



Mogyorósbánya Község Polgármestere

2535 Mogyorósbánya Szőlősor utca 1.

Tel.: 06 (33) 507-855

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. május 28-i rendes ülésére

Tárgy: Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok telekalakításának jóváhagyásáról és ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2025. (II. 26.) Ny.Kt. határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú Szőlősor utcában található ingatlanokat (továbbiakban: Ingatlanok) telekösszevonást követően értékesítésre jelöli ki. A képviselő-testület ezen határozatában döntött arról is, hogy az ingatlanok minél magasabb összegben történő értékesíthetősége érdekében az ingatlanokat összevonja, melyhez szükséges változási vázrajz készítésére a Geo-Ikon Bt-t 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft-ért megbízta.

A képviselő-testület egyúttal felkérte a polgármestert, hogy az Ingatlanok összevonása érdekében elkészült záradékolt változási vázrajz alapján készítsen újabb előterjesztést, mely alapján az ingatlanok - a földmérő által készített változási vázrajz szerinti – telekösszevonásához és értékesítéséhez szükséges döntések meghozatala érdekében.

A képviselő-testületi határozatnak megfelelően megbízásra került a Geo-Ikon Bt a telekösszevonáshoz szükséges változási vázrajz és egyéb dokumentáció elkészítésével.

Geo-Ikon Bt a 8/2025. munkaszámon a változási vázrajzot elkészítette, melyet az illetékes Esztergomi Földhivatal záradékolt. A megosztás után 114/4 hrsz-ú 1073 m² terület nagyságú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú nagyságú ingatlan alakul ki.

A Földhivatali telekalakítási eljáráshoz, valamint a telekalakítás után kialakuló ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéshez a képviselő-testületnek, mint tulajdonosi jogokat gyakorló szervnek egyetértő, támogató döntése szükséges.

Előzmény: Mogyorósbánya Község Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik Mogyorósbánya 114/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 196 m² területű, a 114/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 359 m² területű, 114/3 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 313 m² területű és a 114/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 205 m² területű Szőlősor utcában található ingatlanok (továbbiakban: Ingatlanok). A négy ingatlan összterület nagysága 1073 m². Az önkormányzat ezeket az ingatlanokat a különféle beruházásokból megmaradt építőanyagok és egyéb anyagok tárolása céljára használja.

Az Ingatlanokkal kapcsolatban Matisz Ferencné vételi szándékkal fordult az Önkormányzathoz, melyben előadta, hogy céljai között szerepel az Ingatlanok megvásárlása és azon egy könnyűszerkezetes lakóház építése.

Az Ingatlanok Mogyorósbánya helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 7§ (3) bekezdése szerint **Lfm-O/K-30/4,5-300** jelű **falusias lakóterület - helyi (mogyorósbányai)** építési övezetben helyezkednek el. Az övezeti besorolás szerint a lakótelken elhelyezett 1 lakásos (550 m²-t meghaladó teleknagyság esetén legfeljebb 2 lakásos) és 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó, oldalhatáron álló, 35-45° közötti hajlásszögű magastetős (utcára merőleges gerincű nyeregtetős) lakóépületek létesíthetők.

a) Az építési övezetben a beépíthető lakótelkek minimális telekszélessége 10 m, a minimális telekterület 300 m², újonnan kialakítandó lakótelkek minimális telek-szélessége 14 m, a minimális telekterület 550 m². Az engedélyezhető maximális beépíthetőség 30 %.

b) Az építési övezetben ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az I. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.

c) A beépítés mélysége kialakult, nagyobb telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 30 m-t (az ezen túli, hátsó telekrész csak házikertként hasznosítható).

d) Az engedélyezhető maximális beépíthetőség **300-550 m²-es teleknagyság esetében 30 %, 550- 900 m² közötti teleknagyságnál 165 m² + az 550 m² feletti telekterület 20 %-a, 900 m² feletti teleknagyságnál 235 m² + a 900 m² feletti telekterület 10 %-a, de maximum 500 m².**

Tehát az Ingatlanok jelenlegi területnagyságuk és telekszélességük miatt önállóan nem beépíthetők. Az e-közmű térkép alapján az ingatlanok előtt a Szőlősor utcában a villamos energia és a víz ellátás biztosított.

Az Ingatlanok az önkormányzat vagyonynyilvántartása szerint forgalomképes vagyonelemek között szerepelnek, ami azt jelenti, hogy értékesíthetők, de nyilván alacsonyabb összegben, mintha beépíthetők lennének.

Ha az Önkormányzat szeretné, lehetőség szerint minél magasabb összegben értékesíteni az ingatlanokat, akkor az alábbiak figyelembevételével teheti meg:

1) Az ingatlanokat a HÉSZ szerinti beépíthetősége érdekében össze kell vonni, melyhez elsőként az önkormányzatnak földmérővel változási vázrajzot kell készíttetnie. Geo-Ikon Bt-től (Maczák Tamás földmérő) bekért előzetes árajánlat szerint a telekösszevonás érdekében a változási vázrajz készítésének költsége 240.000.-Ft+áfa bruttó 304.800.-Ft lenne. A földmérő által készített változási vázrajzot a földhivatal által záradékolni is szükséges. Ennek időtartama 3 hónap.

2) Ezt követően a képviselő-testületnek döntést kell hoznia a záradékolt telekalakítási változási vázrajz jóváhagyásáról illetve a földhivatalnál a telekalakítási engedélyezési eljárás és a telekalakítási engedély kiadását követő ingatlan-nyilvántartási átvezetés kezdeményezéséről.

A telekalakítási eljárás, majd a telekalakítási engedély birtokában az ingatlan-nyilvántartási átvezetés földhivatali ügyintézés időtartama összesen körülbelül 3-4 hónap.

3) Eredményes telekalakítási eljárás és ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás lefolytatását követően dönthet a képviselő-testület az ingatlan(ok) értékesíthetőségéről.

Mogyorósbánya Község tulajdonában álló nemzeti vagyonról szóló 5/2013. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 12.§ (2) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdése értelmében az ingatlant majd pályázati úton árverés útján lehet és javasolt értékesíteni A vagyontárgy

értékesítésére irányuló döntést megelőzően a Rendelet 9§ (4) bekezdése értelmében ingatlan értékbecslővel meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét.

Az eladási (induló) ár nem lehet kevesebb az értékbecslő által meghatározott minimum forgalmi értéknél, de a képviselő-testület annál magasabb összegben is meghatározhatja.

A pályázati eljáráson résztvevők közül, annak értékesítheti a képviselő-testület majd az ingatlant, aki a minimum forgalmi értéken vagy annál magasabb összegben szándékozik megvásárolni az ingatlant. A Rendelet 11§ (3) bekezdése értelmében az ingatlan értékesítéséről értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület dönt, minősített szavazattöbbséggel.

Az ingatlanok értékesítéséből befolyó vételárból lehetne akár biztosítani a játszótér kiépítésére elnyert pályázat megvalósíthatósága érdekében a támogatáson felüli többlet költségeket vagy éppen a kötelező feladatot ellátó Erdőszéli Óvoda működtetése érdekében szükséges kiadásokat.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok telekalakításának jóváhagyásáról és ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről témában döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslat I:

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (V.28.) Ny.Kt. határozata Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonásának jóváhagyásáról

1) Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 196 m² területű, a 114/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 359 m² területű, 114/3 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 313 m² területű és a 114/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 205 m² területű Szőlősor utcában található ingatlanok - a határozat mellékletét képező Geo-Ikon Bt által készített 8/2025. munkaszámú változási vázrajz szerinti - összevonásával.

2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanok telekösszevonásával kapcsolatos telekalakítási eljárás elindítására.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: döntést követő 3 napon belül

Határozati javaslat II:

Mogyorósbánya Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (V.28.) Ny.Kt. határozata Mogyorósbánya 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonását követően létrejövő ingatlan ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez való hozzájárulás

1) Mogyorósbánya Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért az önkormányzat tulajdonát képező Mogyorósbánya 114/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 196 m² területű, a 114/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 359 m² területű, 114/3 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 313 m² területű és a 114/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú 205 m² területű ingatlanok - telekalakítással engedélyezett a határozat mellékletét képező Geo-Ikon Bt által készített 8/2025. munkaszámú változási

vázrajz szerinti – összevonását követően létrejövő 114/4 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú 1073 m² terület nagyságú ingatlan ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével.

2) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges eljárás elindításáról, illetve a változások vagyon-nyilvántartásban történő átvezetéséről.

Felelős: Havrancsik Tibor polgármester

Határidő: telekalakítást engedélyező döntést követő 8 napon belül

Mogyorósbánya, 2025. május 21.

Havrancsik Tibor
polgármester

Az előterjesztés (határozati javaslat) mellékletei:

1. melléklet: Változási vázrajz
2. melléklet: Telekalakítási helyszínrajz

Az előterjesztést készítette:

dr. Szabó Attila jegyző

Törvényességi záradék:

dr. Szabó Attila jegyző

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

Telekalakítási helyszínrajz

a 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4-es helyrajziszámú földrészletek
összevonásáról

Méretarány: 1:600

Hrsz	Beépítési százalék (%)	
	Változás előtt	Változás után
114/1	0	-
114/2	0	-
114/3	8	-
114/4	0	3



Esztergom, 2025. április 1.

Készítő, minőséget tanúsító földmérő
ing. rend. min. sz.: 1247/1991

Maczák Tamás
okl. Építőmérnök, Földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1247/1991
GD-T 11-0896

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 114/1, 114/2, 114/3 és a 114/4-es helyrajziszámú földrészletek
összevonásáról

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 114/4 hrsz		
Psz.	Y	X
1	616547	265213
2	616547	265211



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Min.o.				jel	műv. ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
114/1		kivett beépítetlen terület		0.0196	-	114/4		kivett gazdasági épület, udvar		0.1073	-		
114/2		kivett beépítetlen terület		0.0359	-								
114/3		kivett gazdasági épület, udvar		0.0313	-								
114/4		kivett beépítetlen terület		0.0205	-								
Összesen:				0.1073						0.1073			

Az összevonás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Esztergom, 2025. április 1.

Készítő, minőséget tanúsító:

Ing. rend min. száma: 1247/1991

Maczkák Tamás
okl. Építőmérnök, Földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1247/1991
GD-T 11-0896

Geo - Ikon Bt.
2500 Esztergom,
Irinyi J. u. 4/a
Tel: 33/415-742. 20/584-0555



Esztergom, 2025. hó nap

Záradékoló:

Árendás Márk
Irmisz: 2239/2013