



# 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. február 13-i ülésére



**Tárgy:**

A Zalaegerszeg, Körmendi úti körforgalomtól észak-keletre fekvő 0686/6 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 Vagyonyilatkozatot 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 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 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, Körmendi úti körforgalomtól észak-keletre fekvő 0686/6 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása**

A Zalaegerszeg 0686/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlan belterületbe vonását kezdeményezte a Főépítész Osztálynál.

A fenti telek a Körmendi út körforgalmi csomópontjától észak-keletre található tömb középső részén fekszik.

A 0686/6 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint Gksz-3-m jelű kereskedelmi, szolgáltató övezetben, beépítésre szánt területen, valamint közúti közlekedési és közműterületen, beépítésre nem szánt területen található, fekvése szerint külterületbe sorolt. (1. melléklet).

A 0686/6 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, közműcsatlakozásai részben kiépítettek. (2. melléklet).

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 0686/6 hrsz-ú ingatlan szántó művelési ágú, területe 9533 m<sup>2</sup>.

A tulajdoni lap az előterjesztés 3. mellékletében található.

A telek belterületbe vonásához és gazdasági-, illetve közlekedési és közműterületként 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.

A Gazdasági Bizottság a 11/2025. (II.05.) határozatával az előterjesztést 17 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 9/2025. (II.04.) határozatával az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 17/2025. (II.03.) határozatával, 15 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

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

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Zalaegerszeg 0686/6 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- A Zalaegerszeg, 0686/6 hrsz-ú ingatlan gazdasági terület és út kialakítása céljából kerül belterületbe.

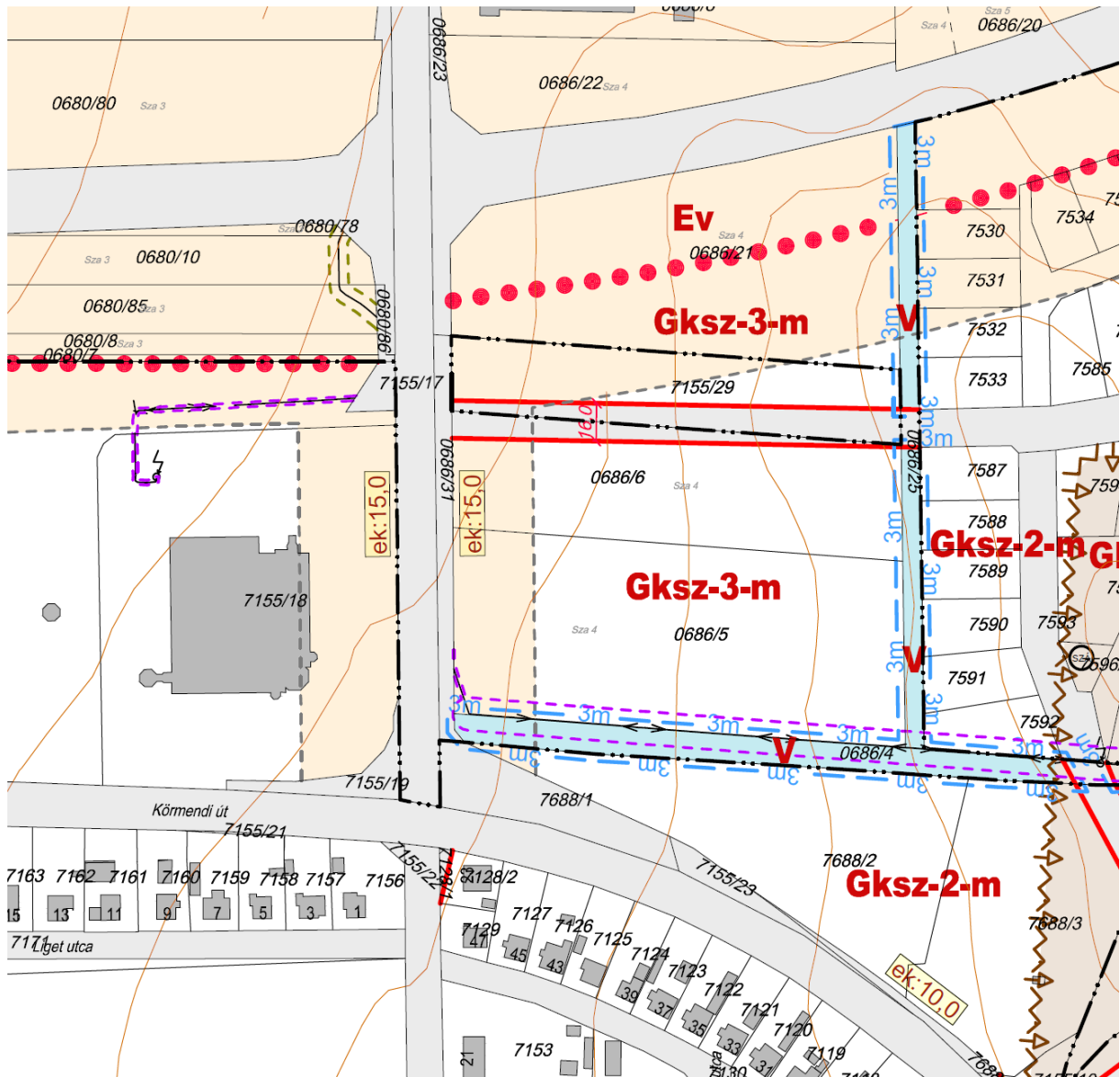
A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a költségviselésről szóló megállapodás megkötése és annak a másik szerződő fél részéről történő teljesítése után a település fejlesztése céljából a belterületbe vonási eljárást folytassa le.

