



FÖLDES NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

✉ 4177 **FÖLDES**, Karácsony Sándor tér 5. ☎ (54) 531 – 000

Hivatal rövid neve: FOLDES, KRID: 609161797

E-mail: hivatal@foldes.hu

Iktatószám: F/ /2026.

6.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

**a Földes, 287/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához szükséges megállapodás
jóváhagyására, továbbá a 0319. hrsz.-ú ingatlant érintő kisajátítási eljárás
megindítására**

Előterjesztő: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Készítette: Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella jegyző

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS
FÖLDES, 2026. OKTÓBER 29.**

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Külterületi helyi közutak fejlesztése Földesen” c. KAP-RD43-1-25 számú elnyert pályázaton a Földes, külterület 0317/1., 0287/1. és 0282/7. hrsz-ú mezőgazdasági utak korszerűsítését tervezi az önkormányzat megvalósítani. A képviselő-testület a mezőgazdasági utak terv szerinti nyomvonalának korrigálása és idegen területek beékelődése okán telekrendezési eljárásokról és tulajdonosi egyeztetésekről döntött és adott felhatalmazást a polgármesternek az eljárások megindítására, egyeztetések lefolytatására 2025. február 25-i ülésén. *(Kt. határozat 1. mellékletben olvasható)*

1. A 0319. hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak képviseletében eljáró Andódi Tamással több alkalommal történt levélváltás és online egyeztetés a 0317/1. hrsz-ú „a” alrészlet közút nyomvonalának kiegyenesítése, valamint a 0287/1. hrsz-ú közúttal való összekapcsolása, ezáltal a 0319. hrsz-ú ingatlan részleges megvásárlása ügyében. A képviselők részvételével 2026. szeptember 24-én online megbeszélést tartottunk Andódi Tamással, akinek kérése az volt, hogy a 0319. hrsz-ú legelőből elvett területtel azonos mértékű területet kapjon vissza. A földmérővel kitűztük a beruházással érintett közút nyomvonalát, melynek vázrajza a 2. *mellékletben* látható. Eszerint a 0319. hrsz-ú ingatlanról **230 m²** kerülne át a 0317/1. hrsz-ú ingatlanba, és **352 m²** kerülne át a 0317/1. hrsz-ból a 0319. hrsz-ú ingatlanba. Ezt a kimutatást megküldtük Andódi Tamás részére, melyet a tulajdonos feltétel nélkül nem fogadott el. Az előrelépés ezen a ponton megrekedt.
2. A 0322/19. hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan tulajdonosa, Kiss József hozzájárulását adta a szükséges telekalakítások lefolytatásához. A 0322/19. hrsz-ú és az önkormányzati tulajdonú 0313/6. hrsz-ú, összesen 219m² területű szántó művelési ágú termőföldek végleges más célú hasznosításához beszereztük az ingatlanügyi hatóság hozzájárulását, és elkészült a művelési ág változásról (szántóföldből kivett közút) szóló záradékolt vázrajz.
3. Az 5674. hrsz-ú zártkerti földút telekmegosztása és a megosztás útján létrejött 5674/1. hrsz-ú „kivett, közút” ingatlan külterületbe vonása 0401. hrsz. alatt megtörtént.
4. Az M4 autópálya Püspökladány-Berettyóújfalu közötti szakasz érinteni fogja a 0287/1. hrsz-ú ingatlan önkormányzati beruházással nem érintett részét, melyre a Magyar Állam időközben érvényes záradékkal ellátott kisajátítási változási vázrajzot készített el és ez akadályozta az önkormányzati beruházáshoz szükséges, 2. és 3. pontban leírt telekalakításokat. Kezdeményeztük a záradék ingatlanügyi nyilvántartásból való törlését, melyhez a Közlekedési és Beruházási Minisztérium a 3. *számú mellékletben* olvasható megállapodás feltételei szerint hozzájárul.

A megállapodás megkötését követően a 2. és 3. pontban foglalt telekalakítási eljárásokat az ingatlanügyi hatóságnál el tudjuk indítani.

A 0319. hrsz-ú ingatlan tulajdonosai az eddigi egyeztetések és tulajdonosi nyilatkozatok alapján irreális feltételeket szabnak a csupán 230m² nagyságú terület tulajdonjogának átruházásához, ezért az ingatlanrész megszerzése kizárólag kisajátítás útján lehetséges, illetve ha a képviselő-testület további egyeztetést javasol, akkor aszerint intézkedünk.

A kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakvélemény előzetes elkészítése érdekében kérelmet kell beterjesztenünk a kisajátítási hatósághoz. A szakvélemény elkészülte után az ingatlantulajdonosok részére – ismét - vételi ajánlatot kell tenni, ugyanis az ingatlan adásvétele megíiusulásának igazolására szolgáló iratokat majd a kérelemhez mellékelni kell. Ezt követi a kisajátítási terv elkészítése, majd a kisajátítási eljárás megindítása iránti kérelem benyújtása a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal felé. Az eljárás 4-5 hónapot is igénybe vehet.

Az előterjesztés két határozat-tervezetet tartalmaz.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a mellékelt megállapodás-tervezetet szíveskedjen jóvá hagyni, továbbá a 0319/1. hrsz-ú ingatlan mellékelt vázrajz szerinti területének részleges kisajátítási eljárásáról vagy további egyeztetés szükségességéről döntést hozni.

Földes, 2026. október 21.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

1.melléklet a Földes, 287/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához szükséges megállapodás jóváhagyására, továbbá a 0319. hrsz.-ú ingatlant érintő kisajátítási eljárás megindítására irányuló előterjesztéshez

FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
31/2025.(II.27.) számú
H A T Á R O Z A T A

a Külterületi utak fejlesztése c. KAP-RD43-1-25 számú pályázatban tervezett nyomvonalhoz kapcsolódó telekrendezések és ingatlan adásvétel előkészítésére

A Képviselő-testület

a Földes Nagyközség Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő Földes, külterület 0317/1, 0287/1, és 0282/7 helyrajzi számú ingatlanokon lévő, összefüggő mezőgazdasági utak tervszerinti nyomvonalának korrigálása és idegen területek beékelődése okán telekrendezési eljárások előkészítését az alábbiak szerint határozza el:

1. A 0319 hrsz. legelő művelési ágú terület a 0317/1 hrsz. terület közepébe ékelődő kiszögellésének és a nyomvonal kiegyenesítésének érdekében a terület tulajdonosaival tárgyalást kezdeményez. Amennyiben a tárgyalás megállapodáshoz vezet, a területről változási vázrajzot készített és a művelési ágból történő kivonást is megindítja.
2. A 0322/19 hrsz. szántó művelésiágú terület kb. 34 m hosszban „alácsúszik” a 0287/1 hrsz.-ú külterületi útnak. A terület tulajdonosával tárgyalást kezdeményez és megállapodást követően a szükséges változási vázrajzokat elkészítteti a művelési ágból történő kivonást és az összevonást a körzeti főhivatalnál elindítja.
3. A 0287/1 hrsz-en lévő külterületi földút a szennyvízteleptől kifelé eső kb. 350 m-es szakasza mellett párhuzamosan futó 5674 hrsz-ú zártkertben lévő saját használatú út telekmegosztását, azt követően külterülethez történő csatolását kezdeményezi. A szükséges változási vázrajzokat elkészítteti, a telekmegosztást elindítja. Amennyiben a telekmegosztás sikeres a megosztott zártkerti útrészlet külterületbe csatolást kezdeményezi.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a külterületi útfejlesztés nyomvonal korrekcióját szolgáló telekrendezéseket és tulajdonosi tárgyalásokat készítse elő, szervezze meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

2. melléklet a Földes, 287/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához szükséges megállapodás jóváhagyására, továbbá a 0319. hrsz.-ú ingatlant érintő kisajátítási eljárás megindítására irányuló előterjesztéshez

0317/1.hrsz. „a” alrészlet változási vázrajz tervezet



3. melléklet a Földes, 287/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához szükséges megállapodás jóváhagyására, továbbá a 0319. hrsz.-ú ingatlant érintő kisajátítási eljárás megindítására irányuló előterjesztéshez

Megállapodás

amely létrejött egyrészről

Földes Nagyközség Önkormányzata (székhely: 4177 Földes, Karácsony Sándor tér 5., adószáma: 15728702-2-09, KSH jelzőszám: 15728702-8411-1254-09, képviselőjében eljár Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester), **mint Tulajdonos, úgyszintén mint Kötelezett**

másrészről

a **Magyar Állam** nevében eljáró **Közlekedési és Beruházási Minisztérium** (székhely: (1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18. Államháztartási szakági besorolás: 841103., adószám: 15847397-2-43, KSH jelzőszám: 15847397-8411-311-01 képviselőjében eljár Pántya József közúti fejlesztésekért felelős helyettes államtitkár), **mint KBM, úgyszintén mint Jogosult**

(Együttesen a továbbiakban: **Felek**)

között **M4 autópálya Püspökladány-Berettyóújfalu közötti szakaszt érintő Beruházás** (a továbbiakban: Beruházás) által érintett **Földes Külterület 0287/1** helyrajzi számú ingatlan megosztásának tárgyában Megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) kötnek.

Előzmények

Felek rögzítik, hogy a **M4 autópálya Püspökladány-Berettyóújfalu közötti szakaszt érintő Beruházás feladatainak** megvalósítása érdekében szükséges a **Földes 0287/1** helyrajzi számú ingatlan **telekalakítása**. Tulajdonos kijelenti, hogy a telekalakítás szükségessége és a Beruházás megvalósításához szükséges ingatlanrész kialakítása ellen kifogást nem emel, ahhoz a Megállapodás aláírásával hozzájárul.

Felek kijelentik, ahhoz, hogy a **Tulajdonos a Földes 0287/1** helyrajzi számú ingatlant érintő külterületi utak fejlesztése c. KAP-RD43-1-25. számú pályázathoz kapcsolódó, a Beruházás kivitelezését megelőzően fennálló és **nem a Beruházás keretében elvégzendő ingatlanügyi kötelezettségüket teljesíteni tudják**, szükséges, hogy a KBM kezdeményezze a Tulajdonos tulajdonában lévő és a Projekt által érintett Ingatlan vonatkozásában elkészített és záradékolt kisajátítási terv érvényes záradékának előzetes nyilvántartásból történő törlését.

Megállapodás

1. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Földes 0287/1** helyrajzi számú, **kivett saját használatú út, illetve kivett árok megnevezésű, 2 hektár 2699 m² terület nagyságú ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

2. Felek megállapodnak abban, hogy a KBM kezdeményezi a Tulajdonos tulajdonában lévő és a Beruházás által érintett Ingatlan vonatkozásában elkészített kisajátítási változási vázrajz érvényes záradékának előzetes nyilvántartásból való törlését a Megállapodás 8. pontjában foglaltak szerint.

Tulajdonos kötelezettséget vállal, hogy – a 611430/2020 számú kisajátítási változási vázrajzban meghatározott műszaki tartalommal megegyezően és a terület kimutatásban meghatározott területnagysággal – **kialakítja a Beruházás megvalósításához és a KBM esetleges későbbi területszerzési feladatainak elvégzéséhez szükséges ingatlant, mely a záradékolt kisajátítási vázrajz szerint a Földes 0287/7 helyrajzi számú földrészletnek felel meg.**

3. Tulajdonos vállalja, hogy eljár az illetékes ingatlanügyi hatóságnál annak érdekében, hogy a KBM által meghatározott – a 611430/2020 számú kisajátítási terven szereplő – paraméterekkel az új Ingatlanok kialakuljanak, és azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a lehető legrövidebb időn belül megtörténjen. Az Ingatlanok jelen pont szerint történő kialakításával összefüggésben felmerülő minden díj, költség és egyéb fizetési kötelezettség Tulajdonost terheli.

Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy jelen pontban foglalt kötelezettségének **legkésőbb 2027.04.30-ig eleget tesz.**

4. Tulajdonos hozzájárul ahhoz és elfogadja, hogy a KBM területszerzési eljárásáig bekövetkező, az ingatlan **művelési ágának, valamint fekvésének** (külterületről belterületre) **esetleges változása a területszerzést nem érinti**, vagyis hozzájárul ahhoz, hogy a KBM, illetve az esetleges kisajátítási eljárást lefolytató kisajátítási hatóság a Megállapodás mellékletét képező, 611430/2020 számú **kisajátítási terven szereplő művelési ágakat, illetve fekvést vegye alapul** mindvégig a területszerzési eljárás során. A KBM területszerzése a kisajátítási terven szereplő **Földes 0287/7 hrsz-ú**, kisajátítandóként megjelölt ingatlanra vonatkozik.

5. Tulajdonos kifejezetten tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a területszerzés során az ingatlan vételárának (kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén), vagy az ingatlan értékével megegyező kártalanítás összegének (kisajátítási eljárás lefolytatása esetén) meghatározása során az ingatlan a telekalakítással összefüggésben esetlegesen felmerülő (pl. művelési ág megváltozásából fakadó) értéknövekedés összegéről kifejezetten lemondanak. Tulajdonos kifejezetten tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a visszamaradó terület **értékcsökkenését** a KBM-nek nem áll módjában megtéríteni tekintettel arra, hogy a kisajátítási vázrajzon visszamaradó ingatlanként jelölt Földes 0287/6 és 0287/8 hrsz-ú ingatlanok nem képezik részét a kisajátítási eljárásnak, azok megszerzése a Beruházás érdekében nem szükséges. Ezzel összefüggésben Tulajdonos semmilyen jogcímen nem jogosult igényt támasztani a jövőben a KBM-mel szemben.

6. A Megállapodás aláírásával a Tulajdonos az ingatlanra visszavonhatatlanul **rálépési engedélyt adnak** a KBM részére a kisajátítási vázrajzon kisajátítandó területként jelölt Földes 0287/7. hrsz-ú területre; így visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Földes 0287/7 hrsz-ú ingatlanon a Beruházás előkészítése - régészeti feltáráshoz köthető tevékenység, lőszermentesítési feladatok, geodéziai kitűzési és felmérési feladatok, bozótirtással kapcsolatos feladatok - érdekében a KBM, illetve a vele vállalkozási vagy megbízási jogviszonyban lévő személy az építési beruházáshoz szükséges munkálatokat megkezdje és elvégezze, valamint ezen célból az ingatlanra belépjen.

A Tulajdonos ezen rálépési engedélyt azzal a feltétellel adja meg a KBM részére, hogy a KBM a rálépéssel esetlegesen okozott kárt a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben vagy a kisajátítási eljárás során megtéríti részükre.

Abban az esetben, ha a Tulajdonos az általuk adott rálépési engedély ellenére a Projekt megvalósítását bármilyen módon és eszközzel akadályozza, az ezzel **a KBM-nek okozott kárt köteles megtéríteni a polgári jog szabályai szerint.**

7. Tulajdonos vállalja továbbá azt is, hogy az Ingatlan tulajdonviszonyaiban, valamint a tulajdonost érintő esetlegesen beálló jövőbeli változás sem a Megállapodás aláírásának napján érvényes **művelési ág alapulvételét, sem a területre lépés lehetőségét nem befolyásolja**, továbbá az Ingatlannal kapcsolatos ezirányú kötelezettség teljesítését nem akadályozza vagy lehetetlenné teszi. **Tulajdonos ezen magatartásáért szavatosságot vállal**, és az új tulajdonossal, használóval esetlegesen kötendő megállapodásba belefoglalja.

8. A KBM vállalja, hogy jelen megállapodás Tulajdonosok általi aláírását követően 15 napon belül kezdeményezi a Földes 0287/1 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály által 611430/2020 számon záradékolt kisajátítási vázrajz záradékának előzetes nyilvántartásból való törlését.

9. Felek kijelentik, hogy jogviszonyukra a Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok az irányadók.

10. A Megállapodás egyoldalú módosítására egyik fél sem jogosult.

11. Felek rögzítik, hogy a Megállapodás minden fél általi aláírásának napján lép hatályba.

Budapest, 2026.

.....
Földes Nagyközség Önkormányzata

képviselője
Jeneiné dr. Egri Izabella

Tulajdonos

.....
Közlekedési és Beruházási Minisztérium

képviseli:
Pántya József helyettes államtitkár

Jogosult

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Földes 0287/1 hrsz földrészlet kisajátítási vázrajz másolata
2. sz. melléklet: Földes 0287/1 hrsz földrészlet területkimutatás másolata
3. sz. melléklet: Földes 0287/1 hrsz földrészlet tulajdoni lapja

TURA-Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat utca 30.

Munkaszám: 1607

Földes
település

kösterület

Adatszolg. ikt.sz.: 2000-150/2020 (2-58-2020)

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0287/1 helyrajzi számú földrészletről

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

Méretarány: 1:2000

32.Tkm



Budapest, 2020.07.14

Készítő és minőséget tanúsító

Kimmel-Laczkó Zita

Szakképzettsége: földmérő mérnök
Földmérő igazolvány száma: 7790/2018

Ing.rend.mén.szám: 2118/2000

611430/2020

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes

Püspökádány, 2020

hó nap

Záradékok

Ing.rend.mén.sz.: 1



FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2026. (X.29.) számú
H A T Á R O Z A T - T E R V E Z E T E

a Földes, 0319. hrsz-ú ingatlan részleges kisajátítási eljárásának megindításáról

A Képviselő-testület

A „Külterületi helyi közutak fejlesztése Földesen” c. KAP-RD43-1-25 számú pályázaton megvalósuló Földes külterületi utak (0317/1. hrsz, 0287/1. hrsz és 0282/7. hrsz) korszerűsítése érdekében az idegen tulajdonban lévő Földes, külterület, 0319. hrsz. alatti, legelő művelési ágú ingatlan mellékelt vázrajz tervezet szerinti 230m² nagyságú terület tulajdonjogának megszerzése érdekében részleges kisajátítási eljárás mellett dönt.

Felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás megindításához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Földes, 2026. október 29.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella
jegyző