



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. március 25-i rendkívüli ülésére

Napirendi pont címe: Gyöngyvirág sort érintő telekalakítással kapcsolatos döntés- belterületbe vonás

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet A szükséges forrást 221.000 Ft, mely az általános tartalék terhére biztosítható azzal, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosai, tulajdoni hányaduk arányában a költségeket viseljék.


Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

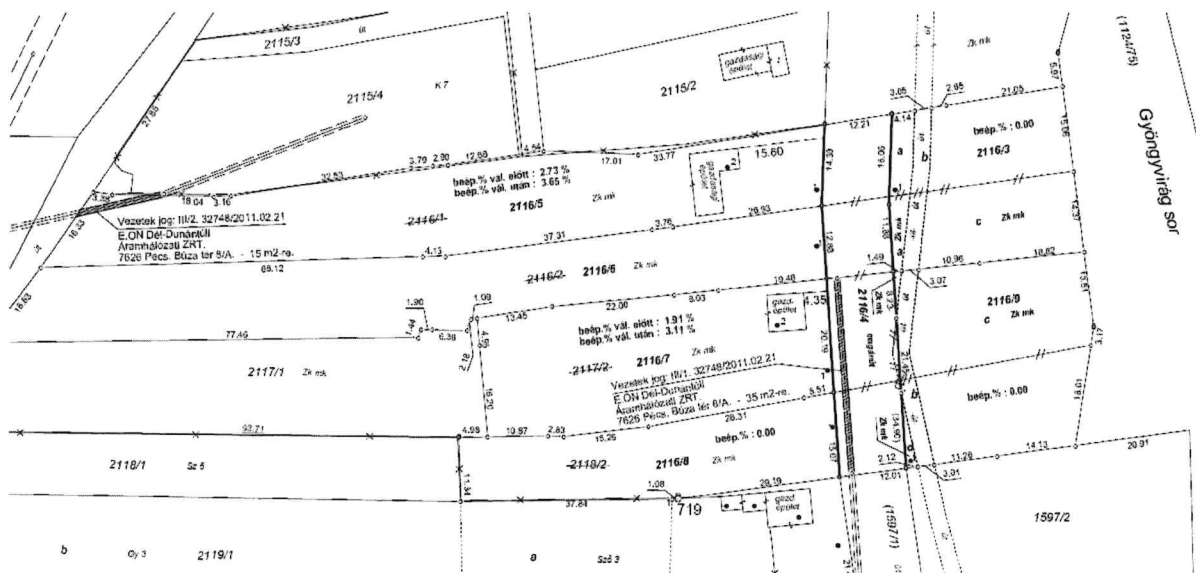
Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.


Tulok Anett
jegyző

A 2115/6 hrsz.-ú út tulajdonviszonyait rendezni kell, mely keretében szükséges megállapodni a tulajdonosokkal arra vonatkozóan, hogy azt az önkormányzat részére ingyenesen átadják-e. vagy az útterület maradjon magánút (közforgalom elől el nem zárt) vagy megvásárolja a korábbi értékbecslés szerinti 3099 Ft/m² áron, azaz 1 369 758 Ft+ ÁFA összegért.

A belterületbe vonást követően a területek új helyrajzi számot kapnak, melyet az ingatlan-nyilvántartásban is át kell vezetni. Ezt követően a Gyöngyvirág sor telkéből a szabályozási terv szerinti kialakításban területcsere fog megtörténni. Ez lesz a telekalakítás harmadik üteme, mikor a belterületi telkek telekhatárrendezése valósul meg.

A 2116/1, 2116/2, 2117/2, 2118/2 hrsz.-ú telkek telekalakítását az Önkormányzat indította el (Változási vázrajz az előterjesztés 2. melléklete). Ezeknek a telkeknek is a nyugati része zártkerti fekvésben marad. Az út telke (hrsz.: 2116/4, területe 752 m²), valamint az úttól keletre lévő telkek (hrsz.: 2116/3, 2116/9) pedig belterületbe kerülnek.



telekalakítási helyszínrajz részlet

A 2116/4 hrsz.-ú út, a 2116/3 és a 2116/9 hrsz.-ú építési telkek belterületbe vonásáról döntés szükséges. A 2116/4 hrsz.-ú út esetében a leendő tulajdonviszonyokról is meg kell állapodni. A 2116/5 hrsz.-ú telek esetében a korábbi 2116/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa (Elizabeth Lynch (szül.:1978. október 5., szül. hely: Rutherglen, an: Maryanne Thorburn, útlevélszám: 554725226) az adásvételi szerződésben kijelentette, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a tervezett telekalakítási eljárást az önkormányzat lefolytassa, hozzájárult továbbá a közös tulajdon telekalakítás miatti megszüntetéséhez.

A korábbi 2116/2 hrsz.-ú telek esetében az osztatlan közös tulajdon a következők szerint alakul jelenleg, Várhelyi Nándor 1842/2497 hányadban, Zalakaros Város Önkormányzata 655/2497 tulajdoni hányaddal szerepel. A vázrajzban a telekalakítást követően ehhez képest 30 m² különbséggel alakul ki az új 2116/6 hrsz.-ú telek, mely Várhelyi Nándor tulajdona lesz, ez a telek 1872 m² területű lesz. A ZK/4866-4/2026 iktatószámú levélben kértük Várhelyi Nándort, hogy nyilatkozzon a 30 m² területtel kapcsolatban, hogy meg kívánja-e vásárolni az önkormányzattól. A 30 m² terület különbségről Várhelyi Nándor a ZK/2196-2/2026. iktatószámú levélben 2026.03.05-én kelt emailben nyilatkozott, hogy meg kívánja vásárolni az Önkormányzattól (az előterjesztés 3. melléklete).

A 2117/2 hrsz.-ú telek Perjési Tamás tulajdonában van. A ZK/4866-3/2025 iktatószámú levélben értékesítési szándékkal megkerestük Perjési Tamást, hogy nyilatkozzon arra vonatkozóan, hogy megvásárolja-e az önkormányzattól az önkormányzat tulajdonában lévő részeket (kialakuló 2116/4 hrsz.-ú út és a 2116/9 hrsz.-ú telek déli része), annak érdekében, hogy a kialakuló 2116/9 hrsz.-ú terület az ő tulajdona legyen 100 %-ban. A levélre Perjési Tamás nem válaszolt, így vélhetően a kialakuló telkek maradnak közös tulajdonban.

A telekalakítási eljárás folytatásához, a belterületbe vonáshoz szükséges vázrajz elkészítéséhez megkerestük Szabó Tamás földmérőt, aki a 4. mellékletben szereplő ajánlatot adta. Az ajánlat a telekalakítás II. ütemére vonatkozik, mely a belterületbe vonásról szól.

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. az előterjesztés szerinti telekalakítási eljárásokról szóló tájékoztatót megismerte. A telekalakítási eljárás következő ütemének megvalósításához a 2115/5, 2115/6, 2116/3, 2116/4 és a 2116/9 hrsz.-ú telkek belterületbe vonásáról dönt;
2. a 2116/3, 2116/4 és a 2116/9 hrsz.-ú telkek esetében a belterületbe vonáshoz szükséges változási vázrajz elkészítéshez a Zegeoform Bt. ajánlatát elfogadja. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a Zegeoform Bt.-vel a telekalakítási eljárás II. üteméhez a szerződést kösse meg a 2116/3, 2116/4 és a 2116/9 hrsz.-ú telkek esetében a szükséges vázrajzok, dokumentációk elkészítésével kapcsolatosan, melynek költségeit (vázrajz készítése: 168.000 Ft, ingatlan-nyilvántartási átvezetés díja: 5X10.600 Ft/helyrajzi szám, összesen 221.000 Ft) a 2026. évi költségvetésben az általános tartalék terhére biztosítja azzal, hogy a 2115/5 és 2115/6 hrsz.-ú ingatlanok kialakításának költségeit (vázrajz készítése: 67.200 Ft, ingatlan-nyilvántartási átvezetés díja: 21.200 Ft, összesen 88.400 Ft.) a fenti ingatlanok tulajdonosai, Demeter Krisztián és Demeterné Törös Márta viselje;
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2115/1, 2115/2 hrsz.-ú telkek tulajdonosait Demeter Krisztiánt és nejét Demeterné Törös Mártát keresse meg azzal, hogy a 2115/6 hrsz.-ú kialakuló útterületet térítésmentesen adják át Zalakaros Város Önkormányzatának. Amennyiben a térítésmentes átadásra nem kerül sor, úgy a képviselő-testület dönt arról, hogy
 - a. az út terület marad magántulajdonban,
 - VAGY**
 - b. a korábbi értékbecslés alapján számolt 3099 Ft/m² áron, azaz 1 369 758 Ft + ÁFA összegért az Önkormányzat vételi ajánlatot ad az út megvásárlására vonatkozóan;
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2117/2 hrsz.-ú telkek tulajdonosát Perjési Tamást keresse meg azzal, hogy a 2116/4 hrsz.-ú kialakuló útterület e területre eső részét (236 m²) térítésmentesen adja át Zalakaros Város Önkormányzatának. Amennyiben a térítésmentes átadásra nem kerül sor, úgy a képviselő-testület dönt arról, hogy
 - a. az út terület marad magántulajdonban, vagy
 - VAGY**
 - b. a korábbi értékbecslés alapján számolt 3099 Ft/m² áron, azaz 731 364 Ft + ÁFA összegért az Önkormányzat vételi ajánlatot ad az út megvásárlására vonatkozóan.
5. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Várhelyi Nándor nyilatkozata alapján felkérje a Csetneki Ügyvédi Irodát a megkötendő szerződés előkészítésére és annak aláírására.
6. felhatalmazza a polgármestert az eljárás lefolytatásához szükséges előkészületek és intézkedések megtételére, az egyeztetések, tárgyalások lefolytatására, és felkéri a polgármestert, hogy azok eredményéről tájékoztassa a képviselő-testületet.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026. március 20.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester