

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
2026 március 19-i ülésére

Tárgy: Belterületbe vonáshoz szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala (Fészek utca)

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Főépítészeti Osztály
Nagyvárad 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

Tisztelt Közgyűlés!

A belterületi határvonalat sem a magyar építészettről 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: Möt.) meghatározott kötelező és önként vállalt feladat- és hatásköröket látja el. Az Möt. 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 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 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.

Zalaegerszeg, Fészek utca mentén 0792/8 és 0792/15 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026.02.11-én támogatási szerződést kötött a TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL1-2025-00002 azonosítószámú, „Új üzemcsarnok építése” című projekt megvalósítására.

A projekt keretében a zalaegerszegi Tudományos és Technológiai Parkban lévő, 2010 óta üzemelő Inkubátorház mellett kb. 1400 m² nagyságú, diszponibilis ipari csarnoképület kialakítása tervezett a Zalaegerszeg, 0791/12, 0792/8, 0792/9, 0792/15 és 0792/18 hrsz-ú telkek összevonásával kialakuló ingatlanon.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 52/2024 (IV.18.) határozatában döntött a projekt helyszínét képező, önkormányzati tulajdonban lévő Zalaegerszeg 0792/9, 0792/18, 0791/12 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonásáról.

A Zalaegerszeg 0792/8 és 0792/15 hrsz-ú telkek vonatkozásában, melyek szintén a projekt helyszínének részét képezik, nem áll rendelkezésre a belterületbe vonáshoz szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó közgyűlési döntés, így e telkekre Oláh Gábor, a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója a Főépítési Osztálynál kezdeményezte e döntés előkészítését.

A Zalaegerszeg 0792/8 és 0792/15 hrsz-ú telkek szomszédosok a 15440 hrsz-ú belterületi úttal.

A 0792/8 hrsz-ú telkek a ZÉSZ szerint Gip-1-m jelű ipari övezetben, beépítésre szánt területen, valamint közúti közlekedési és közműterületen, beépítésre nem szánt területen található, míg a 0792/15 hrsz-ú telkek a ZÉSZ szerint Gip-1-m jelű ipari övezetben, beépítésre szánt területen található. A telkek fekvésük szerint külterületbe soroltak (1. melléklet).

Az ingatlanok beépítetlenek, a közművek a Fészek utca mentén részben kiépítettek (2. melléklet).

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

- a 0792/8 hrsz-ú földrészlet szántó művelési ágú terület,
- a 0792/15 hrsz-ú telkek kivett/beépített terület és udvar, inkubátorház.
-

A tulajdoni lapok az előterjesztés 3. mellékletében találhatóak.

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.

A belterületbe vonási eljárás költsége (a földvédelmi járulék, valamint az eljárási díjak összege), illetve az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges változási vázrajz elkészítésének költsége a TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL1-2025-00002 azonosítószámú, „Új üzemcsarnok építése” című projektből kerül finanszírozásra.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 10 igen, egyhangú szavazattal, a 27/2026. (III.09.) határozatával a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal, 30/2026. (III.10.) határozatával támogatta.

A Gazdasági Bizottság a 19/2026. (III.11.) határozata alapján 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 Fészek utca mentén fekvő ingatlanok belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- A Zalaegerszeg, 0792/8 hrsz-ú ingatlan gazdasági terület és út kialakítása céljából, a Zalaegerszeg 0792/15 hrsz-ú ingatlan gazdasági terület kialakítása céljából kerül belterületbe.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy település fejlesztése céljából a belterületbe vonási eljárást folytassa le.

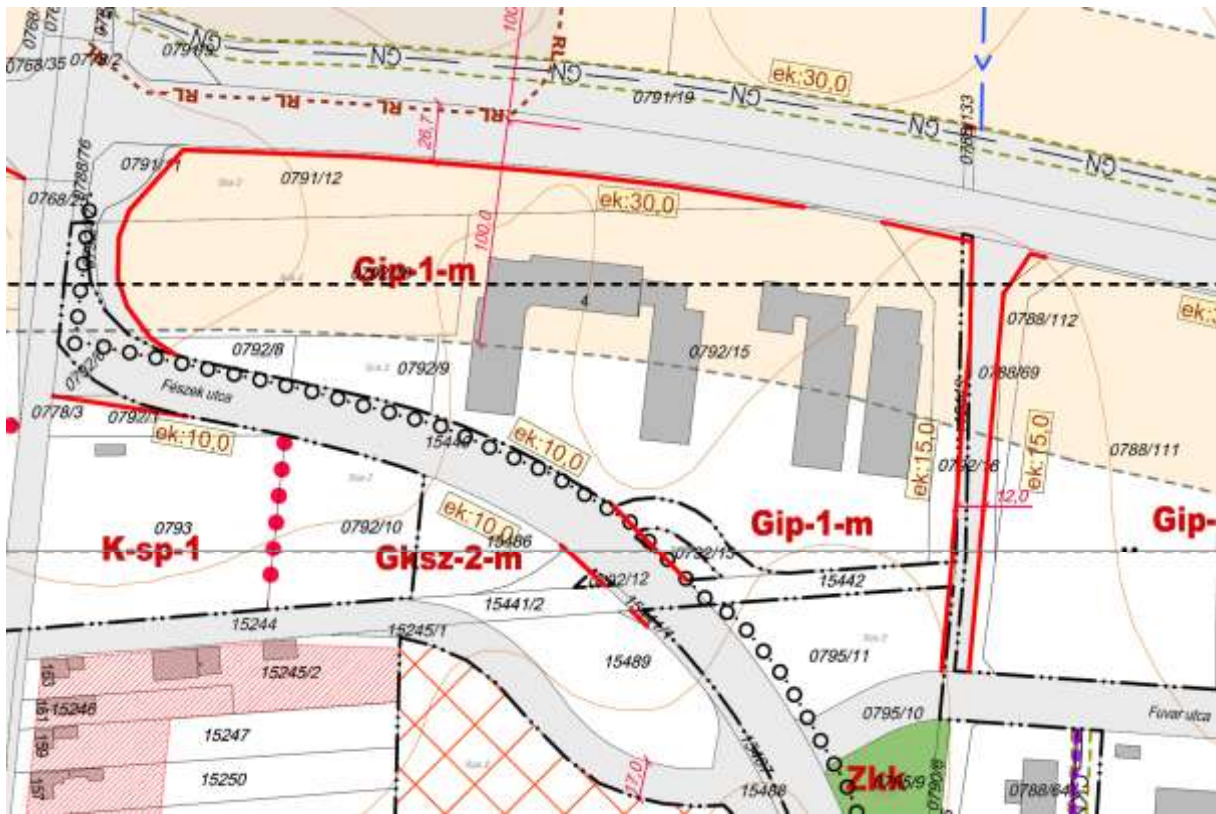
Határidő: 2030. március 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2026. március 12.



Balaicz Zoltán
polgármester





az érintett terület alaptérképi részlete



az érintett terület közműveket ábrázoló alaptérképi részlete



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 1.
Magyarország 8900 Zalaegerszeg,
Mártírok útja 35-39.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260304/44860
2026.03.04

Oldal 1/1

Zalaegerszeg
Külterület, 792/8 helyrajzi szám

Zalaegerszeg, Külterület, 0792/8

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38430/2005.06.17				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó / -	2 osztály	844	2,71

II. RÉSZ

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 52972/2019.11.26
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 39829/2003.06.23 kiegészítés A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket összességét az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.; PIR:840363; ÁHTI:380995; KSH számjel: 15840369-8413-312-01)útján gyakorolja. Eredeti határozat: 34110/2017.02.21 Utalás: II/2 Név: Magyar Állam

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30444/2005.01.11
	Önálló szöveges bejegyzés
	Keletkezett a 0792/2.hrsz. ingatlanból Eredeti határozat: 39829/2003.06.23

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



8900 ZALAEGERSZEG, FÉSZEK UTCA 4.
Zalaegerszeg, Külterület, 0792/15

I. RÉSZ

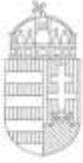
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 47372/4/2020.08.05				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépített terület, és udvar, inkubátorház	0	2 9311	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39004/2013.06.07				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) ZALAEGERSZEG külterület 792/15/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog 1578m2-re.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39004/2013.06.07				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) ZALAEGERSZEG külterület 792/15/B hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog 2082m2-re				

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37732/2005.06.06				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/1 Név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8900 ZALAEGERSZEG, Kossuth Lajos utca 17-19.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35699/2005.04.28				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Keletkezett a 0792/14 hrsz-u ingatlan megosztásából.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35794/2/2010.07.13				
	Vezetékjog				
	4 m2-re Eredeti határozat: 35794/2010.05.19 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÜLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41477/2/2010.09.07				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Épület létesítése Eredeti határozat: 41477/2010.07.11				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31542/2/2012.01.24				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Telekalakítási (telekhatár-rendezési) eljárás következtében az ingatlan területe 1ha 8311 m 2-rel növekedett. (Elvonva a 0792/16 hrsz-ú ingatlan területéből)				



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 1.
Magyarország 8900 Zalaegerszeg,
Mártírok útja 35-39.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260304/44860
2026.03.04.

Oldal 2/2

**Zalaegerszeg
Külterület, 792/15 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE