

# ZALAEGERSZEG 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 Közgyűlése  
2018. március 8-i ülésére

**Tárgy:** A zalaegerszegi 0811/65-66 hrsz-ú ingatlanok (Jedlik Ányos út) belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 

**Készítette:** Főépítési Osztály  
Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész   
Kustányné László Noémi szakreferens 

**Egveztetve:** 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 Közgyűlése a 137/2016.(VII.06.) sz. határozatával fogadta el. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szól (továbbiakban: ZÉS2).

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 ZÉS2-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 Közgyűlésének több rendelete is szabályozza az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak végrehajtása során a költségek áthárításának előírásait.

- Az útépitési 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 rendelethez 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 közművesítési hozzájárulásról szóló 32/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő víziközműre és közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményre bekötővezetékekkel rácsatlakozó vagy rácsatlakozni kívánó ingatlan tulajdonosai, tényleges használói által fizetendő közművesítési 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 rendelet részletesen tartalmazza a víziközműre és csapadékvíz-elvezető létesítményre való utólagos rácsatlakozásért fizetendő közművesítési hozzájárulásra vonatkozó előírásokat.

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 2008-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 2008-ban jóváhagyott rendezési terv készítésekor nem kellett vízrendezési tervet készíteni, 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, Jedlik Ányos út keleti oldalán található 0811/65-66 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ2 szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvésük szerint külterületbe soroltak (1. melléklet). A Jedlik Ányos utca nyugati oldala lakóépületekkel beépített ingatlanok sorából áll, az utca teljesen közművesített. A keleti oldalon található újonnan beépítésre szánt terület a 2006. XI.24-én jóváhagyott szabályozási terven került kijelölésre. A közel sík terület szabályozási terven beépítésre szánt területbe vonása kapcsán nem készült a 2010-ben hatályba lévő kormányrendelet szerinti, a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó terv.

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.

Az értékesítés előtt álló Zalaegerszeg 0811/65 és a 0811/66 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok belterületbe vonását kérték az Önkormányzattól. A 0811/65 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lap alapján (2. melléklet) 866 m<sup>2</sup> szántó művelési ágú, a 0811/66 hrsz-ú ingatlan 865 m<sup>2</sup> szántó művelési ágú (3. melléklet). Az ingatlanokat tartalmazó alaptérkép az előterjesztés 4. mellékletében található.

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 (Étv.) 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 hús 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 2018. évi 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. A 0811/65-66 hrsz-ú ingatlanok a Jedlik Ányos utca közművesített szakaszával határosak, így a lakóépület fejlesztéshez önerőből egyszerűen kivitelezhetők a szükséges közművek és a gépjárművel járható út.

2018. február 26. napján az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság a 35/2018. számú határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartotta az előterjesztést.

2018. február 27. napján a Műszaki Bizottság a 27/2018. számú határozatával egyhangúlag 12 igen szavazattal kérte tisztázni, hogy ez a belterületbe vonás az önkormányzat részére milyen kötelezettségeket jelent a jövőben, illetve mi módon kötelezhetjük a leendő tulajdonosokat, hogy részt vegyenek a közművek fejlesztésében.

A Műszaki Bizottság – a fentiekre tekintettel – a Közgyűlés döntése előtt ismét meg kívánja tárgyalni az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság döntésének megfelelően az előterjesztés kiegészítésre került. A kiegészített előterjesztést a bizottságok rendkívüli ülésen tárgyalják meg.

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

**Határozati javaslat:**

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

- Zalaegerszeg, 0811/65-66 hrsz-ú ingatlanok (Jedlik Ányos út) lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.

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

**Határidő:** 2020. december 31.

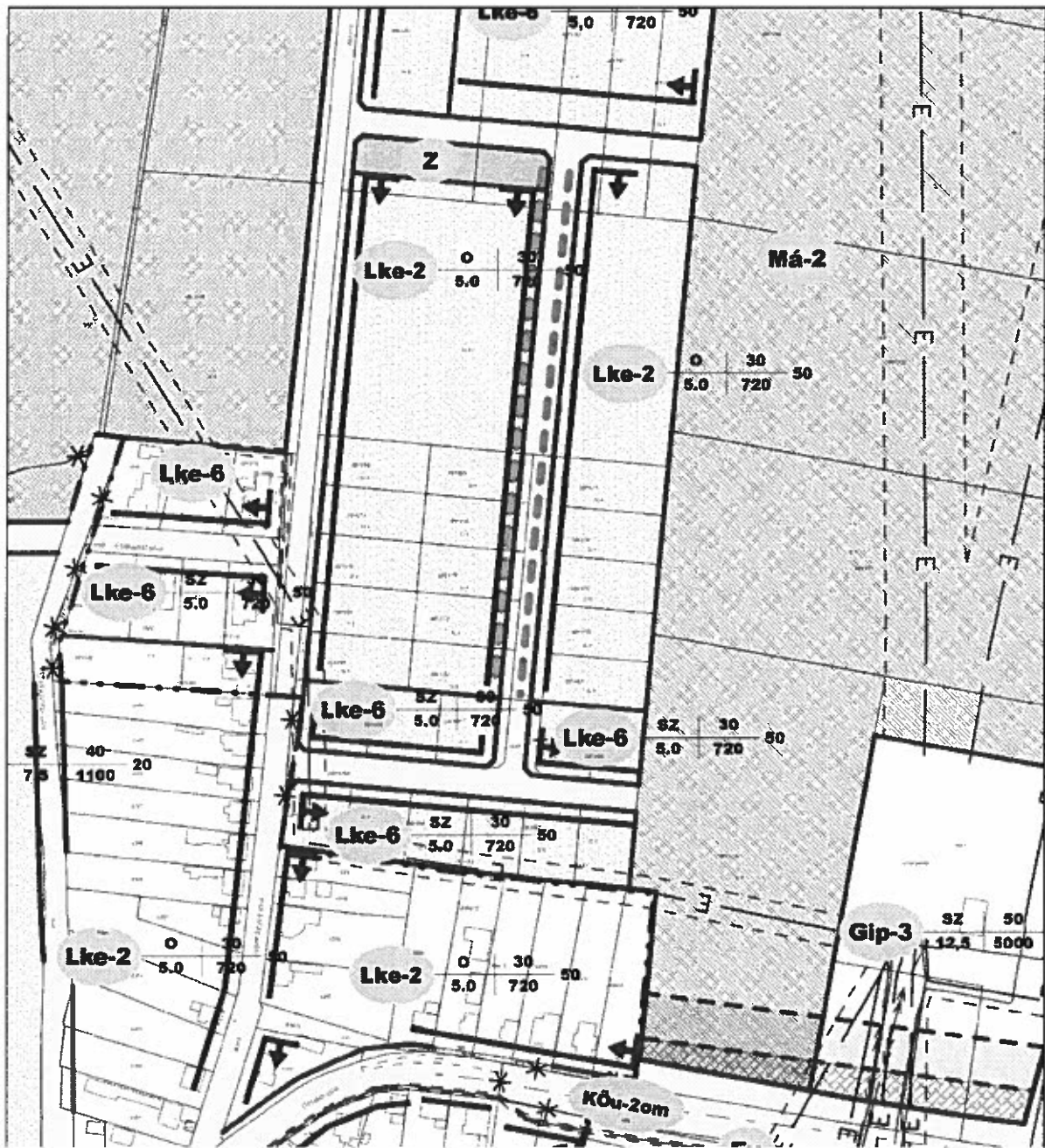
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. március 5.



Balaicz Zoltán  
polgármester





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrár- és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mátyásföld u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/6124/2018

2018.01.24

ZALAEGERSEZ

Szektor : 61

Külterület 0811/65 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	mn.o	ha m2	k.fili	ha m2	k.fili

. szántó

4

966

1,26

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényességi idő: 39212/2/2013.06.12

jogcímsz: ajándékozás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Gergely Gyula Csaba

szül. : 1960

a.név : Selyemsi Pirezka

cím : 8925 BUCSUSZENTLÁSZLÓ Széchenyi utca 60

III RÉSZ

1. bejegyzés határozat, érvényességi idő: 32247/3/2012.02.01

Önálló műveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 0811/40 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZRH Agrártudományi és Környezetvédelmi Főosztály  
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Magrendelés szám: 30003/6126/2018

2018.01.24

Szektor : 61

ZALAEGERSEGI

Kölköztérlet 0811/66 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alrészlet adatak kat.jöv. ha m2 k.Fill.
. ezánté	4	065	1.57	

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, árkesési idő: 39212/2/2013.06.12  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /1.  
jogállás: tulajdonos  
név : Gergely Gyula Csaba  
szül. : 1960  
a.név : Solymosi Fircska  
cím : 8923 BUCSUSZENTLÁSZLÓ Széchenyi utca 60

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, árkesési idő: 32247/3/2012.02.01  
Önálló szabványos bejegyzés keletkezett a Zalaegerszegi 0811/40 helyrajzi számú ingatlan mezejárásából.

2. bejegyző határozat, árkesési idő: 35492/2014.09.01  
Vesetékjog  
40 m2-re;  
jogszáma:  
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI RT. törzesszám: 10741980  
cím : 9027 GYŐR KANDÓ KÁLMÁN UTCA 1-2.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító e-útvonal nem rendelkezik

