



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 895114/4/2024.06.03

Ügyintéző: Urbán Judit

Tárgy: Az NPD 2015 Kft., székhelye: 1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. 5/1. által meghatalmazott dr. Szelei Flóra Léda ügyvéd, székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. telekalakítási engedélyezési kérelme

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Határozat

Az NPD 2015 Kft. által meghatalmazott dr. Szelei Flóra Léda kérelmére a 671200/21. szám alatt záradékolt, majd a 673223/23 szám alatt újrazáradékolt, a BE-MÉR-FÖLD Kft. által készített, 6-5/2018. munkaszámú változási vázrajz alapján a(z) **Nagymaros 1456/6 és 1456/13 hrsz.-ú földrészlet(ek)**

telekalakítását az alábbiak szerint engedélyezem.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Jegyzet
Alrészlet		műv.ág	min.o	Terület		Alrészlet		műv.ág	min.o	Terület		
Hrsz	jel			ha,m ²	AK	Hrsz	jel			ha,m ²	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1456/6	-	kivett, saját használatú út	-	0.3217	-	1456/15	-	kivett, közforgalmú vasút	-	12.8734	-	Vezetékjog 156 m2-re Jogosult: Elektromos Művek Nyrt., 1132 Bp. Váci utca 72-74. III/4. 36717/2005.04.27 Vezetékjog 147 m2-re(VMB-204/2009, (7566)). Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74. 33617/2010.02.10. III/8.
						1456/16	-	kivett, helyi közút	-	0.3026	-	Vezetékjog 40 m2-re(VMB-154/2009) Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74. 43932/2010.05.25. III/3.
1456/13	-	kivett, közforgalmú vasút	-	13.1295	-	1456/17	-	kivett, országos közút	-	0.1819	-	Vezetékjog 160 m2-re(VMB-154/2009) Jogosult: ELMŰ Hálózati elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74. 43933/2010.05.25. III/11. Vezetékjog 213 m2-re(VMB-185/2009)Jogosult:ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74. 45442/2010.06.21. II/13.
						1456/18	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0789	-	Vezetékjog:41 m2-re(VMB-154/2009)Jogosult:ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74. 43.933/2010.05.25. III/11.
						1456/19	-	kivett, közforgalom elől elzárt magánút	-	0.0145	-	Vezetékjog 4 m2-re(VMB-154/2009)Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Bp. Váci út 72-74. 43.932/2010.05.25. III/3.
Összesen:			-	13.4513	-		-		-	13.4513	-	

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 12.

2600. Vác, Dr.Csányi László krt.16. Tel.: 06 27 200-590, KRID: 714537339

e-mail: foldhivatal.vac@pest.gov.hu

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

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

Tájékoztatom, hogy a tárgyi, 895114/4/2024.06.03 számú engedély a tervezett tevékenység szempontjából nem pótolja más hatóság jogszabályban előírt hozzájárulását.

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

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a végleges – záradékkal a jobb felső sarokban ellátott – telekalakítási engedély alapján az engedélyezett változtatás ingatlan-nyilvántartási átvezetését külön eljárásban szükséges kérelmezni. Az eljáráshoz tulajdonjogi változások esetén az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.-32. § szerint meghatározott alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő ügyvédi-, vagy közjegyzői bejegyzési okirat, valamint minden esetben a változással érintett ingatlan(ok) tulajdonosai által aláírt – földhivatal által záradékolt – változási vázrajz is szükséges. A záradékolt változási vázrajz(ok) a végleges engedély(ek)kel együtt, összekapcsolva kerül(nek) kiadásra.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12.) 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.

A telekalakításban érintett ingatlanok örökségvédelmi érintettségét „nyilvántartott régészeti lelőhely” jogi jelleg) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 39/A § f) pontja, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 88. § (3) és 89. § (6) bekezdései szerinti tulajdoni lapokra történő felvezetéséről határozatommal egyidejűleg intézkedtem.

INDOKOLÁS

Az NPD 2015 Kft a(z) Nagymaros 1456/6 hrsz-ú ingatlan(ok) résztulajdonosa által meghatalmazott dr. Szalai Flóra Léda 2024.06.03. napon telekalakítási kérelemmel fordult hatóságomhoz, melyben a földrészlet(ek) megosztását kérte.

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 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.

A fenti szakkérdés vizsgálata során következőket állapítottam meg:

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

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 – a 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 a Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (XI.21.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Kök” jelű vasúti, „Köu” jelű közút és „Lke-F” jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ 1. melléklet 2.12. pontja szerint az övezet paraméterei:

- a) a beépítés módja: szabadon álló,
- b) kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m²,
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %,
- d) legkisebb zöldfelület: 60 %.

A telekalakítás során a szabályozási tervlapon feltüntetett szabályozási vonal megfelelően lett figyelembe véve.

Az érintett telkekkel kapcsolatban változtatási tilalmat elrendelő rendelkezés nincsen hatályban.

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

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.

A tárgyi telekalakításban érintett Nagymaros, 1456/6 hrsz. ingatlan érinti a közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő 10832. és 10833. azonosító számú „Nagymaros – Duna-part” néven nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. A telekmegosztás műemléket, műemléki jelentőségű területet nem érint. Tekintettel arra, hogy telekalakítás önmagában nem jár az ex lege védett régészeti lelőhely veszélyeztetésével és állapotromlásával, a kérelem **örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.**

Felhívom ugyanakkor a kérelmező NPD 2015 Kft. (1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. 5/1.) és a meghatalmazott dr. Szelei Flóra Léda ügyvéd figyelmét, hogy amennyiben a nyilvántartott régészeti lelőhely területén földmunkával járó tevékenységet kívánnak végezni (tereprendezés, 30 cm mélységet meghaladó földmunkavégzés), az engedélyezési eljárás során Hatóságomat *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében szakhatóságként meg kell keresni. **Amennyiben a régészeti lelőhelyen földmunkával járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve (pl. építkezés egyszerű bejelentéssel), akkor a Korm. rendelet 21. § (1) bekezdésének értelmében az csak Hatóságom engedélyével vagy nyilatkozata alapján végezhető, legalább régészeti megfigyelés mellett.**

Felhívom továbbá a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítás során létrejött új ingatlanok *a kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 74. § (3) bekezdése értelmében **az ingatlan-nyilvántartásban (tulajdoni lapon) a régészeti lelőhelyre mint jogi jellegre vonatkozó feljegyzés elmaradása a védettség fennállásának tényét nem érinti, a védettség az újonnan létrejött ingatlanokra is kiterjed, amennyiben a nyilvántartott régészeti lelőhely területére esnek.**

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

384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 23. § (4) bekezdés szerint: „A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.”

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 az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 10. § 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.

Vác, 2024. 07. 09.



Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Urbán Judit

szakügyintéző

Értesülnek:

1 dr. Szelei Flóra Léda
emelet

2 ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.

3 MÁV ZRT.

4 NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

5 NPD 2015 KFT

6 PVKH Állami Főépítész iroda

7 PVKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY kizárólag elektronikus úton értesül

úton értesül

8 Irattár

1054 BUDAPEST Szabadság tér 7. Bank Center Irodaház 6.

1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

1087 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 54-60

2626 NAGYMAROS Fő tér 5

1056 BUDAPEST Belgrád rakpart 12. 5. em. 1.

kizárólag elektronikus úton értesül

Helyben

