



Mogorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. június 24.-i rendes ülésére

Tárgy: Döntés a Mogorósbánya 214 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” övezeti besorolására vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Mészáros István Tamás (2510 Dorog, István király utca 9. fsz. 1.) kérelmezte Mogorósbánya Község Önkormányzatától (továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Mogorósbánya 214 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 486 m² nagyságú Sport utcában található ingatlan (továbbiakban: *Ingatlan1*) övezeti besorolását változtassa meg. Az *Ingatlan1* tulajdonosa Hummel Ferencné (elhunyt) és a Magyar Állam 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban.

Kérelmében leírta, hogy 2026. május 5-én megvásárolta a szomszédos 216 hrsz-ú Schubert-féle ingatlant (továbbiakban: *Ingatlan2*), melyen egy lakóház áll, azonban az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve. Az *Ingatlan2* jogi helyzetének rendezése érdekében szükséges annak közúti kapcsolata, amellyel nem rendelkezik. Jelenleg az *Ingatlan1*-n keresztül közelítik meg.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján:

Közterületi közút a TÉKA szerint:

„6. § (4) A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet

1. közúti közlekedési terület,
2. egyéb közlekedési terület,”

...

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

27. A közúti közlekedési terület

28. § (1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az átereszt, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közút elhelyezése céljára – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

a) gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 méter,

b) főút esetén 40 méter,

c) országos mellékút esetén 30 méter,

d) helyi gyűjtőút esetén 22 méter,

e) kiszolgálóút esetén 12 méter,

f) mezőgazdasági út esetén 6,00 méter,

g) kerékpárút esetén 3,00 méter,

h) gyalogút esetén 3,00 méter.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontja szerinti közúti közlekedési terület biztosításakor az ott **meghatározott területszélességnél kevesebb is megállapítható, ha az adott közút az irányelvek szerinti műszaki paraméterek és az útügyi műszaki előírások betartásával biztonságosan kialakítható.**

(4) A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, a gyalogosközlekedést, valamint a közművek elhelyezését és szükség esetén a csapadékvíz nyílt árokban való elvezetését.”

Magánút a TÉKA 5. § szerint:

90. magánút: a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló **– az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett – magánterület;**

28. Az egyéb közlekedési terület

29. § (1) Az egyéb közlekedési terület a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a kötélpálya, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. A helyi építési szabályzat a közforgalom elől el nem zárt magánutat egyéb közlekedési területbe sorolhatja.

(2) A vasút elhelyezése céljára – ha kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

a) kétvágányú vasút esetén 20 méter,

b) egyvágányú vasút esetén 10 méter.

(3) Az egyéb közlekedési területen – magánút kivételével – a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el, azzal, hogy lakás – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.

(4) A magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia. A magánút a közlekedési területen kívül, más területhasználatú építési övezet, övezet területén is kialakítható.

(5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút számára biztosítandó terület legkisebb szélessége

a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 méter,

b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 méter.

(6) Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméretnek az építési övezet és övezet előírásának meg kell felelnie.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül. Két oldalról magánúttal vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.

(9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek vagy telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható.

(10) Magánúton épület nem helyezhető el, a magánút terepszint alatt beépíthető, valamint a terepszinten kialakított magánút földemmel lefedhető, ha a felette lévő terület – a közforgalom elől elzárt magánút kivételével – közhasználat számára megnyitott.

(11) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

(12) Ha a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút a terepszint felett a (10) bekezdés szerint lefedésre kerül, vagy terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közhasználat számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.

(13) E § rendelkezéseit a közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánutakra is alkalmazni kell.

(14) A helyi építési szabályzatban az egyéb közlekedési területek sajátos használatuk szerint az (1) bekezdés alapján külön övezetekbe is sorolhatóak.

Lux Éva főépítész javaslata: „**A Mogyorósbánya 214 hrsz. ingatlan, melynek szélessége nem éri el a TÉKA szerinti 12 m-es kiszolgáló út szélességét, javasolja magánútként kialakítani. A jelenlegi szélessége (kb.: 9,0 m) ezt lehetővé is teszi.**

Ez a jelenleg hatályos HÉSZ és egyéb jogszabályok alapján most is lehetséges, nem kell megvárni a készülő Településtervet.

A TÉKA lehetőséget biztosít arra, hogy bármely övezetben kialakítható magánút, mint egyéb közlekedési terület.

Jelenleg a képviselő-testület Dr. Mészáros István Tamás kérelme kapcsán arról tud dönteni, hogy Településterv módosítása kapcsán a 214 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolás módosítását kezdeményezi-e vagy sem. Ha igen, akkor ezzel kötelezettséget vállal magára, mivel a közutat ki kell sajátítani, majd kiépíteni. Ez jelentős költséggel járhat.

A képviselő-testületnek előzetes döntésénél azt kell mérlegelnie, hogy Dr. Mészáros István Tamás kérelmében leírtak településüzemeltetési szempontból kellően nyomós indok arra, hogy az Önkormányzata a 214 hrsz-ú ingatlan átminősíthetősége érdekében a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervében az övezeti besorolásának módosítását kezdeményezze.

Amennyiben úgy dönt, hogy nem módosítja a kérelem alapján a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervet, abban az esetben az *Ingatlan2* tulajdonosának, azaz Dr. Mészáros István Tamásnak meg kell vásárolnia az *Ingatlan1*-et, majd a tulajdonba kerülését követően lehetősége van magánútként átvezettetni az ingatlan-nyilvántartáson.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet tárgyalja meg az előterjesztést és a témában döntést szíveskedjen hozni.

A. Határozati javaslat

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VI.24.) Kt. határozata a Mogyorósbánya 214 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” övezeti besorolására vonatkozóan

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, mivel a jelenleg hatályos építésügyi jogszabályok alapján a Mogyorósbánya 214 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi méretei alapján magánútként kiszabályozható, amely alkalmas Dr. Mészáros István Tamás kérelmében foglalt Mogyorósbánya 216 hrsz-ú ingatlanon lévő épület feltüntetéséhez szükséges közúti kapcsolat megvalósításához illetve a kérelemben leírtak településüzemeltetési szempontból nem kellően nyomós indok arra, hogy az Önkormányzat 214 hrsz-ú ingatlan között történő átminősíthetősége érdekében a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervében az övezeti besorolásának módosítását kezdeményezze.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a testületi döntésről írásban értesítse a kérelmező Dr. Mészáros István Tamást.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: 2026. június 30.

B. Határozati javaslat

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (VI.24.) Kt. határozata a Mogyorósbánya 214 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” övezeti besorolására vonatkozóan

1. Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete - Dr. Mészáros István Tamás kérelmére és településüzemeltetési szempontból - úgy dönt, mivel kizárólag a Mogyorósbánya 214 hrsz-ú ingatlanon közelíthető meg a Mogyorósbánya 216 hrsz-ú ingatlan, ezért a készülő Mogyorósbánya Településfejlesztési és Településrendezési tervében (továbbiakban: Településterv) az ingatlan között történő átminősíthetősége érdekében az övezeti besorolásának módosítását kezdeményezi.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a testületi döntésről írásban értesítse a kérelmező Dr. Mészáros István Tamást, illetve a Településtervet készítő Bak Gabriella egyéni vállalkozót.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: 2026. június 15.

Mogyorósbánya, 2026. június 17.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. számú melléklet: Dr. Mészáros István Tamás kérelme
2. számú Földkönyv
3. számú melléklet: ortofotó, fotó, térkép, HÉSZ

Az előterjesztést készítette:

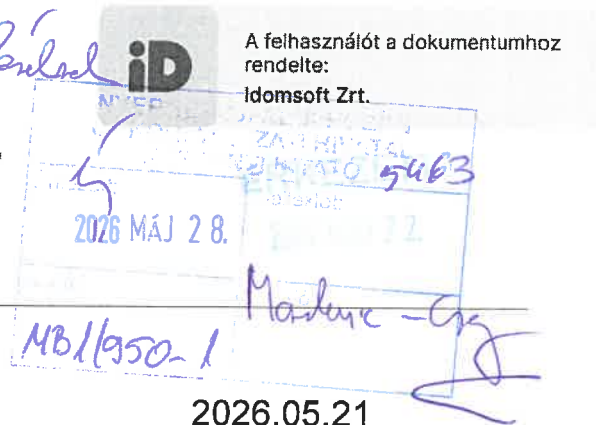
Mandusic-Csernaj Dorottya műszaki ügyintéző

Törvényességi záradék:

dr. Szabó Attila jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

Mogyorósbánya HÉSZ módosítási kérelem



Azonosító:EPAPIR-20260521-2724

Küldő

Dátum:

2026.05.21

Viselt név: DR. MÉSZÁROS
ISTVÁN TAMÁS

Hivatkozási szám:

Születési név: DR. MÉSZÁROS
ISTVÁN TAMÁS

Azonosító: EPAPIR-20260521-
2724

Anyja neve: SZVINYUK
ERZSÉBET

**Témacsoport
azonosító:** ONKORM_IGAZGA
TAS

Születési hely: BUDAPEST
08

Témacsoport neve: Önkormányzati
igazgatás

Születési idő: 1984.05.03

Ügytípus azonosító: ONK_TELEPULEST
ERV

Ügytípus neve: Településtervezési
ügyek

Címzett

MOGYORÓSBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2535, Mogyorósbánya
Szőlősor utca 1

Tárgy:

Településrendezési terv módosítás - kérelem

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott dr. Mészáros István Tamás 2510 Dorog, István király utca 9. fsz. 1. szám
alatti lakos az alábbiakról szeretném Önöket tájékoztatni.

A 2026. május 5. napján létrejött adásvételi szerződés alapján megvásároltam a a
mogyorósbányai ingatlan-nyilvántartásban 216 hrsz. alatt felvett, természetben 2535
Mogyorósbánya, Petőfi Sándor utca 36/A sz alatt található, „Kivett beépítetlen terület”
megnevezésű, mindösszesen 1475 m2 területű belterületi ingatlant (továbbiakban:
Ingatlan).

Az Ingatlanon egy lakóház áll, amely azonban nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartási térképen. Az Ingatlan jogi állapotának rendezéséhez - azaz a lakóház feltüntetéséhez - az szükséges, hogy az Ingatlannak közút-kapcsolata legyen, amellyel jelenleg nem rendelkezik.

Az Ingatlan jelenlegi tulajdonosai az Ingatlant a mogyorósbányai 214 hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelítik meg, azon egy murvás utat alakítottak ki. Az útként használt ingatlan tulajdonosai - fele részben - a Magyar Állam, fele részben pedig egy régóta elhunyt személy.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően szeretném az Ingatlan jogi állapotát rendezni és az épületet az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetni, tekintettel továbbá arra, hogy az Ingatlan jelenleg csak a mogyorósbányai 214 hrsz.-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg, tekintettel továbbá arra, hogy a mogyorósbányai 214 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is útként funkcionál, ezért kérem a T. Önkormányzatot, hogy - a mogyorósbányai településrendezési terv esedékes módosítása során - a mogyorósbányai 214 hrsz.-ú ingatlant a településrendezési terven útként szíveskedjenek ábrázolni.

Segítségüket előre is megköszönve, tisztelettel,

dr. Mészáros István Tamás

06706782229

Mellékletek száma: 0

eFöldkönyv
214/ - 2535 MOGYORÓSBÁNYA Sport utca 8

0000 MOGYORÓSBÁNYA BELTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
214/	-	Kivett / beépítetlen terület	0	486	0
			Összesen:	486	0

Cím: 2535 MOGYORÓSBÁNYA Sport utca 8

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 3031/1971Á

Tul.hányad: 1/2

Név: Hummel Ferencné

Sz.n. Soós Mária

Jogállás: Tulajdonos

Cím: 2534 TÁT

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 55322/3/2022.10.17

Tul.hányad: 1/2

Név: Magyar Állam

Jogállás: Tulajdonos

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 5 Bejegyző határozat: 55322/3/2022.10.17

Jog-tény neve: Jogállás bejegyzése tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

Név: MARADVÁNYVAGYON-HASZNOSÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 1122 BUDAPEST Városmajor utca 35.

A 2007. évi CVI. tv. 3. § (1a) bekezdése értelmében Törzsszám: 27429589 Cégjegyzékszám: 110141534

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 51057/2002/2002.02.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan községátsatolás során felvéve.







