SZERENCS VÁROS
POLGÁRMESTERE
3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

Telefon: +36 (47) 565-200
E-mail: polgarmester@szerencs.hu
Honlap: www.szerencs.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. november 26-i rendkívüli ülésére

Az előterjesztés címe: Kérelem a Szerencs belterület 2253 és 2254 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatár-rendezéshez, valamint a közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges önkormányzati hozzájárulás megadására

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya: Kérelem a Szerencs belterület 2253 és 2254 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatár-rendezéshez, valamint a közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges önkormányzati hozzájárulás megadására

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozati javaslat
3. kérelem
4. tulajdonilapok
5. telekalakítási engedély
6. jóváhagyott telekalakítási vázrajz

Tárgyalás módja: **nyilvános** / zárt / zárt ülésre javasolt

Döntéshozatal módja: egyszerű többség / minősített többség / **név szerinti**

Véleményezésre megkapta:
Jogi és Ügyrendi Bizottság / Pénzügyi Bizottság / **Városfejlesztési Bizottság**

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Dr. Béni Gyula jegyző .....

A döntés végrehajtásáért felelős:
- Polgármester, Jegyző

Szám: JZI/349-4/2026

Szerencs Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület!

(3900 Szerencs, szám alatti lakos) kérelemmel fordult Szerencs Város Önkormányzatához, amelyben a tulajdonát képező, Szerencs belterület 2254 helyrajzi számú ingatlan, valamint az azzal szomszédos, 2253 helyrajzi számú, utca megnevezésű közterületi ingatlan telekhatárának rendezéséhez, továbbá a közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges önkormányzati hozzájárulás és jognyilatkozatok megadását kéri.
A kérelmező előadása szerint a tulajdonában álló, Szerencs, szám alatti lakóingatlant 2016-ban vásárolta meg. Az ingatlan 100%-os beépítettségű, rendeltetésszerű használatához szükséges udvarrészt az ingatlan szomszédságában található, 2253 helyrajzi számú közterületi ingatlanból a korábbi tulajdonos, tulajdonában álló tulajdoni hányad biztosította.

A kérelemben foglaltak szerint az érintett területrész már a lakóingatlan megvásárlásakor is fizikailag le volt kerítve, és a lakóingatlanhoz tartozó udvarként funkcionált.

2026. októberében adásvétel útján megszerezte a 2253 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 252/7695 arányú eszmei tulajdoni hányadát. Ennek eredményeként a 2253 helyrajzi számú, 7695 m² területű ingatlan tulajdonosi összetétele a kérelem szerint az alábbiak szerint alakult:

- Szerencs Város Önkormányzata: 7443/7695 tulajdoni hányad;
- .: 252/7695 tulajdoni hányad.

A kérelmező célja, hogy a megszerzett eszmei tulajdoni hányadának megfelelő, természetben meghatározott és fizikailag elkülönülő területrészt a tulajdonában álló 2254 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolja. Ezzel a két ingatlan közötti telekhatár rendezésre, a 2253 helyrajzi számú ingatlanban fennálló közös tulajdon pedig megszüntetésre kerülne.

A telekalakítás végrehajtásához szükséges engedélyt a kérelmező már megszerezte, a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges változási vázrajzot kérelméhez mellékelte.
A Szentmarjai Bt. által készített, 1-101/2026 munkaszámú, a 2253 és 2254 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezését tartalmazó változási vázrajz szerint a telekalakítást követően a 2253 helyrajzi számú, kivett közterület megnevezésű ingatlan területe 7695 m²-ről 7442 m²-re csökken, míg a 2254 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan területe 55 m²-ről 308 m²-re növekszik.

A kérelem támogatása mellett szóló körülmények:

- A kérelmező a szomszédos közterületi ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot adásvétel útján, jogszerűen megszerezte.
- A kérelemben foglaltak szerint az érintett területrész már évek óta fizikailag elkerített, és a lakóingatlan udvaraként szolgál.
- A telekhatár-rendezés a kialakult tényleges használati viszonyok ingatlan-nyilvántartási rendezését szolgálja.
- A telekalakításhoz szükséges engedély és a földmérési dokumentáció rendelkezésre áll.
- A telekhatár-rendezés eredményeként a lakóingatlanhoz tartozó terület egyértelműen meghatározottá válik, és megszüntethető a két ingatlan közötti osztatlan közös tulajdon.

A kérelemben megfogalmazott cél méltányolható, hiszen a kérelmező a már kialakult, tényleges ingatlanhasználati állapot jogi és ingatlan-nyilvántartási rendezését kívánja megvalósítani. A telekhatár-rendezés egyúttal lehetővé teszi a lakóingatlanhoz tartozó udvar önálló ingatlanjogi rendezését, valamint a közös tulajdon megszüntetését.

Mindezek alapján a kérelmet támogatom, és javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a telekhatár-rendezés megvalósításához, valamint hatalmazza fel a polgármestert az ehhez szükséges szerződések, megállapodások és egyéb dokumentumok előkészítésére és aláírására.

A hozzájárulás és a szükséges szerződések aláírása során természetesen figyelemmel kell lenni az önkormányzati vagyonra, a közterület jogi státuszára, a közlekedési és közműszolgáltatási érdekekre, valamint az önkormányzati vagyonrendelet vonatkozó rendelkezéseire. A végleges dokumentációban a tulajdoni hányadok és a változási vázrajzon szereplő területnagyság közötti eltérést is rendezni szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Szerencs, 2026. november 10.

Szerencs Város Polgármestere

Kiss Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) számú határozata
telekhatár-rendezésre és közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem támogatásáról

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a kérelmet, amely a Szerencs belterület 2253 és 2254 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatár-rendezésre, valamint a közös tulajdon megszüntetésére irányul.

A Képviselő-testület a kérelemben foglalt célokkal egyetért, és a telekhatár-rendezés megvalósítását támogatja.

A Képviselő-testület az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület támogatja a kérelmező azon szándékát, hogy a tulajdonában álló Szerencs belterület 2254 helyrajzi számú ingatlant a szomszédos, 2253 helyrajzi számú ingatlanból megszerzett tulajdoni hányadának megfelelő területrésszel kiegészítse, és ennek eredményeként a két ingatlan közötti telekhatár rendezésre, a közös tulajdon pedig megszüntetésre kerüljön.
2. A Képviselő-testület hozzájárul a Szerencs belterület 2253 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlant érintő, a Szentmarjai Bt. által készített, 1-101/2026 munkaszámú változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezéshez.
3. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges szerződések, megállapodások és egyéb dokumentumok elkészítéséről a Hivatal jogi képviselője útján gondoskodjon.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az elkészített szerződéseket, megállapodásokat és egyéb dokumentumokat az Önkormányzat képviseletében aláírja, valamint a telekhatár-rendezés végrehajtásához szükséges önkormányzati tulajdonosi hozzájárulásokat és jognyilatkozatokat megtegye.

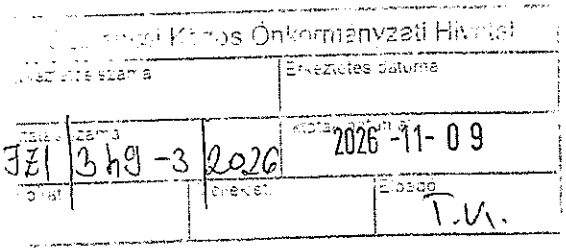
Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos

JZI/349/2026/TKPI

Tárgy: Kérelem
közös tulajdon megszüntetéséhez szükséges dokumentumok aláírására

Szerencs Város Önkormányzata

Szerencs
Rákóczi út 89.
3900



Tisztelt Címzett!

Alulírott (lakcím: 3900 Szerencs,) az alábbi kérelemmel fordulok Szerencs Város Önkormányzatához.

A tulajdonomat képező lakóingatlan a Szerencs, szám alatti, 2254 helyrajzi számú ingatlanon található, amely 100%-os beépítettségű. A lakóingatlant 2016-ban vásároltam (3900 Szerencs, . szám alatti lakos) eladótól.

Az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges udvarrészt az eladó tulajdonában álló, Szerencs belterület 2253 helyrajzi számú, természetben utcaként megjelölt, közterület megnevezésű ingatlanban fennálló 252/7695 arányú eszmei tulajdoni hányad biztosította. Az érintett közterületrész már a lakóingatlan 2016. évi megvásárlásakor is fizikailag le volt kerítve, és az ingatlanhoz tartozó udvarként funkcionált.

A fent megjelölt, 2253 helyrajzi számú ingatlanban tulajdonában álló tulajdoni hányadot 2026 októberében megvásároltam. Az adásvétel következtében a 7695 m² területnagyságú, megnevezésű, közterület művelési ágú ingatlan tulajdoni viszonyai az alábbiak szerint alakulnak:

- Szerencs Város Önkormányzata: 7443/7695 tulajdoni hányad;
- 252/7695 tulajdoni hányad.

Szándékom, hogy a közterületi ingatlanban megszerzett 252/7695 arányú eszmei tulajdoni hányadnak megfelelő, fizikailag elkülönülő területrészt a tulajdonomban álló, 2254 helyrajzi számú lakóingatlanhoz csatoljam, ezáltal az ingatlanok közötti telekhatár rendezésre, a közös tulajdon pedig megszüntetésre kerüljön.

A tervezett telekalakításhoz szükséges engedélyt már megszereztem. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges változási vázrajzot jelen kérelmemhez mellékelem.

A fentiekre tekintettel **kérem Szerencs Város Önkormányzatát, hogy a közös tulajdon megszüntetését eredményező telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges szerződések, megállapodások és egyéb dokumentumok elkészítésében, valamint azok aláírásában közreműködni, illetve az önkormányzat képviseletében az aláírásokat megtenni szíveskedjen.**

Kérem továbbá, hogy a telekalakítás végrehajtásához szükséges önkormányzati tulajdonosi hozzájárulást és jognyilatkozatokat megadni szíveskedjenek.

Kérelmem kedvező elbírálásában bízva, együttműködésüket és intézkedésüket előre is köszönöm.

Szerencs, 2026. november 9.

Tisztelettel:

kérelmező

Melléklet:
- Telekalakítási engedély
- Változási vázrajz

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.10. 14:35:06
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9.
3900 Szerencs, Kossuth tér 8.

Tulajdonilap-másolat (szemle,ügyleti)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261110/19047
2026.11.10

Szerencs
Belterület, 2254 helyrajzi szám

3900 SZERENCS,
Szerencs, Belterület, 2254

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
36357/2018.08.13

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház	0	55	0

II. RÉSZ

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32640/2016.04.20

Tulajdonjog

Jogállás. TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: [redacted]
Jogosult címe: 3900 SZERENCS, [redacted]

III. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/1204685/3 2026.10.08. 09:18:33

Telekalakítási eljárás megindítása

A kérelmező adatai.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.10. 14:35:04
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 9.
3900 Szerencs, Kossuth tér 8.

Tulajdonilap-másolat
(szemle,ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261110/19047
2026.11.10

Szerencs
Belterület, 2253 helyrajzi szám

3900 SZERENCS, UTCA 2253 HRSZ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Szerencs, Belterület, 2253

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32246/2006.03.10

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	7695	0

II. RÉSZ

6. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
33183/2014.05.28

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 7443/7695
Jogcím: átadás, 37379/1993.12.27
az eredeti 37.379/1993.12.27. számú bejegyzések ranghelyén
Eredeti határozat: 35862/2013.09.19
Név: SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3900 SZERENCS, Rákóczi út 89

8. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/1191938/3 2026.10.06. 00:00:00

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 252 / 7695
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: ajándékozás

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 7.
Név:
Jogosult címe: Magyarország 3900 Szerencs,

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37005/2005.07.06

Önálló szöveges bejegyzés

Területe telekalakítás folytán 161 m2-rel 7690 m2-re csökkentve.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37397/2010.11.04

Vezetékjog

VMM-177/2010 engedély számú (7896) SZERENCS alállomás SZER-DÉL 20 kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 11 m2-t érint.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
33033/2012.04.16

Vezetékjog

A VMM-134/2012 engedélyszámú (20497) Szerencs 0,4 kV-os 2. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 418 m2-t érint.
Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.
Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
35012//2020.01.08

Vízelvezetési szolgalmi jog

Az ingatlan területéből 2209 m2-t érint
Név: SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3900 SZERENCS, Rákóczi út 89.

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
351987/2020.02.20

Vízvezetési szolgalmi jog

Az ingatlan területéből 2209 m2-t érint Vízikönyvszám: Szerencs-Takta-Sajó/279.
Név: SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 3900 SZERENCS, Rákóczi út 89.

7. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/1204685/3 2026.10.08. 09:18:33

Telekalakítási eljárás megindítása

A kérelmező adatai: "0, Szerencs,

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 870.054-8/2026.

Ügyintéző: Bodnár Gergely

Tárgy: Szerencs belterület 2253 és a 2254 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási kérelme

Hiv.sz.:

Mell.:

A földmüvelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése és az 53. § (1) bekezdése felhatalmazása alapján telekalakítási hatósági hatáskört gyakorló Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal jogkörében eljárva meghoztam az alábbi

HATÁROZATOT

(3900 Szerencs, .) kérelmező által benyújtott telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelemnek helyt adok.

A **Szerencs belterület 2253** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett, „közterület" megnevezésű, 7695 m² területű, a **2254** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett, „lakóház" megnevezésű, 55 m² területű ingatlan telekalakítási dokumentációját a Földhivatali Osztály megvizsgálva megállapította, hogy a Szentmarjai Bt. (3907 Tállya, Csokonai tér 5.) által készített 1-101/2026 munkaszámú változási vázrajz adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért a 660.268/2026 számon, 2026. 09. 07. napján műszaki záradékkal jóváhagyta.

A változási vázrajz változás utáni állapotának megfelelően:

– a Szerencs belterület 2253 helyrajzi számú, kivett, „közterület" megnevezésű, 7442 m² területű, valamint

– a Szerencs belterület 2254 helyrajzi számú, kivett, „lakóház, udvar" megnevezésű, 308 m² területű ingatlan kialakítását engedélyezem.

Ezzel egyidejűleg az 1-101/2026. munkaszámú változási vázrajzot 660.447/2026 számon újrazáradékolom.

A B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája a BO/17/006639-2/2026. számú, 2026. 10. 20. napján kelt szakvéleményében az alábbi állásfoglalást adta:

„A megkereséshez mellékletként becsatolt változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz áttanulmányozása után megállapítást nyert, hogy Szentmarjai Bt. azon belül Szentmarjai Levente földmérő által 1-101/2026 munkaszámon készített, 660.268/2026 számon záradékolt változási vázrajzon és a telekalakítási helyszínrajzon ábrázolt telekalakítás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint az R. 23/E–23/J §-ban foglaltaknak, továbbá az R. 23/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel."

A B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya a BO/17/01219-2/2026. számú, 2026. 10. 26. napján kelt szakvéleményében az alábbi állásfoglalást adta:

„A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (Övr.) 88. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr.) 54. § (1) bekezdésében meghatározott követelmények vizsgálata, valamint a (3900 Szerencs,) által kezdeményezett, Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozo telekalakítási eljárásban, továbbá a megküldött, Szentmarjai Bt. (3907 Tállya, Csokonai tér 5.) által készített 1-101/2026 munkaszámú és 660.268/2026 záradékszámú változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz felülvizsgálata, továbbá a rendelkezésre álló adatok alapján a kulturális örökség védelmére kiterjedően előírást nem teszek.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú ingatlanok műemléki területi és világörökségi védelme a telekalakítást követően kialakuló Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú földrészletek vonatkozásában változatlanul fennmarad."

A kérelmező a telekalakítás engedélyezésére irányuló eljárás díját készpénzzel megfizette.

Döntésem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

Döntésem ellen közigazgatási perindításnak van helye.

A döntést sérelmező ügyfél – jogszabálysértésre hivatkozva – annak közlésétől számított 30 napon belül a Miskolci Törvényszékhez címzett, de az ügyben elsőfokú hatóságként eljárt Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalnál (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9., 3900 Szerencs, Kossuth tér 8.) benyújtott keresettel kérheti a közigazgatási per indítását.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton, a https://epapir.gov.hu elérhetőségen keresztül nyújthatja be az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy választhatja a https://epapir.gov.hu elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban ha ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adottak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét az elsőfokú közigazgatási döntést hozó szervnél, vagy bármelyik kormányablaknál, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet szóban is előadhatja a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbíróságon, a bíróság elnöke által jogszabályba foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben, amelyet a bíróság jegyzőkönyvben, vagy az erre rendszeresített nyomtatványon rögzít.

A kereset benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, pervesztessége esetén azonban viselni tartozik a bírósági eljárási illetéket.

A bíróság a pert – főszabályként – tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. A tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

(3900 Szerencs,) kérelmező a rendelkező részben részletezett ingatlanra vonatkozóan telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelmet nyújtott be hivatalomhoz 2026. 10. 08. napján.

A kérelmező a földhivatalokról, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Kormány Rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 21.§ (3) bekezdésében meghatározott jogosultként kezdeményezte az eljárást és a Korm. rendelet 2. számú mellékletében részletezett telekalakítási dokumentációt becsatolta.

A Szentmarjai Bt. (3907 Tállya, Csokonai tér 5.) által készített 1-101/2026 munkaszámú telekalakítási dokumentációt a Földhivatali Osztály megvizsgálva megállapította, hogy a vázrajz adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért a 660.268/2026 számon, 2026. 09. 07. napján műszaki záradékkal jóváhagyta.

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. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a telekalakítás engedélyezésére irányuló eljárás díja 2–5 érintett földrészlet esetén földrészletenként 19 000 forint. A (3) bekezdés a) pontja értelmében a telekalakítási engedélyezési eljárásban érintett földrészletként telekegyesítés, telekhatár-rendezés esetén a változás előtti állapot szerinti földrészletek számát kell figyelembe venni, így jelen engedélyezési eljárásért fizetendő díj 38.000,-Ft (azaz harmincnyolcezer forint), mely összeget a költségviselő a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal házipénztárába történő készpénzbefizetéssel megfizetett.

Tekintettel arra, hogy az Ákr. 40-41. §-ban foglaltak egyike sem áll fenn, a kérelmet teljes eljárásban kell elbírálni.

A Korm. rendelet 23. § (11) bekezdése értelmében a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és Megyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A (12) bekezdés szerint a fővárosi és Megyei kormányhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó terület-kimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.

A Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdése 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.

(2) Nem kell vizsgálni a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek birtokösszevonási céllal történő telekalakításánál 50 hektárig, azzal a feltétellel, hogy a kialakítandó földrészletek területe nem lehet kisebb a változás előtti területnél, ide nem értve a táblán belüli megközelítés céljából kialakítandó utakat.

(3) A telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

A Korm. rendelet 23/C. § (1) bekezdése alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma

a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel,

b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel,

a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell.

(2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

(3) Ha a műemlék ingatlant érintő telekalakítási engedélyezési eljárásban az együttes vagy összetartozó védett érték megállapítása az örökségvédelmi hatósági nyilvántartástól eltérő tény vagy körülmény megítélésétől függ, a szakkérdés vizsgálatához szakértőként a nyilvántartást vezető hatóság rendelhető ki.

A B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája a BO/17/006639-2/2026. számú, 2026. 10. 20. napján kelt állásfoglalását az alábbiak szerint indokolta:

*telekalakítási eljárás iránti kérelmet nyújtott be **Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú** ingatlanokra vonatkozóan a Borsod–Abaúj–Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9. szervezeti egységéhez. Az eljáró hatóság tárgyi ügyben a településrendezési szakkérdés tisztázását kérte.*

A telekalakítás célja: A telekalakítással érintett ingatlanok telekhatár-rendezésének végrehajtása.

Az R. 23/B. § (1) bekezdése szerint a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás a Méptv., a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet, valamint a Balaton vizparti területeinél a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), 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 Méptv. 88. § (1) bekezdése értelmében telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

A telek terjedelmének, megközelíthetőségének vizsgálata:

Szerencs város közigazgatási területén a helyi településrendezési és építési követelményeket az 1/2006. (I. 31.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szabályozza. A HÉSZ a telekalakítással érintett 2253 hrsz.-ú földrészletet övezeti jel nélküli közlekedési terület, míg a 2254 hrsz.-ú telket „Vt/Sz-K/30/5,0/K" jelű, településközpont vegyes építési övezetbe sorolja. A „Vt/Sz-K/30/5,0/K" jelű övezetben a legkisebb kialakítható telek területe: kialakult. A szabályozási terv az eltérő rendeltetésű övezeteket szabályozási vonallal választja el egymástól. A HÉSZ a kialakult telek terület fogalmát nem magyarázza. A szabályozási terv az eltérő rendeltetésű övezeteket területfelhasználási egység határa nevű vonallal különíti el egymástól.

Az R. 23/I. § (1) bekezdése értelmében ha a Méptv. 88. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljeskörűen, vagy azokat nem kell tartalmaznia a Méptv. 81. § (5) bekezdése alapján –, telket alakítani csak úgy lehet, ha
a) teljesülnek a Méptv. 88. és 89. §-ában, valamint a IV. Fejezetben foglalt előírások,
b) érvényesülnek a telek kialakult állapothoz illeszkedésének Méptv. 83. § (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt követelményei, és
c) a telekalakítás a telekalakítással érintett és a szomszédos telken meglévő épület fő rendeltetése szerinti használatot nem korlátozza és nem lehetetleníti el.

A kialakult állapothoz történő illeszkedés akkor teljesül, ha a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a tervezett épület legmagasabb pontja a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg, a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos és a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.

A kérelem mellékletét képező változási vázrajz szerint az új telekhatárú 2254 hrsz.-ú földrészlet területe megfelel a telektömb átlagos teleknagyságának az új telekhatár egybeesik a szabályozási vonallal. A tárgyi telekalakítás során kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően gépjárművel közvetlenül megközelíthető lesz, a közúti kapcsolat jelenleg is biztosított.

A telek beépítettségének vizsgálata:

A helyi építési szabályzat értelmében a „Vt/Sz-K/30/5,0/K" építési övezetben a beépítettség mértéke: 30%. A telekalakítási helyszínrajz értelmében az új telekhatárú 2254 hrsz.-ú földrészlet beépítettsége megfelel. Kérelmező nyilatkozata szerint a telekalakítással kialakuló ingatlan folyamatban lévő és tervezett építési ,tevékenységgel nem érintett.

Az előzőekben leírtak alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítás megfelel a R. 23/B. § (1) bekezdésében vizsgálandó szempontoknak."

A B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya a BO/17/01219-2/2026. számú, 2026. 10. 26. napján kelt állásfoglalását az alábbiak szerint indokolta:

,3900 Szerencs,) Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telekalakítás engedélyezése tárgyában nyújtott be kérelmet a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9.-hoz. Az eljáró hatóság tárgyi ügyben az örökségvédelmi hatóságtól a kulturális örökség védelmére kiterjedően szakkérdés vizsgálatát kérte.

Tárgyi eljárás célja az Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezése: telekalakítás után Szerencs belterület 2253 és a 2254 hrsz.

A kérelem átvizsgálása után és a helyszín ismeretében megállapítottam, hogy a telekalakítással érintett 2253 és a 2254 helyrajzi számú ingatlanok az 5/2012. (II. 7.) NEFMI rendelet alapján a Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj történeti tájként védetté nyilvánított területen (műemléki törzsszáma: 11575 [18739]), és világörökségi védőövezet területén (világörökségi azonosító: 30481) található.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 124. § (1)-(2) bekezdése értelmében műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

Jelen eljárásban a történeti tájat és világörökségi területet érintő örökségvédelmi szakkérdést az Mvr. 54. § (1) és 27. § (1) bekezdésben foglalt szempontok alapján, a hivatkozott jogszabályi előírások figyelembe vételével vizsgáltam.

Állásfoglalásom kialakításánál figyelembe vettem a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 3. § (1) bekezdésben és 9. § (1) bekezdésben foglalt előírásokat, továbbá a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi kezelési tervéről szóló 485/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet előírásait.

Tájékoztatom, hogy a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a földrészletek telekhatár rendezését követően kialakuló Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a műemléki területi és világörökségi védelem az Mvr. 55. § (3) bekezdése értelmében továbbra is változatlanul fennmarad.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítás 1-101/2026 munkaszámú változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz szerinti megvalósulása a korábbi állapothoz képest a környezetében negatív változást nem eredményez, így az engedély kiadásának örökségvédelmi szempontból nincs akadálya."

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) korm. rendelet 23. § (2) bekezdése szerint a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes. A telekalakítási hatóság a telekalakítás engedélyezése esetén a változási vázrajzot „A telekalakítást a ... számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes." záradékszöveggel látja el. A telekalakítási engedély véglegessé válásával egyidejűleg a változási vázrajzot az ingatlanügyi hatóság újrazáradékolja.

A 384/2016. korm. rend. 23. § (4) bek. alapján a Szerencs belterület 2253 és a 2254 helyrajzi számú földrészlet telekhatár-rendezésére vonatkozó 1-101/2026 munkaszámú, 660.268/2026. számú záradékot törlöm az előzetes változások közül és 660.447/2026 számon újrazáradékolom.

Tárgyi eljárás ügyintézési határideje 2026. 12. 07. napján jár le.

A fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

A döntés elleni közigazgatási úton való fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (1) bekezdése zárja ki, ugyanakkor az Ákr. 114. § (1) bekezdése a döntéssel szemben közigazgatási per indítását teszi lehetővé.

A döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. § (1) bekezdése szerint a közléssel végleges.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 39. § (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, a felperes azonban a keresetlevélben a Kp. 50. § (1) bekezdése alapján azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő.

A Kp. 77. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

A Kp. 77. § (2) bekezdése szerint tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától, vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtását a Kp. 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 605. és 608. §-ai írják elő, illetve teszik lehetővé, az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezettek körét az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése határozza meg.

A közigazgatási perben a tárgyi illetékfeljegyzési jogról az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. § (1) bekezdése, valamint a 62. § (1) bekezdésnek h) pontja rendelkezik.

A földügyi igazgatási jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése, az 53. § (1) bekezdése, valamint a 3. § (3) bekezdésének b) pontja állapítja meg.

Szerencs, 2026. 11. 04.

Dr. Török Tamás
kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Bodnár Gergely
ügyintéző

876.056-8/2026
Véglegessé vált, .../..... szám alatt.
Szerencs, 2026. év 11. hó 06. nap
aláírás

Kapják tértivevénnyel:

1.
2. Irattár (helyben)

Kapják elektronikus úton:

3. Szerencs Város Önkormányzata, KRID: 656297153
4. MVM-ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., KRID: 13804495
5. B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda, e-mail: allami.foepitesz@borsod.gov.hu
6. B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, KRID: 623573338
7. Szentmarjai Bt., 21114603

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 9.
3900 SZERENCS, Kossuth tér 8. Telefon: (+36 47) 362-817 E-mail: foldhivatal.szerencs@borsod.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatal.hu Hivatali kapu: rövid név: JH05SZERFH, KRID: 120232178

SZENTMARJAI BT
3907 TÁLLYA, Csokonai tér 5
A munkát végző neve

Munkaszám: 1 - 101/ 2026

SZERENCS
..... város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 - 330 /2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 2253 és a 2254 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezése

Méretarány: 1:2000

A telekalakítási 870.054/8/2026 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat végleges válásától számított egy évig hatályos.

alaírás

660.447/2026

A záradék az ugyanazokkal kaltezésétől számított egy évig hatályos.

Szerencs, 2026 NOV 04 nap

alaírás

Címkoordináta		
Pontszám	Y	X
1	811803	314951
2	811807	314952

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2253	-	Kivett közterület	-	0,7695	-	2253	-	Kivett közterület	-	0,7442	-	Vezetékjog: 11 m2 Jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13. III/2. 37397/2010.11.04. VMM-177/2010 (7896) Vezetékjog: 418 m2 Jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13. III/3. 33033/2012.04.16. VMM-134/2012 (20497) Vízelvezetési szolgalmi jog: 2209 m2 Jogosult: SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA III/4. 350127/2020.01.08. Vízvezetési szolgalmi jog: 2209 m2 Jogosult: SZERENCS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA III/5. 351987/2020.02.20.	
2254	-	Kivett lakóház	-	0,0055	-	2254	-	Kivett lakóház, udvar	-	0,0308	-		
Összesen				0,7750	-	Összesen				0,7750	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Készítette: Tállya 2026, július 16.

Szentmarjai Levente okl. földmérő mérnök Ing.rend.min.szám: 1982/2006 GDT: 05-1441 3907 Tállya, Csokonai tér 5

.....
Készítő

Ing.rend.min.sz.: 1982/2006. Földmérő ig.száma:7874

660.268/2026

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

Szerencs, 2026. 2026 SZEPT 07. hó ..... nap

záradékoló

P.H. (körz. fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

