

# ZALAEGERSZEG 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. december 11-i ülésére

**Tárgy:**

A Dombalja utca 0997/192 és 0997/193 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb telkeinek belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Főépítészeti Osztály

Nagyváradai Róbert osztályvezető

Borsos-Kiss Edina városrendezési szakreferens

**Egyeztetve:**

Műszaki Osztály

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

dr. Sipos Erzsébet jogi és testületi szakreferens

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A belterületi határvonalat sem a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, sem a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 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 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 területi 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. § (4) bekezdése alapján a település belterületén az egy hektárt meg nem haladó földrészletet – a rendszeres hasznosítási módra tekintet nélkül - művelés alól kivett területként kell nyilvántartani.

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 bekötővezetékekkel 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 kormányrendelet 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 határain belüli fekvés hovatartozásától, azok csak az útkategóriába sorolás függvényei.

A 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 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 Dombalja utca 0997/192 és 0997/193 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó tömb telkeinek belterületbe vonása**

Lakossági megkeresés alapján a Főépítési Osztály kezdeményezi a Dombalja utca déli oldalán fekvő lakótelkek, és az útszabályozás okán belőlük leválasztásra került útterületek belterületbe vonását.

Az érintett telkek a Zalaegerszeg 0997/113, 0997/190-0997/193 hrsz-ú ingatlanok.

A belterületbe vonni kívánt ingatlanok közül a 0997/113 és 0997/192 hrsz-ú ingatlanok a belterületi hrsz-ú Dombalja utcával (8004 hrsz) közvetlenül határosak, a 0997/190, 0997/191, 0997/193 hrsz-ú ingatlan csak közvetetten, a 0997/113 és 0997/192 hrsz-ú telkeken keresztül határos a jelenlegi belterülettel.

A Zalaegerszeg 0997/190 és 0997/193 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezetben, beépítésre szánt területen található, fekvésük szerint külterületbe soroltak.

A Zalaegerszeg 0997/113, 0997/191 és 0997/192 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint közúti közlekedési és közműterületen, beépítésre nem szánt területen található, fekvésük szerint külterületbe soroltak.

(1. melléklet)

Az érintett ingatlanok beépíttlenek, a lakótelkek közműcsatlakozásai a Dombalja utca felől részben biztosítottak. (2. melléklet).

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

- kivett/út: 0997/113 hrsz-ú ingatlan
- kivett/ közforgalom elől el nem zárt magánút: 0997/191, 0997/192 hrsz-ú ingatlanok
- szántó: 0997/193 hrsz-ú ingatlan
- rét: 0997/190 hrsz-ú ingatlan

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

A telkek belterületbe vonásához és lakó, illetve útterületként történő hasznosításához szükséges a közgyűlés döntése arról, hogy a belterületbe vonást 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 kell meghoznia.

Az eljárás költségeinek átvállalásáról és a belterületbe vonási eljárás lefolytatásáról az ingatlan tulajdonosa 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 elkészítése költségének, 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 224/2025. (XII.01.) határozatával, 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést a 145/2025. (XII.02.) határozata szerint 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Gazdasági Bizottság a 175/2025. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 10 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, Dombalja utca 0997/113, 0997/190-0997/193 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- A Zalaegerszeg, 0997/190 és 0997/193 hrsz-ú ingatlanok lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.
- A Zalaegerszeg, 0997/113, 0997/191 és 0997/192 hrsz-ú ingatlanok út 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. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. december 4.



Balaicz Zoltán  
polgármester



