



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

**Homola Zoltán**  
**kiemelt projektvezető úr**  
részére

**UNITEF'83 Műszaki Tervezős és Fejlesztő Zrt.**

[homolaz@unitef.hu](mailto:homolaz@unitef.hu)

Iktatószám: 1869-2/2023.  
Tárgy: 45. sz. főút 11,5 t  
megerősítés  
Tel.: 62/680-120  
Hiv. szám: 42451  
Ügyintéző: Sári Zsolt

**Tisztelt Homola Zoltán!**

A 45. számú főút Kunszentmárton-Hódmezővásárhely szakasz 11,5 t burkolatmegerősítési munkálataival (főút keresztmetszetét a 2x1 forgalmi sáv megtartása mellett az előírásoknak megfelelő szélességre növelése, burkolat felújítása, párhuzamos kerékpárút, valamint a szükséges helyeken csomópontok kialakítása) összefüggésben történő megkeresésre a következő tájékoztatást adom:

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012.(XII.6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.2.131. pontja szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás a 45. számú főút, Kunszentmárton és Hódmezővásárhely közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárút fejlesztése. A főút nyomvonala szerepel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (MaTrT.) 2. melléklete szerinti szerkezeti terven, valamint a megyei területrendezési terv szerkezeti tervén is. A kerékpárút Csongrád Megye Területrendezési Tervéről szóló,

a Csongrád Megyei Közgyűlés elnökének 4/2020. (V. 22.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Térségi Szerkezeti Tervben, mint tervezett térségi kerékpárút vonal szerepel.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. tv. (Ngtv.) 6/D.-6/T. §-ban egyedi szabályokat állapít meg. A 6/D. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyek közül a Kormány rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő ügyeket jelölhet ki a közlekedési infrastruktúra-beruházás kiemelten gyors megvalósításához fűződő közérdekre tekintettel.

Az Ngtv. 6/H. § (1) bekezdés a) pontja előírja, hogy amennyiben a közlekedési infrastruktúra-beruházás szerepel az MATrT.-ben, a telepítési tanulmányterv települési önkormányzatnak való benyújtásától számított 4 hónapon belül összhangba kell hozni az MATrT. 14. § (1) bekezdésében foglaltakkal.

Az Ngtv. 6/H. § (14) bekezdése alapján az építési engedélyezési eljárásban ki kell kérni az érintett jegyző településrendezési követelményeknek és a helyi építési követelményeknek megfelelőségéről szóló szakhatósági állásfoglalását, de annak tartalmától függetlenül az engedélyt ki kell adni. Mivel jelen esetben nem került kiadásra a nyomvonalat tartalmazó Kormányrendelet, az engedély csak akkor válik hatályossá és az építési tevékenység akkor kezdhető meg, amikor a településrendezési terv olyan módosítása lép hatályba, amellyel a kiadott engedély összhangban van.

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/D. § (2) szerint településrendezési terv hiányában a kiemelt térségi vagy a vármegyei területrendezési terv övezeti tervlapjain meghatározott műszaki infrastruktúrahálózatok nyomvonalainak településrendezési mélységű pontosítása (továbbiakban: pontosítás) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal térségi területfelhasználási engedélye alapján történik. Mivel fentiek szerint a tervezett elemeket a területrendezési tervek tartalmazzák, az eljárás lefolytatásának elvi akadálya nincs. A területfelhasználási engedély arra a területre kiváltja a nem létező településrendezési eszközt, így ennek birtokában léphet hatályba az építési engedély és kezdhető meg az építési tevékenység.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján a pontosításra vonatkozó területrendezési hatósági eljárást az önkormányzat kezdeményezi, a szükséges dokumentációt arra jogosult, területrendezési tervezési jogosultsággal rendelkező személy készítheti el.

A kisajátításról rendelkező 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 1. § (1) bekezdése szerint **kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.**

A Kstv. 2. §-a felsorolja azokat a közérdekű célokat, melyek megvalósítása indokolhatja az érintett ingatlanok kisajátítását. Hangsúlyozandó azonban, hogy maga a kisajátítás a tulajdonviszonyokba való állami beavatkozás legerősebb és legvégső eszköze, éppen ezért az csak kivételesen alkalmazható, amikor a Kstv.-ben szereplő konkrét közérdekű cél más módon már nem valósítható meg. Vagyis a kisajátítást nem alapozhatja meg önmagában az, hogy az adott települési önkormányzat számára ez volna a gyorsabb és egyszerűbb megoldás *(pl.: egy út szélesítése érdekében)*. Fontos továbbá az is, hogy a Kstv. 2. §-a mellett a Kstv. 3. és 4. § (1) bekezdései is további szabályokat határoznak meg, melyeket szintén mérlegelni kell a közérdekű cél megalapozottságának a vizsgálatakor.

Terület- és településrendezés közérdekű cél esetén [Kstv. 2. § c) pontja és 4. § (1) bekezdés c) pontja] a Csongrád-Csanád Vármegyei bírósági tapasztalatok alapján szükséges, hogy a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél a helyi építési szabályzatban vagy legalább a kiadott építési engedélyben szerepeljen; az adott cél megvalósítása az érintett ingatlan tulajdonosa(i) részéről nem várható el; továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

A hatályos bírósági gyakorlat alapján a fentieken túl fontos szempontként tekint a Kstv. 3. § (1) bekezdésében foglaltak komoly meglétére is, melyek hiányában sem lehetséges a kisajátítás. Ezen feltételek az alábbiak:

- a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges,
- az ingatlan tulajdonjogának a megszerzése adásvétel, vagy csere útján nem lehetséges,
- a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.


Helyi építési szabályzat Nagytőke Község esetében nincs illetve nem is várható annak elkészülte, ezért egyedüli lehetőségként az előzetes építési engedély beszerzése merülhet fel. Abban az esetben pedig, ha az adott beruházás megvalósítására építési engedélyt adtak ki helyi építési szabályzat nélkül, akkor az már feltételezi, hogy a kisajátítási eljárást megelőzte egy építési engedélyezés, melynek során mérlegelésre került más ingatlanok igénybevételének a lehetősége, továbbá kitézésre került egy nyomvonal is. Az építési engedély megléte azonban önmagában nem elegendő annak az igazolására, hogy a közérdekű célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, ugyanis az ingatlantulajdonos az eljárás során valószínűsítheti, hogy a más ingatlanon történő megvalósítás a tulajdon kisebb sérelmével járna. Éppen ezért a kisajátítást kérőnek nagyon körültekintően kell eljárnia, és kérelméhez csatolnia kell mindazokat az okiratokat (pl.: engedélyek, szakértői vélemények), továbbá utalnia kell azokra a tényekre, amelyek egyértelműen alátámasztják, hogy a szándékuk komoly, a közérdekű cél megvalósítására pedig kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor."

Szeged, 2023. január 13.

Tisztelettel:

Róth Márton

főispán nevében és megbízásából

  
Sári Zsolt

állami főépítész

