



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

A HATÁROZAT VÉGLEGES.

Budapest, 2022. év 11. hó 24. nap

aláírás

Ügyiratszám: 805465/6/2022

Ügyintéző: Boros Zoltán

Telefon: (1) 279-2090

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési eljárás

Solymár 1012/4; 1044/6; 1047/2 hrsz.

Hiv. szám: -

Melléklet: -

HATÁROZAT

dr. Cserné Ulányi Andrea (2083 Solymár, Majthényi Károly u. 2.) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Solymár település 1012/4; 1044/6; 1047/2 helyrajzi számú földrészlet(ek)re Blum Gábor (Földmérő ig. száma: 6952/2015; Ing.rend.min.szám: 2358/2019) által, 117/2021 munkaszámmon készített, és az ingatlanügyi hatóság által 606720/2021, (E-29/2022) számon 2022. 09. 09. napján záradékolt változási vázrajz szerinti

telekalakítást (határrendezés) engedélyezem.

Az eljárásban szakértőként közreműködő Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész a 2022. október 07. napján kelt, PE/TELEK-AF/02414-2/2022. 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 törlésre kerül.

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezhető.

A telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés a közléssel véglegessé válik. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei 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 nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az IKR-rendszeren keresztül lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: "<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>"

INDOKOLÁS

dr. Cserné Ulányi Andrea (2083 Solymár, Majthényi Károly u. 2.) 2022. szeptember 28. napján a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2022. szeptember 28. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

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](mailto:foldhivatal.budakeszi@pest.gov.hu)

Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

KRID: 329708721; Hivatali kapu rövidnév: PMKHBUDFH

Az eljárás során megállapítottam, hogy a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció a hiánypótlási felhívást követően 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 Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, PE/TELEK-AF/02414-2/2022.** 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 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 a Solymár nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 14/2016. (VII.22.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan(ok) a „Lke-0-2” és „Lke-0-3” jelű kertvárosias lakóterület övezetbe tartoznak.

A HÉSZ 53. § szerint az „Lke-0-2” jelű övezet paraméterei:

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Beépítés módja:                                | oldalhatáron álló    |
| a) legkisebb telekméret:                       | 700 m <sup>2</sup> , |
| b) kialakítható új telek legkisebb szélessége: | 14 m,                |
| c) legnagyobb megengedett beépítettség:        | 25 %,                |
| d) legnagyobb beépítettség terepszint alatt:   | 30 %,                |
| e) legkisebb zöldfelület mértéke:              | 50 %,                |
| f) legnagyobb épületmagasság:                  | 5 m.                 |

A HÉSZ 53. § szerint az „Lke-0-3” jelű övezet paraméterei:

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Beépítés módja:                                | oldalhatáron álló    |
| a) legkisebb telekméret:                       | 700 m <sup>2</sup> , |
| b) kialakítható új telek legkisebb szélessége: | 14 m,                |
| c) legnagyobb megengedett beépítettség:        | 30 %,                |
| d) legnagyobb beépítettség terepszint alatt:   | 30 %,                |
| e) legkisebb zöldfelület mértéke:              | 50 %,                |
| f) legnagyobb épületmagasság:                  | 5 m.                 |

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az OTÉK, az FVM rendelet, 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, 2022. november 18.

dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Ph.

Boros Zoltán  
földügyi szakügyintéző



# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (1012/4), (1044/6), 1047/2 helyrajzi számú földrészek határrendezéséről

2-3174/2021

| Címkoordináták 1047/2 hrsz |        |        |
|----------------------------|--------|--------|
| Psz                        | Y      | X      |
| 1                          | 640631 | 249613 |
| 2                          | 640621 | 249643 |

M= 1:1000



„A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.”  
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

| 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. m <sup>2</sup> |    |                        | jel       | műv.ága                | o. min. | ha. m <sup>2</sup> |    |                                                                                                          |            |
|                         |           |                        |         |                    |    |                        |           |                        |         |                    |    |                                                                                                          |            |
| 1                       | 2         | 3                      | 4       | 5                  | 6  | 7                      | 8         | 9                      | 10      | 11                 | 12 | 13                                                                                                       | 14         |
| (1012/4)                |           | Kivett, vízmosság      |         | 0.0502             | -  | (1012/4)               |           | Kivett, vízmosság      |         | 0.0424             | -  |                                                                                                          |            |
| (1044/6)                |           | Kivett, út             |         | 0.0296             | -  | (1044/6)               |           | Kivett, helyi közút    |         | 0.0349             |    | Vezeték jog 209 m2-re (37347/2/2016.04.04),Jogosult: OPUS TIGÁZ Zrt. 4200 Hajdúszoboszló Rákóczi u. 184. |            |
| 1047/2                  |           | Kivett, Lakóház, udvar |         | 0.1230             | -  | 1047/2                 |           | Kivett, Lakóház, udvar |         | 0.1255             | -  |                                                                                                          |            |
|                         |           | Összesen:              |         | 0.2028             | -  |                        |           |                        |         | 0.2028             | -  |                                                                                                          |            |

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

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

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Solymár, 2021.07.15. BLUM GÁBOR  
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK  
ING.R.SZ: 2358/2019  
GDT: 13-10808  
SOLYMÁR, TURISTA U. 10.

Készítő és Minőséget tanúsító:

Ing.rend.min.sz.: 2358/2019  
Geod. terv.min. sz.: GD-T/13-10808  
földmérő ig.szám: 6952/2015

Budapest 2022. hó ..... nap



Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.: 2358/2019

Pest Megyei Körmányhivatal  
Földhivatali Osztály 1  
1117 Budapest, Karmány Frigyes út 3.

Iktatva: 2022 SEPT 07.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| ..... lkt sz. mell. .... db |         |
| Előszám:                    | Előadó: |