



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főmérnöki Iroda

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2025. év május hó 14. napi ülésére

Szám: 12/161 - 3/2025.
Tárgy: Vác, 6124, 6125/1 és 6125/2 hrsz.-ú földrészleteket érintő telekalakítás és telekcseré
Melléklet: 19 oldal
Előterjesztő: Riez Gyula osztályvezető
Készítette: Molnár Mátyás műszaki ügyintéző
Előadó: -
Előzmény/korábbi döntés: 407/2022. (X.12.); 34/2023. (II.08.); 279/2023.(XII.13.)
Terjedelem: 22 oldal
Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi Osztály osztályvezető

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia
jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester



V á c a D u n n a k a n y a r s z í v e

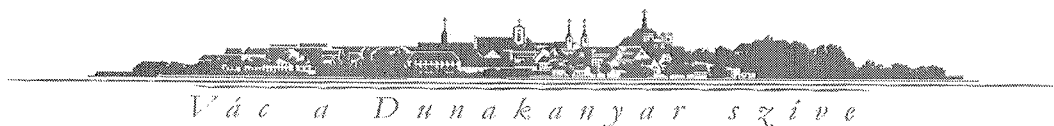
Tisztelt Elnök Úr! Tisztelt Bizottság!

A váci 6125/1 és 6125/2 hrsz.-ú ingatlanok egyik társtulajdonosa – Boahene Teréz – korábban kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot, melyben leírja, hogy a telkük mellett lévő Istráng utca beugrásában lévő vízórájuk és kerítésük megóvása érdekében támfalat építettek. Az utca szintje és a kerítés között több méteres szintkülönbség van. Az Építésügyi Hatóság – 2022. január hónapban, határozatban - a két ferde támfal elbontását írta elő. Amennyiben a tulajdonos valóban elbontja a jelenleg közúton lévő beton támfalat, akkor az erózió hatására a rézsűben lévő föld mennyisége és a telekhatáron lévő leomló betonkerítés veszélyezteti az Istráng utcát és az ott közlekedőket.

A tulajdonossal egyeztetve a következő megoldás került átbeszélésre. A 6124 hrsz.-ú önkormányzati földrészletből 160 m² leválasztásra, törzsvagyonból forgalomképes vagyonba való átsorolásra, illetve elcserélésre kerül a kérelmező tulajdonában lévő 6125/2 hrsz.-ú (termértéke: 150 m²) földterülettel. Az Istráng utca megosztása lehetővé teszi, hogy a meglévő közút szabályozási szélessége 12.0 méter alá nem csökken. A város főépítésze támogatta a terület ilyen irányú rendezését. A felelős döntés megszületéséhez, szükséges volt a két terület értékének megállapítására, melyhez a kérelmező értékbecslést készített.

Ezt követően, az ügyben kérelmezői vonatkozást tekintve érintett két földrészlet (Vác, 6125/1 és 6125/2 hrsz.) egyik társtulajdonosa, Boahene Asiama Kwaku telekalakítási eljárást kezdeményezett a váci 6124 és 6125/1 hrsz.-ú földrészletek vonatkozásában. Az eljárás jelen állása szerint újrazáradékolásra került a változási vázrajz, illetve az eljárás során keletkezett engedélyezési határozatot véglegesítették.

A fentiek kapcsán dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd elkészítette a „Telekalakítási megállapodás” ügyvédi okirat tervezetét, melyben a felek megállapodnak abban, hogy a Vác 6124 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlanból telekalakítással leválasztásra kerülő ingatlanrészt Vác Város Önkormányzat telekalakítás jogcímén egymás közt egyenlő arányban átruház Boahene Teréz és Boahene Asiama Kwaku javára egymás közt egyenlő arányban a Vác 6125/2 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadáért, Boahene Teréz és Boahene Asiama Kwaku pedig Vác belterület 6125/2 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát átruházzák a Vác 6124 hrsz.-ú kivett közút megnevezésű ingatlanból telekalakítással leválasztásra kerülő ingatlanrészt.



Továbbá a megállapodásban a felek azt is rögzítik, hogy az ingatlanrész (Vác, belterület 6124 hrsz. ingatlan területéből 160 m² nagyságú rész forgalmi értéke: 1.192.000 Ft, azaz egymillió-százkilencvenkettőezer forint), illetve az ingatlan (Vác, belterület 6125/2 hrsz. ingatlanforgalmi értéke: 1.117.500 Ft, azaz egymillió-száztizenhétezer-ötszáz forint) nem azonos értékű, ezért Boahene Teréz és Boahene Asiam Kwaku 74.500 Ft, azaz hetvennégyezer – ötszáz forint összegű értékiegyenlítés megfizetésére köteles.

Ezen ügyvédi okirat szükséges a vonatkozó földrészleteket érintő földhivatali bejegyzéshez. Ezért kérem szíves hozzájárulásukat.

Kérem a Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságot a határozati javaslat elfogadására.

Vác, 2025. május 14.

Tisztelettel:

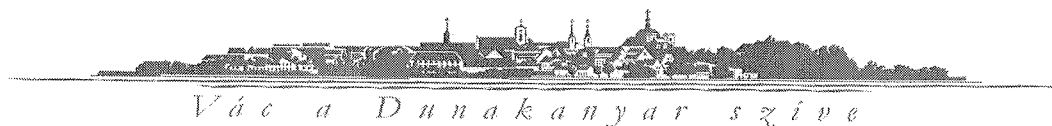

Riez G. Gula
osztályvezető

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy támogassa a váci 6124 hrsz.-ú földterület megosztását, a 160 m²-es területrész cseréjét a váci 6125/2 hrsz.-ú területtel; illetve, mivel az ingatlanrész és az ingatlan nem azonos értékű, ezért a kérelmezők részéről (Boahene Teréz és Boahene Asiam Kwaku) a 74.500 Ft, azaz hetvennégyezer – ötszáz forint összegű értékiegyenlítés megfizetését. A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el az ügyvédi okirat, vagyis a Telekalakítási megállapodás tervezetét és hatalmazza fel a Polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: következő Kt.

Felelős: Műszaki Osztály vezetője





Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 2022. október 12.-én megtartott
üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, 6124 hrsz-ú földrészlet megosztása

407/2022.(X.12.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága elviekben támogatja a váci 6124 hrsz-ú földterület megosztását, a 160 m²-es területrészt cseréjéért a 6125/2 hrsz-ú területtel, amennyiben a csere értékarányos, ezért felkéri a kérelmezőt, hogy az érintett területek vonatkozásában az értébecslést saját költségén készíttesse el.

Határidő: folyamatos

Felkészítés: Műszaki Osztály vezetője

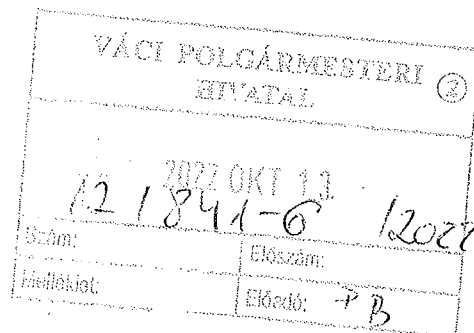
K.m.f.

Molnár Nándor s.k.

a bizottság elnöke

A kivonat hitelélül:

Kovács Tímea



Vác a Dunakanyar szíve

Nagysalárdosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Én Felelős Foglalkoztatója 2018
Tehetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Hónap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoul Wallenberg-díj 2015
Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbart Önkormányzat 2013-2019
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

VÁCI POLGÁRMESTERI ②	
HIVATAL	
2023 FEBR 08. 12 / 180 - 3 / 2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: PB

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2023. február 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, 6124 hrsz-ú önkormányzati földrészlet törzsvagyomból való kivonása

34/2023.(II.08.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága támogatja és elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a váci 6124 hrsz-ú földterületből 160 m²-es terület rész törzsvagyomból való kivonását a mellékelt rendelet tervezet szerint.

Határidő: 2023. február 15-i KT ülés

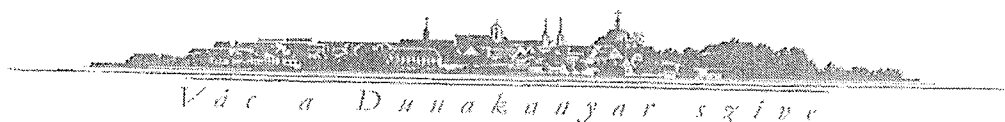
Felelős: Műszaki Osztály vezetője

K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea



Vác a Duna magyar szíve

Nagysaladosok Országos Egyesülete Díj 2019
Az Év Felelős Foglalkoztatója 2018
Tebetségbarát Önkormányzat 2018
Befogadó magyar település 2016
A Hónap Városáért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017-2018-2019



Raoni Wallenberg-díj 2011
Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016
Hild János-díj 2014
Idősbarát Önkormányzat 2013-2014
Kultúra Magyar Városa 2010
A Nemzet Sportvárosa 2002

Vác Város Polgármestere

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAT	
2023. DEC. 13.	
9/479-3/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: TA.

9/4-82/2023 előterjesztés

K I V O N A T

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 2023. december 13.-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezési eszközök – beérkezett módosítási kérelmekkel kapcsolatos előzetes döntések

279/2023.(XII.13.) sz. Képviselő-testületi
határozat

1. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 6124 hrsz. közút megosztása érdekében a HÉSZ módosítását előzetesen támogatja a 7/2023. (II.15.) önkormányzati rendelet szerinti telekalakítás érdekében azzal, hogy a szabályozási terven szabályozási vonalként jelenjen meg a tervezett telekosztás vonala.
2. Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előző pont szerinti tartalommal a HÉSZ módosítását a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban elindítja.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

K.m.f.

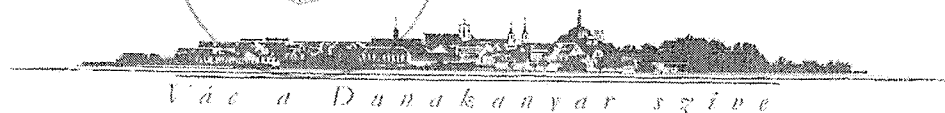
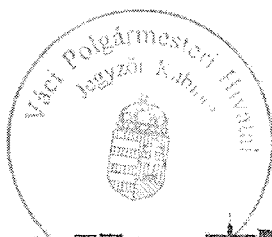
Matkovich Iлона Zsuzsanna s.k.
polgármester

dr. Zsidel Szilvia s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

PA

Palócz Angelika



Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2023. (II. 15.) önkormányzati rendelete
a váci 6124 hrsz.-ú kivett, közút megnevezésű földrészletből 160 m² terület törzsvagyomból
történő kivezetéséről

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

A Képviselő-testület a váci 6124 hrsz.-ú kivett, közút művelési ágú földrészletből 160 m² térmértékű részt a törzsvagyomból a forgalomképes vagyona sorolja át.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Vác, 2022. február 15.

Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

dr. Zsido Szilvia
jegyző

VÁCI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2023 FEBR 27. 121/80-4/2023	
Szám:	Előszám:
Melléklet:	Előadó: PB

Vác Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2023. (II. 15.) önkormányzati rendeletének
indokolása

**a váci 6124 hrsz.-ú kivett, közút megnevezésű földrészletből 160 m² terület törzsvagyonból
történő kivetéséről**

Végső előterjesztői indokolás

Határrendezéshez szükséges a 6124. hrsz.-ú kivett, közút megnevezésű földrészletből 160 m²
termértékű terület törzsvagyonból kivonása, forgalomképes vagyonba történő átsorolása.

Szabolcs
Zsolt 01.12.13
Tisztelt Polgármester asszony!

Segítségét szeretnénk kérni, baleset megelőzésében!

Törökhegyen 20 évvel ezelőtt építkezési telket vásároltunk (víz és villannyal ellátott) családi ház építésének céljából. A ház felépült és meg is kaptuk a lakhatási engedélyt. A vízóra akna ami a telekhez van az a telekhatáron kívül helyezkedik el. Mi annak idején így vásároltuk meg az ingatlan és nem is volt probléma. Az akna egy rézsűbe vájt mélyedésben van, ami fölé, hogy a kerítésünket meg tudjuk építeni, egy épületet húztunk fel (több mint 10 éve), hogy a vízórát meg lehessen közelíteni, mivel a többi rész földdel lett feltöltve. **De idővel az erózió miatt a föld egyre jobban omlik lefelé az útra és egyre jobban kezd életveszélyessé válni. Ennek megakadályozására az építmény két oldalára egy-egy ferde támfalat építettünk, hogy megakadályozzuk a balesetet.** Az építésügyi hatóságtól nemrégiben kaptunk egy határozatot miszerint a két pillért le kell bontani mert az közterület és oda nem lehet építeni. Mi hajlandóak vagyunk lebontani, de akkor amiért mi építettük az-az a baleset megelőzésének céljából az megint fenn fog állni. Ez az építmény az út egy beugró részén van ami egy rézsű, domboldal. Az utat rendezésileg úgy szélesítették ki, hogy a közlekedésben és a közüzemek elhelyezésében ez a beugró rész nem játszik szerepet. Ez a beugró rész nem tud hasznos része lenni az útnak. Itt sem járdát sem közművet nem tudnak létesíteni, mert ez egy rézsű.

A megoldás, hogy a baleset ezután is elkerülhető legyen az az lenne, hogy a támfal építmény mostani állapotában megmarad. Ehhez viszont a telekhez **vissza** kellene csatolni azt a terület, ahol ez az óv intézkedés megtörtént, mert most a sokadik telek-rendezésnél és a régi telek viszonyokhoz képest ez a rész, önkormányzat tulajdonában van, közterületként szerepel. Az Étv.18§ (1) bekezdése alapján építési

tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

Vác Város Önkormányzat képviselő-testületnek 30/2017. (XI.24.) számú önkormányzati rendelete Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban : HÉSZ) a tárgyi ingatlant közúti közlekedési terület övezetbe sorolja. A HÉSZ 59.§ (3) bekezdése alapján közlekedési terület nem helyezhető el támfal építmény. Ezért csak az az egy megoldás marad, hogy a balesetet ezután is elkerüljük, hogy visszakerül a mi tulajdonunkba,

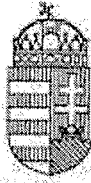
Azt a megoldás tudom javasolni, hogy elkerüljük a továbbiakban is a balesetet, hogy rendezésileg vissza csatolják a telekhez, mert úgy a HÉSZ besorolása szerint már nem közútként fog szerepelni és a már általunk megépített támfal a biztonság megóvása miatt fenn maradhat.

A közös megoldásában bízva, a segítségét előre is köszönöm.

Kelt:Vác, 2022 június 02.

Tisztelettel : Boahene Teréz

Melléklet 4 db fotó



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 895018/2025/2024.12.02

Ügyintéző: Urbán Judit

Tárgy: Boahene Kwaku Asiamah, 2600 Vác, 21.
Szablya utca 13. szám alatti lakos telekalakítási
engedélyezési kérelme

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Határozat

Boahene Kwaku Asiamah kérelmére a 671561/23. szám alatt záradékolt, a 672098/24. számon újrazáradékolt, Nagy Dávid földmérő által készített, 26/2023 munkaszámú változási vázrajz alapján a(z) **Vác 6124 és 6125/1 hrsz.-ú földrészlet(ek)**

telekalakítását az alábbiak szerint engedélyezem.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgalmi jog és egyéb jogok		
	jel	műv.ág					jel	műv.ág						
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	4	
6124	-	Kivett közút	-	0.0505	-	6124	-	Kivett, közút	-	0.0345	-	Vezetéki jog 66 m2 területre (Bejegyző hat. szám 38864/2011. 06. 10). Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTŐ KFT. (1132 BUDAPEST Váci út 72-74.). VMB-37/2011	-	
6125/1	-	Kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar	-	0.0578	-	6125/1	-	Kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar	-	0.0738	-			
Összesen:				0.1083						0.1083				

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

Tájékoztatom, hogy a tárgyi, 895018/2025/2024.12.02 számú engedély 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 1997. évi CXLI. törvény 29.-32. § 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 Vármegyei 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

Boahene Kwaku Asiamah, mint a(z) Vác 6125/1 hrsz.-ú ingatlan(ok) résztulajdonosa 2024.12.02. napon telekalakítási kérelemmel fordult hatóságomhoz, melyben a Vác 6124 és 6125/1 hrsz.-ú földrészlet(ek) telek határrendezését kérte.

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.

A fenti szakkérdés vizsgálata során következőket állapítottam meg:

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

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.*

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-rendezeése, 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.*

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 Vác Város helyi építési szabályzatáról szóló 50/2023. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező 2/D-8/m1 jelű Szabályozási Tervlap szerint az ingatlanok „Lke-1” jelű kertvárosias lakóövezet építési övezetbe tartozik.

HÉSZ 2. melléklet, 3. számú táblázata szerint az övezet paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) kialakítható legkisebb telek területe: 1000 m²,
- c) kialakítható telek legkisebb telekszélessége: 20 m,
- d) kialakítható új telek legkisebb mélysége: 45 m,
- e) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %,
- f) megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 20 %,
- g) legkisebb kialakítandó zöldfelület: 75 %.

A tervlapon ábrázolt piros jelölésű szabályozási vonal megfelelően lett figyelembe véve az eljárás során.

Az eljárás során az R. 23/E.§ (3) bekezdése figyelembe lett véve az eljárás során- *Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.*

Az Méptv.81.§ (10) bekezdésben foglalt tájékoztatását az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményről-foglalt dokumentációkat nem csatolták az érintett telekalakítási eljárás során.

Az érintett telkekkel kapcsolatos változtatási tilalomról szóló rendelkezés nincsen hatályban.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás az Méptv., az OTÉK., az R., és a HÉSZ előírásainak 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.**

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 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. 01. 28.

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

UJ

Urbán Judit

szakügyintéző



Értesülnek:

1 Boahene Asiama Kwaku

2 Boahene Teréz

3 ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

4 MAGYAR ÁLLAM KÉPVISELI KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG 1054 BUDAPEST Zoltán utca 16

5 PVKH Állami Főépítési Iroda

6 VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

7 Irattár

2600 VÁC Szablya utca 23

2600 VÁC Szablya utca 23

1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

1054 BUDAPEST Zoltán utca 16

kizárólag elektronikus úton értesül

2600 VÁC Március 15. tér 11.

Helyben

Nagy Dávid E.V.
5400 Mezőtúr, Vasvári Pál u. 18

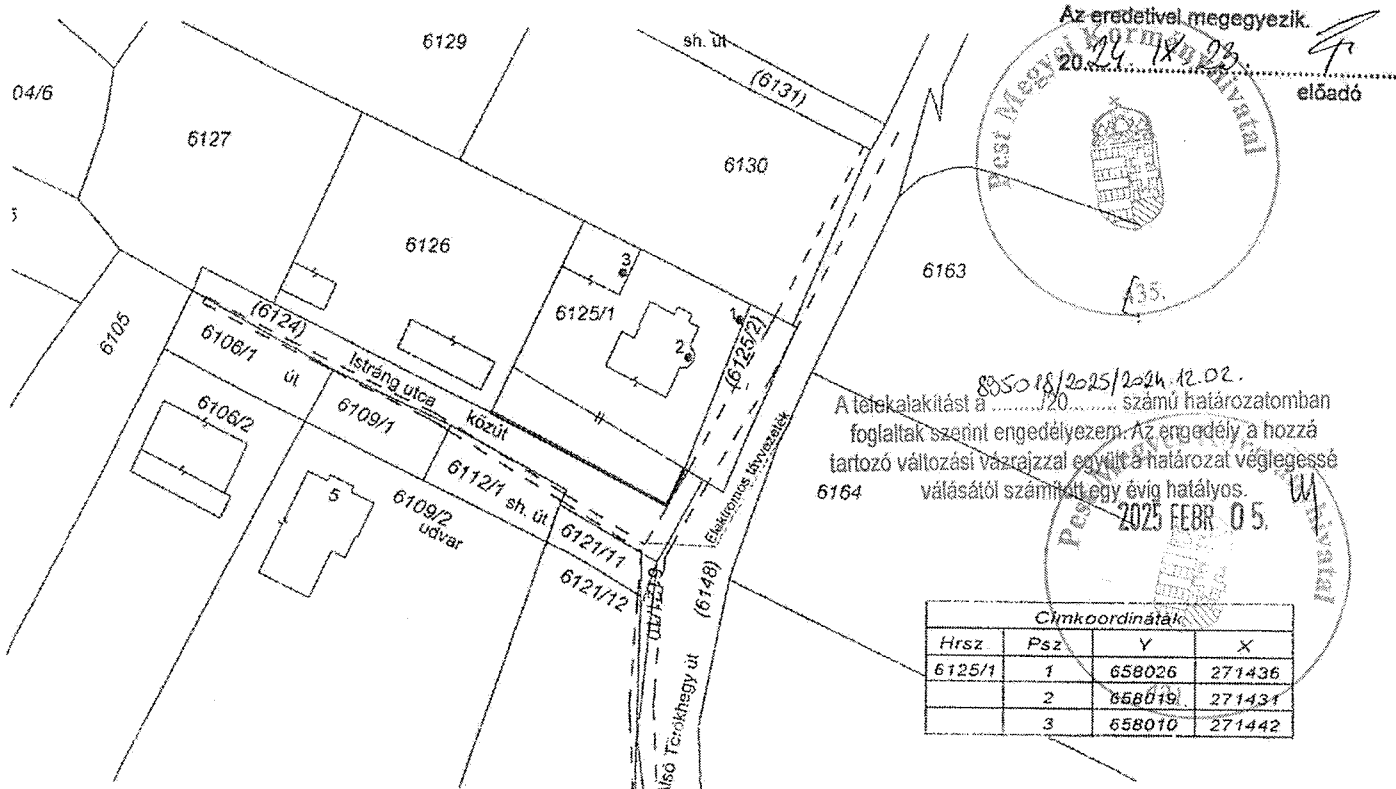
Vác
belterület Község, város

Munkaszám: 26/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-1675/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 6124, 6125/1 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről
Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgalmi jog és egyéb jogok	
	jel	műv.ég					jel	műv.ág					
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12	13	14	4
6124	-	Kivett közút	-	0.0505	-	6124	-	Kivett. közút	-	0.0345	-	Vezetékjog 66 m2 területre (Bejegyző hat. szám 38964/2011.06.10). Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTŐ KFT. (1132 BUDAPEST Vaci út 72-74.). VMB-37/2011	-
6125/1	-	Kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar	-	0.0578	-	6125/1	-	Kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar	-	0.0738	-	.	
Összesen:				0.1083							0.1083		

A határrendezés akaratunknak megfelelően történt:

672098/24

A záradék az újzáradékolás kezdetétől számított egy évig hatályos.

671581/23

2024-11-20

záradékoló

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2023. május 09.

Készítő

Minőséget tanúsító:

Nagy Dávid E.V.
5400 Mezőtúr, Vasvári Pál u. 18
Adatszám: 70869374-1-36
Földmérő Ig. Szám: 10476/2021
Balázs Szilárd E.V.
2600 Tardos, L. Sz. 16-B-6. em. 2. a.
Földmérő Ig. Szám: 7696/2018
Ing.rend.min.szám: 2546/2023

P.h.

Záradékoló:

Ing.rend.min. Szám: 1.

Vác, 2023. hó. nap

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

Telekalakítási megállapodás

amely létrejött egyrészről **Boahene Teréz (...)** és **Boahene Asima Kwaku (...)**

másrészről **Vác Város Önkormányzat** (székhelye: 2600 Vác, Március 15. tér 11., nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma: 731300., statisztikai számjele: 15731302-8411-321-13., adószáma: 15731302-2-13., képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester)

