



ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. október 27-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/2117-3/2026. **Tárgy:** Javaslat a Majosháza 441/16 és 441/18 hrsz-ú ingatlanok megosztására

Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a belterületi fekvésű, 441/16 és 441/18 hrsz-ú ingatlan. Bár a területek belterületen helyezkednek el, az ingatlan-nyilvántartásban „szántó” művelési ágban szerepelnek. Ugyanakkor Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének Majosháza Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (IV. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az érintett ingatlanok Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezetbe tartoznak, így a fejlesztési cél elsősorban lakóingatlanok kialakítása.



Szabályozási Ter részlete

Az értékesítési lehetőségek javítása érdekében az ingatlanok két-két egyenlő részre történő felosztásának jelen előterjesztés mellékletét képező telekalakítási változási vázrajzát Bujdosó Márkó Dániel (2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 8.) földmérő elkészítette, amelyet a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya vizsgált meg és záradékolta.

Belterületi fekvésükre tekintettel a megosztás feltételeit a helyi övezeti előírások határozzák meg. A kialakuló 8793 m², 8792 m², 9181 m² és 9182 m² nagyságú új földrészletek teljes mértékben megfelelnek a HÉSZ vonatkozó előírásainak, hiszen jelentősen meghaladják az ott meghatározott 1000 m²-es minimális teleknagyságot, valamint az újonnan kialakuló telkek esetében a rendeletben előírt minimális 18 méteres telekszélesség is biztosított.

A telekméretek 1 hektár alá csökkentésével a területek alkalmasak a rugalmasabb és ütemezhetőbb piaci értékesítésre, valamint előkészítik a későbbi művelés alóli kivonási folyamatot. A telekalakítási eljárás elindításához és a Földhivatal felé történő benyújtáshoz a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) elfogadja az önkormányzati tulajdonú, Majosháza 441/16 és 441/18 hrsz-ú ingatlanok két-két egyenlő részre történő megosztását a Bujdosó Márkó Dániel (2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 8.) földmérő által készített és a Földhivatal által záradékolt telekmegosztási vázrajzok szerint, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti tartalommal;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti változási vázrajzok és a telekmegosztási kérelem aláírására, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Melléklet: Változási vázrajzok

Majosháza, 2026. október 21.



**Zsiros Viktor
polgármester**

Az előterjesztés törvényes:



**dr. Szilágyi Ákos
jegyző**

1. számú melléklet az előterjesztéshez

Bujdosó Márkó Dániel
Földmérő és okl. erdőmérnök
2300 Ráckeve-Újhegy, Vízmű utca 8.
Munka száma: 21 / 2026

Majosháza
bellerület
Adatszolg. ikt.sz : 2 – 1944 / 2026

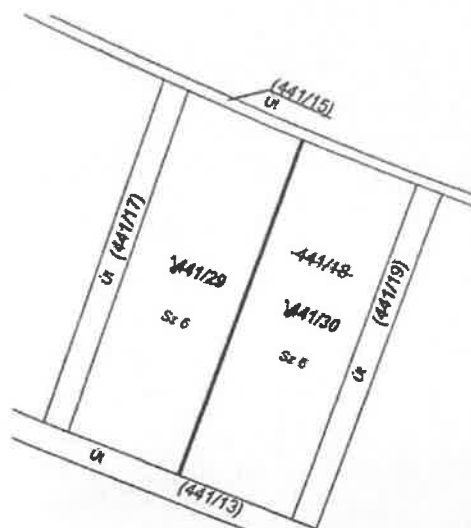
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 660755-2026

a 441/18 helyrajzi számú földrészlet megosztásához

M= 1:3000 méret: A4

Psz.	Y	X
Címkoordináták 441/29 hrsz		
1	646102	213974
Címkoordináták 441/30 hrsz		
1	646153	213954

A változás akeretünknek megfelelően történt:



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ó.	Terület ha.m2	AK	Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
441/18	-	szántó	6	1.7585	12.31	441/29	-	szántó	6	0.8793	6.16	
						441/30	-	szántó	6	0.8792	6.15	
Összesen:				1.7585	12.31	Összesen:				1.7585	12.31	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Ráckeve, 2026.08.08.

Készítő:

Bujdosó Márkó Dániel
Földmérő és okl. erdőmérnök
Erdőmérnök, földmérő
ITG szám: 11744
+36 70 377 3077
földmérés@dunageo.hu

Minőséget tanúsító:

Csizmazia Imre
Ing.rend.min.sz: 1181/1991

CSIZMAZIA IMRE
Ingatlanrendező földmérő
Ny.sz.: 1181/91
2089 Téli k. Tócsa u. 29

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földmérés eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

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

2026. SZEPTEMBER 11.
Ráckeve, 2026. hó nap

2026. SZEPTEMBER 11.
Ráckeve, 2026. hó nap

Záradékoló: *[Signature]*

Záradékoló: *[Signature]*

Mátyás Zoltánné
2635/2025

Bujdosó Márkó Dániel
Földmérő és okl. erdőmérnök
2300 Ráckeve-Újhegy, Vízű utca 8.
Munka száma: 20 / 2026

Majosháza
belterület
Adatszolg. ikt.sz: 2 - 1945 / 2026

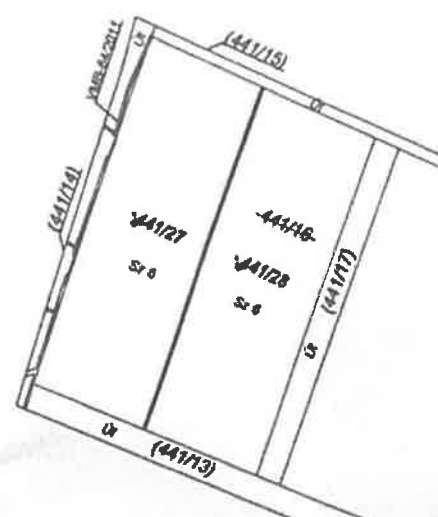
660750 2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 441/16 helyrajzi számú földrészlet megosztásához

M= 1:3000 méret: A4

Psz.	Y	X
Címkoordináták 441/27 hrsz		
1	645987	214019
Címkoordináták 441/28 hrsz		
1	646035	214000



A változás akaratunknak megfelelően történt.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. ó.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. ó.	Terület ha.m2	AK	Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
441/16	-	szántó	6	1.8363	12.85	441/27	-	szántó	6	0.9181	6.42	Vasútállomás ELNŐ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT 1117 BUDAPEST, Hungarótelep út 11. 1 m ² terület (VMB-442011)
						441/28	-	szántó	6	0.9182	6.43	
Összesen:				1.8363	12.85	Összesen:				1.8363	12.85	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Ráckeve, 2026.08.08.

Bujdosó Márkó Dániel
Erdőmérnök, földmérő

Készítő:

IG szám: 11744
+36 70 377 3077

Minőséget igazoló:

Ingatlanrendező földmérő

Bujdosó Márkó Dániel
Földmérő lg.szám: 11744

Csizmáza Imre
Ing. rend. min.sz: 1181/1891

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri fizető jövedelem számítása helyes, az adatok ellenőrzési eljárás eredményének megfelelően került feltüntetésre.

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



2026.08.08. nap

Záradékoló: [Signature]



2026.08.08. nap

Záradékoló: [Signature]
Kátyás Zoltánné
2635/2025