



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH Földhivatali Főosztály

Földhivatali Osztály 4.

A döntés végleges.

Dunakeszi, 20. 25 év 12 hó 22 nap



Ügyiratszám: **830053/3/2025.10.06.**

Ügyintéző:

Telefon: 06 27/795-636

Tárgy: **Telekalakítási- engedélyezési eljárás**

Fót zártkert 8207

HATÁROZAT

() által benyújtott **telekalakítási engedélyezési** kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Fót zártkert 8207** helyrajzi számú földrészletre földmérő által **12/2025** munkaszámon készített, és az ingatlanügyi hatóság által **623436/2025.** számon, **2025. szeptember 15.** napján záradékolt változási vázrajz szerinti

telekalakítást (telekmegosztás) engedélyezem.

Az eljárás során közreműködő PVKH Állami Főépítészeti Iroda a szakkérdés vizsgálatát követően kiadott szakmai állásfoglalásában megállapította, hogy a telekalakítás településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak megfelel, és az kikötés nélkül engedélyezhető.

Jelen határozat a kézbesítéssel válik véglegessé.

A telekalakítási eljárásért fizetendő 38.000 Ft, igazgatási- szolgáltatási díj megfizetésre került.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-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. 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 e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: "<https://epapir.gov.hu>".

INDOKOLÁS

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 4.

2120 Dunakeszi, Verseny utca 3.

Telefon: (27)795-634

E-mail: foldhivatal.dunakeszi@pest.gov.hu ; KRID: 263335919

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

() 2025. október 06-án a Fót zártkert 8207 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan telekalakítási-engedélyezési eljárás iránti kérelmet nyújtott be a Földhivatali Osztály 4-hez.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás díja megfizetésre került.

A villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 5. § (8) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az ELMŰ Hálózati Kft. a 623436/2025. számon záradékolt változási vázrajzot ellenjegyezte, ezáltal a telekalakításhoz hozzájárult.

A szakkérdés vizsgálatával megkeresett Állami Főépítészeti Iroda a Budapesten, 2025. május 14-én kelt, PE/TELEK-AF/01717-2/2025. számú szakmai állásfoglalásával - az alábbi indoklással - telekalakítási eljárást engedélyezte:

„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, 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.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 3. § (1) – (3) bekezdése alapján a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha arra a TÉKA lehetőséget biztosít és az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai vélemény kiállításra került.

A hatályos településrendezési eszköz a Fót Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2019. (IX.26.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-5 számú Szabályozási Tervlap szerint az ingatlanok a „Lke-1” jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ Beépítésre nem szánt övezetek 3. melléklet 5. pontja tartalmazza az övezet paramétereit:

- a) beépítési mód: oldalhatáron álló,*
- b) legkisebb telekméret: 800 m²,*
- c) legnagyobb beépítettség terepszint felett: 30 %,*
- d) legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 30 %,*
- e) legkisebb zöldfelület mértéke: 50 %,*
- f) előkert: K.*

Lakóterületen a legkisebb kialakítható telek szélessége 16,0 m eltérő övezeti előírások hiányában.

HÉSZ 16.§ (2) A szabályozási vonallal érintett telkek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete és meglévő beépítettségi paraméterei nem teljesíti az építési övezeti, övezeti előírásokat.

A szabályozási vonal megfelelően lett figyelembe véve az eljárás során.

Az érintett telkekre vonatkozóan változtatási tilalomról szóló rendelkezés nincsen hatályban.

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

A fenti tényállás a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, 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. § (2) bekezdése alapján A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes. A telekalakítási hatóság a telekalakítás engedélyezése esetén a változási vázrajzot „A telekalakítást a ... számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes.” záradékszöveggel látja el. A telekalakítási engedély véglegessé válásával egyidejűleg a változási vázrajzot az ingatlanügyi hatóság újrazáradékolja.

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 alapidatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 10 §-a rendelkezik.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a 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 döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatásköröm és illetékességem a 2021. évi C. törvény 20. §-án, valamint a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Dunakeszi, 2025. december 06.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Kecskésné Szabó Lidia
ügyintéző



Értesülnek:

- 1.
- 2.
3. ELMŰ Hálózati Kft.
4. Irattár

1117 Budapest, Hengermalom út 18.

Szomszédos magántulajdonú ingatlanok tulajdonosai:

Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 4.
2120 Dunakeszi, Verseny utca 3.
Telefon: (27)795-634
E-mail: foldhivatal.dunakeszi@pest.gov.hu ; KRID: 263335919
Web: <https://www.pvkh.hu>

Munka száma: 12/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 8207 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M= 1:500



A változás akaratomnak megfelelően történt: 2025. DEC. 22. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Dunakeszi

2025 DEC. 22



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

CÍMKOORDINÁTA

HRSZ	PSZ	Y (m)	X (m)
8207/1	1	661054	250449

Dunakeszi

440.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megj.
Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz.	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	Jel	műv. ága	min.o.				Jel	műv. ága	min.o.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
8207	-	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület	-	0.0800	-	8207/1	-	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület	-	0.0780	-	VezetékJog - 20 m ² – bej. hat. sz.: 44727/2011.10.24 jogosult: ELMŐ HÁLÓZATI KFT. (1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.)	III/1	
						(8207/2)	-	kivett, közút	-	0.0020	-	-	-	
Összesen:				0.0800	-	Összesen:				0.0800				

2025

Budapest, 2025. május 21.

623436-2025

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

2025 SZEP 15

Dunakeszi, 2025.

hó nap

Ing.rend.min.sz.

Fót város
zártkert
Adatszolg. ikt.sz.: 2/328/2025

a 8207 helyrajzi számú földrészlet telekfelosztásáról

20 m²
8207/1 + 8207/2
m²

19.48

19.48

9.59

9.68

19.03

19.03

4.12

0.92

közút

közút

8207/1

8207/2

lakóépület
(bontásra szánt)

udvar

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							
Hrsz.	Alrészlet		mín.o.	Terület	AK	Beépí- tetttség	Hrsz.	Alrészlet			Terület	AK	Beépí- tetttség	Megj.
	jel	műv. ága		ha. m ²				jel	műv. ága	mín.o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	17
8207	-	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület		0.0800	-	7.03%	8207/1	-	kivett, zártkerti művelés alól kivett terület	-	0.0780	-	7.21%	-
							8207/2	-	kivett, közút		0.0020	-	0.00%	-
Összesen:				0.0800	-		Összesen:				0.0800	-		

készítő
fm ig sz : 10129