



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. november 21-i ülésére

Tárgy: Alsóerdő Sport- és Rekreációs Központ tárgyú projekt megvalósítása érdekében beruházási célterületté nyilvánítás

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály

Dr. Tóth-Gángó Gabriella osztályvezető-helyettes

Lipóczki-Török Veronika pályázati szakreferens

Pass Edina vagyongazdálkodási referens

Önkormányzati Osztály

Dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság

Egyeztetve:

Főépítési Osztály

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

Közgazdasági Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Az **Alsóerdő Sport- és Rekreációs Központ létrehozása** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város kiemelkedően fontos turisztikai fejlesztése a 2014-2020-as időszakban, mely két forrásból kap finanszírozást:

A Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII. 24.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a Modern Városok Program Bizottsága a „**Alsóerdei Sport- és Rekreációs Központ fejlesztése**” című projektben támogatás nyújtásáról döntött, mely döntés alapján 2017. augusztus 23-án létrejött a Miniszterelnökség, mint Támogató és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint Kedvezményezett között a **GF/SZKF/563/7/2017. iktatószámú Támogatói Okirat**. A megítélt támogatás összege **1.349.668.591 Ft**.

A „**Zalaegerszeg Alsóerdő komplex turisztikai fejlesztése**” (TOP-6.1.4-16-ZL1-2017-00001) című projektben 2018. január 10-én került aláírásra a Támogatási Szerződés.

Technikai értelemben a két projektrész független egymástól, belső tartalmuk tekintetében nincs átfedés köztük. Hatásukat tekintve viszont természetesen egységes projektként értelmezendő a fejlesztés, Zalaegerszeg turizmusa tekintetében mérőföldkönek számít.

A fejlesztés keretében a Zalaegerszeg déli részén található, évtizedek óta jóléti erdőként nyilvántartott Alsóerdőn új turisztikai attrakciók valósulnának meg ideális környezetben és adottságok mellett. A város új, komplex és egyedi turisztikai húzóterméket szeretne létrehozni a Lőtér fejlesztéssel az Alsóerdőn, mely jól kiegészítené a meglévő Gébárti fürdőkomplexum és a Göcseji Falumúzeum, valamint a belváros szórakoztató és kulturális kínálatát. A fejlesztés azt a képet kívánja erősíteni a vendégeinkben, hogy Zalaegerszeg aktív, dinamikus, fiatalos város, amely jól sáfárkodik az örökségével, büszke természeti adottságaira és képes azt fenntartható módon megőrizni, bemutatni, örökül hagyni az utókorra.

Az Alsóerdő a zalaegerszegiek kedvelt kirándulóhelye. Itt található a város egyik nevezetessége, az Azáleás völgy, az egykori televíziós torony (a város egykor szebb napokat látott jelképe), az egykori gyermek és ifjúsági tábor, amely a tervezett fejlesztés központi területe is egyben. A környező, mintegy 200 hektáros erdő jóléti besorolású, zömében 100-120 éves fákkal.

A Kormány 203/2017. (VII.10.) Korm.rendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította az Alsóerdei Sport- és Rekreációs Központ fejlesztését.

A beruházás megvalósításához, illetve a beruházással kapcsolatos eljárások megindításához azonban szükséges a területek beruházási célterületté nyilvánítása.

A projekt elemei, létesítményei tervezetten az alábbi zalaegerszegi földrészleteket, valamint az ezen földrészletekből a telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított földrészleteket érintik:

HRSZ	Művelési ág	Tulajdonos
0114/1 földrészletből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészlet	erdő és út (kerékpár)	Magyar Állam
0132 földrészletből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészlet	legelő, erdő, út	Magyar Állam
0133/1	erdő	Magyar Állam
0133/3	erdő	Magyar Állam
0134/2	legelő	magántulajdon
0141 földrészletből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészlet	erdő	Magyar Állam
0159/15 földrészletből telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészlet	erdő	Magyar Állam

A beruházási célterületté nyilvánítás indokai, körülményei:

A fejlesztés állami tulajdonú „erdő” művelési ágú területeket is érint, melyek tulajdonosi joggyakorló személye a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet.

A projekt kezdete óta a fejlesztést az Önkormányzat az alábbi feltételek mellett képzelte el: a területek állami tulajdonjoga nem változik, és nem változik az „erdő” művelési ág sem. Kivételt ez utóbbi alól csakis azok a területrészek képeznek, amelyek közlekedési terület, út,- vagy épület elhelyezését szolgálják. A vagyonkezelő ugyanakkor ragaszkodott ahhoz, hogy a rendeltetésszerű használat akadályoztatásával érintett erdőterületek esetében a felelősség kérdése egyértelműen tisztázódjon. Emiatt az Önkormányzat javasolta a jelenlegi vagyonkezelővel egyetértésben, hogy kezdeményezi a tulajdonos képviselőjének a területek megosztását, és a földhivatali telekmegosztást követően új vagyonkezelő kijelölését az érintett létrejövő ingatlanok esetében.

Miután azonban a „Zalaegerszeg Alsóerdő komplex turisztikai fejlesztése” nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű fejlesztés nem kötelező önkormányzati feladat ellátását szolgálja és az Önkormányzat, mint jogi személy nem költségvetési szerv, a Nemzeti Földalapról szóló LXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) értelmében az Önkormányzat az érintett erdő földterületek vagyonkezelői jogát nem szerezheti meg.

Dr. Nagy János, az Agrárminisztérium Helyettes Államtitkára 2018. augusztus 15-én kelt levelében leírta, hogy az érintett ingatlanok önkormányzat, illetve önkormányzat által alapított költségvetési szerv részére történő vagyonkezelésbe adására, amíg azok művelésbe soroltan szerepelnek az ingatlan- nyilvántartásban, az Nfatv. nem ad lehetőséget.

A fenti jogértelmezés okán az NFA nem adja ki a tulajdonosi hozzájárulást az erdőterület-igénybevételi eljáráshoz, így az Önkormányzat nem rendelkezik végleges erdészeti hatósági erdőterület-igénybevételi engedéllyel. Emiatt az Önkormányzat a közbeszerzési eljárásokat nem tudja elindítani, így a projekt végrehajtása veszélybe került.

A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet egyértelmű javaslata az eljárás meggyorsítása, gördülékenyebbé tétele érdekében a földrészletek beruházási célterületté nyilvánítása, mely a tulajdonosi joggyakorló személyét „kötelező erővel” rendezi.

A projekt megvalósítása érdekében elkerülhetlenné vált a beruházási célterületté nyilvánítás kezdeményezése.

Az önkormányzat alapvetően a tulajdonában lévő területeken kívánja TOP és MVP forrás igénybevitelével végrehajtani a fejlesztést, amelynek megvalósításához szükséges a kapcsolódó állami tulajdonú erdő besorolású területek és egy magántulajdonban álló legelő igénybevétele is.

Az önkormányzat elsődleges célja a **Lőtér** megvalósítása érdekében a Zalaegerszeg 0133/1 és 0133/3 hrsz-ú erdő művelési ágú ingatlanok tulajdonjogának megszerzése. A Lőtér védőövezete miatt szükséges a Zalaegerszeg 0132 és 0141 hrsz-ú erdő művelési ágú ingatlanokból telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított földrészletek igénybevétele önkormányzatunk részére vagyonkezelői jog keretében. A Lőtér megvalósítása érinti a Zalaegerszeg 0134/2 hrsz-ú magántulajdonban álló legelő művelési ágú ingatlant is, melynek tulajdonosával tárgyalásokat kezdeményeztünk a tulajdonjog megszerzése érdekében.

A **Lőtér** területére vonatkozó szabályozás módosítását a „Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelet módosítása, a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási észrevételek elfogadása” tárgyú előterjesztés tartalmazza.

A Lőtér területére vonatkozó záradékolt változási vázrajzot az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A projekt részét képező, az Alsóerdőn található egykori gyermek és ifjúsági tábor (0116/1 hrsz-ú „kivett úttörőtábor” művelési ágú ingatlan) fejlesztéséhez kapcsolódik a 7401.j. országos közút 3+841 kmsz-ben tervezett **körforgalmú csomópont** megvalósítása, mely érinti a Zalaegerszeg 0114/1 hrsz-ú „erdő és út (kerékpár)” , valamint a Zalaegerszeg 0159/15 hrsz-ú „erdő” művelési ágú ingatlanokat.

Az alsóerdei **körforgalmú csomópont** megvalósítását lehetővé teszi Zalaegerszeg Megyei Jogú Város hatályos rendezési és szabályozási terve, melynek kivonatát az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Az alsóerdei körforgalmú csomópont záradékolt változási vázrajzát az előterjesztés 3. sz. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzatnak a beruházási célterületté nyilvánítás érdekében vállalnia kell a végleges termelésből kivonásához szükséges dokumentumok elkészítését, a szükséges hatósági engedélyezési eljárások kezdeményezését, valamint a felmerülő költségek (földvédelmi járulék, erdővédelmi járulék, tulajdonszerzés, csereerdősítés költsége) viselését, melyet a projekt terhére kívánunk finanszírozni, a csereerdősítés költségeinek kivételével, melyet az önkormányzatnak a mindenkori költségvetése terhére szükséges biztosítania.

Előzetes számítások alapján a végleges termelésből kivonás érdekében az alábbi becsült költségeket kell viselni az önkormányzatnak:

- **Lőtér** tekintetében:

- Földvédelmi járulék összege: 1.005.150,-Ft
- Erdővédelmi járulék: 1.660.200,-Ft

- **Alsóerdei körforgalmú csomópont** tekintetében:

- Földvédelmi járulék összege: 224.079,- Ft
- Erdővédelmi járulék: 850.000,- Ft

A Lőtér mellett található magántulajdonban álló ingatlan tulajdonszerzése is szükséges, melynek tulajdonosával tárgyalások folynak.

A csereerdősítés becsült költsége mintegy 3.000.000,-Ft, mely tartalmazza a csereerdősítési tervdokumentáció elkészítésének, az erdősítés első kivitelének és vadkár elleni kerítésépítésnek, valamint 6 évre tervezett kézi ápolásnak (évi 2 alkalommal szükséges) a költségeit.

Fent előadottakra tekintettel javaslom kezdeményezni, hogy Magyarország Kormánya a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, határozatával egyrészt az „**Alsóerdei Sport- és Rekreációs Központ fejlesztése**”, másrészt a „**Zalaegerszeg, Alsóerdő komplex turisztikai fejlesztése**” című **projekt megvalósítása céljából nyilvánítsa beruházási célterületté a fenti földrészleteket, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakításra kerülő földrészleteket.**

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** 157/2018. sz. határozatával 7 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést akkor, ha az ágazati szakmai bizottságok is támogatják.

A **Műszaki Bizottság** 139/2018. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 13 igen szavazattal – támogatta.

A **Gazdasági Bizottság** 148/2018. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az **Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság** rendkívüli ülésén tárgyalja az előterjesztést.

Kérem a T. Közgyűlést, hogy támogassa a beruházási célterületté nyilvánítási eljárást kezdeményező közgyűlési határozatot.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése egyrészt az „**Alsóerdei Sport- és Rekreációs Központ fejlesztése**”, másrészt a „**Zalaegerszeg, Alsóerdő komplex turisztikai fejlesztése**” című **projekt megvalósítása céljából kezdeményezi a zalaegerszegi 0133/1, 0133/3, 0134/2, hrsz-ú ingatlanok, valamint a zalaegerszegi 0114/1, 0159/15, 0132, 0141 hrsz-ú ingatlanokból a telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakításra kerülő ingatlanok beruházási célterületté nyilvánítását.**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése vállalja a beruházási célterületté nyilvánítás érdekében a végleges termelésből kivonásához szükséges dokumentumok elkészítését, a

szükséges hatósági engedélyezési eljárások kezdeményezését, valamint a felmerülő költségek (földvédelmi járulék, végleges termelésből kivonás költsége, tulajdonszerzés költsége) viselését fenti tárgyú projektek támogatása terhére, valamint vállalja, hogy a csereerdősítés és az utógondozás költségét az éves költségvetéseiben tervezi.

A közgyűlés felkéri a polgármestert a beruházási célterületté nyilvánításról szóló kérelem Magyarország Kormányához történő benyújtására.

Határidő: 2018. november 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. november 15.


Balaicz Zoltán
polgármester



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Ügyiratszám: 205-56/2018.

KIVONAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének, 25/2016. (VII.17.) számú Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról szóló rendelete szerint a Zalaegerszeg Alsóerdő körforgalom területe közlekedési és közműterület, beépítésre nem szánt terület.

A ZÉSZ 34. §-a szerint a közlekedési és közműterület 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 I. 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 hellyel nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési hellyel 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.

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

Zalaegerszeg, 2018.11.09.

Jegyző megbízásából, tisztelettel:

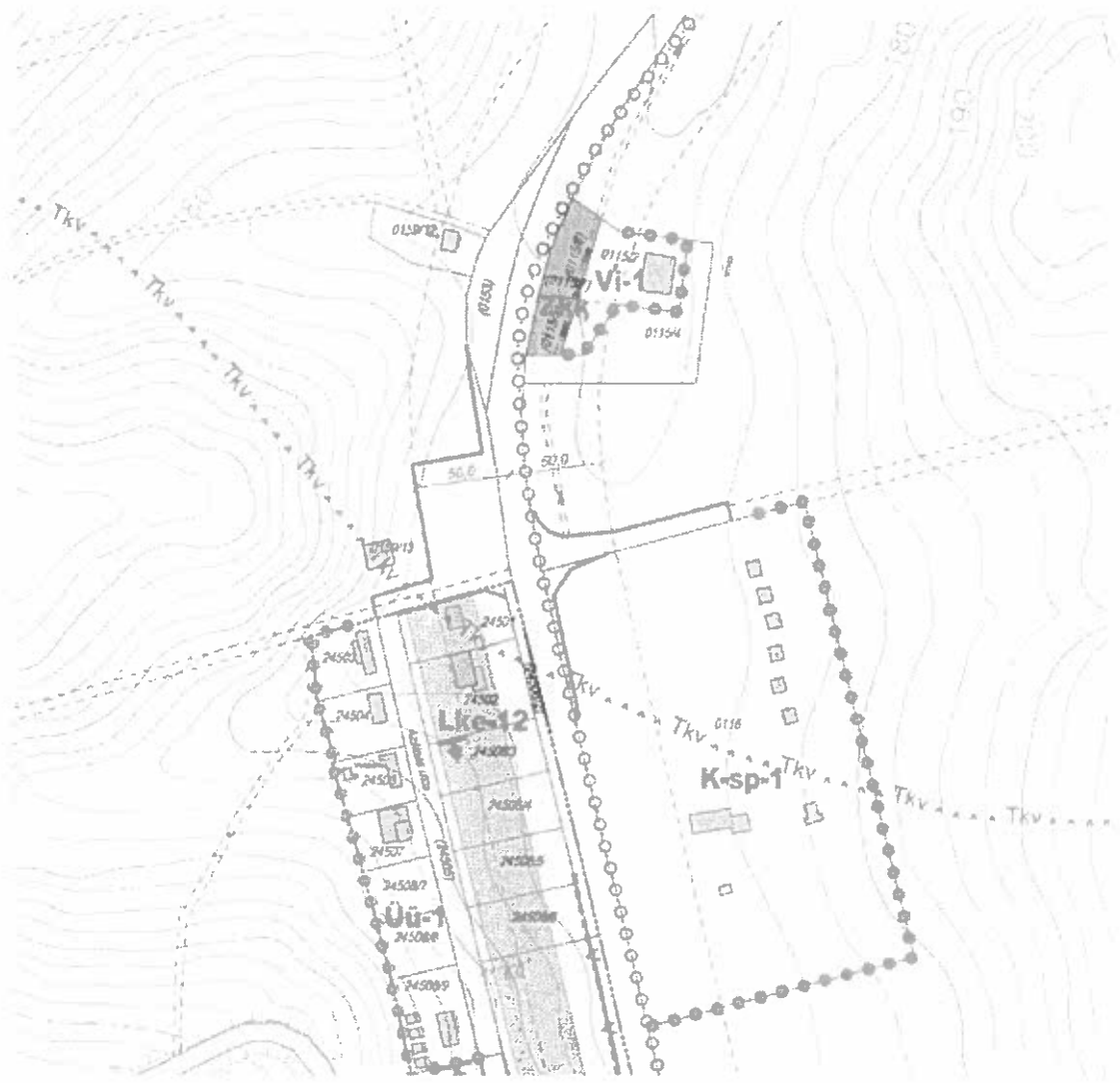

Bálizs Andrej
osztályvezető

Főépítési Osztály

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

☎ 92/502-134, 92/502-135 fax: 92/311-474

E-mai: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 25/2016. (VII.07.) számú rendelete

Zalaegerszeg, 2018.11.09.

A kivonat hiteles:

Főépítési Osztály

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
☎ 92/502-134, 92/502-135 fax: 92/311-474
E-mail: foepitesz@ph.zalaegerszeg.hu

2. számú melléklet

FEJŐŐR ÖNHV. Bt.
 Földmérés és inženýrári Szolg. Bt.
 8320 Zalapszeg
 Gönczi Pál ut. F. u. 2/1
 Adószám: 25-45731-1-99

2026/0018
 E-237/18
 Zalapszeg
 Kisteleki
 Alsóvaldudlak. Keresztanyu 2. 1927/2018

ZECOFORM Bt.
 Sági Zalapszegi Gazdálk. Bt. u. 2/1
 Munkaszám: 67/ 2018

M=1:5000

Családiingatlan 01330 térség		
Paul	V	X
1	480M42	163356

A vázrajz minden földtérlegről készült.

Szomszédok neve, mérete, határolása a földmérés napján megismerhető volt. A földmérés napján készült a vázrajz.

Vázrajz felirata	Vázrajz előtti állapot					Vázrajz utáni állapot					Műterv	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
0132	A. földterület	B. földterület	C. földterület	D. földterület	E. földterület	28.15021188 Bt	0132	A. földterület	B. földterület	C. földterület	D. földterület	E. földterület
0133	A. földterület	B. földterület	C. földterület	D. földterület	E. földterület	2.4738	17.32	2.4738	17.32	148.40	2.4738	17.32
0141	A. földterület	B. földterület	C. földterület	D. földterület	E. földterület	0.5817	1.72	0.5817	1.72	0.5817	1.72	0.5817
Összesen:						37.2901	393.99	37.2901	393.99	37.2901	393.99	37.2901

2025.07.07. dátummal 2125/2017 számú szomszédok

A vázrajz minden földtérlegről készült.

A vázrajz utáni állapot a földmérés napján megismerhető volt. A földmérés napján készült a vázrajz.

Zalapszeg, 2018. június 4.

Dr. ...

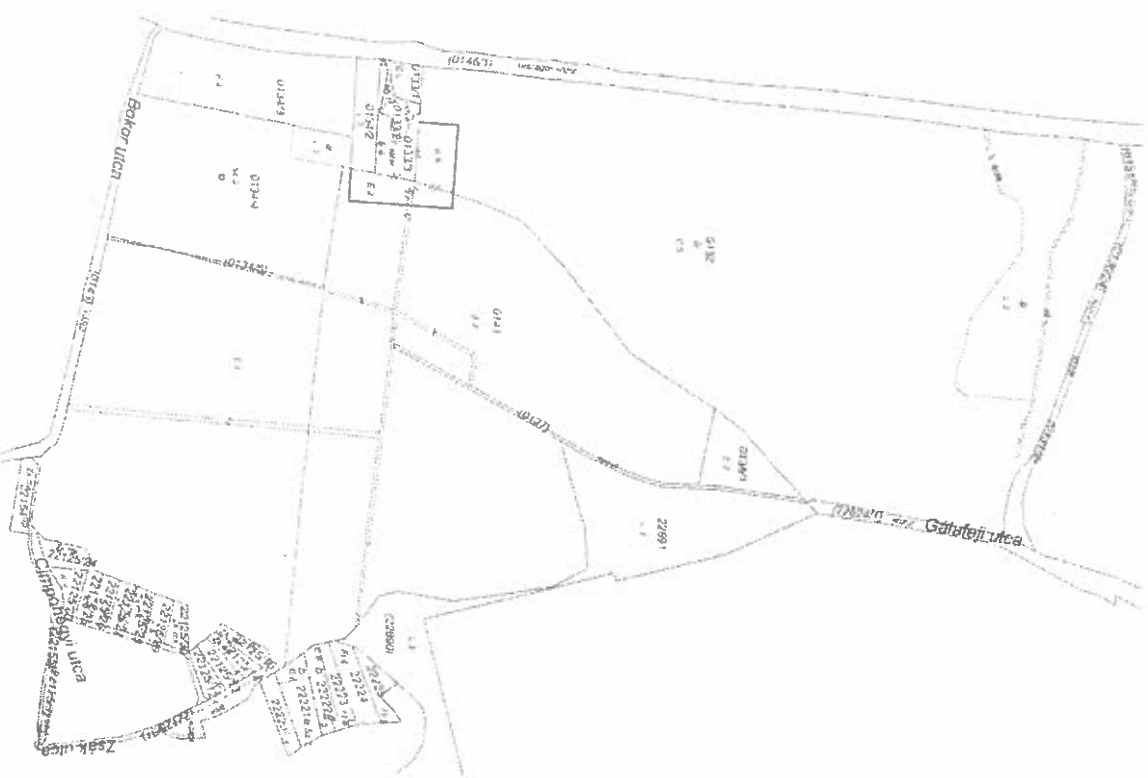
Zalapszeg, 2019. október 05.

Készítette: ...

Zalapszeg, 2018. június 4.

Dr. ...

A vázrajz minden földtérlegről készült.



3. számú melléklet

InformGeo 2001 Kft
 8900 Göcseji-Pataki F. u. 27.
 A munkavegző neve
 Munkaszám: 79/2018

2018/2018
 E-233/2018

Zalaegerszeg város
 külterület, zártkert
 Adatszolgáltatás iktatószáma 2/1950/2018

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0114/1, 0159/15, 24508/2 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról
 M= 1 2000

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölésének ábrázolása a kataszterben biztosított adatok alapján készült, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek felülvizsgálásra.

Zalaegerszeg, 2018. 11. 13.

[Signature]
 aláírás

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Árészlet		min. ó.	Terület ha m ²	AK	Hrsz	Árészlet		min. ó.	Terület ha m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0114/1		erdő és út (kerékpárút)	3	64 4509	489.83	0114/3		erdő és út (kerékpárút)	3	64 3028	488.70	átjárási szolgalmi jog 2567 m ² -re szennyvízvez. szolg. 4139 m ² -re vezetékjog 107m ² -re 38054/2014	
						0114/4		közút	-	0,1481	-	átjárási szolgalmi jog 42 m ² -re szennyvízvez. szolg. jog 57 m ² -re vezetékjog 32 m ² -re 38054/2014	
0159/15		erdő	3	85 3781	648.87	0159/17		erdő	3	85.2805	648.13	terheli a vízvezetési szolg. jog építési magasság korlátozás földm. jel. éh. bizt. haszn. jog vezetékjog 7 m ² -re 38058/2014	
						0159/18		közút	-	0.0976	-	terheli a vízvezetési szolg. jog építési magasság korlátozás vezetékjog 44 m ² -re 38058/2014	
össz.				149.8290	1138.70					149.8290	1136.83		
24508/2		közút	-	1114	-	24508/10		közút	-	0.1065	-	vezetékjog 41 m ² -re 38051/2014	
						24508/11		közút	-	0.0049	-	vezetékjog 5 m ² -re 38051/2014	
össz.				1114	-					1114	-		

TÖTH IMRE
 mérnök

ingatlanrendező sz. 1137/1954

Mérnök sz. 22/2013

Zalaegerszegi Mérnöki Kamara

Minőségirányítási Töth Imre
 Ing. rend. min. száma: 1137/1991

Készítette: Zalaegerszeg, 2018. 11. 10.

Készítő: Szécs Tamás
 földmérő ikt. száma 6309/2013

A változás ábrázolása ökaratunknak megfelelően történt

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a zártkörű a kérezerő
 számított egy évig hatályos.

Zalaegerszeg, 2018. 11. 13. nap

P.H.
 (köz. h.)

Ing. rend. min. sz. 1137/1991

