

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. május
15-i,
a Képviselő-testület 2023. május 23-i ülésére**

Ügyiratszám: IX/74/2023.

**Tárgy: Döntés Budaörs, 3524/3 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű ingatlan
értékesítéséről**

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

A 3524/3 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, **Zombori utca 98. és 100. szám alatti ingatlanok előtt** található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „**kivett közterület**” megnevezésű, 59 m² területű ingatlan 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában van, Budaörs Kamaraerdőn található, Lke-4/SZ övezeti besorolású, jelenleg **közterület céljára nem kijelölt**, kivett közterület.

2022. március 18-án kelt levelében dr. Bíró Gábor, a 3524/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérelemmel kereste fel az Önkormányzatot, hogy a tulajdonviszonyok rendezése érdekében a 3524/3 helyrajzi számú ingatlanból általuk elkerített területrészt szeretnék megvásárolni. Az Önkormányzat megkeresésére a szomszédos 3524/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa jelezte, hogy a 3524/3 helyrajzi számú ingatlanból az általa elkerített ingatlanrészt ő is szeretné megvásárolni.

Az Ingatlan értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, értékesíthető.

Dohány Tibor földmérő által 107/2022. munkaszámon elkészített és 607880-2022. E-5/2023. számon záradékolt vázrajz szerint a 3524/3 helyrajzi számú ingatlanból megvásárolandó „A” terület mérete a 3524/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa esetében 32 m², a „B” terület mérete a 3524/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa esetében 27 m². **A telekalakításhoz a Pest Vármegyei Kormányhivatal a 805106-3/2023. számú telekalakítási határozatában foglaltak szerint hozzájárult.**

Az ingatlan fajlagos értéke a 2022.05.04-én készített és 2023.01.18-án aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény szerint 24.993,- Ft/m², azaz 1.475.000,- Ft.

Jogsabályi hivatkozás:

- A Budaörs, 3524/3 helyrajzi számú belterületi ingatlanra Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, 24/2014. (IX.29.) önkormányzati

- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítése.

Építési telek: az olyan

a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlanak,

b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlanak;

Mivel az értékesítendő ingatlan nem minősül építési teleknek, ezért vételárát általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Javaslat:

Tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett 3524/3 helyrajzi számú ingatlan értékesítése közútkezelői, közmű-üzemeltetési, hálózatfejlesztési, valamint településrendezési, illetve településfejlesztési érdekekkel nem ellentétes, a terület önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, javaslom a tárgyi ingatlan szabályozási terv és vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtását és az ingatlan értékesítését a Budaörs, belterület **3524/1 és 3524/2 helyrajzi számú** ingatlanok tulajdonosai részére összesen **1.475.000,- Ft-os** vételáron azzal, hogy a 3524/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által megvásárolandó „A” jelű 32 m² területrészt értéke 800.000,- Ft, a „B” jelű 3524/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által megvásárolandó 27 m² területrészt értéke 675.000,- Ft. Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bek. k) pontja értelmében adómentes, a vételárát általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

Mellékletek:

1. melléklet: dr. Bíró Gábor, Mózer Krisztián vételi kérelem
2. melléklet: Tulajdoni lap
3. melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
4. melléklet: Légifotó, térkép, szabterv kivágat
5. melléklet: Vázrajz, telekalakítási határozat

Határozati javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1) járuljon hozzá a határozat mellékletét képező vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely szerint Budaörs Város Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 3524/3 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, **Zombori utca 98. és 100. szám alatti ingatlanok előtt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett közterület”** megnevezésű, 59 m² területű ingatlan a közterület jelleg megszüntetésével hozzászabályozásra kerüljön a 3524/1 és 3524/2 helyrajzi számú ingatlanokhoz, ezzel a közterület a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyoni körébe kerül.

és 3524/2 helyrajzi számú ingatlanokhoz, ezzel a közterület a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.

- 2) járuljon hozzá az 1) pont szerinti ingatlan értékesítéséhez azzal, hogy Budaörs Város Önkormányzata csatolt vázrajz szerint az „A” betűvel jelölt 32 m² térmértékű részét adja el a 3524/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére **800.000,- Ft. azaz nyolcszázezer forint** vételár, a „B” betűvel jelölt, 27 m² térmértékű részét pedig a 3524/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére **675.000 Ft., azaz hatszázhetvenötezer forint** vételár ellenében. Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bek. k) pontja értelmében adómentes, a vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.
- 3) Vevőknek a vételárat egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül kell megfizetniük.

*A határozathozatal az SZMSZ 60.§ és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a határozat mellékletét képező vázrajz szerinti telekalakítás végrehajtásához, amely szerint Budaörs Város Önkormányzata az 1/1 arányú tulajdonát képező, Budaörs, 3524/3 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, **Zombori utca 98. és 100. szám alatti ingatlanok előtt** található, **az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett közterület”** megnevezésű, 59 m² területű ingatlan a közterület jelleg megszüntetésével hozzászabályozásra kerül a 3524/1 és 3524/2 helyrajzi számú ingatlanokhoz, ezzel a közterület a forgalomképtelen törzsvagyoni körből a forgalomképes üzleti vagyon körébe kerül.
- 2) hozzájárul az 1) pont szerinti ingatlan értékesítéséhez azzal, hogy Budaörs Város Önkormányzata csatolt vázrajz szerint az „A” betűvel jelölt 32 m² térmértékű részét eladja a 3524/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére **800.000,- Ft azaz nyolcszázezer forint** vételár, a „B” betűvel jelölt, 27 m² térmértékű részét pedig a 3524/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére **675.000 Ft, azaz hatszázhetvenötezer forint** vételár ellenében. Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bek. k) pontja értelmében adómentes, a vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.
- 3) Vevőknek a vételárat egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül kell megfizetniük.


*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

Határidő: a határozat közlésére azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023. április

.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: Horváth Zita

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Látta:

Főépítész Irodavezető: Csík Edina

Út- és Mélyépítési Osztály vezetője: Zolnai Márton

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

[Hier eingeben]

[Hier eingeben]

2022.március 18.

Budaörsi Önkormányzat

Vagyongazdálkodási Iroda

Tárgy: 2040 Budaörs [REDACTED]
Ingatlan rendezetlen tulajdoni viszony

Tisztelt Vagyongazdálkodási Iroda!

A Budaörs Zombori u. 100. Hrsz:3524/1 tulajdonomat képező ingatlanon hálózatbővítést igényeltem az EON Hungáriánál. Ennek kapcsán kaptam egy elutasító levelet, melyben tájékoztatnak, hogy az Önök Műszaki Ügyosztálya utasította el a fölkábel fektetési kérelmet rendezetlen tulajdoni viszonyokra és „szabályozással érintett” telekhatárra hivatkozva.

A Műszaki Ügyosztálynál telefonon érdeklődtem és tudtam meg, hogy a telek utcai határa „szabályozással érintett”. A telekkönyben beljebb van a telekhatár mint a jelenlegi, kerítéssel ellátott vonal, ezáltal Önkormányzati tulajdonban lévő földterületen áll a kerítés.

A telket 40 éve vásároltuk, határai ott álltak ahol most is áll a kerítés, úgy vásároltuk meg hogy a kerítés képezi a telek határát.

Kérvényezni szeretném a tulajdoni viszony rendezését, amennyiben az Önkormányzat szándékaival is megegyezik, és az említett szabályozás már nem aktuális vagy érvényét veszítette, a 3524/3 tulajdoni lapszámon lévő terület telkem előtti részének (kb. 50%) megvásárlásával.

Kapcsolattartás:

Dr.Bíró Gábor

[REDACTED]
[REDACTED]

Tel: [REDACTED] vagy [REDACTED]

Üdvözlettel

dr. Bíró Gábor

Horváth Zita

Feladó: Krisztian Mozer [REDACTED]
Küldve: péntek 2022. november 25 11:42
Címzett: Horváth Zita
Tárgy: Re: 3524/3 hrsz jogi rendezése - eDok iktatószám: IX/200-14/2022 - vonalkód: IX/000200-000014/2022

Tisztelt Horváth Zita!

A vételi szándékot megerősítem. A vázrajzot megcsináltatjuk és küldjük majd jóváhagyásra.

Üdvözlettel,

Mózer Krisztián

On Fri, Nov 25, 2022 at 11:23 AM Horváth Zita <Horvath.Zita@budaors.hu> wrote:

Tisztelt Mózer Krisztián!

Pontokba szedem a folyamatot:

1. Földmérővel vázrajzot készíttetnek
2. Mielőtt beadnák a Földhivatalba záradékolásra, beküldik az Önkormányzathoz jóváhagyásra
3. Elindítják a záradékolt vázrajz szerint a telekalakítási eljárást, amihez az Önkormányzat meghatalmazást fog adni
4. A végleges telekalakítási határozatot megküldik az Önkormányzat részére
5. Bizottsági döntés kell az értékesítésről
6. Szerződés-kötés

Földmérő, akit az Önkormányzat szokott megbízni: Dohány Tibor [REDACTED]

A telekalakítási eljárás díja 12.000 Ft/ingatlan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díja 6.600 Ft/ingatlan.

Kérem, mindenképp egyeztessen a szomszédos 3524/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával.

Üdvözlettel:

dr. Gróza Zsolt vagyongazdálkodási irodavezető megbízásából:

Horváth Zita



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/34544/2023

2023.04.25

Szektor: 53

BUDAÖRS

Belterület 3524/3 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Zombori utca.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közterület	0	59	0.00
---------------------	---	----	------

1. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48294/1993.01.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.

törzsszám: 15730105

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 61784/2012.12.15

Vezetékjog

VMB-54/2012 engedély számú, (20705) Budaörs 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó

vezetékhálózati jog 2 m2-re az ingatlan területéből.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

a Budaörs, Zombori u. 98. és 100. 3524/3 hrsz alatti
kivett közterületről



Budapest, 2023. január 18.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett közterület megnevezésű ingatlan aktualizált forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Értékövezet	Kamaraerdő
Övezeti besorolás	Lke-4/SZ
A telek mérete m ²	59
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	24 993
Forgalmi érték Ft	1 475 000

A megállapított forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Iroda megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény a 2022. április 14-i értékbecsléssel együtt, változatlan feltételekkel érvényes.

2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Budaörs, Zombori u. 3524/3	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő	Budaörs, Kamaraerdő
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		99 990 000	130 000 000	120 000 000	45 000 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	59	696	762	959	473
7	Fajlagos ár Ft/m ²	133 634	143 664	170 604	125 130	95 137
8	Ingatlan jellege	Köztérület	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,90	0,95	0,96
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2023.	2023.	2023.	2023.	2023.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		94 990 500	117 000 000	114 000 000	43 200 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	125 057	136 481	153 543	118 874	91 332
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	125 057	136 481	153 543	118 874	91 332
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,50	0,50	0,50	0,50
34	Használhatóság, funkció, oldalarány, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
35	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,70	0,70
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		jobb	jobb	jobb	jobb
41	Korrektíós tényező		0,55	0,55	0,60	0,60
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	24 993	26 273	29 557	24 984	19 180
45	Számított forgalmi érték, Ft	1 474 599				
46	Kerekített forgalmi érték Ft	1 475 000				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PESTMÉSENY KÖRMÉNYHIVATAL
Budaörs 1117, Zombori Párizs út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Nagyvaskút szám: 3906333830/2022
2022.03.29

BUDAÖRS

Készítés: 99

Beltérület: 3524/3 helyrajzi szám

2020. évi módosított 1124/3 HRSZ. "Földhasználati táblázat"

REKORD

1. Az ingatlan adatai: alcsímvét adatai számlázási és/kivételezés megnevezése	2. Az ingatlan adatai: terület ha m2	3. Az ingatlan adatai: belső terület ha m2	4. Az ingatlan adatai: alcsímvét adatai belső terület ha m2	5. Az ingatlan adatai: alcsímvét adatai belső terület ha m2

1. Kivett kért terület: 0 99 0 00

1. bejegyzett tulajdonos: 39255/2007.04.05
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI forgalmazás alapján.

REKORD

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzett tulajdonos: Árkádai László 39294/1993.01.05
jegyzék: tulajdonosi adat
jegyzék: tulajdonosi adat
név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2020 BUDAÖRS Városi Önkormányzat 114.
térkép: 15730123

REKORD

2. bejegyzett tulajdonos: Árkádai László 51764/2012.12.18
Vezetéknév: Árkádai László
Vezetéknév: Árkádai László, (2013) Budapesti Községi Önkormányzat Vezetéknév: Árkádai László
Vezetéknév: Árkádai László, (2013) Budapesti Községi Önkormányzat Vezetéknév: Árkádai László
jegyzék: Árkádai László
név: ÁRKÁDAI LÁSZLÓ KFT. törzsszáma: 1360496
cím: 1118 BUDAÖRSI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Városi Önkormányzat 114.

Ha a tulajdoni lap közzétételét követően az ingatlan adatai változnak, a tulajdonos köteles a változást a tulajdoni lapban tüntetni.

TULAJDONI LAP VÉGE

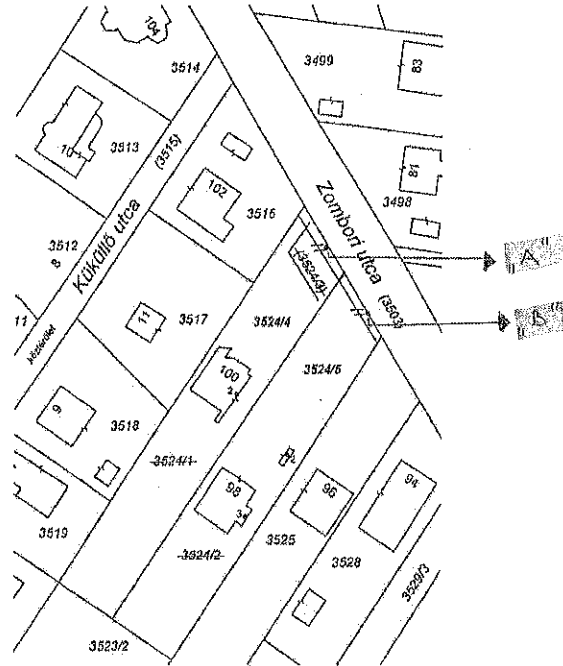






VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3524/1, 3524/2, (3524/3) helyrajzi számú földrészletek telekcsoporthoz újraosztásáról



Címkoordináták 3524/4hrsz			
Psz	Y	X	
1	644138	232765	
2	644119	232734	

Címkoordináták 3524/5hrsz			
Psz	Y	X	
1	644147	232751	
2	644130	232721	
3	644121	232708	

Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)
mint vezetékjog jogosult:
- a 381/2016 (XII. 2.) Korm.r. szerint hozzájárul
- a 382/2007 (XII. 23.) Korm.r. szerint ellenjegyzel

Digitalizálták:
Tomika Béla
Dátum: 2023.02.24
12:33:34 +0100

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt					Változás után								
Hrsz	Állás		Mű. d. g.	Terület	AK	Hrsz	Állás		Mű. d. g.	Terület	AK	Szállítási és egyéb jogok	Működés
	jel	száma					jel	száma					
3524/1		1	kivett lakóház udvar	0.1305		3524/4		1	kivett lakóház udvar	0.1337			
3524/2		2	kivett lakóház udvar gazdasági épület	0.1260		3524/5		2	kivett lakóház udvar gazdasági épület	0.1287		Vezetékjog Hely: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. 26 m ² az ingatlan területéből engedélyszám: VMB-54/2012	
(3524/3)		3	kivett közterület	0.0059									
Összesen:				0.2624		Összesen:				0.2624			

A telekcsoporthoz újraosztása adatainknak megfelelően történt:

Budapest 2022-12-09

Készítő: Dohány Tibor
tel. és e-mail: 436 30 839-4786

Dohány Tibor
Jóváhagyó
ing. szám: 7017/2016
1156 Budapest, Némető park 3.

Működési tanúsító: Pálfi Szabolcs
ZSOLNAY
ing. rend. m. sz.: 8201/1992

Postai cím: 1156 Budapest, Némető park 3.
Pálfi Szabolcs
ing. rend. m. sz.: 8201/1992

607880-2022 E-7/2023

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

Budapest, 2022. február 13. nap

Záradékoló:



ing. rend. m. sz. száma:

Pálfi Ágnes
ing. rend. m. sz.: 1408/1996



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2023 APR 21.

Ügyiratszám: 805106-3/2023.
Ügyintéző: Bálintné Péter Dóra
Telefon: (1) 279-2090

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési
eljárás Budaörs 3524/1, 3524/2, és
(3524/3) hrsz.
Hiv. szám: -
Melléklet: -

HATÁROZAT

dr. Bíró Gábor () által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Budaörs település 3524/1, 3524/2, és 3524/3 helyrajzi számú földrészlet(ek)re Dohány Tibor (Földmérő lg. száma: 7017/2016; Portikné Szabó Zsuzsanna Ing.rend.min.szám: 470/1990) által, 107/2022 munkaszámmon készített, és az ingatlanügyi hatóság által 607880/2022, (E-5/2023) számon 2023. 02. 16. napján záradékolt változási vázrajz szerinti

telekalakítást (telekcsoport újraosztás) engedélyezem.

Az eljárásban szakértőként közreműködő Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész a 2023. március 29. napján kelt, PE/TELEK-AF/00484-2/2023. ügyiratszámú állásfoglalásában a telekalakításhoz hozzájárult az alábbiak szerint:

„A telekalakítás településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés szempontjából kikötés nélkül engedélyezhető.”

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos. A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.

Jelen határozat a kézbesítéssel végleges.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törölésre kerül.

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezhető.

A telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés a közzététel véglegessé válik: A döntés ellen a közzétételtől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-nél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§-ában meghatározott személyek és szervezetek kizárólag elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikusan

Földhivatali Főosztály
1117 Budapest
1519 Buda
Telefon: (1) 279-20
E-mail: földhivatal.b,
Web: <http://www.kg>
KRID: 329706721; Hivatali



20230421-0917-021713-0-00

nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az IKR-rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: "<https://e-kormanyvabek.kh.gov.hu/client/>"

INDOKOLÁS

dr. Bíró Gábor 2023. március 13. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2023. március 13. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra került, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás díja megfizetésre került.

Az eljárásban az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § alapján közreműködő **Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, PE/TELEK-AF/00484-2/2023.** számú – a határozat rendelkező részében idézett – hozzájáruló állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdése szerint telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (1) bekezdése szerint a telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111. § (1) bekezdése szerint az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

A hatályos településrendezési eszköz a Budaörs város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Lke-4/SZ” jelű közepesen intenzív, szabadon álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.

A HÉSZ 2. sz. melléklete szerint az övezet paraméterei:

Beépítés módja:	szabadon álló
a) legkisebb telekméret:	700 m ² ,
b) legkisebb kialakítható telekszélesség:	16 m,
c) legnagyobb megengedett beépítettség:	20 %,
d) legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	10 %,
e) legnagyobb megengedett szintterületi mutató:	0,7 m ² / m ² ,
f) legkisebb zöldfelület mértéke:	50 %,
g) épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete:	200 m ² ,

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az OTÉK, az FVM rendeletei, és a HÉSZ előírásainak megfelel.

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, az ügyben vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.

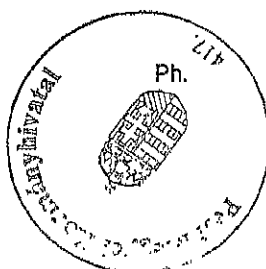
Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A telekalakítási eljárás megindítás ténye az Ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre. A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség. Hatásköröm és illetékességem a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Budapest, 2023. április 17.

dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Bálintné Péter Dóra
Bálintné Péter Dóra
szakügyintéző

A határozatot kapják:

1. dr. Bíró Gábor
2. Bíró Andrásné
utca 8
3. Mózer Krisztián
4. Dr. Schwimmer Eszter Zsuzsanna
5. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
6. ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
7. Irattár

2040 BUDAÖRS Szabadság út 134.
1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
helyben

A határozatot tájékoztatásul kapják:

8. PVKH Állami Főépítész Iroda

elektronikusan

A határozatot véglegessé válása után kapja:

1. dr. Bíró Gábor