

Újrónafő Község Önkormányzata  
**Polgármesterétől**

#### **4./ELŐTERJESZTÉS**

2026. március 31. képviselő-testületi ülésre

**Tárgy:** Újrónafő 142 (lakóház – udvar) és 140 (közterület) hrsz-ú ingatlanok megosztása

**Előterjesztő:** Tóth Mária polgármester

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az Újrónafő 142 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa azzal a kérelemmel fordult a polgármesterhez, hogy szeretné a rendezési tervnek megfelelően az ingatlanát több részre osztani.

A település főépítésze velem és az ingatlan tulajdonosaival előzetesen szóban egyeztetett, majd a főépítész a következő javaslatot vezette elő, melyet az 1. számú melléklet tartalmaz.

Sajnos az Újrónafő 140 hrsz.-ú, Ady Endre utcából különállóan nem lehet leválasztani egy különálló telket, mert annak a szélessége nem lenne megfelelő. Továbbá ezzel a 142 hrsz.-ú ingatlan megosztása is ellehetetlenülne.

Javaslom a főépítész 1. számú mellékletében leírtak alapján a telekalakítás elindítását. Majd ha azt engedélyezték akkor a vagyonrendelet módosítását, ezt követően a 3 újonnan kialakult beépítetlen telek tulajdonbejegyzését az alábbiak szerint:

- 2 db beépítetlen telek az Újrónafő 142 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi tulajdonosainak tulajdonába kerüljön,
- 1 db beépítetlen telek Újrónafő Önkormányzatának tulajdonába kerüljön.

Jelenleg az Újrónafő 140 hrsz.-ú ingatlan kb. 780- 800 m<sup>2</sup> részét érinti a telekalakítás, mely a vagyonrendelet szerint forgalomképtelen közút. A megosztást követően kb. 750 m<sup>2</sup> forgalomképes beépítetlen terület kerül az Önkormányzat tulajdonába.

Pontos adatok, négyzetméterek a megosztási vázrajz elkészítését követően állnak majd rendelkezésre, az előzetes - közelítő adatokat a főépítész által készített rajzok szerint számítottuk ki.

### Határozati javaslat:

## **Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (III.31.) Kt. határozata**

- 1) Újrónafő Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy 2026. ....ai hatállyal jóváhagyja Németh Edina térségi főépítész által készített telekalakítási vázrajzot.
- 2) Felhatalmazza a polgármestert, hogy az Újrónafő 142. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosaival felvegye a kapcsolatot, és indítsák el a telekalakítási eljárást azzal a feltétellel, hogy a telekalakításhoz szükséges dokumentációt az Újrónafő 142. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai vállalják magunkra.

**Felelős:** Tóth Mária polgármester

**Határidő:** 2026. április 15.

Kérem a T. Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és abban foglaltakról döntést hozni szíveskedjenek.

Újrónafő, 2026. március 25.

**Tóth Mária** s.k.  
polgármester

# 1. számú melléklet

## Újrónafő, 140 - 142 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítása

Az Újrónafő 142 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai megkeresték a főépítészt, hogy adjon tanácsot az ingatlanuk felosztási lehetőségeiről.

Az ingatlant magában nem lehet kétfelé osztani, mert a szabályozási tervlap az úgymond hátsó részen nem jelöl útcsatlakozást. Ott, ahol jelenleg egy széles út van, abból lehetőséget ad telek kialakítására a rajz azzal a feltételle, hogy az útnak (felsőbb jogszabályi előírás OTÉK – TÉKA) minimum 12 m szélesnek kell lennie.

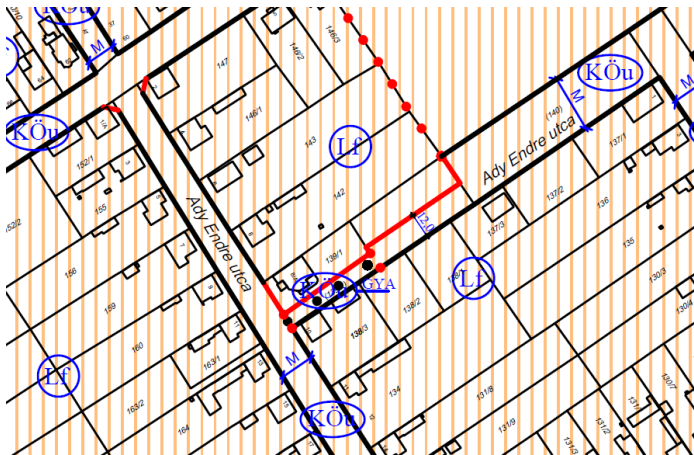
Az út jelenlegi szélessége kb. 26 m. Tehát 14 m maradna vissza. A HÉSZ (helyi építési szabályzat) viszont a minimális telekszélességet 18 m-ben szabályozza ezen övezetben.

**Tehát az Önkormányzat különálló keskeny, fekvő telket nem tud kialakítani mert nincs meg a megfelelő szélesség.**

A kialakítandó teleknagyság min. 700 m<sup>2</sup>, a szabályozási tervlapon jelölt területnagyság kb. 800 m<sup>2</sup>.

A területen közmű nincsen, villany az utcában található.

### Szabályozási tervlap kivonat:



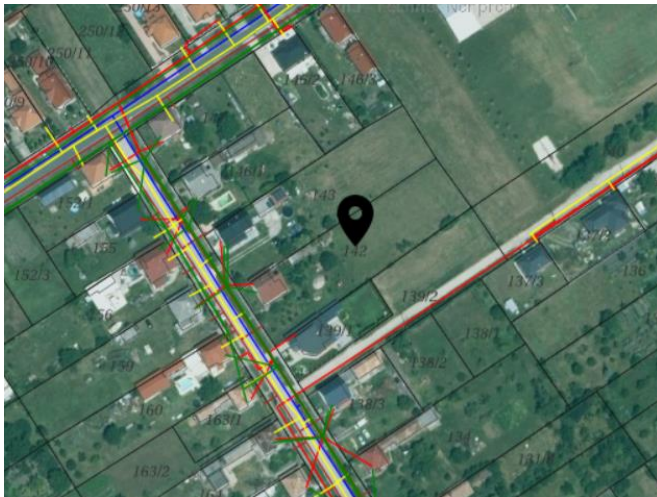
**HÉSZ: Lf övezet** (középső oszlop)

### 6. melléklet a 2/2019. (III.1.) önkormányzati rendelethez

#### Falusias lakóterület övezeti előírásai

		$L_f$ $\frac{SZ 30 50}{3,5 20 35 700}$	$L_f$	$L_f$ $\frac{SZ K K}{K SZT}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadon álló	oldalhatáron álló	szabadon álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%// legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb épületmagasság /m/	3,5 m	4,5 m	kialakult
	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	20,0 m 35,0 m 700 m <sup>2</sup>	18,0 m 35,0 m 700 m <sup>2</sup>	szabályozási terv szerint

### **Közműtérkép:**



A rendelkezésre álló adatok alapján, az Újrónafő 142 hrsz.-ú (kérelmező tulajdona) telek szélessége kb. 39,5 m, mélysége több mint 50 m, területe 2.000 m<sup>2</sup> feletti, tehát a telekalakítás végrehajtható abban az esetben, ha a telken, az érintett telekrészen nincsenek épületek.

De ahogyan az ortofotón is látszik, a telek közepén két épület is fel van tüntetve, ez azért gond, mert a helyi építési szabályzat szerint a beépítési mód oldalhatáron álló, ezért épületet kettévágni a közepén még akkor sem lehet, ha az ikresen lett megépítve.

Javaslat, ha ténylegesen meg akarják osztani az Újrónafő 142 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai a telket, első lépésben bontsák el az épületeket, azokat vetessék le bontást követően a térképkivonatról (földmérő hatósági bizonyítvány alapján), majd ezt követően osszák meg az üres telket az Önkormányzattal közösen.

Mivel védett területen helyezkedik el az ingatlan, minden építési eljárásnál be kell szerezni az Önkormányzat vonatkozó véleményét is előzetesen.

Továbbá szigorúbb előírások is vonatkoznak az ide építendő épületek külső kialakítására.

**Mind két ingatlan tulajdonos, az Önkormányzat (140 hrsz.) illetve a 142 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa is akkor jár a legjobban, ha közösen hajtják végre a telekalakítást. Ezen eljárással lehet kihozni a legtöbbet az adott helyzetből.**

### **A következőket javaslom, a lentebb lévő rajz alapján:**

A sárga szomszéd telek nem érintett.

A ház megmarad, a melléképületek elbontásra kerülnek a 142 hrsz.-ú ingatlanon. A hátsókertből és az Önkormányzati telekrészből 3 db építési telek kerül kialakításra, melyek mindegyike 18 m széles.

Így kialakul 3 db építési telek, melynek közmű bekötése, ha egyben csinálják akár olcsóbb is lehet. ezen eljáráshoz külön döntés, illetve előszerződés kell, melyet javasolt a telekalakítást követően megkötni.

**Az Önkormányzat kb. 780 - 800 m<sup>2</sup> közutat ad, egy kicsit kevesebb kb. 740 -750 m<sup>2</sup> beépítetlen területért. Lehet a földmérő közelíteni tudja a két területnagyságot, ezek előzetes méretek.**



