



POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2024. MÁRC. 20.

## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 805034/4/2024.

Ügyintéző: Boros Zoltán

Telefon: 06 (1) 279-2090

E-mail: [foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu](mailto:foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu)

Tárgy: telekalakítási engedélyezési eljárás

Hiv. szám:

Melléklet:

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

Kérelmezett ingatlan(ok): Budaörs 4148; 4149/23; 4149/24; 4149/37 helyrajzi szám(ok)

Az eljárás megindításának napja: 2024. január 17.

## H A T Á R O Z A T

Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Budaörs 4148; 4149/23; 4149/24; 4149/37** helyrajzi számú földrészlet(ek)re, Dohány Tibor (földmérő ig. sz.: 7017/2016) által készített és Portikné Szabó Zsuzsanna Ing.rend.min.sz.: 470/1990) által minősített 30/2023 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 606454/2023 számon záradékolt, földrészletek telekhatár rendezésről szóló változási vázrajz szerint, a

**telekalakítást engedélyezem.**

**Jelen telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.**

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől 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 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 meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- forint. Az ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

## I N D O K O L Á S

Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) 2024. január 17. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.)-hoz, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

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

A 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 23/A. § alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A fővárosi és vármegyei kormányhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vizsgálni kell, hogy a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23. és 24. §-ában foglaltaknak, a 23/E–23/H. §-ban foglaltaknak, valamint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.



20240320-0848-015892-0-00

A Korm. rendelet 23/B. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás fentiekben foglaltaknak nem felel meg.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

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.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 23/E. § (1) bekezdése szerint a telket – nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott 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 Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelete Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról. A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Lke-1/Z” jelű kertvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetbe tartozik.

Tárgyi építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 12 m, a beépíthetőség legnagyobb mértéke 30%. A beépítés módja zártosú.

A tervezett telekalakítás a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási terven kötelező szabályozási vonallal jelölt közterület szabályozásnak megfelel. A kialakítani tervezett 4149/24 hrsz-ú telek területe 362 m<sup>2</sup>.

Az R. rendelet 23/E. § (3) bekezdése alapján: Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

Tárgyi telkekre vonatkozóan nincs hatályban változtatási tilalom.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az R. rendelet 23/E. § (3) bekezdésének és a HÉSZ előírásainak megfelel.

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

E szakkérdés vizsgálata alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelel.

**A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdés(ek), továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.**

A telekalakítási eljárás során becsatolásra került az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) által 2023. 08. 24. napján záradékolt változási vázrajz, valamint az OPUSZ TIGÁZ Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.) 2023. december 8. napján kelt hozzájáruló nyilatkozata és az általa ellenjegyzett változási vázrajz.

A kérelemhez csatolásra került Budaörs Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztály X/488-2/2024 ügyiratszámú közútkezelői hozzájáruló nyilatkozata.

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.

A Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.)-nél (cím: 1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) kérheti.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás eredményes lefolytatásához a valamennyi tulajdonos által aláírt záradékolt vázrajzok és az engedélyező határozat és véglegessé válásáról szóló végzés becsatolása mellett az alábbi okiratok benyújtása szükséges:

Amennyiben változatlan tulajdoni állás mellett kéri az átvezetést:

- erre irányuló kérelem,
- ingatlanonként 6600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékgig jogosult által ellenjegyzett vázrajz.

Tulajdonjog változással történő átvezetéshez még a továbbiak szükségesek:

- jogi képviselő által aláírt és nedves bélyegzővel ellátott kérelem,
- bejegyzésre alkalmas okirat,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 adatlap kitöltött formanyomtatványa,
- ingatlanonként 6600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékgig jogosult által ellenjegyzett vázrajz.

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 közigazgatási bírósági eljárás illetékének mértékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése szerint a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be.

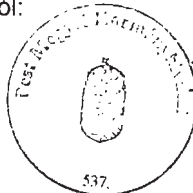
Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A vármegyei kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Budapest, 2024. március 6.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



*Boros Zoltán*

**Boros Zoltán**  
földügyi szakügyintéző

Határozatot kapják:

- |                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Budaörs Város Önkormányzata | 2040 Budaörs, Szabadság út 134.      |
| 2. ELMŰ Hálózati Kft.          | 1132 Budapest, Váci út 72-74.        |
| 3. OPUS TIGÁZ Zrt.             | 4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184. |
| 4. Somfai András               | 2040 Budaörs, Baross u. 108.         |
| 5. Andics Gábor                | 2040 Budaörs, Baross u. 110.         |
| 6. Andricsné Bácskai Mária     | 2040 Budaörs, Baross u. 110.         |
| 7. Irattár                     | helyben                              |

Végleges határozatot kapja:

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. Budaörs Város Önkormányzata | 2040 Budaörs, Szabadság út 134. |
|--------------------------------|---------------------------------|