

ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502106,502107, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu


..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2020. október 15-i ülésére


Tárgy: A zalaegerszegi 0262/4 hrsz-ú ingatlan (Bazitai út) belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Főépítési Osztály
Kustányné László Noémi osztályvezető 

Egyeztetve: Műszaki Osztály 

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály


Tisztelt Közgyűlés!

A város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 137/2016.(VII.06.) sz. határozatával fogadta el. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szól (továbbiakban: ZÉSZ).

A belterületi határvonalat 2013-tól sem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, sem az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), sem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Rendelet) nem szabályozza. A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület-határ az alaptérképi jelölés alapján, a földrészletek fekvésük szerinti meghatározásaként szerepel a szabályozási terven, azonban tervezett belterülethatár nem.

Az önkormányzat – az OTÉK 6.§ (1) bekezdése szerint – a ZÉSZ-ben beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területeket jelölt ki. Az önkormányzat – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (3) bekezdése értelmében – a belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatja belterületbe.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint a termőföld más célú hasznosításának minősül többek között a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése is. A termőföld más célú hasznosítása megkezdésének minősül a törvény 10/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a fekvéshatár változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 94. § alapján a termőföld végleges más célú hasznosítása tulajdonképpen a termőföld belterületbe vonásának minősül, aminek következménye a település belterülete és külterülete közötti fekvéshatár-változás. A fekvéshatár-változás átvezetésére az ingatlan megosztására és az adat változások átvezetésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről, mint a termőföld belterületbe vonásáról rendelkező jogerős határozat, valamint ebben az engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása is szükséges.

A Vhr. 50. § (1) és (2) bekezdése alapján művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a településekkel kapcsolatban a település belterületén az egy hektárt meg nem haladó beépített és beépítetlen földrészletet, függetlenül attól, hogy azon mező- vagy erdőgazdasági művelést folytatnak.

A települési önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) meghatározott kötelező és önként vállalt feladat- és hatásköröket látja el. Az Mötv. 13. § (1) bekezdésben felsorolt helyi közügyek és a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó feladatok között szerepel a településfejlesztés és településrendezés, a településüzemeltetés – többek között a közvilágításról való gondoskodás, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, stb –, a vízgazdálkodás.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 28. § (1) és (2) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési önkormányzat feladata. Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének több rendelete is szabályozza az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak végrehajtása során a költségek áthárításának előírásait.

- Az utépítési hozzájárulásról szóló 2/2007. (II.09.) számú önkormányzati rendelet a Zalaegerszeg közigazgatási területén lévő kötelezően előírt közlekedési létesítményekre vonatkozó szabályozásokat tartalmazza. Eszerint az újonnan beépítésre szánt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken lévő közlekedési létesítmények kiépítése az Étv. 28.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a közvetlenül érintett ingatlanok tulajdonosainak kötelezettsége. Az önkormányzat a mindenkor hatályban lévő költségvetési rendelete szerint határoz arról, hogy a közigazgatási határain belül mely létesítményeket építi meg, melynek megvalósítását követően az érintett ingatlanok tulajdonosai fejlesztési hozzájárulást fizetnek. A rendelet alapján az önkormányzat beruházásában megvalósult létesítmények beruházási összköltségének meghatározott hányadát a közvetlenül érintett ingatlanok tulajdonosaira kell áthárítani.
- A víziközműre történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló 19/2019. (V.24.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő víziközműre közvetlenül vagy bekötővezetékekkel utólagosan csatlakozó ingatlan tulajdonosai, tényleges használói általi utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeit, valamint a fizetendő hozzájárulásra vonatkozó előírásokat tartalmazza. A helyi építési szabályzatban újonnan beépítésre szánt területekre előírt kiszolgáló vízi-közművek megvalósításáról az önkormányzat saját beruházásban, vagy társulat szervezésével, vagy településrendezési szerződés kötésével gondoskodik.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) 58. §(2) bekezdése előírja, hogy belterületbe vonást megelőzően el kell készíteni a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó tervet.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközöket 2016-ban hagyta jóvá a Közgyűlés, a fenti kormányrendelet 2010. évtől hatályos. Az egész város területére azóta nem készült átfogó szabályozás. Megjegyzendő, hogy az előzőekben részletezett belterület-külterület, beépítésre szánt terület-beépítésre nem szánt terület fogalom meghatározás anomália az Étv. 2013.I.01-től hatályban lévő módosítása óta felerősödött, hiszen az építésügyi jogszabályokban a belterület-külterület fogalma nem is használatos. Ezek alapján a kormányrendeletben belterületbe vonás tulajdonképpen beépítésre szánt területbe vonást jelent, függetlenül a terület közigazgatási területen belüli fekvés szerinti hovatartozásától.

