

**Előterjesztést készítette:** Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester

**Melléklet:** 1. sz: változási vázrajz, 2. sz: telekalakítási engedély

**Elfogadása:** egyszerű többséget igényel

	dátum	aláírás
Előadó		
Közreadás	2025 MÁJ. 23	
Polgármester	2025 MÁJ. 23	
Jegyző	2025 MÁJ. 23	

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete **2025. május 29-én.** napján tartandó  
rendes képviselő-testületi ülésére

### Tárgy:

**Telekalakítási eljárás során kiszabályozott 568/1 hrsz.-ú közút művelési ágú ingatlan  
önkormányzati tulajdonba vétele**

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka település több kivett közút művelési ágú ingatlana szabályozási vonallal érintett terület. Az ezen utak mentén található ingatlanok telekalakítási eljárása során a szabályozási vonal mentén lévő ingatlanrészt az ingatlan tulajdonosa ajándékozás útján az önkormányzat részére átadhatja. Az átadott terület az önkormányzat vagyonát képezi majd, illetve az önkormányzat gondoskodik annak karbantartásáról.

A Képviselő-testületnek döntenie kell az ajándék elfogadásáról és amennyiben az ajándékot elfogadja, úgy fel kell hatalmaznia a polgármestert az ajándékozási szerződés aláírására.

Az 568 hrsz.-ú ingatlan esetében érkezett ajándékozással vegyes telekalakítási igény.

Csobánka 568 hrsz.-ú ingatlan (természetben: Csobánka, Panoráma utca 27.) megosztása (568/1 és 568/2 hrsz.-ú földrésztletekre) után az önkormányzat az 568/1 hrsz.-ú, 54 m<sup>2</sup> nagyságú területet veszi át.

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Csobánka, 2025. május 23.

HATÁROZATI-JAVASLAT I.

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének**

*.../2025. (V.29.) önkormányzati határozata*

*Döntés a telekalakítási eljárás során kiszabályozott 568/1 hrsz.-ú közút művelési ágú ingatlan önkormányzati tulajdonba vétele ügyében*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A Csobánka 568 hrsz.-ú ingatlan (természetben: Csobánka, Panoráma utca 27. telekalakítási eljárása során az út részére az 568/1 hrsz.-on kiszabályozott 54 m<sup>2</sup>-es ingatlant ajándékként elfogadja.
2. Csobánka Község Önkormányzata az 568/1 hrsz.-ú ingatlant tulajdonába veszi, azt karbantartja és fenntartásáról gondoskodik.
3. Felhatalmazza a polgármestert az ajándékozási szerződés aláírására.

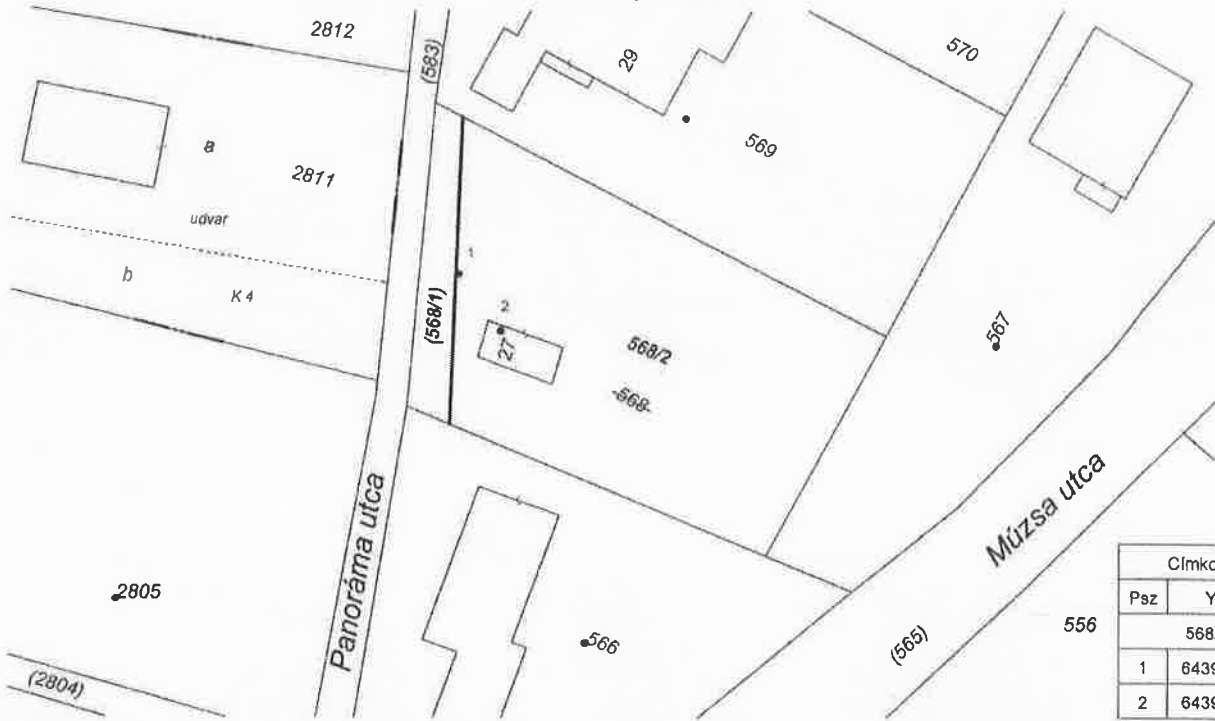
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 568 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:500



Címkoordináták		
Poz	Y	X
568/2 hrsz.		
1	643916	256280
2	643919	256276

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.				jel	műv. ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
568	-	Kivett lakóház, udvar	-	0.0584	-	568/1	-	Kivett helyi közút	-	0.0054	-	-	-
						568/2	-	Kivett lakóház, udvar	-	0.0530	-	-	-
Össz.:				0.0584						0.0584			

A változás akaratumknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Szigetmonostor, 2024. február 17.

Készítő/minőséget tanúsító:

Csalló István János  
földmérő ig. száma: 7462.  
Ing. rend. min. száma: 4058/1995.

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

Szentendre, 2024. március 06. nap.

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. sz.:



Kovács Zsuzsanna  
2261/2015

Csobánka Polgármesteri Hivatal 153
Erkezett: 2024 JUN. 13
Ügyirat sz: 01/2611-5/2024
Előirat sz:
Ügyintéző: Malnou Zs.

## 2. számú melléklet

65/2025



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Hegyí Éva

Digitálisan aláírta: Hegyí  
Éva  
Dátum: 2024.06.12  
16:16:35 +02'00'

Ügyiratszám: 885073-4/2024.

Ügyintéző: Hegyí Éva

✉: hegyi.eva@pest.gov.hu

☎: (26) 312-413/127

Tárgy: Telekalakítás engedély

Melléklet: Véglegessé válást követően kérelmező részére 4 pld. változási vázrajz,

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: Krizákné Moldoványi Judit

Kérelmezett ingatlan(ok): Csobánka belterület 568 helyrajzi szám(ok)

Az eljárás megindításának napja: 2024.03. 20.

### HATÁROZAT

Krizákné Moldoványi Judit (cím: 2014 Csobánka Panoráma utca 27.) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Csobánka belterület 568 helyrajzi számú földrészlet(ek)re vonatkozóan Csalló István János e.v. által 2-1/4/2024 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 665143/2024. számon záradékolt, E-1/2024. számon előzetes nyilvántartásba vett 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 11-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. 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.

### INDOKOLÁS

Krizákné Moldoványi Judit 2023. március 20-án a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11-hez, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentációk benyújtásra kerültek, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás előírt díjai megfizetésre kerültek.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 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

záradékoltt 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, telekmélyiségre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertra, 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.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg.

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 – 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 megközelíthetők 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 Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (XI.30.) számú önkormányzati rendeletével módosított 10/2016. (XI.25.) számú önkormányzati rendelete Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv tárgyi ingatlant „Lke-1” jelű, kertvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetbe sorolja.

Az „Lke-1” jelű oldalhatáron álló beépítésű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 720 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség 14 m, a beépítés legnagyobb mértéke 20%.

A tervezett telekalakítás a szabályozási terven jelölt építési övezet határainak megfelel, azonban Csobánka Község Önkormányzata 2024. január 1-ig nem nyilatkozott az 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (1) bekezdésének megfelelően a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról, tehát azokat a telekalakítás során nem kell figyelembe venni:

60. § (15) E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a HÉSZ előírásainak megfelel.

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

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 11-nél (cím: 2000 Szentendre, Dunakanyar körút 1.) 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 6600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzett 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 6600 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 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 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.

Szentendre, 2024. június 3.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából

  
Bondor Péter  
osztályvezető



Határozatot kapják:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Krizákné Moldoványi Judit ( kérelmező)          | 2014 Csobánka Panoráma utca 27.        |
| 2. Haáder Anna (szomszéd)                          | 2014 Csobánka Múza utca 15.            |
| 3. Varga László Albin (szomszéd)                   | 2014 Csobánka, Múza utca 4.            |
| 4. Dr. Törökné Dr.Zsom Marianna (szomszéd)         | 1012 Budapest, Márvány utca 14.4.em.1. |
| 5. Csobánka Község Önkormányzata (szomszéd)        | hivatali kapu                          |
| 6. Irattár   | helyben                                |
| Végelegessé válás után:                            |  |
| 7. Krizákné Moldoványi Judit ( 3 pld.) + melléklet | 2014 Csobánka Panoráma utca 27.        |