

2025 JAN 14		2025	
11/67-1/2025		a	
1/733/2025		1/733/2025	

a 119/2025. (III. 27.) Kt. határozat



2. melléklet

2223

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 840002/2025.

Előzmény ügyiratszám: 840290/2024

Ügyintéző: Makádi Zsoltné

Telefon: 06 (28) 514-305

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

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési kérelem

Hiv. szám:

Melléklet: -

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Tölgyfa-BAU Kft. (2230 Gyömrő, Péteri út. 5002/5)

Kérelmezett ingatlan(ok): Pécel belterület 1920/2, 1920/7 helyrajzi számok

Az eljárás megindításának napja: 2024.11.06.

HATÁROZAT

Tölgyfa-BAU Kft. (2230 Gyömrő, Péteri út. 5002/5) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Pécel 1920/2, 1920/7 helyrajzi számú földrészteltekre, Mikes Gergely földmérő által 133/2024 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 636.809/2024 számon záradékolt, földrészteltek megosztásáról szóló változási vázrajz szerinti

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 6.)-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. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani 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

Tölgyfa-BAU Kft. tulajdonos, 2024. november 06.-án a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.)-hoz, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. ☎ 2101 Gödöllő, Pf.: 390

☎ 06-28 514-305, e-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu KRID: 627107959

Web: <https://www.pvkh.hu>

2025. JAN 21

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 díjai megfizetésre kerültek.

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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak, a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezeti telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi 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 a fentiekben foglaltaknak nem felel meg.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

A hatályos településrendezési eszköz a Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező SZT-83 jelű Szabályozási Tervlap szerint az ingatlanok „Lke-SZ/2” jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ 2. melléklete szerint az övezet paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) legnagyobb beépítettség terepszint alatt és felett: 30 %,
- c) legkisebb kialakítható telekterület: 800 m²,
- d) legkisebb zöldfelület: 50 %,
- e) kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 18,0 m.

A HÉSZ 38.§ (2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.

(3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

Az érintett telkekre vonatkozóan változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelkezés nincsen hatályban.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a Méptv., az OTÉK, az R., és a HÉSZ előírásainak megfelel.

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

A telekalakítási kérelemhez csatolt nyilatkozatok alapján a következőket állapítottam meg:

A kérelmezett ingatlanok a 133/2024 munkaszámon készített változási vázrajz szerinti kialakítására a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete alapján történik.

Fentiek alapján a tervezett ingatlanok telekalakításhoz Pécel Város Jegyzője közútkezelői hozzájárulását feltételek kikötése nélkül megadta.

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

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 6.) –nál (cím 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.) 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 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzeti 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 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog 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 1/2024.(I.30.) KTM rendelet 10. § (1) rendelkezik.

A telekalakítási engedélyezési eljárással érintett ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak eljárásba történő bevonása a 12/2015. (V. 14.) AB határozat és az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján megtörtént.

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.

Gödöllő, 2025. január 02.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Dr. Fazekas Gábor
osztályvezető

Határozatot kapják:

- | | | |
|----|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. | Tölgyfa-BAU Kft. (tulajdonos) | 2119 PÉCEL, Állomás u.20. |
| 2. | Bánfalvi Árpád(tulajdonos) | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 3. | Bánfalvi Árpádné (tulajdonos) | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 4. | Bánfalvi Csaba (tulajdonos) | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 5. | PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA(szomszéd) | 2119 PÉCEL Kossuth tér 1. |
| 6. | Baksán György (szomszéd) | 2119 PÉCEL,Jókai utca 100. |
| 7. | Baksán Györgyné (szomszéd) | 2119 PÉCEL,Jókai utca 100. |
| 8. | Irattár | helyben |

A kiadmány hitelélül:

Makádi Zsoltné
kiadmányozó



Mikes Gergely
Földmérő Vállalkozó
2119 Pécel, Tőhötöm vezér u. 9.
Tel.: 06-30-232-64-64

Munkaszám: 133/2024

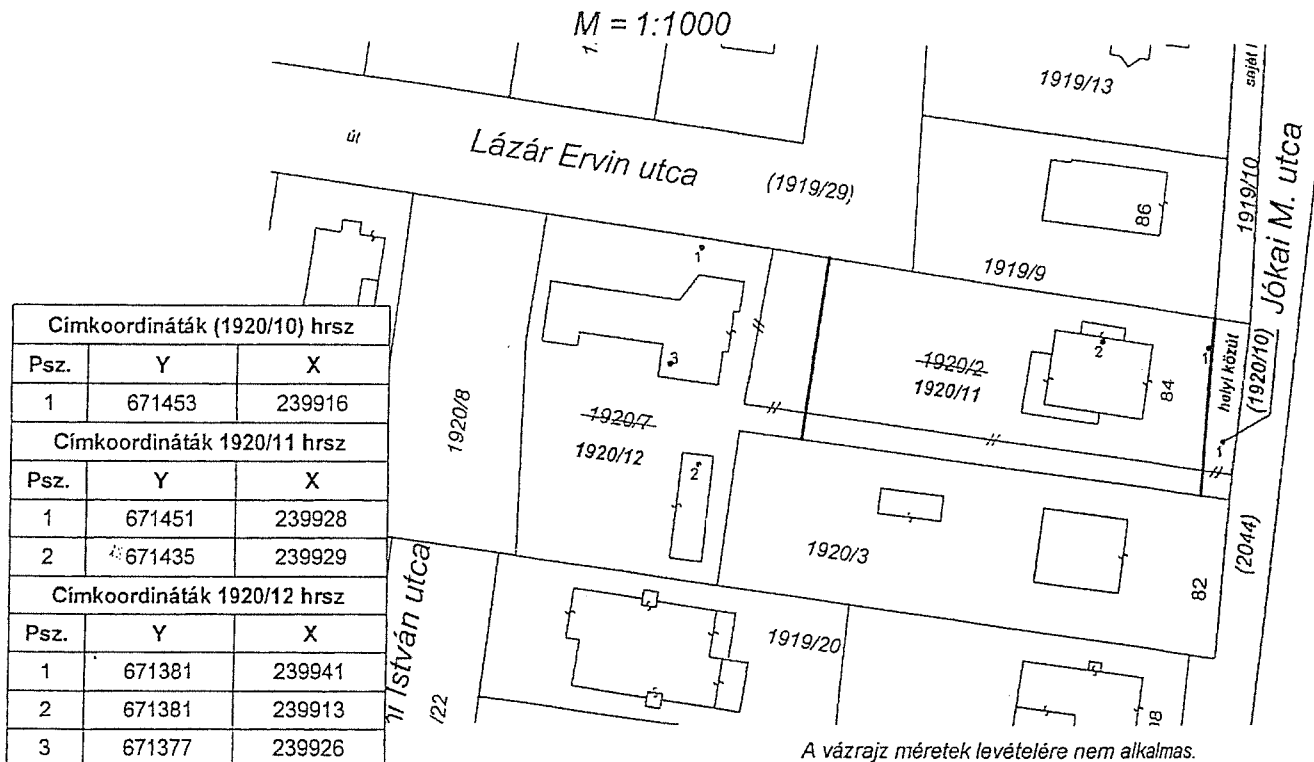
a 119/2025. (III. 27.) kt. határozat 2. melléklete

Pécel
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2430/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1920/2, :/7 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²	jel	műv. ága				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1920/2		kivett lakóház, udvar		0.1361	-	1920/10		kivett helyi közút		0.0095	-		
1920/7		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1502	-	1920/11		kivett lakóház, udvar		0.1279	-		
						1920/12		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1489	-		
Össz.:				0.2863						0.2863			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

636 809 / 2024
E-10 / 2024

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

Pécel, 2024.10.14.

Készítő:
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2024. 10. 21. nap

Minőséget tanusító:
Gőblösné Tóth Edit
okleveles térképész
Mérnöki kamara sz.: 13-4215
Ing.rend.min.sz.: 1075/90
GDI Geodézisi vezető tervező

Ing. rend. min. szám: 1075/1990
Földmérő ig. száma: 10302

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Pappné Rácz Marianne
Földmérő mérnök