



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. június 12-i ülésére

Tárgy:

A Levendula utca 0567/110 hrsz-ú és a Dombalja utca 0991/52-53 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömbök 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 Vagyonyilatköztatott 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 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA), 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 tervlapokon 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 TÉKA 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: Termőföld törvény) 15. § (3) bekezdése értelmében – a külterületi, illetőleg beépítésre szánt területként felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatja belterületbe.

A Termőföld 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 Termőföld 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

közüvilágításról 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 Termőföld törvény 15. § (2) bekezdése értelmében belterületbe vonási kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészletek helyrajzi számait, a terület nagyságát, 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.

1. A Zalaegerszeg, Levendula utca 0567/104 és 0567/107-114 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

A Zalaegerszeg 0567/110 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az ingatlan belterületbe vonását kérelmezték a Főépítész Osztálynál.

Fenti telek Kaszaháza városrészben a Levendula utca északi szakaszának északi oldalán fekszik.

A 0567/110 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak megkeresése alapján a Főépítész Osztály kezdeményezi az ingatlant tartalmazó lakótömb telkeinek, valamint a csatlakozó zöldterület és közlekedési területek ingatlanjainak belterületbe vonását.

A belterületbe vonni kívánt ingatlanok közül a 0567/104, 0567/107-112 hrsz-ú ingatlanok a belterületi hrsz-ú Levendula utcával (7639 hrsz), a 0567/114 hrsz-ú ingatlan a belterületi hrsz-ú Rózsavölgyi utcával (7640 hrsz) közvetlenül határosak, míg a 0567/113 hrsz-ú ingatlan csak közvetetten, a 0567/104, 0567/112, vagy 0567/114 hrsz-ú telken keresztül határos a jelenlegi belterülettel.

A Zalaegerszeg 0567/108-112 hrsz-ú (a korábbi 0567/17, 0567/18 és 0567/103 hrsz-ú ingatlanok újraosztásából létrejött) ingatlanok a ZÉSZ szerint Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetben, beépítésre szánt területen találhatók, fekvésük szerint külterületbe soroltak.

A Zalaegerszeg 0567/104 és 0567/113 hrsz-ú (a korábbi 0567/17, 0567/18 és 0567/103 hrsz-ú ingatlanok újraosztásából létrejött) ingatlanok a ZÉSZ szerint Zkk jelű zöldterület övezetben, beépítésre nem szánt területen találhatók, fekvésük szerint külterületbe soroltak.

A Zalaegerszeg 0567/107 és 0567/114 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint közúti közlekedési és közműterületek, beépítésre nem szánt területek, fekvésük szerint külterületbe soroltak.

(1. melléklet)

A Zalaegerszeg 0567/104 és 0567/107-114 hrsz-ú ingatlanok beépíttelenek, a lakótelkek közműcsatlakozási lehetőségei a Levendula utca felől biztosítottak. (2. melléklet).

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0567/108-113 hrsz-ú ingatlanok szántó művelési ágú területek, a 0567/107 és 0567/114 hrsz-ú ingatlanok kivett közforgalom elől el nem zárt magánutak, a 0567/104 hrsz-ú ingatlan pedig kivett közterület.

A tulajdoni lapok az előterjesztés 3. mellékletében található, terjedelmük miatt digitális formában kerül megküldésre, papír alapon a közgyűlésen tekinthető meg.

2. A Zalaegerszeg, Dombalja utca 0991/52-53 hrsz-ú ingatlanok és tömbjük telkeinek belterületbe vonása

A Zalaegerszeg 0991/52-53 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok belterületbe vonását kezdeményezték a Főépítész Osztálynál.

Fenti telkek Csács városrészben a Dombalja utca északi oldalán, a Madárbirs utcától nyugatra fekszenek.

A 0991/52-53 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak megkeresése alapján a Főépítész Osztály kezdeményezi az ingatlant tartalmazó lakótömb telkeinek, valamint a csatlakozó közlekedési területek ingatlanjainak belterületbe vonását.

