

Iktatószám: CS/1564-3/2026.

Tárgy: településrendezési eszközök
alkalmazhatóságával kapcsolatos kérdés
lakosság által széles körben panaszolt helyi
ügyben

Mell.: 1 db kivonatolt HÉSZ

3 db nem hiteles teljes tulajdoni lap-másolat

Bárány Éva települési főépítész részére
Felső-Bácskai Térségi Főépítész Társulás
6347 ÉRSEKCSANÁD, DÓZSA GYÖRGY ÚT 77.
info@baranyeva.hu

Tisztelt Főépítész Asszony!

Csávoly Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Csávoly község közigazgatási területén

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény (továbbiakban: Étv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 2021. július 15. napján hatályos kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: Elj.)
- a településképi védelméről szóló helyi rendelet (továbbiakban: TKR) szerint alkotta meg a Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2022. (IV. 26.) önkormányzati rendeletét, a továbbiakban: HÉSZ. (Letölthető: <https://or.njt.hu/eli/724353/r/2022/3>).

A HÉSZ 2. melléklete belterületi szabályozás: a Sz-2 jelű, az Sz-1 terven „Sz-2 terv hatályos területe”-ként, az érvényes szabályozás határa (jelmagyarázat C7.1 pont) jellel lehatárolt településrészen hatályos, a belterületre és a csatlakozó beépítésre szánt területekre vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: Sz-2 terv).

A településrendezési eszközök között található és a HÉSZ alátámasztó dokumentációját képezi az ún. *Új Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési Eszközök Belterület Kö-4 Közlekedési hálózat* elnevezésű szabályozás (t_3.4_kozlekedesi_halozatok_belterulet.pdf fájlként csatolva).

A HÉSZ szöveges része, azaz a rendelet 20.§ (2) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

„20.§ (2) A szabályozási tervben *Kö-4 közlekedési övezetbe tartozó helyi közút és gyalogút* (jelmagyarázat B2.9 pont) jellel vannak ábrázolva a közúti közlekedési és közműrendeltetésű területen kívüli közlekedési célú közterületek.”

Fenti jogi környezet ismertetése után kérem, hogy az alábbi a panaszolt terület közelében élő szélesebb lakossági panasz alapján kifejezetten a településrendezési eszközök alkalmazhatóságára vonatkozó konkrét véleményét megjelölni szíveskedjen, mely kitér arra, hogy

- a probléma kezelhető-e a településrendezési eszközök alapján – melyeket fent jelöltem és csatoltam-,
- pontosan hogyan kezelhető a probléma a helyben kialakult viszonyok és jellemzők fenntartására, megtartására,
- milyen jogi kötelező erővel bír a jogi szabályozásban megjelölt gyalogút és annak további fenntartatthatósága, azaz mi a tartalma a csatoltakban megjelölt gyalogútnak településrendezési szempontból,
- létezik-e és milyen módon a gyalogút céljára lejegyzés, ki és hol indíthatja meg az ügyet,
- mely szerv és milyen alakíságot nem nélkülözhető dokumentumot kiadva tudja a szabályozó önkormányzat az általa már a helyi viszonyok alapján (!) szabályozott HÉSZ-ben foglaltakat betartatni, azaz a gyalogút megjelöléssel érintett területek tulajdonosait a szabályozó önkormányzat felhívhatja-e és mi alapján a helyben kialakult viszonyok, az eredeti állapot visszaállítására, fenntartására.

Panasz lényege:

A Csávoly, belterület Petőfi Sándor utca 65. és a Kossuth Lajos utca 66. közötti 'kertek alatti' és e két utcát összekötő gyalogút már több évtizede hagyományosan használt, részben (a jelenlegi ismereteink szerint a Kossuth Lajos utca 66. felől, 637 hrsz.) átjárási szolgálommal terhelt az ingatlannyilvántartásban is.

A HÉSZ-ben és az alátámasztó dokumentumok közül a KÖu-4-ben és a belterületi szabályozási tervben is feltüntetett *gyalogutat* a tulajdonosok lezárták.

Ez rendkívül nagy felháborodást váltott ki a lakosság érintett részében, akik a környéken élnek, hiszen ezt már az 1970-es években kialakították, sőt, a gyalogút egy részére szolgálmi jogot is bejegyeztetett a Községi Tanács Csávoly, bár annak folytatásában a Petőfi Sándor utca felé eső részén ennek az eddigi kutatásaink alapján nincs nyoma, de a kutatást a földhivatali irattárban folytatjuk.

A lakossági panasz az önkormányzat szerint alapos, hiszen több évtizede kialakult helyi viszonyt érint meglehetősen kedvezőtlenül a tulajdonosi döntés. Ezt a kialakult helyi viszonyt, melyet a szabályozó önkormányzat a településrendezési eszközökben is elismert és fenntartandónak ítélt meg, szeretné a továbbiakban is biztosítani, s ehhez kérem a főépítési véleményét.

Jelen megkeresésem szándékosan nem tér ki az ingatlannyilvántartási jogokra, ugyanakkor jelzem, hogy az érintett ingatlanok (Csávoly, belterület 637, 639, 641 hrsz.) közül a 637 hrsz-ú ingatlanon van csak 1973.04.25.óta átjárási szolgálom bejegyezve. A tulajdoni lapokat is mellékelem.

Csávoly, 2026. április 28.

Tisztelettel:

dr. Gyenes Gabriella
jegyző

CS/1564 - 4/2026.

2026. 05. 28. 16. napirendi pontba

dr. GYENES Gabriella

Feladó: info@baranyeva.hu
Küldve: kedd 2026. május 19 15:31
Címzett: dr. GYENES Gabriella
Másolatot kap: Csala Józsefné - Polgármester
Tárgy: RE: Vélemény kérése
Mellékletek: gyalogút kialakítás.pdf

Tájékoztatás a Petőfi
Kossuth utca körüli
gyalogút kialakításáról

Tisztelt Jegyző Asszony!
Kedves Gabriella!

Mellékelten küldöm a gyalogút legalizálásával kapcsolatos véleményemet.
Továbbiakban egyeztetést látok szükségesnek az állami főépítéssel az esetleges telekalakítási/kisajátítási
eredményes lebonyolítása érdekében. Remélem nem lesz rá szükség, de elképzelhető, hogy rendezési terv
módosításra lesz szükség. Ezt le fogom egyeztetni, és Balogh Tünde településtervezővel is beszélek.

Üdvözlettel:
Bárány Éva
főépítész

From: dr. GYENES Gabriella <gabriella.gyenes@csavoly.hu>
Sent: Tuesday, April 28, 2026 12:00 PM
To: info@baranyeva.hu
Cc: Csala Józsefné - Polgármester <polgarmester@csavoly.hu>
Subject: Vélemény kérése

Tisztelt Főépítész Asszony,
csatoltan küldöm véleményt kérő megkeresésemet csávolyi ügyben.
Köszönettel:

dr. Gyenes Gabriella jegyző
Felsőszentiváni Közös Önkormányzati Hivatal
HIVATALI KAPU: FSZKOZH KRID: 251543160
06-70/459-6220

székhely:
6447 Felsőszentiván, Rákóczi F. u. 60.
HIVATALI KAPU: FSZKO KRID: 242088165
jegyzo@felsoszentivan.hu

kirendeltség:
6448 Csávoly, Arany J. u. 39.
HIVATALI KAPU: CSKONK KRID: 242088707
jegyzo@csavoly.hu

Felső-Bácskai Térségi Főépítész Társulás

Térségi Főépítész

6347 ÉRSEKCSANÁD, DÓZSA GYÖRGY ÚT 77.

TEL: +36 (30) 998-1414

info@baranyeva.hu

Ügyszám:CS/2-2/2026.

Tárgy: településrendezési eszköz
alkalmazhatóságára vonatkozó
véleményezés – a Csávoly, Petőfi
S. és Kossuth L. utcákat összekötő
gyalogút vonatkozásában
Hiv.szám: CS/1564-3-/2026.

Felsőszentiván Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének

Csávolyi Kirendeltség

Csávoly

Arany János u. 39.

6448

Tisztelt Dr. Gyenes Gabriella Jegyző Asszony!

Ön fenti hivatkozási számú levelében szakvéleményemet kéri a Csávoly, Petőfi S. és Kossuth L. utcákat összekötő - **Petőfi Sándor u. 65., 639 hrsz-ú és Kossuth Lajos u. 66., 637 hrsz-ú** magántulajdonban lévő ingatlanokat érintő, azokon keresztül húzódó – **gyalogút** településrendezési eszközben foglalt szabályozásának alkalmazhatóságára vonatkozóan. Említi, hogy jelenleg a lakosság által széles körben panaszolt probléma, hogy az 1970-es évektől kezdve használt, mindenki számára nyitott, átközlekedésre szolgáló gyalogutat az ingatlan tulajdonosa lezárta. Ez rendkívül nagy felháborodást váltott ki a környéken élők körében. Az önkormányzat szerint a lakossági panasz alapos, a gyalogutat szeretné legalizálni, az átjárást visszaállítani a lakosság számára.

Kérésére tárgyi ügyben az alábbi tájékoztatást adom:

E-közmű felület térképi adatszolgáltatása: (a 637, 639 hrsz-ú ingatlanok érintettek)



E-közmű felület legfrissebb ortofotója (légifelvétele), melyen jól látható a két utcát összekötő gyalogút:



Csávoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Csávoly Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2022. (IV. 26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ), annak Sz-2 jelű szabályozási tervlapjának vonatkozó részlete: (készítette: ÚJ-LÉPTÉK TERVEZŐ IRODA BT. Szeged, Pécskai u. 15., felelős tervező: Balogh Tünde)



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- | | | |
|---|---|---|
|  | 1 | Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár) |
|  | 2 | Szabályozási szélesség |
|  | 3 | Építési övezet, övezet határa |

A településrendezési tervet készítő Balog Tünde vezető tervező az alábbi részletrajz-kivágotat rendelkezésemre bocsátotta, mely pontosítja, jobban láthatóvá teszi a szabályozási tervben foglaltakat:



2	Egyéb szabályozási elemek
	2.3 Kötelező közterületi fásítás
	2.5 Kerékpárút
	2.9 KÖu-4 közlekedési övezetbe tartozó helyi közút és gyalogút
	2.10 Gyalogos-kerékpáros túraútvonal
	2.11 Barnamezős terület

Látható, hogy a gyalogút piros szabályozási vonallal 2 m szélességben van kiszabályozva, valamint citromsárga színnel jelölt, ami KÖu-4 közlekedési övezetbe tartozó helyi közút és gyalogút kategóriába sorolt.

A gyalogút egy része (a Kossuth L. u. 66 számú ingatlant érintő szakaszon) a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján „átjárási szolgalmi jog” bejegyzésével megjelenik és jogalapot képez az átjárásra, használatra. (Ez a Csávolyi Községi Tanács kezdeményezésében és javára 1973-as évben történt.) Azonban a Petőfi S. u. 65 szám alatti ingatlan vonatkozásában az átjárási szolgalmi jog bejegyzés nem történt meg. A gyalogút tekintetében nemcsak átjárási szolgalmi joggal kell/lehet érvényt szerezni, hanem a településrendezési eszközökben foglalt szabályozás alapján, annak megfelelően telekalakítással, kisajátítási eljárással.

A feltett kérdéseire adott válaszaim a következők:

- *a probléma kezelhető-e a településrendezési eszközök alapján?*

Igen. A rendezési terv fenti ábrákon már bemutatott szabályozása alapján az önkormányzat kisajátítással vagy adásvétellel megszerzi a szükséges területsávot, majd közterületként, helyi közút/gyalogút megnevezéssel bejegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba. Ekkor a gyalogút jogilag is közhasználatúvá (közterületté) válik.

- *pontosan hogyan kezelhető a probléma a helyben kialakult viszonyok és jellemzők fenntartására, megtartására?*

Ha megegyezés történik az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonos(ok) között, akkor megállapodással átjárási szolgalmi jog kerülhet bejegyzésre. (ez térképi ingatlan-nyilvántartási adatokban módosítást nem igényel). Ha nincs megegyezés a Önkormányzat és az ingatlan tulajdonos(ok) között, akkor átjárási szolgalmi jog létrejöhet bírósági ítélettel vagy

elbirtoklással. (Ha már mintegy 50 éve folyamatosan használják a gyalogutat, felmerülhet szolgálat elbirtoklása, mely bírósági megállapítást igényel.)

Ha megegyezés történik az Önkormányzat és az ingatlantulajdonos(ok) között, akkor adásvételi szerződéssel, rendezési terv szabályozásának megfelelő telekalakítást követően kialakul a gyalogút önálló ingatlana.

Ha nem történik megegyezés az Önkormányzat és az ingatlantulajdonos(ok) között, akkor a gyalogút területét (mely a szabályozási terv szerint közterületként jelöl) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint kell eljárni, a gyalogút területét ki kell sajátítani.

- *milyen jogi kötelező erővel bír a jogi szabályozásban megjelölt gyalogút és annak további fenntarthatósága, azaz mi a tartalma a csatoltakban megjelölt gyalogútnak településrendezési szempontból?*

A magyar építészetéről szóló 2023. C törvény 88.§ (6) szerint: "...A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül."

A HÉSZ 20.§ (2) szerint: „A szabályozási tervben KÖu-4 közlekedési övezetbe tartozó helyi közút és gyalogút (jelmagyarázat B2.9 pont) jellel vannak ábrázolva a közúti közlekedési és közműrendeltetésű területen kívüli közlekedési célú közterületek.”

20.§ (4): „Közút kialakítása céljából szabályozással érintett telken építési munka akkor végezhető, ha az út céljára leszabályozott telekrész önálló helyrajzi számon elkülönítve közútként vagy magánútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.”

- *létezik-e és milyen módon a gyalogút céljára lejegyzés, ki és hol indíthatja meg az ügyet, mely szerv és milyen alakíságot nem nélkülözhető dokumentumot kiadva tudja a szabályozó önkormányzat az általa már a helyi viszonyok alapján (!) szabályozott HÉSZ-ben foglaltakat betartatni, azaz a gyalogút megjelöléssel érintett területek tulajdonosait a szabályozó önkormányzat felhívhatja-e és mi alapján a helyben kialakult viszonyok, az eredeti állapot visszaállítására, fenntartására.*

A magyar építészetéről szóló 2023. C törvény szerint:

„84. § A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) az építésjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) **a kisajátítás,**
- g) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) **a helyi közút céljára történő lejegyzés,**
- j) az útépítési és közművesítési hozzájárulás, és
- k) a közterület-alakítás.

(2) A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településkép-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet alapítja meg.”

Hogy az önkormányzat hatósági úton kötelezze a tulajdonost a gyalogos átjárás biztosítására, az alábbiak valamelyikének fennállása szükséges: közterületi státusz, bejegyzett szolgálat, jogerős bírósági döntés, kisajátítás.

Kisajátítás esetén a kezdeményező az Önkormányzat. Eljáró hatóság az Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal kisajátítási hatósága. Jogalapja a közérdekű cél (helyi közút, gyalogút), amelyet a HÉSZ/rendezési terv alátámaszt. Szükséges képviselő-testületi döntés,

területkimutatás, változási vázrajz, értébecslés, telekalakítási dokumentáció. Kisajátításnál különösen fontos, hogy a közérdek igazolható legyen, és más módon ne legyen megvalósítható.

Az 50 éves használatra tekintettel felmerülhet szolgálatom elbirtoklása. A Polgári Törvénykönyv alapján huzamos, zavartalan használat esetén kialakulhat átjárási szolgálatom, melyet bírósági eljárással lehet fogatosítani (az eljárás bizonyítást igényel, tanúk, régi térképek, légifotók, önkormányzati dokumentumok, közműnyomvonalak, korábbi állapot, stb)

Az ügy megoldása érdekében törekedni kell a megegyezés létrejöttére az Önkormányzat és az érintett ingatlan tulajdonosok között. Amennyiben ez nem történik meg, a kisajátítási eljárást le kell folytatni.

Érsekcsanád, 2026. 05. 14.

Tisztelettel:



Bárány Éva
térsegi főépítész