

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. november 13-i ülésére

Tárgy:

A Gyümölcsös utca déli szakaszának nyugati oldalán fekvő teleksor és a Gyümölcsös utca - Alsóerdei út által határolt tömb ingatlanjainak belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Főépítész 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

Dr. Sente Klaudia 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 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 határán 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 Zalaegerszeg, Gyümölcsös utca déli szakaszának nyugati oldalán fekvő teleksor és a Gyümölcsös utca - Alsóerdei út által határolt tömb ingatlanjainak belterületbe vonása

A Főépítési Osztály kezdeményezi a Gyümölcsös utca déli szakasza mentén - annak nyugati és keleti oldalán - fekvő lakótelkek, az Alsóerdei út nyugati oldalán fekvő társasház telkének és a tömb további két ingatlanának, valamint a csatlakozó utaknak a belterületbe vonását.

A belterületbe vonni kívánt ingatlanok közül a 24251/6, a 24337, 24338 és 24339 hrsz-ú ingatlanok a belterületi hrsz-ú Alsóerdei úttal (697/17 hrsz), a 24324, 24326 hrsz-ú ingatlanok a 705 hrsz-ú belterületi ingatlannal közvetlenül határosak, míg a többi (24330, 24331, 24334, 24336/3, 24336/6, 24336/8 és 24343/11 hrsz-ú) ingatlan csak közvetetten, a 24335, 24336/5, 24336/7 és 24343/4 hrsz-ú telkeken keresztül határos a jelenlegi belterülettel.

A Zalaegerszeg 24324, 24326, 24330, 24331, 24334 és 24343/11 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezetben, beépítésre szánt területen található, fekvésük szerint zártkertbe soroltak.

A Zalaegerszeg 24336/6 és 24336/8 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben, beépítésre szánt területen található, fekvésük szerint zártkertbe soroltak.

A Zalaegerszeg 24336/3 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezetben, beépítésre szánt területen, valamint közúti közlekedési és közműterületen, beépítésre nem szánt területen található, fekvése szerint zártkertbe sorolt.

A Zalaegerszeg 24337 és 24338 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezetben, beépítésre szánt területen található, fekvésük szerint zártkertbe soroltak.

A Zalaegerszeg 24339 hrsz-ú ingatlan a ZÉSZ szerint Zkk jelű zöldterület övezetben, beépítésre nem szánt területen található, fekvése szerint zártkertbe sorolt.

A Zalaegerszeg 24251/6, 24335, 24336/5, 24336/7 és 24343/4 hrsz-ú ingatlanok a ZÉSZ szerint közúti közlekedési és közműterületek, beépítésre nem szánt területek, fekvésük szerint zártkertbe soroltak.

(1. melléklet)

A Zalaegerszeg 24324, 24326, 24330, 24331, 24334, 24336/6, 24336/8, 24337, 24338, 24343/11 hrsz-ú ingatlanok beépítettek, a többi érintett ingatlan beépítetlen, a lakótelkek közműcsatlakozásai a Gyümölcsös utca és az Alsóerdei út felől biztosítottak. (2. melléklet).

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

- kivett/közút (helyi): 24251/6 hrsz-ú ingatlan
- kivett/ közforgalom elől el nem zárt magánút: 24336/5, 24336/7 hrsz-ú ingatlanok
- kivett/ saját használatú út: 24335, 24343/4 hrsz-ú ingatlanok
- kivett/ lakóház, udvar: 24326, 24337 hrsz-ú ingatlanok
- kivett/ lakóház, udvar, gazdasági épület: 24338 hrsz-ú ingatlan
- kivett/lakóház, udvar (a) és kert (b): 24334 hrsz-ú ingatlan
- kivett/ lakóház, zártkerti művelés alól kivett terület: 24324, 24336/6 hrsz-ú ingatlanok
- kivett/ zártkerti művelés alól kivett terület: 24336/3 hrsz-ú ingatlan
- kivett/ zártkerti művelés alól kivett terület, és gazdasági épület: 24331 hrsz-ú ingatlan
- kert/ és gazdasági épület: 24330, 24336/8 hrsz-ú ingatlanok
- kert/ és beépített terület: 24343/11 hrsz-ú ingatlan
- rét: 24339 hrsz-ú ingatlan

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

A telkek belterületbe vonásához és lakó, út, illetve zöldterületként 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 szükséges 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 elkészítésének 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 202/2025. (XI.03.) számú határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolta.

A Műszaki Bizottság a 125/2025. (XI.04.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 14 igen szavazattal - támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 153/2025. (XI.05.) határozatával az előterjesztést 14 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, Izzó utca 24251/6 hrsz-ú ingatlan, a Gyümölcsös utca 24324, 24326, 24330, 24331, 24334, 24335, 24336/3, 24336/5, 24336/6, 24336/7, 24336/8, 24343/4, 24343/11 hrsz-ú ingatlanok és az Alsóerdei út 24337, 24338, 24339 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonási engedélyezési eljárásának lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- A Zalaegerszeg, 24324, 24326, 24330, 24331, 24334, 24336/3, 24336/6, 24336/8, 24337, 24338, 24343/11 hrsz-ú ingatlanok lakóterület kialakítása céljából kerülnek belterületbe.
- A Zalaegerszeg, 24339 hrsz-ú ingatlan zöldterület kialakítása céljából kerül belterületbe.
- A Zalaegerszeg, 24251/6, 24335, 24336/5, 24336/7, 24343/4 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. november 30.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. november 6.


Balaicz Zoltán
polgármester