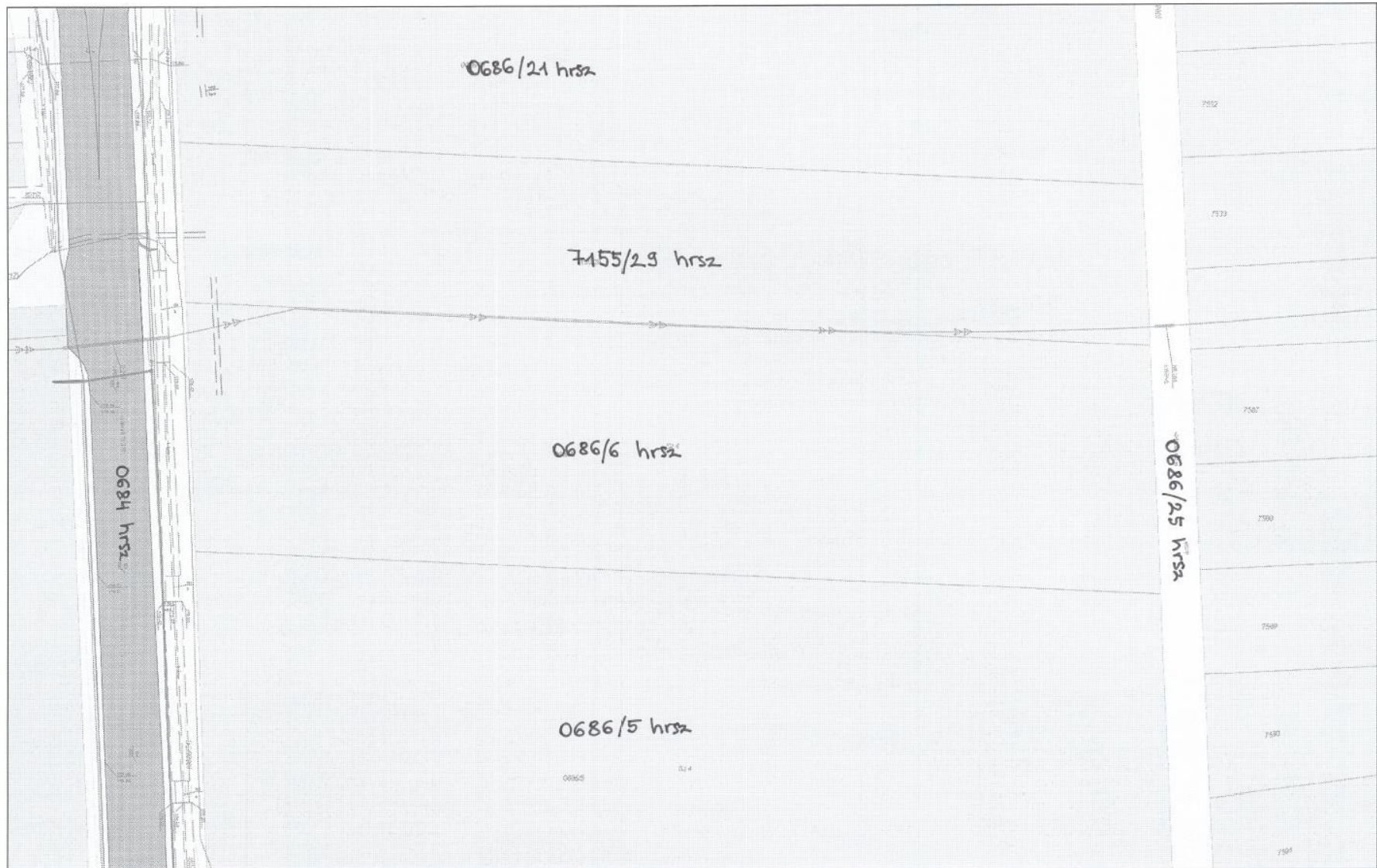
**Határidő:** 2029. február 28.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. február 6.

Balaicz Zoltán s.k.  
polgármester







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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/7485/2025

2025.01.27

Szektor: 61

**ZALAEGRSZEG**

**Külterület 0686/6 helyrajzi szám**

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. szántó	4	9533	17.35	
----------	---	------	-------	--

4. bejegyző határozat: 38102/2005.06.13

Terheli a ZALAEGRSZEG Belterület 7155/16 HRSZ-t illető Villanyvezeték szolgalmi jog  
32156/1992.03.19.

5. bejegyző határozat: 38102/2005.06.13

Terheli a ZALAEGRSZEG Belterület 7155/17 HRSZ-t illető Villanyvezeték szolgalmi jog  
32156/1992.03.19.

**II R É S Z**

11. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45451/3/2024.11.14

jogcím: adásvétel

utalás: II /4-5, II /9-10.

jogállás: tulajdonos

név : Perom Beatrix

sz.név: Sallai Beatrix

szül. : 1976

a.név : Horváth Gyöngyi

cím : 8900 ZALAEGRSZEG Szent István utca 16.

**III R É S Z**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39395/2005.07.08

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 358.m2-rel csökkent,-beolvadt a  
30686/31.hrsz-u ingatlan területébe kisajátítás jogcímén.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35426/2007.02.02.

Szennyvízvezetési szolgalmi jog

Csatolt munkarészek alapján. 47293/2006.12.21.

jogosult:

név: ÖNKORMÁNYZATI TÁRSULÁS ZEG. ÉS KÖRNYÉKE CSAT. ÉS SZENNYVÍZTISZTÍTÓ FEJLESZTÉSÉRE

törzsszám: 15560263

cím : 8900 ZALAEGRSZEG Kossuth utca 17-19

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/7485/2025

2025.01.27

Szektor: 61

**ZALAEGRSZEG**

**Külterület 0686/6 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

**III R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 48402/2012.10.19

Vezetékjog

19; m2-re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**