Mivel a 2016-ban jóváhagyott rendezési terv készítésekor nem készült vízrendezési terv, szükségesnek tartjuk az egész város területén a még be nem épült beépítésre szánt területekre vonatkozó vízrendezési koncepció terv elkészítését, amely során ki kell jelölni a javasolt

részgyűjtő területeket, annak érdekében, hogy ezek területigényét a szabályozási terven jelölni tudja a tervező.

A helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004. (I.28.) GKM rendelet a külön jogszabály alapján útkategóriákba sorolt helyi közutakat a helyi út kezelőjének a közútkezelés céljára, a közút-kategóriákhoz megállapított közútkezelési szolgáltatási osztályokba kell sorolnia. A helyi közutak karbantartási, üzemeltetési szabályai függetlenek az útnak a település közigazgatási határán belüli fekvés hovatartozásától, csak az útkategóriába sorolás függvénye.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése értelmében belterületbe vonási kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településszerkezeti terv kivonatát.

A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Zalaegerszeg, Bazitai út nyugati oldalán található 0262/4 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvése szerint külterületbe sorolt (1. melléklet). A Bazitai út mindkét oldala lakóépületekkel beépített ingatlanok sorából áll, az utca teljesen közművesített. Az utca mindkét oldala lakóépületekkel beépített, a Bazita település részeként. A terület szabályozási terven beépítésre szánt területbe vonása kapcsán nem készült a 2010-ben hatályban lévő kormányrendelet szerinti, a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó terv.

A Zalaegerszeg Bazitai út 19309 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 0262/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlása után a két ingatlant össze szeretné vonni. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Zalaegerszeg építési szabályzatáról szóló 25/2016.(VII.07.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlanok Lf jelű falusias lakó övezetbe, beépítésre szánt területbe soroltak (2. melléklet). Mivel a telekalakítás szabályai szerint a település azonos fekvésébe tartozó ingatlanok vonhatóak össze, a 0262/4 hrsz-ú ingatlant belterületbe kell vonni. A 19309 hrsz-ú ingatlantól délre található 0262/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak meghatalmazásával Horváth Bálint 2020. szeptember 4-én nyújtotta be az ingatlan belterületbe vonására irányuló kérelmét. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lap alapján az ingatlan jelenleg erdő művelési ágú. (3. melléklet). A Zala Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztálya a ZAG/030/4587-2/2020 számú hatósági bizonyítványával igazolta, hogy a földrészlet erdőként az Országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel, a telek fásított terület művelési ágra történő átvezetéséhez hozzájárult. (4. melléklet) A művelési ág változást a földhivatali ingatlan-nyilvántartása be kell jegyeztetni.

A településrendezési eszközök készítése során a szabályozási terv szintjén készül vízrendezési alátámasztó munkarész. A tényleges terület-felhasználásra, beruházásra készült kiviteli terv készítése során lehet az adott területre vonatkozó vízrendezési tervet készíteni.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), illetve mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályozásokról szóló 2013. évi CCXII. törvény hatályba lépésével a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó szabályok jelentősen megváltoztak. A földek adásvételét oly módon bonyolulttá és

időigényessé tették a jogszabályok, hogy sok esetben a tulajdonosok inkább belterületbe vonási eljárást kezdeményeznek az önkormányzatnál, vállalva az eljárással járó költségek viselését.

A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztályával történt egyeztetés alapján a tervezett belterület-határ feltüntetése nem szükséges a belterületbe vonáshoz, a képviselő-testületnek csak a terület-felhasználási célt tartalmazó döntést szükséges meghoznia.

Az eljárás költségeinek átvállalásáról és a belterületbe vonási eljárás lefolytatásáról az ingatlan tulajdonosai és az Önkormányzat között - mint az elmúlt két évben történt húsz esetben is - minden esetben megállapodás kötése szükséges. A belterületbe vonási eljárás a megállapodás megkötése után indítható. A megállapodásban a kérelmező vállalja a más célú hasznosítás iránti kérelem benyújtásához szükséges változási vázrajz, talajvédelmi terv elkészítésének költségét, a földvédelmi járulék megfizetését, valamint az eljárási díjak összegének megfizetését.

Mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának hatályos költségvetésében az újonnan beépítésre szánt területek út- és közműfejlesztésére nem található előirányzat, a közgyűlés terület-felhasználási célt tartalmazó döntése csak azokra az ingatlanokra vonatkozik, amelyeket a tulajdonosuk belterületbe kíván vonatni.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilakozatot Ellenőrző Bizottság a 102/2020.(X.05.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság a 78/2020. (X. 06.) határozatával egyhangúlag - 9 igen szavazattal – támogatta az előterjesztésben megfogalmazottakat.

A Gazdasági Bizottság a 87/2020. (X.07.) határozatával az előterjesztést -13 igen, egyhangú szavazattal- támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés ismeretében hozza meg a terület-felhasználási célt tartalmazó döntést.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése belterületbe vonási engedélyezési eljárás lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- Zalaegerszeg, 0262/4 hrsz-ú ingatlan (Bazitai út) lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi megkeresés függvényében a belterületbe vonási eljárást folytassa le.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

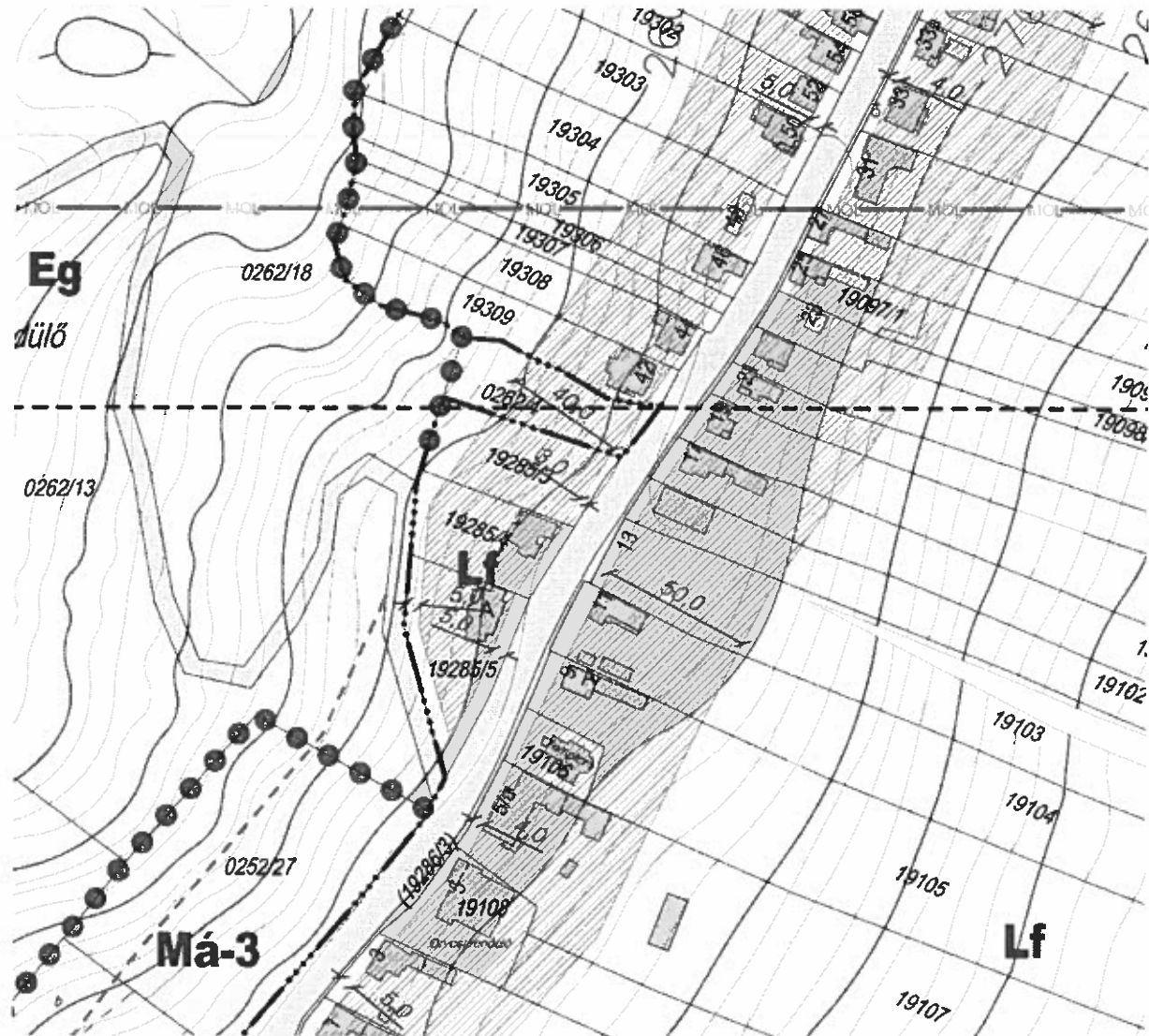
Zalaegerszeg, 2020. október 09.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

Alaptérkép



Szabályozási terv



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás szám: 30005/5173/2020

2020.09.17

ZALAEGERSEZEG

Szektor : 61

Külterület 0262/4 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

mla.o

terület ha m2 kat.t.jöv. k.fíll

alrészlet adatak kat.jöv k.fíll

. erdő

6

1147

0,66

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 37574/1998.06.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Varkas István

szül. : 1948

a.név : Szántó Klára

cím : 8900 ZALAEGERSEZEG Baritai utca 42

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 37574/1998.06.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Fajen Ágnes Mária

sz.név: Fajen Ágnes Mária

szül. : 1966

a.név : Janinich Ilona

cím : 8900 ZALAEGERSEZEG Baritai utca 42

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34052/1998.04.26

Önálló szabványos bejegyzés keltkezett 2020.01.14-én.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30707/2007.07.30

eredeti határozat: 37924/2007.03.26

Vitvesztési jog

terület mérték: 30m2-ra.

jogtul:

név: BABOSZÓBÁTE KÖZSÉG ÖNKORMÉNYZATA törzesszám: 15437314

cím : 8983 BABOSZÓBÁTE KÖZSÉG Sárdor utca 9.

Nem hiteles tulajdoni lap

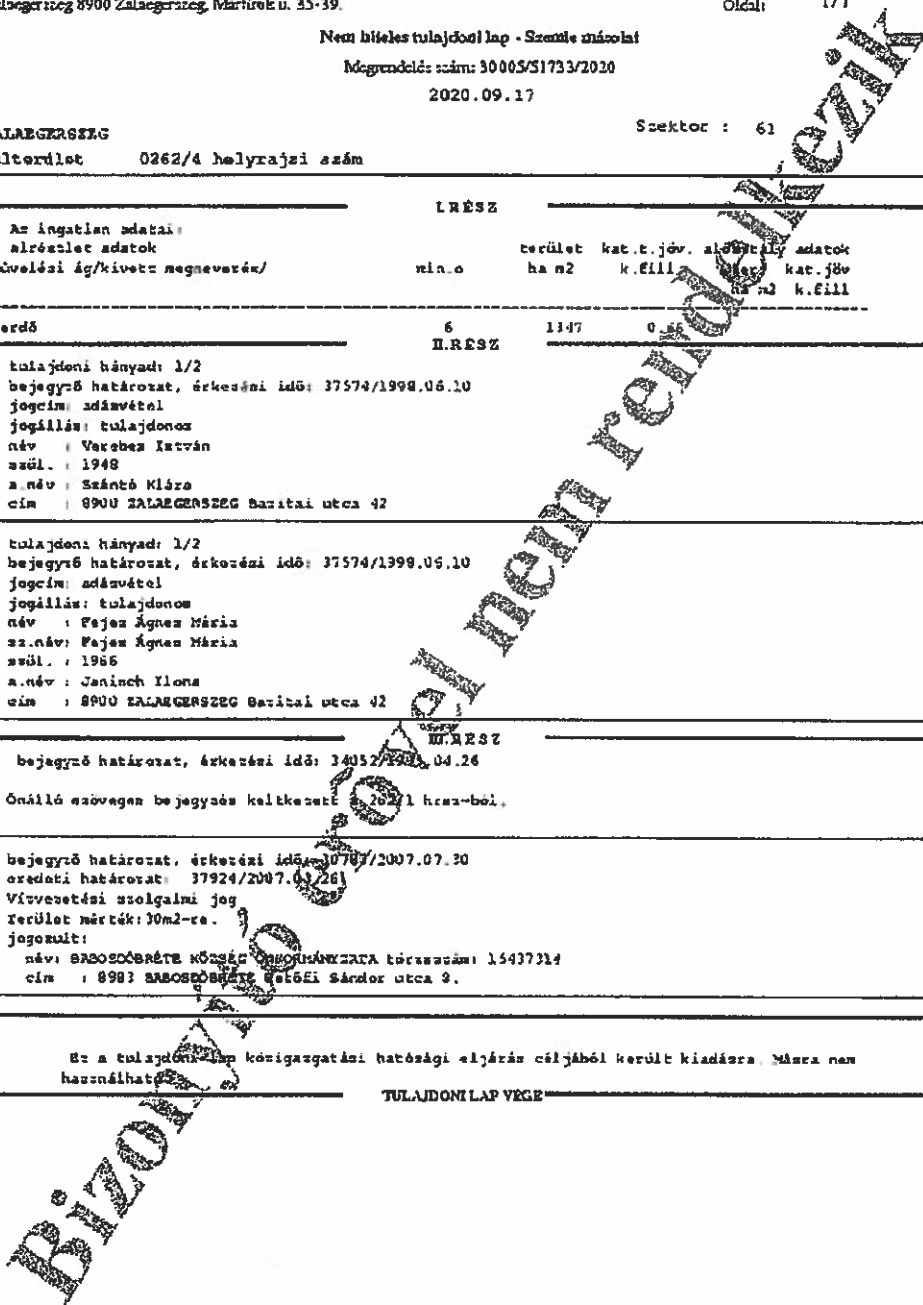
Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Aláíró: Magyar István (2020.08.31. 11:14:53)

4. melléklet



ZÁRADÉK

A papír alapú kiadvány az alapul szolgáló
elektronikusan hitelesített irattal megegyezik.

Zalaegerszeg 2020.08.31.

Magyar István
aláíró

Ügyiratszám: ZAG/030/4587-2/2020

Tárgy: hatósági bizonyítvány

Ügyintéző: Gogu Carmen

Hiv. szám: -

Telefon: (92) 549-681

Melléklet:

Hatósági Bizonyítvány

Horváth Bálint (8900 Zalaegerszeg, Baros G. u. 83.) kérelmére jelen hatósági bizonyítvány kiállításával igazolom, hogy:

Zalaegerszeg 0262/4 hrsz-ú földrészlet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 6. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti erdőként az Országos Erdőállomány Adattárban, mint hatósági nyilvántartásban nem szerepel.

A fentiek figyelembevételével:

Zalaegerszeg 0262/4 hrsz-ú földrészlet fásított terület művelési ágra történő átvezetéséhez hozzájárulásomat megadom.

A hatósági bizonyítványt az általános közigazgatási rendtartásról szóló, 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 95. § (1) bekezdése értelmében a földrészlet művelési ágának megállapításához, az Adattár mai napon hatályos állapota alapján adtam ki.

A hatósági bizonyítvány ellen fellebbezésnek helye nincs, de az ellenérdeklő fél - a bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban - bizonyíthatja, amennyiben a bizonyítvány tartalma valótlan.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 10. § c) pontja, 11. § (1) bekezdése, 12. §-a és a 2. melléklet 4. pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, időbélyegző szerint

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízott nevében és megbízásából:

Magyar István
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

AGRÁRÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY ERDÉSZETI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Zrínyi Miklós utca 36. Pf. 209.

Hivatali kapu: ERDŐJHZEZ, KRID szám: 754889980

Telefon: (36 92) 549-670, Fax: (36 92) 549-671, E-mail: erdeszet@zala.gov.hu, Honlap: www.kormanyhivatal.hu/fhu/zala