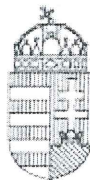


udvarnem. /ed.



NAGYMAROS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA		
Dátum: 2026.02.12.		
Hely: postán		Melléklet:
Ütőszám	Előadó:	

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 895183/4/2025.11.28

Ügyintéző: Tóth Szilvia

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési kérelem

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Nagymaros Város Önkormányzata (2626 Nagymaros, Fő tér 5.) nevében eljáró

Meghatalmazott: Magyar Közút Nonprofit Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.)

Kérelmezett ingatlanok: Nagymaros, külterület 12766 helyrajzi számú földrészlet

Az eljárás megindításának napja: 2025.11.28.

HATÁROZAT

A Nagymaros Város Önkormányzata (2626 Nagymaros, Fő tér 5.) nevében eljáró Magyar Közút Nonprofit Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.) Meghatalmazott által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Nagymaros külterület 12766 helyrajzi számú, a Komunálinfó Zrt. által, a 111-3-63/2022 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 672053/2024 számon záradékoltt, földrészletek megosztásáról szóló változási vázrajz szerinti

telekalakítását az alábbiak szerint engedélyezem.

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
12766	-	kivett vízfolyás	-	1.2128	-	12766/1	-	kivett országos közút	-	0.0010	-	Vezetékjog 4 nm-re ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. VMB-245/2012 engedély számú (21281) Nagymaros 0,4 kV-os fennálló vezeték javára H/13.: 36920/2013.04.30.	
						12766/2	-	kivett vízfolyás	-	1.2118	-	Vezetékjog 7 nm-re ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. VMB-157/2009 engedély számú (2210) VÁC - NAGYMAROS 1. EP 20 kV-os fennálló vezeték javára H/11.: 42771/2010.05.20.	
												Vezetékjog 15 nm-re ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. VMB-116/2012 engedély számú (21277) Kismaros 0,4 kV-os 2.sz.vezetékrendszer javára H/12.: 44936/2012.08.31.	
Összesen:				1.2128	-	Összesen:				1.2128	-		

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 kikötés nélkül engedélyezhető.

Tájékoztatom, hogy a tárgyi ingatlanok megosztásáról kibocsátott 895183/4/2025.11.28 engedélyező határozat 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 2021. évi C törvény 32. § – 47. § 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.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kormr.) 23. § (2) bekezdés alapján a 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 határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 12.)-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 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>.

INDOKOLÁS

A Meghatalmazott 2025. november 28. napon a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 12.)-höz, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy Kérelmező a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentációkat benyújtotta, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás előírt díját megfizette.

A Kormr. 23/B. § alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás a) a Méptv. valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak, valamint c) a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.

A Kormr. 23/B. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

A fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

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.

A Kormr. 23/E. § (1) bekezdése szerint a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatárrendezése, 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 Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2022. (XI.21.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező 1. számú Szabályozási Tervlap alapján az ingatlan Vízgazdálkodási területek övezetbe tartoznak.

27. § (1) Vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) az állóvizek medre és parti sávja,
- c) a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
- d) a vízbázis területek.

(2) Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) Kijelölt partvonal (középvízi meder) hiányában a vízfelületek medrének karbantartására szolgáló sávot a parti sáv méretével azonos szélességben a meder telekhatárától kell szabadon hagyni.

(4) Kikötő, kikötőhely a szabályozási tervben jelölt partszakaszon nem létesíthető.

HÉSZ semmilyen korlátozást nem tartalmaz az érintett telekalakítással kapcsolatban.

Az érintett telekkel kapcsolatban változtatási tilalmat elrendelő rendelkezés nincsen hatályban.

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

A telekalakítási kérelemhez csatolt szolgalmi jog jogosultja:

- az ELMŰ Hálózati Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.), mint vezetékgig jogosult a változási vázrajzon feltüntetettek szerinti telekalakításhoz, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájárult.

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

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. §-a rendelkezik.

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, 2025. december 22.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:



Tóth Szilvia
szakügyintéző

Értesülnek:

- 1 ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
- 2 MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT ZRT. Meghatalmazott
- 3 NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
- 4 Irattár

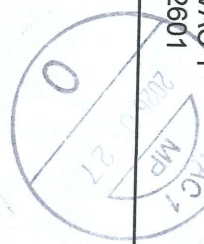
1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
1024 BUDAPEST Fényes Elek utca 7-13.
2626 NAGYMAROS Fő tér 5
Helyben

Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali
Osztály 12.
VÁC
Dr. Csányi László krt. 16
2600

I. 04.29

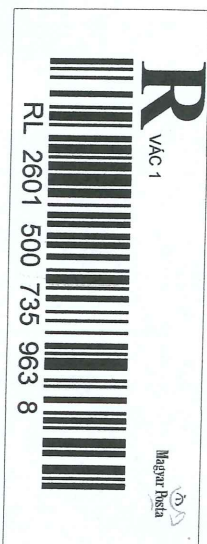
Irátszám: 895183/4/2025. 11.28

DÍJ HITELEZVE
VÁC1
2601



Ért.: A/1

NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
NAGYMAROS
Fő tér 5
2626



TÉRTIVEVÉNY

DLX 260128 /

