



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 805128-4/2023
Ügyintéző: Bálintné Péter Dóra
Telefon: (1) 279-2090

Tárgy: Telekalakítás
Hiv. szám: -
Melléklet: -

HATÁROZAT

Pilisjászfalu Község Önkormányzata (2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.) által benyújtott **egyesített telekalakítási eljárás** megindítása iránti kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Pilisjászfalu** település belterület **122 és 123** helyrajzi számú földrészlet(ek)re dr. Kovács Miklós (Földmérő ig. száma: 6650/2014; Ing.rend.min.száma: 2233/2013) által, 1/2023 munkaszámon készített, és az ingatlanügyi hatóság által a 605091/2023, (E-1/2023) számon 2023. 03. 02.napján záradékolt változási vázrajz szerinti

telekalakítást (telekcsoport újraosztás) engedélyezem.

Az eljárásban szakértőként közreműködő **Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész** a 2023. április 06. napján kelt, **PE/TELEK-AF/00577-2/2023.** ügyiratszámú állásfoglalásában a telekalakításhoz hozzájárult az alábbiak szerint:

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

A szakértőként megkeresett **Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben első fokon eljáró szerv – a 2023. április 17. napján kelt, **PE/EPO/1082-2/2023.** számú ügyiratában az alábbi nyilatkozatot adta:

„Hatóságomhoz érkezett megkeresésére a Pilisjászfalu, 122 és 123 hrsz. alatti ingatlanok telekcsoport-újraosztásának engedélyezési eljárása ügyében a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/F. § alapján meghatározott szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg.

A tárgyi telekalakítás a közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő 58415. azonosító számú „Pilisjászfalu – Jászfalu” néven nyilvántartott római kori régészeti lelőhelyet érinti. Tekintettel arra, hogy a kérelmezett telekalakítás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeit nem sérti, mivel a telekcsoport-újraosztás a lelőhelyet önmagában nem veszélyezteti, a kérelem **örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.**”

Az örökségvédelmi szakkérdésben foglaltak alapján: „A telekalakítás eredményeképpen a „nyilvántartott régészeti lelőhely” jogi jelleg a telekalakítással érintett (Pilisjászfalu 122, és 123 hrsz.) ingatlanokat továbbra is érinteni fogja.”

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 törölnéskére kerül.

Fentiek alapján a telekalakítás engedélyezhető.

A telekalakítási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére 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 Vármegyei 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 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

Pilisjászfalu Község Önkormányzata (2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.) 2023. március 28. napján a rendelkező részben részletezett egyesített telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet nyújtott be a telekalakítási hatósághoz, melynek alapján 2023. március 28. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előirt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul 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 Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, PE/TELEK-AF/00577-2/2023.** 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-rendezése 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 Pilisjászfalu település helyi építési szabályzatáról szóló 21/2012. (IX.07.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Vt-1” jelű településközponti vegyes övezetbe tartozik.

A HÉSZ 21. § (4) helyébe a módosítás 1§. (4) bekezdése szerint az övezet paraméterei:

| | |
|--|----------------------|
| Beépítés módja: | Szabadon álló |
| a) legkisebb telekméret: | 800 m ² , |
| b) kialakítható telek legkisebb szélessége: | 20 m, |
| c) kialakítható telek legkisebb mélysége: | 40 m, |
| d) legnagyobb megengedett beépítettség: | 40 (20) %, |
| e) legnagyobb beépítettség terepszint alatt: | 45 (25) %, |
| f) legkisebb zöldfelület mértéke: | 30 (60) %, |
| g) legnagyobb épületmagasság: | 6 m, |
| Zárójeles értéket lakóépület esetén kell alkalmazni. | |

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Étv., az OTÉK, az FVM rendelet, és a HÉSZ előírásainak megfelel.”

A szakértőként megkeresett **Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben első fokon eljáró szerv – a **PE/EPO/1082-2/2023.** számú ügyiratában indoklása szerint az alábbi nyilatkozatot adta:

„Felhívom a kérelmező Pilisjászfalu Község Önkormányzata (2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.) figyelmét, hogy amennyiben a régészeti lelőhely területén földmunkával járó beruházást kívánnak megvalósítani (30 cm mélységet meghaladó földmunkavégzés, építkezés egyszerű bejelentéssel, a hobbikert-művelés kivételével), az engedélyezési eljárás során hatóságomat a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a Korm. rendelet 88. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében szakhatóságként meg kell keresni.

Amennyiben a területen bármilyen földmunkával járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 21. § (1) bekezdésének értelmében az csak Hatóságom engedélyével vagy nyilatkozata alapján végezhető. A régészeti örökség elemei a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 19. § (2) bekezdése szerint a régészeti érdekű területekről is csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A szakfeladat ellátására a Ferenczy Múzeum Centrum (2000 Szentendre, Fő tér 2-5.; megfigyeles@muzeumcentrum.hu) jogosult. Ennek elmaradása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Ezúton kérem a tisztelt Társhatóságot, hogy a telekalakításban érintett ingatlanok (azaz: Pilisjászfalu, 122 és 123 hrsz.) örökségvédelmi érintettségét („nyilvántartott régészeti lelőhely” jogi jelleg) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 39/A § f) pontja, valamint a Korm. rendelet 88. § (3) bekezdése szerinti tulajdoni lapokra történő felvezetéséről, továbbá a jogerős engedély örökségvédelmi nyilvántartásnak (Építési és Közlekedési Minisztérium Építészetért és Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Régészeti Főosztály; 1358 Budapest, Pf. 14.; lelohely@ekm.gov.hu) történő megküldéséről gondoskodni szíveskedjen.”

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.

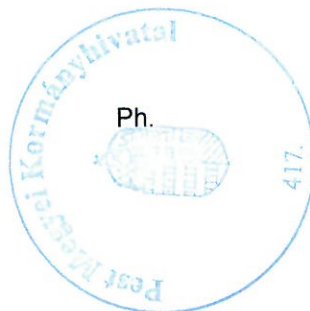
Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § rendelkezik.


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, 2023. április 19.

dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:




Bálintné Péter Dóra
szakügyintéző

A határozatot kapják:

1. **Pilisjászfalu Község Önkormányzata**
2. Irattár

2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.
helyben

A határozatot tájékoztatásul kapják:

3. PVKH Állami Főépítési Iroda
4. PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

elektronikusan
elektronikusan

A határozatot véglegessé válása után kapja:

1. **Pilisjászfalu Község Önkormányzata**
2. Ingatlan-nyilvántartási Osztály

2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33.
helyben