



A HATÁROZAT VÉGLEGES.

Budapest, 20.24. év 09. hó 10. nap

aláírás

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 805120/8/2024

Ügyintéző: Lengyel Mónika

Telefon: 06 (1) 279-2090

E-mail: foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu

Tárgy: Telekalakítási eljárás

Hiv. szám:

Melléklet:

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Pazár Róbert (2040 Budaörs, Budakeszi u. 4.)

Kérelmezett ingatlan(ok): Budaörs 1329/3, 1330, 1331/4, 1347/2 helyrajzi szám(ok)

Az eljárás megindításának napja: 2024. március 20.

HATÁROZAT

Pazár Róbert (2040 Budaörs, Budakeszi u. 4.) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Budaörs 1329/3, 1330, 1331/4, 1347/2** helyrajzi számú földrészlet(ek)re, Szládik Illés (Földmérő ig.sz.: 6784) földmérő által 196/2023 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 605028/2024 számon záradékolt, földrészletek telekcsoport újraosztásáról szóló változási vázrajz szerint, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) 2024. április 13. napján kelt, 805120/6/2024 számú határozatát az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 120. § (1) bekezdésben foglaltakra visszavonom és a

telekalakítást engedélyezem.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során létrejövő Budaörs 1330/2 helyrajzi számú ingatlan örökségvédelmi érintettsége alapján a „nyilvántartott régészeti lelőhely” jogi jelleg feljegyzését rendelem el.

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.)-nál 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.

INDOKOLÁS

Pazár Róbert (2040 Budaörs, Budakeszi u. 4.) 2024. március 20. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 1.
1117 Budapest Karinthy Frigyes út 3.
1519 Budapest, Pf.: 309.

Telefon: (1) 279-2090 Fax: (1) 279-2095

E-mail: foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu

Web: <https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest>

KRID: 329708721; Hivatali kapu rövidnév: PMKHBUDFH

(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 Földhivatali Osztály a 2024. április 13. napján kelt, 805120/6/2024 számú határozatával a telekalakítást nem engedélyezte.

A határozat kiadmányozását követően az Ügyfél kérelmére ismételten vizsgálatra került, a tárgyi telekalakítás 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdések.

A vizsgálat során a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján az alábbiak kerültek megállapításra.

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 hátsókertra, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e. 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 fent részletezett új tényállási körülmények figyelembevételével 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 megközelíthetőek 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 tárgyi ingatlanok közül az 1330, 1334/1 hrsz-ú ingatlanokat az „Lk-1/VED” jelű kisvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetbe sorolja.

Tárgyi építési övezetben a kialakítható legkisebb/legnagyobb telekterület 250 m²/550 m², a beépíthetőség legnagyobb mértéke 35%, a beépítés módja zártosú.

A tervezett telekalakítás a szabályozási terven kötelező szabályozási vonallal jelölt közlekedési célú közterület alakításnak megfelel.

Tárgyi telkekre vonatkozóan nincs hatályban változtatási tilalom.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a HÉSZ szabályozásának megfelel.

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

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a Korm. rendelet 23/C. §-ában foglaltak szerint, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági

nyilvántartásban szerepel, műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

Az Étv. 24/A. § (1) bekezdése alapján a telekalakítási hatóság a természetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi szempontoknak nem megfelelő engedély iránti kérelmet elutasítja.

A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

A tárgyi telekalakítás, a 1329/3 hrsz.-ú ingatlan viszonylatában, a közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő 10087 azonosítószámú „Budaörs – Csap u. 4. és környéke” nevű nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti. Tekintettel arra, hogy a tárgyban kapható engedély nem jogosít fel még földmunkavégzésre, továbbá a fentebb említett telekalakítás nem jár a nyilvántartott régészeti lelőhely veszélyeztetésével és állapotromlásával, a kérelmezett telekalakítás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeit nem sérti, ezért örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy amennyiben a nyilvántartott régészeti lelőhely területén beruházást kívánnak megvalósítani, az engedélyezési eljárás során hatóságomat a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (1) a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében szakhatóságként meg kell keresni. A telekalakítás eredményeképpen a régészeti lelőhely a létrejövő 1330/2 hrsz.-ú ingatlant érinteni fogja.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás kulturális örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.

Az Ákr. 120. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, ha a hatóság megállapítja, hogy a másodfokú hatóság, a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését annak közlésétől – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 5/A. §-ába ütköző esetben a büntetőügyben hozott határozat közlésétől – számított egy éven belül, legfeljebb egy ízben módosítja vagy visszavonja.

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdés(ek), továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a Földhivatali Osztály 2024. április 13. napján kelt, 805120/6/2024. számú határozatát visszavontam és a rendelkező részben foglaltak szerint 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.

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 döntés becsatolása mellett az alábbi okiratok benyújtása szükséges:

Amennyiben változatlan tulajdoni állás mellett kéri az átvezetést:

- erre irányuló kérelem,
- ingatlanonként 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.

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 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.

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 közlésével 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. augusztus 30.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Határozatot kapiák:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Pazár Róbert | 2040 Budaörs, Budakeszi u. 4. |
| 2. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. |
| 3. ELMŰ HÁLÓZATI KFT. | 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. |
| 4. Irattár | helyben |

A határozatot véglegessé válása után kapja:

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| 5. Pazár Róbert | 2040 Budaörs, Budakeszi u. 4. |
|------------------------|-------------------------------|