

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. október 18-i ülésére

Tárgy: A zalaegerszegi 0988/11-12 hrsz-ú ingatlanok (Csácsbozsok), valamint a zalaegerszegi 0651/38 hrsz-ú ingatlan (Andráshida) belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester 

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

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 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: 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: Mőtv.) meghatározott kötelező és önként vállalt feladat- és hatásköröket látja el. Az Mőtv. 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 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 közművesítési hozzájárulásról szóló 32/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő víziközműre és közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményre bekötővezetékkel 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, Csácsbozsok volt zártkerti részén található, a 0988/1 hrsz-ú ingatlan megosztásával keletkezett 0988/11 és 0988/12 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvése szerint külterületbe soroltak (1. melléklet). A csácsbozsoki városrész ezen területe lakóépületekkel folyamatosan beépül, az ingatlanok a 0989 hrsz-ú úton található közművekkel ellátottak. Az ingatlanok a 2006-ban érvényben lévő rendezési terv szerint lakóövezetbe, beépítésre szánt terület soroltak. A délkeleti irányban lejtős 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 Andrásida Liget utca 0651/38 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint kertvárosias lakóövezetbe, beépítésre szánt területbe, fekvése szerint külterületbe sorolt (2. melléklet). A Liget utca északi oldala lakóépületekkel beépített ingatlanok sorából áll, az utca teljesen közművesített. Az ingatlan már a 2001-ben érvényben lévő rendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt, így szintén nem készült 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 0988/11 és 0988/12 hrsz-ú, valamint a 0651/38 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok belterületbe vonását kérték az Önkormányzattól. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lapok alapján a 0988/11-12 hrsz-ú ingatlanok 1119 m² szántó, illetve 1307 m² szántó, a 0651/38 hrsz-ú ingatlan 900 m² szántó művelési ágú (3. melléklet).

A jogszabályok nem az ingatlan fekvése szerinti hovatartozás szerint teszik kötelezővé a fenti feladatokat, hanem a beépítésre szánt területekre. Mivel e területek beépítésre szánt területekbe tartoznak, a belterületbe vonásból az önkormányzatnak az előzőkön túl többletkötelezettsége nem származik.

Az előterjesztésben részletezett mindkét terület víz, csapadék, villany fővezetékekkel ellátott a mellékelt közműterkép alapján. Az Étv. és az önkormányzati rendeletek alapján a már megvalósított utak és közművek költségeit az érintett ingatlan tulajdonosokra átháríthatja az önkormányzat.

A belterületbe vonás feltételeit a termőföld védelméről szóló törvény határozza meg, melyek az alábbiak: a végleges más célú hasznosítás iránti kérelem és mellékletei, valamint a hatályos rendezési tervnek megfelelő rendeltetés szerinti más célú hasznosítás pontos céljáról szóló képviselő testületi döntés.

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.) hatálybalépésével 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 közgyűlésnek 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 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.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 136/2018. sz. határozatával 8 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság a 117/2018. sz. határozatával az előterjesztést egyhangúlag 9 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság a 130/2018. sz. határozatával az előterjesztést 11 igen egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés ismeretében hozza meg a területfelhasználási célt tartalmazó döntést.

Határozati javaslat:

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

- Zalaegerszeg, 0988/11 és a 0988/12 hrsz-ú ingatlanok (Csácsbozsok) lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.
- Zalaegerszeg, 0651/38 hrsz-ú ingatlan (Andráshida Liget utca) lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe.

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

Határidő: 2020. december 31.

