

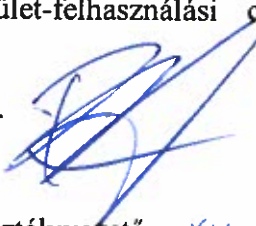

# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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 Önkormányzata Közgyűlése  
2022. május 12-i ülésére

- Tárgy:** A Zalaegerszeg, Tél utca 0998/16 hrsz.-ú (Csács), valamint a Csillagvölgy utca 0811/85 hrsz.-ú (Neszele) ingatlanok belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala
- Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 
- Készítette:** Főépítészeti Osztály  
Kustányné László Noémi osztályvezető 
- Egyeztetve:** Műszaki Osztály
- Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot 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 (továbbiakban: törvény) 15. § (3) bekezdése értelmében – a belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatja belterületbe.

A 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 az önkormányzat kötelezettsége. Az önkormányzat a mindenkor hatályban lévő költségvetési rendelete szerint határoz arról, hogy a közigazgatási határain belül mely létesítményeket építi meg, melyek 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 földrésztetek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a terület-felhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrésztetek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Zalaegerszeg, Tél utca keleti oldalán található ingatlanok a ZÉSZ szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvésük szerint külterületbe soroltak (1. és 2. melléklet). A közelmúltban kialakított lakóterület lakóépületekkel beépített, valamint még be nem épített ingatlanok sorából áll, az utca részben közművesített (3. melléklet).

A Zalaegerszeg, Tél utca 0998/16 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az ingatlan belterületbe vonását kérték az Önkormányzattól. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lap alapján a Tél utca 0998/16 hrsz-ú ingatlan 1100 m<sup>2</sup> 6-os minőségi osztályba tartozó szántó művelési ágú terület (4. melléklet).

A Zalaegerszeg Csillagvölgy utca keleti oldalán, valamint az Esthajnal utca mindkét oldalán található ingatlanok a ZÉSZ szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvésük szerint külterületbe soroltak (5. és 6. melléklet). A Csillagvölgy utca nyugati oldalán a közelmúltban már megépült és átadásra került egy 14 lakásos társasház, azóta további, többlakásos lakóépületek kivitelezése folyik. A Csillagvölgy utca keleti oldalán már kialakultak lakótelkek az ingatlanok megosztásával. Az utca részben közművesített (7. melléklet).

A Zalaegerszeg, Csillagvölgy utca 0811/85 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlan belterületbe vonását kérte az Önkormányzattól. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lap alapján a Csillagvölgy utca 0811/85 hrsz-ú ingatlan 1103 m<sup>2</sup> nagyságú, 4-es minőségi osztályba tartozó kert művelési ágú terület (8. melléklet).

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 Földhivatali Főosztályával 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 tulajdonosa és az Önkormányzat között 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 elkészítésének költségét, a földvédelmi járulék, 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 Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és a 70/2022. (V.02.) határozatával 9 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság az 58/2022. (V.03.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 9 igen szavazattal - elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság a 62/2022. (V.04.) határozatával az előterjesztést 16 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, Tél utca 0998/16 hrsz.-ú (*Csács*), valamint a Csillagvölgyi utca 0811/85 hrsz.-ú (*Neszele*) ingatlanok lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.

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

**Határidő:** 2025. december 31.

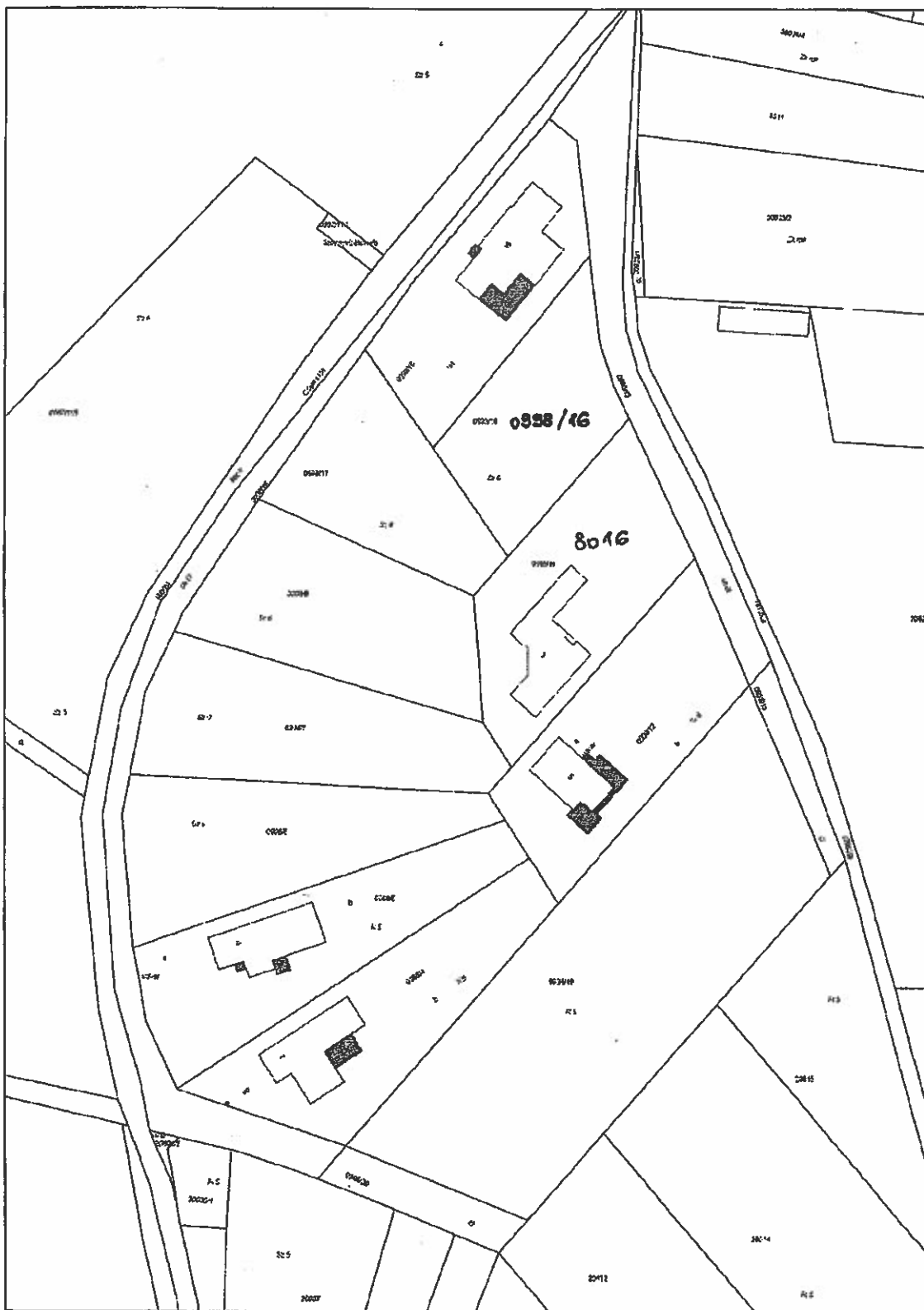
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2022. május 5.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester

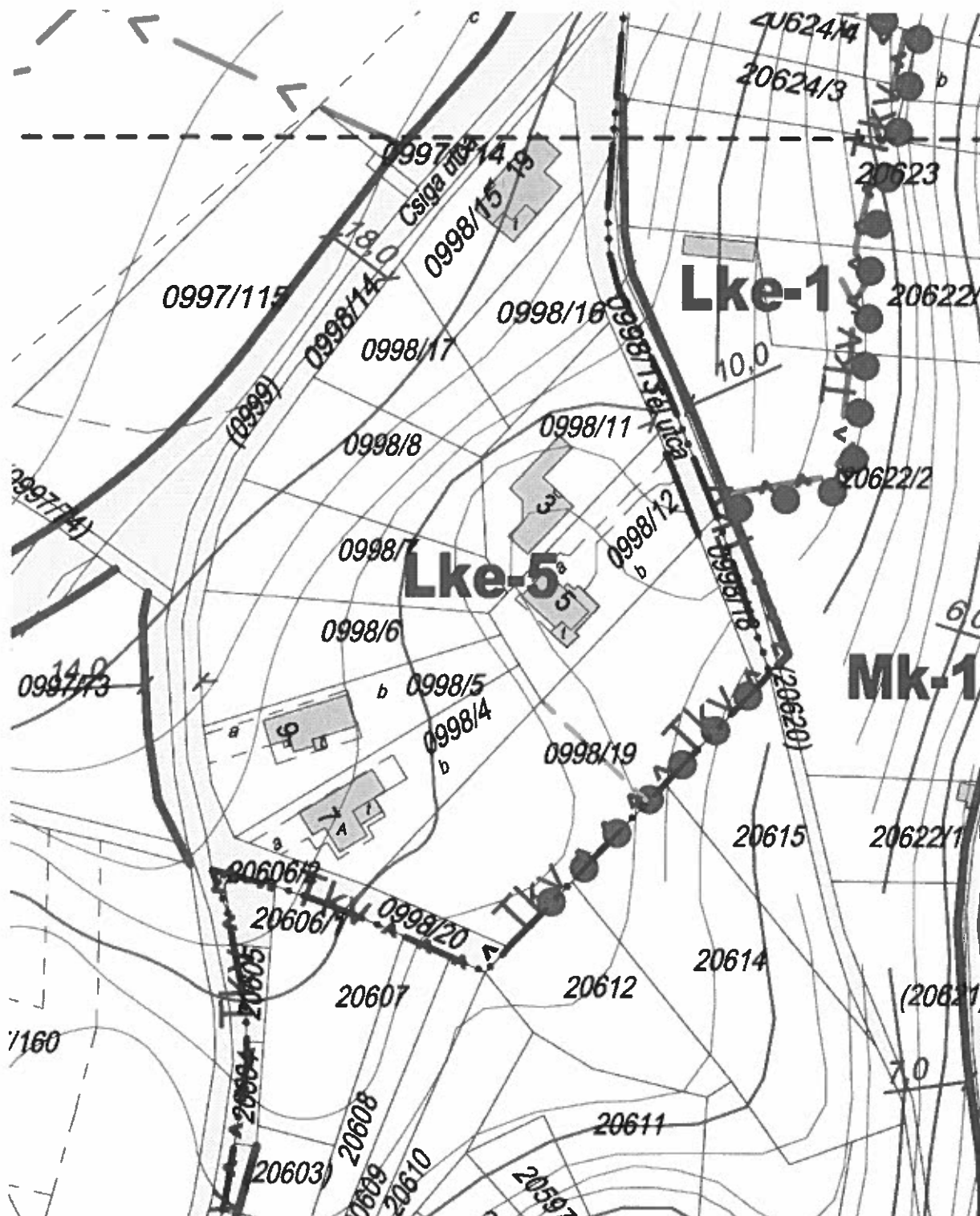


## Alaptérkép

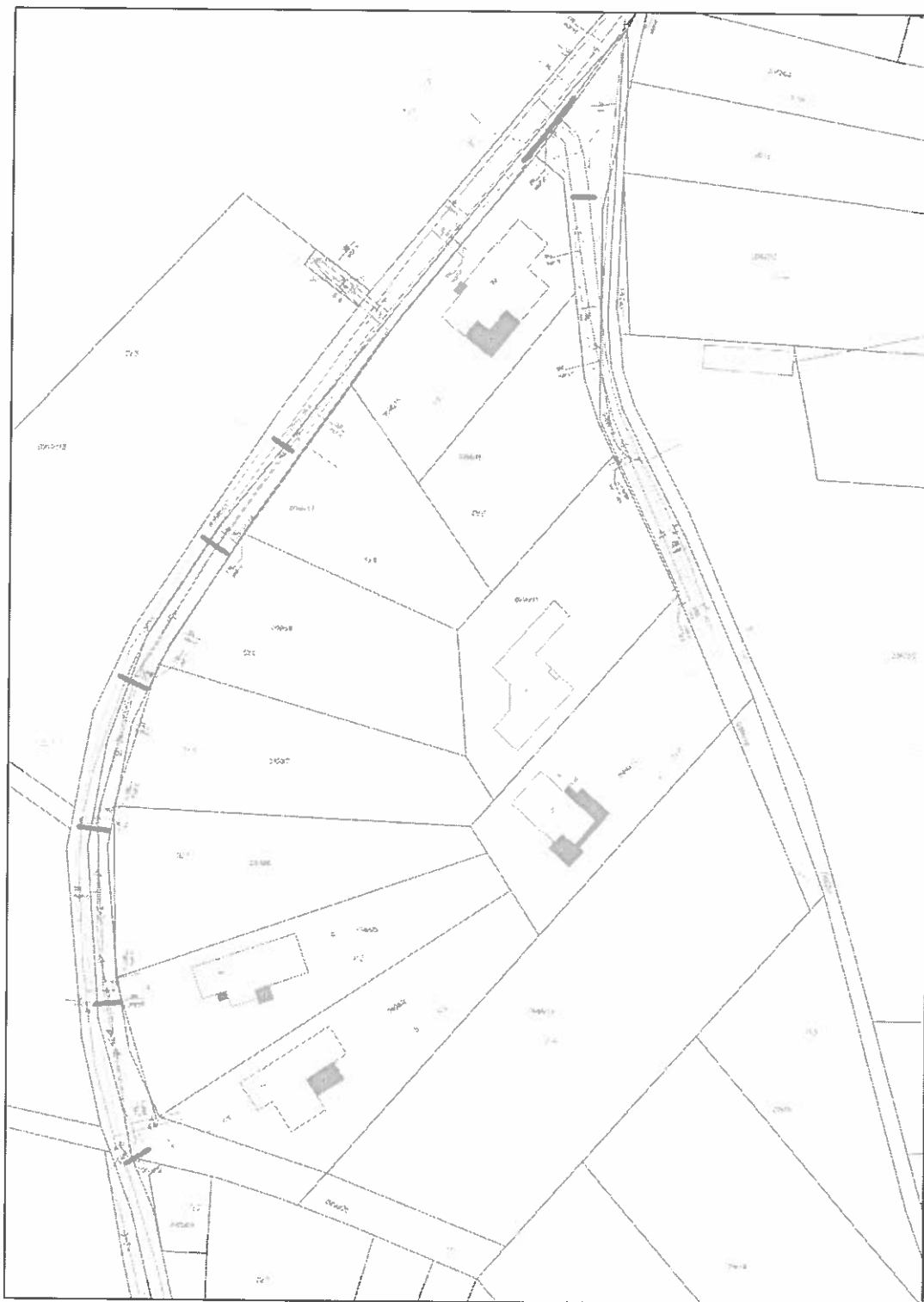


N:\Foepcsop\BELTERÜLETBE VONÁS\2022\Tél utca 0998-16\et kgy Csács Tél u. 0998-16, Neszele Csillagvölgy 0811\_85 belterületbe vonás.doc

## Szabályozási terv



### Közműterkép



N:\Foepcsop\BELTERÜLETBE VONÁS\2022\Tél utca 0998-16\et kgy Csács Tél u. 0998-16, Neszele Csillagvölgy 0811\_85 belterületbe vonás.doc

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal  
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 33-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle március

Mégjelenítés szám: 30005/29547/2022

2022.04.26

ZALAEGERSZEG

Szektor : 61

Közlőterület 0998/16 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai  
művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.Fill.alrészlet adatai  
kat.jöv.  
ha m2 k.Cill

. szántó

6

1100

1,02

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 46832/2/2018.11.07

jogcím: adásvétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név : Óvári Benita Éva

sz.név: Óvári Benita Éva

szül. : 1994

a.név : Jakabfi Ildikó

cím : 8921 ZALASZENTIVÁN József Attila utca 7.

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 46932/2/2018.11.07

jogcím: adásvétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név : Hegyi Árpád

sz.név: Hegyi Árpád

szül. : 1983

a.név : Fars Éva

cím : 8921 ZALASZENTIVÁN József Attila utca 7.

III RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34932/2009.09.23

Önálló utóveges bejegyzés keletkezett a 0998/9-10 hrsz-ú ingatlanokból, telekalkitán jogcímén.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

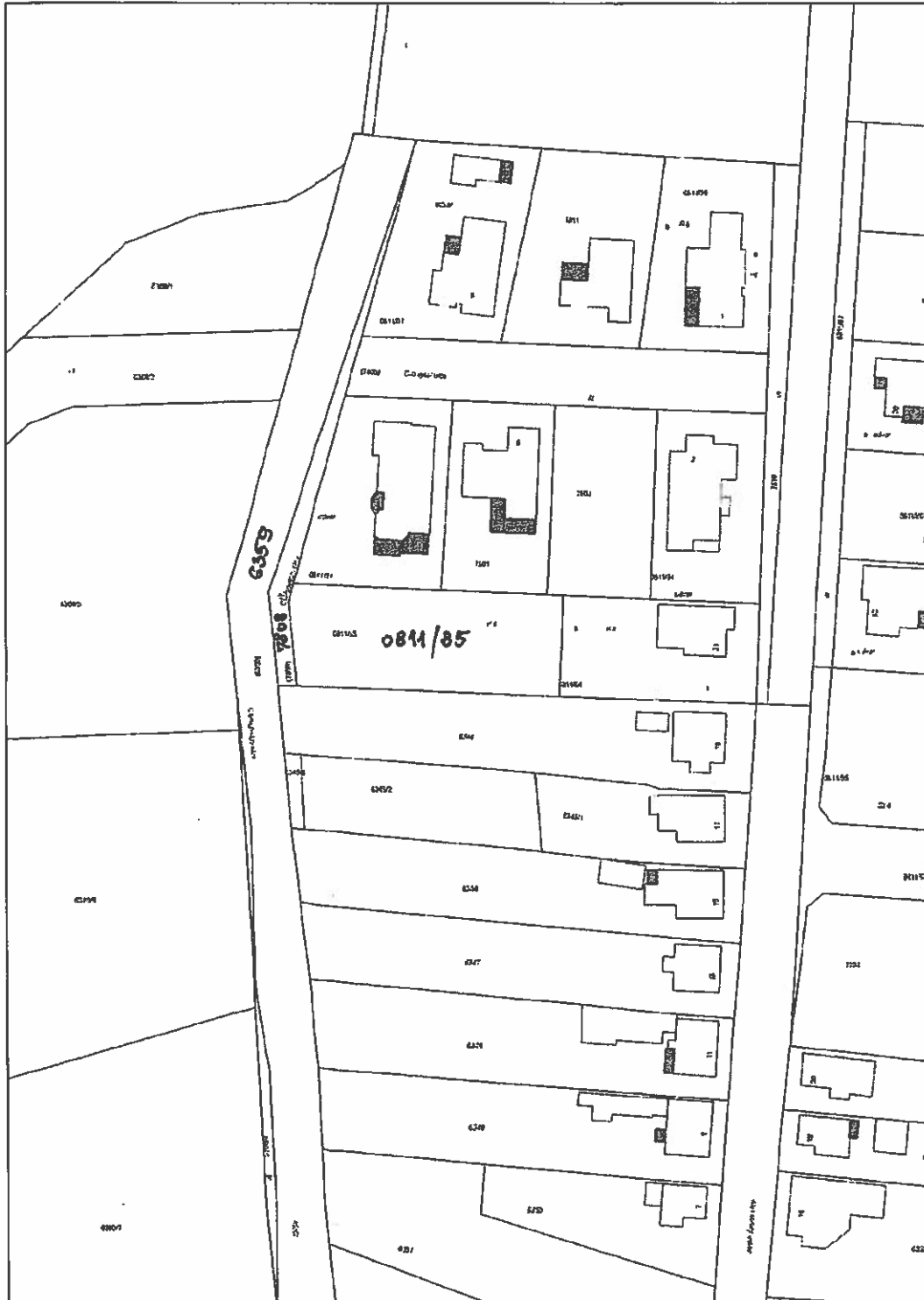
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

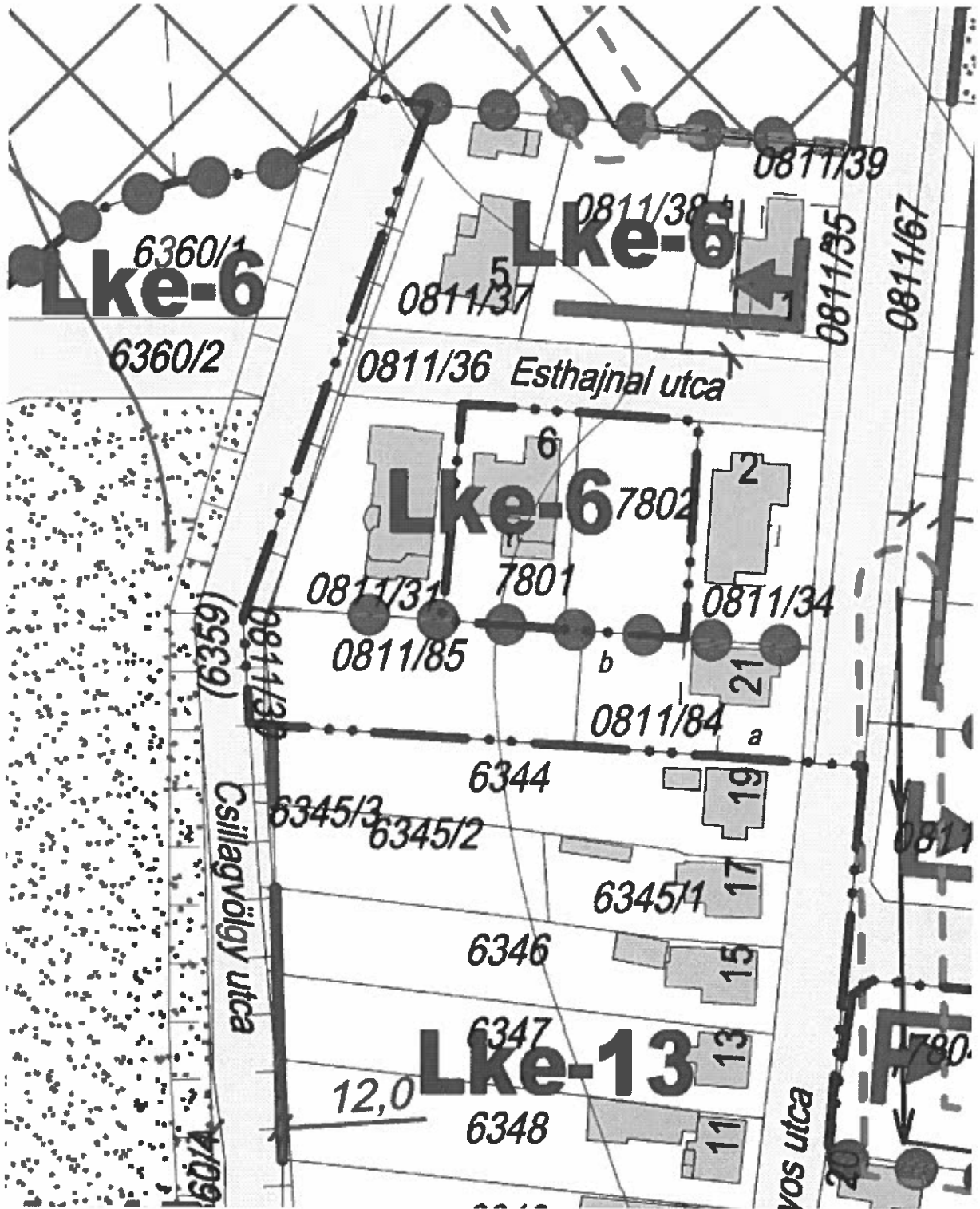
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaptérkép



Szabályozási terv



Közműtérkép



## 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

Megrendelés szám: 30005/29546/2022

2022.04.26

Szektor : 61

ZALAEGERSEZEG

Külterület 0811/85 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alörvény adatok kat.jöv. k.fill
. kert	4	1103	3,7	

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45066/2011.08.03

eredeti határozat: 37752/2003.05.16

jogcím: ajándékozás 37752/2003.05.16.

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Anikó

sz.név: Tóth Anikó

szül. : 1971

a.név : Száli Eszteranna

cím : 9970 SZENTGOTTHÁRD Toldi Miklós utca 7..

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45066/2011.08.03

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0811/29 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

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