

ZALAEGRSZEG 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 Önkormányzata Közgyűlése
2021. október 14-i ülésére

Tárgy: A Zalaegerszeg (Csács) 0991/40-41 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásához szükséges terület-felhasználási célt tartalmazó döntés meghozatala

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Főépítési Osztály
Kustányiné László Noémi osztályvezető

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

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 ZÉSZ-ben beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területeket jelölt ki. Az önkormányzat – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: törvény) 15. § (3) bekezdése értelmében – a belterületi, 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 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 Önkormányzata Közgyűlésének több rendelete is szabályozza az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak végrehajtása során a költségek áthárításának előírásait.

- Az utépítési 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 az önkormányzat kötelezettsége. Az önkormányzat a mindenkor hatályban lévő költségvetési rendelete szerint határoz arról, hogy a közigazgatási határain belül mely létesítményeket építi meg, melyek 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 (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 2016-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 vonást tulajdonképpen beépítésre szánt területbe vonást jelent, függetlenül a terület közigazgatási területen belüli fekvés szerinti hovatartozásától.

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 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 hovatarozásától, 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 szabályozási 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, Csácsbozsok volt zártkerti részén található, a 0991/40 hrsz-ú lakóingatlan, valamint a szabályozási terv szerint leválasztott 0991/41 hrsz-ú magánút. Az ingatlanok a ZÉSZ szerint kertvárosias lakóterületbe, beépítésre szánt területbe, fekvésük szerint külterületbe soroltak (1. melléklet). A csácsbozsoki városrész ezen területe lakóépületekkel folyamatosan beépül, az ingatlanok a határoló úton található ivóvíz-, szennyvíz-, elektromos közművekkel ellátottak. Az ingatlanok a 2002. óta az akkor érvényben lévő rendezési terv szerint kertvárosias lakóövezetbe, beépítésre szán terület soroltak (2. melléklet). A szabályozási terven beépítésre szánt területbe vonása kapcsán nem készült a 2010-ben hatályban lévő kormányrendelet szerinti, a terület vízrendezésének műszaki megoldását tartalmazó terv. Az ingatlanok tulajdonosának meghatalmazásával Szeghy Roland 2021. augusztus 16-án nyújtotta be az ingatlan belterületbe vonására irányuló kérelmét. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdoni lap alapján az ingatlan jelenleg szántó művelési ágú. (3. melléklet).

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.

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 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 Földhivatali Főosztályával 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 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 költségét, a földvédelmi járulék, valamint az eljárási díjak összegének megfizetését.

Mivel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának 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.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság az 57/2021. (X.04.) határozata szerint az előterjesztést megtárgyalta és 7 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Műszaki Bizottság a 42/2021. (X.05.) határozatával az előterjesztést egyhangúlag - 12 igen szavazattal - elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság a 43/2021. (X.06.) határozatával az előterjesztést 10 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 Önkormányzata Közgyűlése belterületbe vonási engedélyezési eljárás lefolytatásához a területfelhasználási célt az alábbiakban határozza meg:

- Zalaegerszeg, 0991/40 hrsz-ú ingatlan lakóterület, a Zalaegerszeg 0991/41 hrsz-ú ingatlan út kialakítása céljából kerül belterületbe.

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

Határidő: 2025. december 31.

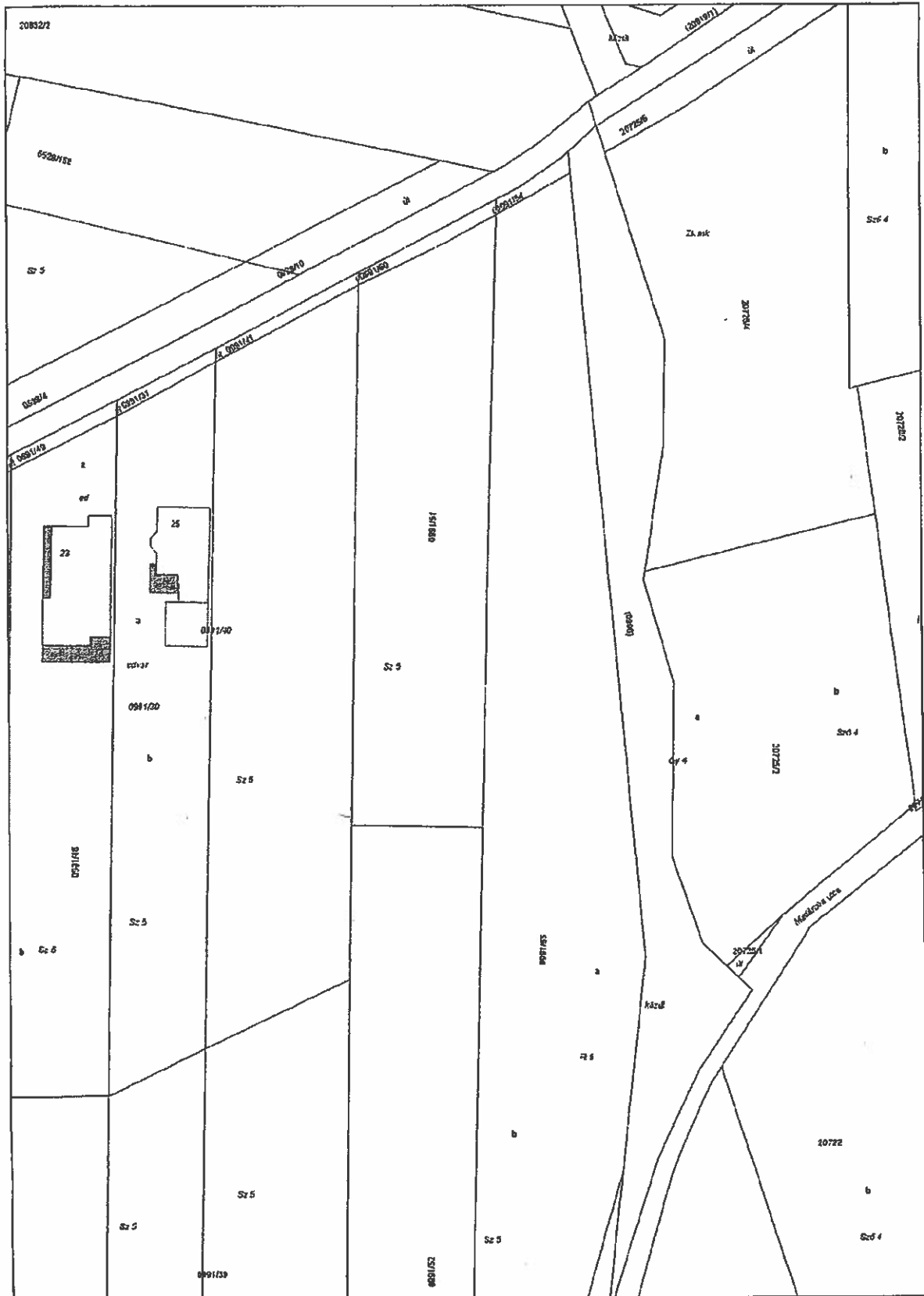
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2021. október 7.

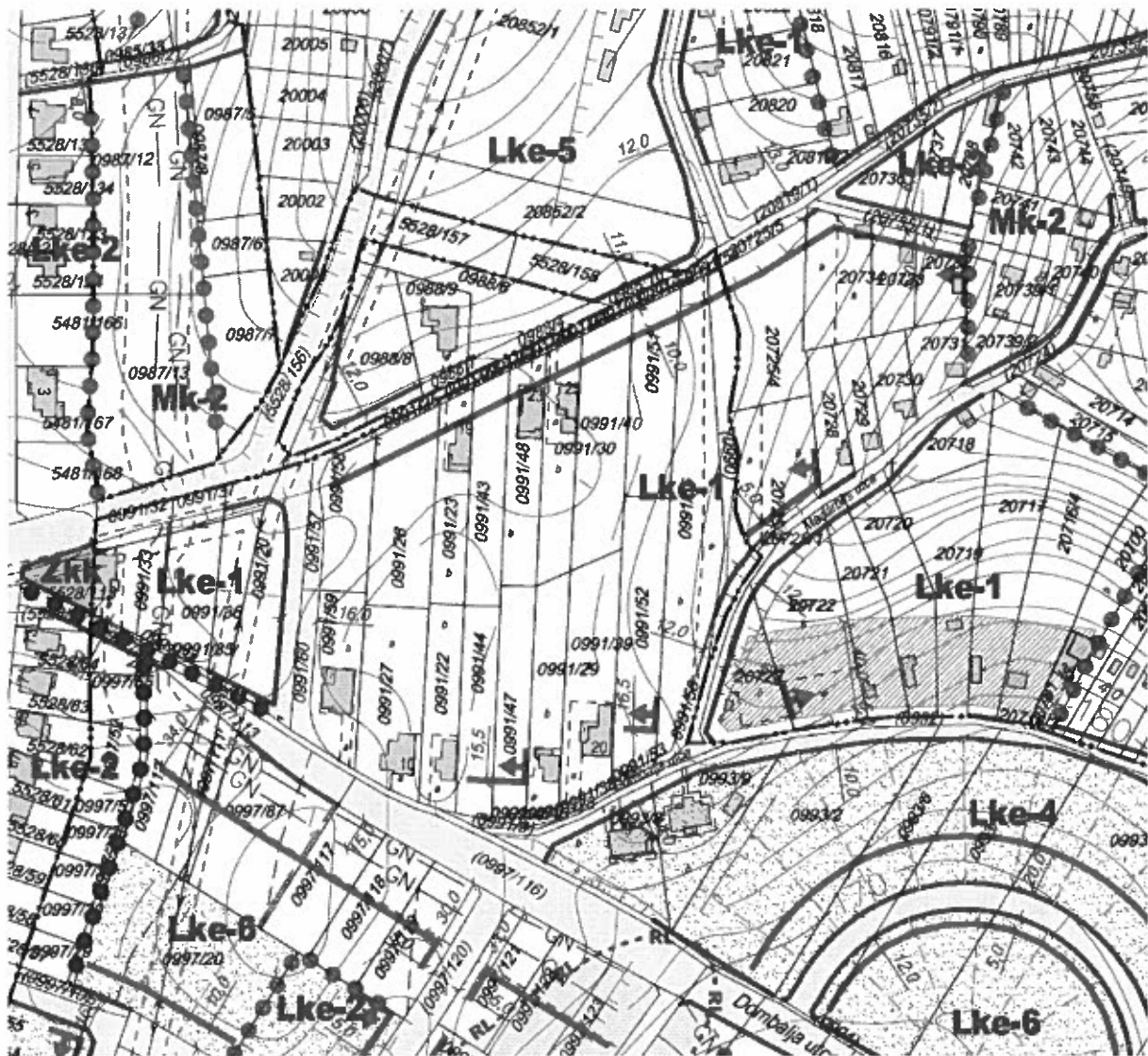

Balaicz Zoltán
polgármester



Alaptérkép



Szabályozási terv



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal

Zalaegerszeg 8900 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márcolat

Megrendelés szám: 30005/69698/2021

2021.09.29

ZALAEGERSZEG

Szektor : 61

Külterület 0991/40 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatak					
névelési ág/kivett magnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	előttély adatak kat.jöv. ha m2 k.Fi11	
. számbó	5	2303	3,72		

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42430/2008.07.30

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1 41527/2006.09.29

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 45234/2007.08.28

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 42749/2006.09.22

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 43531/2007.07.17

jogállás: tulajdonos

név : Balázi Toltán

szül. : 1971

a.név : Kocsis Mária Margit

cím : 8900 ZALAEGERSZEG Ombalja utca 20.

II. RÉSZ					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42430/2008.07.30					
Önálló szöveges bejegyzés megosztás útján keletkezett a 0991/10, 0991/11, 0991/12 hrsz-ú ingatlanokból.					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VEGE

erősen nem rendelkezik

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Regisztrációs szám: 30005/69701/2021

2021.09.29

ZALAEGERSZEG

Szektor : 61

Külterület 0991/41 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fíll	alóstatály adatok kat.jöv m ² k.fíll
. Kivett út magán		0	46	0,00	

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42430/2008.07.30
 jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1 41527/2006.08.29
 jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 45234/2007.08.28
 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 42749/2006.09.22
 jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 43531/2007.07.17
 jogállás: tulajdonos
 név : Balácsi Zoltán
 születési idő : 1971
 a.név : Koczis Nóra Margit
 cím : 8900 ZALAEGERSZEG Dombalja utca 20.

		II. RÉSZ			
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42430/2008.07.30		Önálló szöveges bejegyzés megosztás útján keletkezett a 0991/10, 0991/11, 0991/12 hrsz-ú ingatlanokból.			

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

TULAJDONI LAP VÉGE