



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. március 20-i ülésére

Tárgy:

A Bazitai út 0255/24 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítészeti Osztály

Nagyvárad Róbert osztályvezető

Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközt Ellenőrző Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A belterületi határvonalat sem a 2024. október 2-ától hatályos, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, sem az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), sem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) nem szabályozza.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településrendezési eszközei – a város Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 137/2016. (VII.06.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terve és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendeletével elfogadott építési szabályzata (a továbbiakban: ZÉSZ) - a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület-határt az alaptérképi jelölés alapján, a földrészletek fekvésük szerinti meghatározásaként szerepeltetik.

A szabályozási terlapokon a terv alapjául szolgáló ingatlan-nyilvántartási alaptérkép csak a ZÉSZ átfogó módosításai során kerül cserélésre a teljes közigazgatási területet érintően, a településrendezési eszközön tehát az időközben változó belterülethatár ilyenkor kerül átvezetésre.

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 (a továbbiakban: törvény) 15. § (3) bekezdése értelmében – a külterületi, illetőleg beépítésre szánt területként felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatja belterületbe.

A törvény 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint a termőföld más célú hasznosításának minősül 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 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 133. § (2) bekezdése értelmében, ha fekvéshatár-változás termőföldet érint, úgy a belterület és külterület közötti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a termőföld belterületbe vonásának, mint a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat, és ezen engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása is szükséges.

A Vhr. 3. § (3) bekezdése értelmében művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló területet, továbbá a (4) bekezdés alapján a település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó földrészletet a rendszeres hasznosítási módra tekintet nélkül.

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.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 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. Az önkormányzat a mindenkor hatályban lévő költségvetési rendelete szerint határoz arról, hogy a közigazgatási határain belül mely létesítményeket építi meg, amelyek 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 bekötővezetékkel 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 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 Korm. rendelet 2010. évtől hatályos. 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 szerint 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 határára belüli fekvés hovatartozásától, azok csak az útkategóriába sorolás függvényei.

A 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 településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, hogy a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Zalaegerszeg, Bazitai út 0255/24 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása

A Zalaegerszeg 0255/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az ingatlan belterületbe vonását kezdeményezték a Főépítész Osztálynál.

A fenti telek a Bazitai út nyugati oldalán, Bazita városrész Zelefa nevű településrészén fekszik. A 0255/24 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint Lf jelű falusias lakóövezetben, beépítésre szánt területen található, fekvése szerint külterületbe sorolt. (1. melléklet).

A 0255/24 hrsz-ú ingatlan lakóházzal beépített, közműcsatlakozásai kiépítettek. (2. melléklet).

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0255/24 hrsz-ú ingatlan kivett lakóház, udvar, valamint szántó művelési ágú terület. A telek területe 1358 m².

A tulajdoni lap I. és II. része az előterjesztés 3. mellékletében található.

A telek belterületbe vonásához és lakóterületként történő hasznosításához szükséges a közgyűlés döntése arról, hogy az ingatlan belterületbe vonását előzetesen támogatja.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályával történt egyeztetés alapján a belterületbe vonáshoz a szabályozási terven a tervezett belterület-határ feltüntetése nem szükséges, a közgyűlésnek csak a terület-felhasználási célt tartalmazó döntést szükséges meghoznia.

Az eljárás költségeinek átvállalásáról és a belterületbe vonási eljárás lefolytatásáról az ingatlanok tulajdonosa/tulajdonosai 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 Önkormányzata hatályos költségvetése az újonnan beépítésre szánt területek út- és közműfejlesztésére nem tartalmaz előirányzatot, a közgyűlés terület-felhasználási célt tartalmazó döntése csak azokra az ingatlanokra vonatkozik, amelyeket a tulajdonosuk belterületbe kíván vonatni.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 11 igen, egyhangú szavazattal, 49/2025. (III.10.) határozatával a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A Műszaki Bizottság a 26/2025. (III.11.) határozata szerint az előterjesztést – egyhangúlag 16 igen szavazattal - támogatta.

A Gazdasági Bizottság 25/2025. (III.12.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés ismeretében a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg 0255/24 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- A Zalaegerszeg, 0255/24 hrsz-ú ingatlan lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a költségviselésről szóló megállapodás megkötése és annak a másik szerződő fél részéről történő teljesítése után a település fejlesztése céljából a belterületbe vonási eljárást folytassa le.