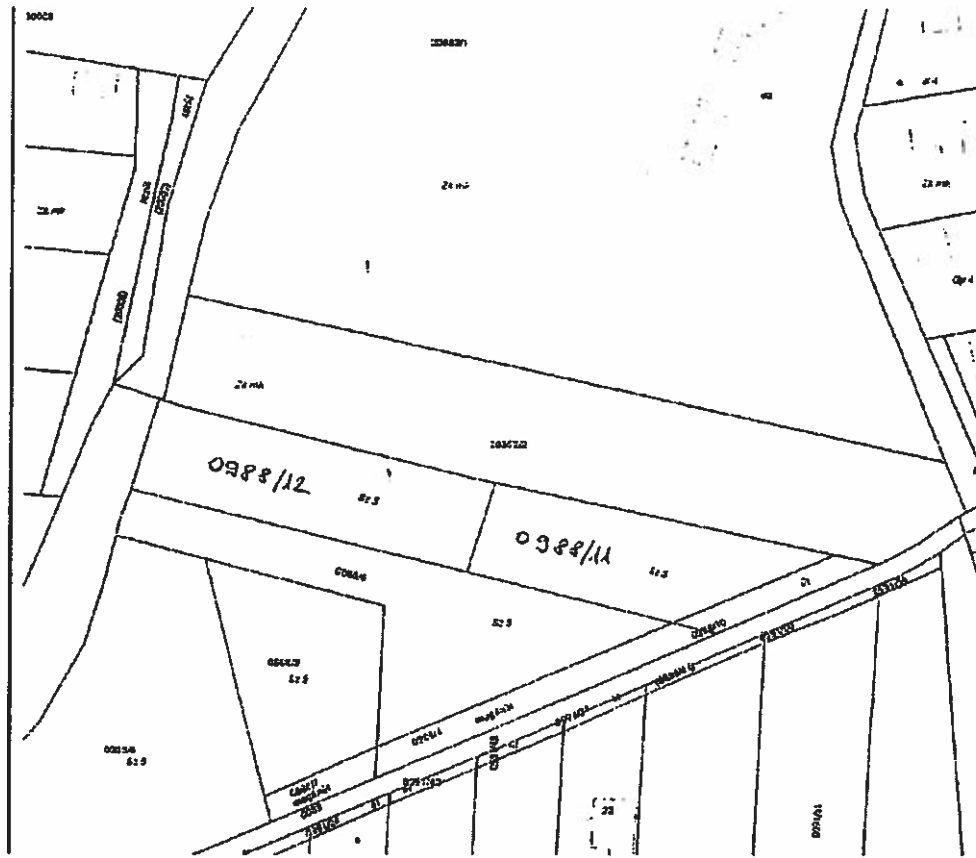
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. október 10.

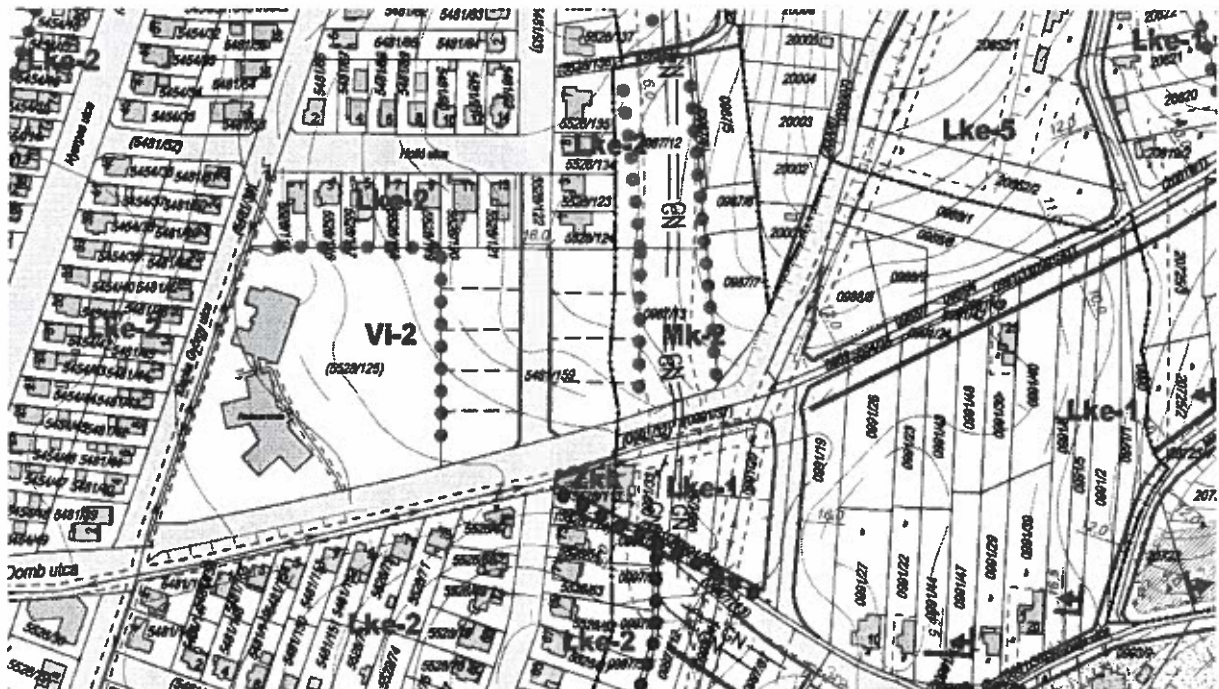

Balaicz Zoltán
polgármester



Alaptérkép



Szabályozási terv





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg Műtróka u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szettile másolat
Mégrendelés szám: 30003/54463/2018
2018.09.18

ZALAEGERSZEG

Szektor : 61

Külterület 0988/11 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrévület adatai | terület ha m2 | kat. t.jöv. k.Fill | alrévület adatai | terület ha m2 | kat. t.jöv. k.Fill |
|--------------------------------|---------------|--------------------|------------------|---------------|--------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min. e | | | | |

. számtó

5

1119

1,75

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 15027/2/2017.03.24
eredeti határozat: 38016/2005.06.10
jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1 30002/405/1996.02.20
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Rónás Piroka
szül. : 1951
a.név : Kondor Mária
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Madách Imre utca 16 5. emelet

2. tulajdoni hányad: 2/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 15027/2/2017.03.24
eredeti határozat: 38016/2005.06.10
jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1 30002/405/1996.02.20
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Kánán Gyöngyvér
sz.név: Rónás Angéla
szül. : 1941
a.név : Kondor Mária
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Egrý János utca 6 F.lház 2. emelet 9

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 15027/2/2017.03.24

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0988/11 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Es a tulajdoni lap közzétételét a hatáskörrel rendelkező hatóságoktól került kiadásra. Hátrahagyott használatra.

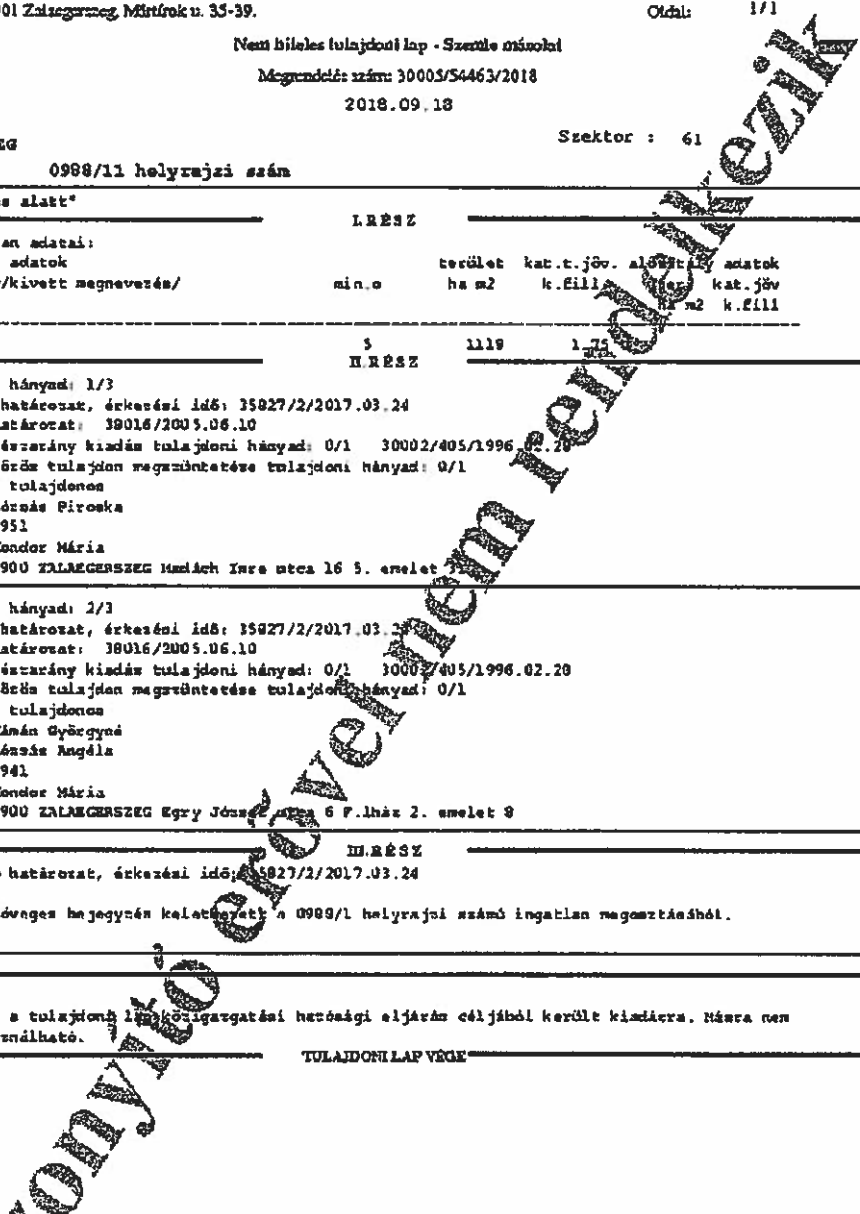
TULAJDONI LAP VÉGE

tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKG ZH Agrártudományi és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54464/2018

2018.09.18

ZALAEGERSZEG

Szektor : 61

Külterület 0988/12 helyrajzi szám

| "címkézés alatt" | | I.RÉSZ | |
|--------------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 1. Az ingatlan adatai: | | | |
| alrészlet adatai | terület | kat.t.jöv. | alrészlet adatai |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m ² | k.fill. | kat.jöv |
| | | m ² | k.fill |
| szántó | 5 | 1307 | 2,04 |
| | I.RÉSZ | | |

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 35827/2/2017.03.29
 eredeti határozat: 38016/2005.06.10
 jogcím: vászarány kiadás tulajdoni hányad: 0/1 30002/405/1996.28
 jogcím: művelési tulajdoni hányad: 0/1
 jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1
 jogállás: tulajdonos
 név : Máténé Rózsás Mária Magdolna
 sz.név: Rózsás Mária Magdolna
 születés : 1942
 a.név : Kordos Mária
 cím : 8900 ZALAEGERSZEG Konvéd utca 38.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35827/2/2017.03.29
 eredeti határozat: 47540/2010.04.01
 Vezetéknév
 280 m²-es.
 jogtul:
 név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI RT. Kórházúti: 10741980
 cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 13/B

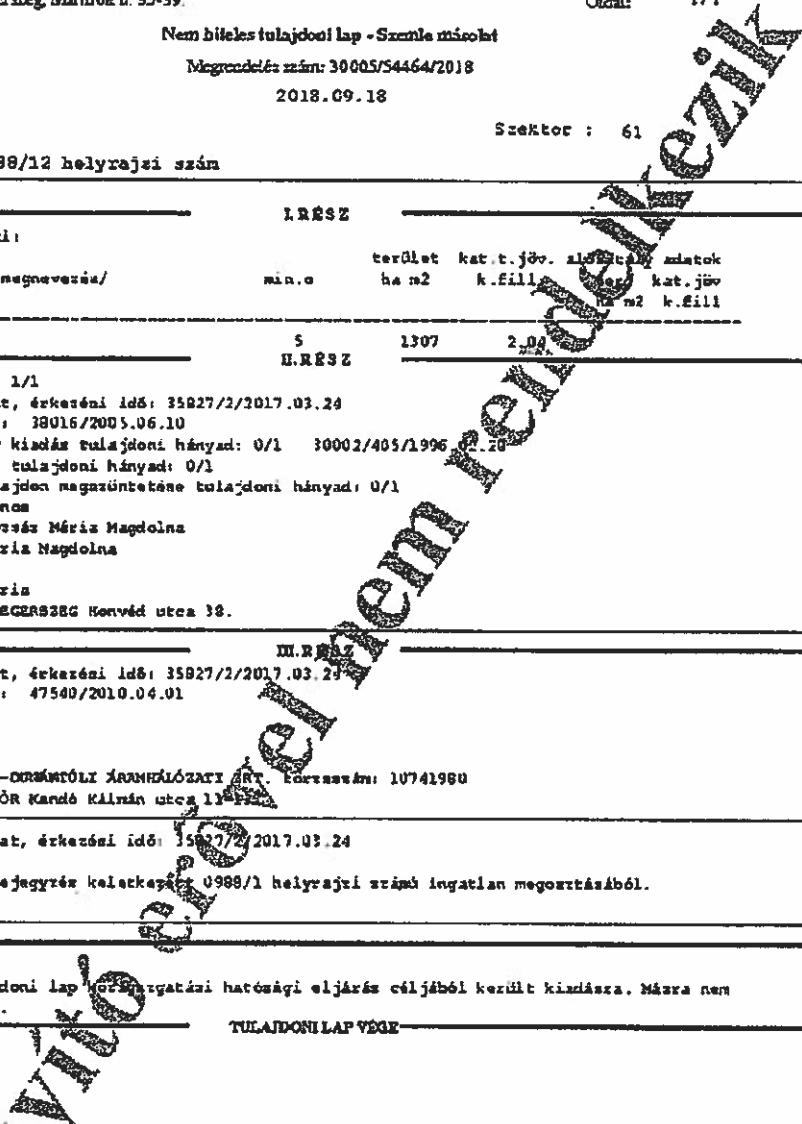
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35827/2/2017.03.29
 Önálló szöveges bejegyzés keletkezett 0988/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Ez a tulajdoni lap országos társasági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

lap

lap



Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrártudási és Kárnyomvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Műrítőku. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55513/2018

2018.09.21

ZALAEGERSTEG

Szektor : 61

Külterület 0651/38 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak
növelési ág/kivett megnevezés/

min. n

terület
ha m2

kat. t. jöv.
k. fill.

alrészlet adatak
kat. jöv.
k. fill.

ha m2 k. fill

. eszántó -

4

900

1.00

2. bejegyző határozat: 30095/358/1996.06.11
Kárpótlás

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30095/358/1996.06.11

jogcím: árverési vétel

jegyllás: tulajdonos

név : Melnár Dezső

szül. : 1949

a.név : Koczor Sarolta

cím : 8900 ZALAEGERSTEG Gébárti út 29

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31150/299/1994.11.15

Önálló esővégen bejegyzés átjegyzése a 0651/2 helyrajzi számból.

Nem hiteles tulajdoni lap

újdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

újdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nyitó erővel nem rendelkezik