



ELŐTERJESZTÉS

Ikt.szám: Rf/1375-10 /2025.

Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester

Készítette: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző

Mellékletek száma: 3 db

Az előterjesztés jogszerű:

Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 16-i, rendes, nyílt ülésére

Rákóczi Zoltán belterület 1467/2 és 1467/3 helyrajzi számú földrészlet telekalakítási eljárásának kezdeményezéséről

Tisztelt Képviselő-Testület!

A Rákóczi Zoltán belterület 1467/3 helyrajzi számú, 994 m² területű, *kivett áruházzal* művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan I.) tulajdonosa, Bizony Ákos helyi vállalkozó (a továbbiakban: Kérelmező) telekalakítás kezdeményezése iránt kérelemmel élt Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) felé.

A Kérelmező a nevezett ingatlanon vegyes kereskedést üzemeltet, valamint csomagautomaták elhelyezését biztosítja. A szomszédos, Rákóczi Zoltán, belterület 1467/2 helyrajzi számú, 1037 m² nagyságú, *kivett beépítetlen terület* művelési ágú, természetben az 5085 Rákóczi Zoltán, Rákóczi Ferenc út 94. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan II.) az Önkormányzat tulajdonában áll. Jelenleg a terepviszonyok szerint, Kérelmező üzletéhez tartozó vásárlói parkoló egy része az önkormányzati tulajdonú ingatlanon helyezkedik el. Kérelmező a vállalkozásának, valamint a lakossági szolgáltatások bővítéseként a parkolót fejleszteni, továbbá a kizárólag vásárlóinak, a csomagautomatát használók részére fenntartva, lezárni kívánja, ezen felül elektromos töltőállomást kíván létesíteni a területen. Mindezen elképzelései valamint a jogszerű állapot létrehozása érdekében szükséges ingatlantulajdonának szélesítése.

Kérelmező írásban benyújtott vételi ajánlatában 450.000 Ft + Áfa összegben határozta meg a földrészlet vételárát, azzal, hogy a telekalakítással felmerülő, ahhoz szükséges költségek teljeskörű megtérítését vállalja. Az Önkormányzatot kizárólag a telekrészre vonatkozó értékbecslés költsége terheli. Kérelméhez előzetes - záradék nélküli - változási vázrajzot, valamint kép formátumot csatolt a tervezett telekhatárrendezésről.

Az Ingatlan I. Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. melléklete alapján az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát képező ingatlan.

Rákóczi Zoltán Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete (a

továbbiakban: HÉSZ) alapján mindkét ingatlan a Gkszl – kisebb gazdasági terület - építési övezetbe sorolt területek.

A HÉSZ 22. §-ában foglalt előírások szerint:

22. §(1) Gkszl jelű építési övezet: kisebb gazdasági területek.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 19. §-ában felsorolt épületek.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %, melybe a fásított parkolók területe beszámítható.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti szomszédos lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.
- j) Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- k) A szükséges gépjármű parkoló igényt telken belül kell biztosítani.
- l) Az építési övezetben zászlótartó oszlop, reklámoszlop elhelyezhető.

A HÉSZ egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatban így rendelkezik:

12. § (1) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterület méretnél kisebb telekterület méretű, már kialakult telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és egyéb előírás betartásával a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

(2) Telekmegosztással telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett telkek mindegyike elérje az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet.

(3) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az építési övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(4) A tervezett beépítés előtt, amennyiben egy földrészleten kettő vagy több építési övezet, vagy övezet kerül kijelölésre, a szabályozási terven jelöltek szerint a telekalakítást kötelező elvégezni.

(5) Az építési övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(6) Az építési övezetekben a kialakítható építési telek minimális.

A Vagyonrendelet 12. § -a értelmében az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. Az önkormányzati vagyon tekintetében a tulajdonosi

jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés) - az e rendeletben meghatározott kivételekkel - a képviselő-testület gyakorolja.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (3) bekezdése értelmében meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (1) bekezdése előírja, hogy telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint, a telekalakítás olyan közigazgatási eljárás, amely az érintett telek tulajdoni lapjára bejegyzett adatok, jogok és tények telekalakítási engedély szerinti változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésével zárul.

Az Méptv. 89. § (1) bekezdés d) pontja kimondja, hogy a telekalakítás lehet: telekhatár-rendezés.

A Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdése kifejti, hogy az önkormányzati törzsvagyon és üzleti vagyon visszerhes átruházása ingatlan és nettó 1 millió forint forgalmi értéket meghaladó értékű ingó vagyontárgy esetében - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenyeztetés az önkormányzat 6. melléklet szerinti versenyeztetési szabályzata alapján történik. A Vagyonrendelet 15. § (2) bekezdés b) pontja rendelkezik arról, hogy mellőzhető a versenyeztetés telekalakítás céljából történő értékesítés esetén, amennyiben az eladni kívánt ingatlan vagy ingatlanrész nem kaphat önálló helyrajzi számot.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Möt. 46. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján a képviselő-testület zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, [...].

Amennyiben zárt ülést nem rendel el a képviselő-testület, az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó, a döntéshez minősített többségi szavazati arány szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását, a telekalakítást támogatni szíveskedjenek.

Rákóczi falva, 2025. október 13.



Dr. Túróczi Imre
polgármester

H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025. (X.16.) határozata

Rákóczifalva belterület 1467/2 és 1467/3 helyrajzi számú földrészlet telekalakítási eljárásának kezdeményezéséről

1. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendeletének 12. §-ában rögzített felhatalmazás alapján Rákóczifalva, belterület 1467/2 helyrajzi számú, 1037 m² nagyságú, *kivett beépítetlen terület* művelési ágú, természetben az 5085 Rákóczifalva, Rákóczi Ferenc út 94. szám alatti ingatlan telekalakításához hozzájárul.
2. Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárással összefüggő intézkedések és aláírások megtételére.

Felelős: Dr. Túróczi Imre polgármester

Határidő: azonnal

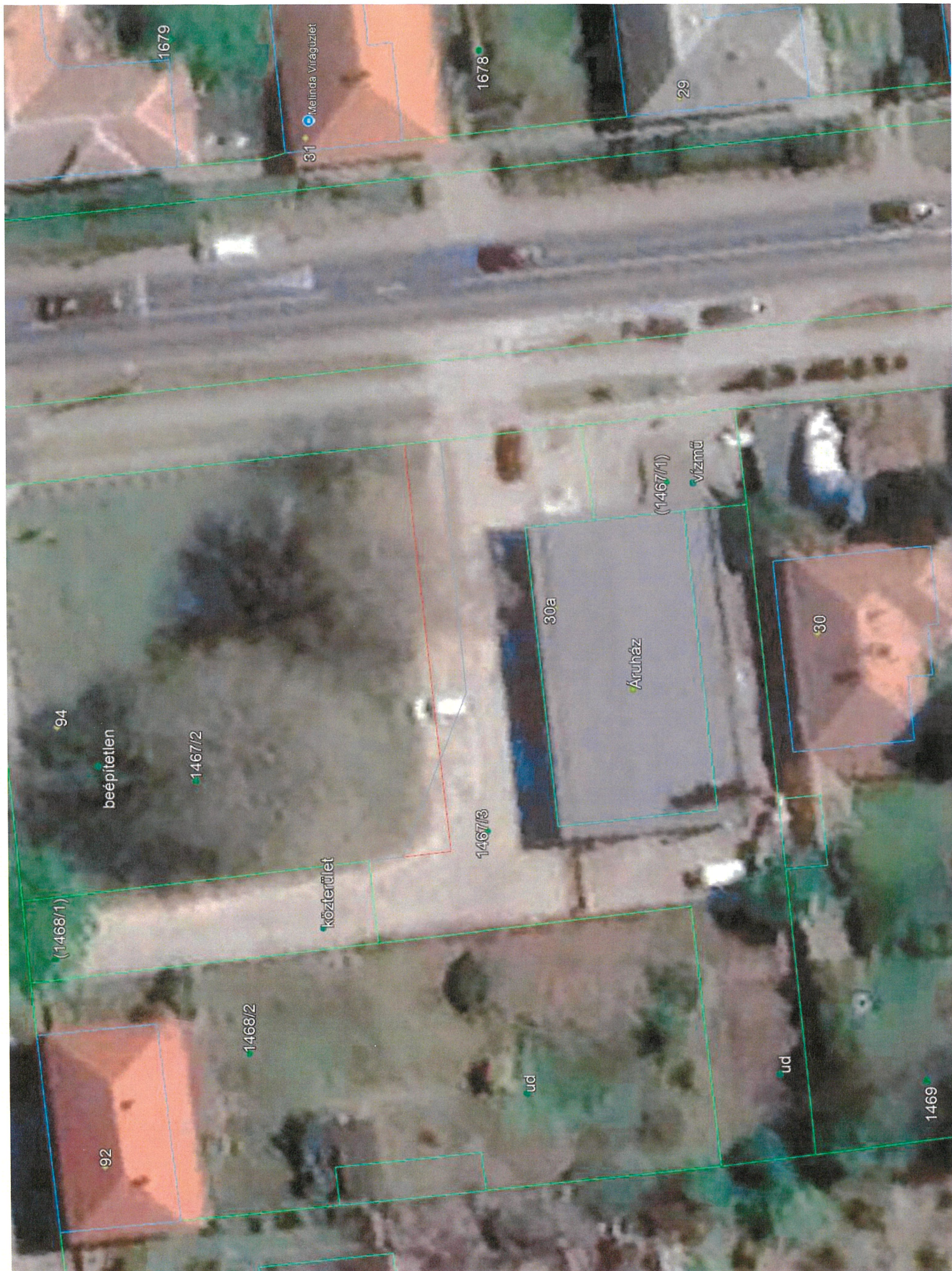
Végrehajtásban közreműködik: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző

Értesülnek: Dr. Túróczi Imre polgármester
Csomán István alpolgármester
Képviselő-testület tagjai
Dr. Kökény Veronika jegyző
Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
Kovács Edina pénzügyi csoportvezető
Bizony Ákos vállalkozó

Rákóczifalva, 2025. október 16.

Dr. Túróczi Imre s.k.
polgármester

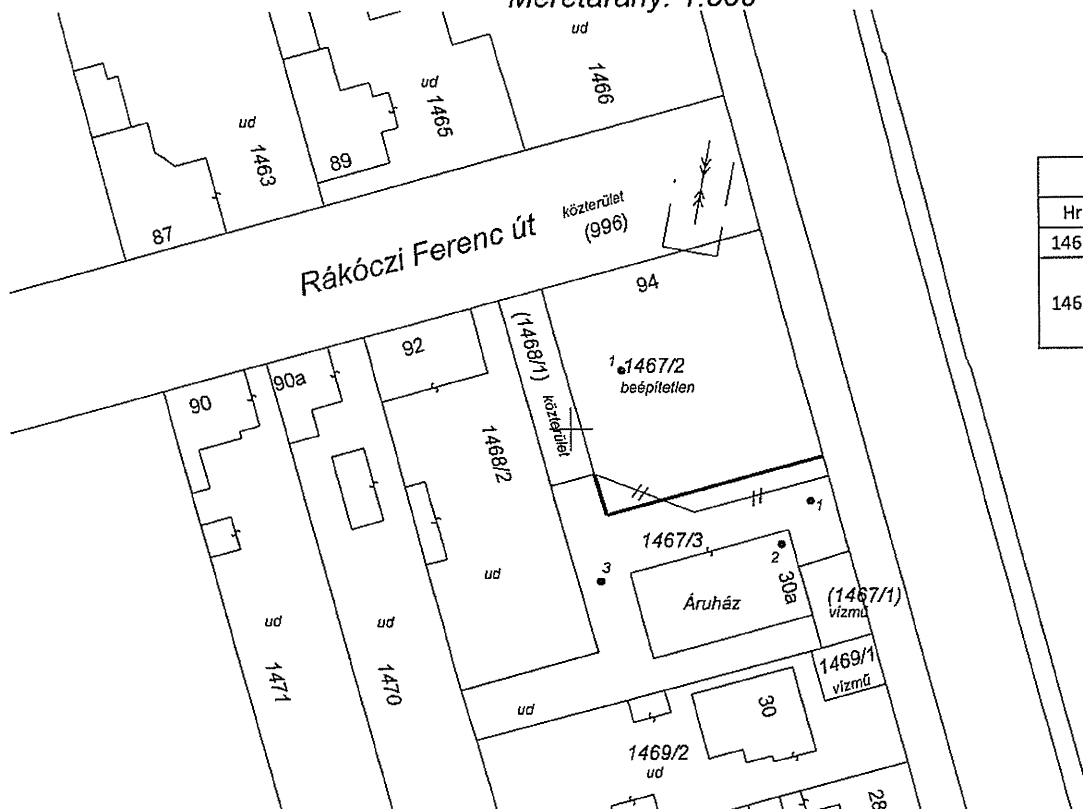
Dr. Kökény Veronika s.k.
jegyző



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1467/2 és 1467/3 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:500



A.sz. ikt.sz.: 2_794_2025
Adatszolg.:
Vizsgálat
Előzetes:
Záradék:

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
1467/2	1	740107	194608
1467/3	1	740133	194590
	2	740129	194584
	3	740104	194579

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1467/2	-	kivett, beépítetlen terület		0.1037	0.00	1467/2		kivett, beépítetlen terület		0.1000	0.00	OPUS TITÁSZ Zrt Vezetékjog: 22 kV-os közcélú légvezetésekre 5 m2-re	-
1467/3		kivett, áruháza		0.0994	0.00	1467/3		kivett, áruháza		0.1031	0.00	-	-
		összesen:		0.2031	0.00					0.2031	0.00		

A telekhatár rendezés akaratainknak megfelelően történt:

Rákócziújfalu, 2025. augusztus 8.

Készítő és minőséget tanúsító
Kostyó István
földmérő ig.sz. szám: 11100
Ing.rend.min.sz.: 2287/2016

KOSTYÓ ISTVÁN
kiszolgáló földmérő
5084 Rákócziújfalu, Akác u. 22.
Adatszolg.: 01731525-1-36
B.sz.: 10104564-01-41990-01094003

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

Szólunk 2025. hó nap
záradékoló

P.H.

Záradékoló:
Ing.rend.min.sz.: