



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **A Biatorbágy, 061 hrsz-ú ingatlan telekalakításáról**

MELLÉKLETEI:

- U177/1/2021 munkaszámú változási vázrajz
- 805508-3/2022 ügyiratszámú földhivatali engedélyező határozat
- Biatorbágy Város Képviselő-testületének 337/2021. (XI. 25.) határozata
- 54571/2022.12.05 ügyiratszámú földhivatali végzés, hiánypótlási felhívás

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. február 23.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Műszaki Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Párkányi Ferenc ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Mező Judit osztályvezető

Biatorbágy, 2023. február 16.



## VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174

www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

#### A Biatorbágy, 061 hrsz-ú ingatlan telekalakításáról

##### Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy 061 helyrajzi számú földrészlet megosztását a 2022. november 23-án kelt, november 30-án véglegessé vált, 805508-3/2022 ügyiratszámú határozatában engedélyezte a Pest Megyei Kormányhivatal.

A tárgyi ingatlan megosztásának célja az, hogy a megosztással kialakuló, 061/2 helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartás adatbázisába bekerülő földrészlet értékesíthető legyen a korábban beérkezett vételi szándékban foglaltaknak megfelelően.

A 061 helyrajzi számú, külterületi földrészlet érintett részének értékesítését Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete 337/2021. (XI. 25.) számú határozatában támogatta.

A Gksz-2 építési övezeti besorolásban lévő ingatlan megosztás utáni értékesíthetőségének feltétele a belterületbe vonás végrehajtása is, amit, mint a vételi szándékban felsorolt feltételek együttes teljesülését a fent említett határozatban a Képviselő-testület elfogadott. Ebből következően javaslom, hogy a belterületbe vonáshoz való hozzájárulás jelen eljárásban történjen meg.

Tekintettel arra, hogy a fenti számú határozat a megosztással kialakuló egyik ingatlan későbbi értékesítéséről szóló döntést tartalmazta, az egyesített telekalakítási eljárásban, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetési szakaszában a Pest Vármegyei Kormányhivatal 54571/2022.12.05. ügyiratszámú, 2023. február 15-én beérkezett végzésében – 15 napon belül teljesítendő – hiánypótlási felhívással fordult Biatorbágy Város Önkormányzatához, a Képviselő-testület döntésének benyújtását kérte a Biatorbágy külterület 061 helyrajzi számú ingatlan telekalakítására vonatkozóan.

Az ingatlan megosztásának ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez tehát szükséges a tulajdonosi hozzájárulás, melyet Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete adhat ki.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján hozza meg döntését!

Biatorbágy, 2023. február 16.

**Tarjáni István s.k.**  
**Polgármester**

## **Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2023. (II.23.) határozata**

### **A Biatorbágy, 061 hrsz-ú ingatlan telekalakításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy a Biatorbágy 061 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához az U177/1/2021 munkaszámú, az ingatlanügyi hatóság által 606733/2022, (E-62/2022) számon 2022. szeptember 29-én záradékolt-, a Pest Megyei Kormányhivatal 805508-3/2022 ügyiratszámú, 2022. november 23-án kelt, november 30-án véglegessé vált határozatában engedélyezett változási vázrajz szerint hozzájárul.
2. A változás ingatlan-nyilvántartás tartalmában való átvezetéséhez – változatlan tulajdoni viszonyok mellett – a Képviselő-testület hozzájárulását adja.
3. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a kialakuló ingatlanok értékbecslésének megrendeléséről gondoskodjon.
4. A Képviselő-testület a telekalakítással kialakuló 061/1 és 061/2 helyrajzi számú földrészletek belterületbe vonásához hozzájárul.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

## K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. november 25-én megtartott zárt ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
337/2021.(XI. 25.) határozata**

### **Biatorbágy, 061 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 061 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Támogatja a 061 hrsz-ú ingatlan szabályozással érintett, 7726/2 hrsz.-ú földrészlettel határos részének értékesítését, azzal a feltétellel, hogy a felmerülő költségeket a Vevő vállalja.
- Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály



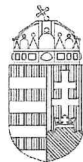
Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.  
jegyző

a kiadmány hitelül:

  
Pénzesné Szép Anna  
jegyzőkönyvvezető

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal	
Érkeztetés száma:.....	
Iktatás ideje: 2022 DEC 09.	
Iktatószám: 10/507-4/2022	
Ügyintéző: B.VA	



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



**Ügyiratszám:** 805508-3/2022  
**Ügyintéző:** Bálintné Péter Dóra  
**Telefon:** (1) 279-2090

**Tárgy:** Egyesített telekalakítási eljárás  
Biatorbágy 061 hrsz.  
**Hiv. szám:** -  
**Melléklet:** -

## HATÁROZAT

**Biatorbágy Város Önkormányzata** (2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a) által benyújtott **egyesített telekalakítási engedélyezési** kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Biatorbágy** település **061** helyrajzi számú földrészlet(ek)re Kormos Dávid (Földmérő ig. száma: 6806; Fórián Zsolt ingatlanrendező minősítő Ing.rend.min.száma: 1976/2006) által, U177/1/2021 munkaszámon készített, és az ingatlanügyi hatóság által 606733/2022, (E-62/2022) számon 2022. 09. 29. napján záradékoltt változási vázrajz szerinti

### telekalakítást (megosztás) engedélyezem.

Az eljárásban szakértőként közreműködő **Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész** a 2022. november 15. napján kelt, **PE/TELEK-AF/02646-2/2022.** 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 eljárás a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg.

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 törölésre 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

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

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

KRID: 329708721; Hivatali kapu rövidnév: PMKHBUDFH



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

**Biatorbágy Város Önkormányzata** (2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a) által 2022. november 04. napján a rendelkező részben részletezett egyesített telekalakítási eljárás megindítására vonatkozó kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2022. november 04. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt 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/02646-2/2022.** 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-rendezeése 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 Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI.29.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a telekalakítás szabályosan történt.*

*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 23.

dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Bálintné Péter Dóra  
szakügyintéző

A határozatot kapják:

1. **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2. ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
3. Irattár

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a  
1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

A határozatot tájékoztatásul kapják:

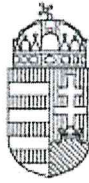
4. PMKh Állami Főépítészeti Iroda

elektronikusan

A határozatot véglegessé válása után kapja:

1. **Biatorbágy Város Önkormányzata**
2. Ingatlan-nyilvántartási Osztály

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a  
helyben



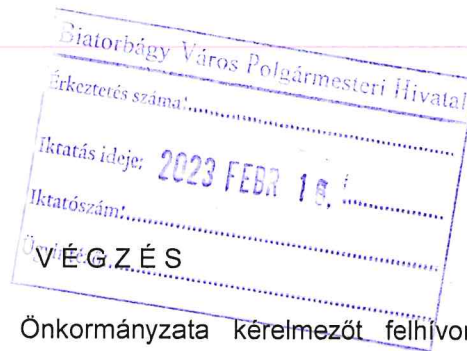
PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 54571/2022.12.05  
Ügyintéző: Fülöp Eszter

54571/2022.12.05

Tárgy : **Hiánypótlási felhívás**

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!



Jelen végzésemmel Biatorbágy Város Önkormányzata kérelmezőt felhívom, hogy döntésem kézhezvételétől számított **15 napon** belül küldje meg osztályunk részére:

- **Biatorbágy Város Önkormányzata képviselő-testületének döntését a Biatorbágy külterület 061 helyrajzi számú ingatlan TELEKALAKÍTÁSÁRA vonatkozóan**

Amennyiben a fenti határidő eredménytelenül telik el, és a megállapított hiánypótlási határidő meghosszabbítását sem kéri az eljárást az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 40. § (1) bekezdése alapján megszüntetem. Tájékoztatom, hogy a hiánypótlási felhívásban foglaltak teljesítésére biztosított határidő az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 39. § (1) bekezdése alapján kérelemre egy alkalommal 8 nappal meghosszabbítható.

Döntésem ellen önálló fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

Biatorbágy Város Önkormányzata a Biatorbágyon, 2022. október 24-én kelt kérelmében telekalakítás átvezetését kérelmezte a Biatorbágy külterület 61 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan. Kérelméhez csatolta a 805508-3/2022 számú végleges telekalakítási engedélyt, a 606733/2022 számon záradékolt változási vázrajzot valamint a 337/2021. (XI.25.) számú képviselő-testületi döntést.

Eljárásom során megállapítottam, hogy a képviselőtestületi döntésben az ingatlan értékesítéséről rendelkeznek, nem pedig annak megosztásáról, ennek okán szóltam fel hiánypótlásra a kérelmezőt.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107 §. értelmében a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Az Inytv. 40. § (1) bekezdése értelmében az eljárást meg kell szüntetni, ha a felhívás ellenére



határidőn belül nem pótolják azokat a hiányosságokat, amelyek miatt a változás nem jegyezhető be. Erre a jogkövetkezményre a hiánypótlásról szóló felhívásban a kérelmezőt figyelmeztetni kell.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 44 § alapján, ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek nem felel meg, vagy megfelel, de a tényállás tisztázása során felmerült új adatra tekintettel az szükséges, az eljáró hatóság határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

A fentiekre tekintettel hívtam fel a kérelmezőt a hiánypótlásra, valamint ismertettem a hiánypótlás elmulasztásának jogkövetkezményeit.

A fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 116. §-a alapján zártam ki.

Hatásköröm és illetékességem az 1997. évi CXLI. törvény 9.§-án, valamint 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 36-37. §-án alapul.

Budapest, 2023. február 9.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

  
Fülöp Eszter  
szakügyintéző

Értesülnek:

1 BIATORBÁGY ÖNKORMÁNYZATA  
2 Irattár

2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/a.  
Helyben



Terratis Kft.

1221 Budapest, Kapisztrán utca 23/b.

Biatorbágy

Város

külterület

Munkaszám: U177/1/2021

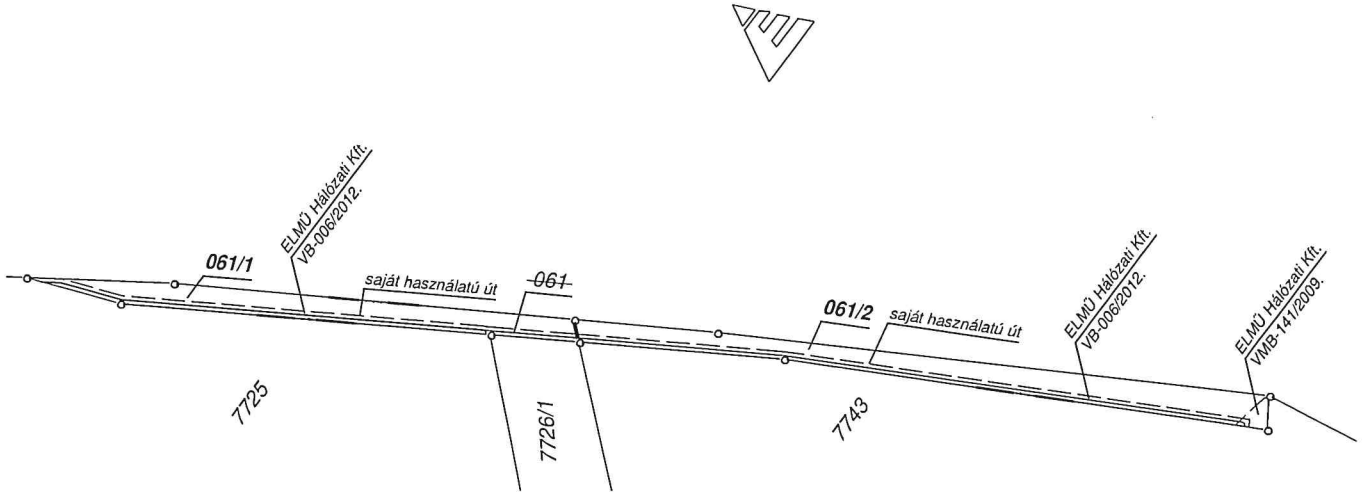
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2063/2022

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 061 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

EOV



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				Min.o.	Min.o.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
061	-	kivett saját használatú út	-	0.2035	-	061/1	-	kivett saját használatú út	-	0.0824	-	Vezetékjog: ELMŰ Hálózati Kft. VB-006/2012. 300 m <sup>2</sup> -re.	
						061/2	-	kivett saját használatú út	-	0.1211	-	Vezetékjog: ELMŰ Hálózati Kft. VB-006/2012. 361 m <sup>2</sup> -re. ELMŰ Hálózati Kft. VMB-141/2009. 41 m <sup>2</sup> -re.	
Összesen:				0.2035						0.2035			

A változás akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Budapest, 2022. augusztus 3.

Kormos Dávid

földmérő ig.sz. száma: 6806

Fórián Zsolt

minőséget tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 1976/2006

mérn.kam.sz.: GD-T 13-11334

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

Budapest, 2022. szeptember 29. hó ..... nap

P.H.  
(Fb)

Szakáiné G. Katalin

ing.rend.min.sz.: 1809/2003

606733-2022

E-62/2022