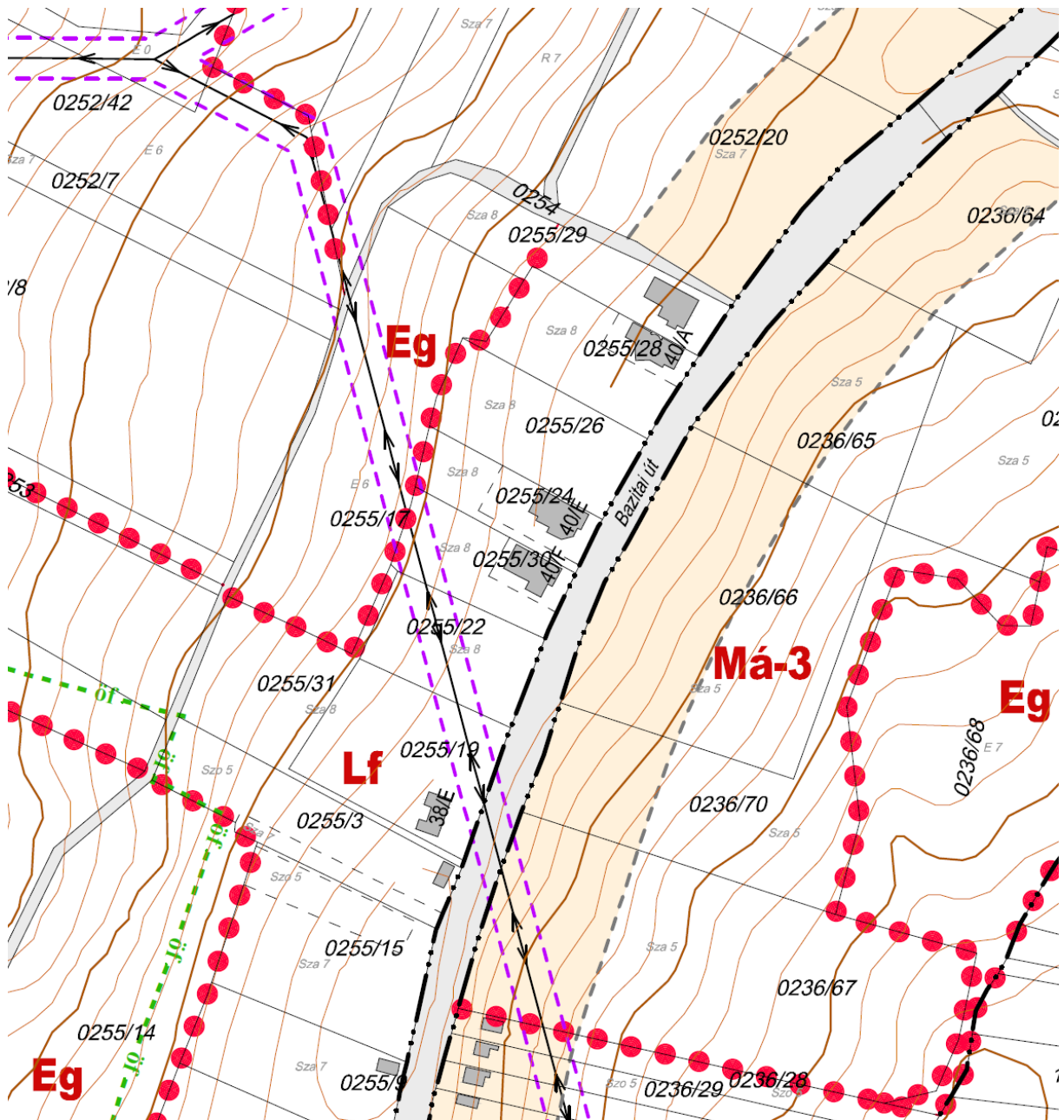
Határidő: 2029. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. március 13.



Balaicz Zoltán
polgármester







Zala Vármegyei Köormányhivatal
Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16715/2025

2025.03.04

ZALAEGRSZEG

Szektor: 61

Külterület 0255/24 helyrajzi szám

8900 ZALAEGRSZEG Bazitai út 40/E.

[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

a Kivett lakóház, udvar	0	700	0.00
b szántó	8	658	0.25
A földrészlet összes területe:		1358	0.25

I I R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 50287/2017.12.13
eredeti határozat: 46293/2007.09.18
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Becze Norbert
szül. : [REDACTED]
a.név : [REDACTED]
cím : [REDACTED]

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 50287/2017.12.13
eredeti határozat: 46293/2007.09.18
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Gengeliczky Tímea Erika
sz.név: Gengeliczky Tímea Erika
szül. : [REDACTED]
a.név : [REDACTED]
cím : [REDACTED]