Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 12.

A döntés végleges.

Vác, 20....év.....hó.....nap

.....Ügyintéző

2026 OKT 20.

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 895114/5/2026.07.29
Ügyintéző: Urbán Judit

Tárgy: **Grezner József** 2163 Vácrátót, Malom u. 178/5 szám alatti lakos **által meghatalmazott Seres György** szám alatti lakos **telekalakítási engedélyezési kérelme – KIJAVÍTÓ HATÁROZAT**

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Határozat

Grezner József által meghatalmazott Seres György kérelmére a 671495/26 szám alatt záradékolt, a ROADLINE- GEO Kft. által készített 24/2023 munkaszámú változási vázrajz alapján a(z) **Vácrátót 024/15, 024/16, 024/17 és 032 hrsz.-ú földrészlet(ek) telekalakítását a 895114/3/2026.07.29. számú határozatommal nem engedélyeztem. Elutasító döntésemet jelen kijavító határozattal**

visszavonom.

Ezzel egyidejűleg a tárgyi telekalakítást az alábbiak szerint

engedélyezem.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Min.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
024/15	-	szántó	5	0.8921	18.64	024/15	-	szántó	5	0.8760	~~18.30~~ 18.31	Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés Magassági építési korlátozás 200 méter felett Westel Kft. javára. 31574/1994.02.23.	
024/16	-	szántó	5	0.8921	18.64	024/16	-	szántó	5	0.8410	~~17.57~~ 17.56	Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés Magassági építési korlátozás 200 méter felett Westel Kft. javára. 31574/1994.02.23.	
024/17	-	kivett telephely	-	0.8922	-	024/17	-	kivett telephely	-	0.8342	-	Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés Magassági építési korlátozás 200 méter felett Westel Kft. javára. 31574/1994.02.23.	
032	-	kivett közút	-	0.1849	-	032	-	-	-	0.3099	1.40	-	
							a	kivett közút	-	0.2428	-		
							b	szántó	5	0.0671	1.40		
						Községi területi gyűjtő:				0.0002	-		
Összesen:				2.8613	~~37.28~~ 37.27	Összesen:				2.8613	~~37.27~~		

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

Tájékoztatom, hogy a tárgyi, 895114/5/2026.07.29 számú engedély a tervezett tevékenység szempontjából nem pótolja más hatóság jogszabályban előírt hozzájárulását.

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

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 2021. évi C. törvény 32-35. § 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 Megyei 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.

INDOKOLÁS

Grezner József, mint a(z) Vácrátót 024/15 és 024/16 hrsz.-ú ingatlan(ok) tulajdonosa által meghatalmazott Seres György 2026.07.29 napon telekalakítási kérelemmel fordult hatóságomhoz, melyben a Vácrátót 024/15, 024/16, 024/17 és 032 hrsz.-ú földrészlet(ek) telek határrendezését kérte.

Tárgyi telekalakítását a 2026. 09.14. napon kelt, 895114/3/2026.07.29 számú határozatommal nem engedélyeztem. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 120. § (1) bekezdés alapján: „Ha a hatóság megállapítja, hogy a másodfokú hatóság, a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését annak közlésétől – a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény 5/A. §-ába ütköző esetben a büntetőügyben hozott határozat közlésétől – számított egy éven belül, legfeljebb egy ízben módosítja vagy visszavonja." **Jelen kijavító határozatommal a korábbi elutasító döntést visszavonom, és a tárgyi telekalakítást az alábbiak szerint engedélyezem.**

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.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

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

A magyar építészetről 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 megfeleljen.*

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 Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2020. (II.19.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervlap szerint az ingatlanok az „Gksz-2" jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetbe tartozik.

HÉSZ 5. melléklet:
a) beépítési mód: szabadon álló,
b) minimális telekterület: 4000 m2,
c) maximális beépítettség: 30 %.

HÉSZ 27.§ (8) A Gksz-2 övezetben a 032 hrsz. úttal párhuzamosan a telekhatár ok mentén 1 m magas zajvédő földgát alakítandó ki, többszintű növényborítással. A földgát kizárólag a telekhatár behajtásra kijelölt szakaszán szakítható meg.

Az érintett ingatlanokra vonatkozóan változtatási tilalomról szóló rendelkezés nincsen hatályban.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a R. 23/B. § (1) bekezdésben előírt vizsgálati feltételeknek megfelel.

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**.

A 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.

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A megyei 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, 2026. 10.09.

A kormánymegbízott helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal
421.

Urbán Judit
szakügyintéző

Értesülnek:
1 Grezner József
2 Juhász Gyöngyi Éva
3 Seres György
4 VÁCRÁTÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
5 Irattár

2163 VÁCRÁTÓT Malom utca 178/5.
2113 ERDŐKERTES Vereckei utca 45
2163 VÁCRÁTÓT Rákóczi út 43/b
2163 VÁCRÁTÓT Petőfi tér 3
Helyben