mint tulajdonosok – a továbbiakban: **tulajdonosok** – között az alulírott helyen és időben az alábbiakban részletezettek szerint:

1. A felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a(z) **VÁC belterület 6124 hrsz.** alatt felvett, kivett közút megnevezésű, 505 m² alapterületű, természetben **2600 VÁC Istráng utca „felülvizsgálat alatt”** alatti ingatlan VÁC VÁROS Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.
2. A felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a(z) **VÁC belterület 6125/1 hrsz.** alatt felvett, kivett lakóház és gazdasági épület és udvar megnevezésű, 578 m² alapterületű, természetben **2600 VÁC Szablya utca 13.** alatti ingatlan és az ingatlan-nyilvántartásba a(z) **VÁC belterület 6125/2 hrsz.** alatt felvett, kivett út megnevezésű, 150 m² alapterületű, természetben **VÁC belterület 6125/2 hrsz.** alatti ingatlan Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi.
3. A felek megállapodnak abban, hogy az 1. és a 2. pontban meghatározott ingatlanokon telekalakítást (telekhatárrendezést) végeznek.
4. A felek elkészítették és a jelen megállapodáshoz csatolják a Pest Megyei Kormányhivatal **672.098/24.** számú záradékolt földrészletek telekhatárrendezése megnevezésű **változási vázrajzot**, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal **895.018/2025.** számú végleges hatályú telekalakítást engedélyező **határozatát**.
5. A felek megállapodnak abban, hogy a változási vázrajzban rögzítettek szerint 160 m² alapterületű ingatlanrészt VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT érték kiegyenlítés megfizetése mellett elcserél a 6125/2 hrsz-ú ingatlanra.

A felek megállapodnak tehát abban, hogy a VÁC belterület 6124 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlanból telekalakítással leválasztásra kerülő ingatlanrészt VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT telekalakítás jogcímén egymás közt egyenlő arányban átruház Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku javára egymás közt egyenlő arányban a VÁC belterület 6125/2 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadáért, Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku pedig VÁC belterület 6125/2 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát átruházzák a VÁC belterület 6124 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlanból telekalakítással leválasztásra kerülő ingatlanrészéért.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanrész, illetve az ingatlan nem azonos értékű, ezért Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku **74 500 Ft, azaz hatvankilencezer - ötszáz forint** összegű értékiegyenlítés megfizetésére köteles.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanrész megváltási árát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a megváltási ár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.

Az értékiegyenlítés összegét Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZATnak a(z) OTP Banknál vezetett.... számú fizetési számlájára való átutalással teljesítik. VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT törvényes képviselője a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri, hogy az értékiegyenlítés összege megfizetésre került.

A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész birtokának az átruházása a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtörténik.

6. A felek egyező akarat-elhatározással kimondják, hogy az előzőekben említett vázrajz és határozat alapján az 1. és a 2. pontban meghatározott ingatlanokon telekalakítást végeznek, a telekalakítással érintett ingatlanok helyrajzi száma, megnevezése, alapterülete, tulajdonosa és a tulajdoni hányada a telekalakítás után a következő:

helyrajzi szám	művelési ág	terület	tulajdonos	tulajdoni hányad
6124.	kivett közút	345 m ²	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT	1/1
6125/1.	kivett lakóház, gazdasági épület, udvar	738 m ²	Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku	1/2 – 1/2
összesen:		1083 m ²		

helyrajzi szám	művelési ág	terület	tulajdonos	tulajdoni hányad
6125/2.	kivett út	150 m ²	VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT	1/1

7. A felek – a kizárólagos tulajdonba kerülő ingatlanrészek tekintetében – per-, teher- és igénymentességéért teljes körűen kölcsönösen szavatolnak.

A felek rögzítik, hogy a változás után **vezetékjog** (VMB-37/2011. (20189) Vác 0.4 kV-os 3. számú fennálló vezeték) 66 m2 területnagyságra jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) korábbi bejegyző határozat száma: 38. 964/2011. 06. 10., III/2. a **6124. hrsz-ú** ingatlant terheli.

A nyilvántartásba a **VÁC belterület 6125/2. hrsz** alatt felvett ingatlant a III/1. sorszám alatt terhelő vázrajz szerinti 75 m2 területnagyságra vonatkozó **vezetékjog** változatlanul fennmarad, a felek rögzítik, hogy ezen vezetékjogot a telekalakítás nem érinti, nem szükséges rendelkezni a változás utáni állapotról.

A nyilvántartásba a **VÁC belterület 6125/1. hrsz** alatt felvett ingatlant a III/3. sorszám alatt a Magyar Állam jogosult javára 2 700 000 Ft lakásépítési kedvezmény és járulécai erejéig **jelzálogjog**, a jelzálogjog biztosítására a III/4. sorszám alatt **elidegenítési és terhelési tilalom**, a III/5. sorszám alatt a Magyar Állam jogosult javára 400 000 Ft adó-visszatérítési támogatás és járulécai erejéig **jelzálogjog**, a jelzálogjog biztosítására a III/6. sorszám alatt **elidegenítési és terhelési tilalom** került bejegyzésre a jogerős használatba vételi engedély kiadásától számított 10 évre.

A felek rögzítik, hogy a jogszabályban a jogok bejegyzésére vonatkozó határozott **idő eltelt**, ezért Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku kötelezettséget vállal arra, hogy a jogosultelőtt haladéktalanul eljár a törlési engedélyek beszerzése érdekében.

8. A felek a jelen megállapodás és a hozzá csatolt földrészletek telekhatárrendezése megnevezésű változási vázrajz és a telekalakítást engedélyező határozat alapján kérik, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy – a jelen szerződés 6. pontjába foglaltaknak megfelelően – az ingatlan-nyilvántartási változás **telekalakítás jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az átruházásra kerülő ingatlanra vonatkozó tulajdonjog törlése mellett.
9. Boahene Teréz és Boahene Asima Kwaku kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességükben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok. VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT képviselője kijelenti, hogy az Önkormányzat magyar jogi személy, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat. Az önkormányzat törvényes képviselőjének a képviselői joga az Mötv. 63. és a 65. § alapul
10. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek ...t terhelik.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tartják irányadónak.

12. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
13. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontja alapján közérdekű adatnak minősül. A tv. 26. § (1) bekezdése szerint: az állami vagy helyi önkormányzati feladatot, valamint jogszabályban meghatározott egyéb közfeladatot ellátó szervnek vagy személynek (a továbbiakban együtt: közfeladatot ellátó szerv) lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - az e törvényben meghatározott kivételekkel - erre irányuló igény alapján bárki megismerhesse.
14. Az felek / képviselő kijelentik és szavatolják, hogy korábban nem szegetek meg és a jövőben sem fognak megszegni semmilyen megvesztegetés ellenes, törvénytelen jutalék (sáp) visszajuttatással kapcsolatos és pénzmosás ellenes törvényt vagy szabályozást
15. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül* a felek számára *kézbesítse*.
16. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazzák, és úgy nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.
17. Felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések a végrehajtási rendelet szabályainak 2025.01.15-i hatályba lépésére tekintettel, a **joggyakorlat kiforratlansága okán** a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.
18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2025. ...

.....
Boahene Teréz
tulajdonos

.....
Boahene Asima Kwaku
tulajdonos

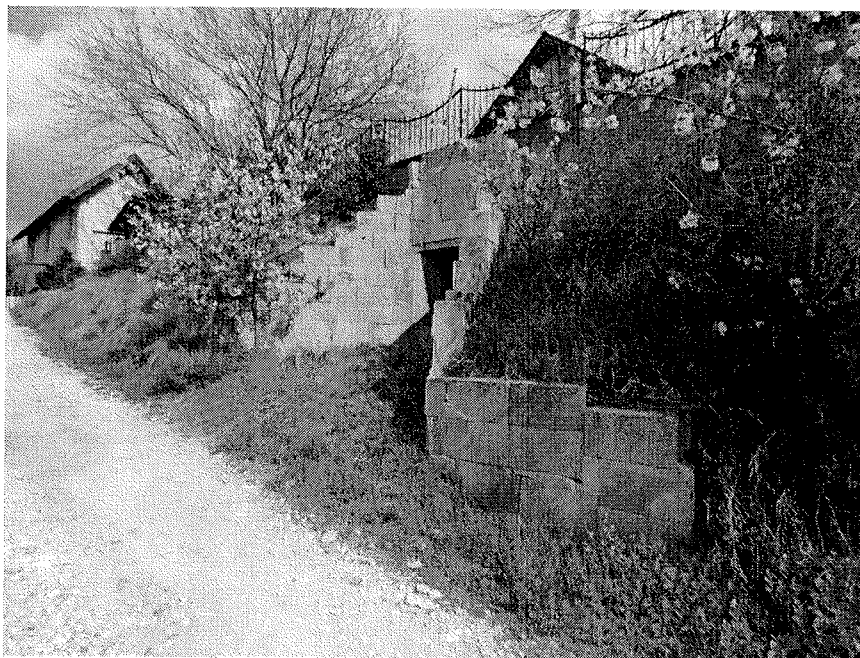
.....
Vác Város Önkormányzat
tulajdonos
képviselőjében
Matkovich Ilona Zsuzsanna
polgármester

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Gálcsék utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen szerződés 14. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, a jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2025. ...-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

**2600 VÁC, BELTERÜLET 6125/2 ÉS A 6124 HELYRAJZI SZÁM
ALATTI INGATLANOK
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ**



Megrendelő: Boahene Teréz

2600 Vác, Szablya utca 23.

Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.

1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.

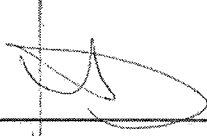
Budapest, 2025. április 24.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

Megbízó:	Boahene Teréz 2600 Vác, Szablya utca 23.
Készítette:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2600 Vác, belterület 6125/2 helyrajzi számú ingatlan 2600 Vác, belterület 6124 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Értékelés célja:	Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása
Értékelés fordulónapja:	2025. április 14.
Jelentés érvényessége:	180 nap
Vác, belterület 6125/2 hrsz. ingatlan forgalmi értéke:	1 117 500,- Ft azaz Egymillió-száztizenhétezer-ötszáz Forint
Vác, belterület 6124 hrsz. ingatlan területéből <u>160m² nagyságú rész</u> forgalmi értéke:	1 192 000,- Ft azaz Egymillió-százkilencvenkettőezer Forint
Vác, belterület 6124 hrsz. ingatlanon álló építmények értéke:	2 207 170 Ft azaz Kettőmillió-kettőszázhétezer-százhetven Forint
Vác, belterület 6124 hrsz. ingatlanon álló építmények és a telekrész (160m ²) együttes értéke:	3 399 170 Ft azaz Hárommillió-háromszázkilencvenkilencezer- százhetven Forint
Alapelvek:	Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket bruttó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Készítette:

Ellenőrizte:

 Varga Ágota Éva Ingatlanvagyon-értékelő ny.sz. 04549/2005	 Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/8. Adószám: 25749508-2-42 Cgl.szám: 01-09-200306 Nyilv.szám: 016725 Sz.szám: 16403268-00620702-04011003	 Füstös Bálint Ingatlanvagyon-értékelő EUFIM ny.sz. 2008/192
--	---	---