A belterületbe vonni kívánt tömb északról az 5528/156 hrsz-ú, nyugatról a 8009 és 8010 hrsz-ú, délről a 8004 és 8007 hrsz-ú belterületi utakkal közvetlenül határos.

A 0991/22-23, 0991/26-27, 0991/30, 0991/39, 0991/43-44, 0991/47-48, 0991/51-52, 0991/58-59 és 0991/61-62 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakövezetben, beépítésre szánt területen találhatók, fekvésük szerint külterületbe soroltak. A 0991/24-25, 0991/28, 0991/31, 0991/38, 0991/42, 0991/45-46, 0991/49-50, 0991/53-54 és 0991/56 hrsz-ú telkek a ZÉSZ szerint közúti közlekedési és közműterületek, beépítésre nem szánt területek, fekvésük szerint külterületbe soroltak. (4. melléklet).

A 0991/22-23, 0991/26-27, 0991/30, 0991/39, 0991/44, 0991/48 és 0991/58-59 hrsz-ú ingatlanok beépítettek, míg a 0991/43, 0991/47, 0991/51-52 és 0991/61-62 hrsz-ú ingatlanok beépítetlenek. A meglévő és leendő lakótelek közműcsatlakozásai részben kiépítettek. (5. melléklet).

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a földrészletek művelési ága a következő:

- a 0991/22 hrsz-ú ingatlan kivett udvar és beépített terület, szántó
- a 0991/23, 0991/26, 0991/27, 0991/39, 0991/44, 0991/48, 0991/58, 0991/59 hrsz-ú ingatlan kivett lakóház, udvar, szántó
- a 0991/43, 0991/47, 0991/51, 0991/52 hrsz-ú ingatlan szántó
- a 0991/30 hrsz-ú ingatlan kivett lakóház, udvar, garázs, szántó
- a 0991/61 és 0991/62 hrsz-ú ingatlan fásított terület, szántó
- a 0991/24, 0991/25 hrsz-ú ingatlan kivett út
- a 0991/42, 0991/45, 0991/46, 0991/49, 0991/50, 0991/53, 0991/54, 0991/56 hrsz-ú ingatlan kivett közforgalom elől el nem zárt magánút
- a 0991/28, 0991/31, 0991/38 hrsz-ú ingatlan kivett magánút.

A tulajdoni lapok az előterjesztés 6. mellékletében található, terjedelmük miatt digitális formában kerül megküldésre, papír alapon a közgyűlésen tekinthető meg.

A telkek belterületbe vonásához és lakóterületként, zöldterületként, illetve közlekedési területként történő hasznosításához szükséges a közgyűlés döntése arról, hogy az ingatlanok 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 Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal, 120/2025. (VI.02.) határozatával a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság a 72/2025. (VI.03.) határozata szerint az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és a 85/2025. (VI.04.) határozatával, 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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

Határozati javaslat:

I. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg 0567/104, 0567/107, 0567/108, 0567/109, 0567/110, 0567/111, 0567/112, 0567/113 és 0567/114 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- A Zalaegerszeg, 0567/108, 0567/109, 0567/110, 0567/111, és 0567/112 hrsz-ú ingatlanok lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.
- A Zalaegerszeg, 0567/104 és 0567/113 hrsz-ú ingatlanok zöldterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.
- A Zalaegerszeg, 0567/107 és 0567/114 hrsz-ú ingatlanok közlekedési terület kialakítása céljából kerülnek 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. június 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

II. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg 0991/22-0991/28, 0991/30, 0991/31, 0991/38, 0991/39, 0991/42-0991/54, 0991/56, 0991/58, 0991/59, 0991/61 és 0991/62 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

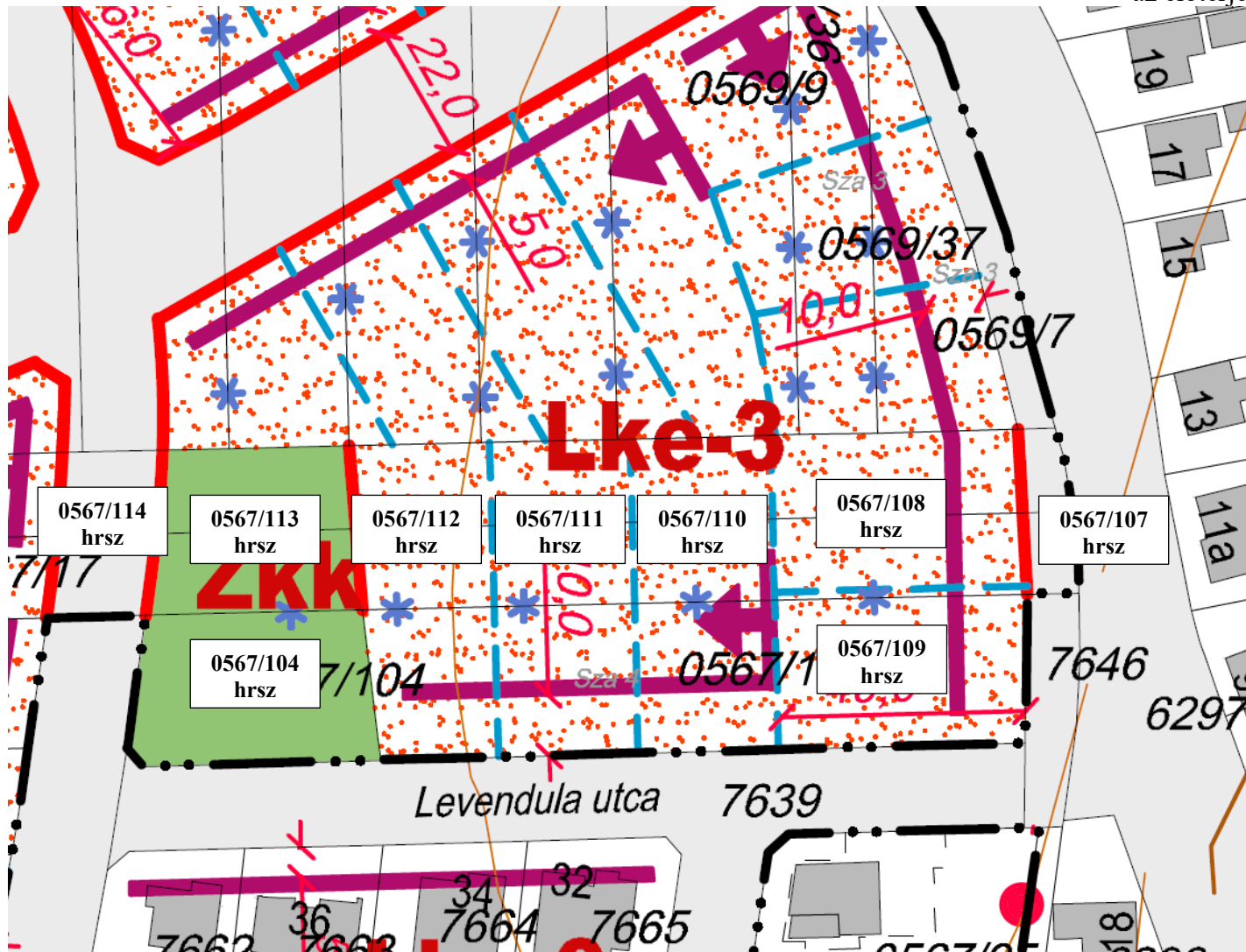
- A Zalaegerszeg, 0991/22, 0991/23, 0991/26, 0991/27, 0991/30, 0991/39, 0991/43, 0991/44, 0991/47, 0991/48, 0991/51, 0991/52, 0991/58, 0991/59, 0991/61 és 0991/62 hrsz-ú ingatlanok lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.
- A Zalaegerszeg, 0991/24, 0991/25, 0991/28, 0991/31, 0991/38, 0991/42, 0991/45, 0991/46, 0991/49, 0991/50, 0991/53, 0991/54 és 0991/56 hrsz-ú ingatlanok közlekedési terület kialakítása céljából kerülnek 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. június 30.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. június 5.

Balaicz Zoltán s.k.
polgármester



Kaszaháza városrész - Levendula utca 0567/110 hrsz és tömbje





