

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. június 25-i 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 dologi kiadások terhére 221.000 Ft összegben biztosított, melyből 125.800 Ft a kérelem benyújtását követően tovább számlázásra kerül.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: Gyöngyvirág soron tervezett telekalakítási eljárással kapcsolatos információk és döntések

Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyöngyvirág soron tervezett telekalakítási eljárással kapcsolatos előzményekről, intézkedésekről az alábbiakban tájékoztatom a Képviselő-testületet. Az eljárás három ütemben valósul meg.

1. ütem: telekalakítás a szabályozási terv szerint, mely keretében kialakul az út telke (akár több telekként, megállapodás esetén akár már egy telekként), valamint az új út keleti oldalán a belterületbe vonandó telkek
2. ütem: a leválasztott telkek belterületbe vonása, mely során a telkek belterületi helyrajzi számot fognak kapni, melyhez változási vázrajz szükséges
3. ütem: Belterületbe vonást követő telekhatárrendezés

212/2025. (VIII.19.) kt. határozat

Zalakaros Város képviselő-testülete döntött a **2115/1, 2115/2, 2116/1, 2116/2, 2117/2, 2118/2 hrsz.-ú területeket érintő telekalakítási eljárás megindításáról.**

A telekalakítási eljárás első szakasza két szálon futott egymással párhuzamosan. A **2115/1 és 2115/2 hrsz.-ú** telkeket érintően a tulajdonos Demeter Krisztián elkészítette a változási vázrajzot a telekalakítás első ütemére vonatkozóan, mely a jelenleg zártkerti telkek megosztását tartalmazta. A telekalakítás első ütemét ők külön, saját költségen végezték el. Az elkészített változási vázrajz az előterjesztés 1. melléklete.

Ezzel párhuzamosan az Önkormányzat is elkészítette Zegeofarm Bt.-vel a változási vázrajzot, a másik 4 ingatlanra vonatkozóan (2116/1, 2116/2, 2117/2, 2118/2 hrsz.-ú területek). Az elkészített változási vázrajz az előterjesztés 2. melléklete.

A vázrajz alapján **az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges a kialakuló ingatlanok tulajdonviszonyának rendezése.** Ehhez kapcsolódóan a nyilatkozatok bekérésre kerültek, illetve folyamatban vannak.

A **2116/2 hrsz.-ú telek** 1842/2497 tulajdoni hányaddal Várhelyi Nándor tulajdona, a fennmaradó 655/2497 tulajdoni hányad Zalakaros Város Önkormányzatáé. Elméletileg az 1842/2497 tulajdoni hányad az úttól nyugatra eső zártkerti fekvésben maradó rész. A telekalakítást követően a kialakuló 2116/6 hrsz.-ú telek mérete a korábbi tulajdoni hányadhoz képest 30 m²-rel több lesz. Az Önkormányzat megkereste Várhelyi Nándort, hogy a vázrajz alapján a plusz 30 m²-rel kapcsolatosan nyilatkozzon, hogy ezt megvásárolja-e az önkormányzattól annak érdekében, hogy a kialakuló 2116/6 hrsz.-ú terület kizárólag, 1/1 tulajdoni hányaddal az ő tulajdonát képezze. Várhelyi úr nyilatkozta, hogy **a 30 m²-t megvásárolja az általunk felajánlott 3099Ft/m²-es áron,** azaz 92 970 Ft + Áfa (118 072 Ft) értékben. A kapcsolódó jognyilatkozatokhoz az adatait és igazolványainak másolatait megküldte részünkre. A szerződés elkészítéséhez az adatok továbbításra kerültek a Csetneki Ügyvédi Irodának, a dokumentumok elkészítése folyamatban van.

284/2025. (XI.26.) kt. határozat

A telekalakítás során a **telkek keleti része - mely belterületbe kerül a folyamat végén – egyesével nem alkalmas arra, hogy építési telek legyen belőlük, ezért azok összevonása szükséges kettésével.** (A kialakítható legkisebb telek terület az Lke-4 jelű övezetben 1100 m²). Mivel a **2115/1 és a 2115/2 hrsz.-ú telkek** Demeter Krisztián tulajdonában vannak, ők a telekalakítás során a két leválasztásra kerülő keleti telket összevonják és így alakul ki egy telek, ami majd belterületbe kerül.

A **2116/1 és a 2116/2 hrsz.-ú telkek** esetében annak ellenére, hogy osztatlan közös tulajdonúak, a telkek keleti része az **önkormányzaté a korábbi használati megállapodások alapján.** A **2116/1 hrsz.-ú telek** esetében az azt megvásároló Elizabeth Lynch **tulajdonos** az adásvételi szerződésében korábban már **hozzájárult a telekalakításhoz.** A **2116/2 hrsz.-ú telek** esetében **rendelkezésre áll a nyilatkozat** Várhelyi Nándor tulajdonostól, hogy a telekalakítási vázrajz szerint keletkezett plusz 30 m² terület megvásárlásához hozzájárul, így a fennmaradó terület az Önkormányzat 1/1 tulajdona lesz.

E két telekből kialakuló új 2116/3 hrsz.-ú telek így kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lesz, mint belterületi építési telek, mely Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezetként szabályozott.

A 2117/2 hrsz.-ú telek Perjési Tamás Zoltán tulajdonában van.

A 2118/2 hrsz.-ú telek Zalakaros Város Önkormányzatáé.

A két telek keleti részének összevonásából tud kialakulni egy belterületi építési telek.

A 284/2025. (XI.26.) kt. határozatban Zalakaros Város képviselő-testülete döntött arról, hogy Perjési Tamás részére megvásárlásra felajánlásra kerül az önkormányzat tulajdonában lévő területrészt, illetve a kialakuló út. Az elkészített értébecslés alapján meghatározásra került az ingatlanok értéke. A kapcsolódó megkeresés kiküldésre került (2025.12.02.), azonban Perjési Tamás nem nyilatkozott a területek megvásárlásának szándékáról.

77/2026. (IV.2.) kt. határozat

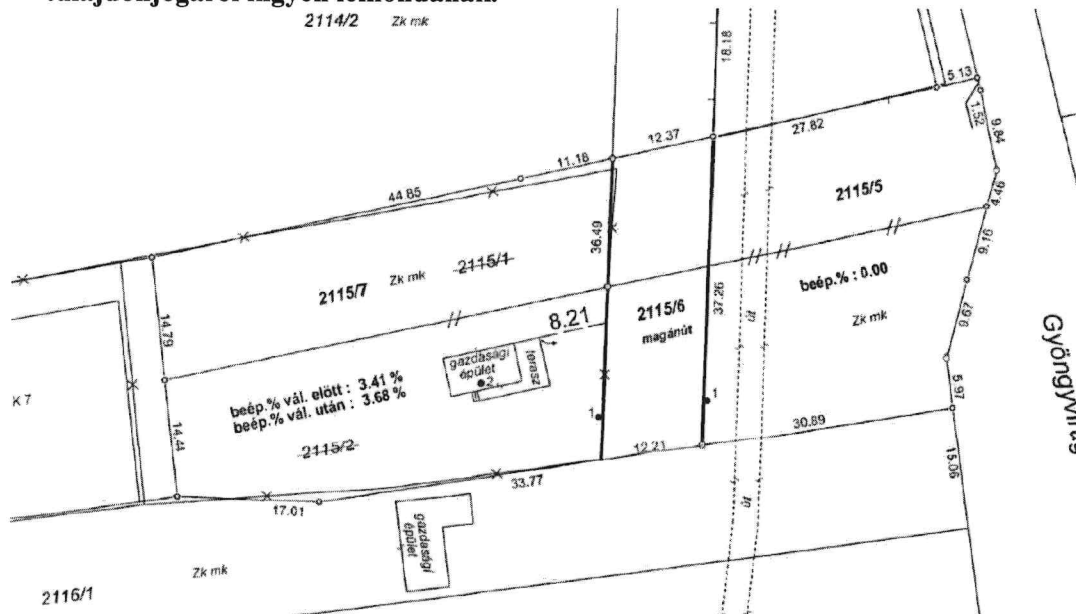
A 2026. április ülésre előterjesztés készült a telkek belterületbe vonásával kapcsolatban. **A telekalakítás következő üteméhez, a belterületbe vonáshoz szükséges a testület döntése a belterületbe kerülő telkek meghatározásáról, mely nélkül a telekalakítás következő üteme nem tud megvalósulni.**

A Képviselő-testület arról döntött, hogy a Gyöngyvirág sort érintő telekalakítással kapcsolatos döntések meghozására a döntéssel kapcsolatos hasznok, kiadások költségek, az út kialakítása költségeinek felmérését követően kerüljön sor, ha a telekalakításban érintett szereplők vállalják a költségek arányos viselését.

A fenti határozat alapján az alábbiakra került sor:

Demeter Krisztián és Perjési Tamás megkeresésre került, hogy a tulajdonukban lévő út/útszakasz tulajdonjogáról térítésmentesen mondjanak le az Önkormányzat javára, melyre az alábbi nyilatkozatok érkeztek:

- 2026. június 4-én kelt e-mailjében Demeter Krisztián jelezte, hogy a **2115/5 hrsz.-ú telek eladása folyamatban van** és amennyiben sikerül eladniuk, úgy a belterületbe vonást már az új tulajdonos fogja intézni. Ebben az esetben - ha az adásvétel megvalósul - a **2115/6 hrsz.-ú út tulajdonjogáról ingyen lemondanak.**



telekalakítási helyszínrajz részlet

Perjési Tamás az út kapcsán nem nyilatkozott, hogy annak tulajdonjogát elajándékozná az önkormányzatnak, azonban a 2026. június 11-én történt személyes konzultáció során megállapodás született arra vonatkozóan, hogy Perjési Tamás a 2116/4 hrsz.-ú út telkét érintő 237/752 **tulajdoni hányadának átvezetését kéri az ingatlan-nyilvántartásban, azt nem vásárolja meg, közös tulajdon marad.** Erről szóló nyilatkozatot az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Megállapodás született továbbá arra vonatkozóan, hogy a belterületbe kerülő telekrész, a 2116/9 hrsz.-ú telek esetében is közös tulajdon jön létre, a következők szerint: Perjési Tamás Zoltán 622/1155

tulajdoni hányaddal, Zalakaros Város Önkormányzata 533/1155 tulajdoni hányaddal. Erről szóló nyilatkozatot az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

A telekalakítás 1. üteme, két részletben zajlott, Demeterékének (2 telek) az ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban van, az Önkormányzat által lefolytatottnál (4 telek) az átvezetéshez kellenek a jognyilatkozatok. Ebben az esetben a földhivatal a változási vázrajzot záradékolta, az érintett tulajdonosok aláírására van szükség az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez. A kérelem a földhivatalhoz még nem került beadásra. Az aláírások beszerzése folyamatban van.

A telekalakítás 2. üteme a belterületbe vonás, melyhez szintén vázrajzot kell készíttetni, valamint az 1. ütemben átvezetett helyrajzi számok (2115/5, 2115/6, 2116/3, 2116/4, 2116/9) belterületbe vonásáról dönteni kell az Önkormányzatnak.

Szándék az, hogy itt a teljes tömbre vonatkozóan már egy vázrajz készülne és annak költségeit közösen viselnék a tulajdonosok. A belterületbe kerülő ingatlanoknál az Önkormányzat mellett tulajdonos marad még Demeter Krisztián és Perjési Tamás Zoltán.

A belterületbe vonásról szóló döntést követően a **telekalakítás következő üteme** is megvalósulhat. Ehhez a költségek a következők:

A belterületbe vonás **földmérői munkarészeinek díja** a 2115/5, 2115/6, 2116/3, 2116/4 és a 2116/9 hrsz.-ú telkek a **Zegeoform Bt. árajánlata alapján 168 000 Ft** (ÁFA mentes). (Árajánlat az előterjesztés 5. mellékletében megtalálható.)

A 168 000 Ft-ot a tulajdoni hányadok alapján a következők szerint oszthatjuk el:

- Zalakaros Város Önkormányzata 74 000 Ft,
- Demeter Krisztián 62 000 Ft,
- Perjési Tamás Zoltán 32 000 Ft.

Az **ingatlan-nyilvántartási átvezetés díja** az 5 ingatlan esetében ingatlanonként 10600 Ft (Földhivatalnál fizetendő). Ennek elosztása:

- Zalakaros Város Önkormányzata 21 200 Ft,
- Demeter Krisztián 21 200 Ft,
- Perjési Tamás Zoltán 10 600 Ft.

A **költségek összesen** a résztvevőkre lebontva:

- Zalakaros Város Önkormányzata 95 200 Ft,
- Demeter Krisztián 83 200 Ft,
- Perjési Tamás Zoltán 42 600 Ft.

Összesen: 221 000 Ft.

Perjési Tamás az előterjesztés 6. melléklete szerint **nyilatkozott a felmerülő költségek vállalásáról** is. Demeter Krisztián a költségek viselésével összefüggésben a 7. mellékletben foglaltaknak megfelelően arról nyilatkozott, hogy a költségek viselését vállalja.

Az Önkormányzatnak a kapcsolódó költségeket szükséges megelőlegezni a 2026. évi költségvetésben a dologi kiadások terhére, majd azt követően az Önkormányzat tovább számlázza az érintettek részét.

A **felmerülő egyéb költségek az út természetbeni kialakításának költségei** lehetnek, melyet a későbbiekben meg lehet valósítani.

Elsődleges cél az út ingatlan-nyilvántartás szerinti kialakítása első körben. Majd ezt követően dönthet az önkormányzat az út fizikai kialakításáról. Erre opció lehet első ütemben pl. egy kavicsos, bazalt zúzalékos réteg kialakítása.

Zalakaros Város Önkormányzat képviselő-testületének 12/2003. (VI.13.) önkormányzati rendelete az **út- és közműépítési hozzájárulás fizetési kötelezettségéről** meghatározza az út kialakítása esetén a költségek elosztását, a kérelmező ingatlan **tulajdonosok viselik a beruházási költség 50%-át.**

(3) Helyi közút-, járdaépítés, továbbá közművesítés költségeit az e rendeletben foglaltak alapján – a képviselőtestület e § (1) – (2) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével - közvetlenül érintett ingatlanok tulajdonosaira, az 1997.évi LXXVIII. Törvény 28. §. (2) bekezdésben meghatározottak alapján az alábbiak szerint határozza meg:

a) új ivóvízvezeték és szennyvízcsatorna létrehozása esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a.

- b) új járda valamint út létrehozása esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a.
- c) új lakótömb elektromos hálózat kiépítése esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a.

A fentiek alapján az út kialakítása első körben papíron történne, az ingatlan-nyilvántartásban kerülne bejegyzésre és az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen külön helyrajzi számon megjelenne. A fizikailag történő kialakítása, esetleges fejlesztése, felújítása későbbi önkormányzati döntés lehet, melynek költségeit meghatározza a kívánt műszaki tartalom.

A telekalakítási eljárások lefolytatását követően az **Önkormányzat számára haszon**, hogy a 2116/3 hrsz.-ú telek és a 2116/9 hrsz.-ú telek kialakul, majd belterületbe kerül, ezt követően értékes építési telekként jön létre, kertvárosi lakóövezetként lesz szabályozva, ahogy a Gyöngyvirág sor keleti oldalán lévő belterületi telkek. Ez a változás értéknövekedést jelent, a kialakult telkek értékesítéséről dönthet az Önkormányzat. A korábbi zártkerti érték (3099 Ft/m² nettó) helyett belterületi építési telek érték jön létre (9706 Ft/m² nettó). Az ingatlanok értéke megháromszorozódik.

Az egyik kialakuló belterületi telek kb. 1230 m² lesz, ami 1/1 tulajdoni hányadban az önkormányzaté lesz (11 938 000 Ft + ÁFA), a másik kb 1650 m² lesz, amiben az Önkormányzat tulajdona 1028/1650 tulajdoni hányad lesz (9 977 000 Ft + ÁFA). A két kialakuló ingatlan értéke kb. 21 915 000 Ft + ÁFA lesz.

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. az előterjesztés szerinti telekalakítási eljárásokról szóló tájékoztatót megismerte,
2. 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,
3. a 2115/5, 2115/6, 2116/3, 2116/4 és a 2116/9 hrsz.-ú telkek esetében a belterületbe vonáshoz szükséges változási vázrajz elkészítéséhez a Zegeoform Bt. ajánlatát elfogadja. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a Zegeoform Bt.-vel a telekalakítási eljárás II. üteméhez a szerződést kösse meg br. 168.000 Ft összegben,
4. úgy dönt, hogy a 3. pont szerinti telekalakítási eljárás költségeit az érintettek a tulajdoni hányaduk arányában viseljék, melyből Zalakaros Város Önkormányzatát 95 200 Ft, Demeter Krisztiánt 83 200 Ft, Perjési Tamás Zoltánt 42 600 Ft költség terheli,
5. úgy dönt, hogy az Önkormányzat a kapcsolódó költségeket a 2026. évi költségvetésben a dologi kiadások terhére biztosítja, a telekalakítás költségeit megelőlegezi, és a 4. pontban foglalt személyek részére a 4. pontban megjelölt összegeket tovább számlázza,
6. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Várhelyi Nándor és Perjési Tamás Zoltán nyilatkozatai alapján felkérje a Csetneki Ügyvédi Irodát a telekalakításhoz szükséges megkötendő szerződések előkészítésére, továbbá felhatalmazza a kapcsolódó szükséges jognyilatkozatok megtételére és a megállapodások aláírására,
7. felkéri a polgármestert az eljárás folytatásához szükséges további intézkedések megtételére, az egyeztetések, tárgyalások lefolytatására, melyek eredményéről tájékoztatni szükséges a képviselő-testületet.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 2026.07.15.

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester