



ELŐTERJESZTÉS

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. AUGUSZTUS 18. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 104.

MELLÉKLETEK: 4 DB

TÁRGY: Telekalakítás elrendeléséről az Edény belterület 751/3, 764 és 765 hrsz-ú ingatlanokra kiterjedően

ELŐTERJESZTŐ: Loj Balázs alpolgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Németh Gyula városfejlesztési ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály: Birinyiné dr. Bakó Annamária
2026. augusztus 13. osztályvezető

Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2026. augusztus 13. osztályvezető

Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2026. augusztus 13. osztályvezető

Városfejlesztési Osztály: Slezsák Ágnes
2026. augusztus 13. osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. augusztus 13.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐
Határozathozatal ☐ normatív
☐ hatósági
☒ egyéb

A döntéshez egyszerű ☒
minősített ☐ többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Loj Balázs alpolgármester

Edény, 2026. augusztus 13.

Fischer Ferdinánd polgármester távollétében és megbízásából



Loj Balázs
alpolgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kormány közelmúltban tett bejelentése szerint a közeljövőben Magyarországon rövid távú uniós fejlesztési forrásokból bérlakások létesítésének finanszírozása tervezett Bérlakás Program keretében.

Edelény Város Önkormányzata a település országon belül hátrányos helyzetű térségben való elhelyezkedése, valamint az egyre csökkenő állandó lakosság szám miatt kiemelt figyelmet fordít a fiatalok helyben tartására, az elvándorlások számának csökkentésére. A fiatalok helyben maradásához, Edelényben vagy a város környékén dolgozó emberek településen történő letelepedéséhez alapvető fontosságú, hogy a lakhatást biztosító lakóépületek, vagy azok létesítésére alkalmas területek rendelkezésre álljanak.

A helyi ingatlanpiaci állapotot megvizsgálva az tapasztalható, hogy a kereslet magasabb a kínálatnál, a jelenlegi lakóingatlan kínálat nem tudja kiszolgálni azokat a helyi, valamint egyéb települések lakosait, akik Edelényben kívánnak elsősorban korszerűbb lakást, telekkel rendelkező önálló lakóépületet, vagy esetleg építési telket vásárolni.

Városunk területi adottságait, valamint a hatályos építési jogszabályokat figyelembe véve az elmúlt időszakban megvizsgáltuk, melyek azok a területek, amelyek alkalmasak lehetnének a várható Bérlakás Program keretében többlakásos lakóépületek elhelyezésére.

A szóba jöhető területek közül a legalkalmasabb a Dankó Pista út és Antal György csatlakozása melletti, jelenleg beépítetlen telkek. Az Edelény, belterület 751/3 helyrajzi számú, valamint ennek a teleknek közvetlen szomszédságában álló 764 és 765 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadban Edelény Város Önkormányzata tulajdonában lévő, kivett beépítetlen terület megnevezésű földrészletek.

Indokoltnak látom, hogy a földrészleteket telekalakítási eljárással, úgynevezett telekegyesítéssel az ingatlan-nyilvántartásban egy telekké összevonassuk annak érdekében, hogy beépítés szempontjából minél kedvezőbb, egységes terület keletkezzen.

A telekegyesítés a hatályos építészeti jogszabályoknak megfelel, mindhárom földrészlet az Edelény város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (VIII. 22.) önkormányzati rendelet szabályozási tervi melléklete szerint Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezetbe sorolt. Az építési övezet alkalmas lakó rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére. A földrészletek területén meglévő föld alatti és föld feletti közművezetékek, valamint földmedrű nyílt csapadékvíz-elvezető árok található, melyek a terület beépíthetőségét kis mértékben korlátozzák.

A telekegyesítéshez kapcsolódó telekalakítási eljárás kérelemének a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztályára történő benyújtáshoz egy földmérő által készített záradékolásra alkalmas változási vázrajz készítése szükséges. Ennek elkészítésére és benyújtására árajánlatot kértünk a korábbi telekalakítási eljárásoknál jellemzően a legkedvezőbb ajánlatot tevő földmérőtől. Az ajánlattétel az előterjesztés mellékletét képezi.

A telekegyesítés lefolytatásához várhatóan az alábbi bruttó költségek keletkeznek az ajánlattétel és az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet alapján:

	Bruttó költség
Földmérő által záradékolásra alkalmas változási vázrajz elkészítése	198.000 Ft
Változási vázrajz vizsgálatának igazgatási szolgáltatási díja	4.000 Ft
Telekalakítási engedélyezési eljárás díja (telkenként 19.000,-Ft):	57.000 Ft
Ingatlan-nyilvántartási eljárás változás bejegyzésére irányuló eljárás díja (telkenként 10.600,-Ft)	31.800 Ft
Mindösszesen	290.800 Ft

A felsorolt hatósági, eljárási díjak és egyéb, előre nem látható költségek finanszírozására javaslok 350.000 forint keretösszeget megállapítani, amelynek fedezetét a felhalmozási céltartalék (építményadó) biztosíthatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a napirendi pont megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026.(...) határozata**

**Telekalakítás elrendeléséről az Edelény belterület 751/3, 764 és 765 hrsz-ú
ingatlanokra kiterjedően**

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Telekalakítás elrendeléséről az Edelény belterület 751/3, 764 és 765 hrsz-ú ingatlanokra kiterjedően szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Edelény, belterület 751/3, 764 és 765 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű földrészletek telekegyesítését elrendeli.
2. A telekegyesítéshez kapcsolódó szolgáltatási, illetve hatósági eljárás díjainak fedezetére 350.000 forint összeget a Képviselő-testület a felhalmozási céltartalék (építményadó) terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a geodéziai munka megrendelésére, a telekalakítási és az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz kapcsolódó kérelmek benyújtására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

Értesül:

polgármester

Városfejlesztési Osztály

Jegyzői Kabinet

azonnal

osztályok

Edelény, 2026. augusztus 13.

Fischer Ferdinánd polgármester távollétében és megbízásából



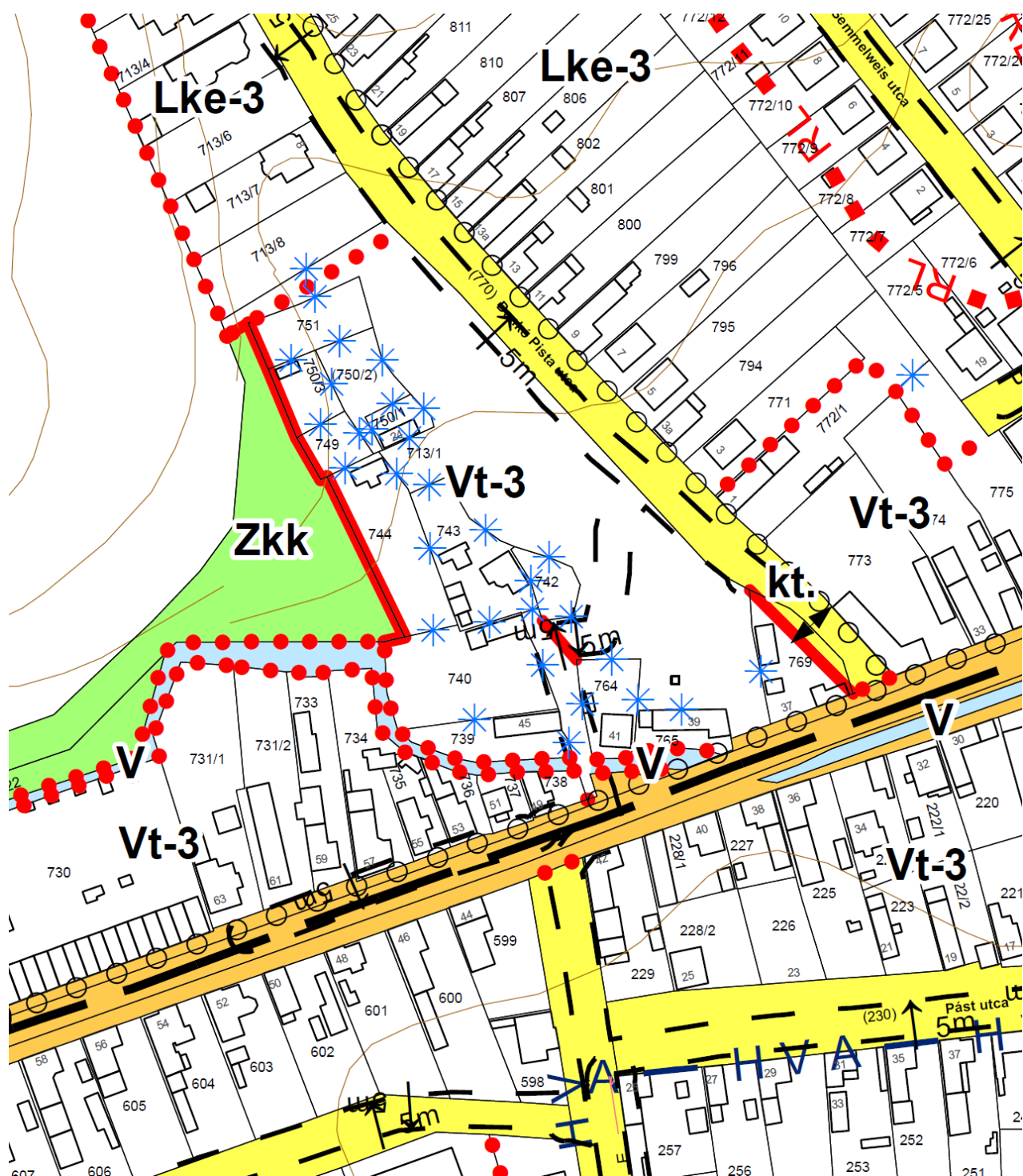
Loj Balázs
alpolgármester

1. melléklet az előterjesztéshez

Az Edelény, belterület, 751/3, 764 és 765 helyrajzi számú földrészek helyszínrajza (forrás: e-közmű)



Edelény város Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási Tervi kivonata



3. melléklet az előterjesztéshez

Az Edelény, belterület, 751/3, 764 és 765 helyrajzi számú földrészesletek közmű térképe (forrás: e-közmű)



Ajánlattétel a telekegyesítéshez kapcsolódó záradékolásra alkalmas változási vázrajz elkészítésére

1. számú melléklet

Tisztelt Edelény Város Önkormányzata!

A részünkre küldött ajánlatkérésre az alábbi ajánlatot adjuk.

Ajánlatkérő neve: Edelény Város Önkormányzata

Ajánlatkérő címe: 3780 Edelény, István király útja 52.

Ajánlattevő neve: Bálint Dávid E.V.

Ajánlattevő címe: 3792. Sajóbábony, Kodály Zoltán út 1.

Ajánlattevő adószáma: 69235315-1-25

Ajánlattevő elérhetősége (telefon, email): balintdavid18@gmail.com, +36-30-233-3824

Képviseli: Bálint Dávid

Az általunk megajánlott szolgáltatás:

Megnevezés:	Edelény, belterület, 751/3, 764 és 765 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű földrészek telekegyesítéséhez földhivatali záradékolásra alkalmas változási vázrajz készítése és annak záradékolásra történő benyújtása
A szolgáltatás nettó összege	198.000 Ft
Az ÁFA összege	27 %, Alanyi Áfa mentes Ft
A szolgáltatás bruttó összege	198.000 Ft

Ajánlatunk 2026. 09.01. napjáig érvényes.

Kelt: Sajóbábony, 2026.08.07

Bálint Dávid

.....

Cégszerű aláírás

BÁLINT DÁVID
FÖLDMÉRŐ EGYÉNI VÁLLALKOZÓ
3792 SAJÓBÁBONY, KODÁLY ZOLTÁN ÚT 1.
ADÓSZÁM: 69235315-1-25
NYILVT. SZ.: 52891188