

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502106,502107, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

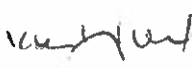
..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. április 12-i ülésére

Tárgy: A zalaegerszegi 0732/334 hrsz-ú ingatlan (Cserfa utca), valamint a zalaegerszegi 0255/11 hrsz-ú ingatlan (Bazitai út) belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester 

Készítette: Főépítészeti Osztály
Bálizs Andrej osztályvezető, főépítész
Kustányné László Noémi szakreferens 

Egyeztetve: Műszaki Osztály

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilakozatot Ellenőrző Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály 

Tisztelt Közgyűlés!

A város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 137/2016.(VII.06.) sz. határozatával fogadta el. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatának megállapításáról Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete szól (továbbiakban: ZÉS22).

A belterületi határvonalat 2013-tól sem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, sem az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), sem a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Rendelet) nem szabályozza. A földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület-határ az alaptérképi jelölés alapján, a földrészletek fekvésük szerinti meghatározásaként szerepel a szabályozási terven, azonban tervezett belterülethatár nem.

Az önkormányzat – az OTÉK 6.§ (1) bekezdése szerint – a ZÉS22-ben beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területeket jelölt ki. Az önkormányzat – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 15. § (3) bekezdése értelmében – a belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatja belterületbe.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (1) bekezdés b) pontja szerint a termőföld más célú hasznosításának minősül többek között 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 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 94. § alapján a termőföld végleges más célú hasznosítása tulajdonképpen a termőföld belterületbe vonásának minősül, aminek következménye a település belterülete és külterülete közötti fekvéshatár-változás. A fekvéshatár-változás átvezetésére az ingatlan megosztására és az adat változások átvezetésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről, mint a termőföld belterületbe vonásáról rendelkező jogerős határozat, valamint ebben az engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének igazolása is szükséges.

A Vhr. 50. § (1) és (2) bekezdése alapján művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a településekkel kapcsolatban a település belterületén az egy hektárt meg nem haladó beépített és beépítetlen földrészletet, függetlenül attól, hogy azon mező- vagy erdőgazdasági művelést folytatnak.

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.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 28. § (1) és (2) bekezdése szerint a helyi építési szabályzatban a területre előírt kiszolgáló utakat és a közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve a rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése, ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez, a települési önkormányzat feladata. Ha a kiszolgáló utat, illetőleg közművet a települési önkormányzat megvalósította, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira átháríthatja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város 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. Eszerint az újonnan beépítésre szánt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken lévő közlekedési létesítmények kiépítése az Étv. 28.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a közvetlenül érintett ingatlanok tulajdonosainak kötelezettsége. Az önkormányzat a mindenkor hatályban lévő költségvetési rendelete szerint határoz arról, hogy a közigazgatási határain belül mely létesítményeket építi meg, melynek 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 közművesítési hozzájárulásról szóló 32/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő víziközműre és közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményre bekötővezetékkel rácsatlakozó vagy rácsatlakozni kívánó ingatlan tulajdonosai, tényleges használói által fizetendő közművesítési 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 rendelet részletesen tartalmazza a víziközműre és csapadékvíz-elvezető létesítményre való utólagos rácsatlakozásért fizetendő közművesítési hozzájárulásra vonatkozó előírásokat.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) 58. §(2) bekezdése előírja, hogy belterületbe vonást megelőzően el kell készíteni a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó tervet.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközöket 2008-ban hagyta jóvá a Közgyűlés, a fenti kormányrendelet 2010. évtől hatályos. Az egész város területére azóta nem készült átfogó szabályozás. Megjegyzendő, hogy az előzőekben részletezett belterület-külterület, beépítésre szánt terület-beépítésre nem szánt terület fogalom meghatározás anomália az Étv. 2013.I.01-től hatályban lévő módosítása óta felerősödött, hiszen az építésügyi jogszabályokban a belterület-külterület fogalma nem is használatos. Ezek alapján a kormányrendeletben belterületbe vonás

tulajdonképpen beépítésre szánt területbe vonást jelent, függetlenül a terület közigazgatási területen belüli fekvés szerinti hovatartozásától.

Mivel a 2008-ban jóváhagyott rendezési terv készítésekor nem kellett vízrendezési tervet készíteni, 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 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, csak az útkategóriába sorolás függvénye.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. 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 településszerkezeti terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészletek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Zalaegerszeg, Cserfa utca nyugati oldalán található 0732/334 hrsz-ú ingatlan a ZÉS2 szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvése szerint külterületbe sorolt (1. melléklet). A Cserfa utca keleti oldala lakóépületekkel beépített ingatlanok sorából áll, az utca teljesen közművesített. A nyugati oldalon található újonnan beépítésre szánt terület már az 1990-ben hatályos rendezési tervben is lakóterületként szerepel. A közel sík terület szabályozási terven beépítésre szánt területbe vonása kapcsán nem készült a 2010-ben hatályba lévő kormányrendelet szerinti, a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó terv.

A Zalaegerszeg Bazitai út 0255/11 hrsz-ú ingatlan a ZÉS2 szerint falusias lakóövezetbe, beépítésre szánt területbe, fekvése szerint külterületbe sorolt (2. melléklet). Az ingatlan a bazitai városrész eredeti lakóutcájának részévé vált külterületi lakott részéhez tartozik, az utca teljesen közművesített, az ingatlanra a villany, a szennyvíz már bekötött. Az ingatlan már az 1990-ben érvényben lévő rendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt, így szintén nem készült a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó terv.

A településrendezési eszközök készítése során a szabályozási terv szintjén készül vízrendezési alátámasztó munkarész. A tényleges terület-felhasználásra, beruházásra készült kiviteli terv készítése során lehet az adott területre vonatkozó vízrendezési tervet készíteni.

Az értékesítés előtt álló Zalaegerszeg 0732/334 hrsz-ú, valamint a 0255/11 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az ingatlanok belterületbe vonását kérték az Önkormányzattól. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lapok alapján a 0732/334 hrsz-ú ingatlan 3416 m² szántó, a 0255/11 hrsz-ú ingatlan 1348 m² szántó művelési ágú (3. melléklet).

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), illetve mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.

törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályozásokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Étv.) hatályba lépésével a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó szabályok jelentősen megváltoztak. A földek adásvételét oly módon bonyolulttá és időigényessé tették a jogszabályok, hogy sok esetben a tulajdonosok inkább belterületbe vonási eljárást kezdeményeznek az önkormányzatnál, vállalva az eljárással járó költségek viselését.

A Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztályával történt egyeztetés alapján a tervezett belterület-határ feltüntetése nem szükséges a belterületbe vonáshoz, a képviselő-testületnek csak a terület-felhasználási célt tartalmazó döntést szükséges meghoznia.

Az eljárás költségeinek átvállalásáról és a belterületbe vonási eljárás lefolytatásáról az ingatlan tulajdonosai és az Önkormányzat között - mint az elmúlt két évben történt hús esetben is - 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, talajvédelmi terv elkészítésének költségét, a földvédelmi járulék megfizetését, valamint az eljárási díjak összegének megfizetését.

Mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2018. évi hatályos költségvetésében az újonnan beépítésre szánt területek út- és közműfejlesztésére nem található előirányzat, a közgyűlés terület-felhasználási célt tartalmazó döntése csak azokra az ingatlanokra vonatkozik, amelyeket a tulajdonosuk belterületbe kíván vonatni. A 0732/334 hrsz-ú ingatlan a Cserfa utca közművesített szakaszával határos, így a lakóépület fejlesztéshez önerőből egyszerűen kivitelezhetők a szükséges közművek és a gépjárművel járható út.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az 54/2018. sz. határozatával 7 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést a 41/2018. sz. határozatával egyhangúlag – 10 igen szavazattal – támogatta.

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 44/2018. sz. határozatával 11 igen egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés ismeretében hozza meg a terület-felhasználási célt tartalmazó döntést.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése belterületbe vonási engedélyezési eljárás lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- Zalaegerszeg, 0732/334 hrsz-ú ingatlan (Cserfa utca) lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe.
- Zalaegerszeg, 0255/11 hrsz-ú ingatlan (Bazitai út) lakóterület kialakítása céljából kerül belterületbe.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi megkeresés függvényében a belterületbe vonási eljárást folytassa le.

Határidő: 2020. december 31.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. április 5.

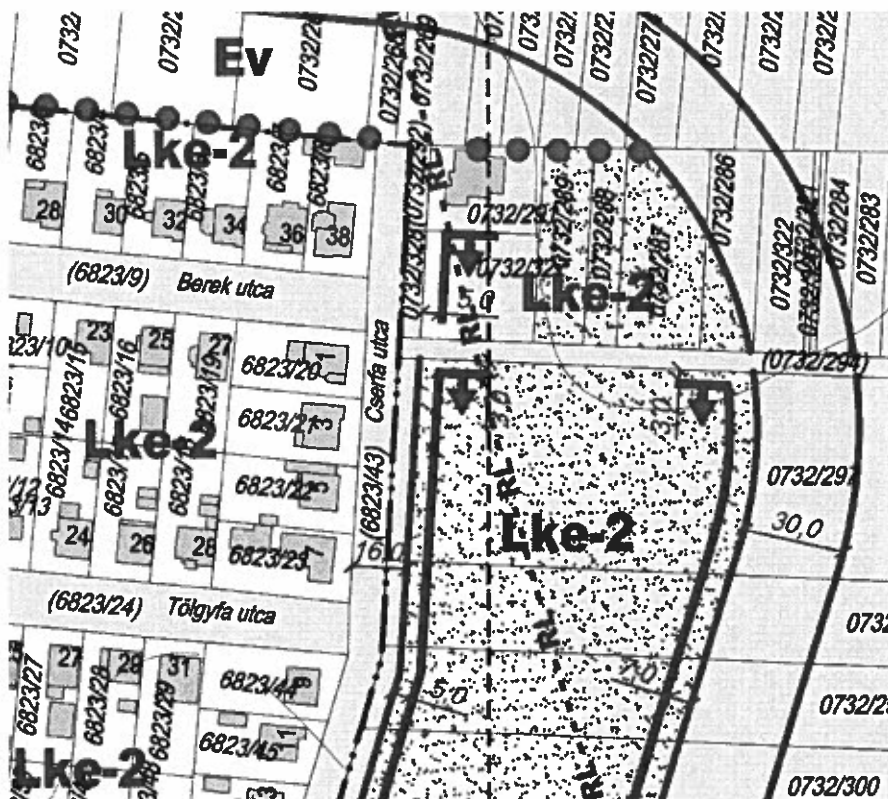
Balaicz Zoltán
polgármester



Alaptérkép



Szabályozási terv



2. melléklet



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH. Agrár- és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle irásolat

Megrendelés szám: 30005/17423/2018

2018.03.13

ZALAEGERSEEG

Szektor : 61

Külterület 0732/334 helyrajzi szám

"címképrás alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. E.jöv. k.f.ill	adóterék m2	adatok kat. jöv. k.f.ill
--	--------	------------------	------------------------	----------------	--------------------------------

1. szántó	5	3416	5.13		
-----------	---	------	------	--	--

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 320/533
bejegyzés határozat, érkezési idő: 38006/2017.05.12
eredeti határozat: 30015/37/2002.09.02
jogcím: részarány kiadás 30015/37/2002.09.02
jogállás: tulajdonos
név : Mustán Lászlóné
sz.név: Tráaj Erzsébet Györgyi
szül. : 1957
a.név : Dukai Margit
cím : 8900 ZALAEGERSEEG Kármendi utca 13

3. tulajdoni hányad: 223/533
bejegyzés határozat, érkezési idő: 38006/2017.05.12
eredeti határozat: 30015/37/2002.09.02
jogcím: részarány kiadás 30015/37/2002.09.02
jogállás: tulajdonos
név : Tráaj János
szül. : 1953
a.név : Dukai Margit
cím : 8900 ZALAEGERSEEG Kármendi utca 13

I R E S Z

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 38006/2017.05.12
Önálló műkövén bejegyzés keletkezett a 0732/297 hrsz-ú ingatlan megosztásából, osztatlan
közön tulajdon megszüntetése jogcímen

Es a tulajdoni lap közérkezési hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító e-vel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrártud. és Képzésvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1865 2/2018

2018.03.21

ZALAEGERSZEG

Szektor : 61

Külterület 0255/11 helyrajzi szám

HRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kívett megnevezés/

min.a

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alrészlet adatak

kat.jöv

ha m2 k.Fi11

- számbé -

7

1348

0,98

HRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 14239/1988.06.16

jogcím: ajándékozás

jegállás: tulajdonos

név : Nupó Andrásné

sz.név: Boronyák Anna Ilona

szül. : 1949

a.név : Bátorfi Anna

cím : 9900 ZALAEGERSZEG Göcseji Pataki F. utca 9 1. emelet

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 30871/2007.01.16

jogcím:

utalás: IX /1.

jegállás: tulajdonos

név : Nupó Andrásné

sz.név: Boronyák Anna Ilona

szül. : 1949

a.név : Bátorfi Anna

cím : 9900 ZALAEGERSZEG Göcseji Pataki F. utca 9 1. emelet 1

HRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 12871/1997.03.06

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a külterületi 255/7 hrsz-ból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 124/2014.04.03

Vezetékgjog

16 m2-rej.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI VILLAMOSVETÉLKÖZLÉSI ZRT. társaság: 10741980

cím : 9027 GYÖR Nagybányai utca 11-13.

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap