



**EGER**

MEGYEI JOGÚ VÁROS

URBANISZTIKAI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

## Előterjesztés

**belterületi határ módosításáról és ingatlanrész értékesítéséről  
az egri külterületi 0285/53 helyrajzi számú ingatlan részterületét érintően  
(UB, PGÜB, KGY)**

### **TISZTELT KÖZGYŰLÉS!**

A Vagyongazdálkodási Irodához kérelem érkezett Mlinkó Attila (3300 Eger, Faggyas utca 17.) részéről, mely szerint a saját tulajdonú Eger, Faggyas utca 17. szám alatti 1751/17 helyrajzi számú belterületi ingatlanával határos, önkormányzati tulajdonú, Eger, külterület 0285/53 helyrajzi számú, szántó, legelő művelési ágú területből az általa 2019. óta rekreációs földhasználati szerződéssel használt **1.404 m<sup>2</sup>** térmértékű részt meg kívánja vásárolni (1. számú melléklet).

Az ingatlanrész értékesíthetőségéről az illetékes szakirodák az állásfoglalásokban az alábbi kikötéseket tették:

- Az Eger 0285/53 helyrajzi számú ingatlan értékesítésre javasolt részének a rendelkezésre álló adatok alapján közmű érintettsége nincs.
- Az ingatlanrész az önkormányzat részéről kiemelt területen fekszik, ezért az értékesítési ár tükrözze az ingatlan jövőbeni hasznosítási lehetőségeit.
- Az értékesítés támogatható, amennyiben a vevő vállalja a telekhatár rendezéssel kapcsolatban felmerülő minden költség megfizetését.
- Az értékesítés feltétele, hogy nem önálló telekként, hanem a 1751/17 helyrajzi számú ingatlan telekkiegészítéseként történik.
- Az ingatlanrész tervezett hasznosítását egy telepítési tanulmánytervben be kell mutatni, mely a településrendezési szerződés alapját képezi, mint kötelezettség vállalás.
- A telekösszevonás feltétele az ingatlanrész belterületbe vonása.

Az értékesítéshez a Városi Urbanisztikai, Klíma- és Környezetvédelmi Bizottság a 47/2023. (XI.20.) döntésével, míg a Városgazdálkodási Bizottság a 189/2023. (XI.21.) döntésével hozzájárult az alábbi feltételekkel: az értékesítés feltétele, hogy a Kérelmező tulajdonában található 1751/17 helyrajzi számú ingatlanhoz telekkiegészítésként csatolandó a területrészt, önálló telekként nem elidegeníthető, valamint a telekösszevonás feltétele a külterületi ingatlanrész belterületbe vonása.

A belterületbe vonásról, annak feltételeiről Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének „a településrendezési szerződésről, az útépitési és közművesítési hozzájárulásról, valamint az útépitési érdekeltségi hozzájárulásról” szóló 24/2022. (IX.30.) önkormányzati rendeletének 10. §-a rendelkezik:

- (1) Az ingatlanfejlesztésben érdekelték kérelmére a Közgyűlés akkor határozhat külterületi ingatlanok belterületbe vonásáról, amennyiben a hatályban lévő településrendezési eszközök az érintett ingatlant belterületbe vonásra javasolják, az érintett ingatlan határos a meglévő belterületi határral, valamint az ingatlanfejlesztésben érdekelték a (2) bekezdésben foglaltakat előzetesen, írásban vállalják, amelyről az Önkormányzat és az érdekelték a Közgyűlés döntését megelőzően – a Közgyűlés támogató döntésétől függő hatállyal – településrendezési szerződést kötnek.
- (2) A kötendő településrendezési szerződést a Közgyűlés csak abban az esetben hagyhatja jóvá, ha abban az ingatlanfejlesztésben érdekelték vállalják, hogy az érintett ingatlan ellátásához szükséges településrendezési szerződésben meghatározott helyi közutakat és közműveket saját költségükön kiépítik.
- (3) A Közgyűlés az (1) - (2) bekezdésekben foglalt feltételek fennállása esetén szabadon mérlegelheti, hogy jóváhagyja-e a külterületi ingatlanok belterületbe vonását.
- (4) A Közgyűlés a településrendezési szerződés elfogadásáról a hiánytalanul benyújtott tanulmányterv Városi Urbanisztikai, Klíma és Környezetvédelmi Bizottság általi jóváhagyását követően dönt. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó előterjesztésben be kell mutatni az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontjai alapján azon egyéb költségeket vagy egyéb ráfordításokat, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei és amely alapján dönt a közgyűlés annak jóváhagyásáról:
  - a) az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
  - b) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai az alábbiak szerint teljesülnek:

- Eger MJV Önkormányzata Közgyűlésének 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Eger Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező **Északkeleti külterület** városrészre vonatkozó Szabályozási terve érvényes az adott területre, amely az ingatlanrészt az **Lke/SZ-20-5,0-1000** övezetbe, azaz **kertvárosias lakóterületek építési övezetébe** sorolja (2. számú melléklet).
- A rendeletben meghatározott beépítési terveket Kérelmező elkészítette (3. számú melléklet).
- A bizottsági döntések alapján a belterületbe vonáshoz szükséges Megállapodás elkészült, és aláírásra került (4. számú melléklet).

Az ingatlanrész értékesítéséről döntés született korábban a 47/2023. (XI.20.) számú VUKKB, és a 189/2023. (XI.21.) számú VGB határozatok alapján. A 2023. november 20-i keltezésű Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértői Vélemény az ingatlanrész értékét 4.900.000,-Ft-ban határozta meg. A Kérelmező írásban tett egy kedvezőbb ajánlatot 9.500.000,-Ft értékben.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 5. § (2) bekezdése alapján:

„(2) Licites eljárás (legmagasabb összegű vételi ajánlat), és zárt borítékos eljárás során történő elidegenítésről, annak módjáról és a kiírás feltételeiről, valamint közvetlen elidegenítés esetén az ingatlan vételáráról

**b) a forgalmi értébecslés szerint nettó 10 millió forintig terjedő forgalmi érték esetén a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság dönt.**

**Azonban a belterületbe vonásról szóló döntés Közgyűlési hatáskör így kérem, hogy az értékesítésről szóló döntést is a Közgyűlés hozza meg azzal, hogy a belterületbe vonással, telealakítással, értékesítéssel kapcsolatban felmerülő minden járulékos költség viselése a Kérelmezőt terheli.**

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a bemutatott dokumentumok alapján támogassa az Eger, külterület 0285/53 helyrajzi számú „szántó, legelő” művelési ágú 78.587 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból a Kérelmező által bérelt 1.404 m<sup>2</sup> nagyságú terület belterületbe vonását és telekkiegészítésként történő értékesítését.

Eger, 2025. február 11.

**HRABÓCZKY ZSOLT**  
bizottsági elnök

**Határozati javaslat:**

1. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Mlinkó Attila (3300 Eger, Faggyas utca 17., továbbiakban: Kérelmező) kérelmezővel Egerben 2024. július 8. napján létrejött Megállapodást, valamint tudomásul veszi a kérelmező megrendelésére a jogügyletbe kapcsolódóan Gasparovics Attila okl. építészmérnök által 2024/01. munkaszámon készített tanulmánytervnek a telekkiegészítésként megvásárolni kívánt területre vonatkozó tartalmát.
2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárulását adja az önkormányzati tulajdonú egeri 0285/53 helyrajzi számú, „szántó, legelő” művelési ágú, 78.587 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból a Kérelmező által bérelt 1.404 m<sup>2</sup> nagyságú terület belterületbe vonásához, az ingatlanrész egyidejű telekkiegészítésként történő – 3. pont szerinti - értékesítéséhez, valamint a belterületbe vont területnek a Kérelmező tulajdonában található 1751/17 helyrajzi számú ingatlanhoz telekkiegészítésként történő csatolásához.
3. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárulását adja az önkormányzati tulajdonú Eger 0285/53 helyrajzi számú, külterületi ingatlanból, a Kérelmező által haszonbérelt, a mellékelt vázrajz szerinti 1.404 m<sup>2</sup> ingatlanrész, telekkiegészítésként történő értékesítéséhez annak belterületbe vonása mellett, a Kérelmező által ajánlott 9.500.000,-Ft vételáron azzal, hogy a belterületbe vonással, telealakítással, értékesítéssel kapcsolatban felmerülő minden járulékos költség, díj, járulék – különösen, de nem kizárólagosan az eljárási díjak, illetékek, előírása esetén talajvédelmi terv készítés költségei, földvédelmi járulék, stb. - viselése a Kérelmezőt terheli.

4. A Közgyűlés jelen határozata bármelyik egyidejű feltétel (belterületbe vonás, tulajdon-átruházás, telekalakítás) meghíúsulása, akadályba ütközése esetén hatályát veszti arra tekintettel, hogy mindhárom feltétel a teljes jogügylet teljesülésének oszthatatlan előfeltétele.
5. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az érintett ingatlanrész belterületbe vonása kapcsán és a telekkiegészítésként történő értékesítéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére, dokumentumok aláírására.

**Felelős:** Dr. Barta Viktor – Jegyző  
Kacsó János – Főépítész  
Ajkay Beáta – a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője  
Dr. Nagy-Holló Eszter – a Jogi és Hatósági Iroda vezetője

**Határidő:** 2025. június 30.