

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
2019. március 7-i ülésére

Tárgy: A zalaegerszegi 24225 hrsz-ú ingatlan (Meredek utca), valamint a zalaegerszegi 0686/32 hrsz-ú ingatlan (Reptéri utca) belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

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

Egyeztetve: Műszaki Osztály

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatköztét 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: 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 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 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 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 határain belüli fekvés hovatartozásától, csak az útkategóriába sorolás függvénye.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (2) bekezdése értelmében termőföld belterületbe vonása iránti 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 földrésztelkek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Zalaegerszeg Becsali úttól délre, a Meredek utca egyik keleti ingatlana a hatályos szabályozás szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe sorolt. A 24225 hrsz-ú ingatlant is tartalmazó tömbben a Becsali út felől építési sáv jelölt. A környező terület alaptérképe az 1. mellékletben, a szabályozási terv részlet a 2. mellékletben található. Az ingatlantól keletre és nyugatra is beépítésre szánt terület található. A kialakult lakóterület a villany-, szennyvíz-, víz-, gáz közművezetékekkel ellátott. (3. melléklet). Az ingatlantól délre önkormányzati tulajdonban lévő Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági területbe, beépítésre nem szánt területbe tartozó szántó művelési ágú, erősen lejtős ingatlanok találhatók, amelyek a szomszédos iparterület zajhatása és a területen áthaladó elektromos vezeték védőtávolsága miatt korlátozottan beépíthetők (4. melléklet).

A Zalaegerszeg Andrásghida Reptéri utca 0686/32 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetbe, beépítésre szánt területbe, valamint közúti közlekedési és közműterületbe, beépítésre nem szánt területbe tartozik. Az övezeti előírások szerint a kialakult telek maximum 40 %-ig beépíthető, szabadon álló, maximum 10,5 méteres épületmagasságú és maximum 12,0 méteres homlokzatmagasságú épületekkel, minimum 20 % zöldterület biztosításával (5. melléklet). A terület villany-, szennyvíz-, víz-, gáz közművezetékekkel ellátott, a Reptéri úton a csapadékvíz elvezető árok kiépült (6. melléklet).

A Zalaegerszeg Meredek utca 24225 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlan belterületbe vonását kérte az önkormányzattól. Az ingatlant a tulajdonos a szintén a tulajdonában lévő Becsali út 20. szám alatti, 4960 hrsz-ú ingatlannal össze kívánja vonni, amit a szabályozási terv is jelöl. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lapok alapján a 24225 hrsz-ú ingatlan 1202 m² nagyságú, kert művelési ágú (7. melléklet).

A Reptéri utca 0686/32 hrsz-ú ingatlant megvásárolni kívánó gazdasági társaság az ingatlan belterületbe vonását kérte az önkormányzattól. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lapok alapján a 0686/32 hrsz-ú ingatlan 6134 m² nagyságú, szántó művelési ágú (8. melléklet).

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 szabályokról 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 2019. 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 Műszaki Bizottság a 22/2019. számú határozatával az előterjesztést egyhangúlag 10 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság a 31/2019. számú határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Gazdasági Bizottság a 23/2019. számú határozatával az előterjesztést 11 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 Közgyűlése belterületbe vonási engedélyezési eljárás lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- Zalaegerszeg, 24225 hrsz-ú ingatlan (Meredek utca) lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe.
- Zalaegerszeg, 0686/32 hrsz-ú ingatlan (Reptéri utca) kereskedelmi, szolgáltató terület 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, 2019. február 28.


Balaicz Zoltán
polgármester

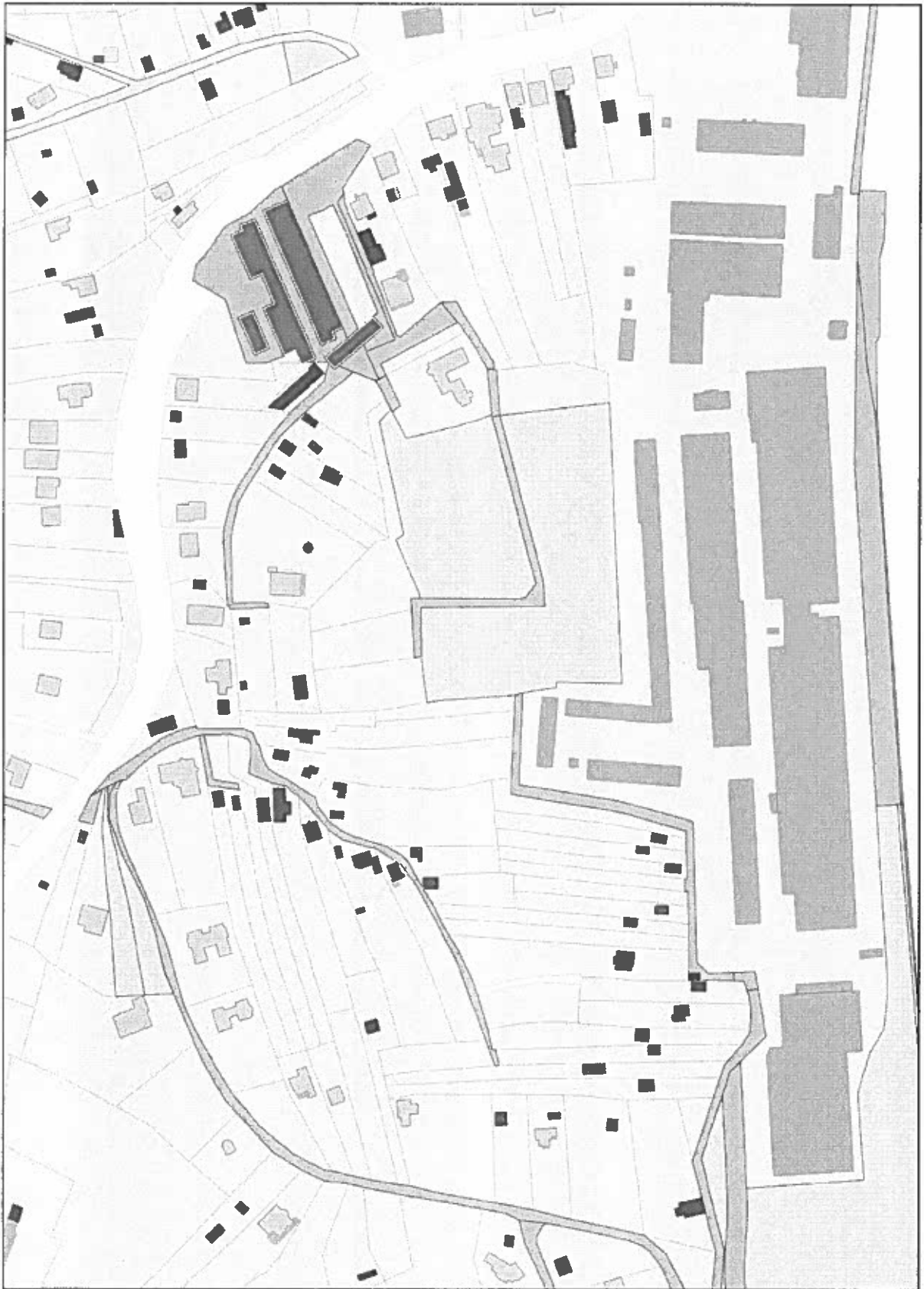


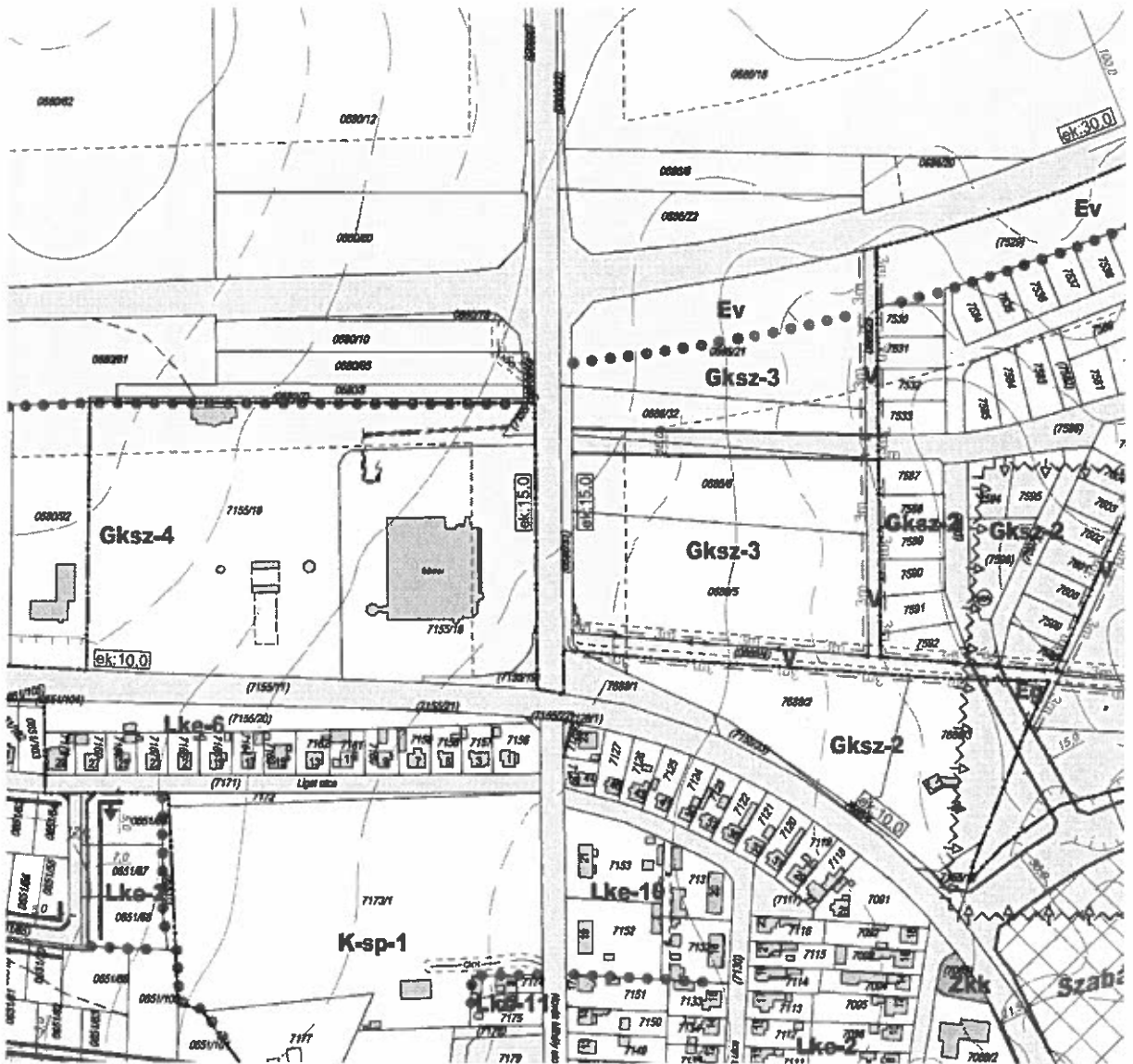
Alaptérkép

1. melléklet











Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11902/2019

2019.02.20

ZALAEGRSZEG

Szektor : 61

Szártkert 24225 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak szelvényi ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alrészlet adatak		adatok	
			k.f.ill	ter.	kat.jöv	ha m2 k.f.ill
. kert -	5	1202	3,26			

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36862/3/2019.04.24
jogcím: adásvétel
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név : Vágh Róbert
szül. : 1970
a.név : Kovács Zsófia
cím : 8900 ZALAEGRSZEG Becsali út 20.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP 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

ZMKH ZH Agrártügyi és Kömnyezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mintások u. 35-39.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11903/2019

2019.02.20

ZALAEGERSZEG

Szektor :

Külterület 0686/32 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	mi.ó	terület ha m2	kat.t. jöv. k.Fiill.	adósz. ly adatak ad. kat. jöv ha m2 k.Fiill
- szántó	4	6134	1.25	

2. bejegyző határozat: 45067/2005.10.12
Teheti a ZALAEGERSZEG Belterület 7155/17 HRSZ-t illető Villanyvezeték szolgalmi jog
32156/1992.03.19.

3. bejegyző határozat: 45067/2005.10.12
Teheti a ZALAEGERSZEG Belterület 7155/16 HRSZ-t illető Villanyvezeték szolgalmi jog
32156/1992.03.19.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45067/2005.10.12
eredeti határozat: 47500/2003.11.14
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Mámethné Józsa Éva
sz.név: Józsa Éva
szül. : 1936
a.név : Antal Erzsébet
cím : 8790 ZALASZENTGÉRŐT Hegy utca,

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45067/2005.10.12
eredeti határozat: 39395/2005.07.08

Önálló műveges bejegyzés az ingatlan területe 239.m2-re csökkent, -beolvadt a
30686/31.hrsz-u ingatlan területébe kauszajátítás jogcímén.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45067/2005.10.12

Önálló műveges bejegyzés az ingatlan területe megsztás után a 0686/32.hrsz-u ingatlanként
szervepel.

Folytatás következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap