



POSTÁZÓBA ÉRKEZET

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2025 MÁRC 17

2025 MÁRC 18

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 805001-3/2025

Tárgy: Telekalakítási eljárás

Ügyintéző: Lengyel Mónika

Hiv. szám:

Telefon: 06 (1) 279-2090

Melléklet:

E-mail: foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: MAPEI Kft (2040 Budaörs, Sport utca 2.)

Kérelmezett ingatlan: Budaörs belterületi 4146/13, 4148 hrsz

Az eljárás megindulásának napja: 2024. január 2.

HATÁROZAT

MAPEI Kft. (2040 Budaörs, Sport utca 2.) meghatalmazásából eljáró Kérészy András (1123 Budapest, Kék Golyó utca 15/A) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Budaörs belterületi 4146/13, 4148** helyrajzi számú földrészlet(ek)re, Kérészy András (Földmérő ig.sz.: 7488; Ing.rend.min.sz.: 0612/1990) földmérő által B_örs_4146_13_4148 munkaszámom készített, az ingatlanügyi hatóság által 606681/2024 számon záradékoltt, földrészletek határrendezéséről 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.

INDOKOLÁS

MAPEI Kft. (2040 Budaörs, Sport utca 2.) meghatalmazásából eljáró Kérészy András (1123 Budapest, Kék Golyó utca 15/A) 2025. január 2. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési 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 záradékoltt változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.

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

KRID: 32970R721: Hivatali kanti rövidnév: PMKHRI IDFH



20250317-0845-022219-0-00

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. 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:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (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 – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vágy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül 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 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a

- 4146/13 hrsz földrészlet a „Gksz-8” jelű beépítésre szánt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület övezetbe és a „KÖU” jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület övezetbe, a

- 4148 hrsz földrészlet a „KÖU” jelű beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület övezetbe tartozik

A telekalakítás a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon jelölt kötelezően figyelembe veendő szabályozási vonallal jelölt közterület alakításával összhangban történik.

A településen változtatási tilalmat elrendelő jogszabály hatályban van, de az a tárgyi ingatlan(oka)t nem érinti.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a R. 23/B. § (1) bekezdésben előírt vizsgálati feltételeknek megfelel.

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

Az ELMŰ HÁLÓZATI KFT. (1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.) és az OPUS TIGÁZ Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.) mint vezetékjog jogosult a telekalakításhoz hozzájárult.

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdés, 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 évi 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 10.600 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 10.600 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 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, 2025. március 8.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:


 Lengyel Mónika
 földügyi szakügyintéző



A határozatot kapják:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. MAPEI Kft. képviseletében Kérészy András | 1123 BUDAPEST Kék Golyó utca 15/A |
| 2. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | 2040 BUDAÖRS Szabadság út 134. |
| 3. TIGÁZ Zrt. | 4200 HAJDÚSZOBÓSZLÓ Rákóczi utca 184. |
| 4. ELMŰ HÁLÓZATI Kft. | 1132 BUDAPEST XIII. Váci út 72-74. |
| 5. Irattár | helyben |

A határozatot véglegessé válása után kapja:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 6. MAPEI Kft. képviseletében Kérészy András | 1123 BUDAPEST Kék Golyó utca 15/A |
|---|-----------------------------------|

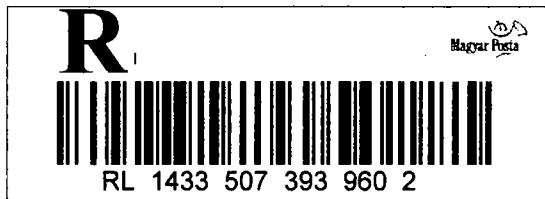
PVKH FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 1.
BUDAPEST,112.
Pf.:309
1519

Iratszám: 805001/2025.01.02

POSTÁZÓBA ÉRKEZETI

2025 MÁRC 17.

DÍJ HITELEZVE
BUDAPEST 62.
1376



Ért.: A/1

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BUDAÖRS
Szabadság út 134.
2040



TÉRTIVEVÉNY

DLX 250313 1 000000 000000 000000 000000