



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. augusztus 19-i ülésére

Napirendi pont címe: Telekalakítási eljárás megindítása – Gyöngyvirág sor nyugati oldalán

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Zalakaros Város Önkormányzat 2025. évi költségvetésének működési célú tartaléka terhére biztosítható.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. augusztus 19-én tartandó ülésére

Tárgy: Telekalakítási eljárás megindítása – Gyöngyvirág sor nyugati oldalán

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyöngyvirág sor nyugati oldalán lévő tömb megosztása a hatályos szabályozási terv szerint tervezett. A szabályozási terv a tömbbelsőben a jelenleg valóságban is használt (alrészleten jelölt) út kiszabályozását irányozza elő. A 2115/1 és a 2115/2 hrsz-ú telkek tulajdonosai is kezdeményezték a terv szerinti telekalakítást. E telkektől délre két telek (hrsz: 2116/1, 2116/2) esetében részben tulajdonos az Önkormányzat, valamint a 2118/2 hrsz-ú telek 100%-ban önkormányzati tulajdonban van.

A 2025.07.10-i képviselő-testületi ülésen a 190/2025. (VII.10.) számú KT határozattal döntés született arról, hogy a 2116/1 hrsz-ú területen az önkormányzat út és telek kialakítását kívánja megvalósítani, ezért az ingatlanrész értékesítésre kijelölését megszüntette.

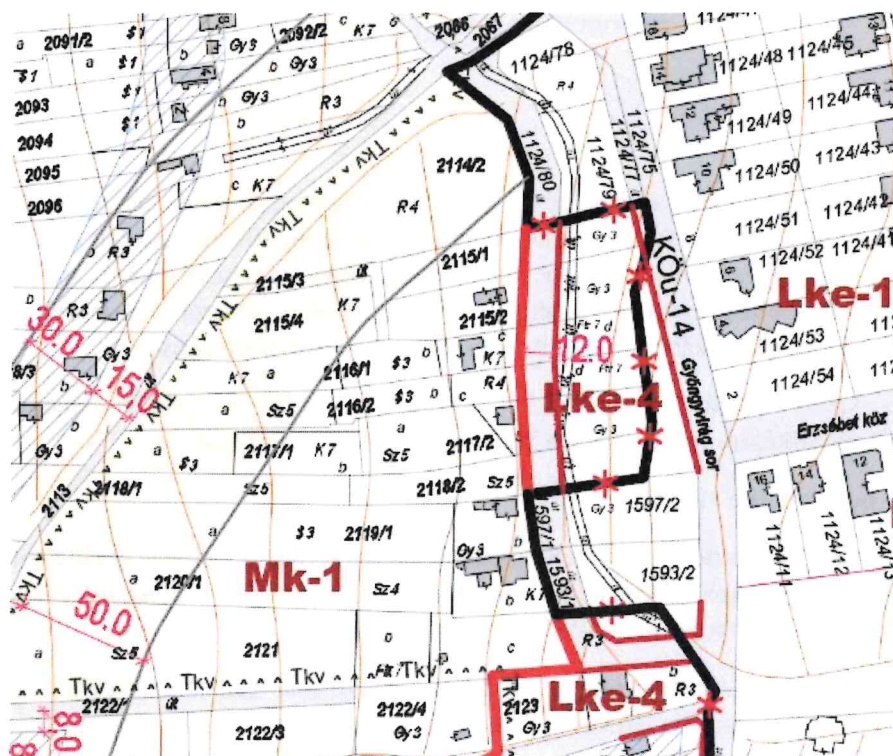
Az út és telkek kialakításával, azok időbeli ütemezésével kapcsolatban jelen előterjesztés keretében adok tájékoztatást az alábbiakban.

A 2116/1 hrsz-ú telek megosztásához szükséges telekalakítási eljárást célszerű lenne a szomszédos telkek bevonásával, egy eljárásban elindítani.

Az északról szomszédos 2115/1 és 2115/2 hrsz-ú telkek egy tulajdonban vannak, akik a telekalakítási igényüket az Önkormányzatnak már jelezték.

A délről szomszédos 2116/2 hrsz-ú ingatlanban az Önkormányzatnak szintén van tulajdonrésze (655/2497 tulajdoni hányad).

Javasolt a 6 telek telekalakítási eljárását egy eljárásban lefolytatni. Az eljárás menete több lépcsőben, előreláthatólag a következők szerint alakul.



hatályos szabályozási terv kivonat

1. ütem: telekalakítás a szabályozási terv szerint

1. ütemben kialakulna az út telke (akár több telekként, megállapodás esetén akár már egy telekként), valamint az új út keleti oldalán a belterületbe vonandó telkek. **Az 1. ütemben még minden kialakuló telek marad zártkerti fekvésben. Ezt követően az új zártkerti helyrajzi számok ismeretében lehet meghozni a döntést a testületnek azok belterületbe vonásáról egy következő testületi ülésen.**



Ebben az ütemben megtörténhet az út lejegyzése. Ehhez szükséges előzetes megállapodásokat kötni az érintett telek tulajdonosokkal, mely megállapodások alapja az ingatlanra készített értékbecslés lesz. A 2117/2 hrsz.-ú telek tulajdonosa szóban már jelezte, hogy megvásárolná a telkétől délre lévő önkormányzati tulajdonban lévő telek keleti (kézzel jelölt) részét (rajzon 15. sorszámú telekrész). E telekrész értékének megállapításához is szükséges az értékbecslés elkészítése.

Az osztatlan közös tulajdonú területekkel (2116/1, 2116/2) kapcsolatos megállapodásokhoz előszerződések megkötésére lesz szükség a közös tulajdon megszüntetéséről.

2. ütem: belterületbe vonás

Ebben az ütemben a leválasztott telkek belterületbe vonása történik. Az eljárás során a telkek belterületi helyrajzi számot fognak kapni. Amennyiben az előző ütemben valamely telekösszevonás nem valósult meg, úgy az ebben az ütemben a belterületbe vonással együtt megtörténhet.

A kialakuló útszakasztól (sárgával jelölve) északra és délre már kialakult út telkek (hrsz.: 1124/80, 1597/1, 1593/1) összevonására is lehetőség van, így az út egy helyrajzi számra kerül majd, amennyiben az út lejegyzése megtörtént korábban.

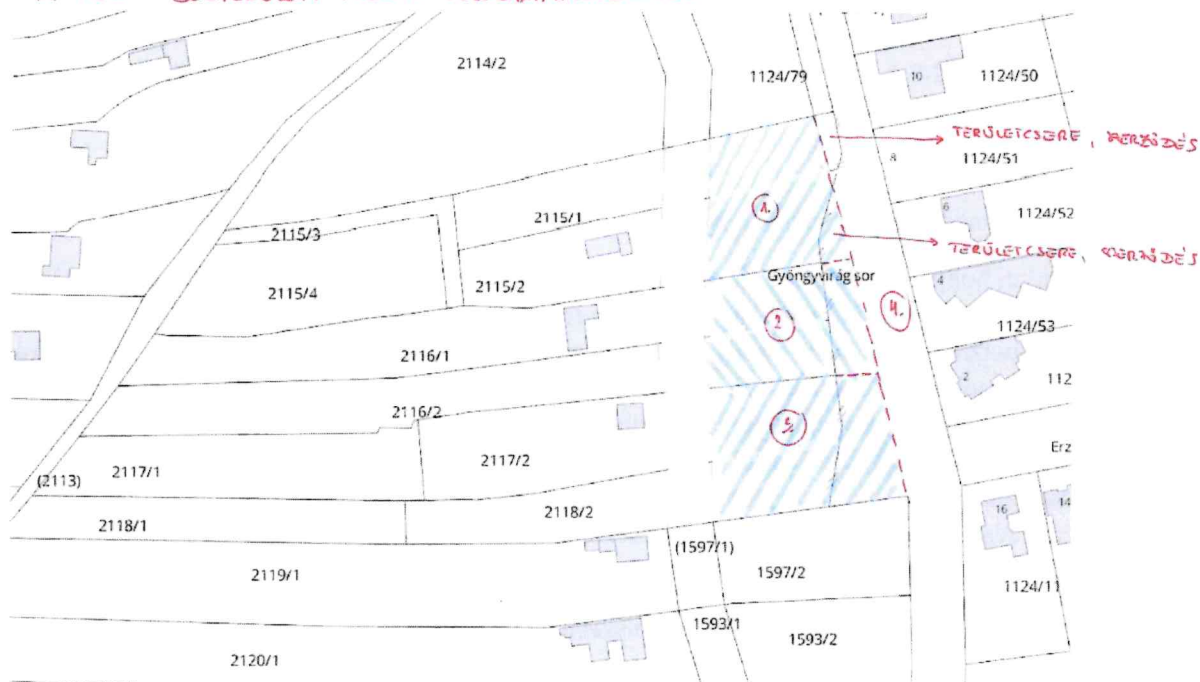
II. ÜTEM - BELTERÜLETBE VONÁS



3. ütem: Belterületbe vonást követő telekhatárrendezés

A 3. ütemben a már belterületbe került telkek és a Gyöngyvirág sor telkének telekhatár rendezése valósul meg. A Gyöngyvirág sor utca telkéből részterületek kerülnek át a belterületi telkekhez, illetve egyéb telekcserékre is szükség lehet, melyekről a tulajdonosokkal meg kell állapodni.

III. ÜTEM - BELTERÜLETI TELKEK TELEKHATÁRRENDEZÉSE



Az eljárás megindítása jelentős költségvonzattal jár:

- A telekalakítási eljárás 3 üteméhez földmérő bevonása, megbízása szükséges

- ügyvédi díj: ügyvédi közreműködés szükséges a tulajdonosokkal a területek adásvételére-cseréjére, a telkek kialakításra, költségek viselésére stb. vonatkozó szándékok jogi formában történő rögzítéséhez
- értékbecslés megrendelése az érintett területet értékének meghatározásához
- igazgatási, szolgáltatási díjak 30 000 Ft/kialakuló hrsz (mindhárom ütemnél külön fizetendő)
- földhivatali adatszolgáltatás 10 000 Ft az 1. telek, minden további 5000 Ft / telek. (mindhárom ütemnél külön fizetendő)

A feladat bonyolultságából adódóan olyan megfelelő földmérő szakember bevonása szükséges, aki szakmailag és az előzményeket illetően is naprakész, ezért a főépítész előzetesen egyeztetéseket folytatott és bevonta már Szabó Tamás (Zegeoform) zalaegerszegi földmérőt. A földmérő díjával együtt várhatóan az alábbiak szerint alakulnak a költségek:

Az I. ütemben a kialakuló telkek függvényében (legjobb esetben 9 telek alakul ki, legrosszabb esetben 15 telek) a földmérői díj 270 000 Ft - 450 000 Ft lesz, plusz az adatszolgáltatás 35 000 Ft., azaz összesen **305.000- 485.000 Ft között.** (Minél több telek esetében sikerül megállapodni a területvásárlásokról, annál kevesebb telek fog kialakulni.)

A II. ütemben legjobb esetben 4 telek esetében a földmérési díj 120 000 Ft lesz, az adatszolgáltatás 25 000 Ft. Legrosszabb esetben 10 telek lesz, így a földmérési díj 300 000 Ft lesz, az adatszolgáltatás 55 000 Ft., azaz összesen **145.000-355.000 Ft**

A III. ütemben legjobb esetben 4 telek esetében a földmérési díj 120 000 Ft lesz, az adatszolgáltatás 25 000 Ft. Legrosszabb esetben 6 telek lesz, így a földmérési díj 180 000 Ft lesz, az adatszolgáltatás 35 000 Ft., azaz összesen **145.000-215.000 Ft**

Az érintettekkel való megállapodás függvénye, hogy milyen arányban viselik a felek a költségeket, azonban az eljárás megindítása érdekében az Önkormányzatnak szükséges a földmérő megbízásának díját megelőlegezni, melynek költsége az 1. ütemben a -legrosszabb esetet figyelembe véve- 485.000 Ft.

A fentiek alapján, amennyiben a telekalakítási eljárás megindítása mellett dönt a képviselő-testület, úgy első lépésként a földmérő megbízása szükséges a vázrajzok elkészítéséhez, illetve értékbecslés szükséges a telkek értékének megállapításához, amely alapján további egyeztetések lefolytathatóak az érintett ingatlan tulajdonosokkal, tekintettel arra, hogy az út és a tervezett telkek kialakítása az érintettek közös megállapodásának függvénye.

A fentiek alapján kérem a tisztelt képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a 2115/1, 2115/2, 2116/1, 2116/2, 2117/2 és a 2118/2 hrsz-ú telkeket érintően a hatályos szabályozási tervnek megfelelően a telekalakítási eljárást megindítja,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy bízson meg földmérőt a szükséges vázrajzok, dokumentációk elkészítésével, és készíttessen ingatlanforgalmi értékbecslést az érintett ingatlanok értékének meghatározása érdekében, melynek költségeit (485.000 Ft összegben) a 2025. évi költségvetésben a működési célú tartalék terhére szükséges biztosítani;
3. felhatalmazza a polgármestert az eljárás lefolytatásához szükséges előkészületek és intézkedések megtételére, az egyeztetések, tárgyalások lefolytatására, melyek eredményéről tájékoztatni szükséges a képviselő-testületet.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester