



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Hivatali Kapu: SPATAKONK (KRID: 450043973)
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu, Telefon: 47/513-240



ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak-Sátoraljaújhely kerékpárút fejlesztéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzata a Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút állapotát, megközelíthetőségét és további hasznosításának feltételeit karbantartási, fenntartási és közlekedésbiztonsági szempontból felülvizsgálta.

A Közlekedési Felügyelet 2005. június 23. napján a Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút „A” és „A2” szakaszának forgalomba helyezését Sárospatak Város Önkormányzata részére engedélyezte. A megvalósult kerékpárút érinti a Sárospatak, külterület 03/4 helyrajzi számú ingatlant, amely a kerékpárút létesítését és forgalomba helyezését követően nem került művelés alól kivett területként átvezetésre, ezért az ingatlan-nyilvántartásban továbbra is „szántó” művelési ágban szerepelt.

Sárospatak Város Önkormányzata 2025. október 2. napján a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Sátoraljaújhelyi Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál kezdeményezte a 03/4 helyrajzi számú ingatlant érintő adatváltozás átvezetését, ennek keretében a „szántó” művelési ág „kivett kerékpárút” megnevezésre történő módosítását, továbbá a termőföldön megvalósult végleges más célú hasznosításhoz szükséges utólagos hatósági hozzájárulás megadását. A Földhivatali Osztály hozzájáruló határozatát az Önkormányzat 2025. december 19. napján vette kézhez.

A felülvizsgálat eredményeként megállapítást nyert, hogy a kerékpárútra történő kijutást biztosító, 3801. számú közút Sárospatak közigazgatási területén kívül eső érintett szakaszán a megnövekedett gépjárműforgalom a gyalogosan, illetőleg kerékpárral közlekedők számára fokozott baleseti kockázatot jelent. Az Önkormányzat ezért olyan műszaki és ingatlanjogi megoldás kialakítását tartja indokoltnak, amely a meglévő kerékpárút biztonságosabb, a közlekedési igényekhez igazodó megközelítését biztosítja.

A 3801. számú közúton Sárospatak felől Sátoraljaújhely irányába haladva, a vasúti átjárót és a Suta-patak hídját elhagyva, az út jobb oldalán olyan földút került kialakításra, amely ténylegesen a gyalogosok és a kerékpárosok kerékpárútra történő rávezetését szolgálja. A

meglévő tényleges állapot jogi rendezése és a további műszaki beavatkozás előkészítése során külön vizsgálni szükséges, hogy a földút kialakítása, illetve esetleges burkolása, szintkorrekciója, vízelvezetése, forgalomtechnikai kijelölése vagy közúti/kerékpáros kapcsolatként történő használata közlekedési hatósági engedélyhez, útkezelői hozzájáruláshoz, fennmaradási, forgalomba helyezési vagy egyéb műszaki engedélyezési eljáráshoz kötött-e.

A kerékpárút szintjéhez illeszkedő, biztonságos csatlakozás kialakítása érdekében szükségessé vált a 03/4 helyrajzi számú ingatlan mellett található, Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú, magántulajdonban álló, „szántó” művelési ágú ingatlan 254 m² nagyságú részének telekalakítással történő megszerzése. A megszerzendő terület rész végleges térmértéke, jogi minősítése és ingatlan-nyilvántartási megnevezése kizárólag a földmérő által elkészített, jogszabályoknak megfelelő változási vázrajz, területkimutatás, a telekalakítási engedélyezési eljárás és az ingatlan-nyilvántartási átvezetés eredménye alapján állapítható meg.

A fejlesztés gazdasági programhoz való illeszkedése

Sárospatak Város Önkormányzatának hatályos Gazdasági Programja, Fejlesztési Terve a komplex városrehabilitáció és közlekedésfejlesztés körében kiemelt fejlesztési célként rögzíti a közlekedési infrastruktúra korszerűsítését, a fenntartható közlekedési formák támogatását, valamint a kerékpárút-hálózat és a biztonságos városi mobilitás fejlesztését.

A Gazdasági Program megállapítása szerint a közlekedési és infrastrukturális fejlesztések nem kizárólag műszaki beavatkozások, hanem a város élhetőségét, gazdasági versenyképességét, turisztikai vonzerejét, valamint a lakosság életminőségét is közvetlenül befolyásoló önkormányzati feladatok. A Program a fenntartható közlekedési megoldások körében kifejezetten számol a kerékpáros közlekedés feltételeinek javításával és a biztonságos kerékpáros infrastruktúra fejlesztésével.

A jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanrész megszerzése e stratégiai célok végrehajtását szolgálja. Az ügylet közvetlen célja nem önálló vagyongyarapítás, hanem a meglévő közlekedési infrastruktúra biztonságosabb használatának, a gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása, továbbá a fenntartható közlekedési célok gyakorlati megvalósításához szükséges ingatlanjogi feltételek rendezése.

Az érintett ingatlanrész jogi helyzete és a döntés előkészítésének feltételei

A döntés tárgya a Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú, magántulajdonban álló, „szántó” művelési ágú ingatlanból telekalakítás útján kialakítandó, 254 m² térmértékű ingatlanrész önkormányzati tulajdonba vétele. Erre figyelemmel a döntés nem önkormányzati ingatlan értékesítésére, hanem magántulajdonú ingatlanrész önkormányzati megszerzésére irányul. A szerzés jogcímét és célját az adásvételi szerződésben is egyértelműen rögzíteni szükséges akként, hogy a tulajdonszerzés településfejlesztési, közlekedésbiztonsági és közlekedési infrastruktúra-fejlesztési célból történik.

Az előterjesztés mellékletét képező telekalakítási vázrajz tartalmazza az érintett ingatlanok tervezett változásait. A szerződéskötést megelőzően rendelkezésre kell állnia a telekalakítási dokumentációnak, a záradékolt változási vázrajznak, az érintett ingatlanok harminc napnál nem régebbi tulajdoni lapjainak, a hat hónappal nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslésnek, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosok eladási szándékot és a telekalakítást is magában foglaló írásbeli jognyilatkozatainak.

A Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú ingatlan értékbecslése megtörtént. Az értékbecslő az az Önkormányzat által megszerezni kívánt 254 m² nagyságú ingatlanrész forgalmi értékét 60.000 Ft összegben állapította meg, amely ÁFA mentes.

Földhivatali, földforgalmi, termőföld-védelmi és műszaki megfelelési vizsgálat

A 03/3 helyrajzi számú ingatlan jelenleg „szántó” művelési ágban nyilvántartott termőföld, ezért az ingatlanrész megszerzésének, a telekalakításnak és a közlekedési célú igénybevételnek az egymástól elkülönülő, de egymásra épülő földforgalmi, földvédelmi, telekalakítási, ingatlan-nyilvántartási és műszaki/közlekedési jogi feltételeit az ügy előkészítése során tételesen vizsgálni szükséges.

A települési önkormányzat földtulajdon-szerzésére a Földforgalmi tv. speciális rendelkezései irányadók. A megszerzés jogalapját a településfejlesztési cél, a kerékpáros és gyalogos közlekedés biztonságosabbá tétele, valamint a meglévő közlekedési infrastruktúrához kapcsolódó közérdekű használati feltételek rendezése alapozhatja meg. Erre tekintettel az adásvételi szerződésben és az előterjesztésben kifejezetten rögzíteni kell, hogy a szerzés a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat településfejlesztési célú tulajdonszerzésének minősül.

A földforgalmi jogi megfelelés körében külön rögzítendő, hogy amennyiben a jogügylet a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti településfejlesztési célú önkormányzati tulajdonszerzésnek minősül, úgy a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog nem áll fenn, a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem szükséges. Ennek ellenére a szerződés elkészítésekor indokolt vizsgálni, hogy szükséges-e a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolása, illetve milyen elektronikus ingatlan-nyilvántartási benyújtási és okirati követelmények alkalmazandók.

A termőföld közlekedési célú tényleges igénybevétele - ideértve a kerékpárúthoz kapcsolódó csatlakozás, földút, burkolat, rézsű, vízelvezetés, forgalomtechnikai elem vagy egyéb műszaki létesítmény elhelyezését - a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó földvédelmi szabályokat érintheti. Ezért a kivitelezés, illetve a közlekedési célú tényleges használat megkezdése előtt meg kell vizsgálni, hogy szükséges-e a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezése, a művelési ág megváltoztatása és az ingatlan-nyilvántartási megnevezés „kivett” közlekedési célú megnevezésre történő átvezetése.

A telekalakítási eljárásban meg kell határozni, hogy a földrészlet változása telekhatár-rendezésként, telekfelosztásként, telekegyesítésként vagy ezek egymásra épülő műveleteként valósítható-e meg. A telekalakítási dokumentációt megfelelő földmérői jogosultsággal rendelkező személynek kell elkészítenie, és vizsgálni kell a telekalakításnak a Méptv., a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, a helyi építési szabályzat, a településrendezési terv, az esetleges szabályozási vonal, továbbá a természetvédelmi, kulturális örökségvédelmi és közérdekű használati jogi jellegek szerinti megfelelését.

Amennyiben a telekalakítás meglévő közút területét, közforgalom elől el nem zárt magánutat, közútkezelői érdekeltséget, vízelvezető létesítményt, közművet, szolgalmi jogot vagy közérdekű használati jogot érint, az érintett kezelők, jogosultak, közműszolgáltatók és

hatóságok hozzájáruló nyilatkozatait a telekalakítási és műszaki engedélyezési eljárásokhoz be kell szerezni.

A műszaki megfelelés vizsgálatánál különösen azt kell eldönteni, hogy a tervezett beavatkozás önálló közlekedési építmény építésének, meglévő út vagy kerékpárút átalakításának, csatlakozás-létesítésnek, forgalomtechnikai beavatkozásnak, fenntartási/karbantartási munkának vagy engedély nélkül megvalósult közlekedési építmény fennmaradási rendezésének minősül-e. Ettől függően szükség lehet útügyi/közlekedési hatósági engedélyre, útkezelői hozzájárulásra, forgalomtechnikai terv jóváhagyására, műszaki átadás-átvételre és - engedélyköteles közlekedési építmény esetén - forgalomba helyezési engedélyre.

A végleges döntés és a szerződéskötés előtt az ügyiratban ellenőrizhető módon rendelkezésre kell állnia legalább: a harminc napnál nem régebbi tulajdoni lapoknak, hiteles térképmásolatnak, földmérői változási vázrajznak és területkimutatásnak, értékbecslésnek, tulajdonosi hozzájárulásoknak, telekalakítási dokumentációnak, műszaki helyszínrajznak és műszaki leírásnak, a közútkezelői és szükség szerint közműkezelői nyilatkozatoknak, valamint a földvédelmi és közlekedési hatósági eljárások szükségességére vonatkozó szakmai állásfoglalásnak vagy eljárást megindító iratoknak.

A nemzeti vagyon védelmére és az önkormányzati vagyongazdálkodás felelősségi követelményeire figyelemmel a Képviselő-testület döntése akkor tekinthető megalapozottnak, ha a megszerzendő ingatlanrész pontos területi lehatárolása, jogi minősítése, forgalmi értéke, a tulajdonosok szerződéskötési szándéka, valamint a kapcsolódó hatósági és ingatlan-nyilvántartási eljárások feltételrendszere az ügyiratban ellenőrizhető módon rendelkezésre áll.

Amennyiben a telekalakítási, termőföld-védelmi, földforgalmi, műszaki/közlekedési hatósági vagy ingatlan-nyilvántartási eljárások eredményeként a megszerzeni kívánt terület nagysága, jogi minősítése, forgalmi értéke vagy vételára érdemben módosul, a jogügylet végleges jóváhagyása érdekében az ügyet ismételten a Képviselő-testület elé kell terjeszteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú ingatlan telekalakítással érintett részének megszerzéséről, a szükséges jogi, földhivatali, termőföld-védelmi, műszaki és közlekedési hatósági feltételek rögzítése mellett döntést hozni szíveskedjen.

Sárospatak, 2026. május 12.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: Polgárné Monok Bernadett
Műszaki és Kommunális Iroda
irodavezető

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (V. 29.)

határozati javaslata

a Sárospatak-Sátoraljaújhely kerékpárút fejlesztéséről

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete tárgybani előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

A. változat:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú, magántulajdonban álló, „szántó” művelési ágú ingatlanból a meglévő kerékpárút biztonságos megközelítésének kialakításához szükséges, telekalakítással érintett 254 m² térmértékű ingatlanrész megszerzése Sárospatak Város Önkormányzatának közlekedésbiztonsági, településüzemeltetési, településfejlesztési, városfejlesztési és közcélú vagyongazdálkodási érdekét szolgálja.

2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az ingatlanrész megszerzése összhangban áll Sárospatak Város Önkormányzatának hatályos Gazdasági Programja, Fejlesztési Terve közlekedésfejlesztési, fenntartható mobilitási, kerékpáros infrastruktúra-fejlesztési és élehető városfejlesztési célkitűzéseivel.

3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az ingatlanrész megszerzésének célja a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti településfejlesztési célú önkormányzati tulajdonszerzésként értékelhető. A Képviselő-testület felhívja a szerződést előkészítőt, hogy az adásvételi szerződésben a településfejlesztési és közlekedésbiztonsági célra, valamint - amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak - a Földforgalmi tv. 20. § (1) bekezdés d) pontja szerinti elővásárlási jogot kizáró okra és a 36. § (1) bekezdés h) pontja szerinti hatósági jóváhagyás alóli mentességre kifejezetten hivatkozzon.

4. A Képviselő-testület a Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú ingatlan telekalakítással érintett 254 m² nagyságú részét [.....] Ft, azaz [.....] forint vételáron megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosoktól / [tulajdonosok neve, tulajdoni hányada és szükséges azonosító adatai kitöltendő].

5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási, termőföld-védelmi, földforgalmi, ügyi/közlekedési hatósági, közútkezelői, közműkezelői és ingatlan-nyilvántartási eljárások megindításához, lefolytatásához, valamint az eljárásokban szükséges önkormányzati jognyilatkozatok megtételéhez.

6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés előkészítésére és aláírására azzal, hogy a szerződésben rendelkezni kell különösen a telekalakításról, a záradékolt változási vázrajzról, az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről, a tulajdonjog-bejegyzésről, a birtokbaadásról, a vételár megfizetéséről, a költségviselésről, a termőföld-védelmi és

művelésiág-változási kötelezettségekről, továbbá az esetlegesen szükséges útügyi/közlekedési hatósági és közútkezelői feltételekről.

7. A Képviselő-testület felhívja a polgármestert, hogy a végleges szerződéskötés és a kivitelezés előkészítése során gondoskodjon a műszaki helyszínrajz, a földmérési dokumentáció, a közútkezelői hozzájárulás, a szükséges közműkezelői nyilatkozatok, a termőföld-védelmi eljárásra vonatkozó dokumentumok és a közlekedési hatósági megfeleléségi vizsgálat beszerzéséről.

8. Amennyiben a telekalakítási, termőföld-védelmi, földforgalmi, útügyi/közlekedési hatósági vagy ingatlan-nyilvántartási eljárások eredményeként a megszerezni kívánt terület nagysága, jogi minősítése, ingatlan-nyilvántartási megnevezése, forgalmi értéke vagy vételára érdemben módosul, az ügyet a szerződés aláírását, illetve a végleges jognyilatkozat megtételét megelőzően ismételten a Képviselő-testület elé kell terjeszteni.

B. változat:

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárospatak, külterület 03/3 helyrajzi számú, magántulajdonban álló, „szántó” művelési ágú ingatlan telekalakítással érintett 254 m² térmértékű részét nem kívánja megvásárolni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. december 31.