogszabályok és a ZÉSZ egyéb előírásai szerint lehet az ingatlan megosztani, ill. beépíteni.

Zalaegerszeg, 2020. július 15.

Jegyző megbízásából aláírattal:



*Kustányne László Noémi*  
**Kustányne László Noémi**  
 osztályvezető



Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem bíteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37646/2020

2020.07.14

Szektor : 53

ZALAEGERSZEG

Külterület 0828/7 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett mégnévezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aloktató adatok kat.jöv. ha m2 k.fill.
a erdő	3	16.7848	127.56	
b legelő	4	4000	0.59	
A földrészlet összes területe:		17.1848	128.15	

2. bejegyző határozat: 36875/2/2020.01.31  
Régészeti lelőhely

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39030/2007.03.27  
jogcím: telekalakítás  
jogállás: tulajdonos  
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.  
törzsszám: 15734453

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39030/2007.03.27

Önálló szöveges bejegyzés a 0828/4.hrsz-ú ingatlan megosztásával keletkezett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36875/2/2020.01.31

eredeti határozat: 49474/2012.10.29  
Vezetékjog  
49 m2-re  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741900  
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36875/2/2020.01.31

Önálló szöveges bejegyzés, terület 4000 m2-rel növekedett, mely átjegyezve a Zalaegerszeg 0828/24 hrsz-ú ingatlanhoz, telekhatárrendezés jogcímén.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem birtékes tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37648/2020

2020.07.14

Szektor : 53

ZALAEGERSZEG

Külterület 0828/8 helyrajzi szám

I RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok terület ha m2	kat.jöv. k.fill
legelő	2	1.5840	10.26	1.0500	9.52
	4			5288	0.74

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38030/2007.03.27  
jogcím: telekalakítás  
jogállás: tulajdonos  
név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 9900 ZALAEGERSZEG Kosuth Lajos utca 17-19.  
törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38030/2007.03.27  
Önálló szöveges bejegyzés a 0828/4.hrsz-u ingatlan bejegyzésével keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33763/2009.03.27  
Vezetékjog  
41 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741900  
cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40894/2010.07.31  
Vezetékjog  
22 KV-os közcélú légvezeték, földkábel, YR állomás 1405 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741900  
cím: 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap az igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE