

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK



ELŐTERJESZTÉSÉNEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. június 24. (szerda) 17.00 óra
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat a Budajenő, 94/4. hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos döntés meghozatalára
Előterjesztő:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
Döntéshozatal:	<u>Minősített többség</u> / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester Babjáné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<u>Nyílt ülés</u> / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	1-7 sz. melléklet
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Babjáné Bocsok Anna jegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	-
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	-

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

A Képviselő-testület 2025. november 17-i ülésén tárgyalta a Budajenő 94/2. hrsz.-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos előterjesztést. Az ingatlan tulajdonosa beadványában felhívta az önkormányzat figyelmét a helyi közutak kialakítására és fenntartására vonatkozó jogszabályi kötelezettségekre, és kérte, hogy az önkormányzat a Szitakötő utcának az ingatlanára vezető szakaszát 3 méter szélességben, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban alakítsa ki oly módon, hogy a betonárok lefedésével és a fák kivágásával biztosítsa az ingatlan gyalogos és gépjárművel történő megközelíthetőségét.

Az előterjesztés a helyzet rendezése érdekében három döntési alternatívát fogalmazott meg. A Képviselő-testület úgy határozott, hogy a helyi építési szabályzatot és annak mellékletét képező szabályozási tervet módosítani kívánja oly módon, hogy a 94/1. hrsz.-ú ingatlanon a szabályozási tervben szereplő három közterületi kapcsolat mellett további egy közterületi kapcsolatot (áteresz vagy híd) szabályoz ki, amelynek eredményeként a telekmegosztást követően kialakuló ingatlanok a 024/2. hrsz.-ú földút és a 94/1. hrsz.-ú árok felől négy ponton közelíthetők meg. A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére, amelynek költségeit az önkormányzat vállalta.

A testületi ülést követő közmeghallgatáson az ingatlan tulajdonosa ismertette, hogy a meghozott döntéssel nem ért egyet, és továbbra is a korábban általa javasolt megoldást támogatta. Ezt követően újabb beadvánnyal fordult az önkormányzathoz, amelyben két alternatív megoldás közül valamelyik elfogadását kérte. Az egyik javaslat szerint a 99. hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú árok lefedésére kerülne sor az út alatti átereszt folytatásaként betoncsövek elhelyezésével és felette tömörített murvás felület kialakításával. A másik javaslat szerint az árok rézsűjének megszüntetésével, valamint a 95/13. hrsz.-ú út mentén egy méter magas támfal megépítésével válna biztosíthatóvá a megközelítés. Utóbbi megoldás feltétele, hogy az érintett tulajdonos a kivágásra kerülő három fa helyett előnevelt fákat telepítsen.

A polgármester a kérdést a Képviselő-testület 2025. december 18-i ülésére ismételten előterjesztette, azonban a testület képviselői kezdeményezésre – arra hivatkozással, hogy az ügyben már született döntés – a napirendet levette, ezért újabb határozat meghozatalára nem került sor.

2026. június 9. napján kelt levelében az ingatlan tulajdonosa jogi képviselője útján ismételten megkereste az önkormányzatot. A megkeresést az előterjesztés mellékleteként teljes terjedelmében rendelkezésre bocsátom.

Az ingatlantulajdonos az illetékes kormányhivatalnál telekalakítási eljárást kezdeményezett, amelynek eredményeként a Budajenő 94/2. hrsz.-ú ingatlan felosztásra kerül, és helyén a Budajenő 94/3., 94/4., 94/5. és 94/6. hrsz.-ú ingatlanok jönnek létre. A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítást engedélyező határozat az előterjesztés mellékletét képezik.

A Képviselő-testület 2025. novemberi döntésének meghozatalakor a telekalakítás tekintetében kizárólag a tervezett állapot állt rendelkezésre. A testület a helyi építési szabályzat módosítására irányuló döntését ezen tervezett állapot ismeretében hozta meg, és ennek megfelelő tartalommal került benyújtásra a HÉSZ módosítása az Állami Főépítész részére.

Az időközben jóváhagyott és ingatlan-nyilvántartási átvezetésre benyújtott telekalakítási dokumentációból ugyanakkor egyértelműen megállapítható, hogy a négy részre osztott ingatlan közül a Budajenő 94/4. hrsz-ú ingatlan megközelíthetősége a kezdeményezett HÉSZ-módosítás szerinti szabályozás megvalósulása esetén sem biztosítható a 94/1. hrsz-ú árok felől. A jóváhagyott telekalakítási állapot alapján egyértelműen látható, hogy a Budajenő 94/4. hrsz-ú ingatlan kizárólag a másik irányból, a Szitakötő utca felől közelíthető meg, ezért az ingatlan megfelelő közúti kapcsolatának biztosítása továbbra is rendezést igényel.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban van, a létrejövő négy ingatlan közül a Budajenő 94/3. és 94/4. hrsz-ú ingatlanok kerülnek a korábbi 94/2. hrsz-ú ingatlan tulajdonosának 1/1 arányú tulajdonába.

A jogi képviselő útján előterjesztett két megoldási lehetőséget a csatolt levél tartalmazza. Az abban szereplő „a)” pont szerinti javaslattól a másik érintett fél elzárkózik.

A több éve fennálló, a telek megközelíthetőségével kapcsolatos probléma rendezése érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az ügy megtárgyalására és a szükséges döntés meghozatalára.

Mellékletek:

1. Az ingatlantulajdonos jogi képviselőjének 2026. június 9-én kelt levele
2. Hatályos szabályozási terv kivonata
3. Korábbi, 2025. novemberi előterjesztés szerinti – megközelítési javaslatok
4. Korábbi, 2025. novemberi előterjesztés szerinti – 2. megközelítési javaslat - támfal
5. HÉSZ módosítás – 4. híd szabályozása
6. Jóváhagyott telekosztás – változási vázrajz
7. Jóváhagyott telekosztás – telekalakítási határozat

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslat közül egyet elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Budajenő Község Önkormányzat Képviselő testülete megtárgyalta a Budajenői 94/4. hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosításával kapcsolatos döntés meghozataláról szóló javaslatot, és az alábbi döntést hozta:

„A” A képviselő-testület úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő, budajenői 99. hrsz-ú ároknak a 94/4. hrsz-ú ingatlannal érintett szakaszát lefedti. A testület felkéri polgármesterét, hogy a munkálatok elvégzésére 3 darab árajánlatot szerezzen be. A képviselő-testület a legolcsóbb árajánlat szerinti költségek megfizetését vállalja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

„B” A képviselő-testület úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő, budajenői 99. hrsz-ú árok rézsúját a 94/4. hrsz-ú ingatlan felé eső oldalon megszünteti, és az árok szélén (a rézsú helyett) egy méter magas támfalat épít, a 95/13 hrsz-ú út érintett szakaszán. E megoldáshoz az árok mellett lévő 3 fát ki kell vágni, ezért a testület felkéri polgármesterét, szerezze be Ráth Gábor nyilatkozatát, hogy vállalja, hogy a saját területén, a közterületnek a telekhatárához közeli részén a kivágott fák helyett előnevelt fákat telepít.

A testület felkéri polgármesterét, hogy a munkálatok elvégzésére 3 darab árajánlatot szerezzen be. A képviselő-testület a legolcsóbb árajánlat szerinti költségek megfizetését vállalja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budajenő, 2026. június 19.


Vezérné dr. Hevesi Tünde
polgármester

A határozati javaslat törvényes


Babjáné Bocsok Anna
jegyző

Budajenői Közös Önkormányzat

T.

Vezérné dr. Hevesi Tünde polgármester és Babjáné Bocsk Anna jegyző részére

elektronikus úton

Tárgy: Megkeresés

Tisztelt Polgármester Asszony és Jegyző Asszony!

Alulírott dr. Siklósi-Csicsák Mónika egyéni ügyvéd

mint Ráth Gábor

születési helye és ideje:
korábban meghatalmazással igazolt jogi képviselője az alábbiakkal keresem meg Önöket:

1. Előzmények

Ahogy azt Önök is tudják ügyfelem 7501/14847 arányú tulajdonát képezi a **Budajenő belterület 94/2 hrsz. alatt lévő ingatlan**, amely kizárólag a **Szitakötő utca 95/13 hrsz. alatt lévő szakaszáról közelíthető meg**.

A Sitakötő utca 95/13 hrsz. alatt lévő teljes szakasza helyi közútnak minősül, és mint ilyen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 5. § (3) bekezdése és a 6. § (1) bekezdése alapján – tehát törvény erejénél fogva – forgalomképtelen. Annak ellenére, hogy a Sitakötő utca 95/13 hrsz. alatt lévő teljes szakasza forgalomképtelen a tisztelt Önkormányzat 2020. december 9. napján a forgalomképtelen ingatlanból – jogszabályba ütköző módon – 91 m² alapterületű részt értékesített a szomszédos ingatlan (Budajenő belterület 95/23 hrsz.) tulajdonosainak,

A Sitakötő utca 95/13 hrsz. alatt lévő 91 m² alapterületű részének értékesítését követően az addig 9 méter széles Sitakötő utca 3 méter szélesre szűkült. A fennmaradó 3 méter széles útszakasz érdemben nem használható ügyfelem tulajdonában lévő Budajenő 94/2 hrsz. alatti ingatlan megközelítésére – sem gyalogosan, sem gépkocsival – mert a fennmaradó 3 méter széles útszakaszon betonárók és amellet fák találhatók.

A fenti körülmények mind ismertek Önök előtt tekintettel arra, hogy ügyfelem képviseletében peres eljárást indítottam Budajenő Község Önkormányzata, valamint a ellen az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.

Ahogy az szintén ismert Önök előtt ügyfelem a tulajdonát képező Budajenő belterület 94/2 hrsz. alatt lévő ingatlant továbbra sem tudja megközelíteni sem gyalogosan, sem gépkocsival, ugyanis a jogtalan értékesítést követően a közútból fennmaradt 3 méter széles szakasz rendeltetésszerűen továbbra sem használható.

2. Az ingatlan jelenlegi helyzete

Ügyfelem, Ráth Gábor 2026. április 16. napján telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatalnál a **Kérészy András** (Földmérő igazolvány száma: 7488) földmérő által B_jenő_94_2 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 607264/2025 számon záradékolt, földrészlet megosztásáról szóló változási vázrajz (a továbbiakban: **Vázrajz**) alapján. A Pest

Vármegyei Kormányhivatal a 805137/5/2026 ügyiratszámú (INyer/2026/502319) határozatával (a továbbiakban: **Határozat**) engedélyezte a Vázrajz szerinti telekalakítást.

A Határozat és a Vázrajz értelmében a Budajenő belterület 94/2 hrsz. alatti ingatlan felosztásra kerül és a felosztást követően a Budajenő belterület 94/2 hrsz. alatti ingatlan megszűnik, és annak helyén az alábbi ingatlanok jönnek létre:

- Budajenő belterület 94/3 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 4857 m² alapterületű ingatlan;
- Budajenő belterület 94/4 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 2644 m² alapterületű ingatlan;
- Budajenő belterület 94/5 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3418 m² alapterületű ingatlan;
- Budajenő belterület 94/6 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 3928 m² alapterületű ingatlan.

Budajenő Község Önkormányzata mint a helyi közút kezelője a telekalakításhoz hozzájárult, így a fenti körülmények az Önkormányzat előtt is ismertek.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése jelenleg folyamatban van azzal, hogy a létrejövő 4 ingatlan közül a Budajenő belterület 94/3 hrsz. és 94/4 hrsz. az ügyfelem, Ráth Gábor 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerül.

A mellékelten csatolt Vázrajzból látható, hogy az ügyfelem tulajdonába kerülő Budajenő belterület 94/4 hrsz. alatt lévő ingatlan csak és kizárólag a **Szitakötő utca 95/13 hrsz. alatt lévő szakaszáról közelíthető meg.** Ugyanakkor a fent már említett helyzet miatt – a Szitakötő utca ezen szakasza 3 méter széles, amelyen betonárok és fák találhatóak – a Budajenő belterület 94/4 hrsz. alatt ingatlan sem a Szitakötő utca felől, sem más irányból nem közelíthető meg, ugyanis a Szitakötő utca jelen állapotában nem alkalmas arra, hogy onnan akár gyalogosan, akár gépkocsival a 94/4 hrsz. alatti ingatlan megközelíthető legyen.

A telekalakítás eredményeként létrejövő Budajenő belterület 94/3, 94/5 és 94/6 hrsz. alatt lévő ingatlanok közútról való megközelítése biztosított.

3. Önkormányzat jogszabályban meghatározott kötelezettségei

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 33. § (1) bekezdés bb) alpontja alapján a helyi közút kezelője a helyi önkormányzat, azaz jelen esetben a Szitakötő utca mint helyi közút teljes szakaszának kezelője Budajenő Község Önkormányzata.

A Magyarország helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja a helyi közutak kialakítását és fenntartását helyi önkormányzati feladatnak minősíti, így a jelen esetben a Szitakötő utca mint helyi közút teljes szakaszának fenntartása, karbantartása Budajenő Község Önkormányzatának kötelessége.

A tisztelt Önkormányzat a fenti jogszabályokban megjelölt feladatait és kötelezettségeit jelenleg nem teljesíti, ugyanis a Szitakötő utca 95/13 hrsz. alatti szakaszának rendeltetésszerű használatát egyáltalán nem biztosítja, az útszakasz megmaradt 3 méter széles sávja alkalmatlan a közlekedésre.

4. A kialakult helyzet mindenki számára megfelelő kezelése

A kialakult helyzet megoldására kettő lehetséges megoldást látunk az ügyfelemmel:

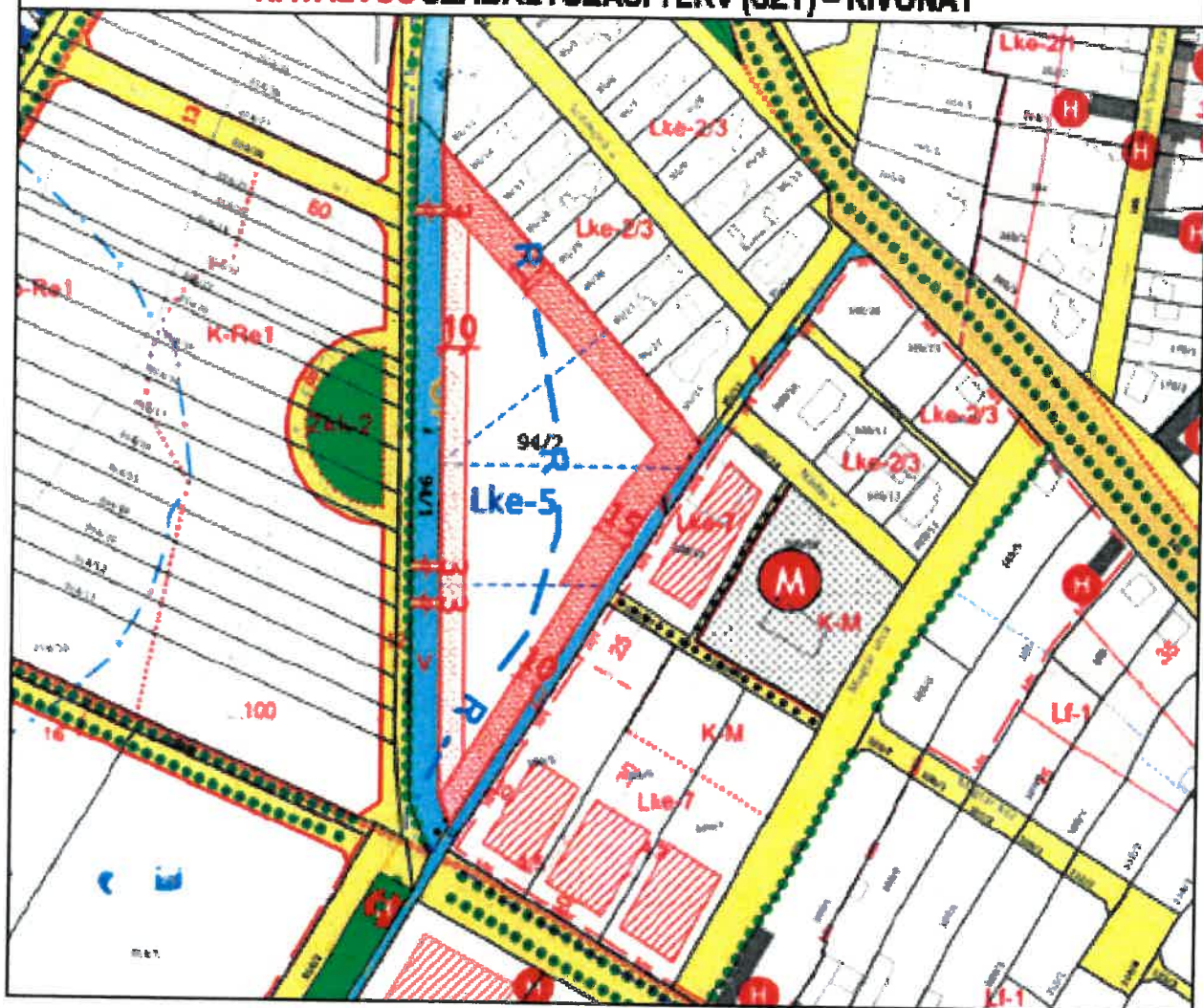
- a) Az Önkormányzat megkeresi a [REDACTED] azzal, hogy a 2020. december 9. napján kelt telekalakítási és adásvételi szerződés érvénytelen, az a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:95. §-a alapján semmis, ugyanis a fenti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 5. § (3) bekezdésébe és a 6. § (1) bekezdésébe ütközik. Az Önkormányzat kezdeményezi a Soltész házaspárnál az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy a jogszabályba ütköző módon értékesített 91 m² terület visszakerül az Önkormányzat tulajdonába, a Szitakötő utca 95/13 hrsz. alatti szakaszába és azon az Önkormányzat mindenki számára biztosítja a gyalogos közlekedést és a gépkocsival történő közlekedést.
- b) Amennyiben az Önkormányzat az a) pontban írt megoldástól elzárkózik, úgy **felszólítom az Önkormányzatot, hogy a jelen levelem 3. pontjában jelölt jogszabályi kötelezettségeinek és feladatainak legkésőbb 2026. augusztus 31. napjáig tegyen eleget akként, hogy a Szitakötő utca ügyfelem tulajdonában lévő (Budajenő belterület 94/4 hrsz.) ingatlanra vezető szakaszát (3 méter széles, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan részt) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotra kivitelezi akként, hogy a betonárkot betemetik és a fákat kivágják annak érdekében, hogy azon keresztül ügyfelem a tulajdonát képező ingatlant mind gyalogosan, mind gépkocsival meg tudja közelíteni.**

Kelt: Budapest, 2026. június 9.

Tisztelettel:

Ráth Gábor

képv.: dr. Siklósi-Csicsák Mónika egyéni ügyvéd

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – KIVONAT

Jelen termvmódosítás lakótelekét magába foglaló részterülete nem érintett sem helyi, sem országosan védett művi értékvédelemmel, illetve védett természeti területtel és értékkel sem. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A korábbi módosítás során az államigazgatási szervek véleményei figyelembevételre kerültek. A jóváhagyás ezek szerint történt.

SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

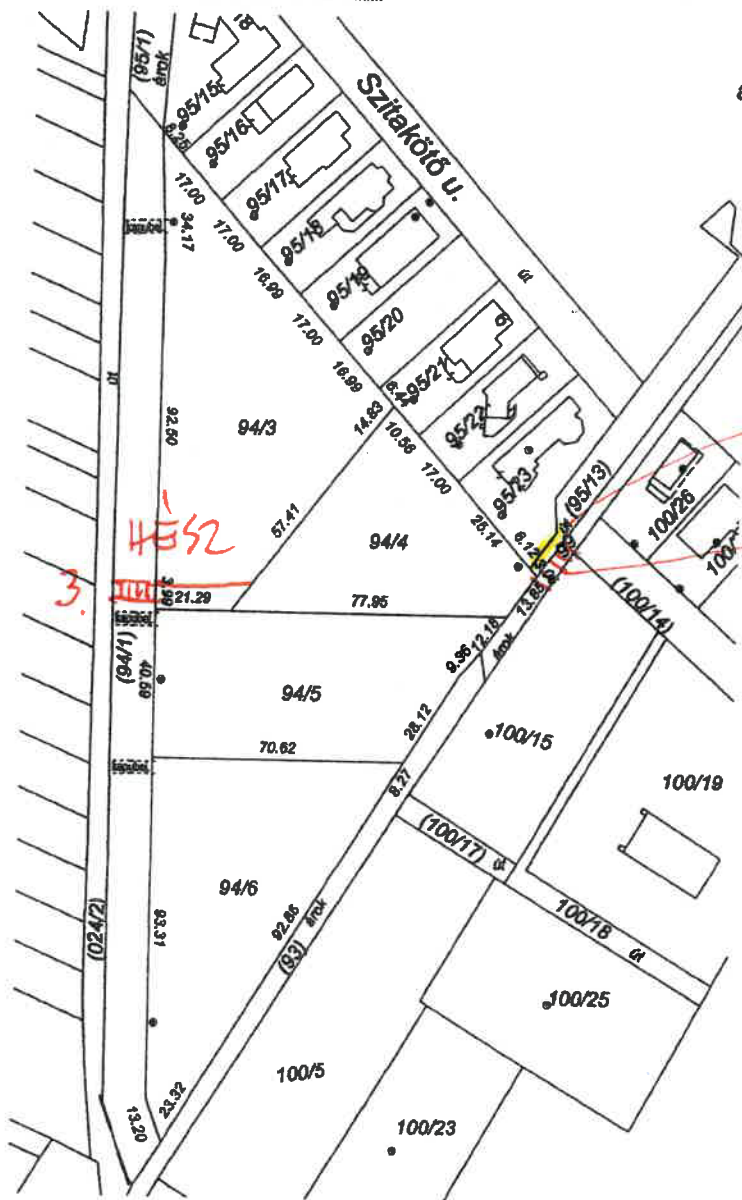
A Szabályozási terven a 4. telekhez tartozóan is átereszt kerül kiszabályozásra, annak nyugati telekcsücskét érintően.

Munka száma: B jenő 94 2

Telekalakítási helyszínrajz

a 94/2 helyrajzi számú földrészlet megosztása

Méretarány= 1:2000



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	Beép %	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m ²	Beép %	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
94/2	—	kivett, beépítetlen terület	—	1.4847	0.00	94/3	—	kivett, beépítetlen terület	—	0.4857	0.00	
						94/4	—	kivett, beépítetlen terület	—	0.2644	0.00	
						94/5	—	kivett, beépítetlen terület	—	0.3418	0.00	
						94/6	—	kivett, beépítetlen terület	—	0.3928	0.00	
Összesen:				1.4847	—	Összesen:				1.4847	—	

Budapest, 2024. október

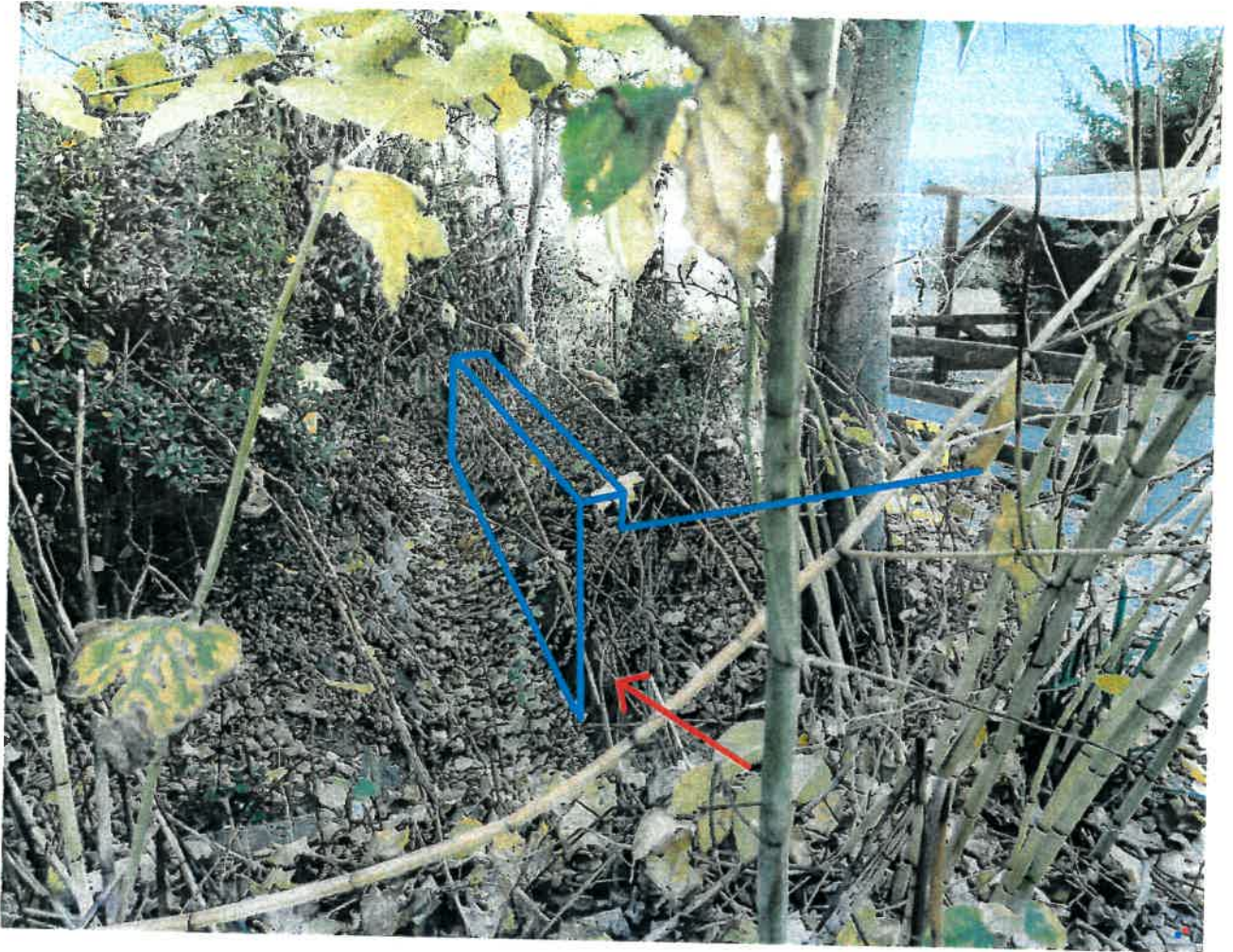
Készítő:

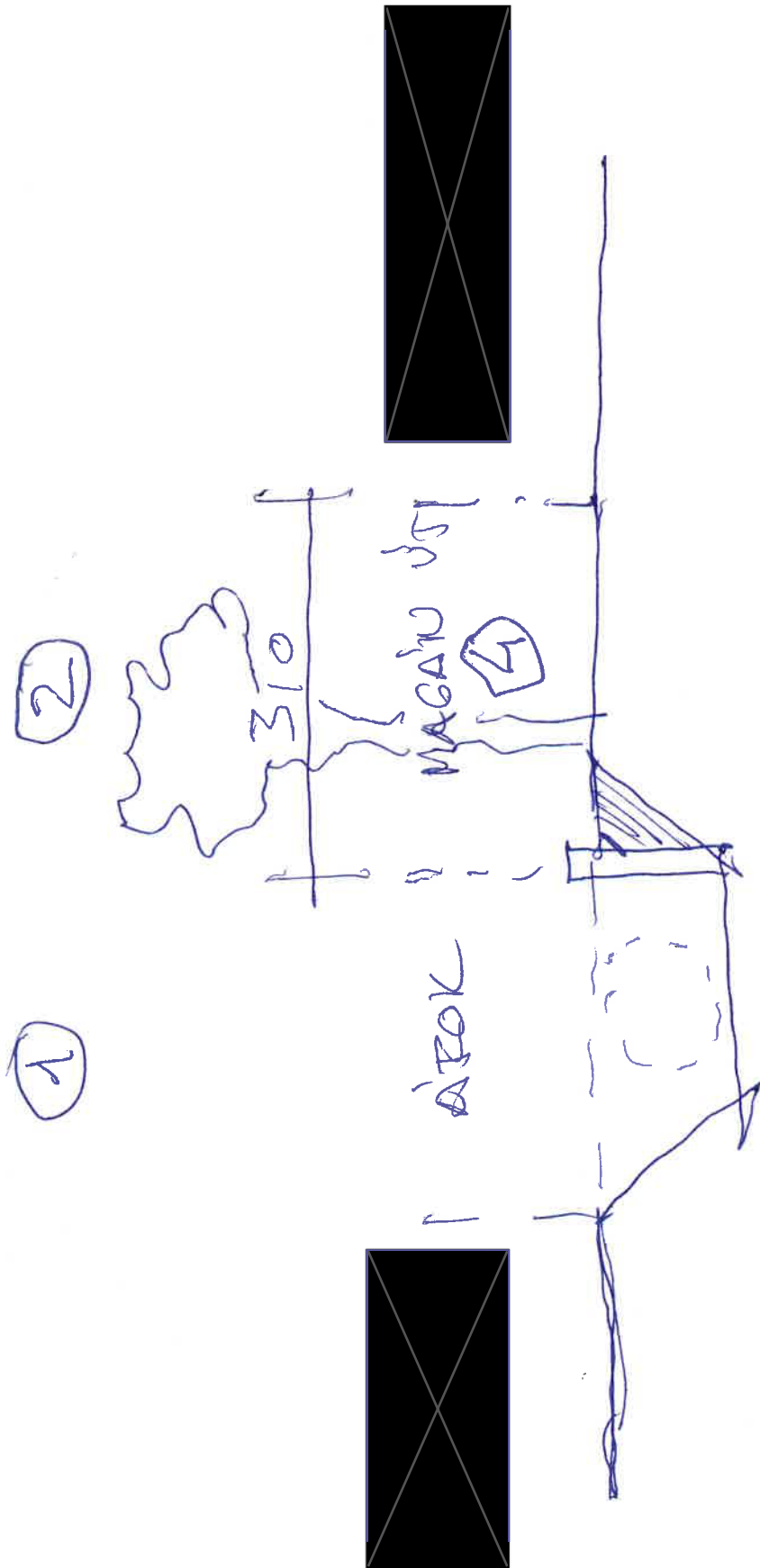
Kérészy András -

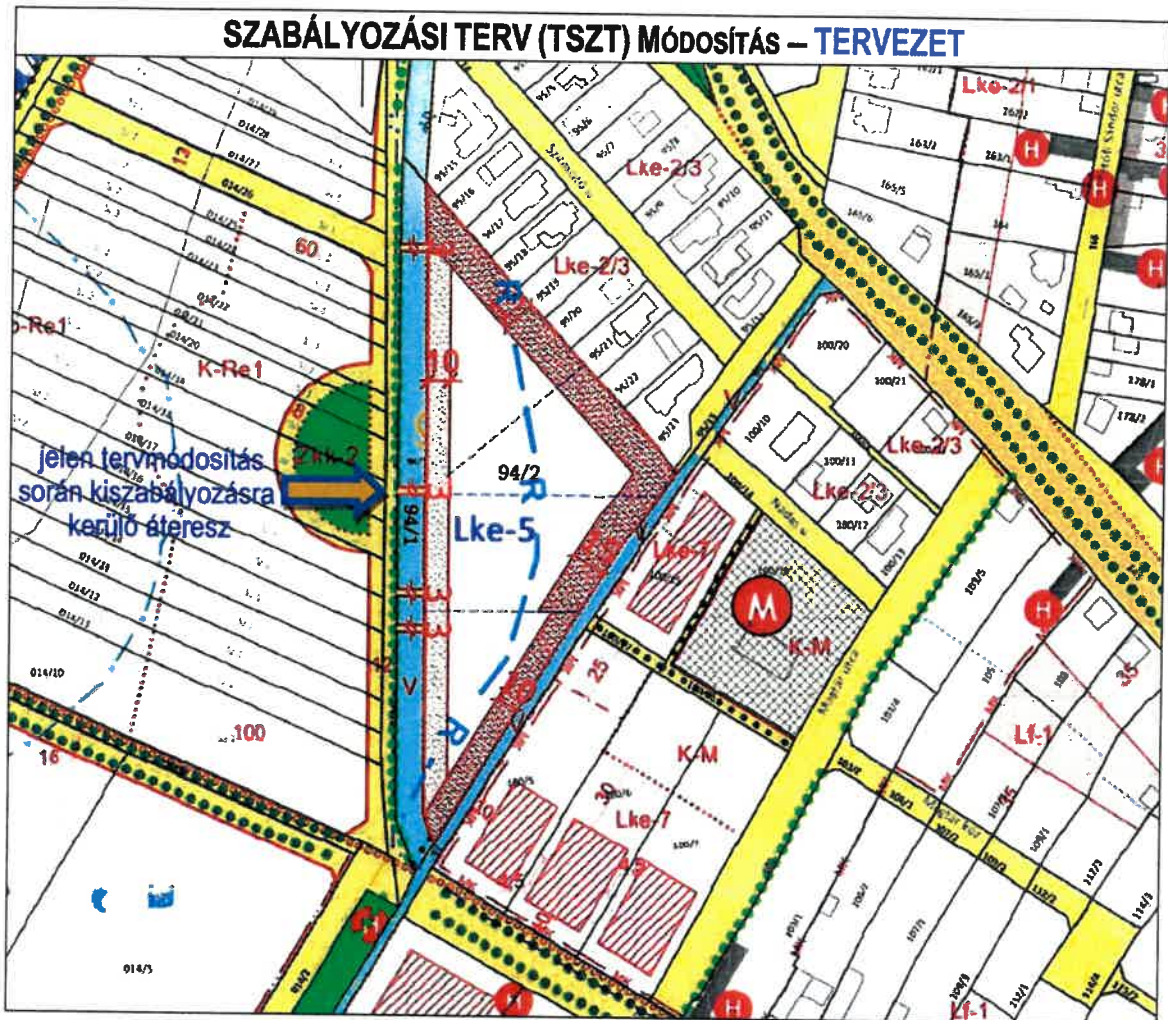
Minőséget tanúsító:

Kérészy András

4.52. MELL. 1.000







A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem igényli.

Várhegyi Gabriella
földmérő mérnök
földmérő ig.: 7046/2016
IRM: 1973/2006