



## BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 810177/7/2021.  
Ügyintéző: Jámbor Rita  
Telefon: 06/46/504-027/202

Tárgy: SERENITY SOLUTION Kft.  
Budapest, Teve u. 24-28. B.lh 5/3.  
telekalakítási kérelme.

Hiv.sz.: -

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

### H A T Á R O Z A T O T:

A SERENITY SOLUTION Kft. (stat.sz.: 10344985-3832-113-01; cím: 1139 Budapest, Teve u. 24-28. B.lh 5/3.) kérelmére, a 21056/2021. munkaszámom a Météor MM Bt. (3533 Miskolc, Vörösbérc u. 20. sz.) által készített és a B.A.Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 600712/2021. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján a **Miskolc belterület 4518/1 és 4520/6 helyrajzi számú földrészletek telekalakítását**

a közlekedésbiztonsági és ügyi érdekek érvényre juttatása érdekében **az alábbiaknak megfelelően:**

A telekfelosztás engedélyezéséhez az ügyi közlekedési hatósági hozzájárulás

#### **ügyi szempontból megadható**

- A telekhatár rendezés során létrejövő ingatlanokhoz, új közúti kapcsolatot kialakítani, csak az érintett út kezelőjének, közútkezelői hozzájárulásának beszerzése után, az előírásainak kötelező betartásával lehet.

- A 4518/8 - 4518/9 hrsz.-ú „kivett magánút”, tekintetében az ügyi közlekedési hatóságnál köteles kezdeményezni a megnyitásra vonatkozó engedélyezési eljárást az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés, átvezetés után 30 nappal.

Felhívom a figyelmet a „művelési ág” megfelelő elnevezésére, melynek során a közutakat az ingatlan-nyilvántartásban „közútként”, a közforgalom elől elzárt magánutakat „közforgalom elől elzárt/el nem zárt magánútként” kell feltüntetni, valamint a magánutak közforgalom számára való megnyitásának, illetve elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

3525 Miskolc, Vologda utca 4. Telefon: (+36 46) 504 027 E-mail: foldmeres.miskolc@borsod.gov.hu  
Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu), Hivatali kapu: hivatal rövid neve JH05MISKFH, KRID 311937743

**az alábbiak szerint:**

A változási vázrajz változás előtti állapota:

- Miskolc belterület 4518/1 helyrajzi számú kivett, közforgalom elől elzárt magánút művelési ágú 0758 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

Miskolc belterület 4520/6 helyrajzi számú kivett, telephely művelési ágú 1 ha 8484 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

A változási vázrajz változás utáni állapota:

- Miskolc belterület 4518/8 helyrajzi számú kivett, magánút művelési ágú 0258 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

Miskolc belterület 4518/9 helyrajzi számú kivett, magánút művelési ágú 0499 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

- Miskolc belterület 4520/17 helyrajzi számú kivett, telephely művelési ágú 6824 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

Miskolc belterület 4520/18 helyrajzi számú kivett, telephely művelési ágú 1 ha 1661 m<sup>2</sup> területű ingatlan.

**e n g e d é l y e z e m.**

A Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője a 343.607-1/2021. iktatószámú állásfoglalásában a tárgyi ingatlanok telekalakításának engedélyezési ügyében szakhatósági állásfoglalását adta az alábbiak szerint:

„SERENITY SOLUTION Kft. (1139 Budapest, Teve u. 24-28. B. lh 5/3.) kérelmére, a Miskolc, belterület 4518/1; 4520/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó telekfelosztással kapcsolatban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 6. által **600712/2021.** számon záradékolt 21056/2021. munkaszámú változási vázrajzon feltüntetett telekfelosztás ügyében folyó telekalakítási engedélyezési eljárásához **szakhatósági hozzájárulásomat** — mint a települési önkormányzat jegyzője —

**m e g a d o m.**

Szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, ellene az ügyben hozott érdemi döntés ellen benyújtandó jogorvoslat keretében lehet élni."

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Döntésem a közléssel válik véglegessé.

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 telekalakítási hatósággként eljár Borsod-Abaúj-



Zemplén Megyei Kormányhivatalnál (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6., 3525 Miskolc, Vologda u. 4.) benyújtott keresettel kérheti a közigazgatási per indítását.

Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett személy a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be a közigazgatási döntést hozó szervnél.

Az elektronikus kapcsolattartásra nem köteles fél vagy a jogi képviselőnek nem minősülő képviselője választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen a keresetlevél elektronikus úton történő benyújtását, amennyiben viszont ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adóttak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét a döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja.

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

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.

## INDOKOLÁS

A SERENITY SOLUTION Kft. (stat.sz.: 10344985-3832-113-01; cím: 1139 Budapest, Teve u. 24-28. B.lh 5/3.) a Miskolc belterület 4518/1 és 4520/6 helyrajzi számú, a saját tulajdonát képező ingatlanok telekalakításának (telekfelosztás) engedélyezésére vonatkozó kérelmet nyújtott be a B.A.Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-hoz, mint telekalakítási hatósághoz 2021. június 14-én.

A kérelmező az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdésében meghatározott jogosultként kezdeményezte az eljárást és ugyanezen paragrafus (8) bekezdése alapján a 2. számú mellékletben részletezett telekalakítási dokumentációt becsatolta.

Az előzetes vizsgálat alapján megállapítottam, hogy a telekalakítási dokumentáció hiánytalanul került benyújtásra, a kérelmező a telekalakítás engedélyezésére irányuló igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet [továbbiakban: Kormányrendelet] 79/E. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a becsatolt tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy az engedélyezési eljárásba a telekalakítás helye szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjét kell bevonnom. Az érintett szakhatóságot az egyidejűleg mellékelten csatolt záradékolt munkarészek (változási vázrajz, telekalakítási helyszínrajz) másolatával 2021. június 17-én kerestem meg.

Az engedélyezési eljárásba bevont Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője (3525 Miskolc, Városház tér 8.) a 343.607-1/2021. számú állásfoglalásában a Miskolc belterület 4518/1 és 4520/6 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban a B.A.Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 600712/2021. szám alatt záradékolt változási vázrajzon feltüntetett telekfelosztás ügyében folyó

telekalakítási engedélyezési eljáráshoz a szakhatósági állásfoglalását adta a rendelkező részben foglaltak szerint az alábbi indokolás mellett:

„SERENITY SOLUTION Kft. (1139 Budapest, Teve u. 24-28. B. lh. 5/3.) kérelmére, Miskolc, belterület 4518/1; 4520/6 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó telekfelosztással kapcsolatban a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 6. azon szakkérdés tekintetében kereste meg hatóságomat, hogy a telekfelosztás után kialakuló ingatlanok a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak megfelel-e.

A többször módosított 21/2004.(VII.6.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Miskolc Város Építési Szabályzata és szabályozási terve (továbbiakban MÉSZ) szerint a 4518/1; 4520/6 hrsz.-ú ingatlanok a Ge-611976 jelű egyéb ipari gazdasági zónába tartoznak, ahol a megengedett minimális telekméret 4000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdésében rögzítettek alapján: *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 MÉSZ 1. § (2) bekezdésében rögzítettek alapján: *A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és mellékletei és a hatályos magasabb rendű jogszabályok szerint szabad.*

Fentiek alapján a tényleges használati mód szerinti, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 6. által 600712/2021. számon záradékolt 21056/2021. munkaszámú változási vázrajzon feltüntetett telekfelosztás után kialakuló 4518/8; 4518/9; 4520/17; 4520/18 hrsz.-ú ingatlanok a MÉSZ-ben rögzítettek alapján a szabályozási előírásoknak jobban megfelelnek, településrendezési követelményekkel összhangban vannak.

Szakhatósági állásfoglalásomat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben; az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 2.) Korm. rendeletben, a többször módosított jelenleg hatályos 21/2004. (VII.6.) sz. önkormányzati rendeletben [MÉSZ] foglaltak alapján hoztam meg.

Hatáskörömet és illetékességemet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. sz. melléklet 18. Földügyi igazgatási eljárások része állapítja meg.”

A Kormányrendelet 79/H § (1) a) bekezdésében és (2) pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálata során megállapításra került, hogy a tervezett telekalakítás ütügyi érdekeket nem sért.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Ütügyi Osztálya (3527 Miskolc, József Attila utca 20.) a BO/30/652-2/2021. iktatószámú „Szakkérdés vizsgálatában” a Miskolc belterület 4518/1 és 4520/9 hrsz.-ú ingatlanok telekalakításához



(telekfelosztás) a rendelkező részben foglaltak szerint az alábbiak figyelembe vétele mellett járult hozzá:

**„A telekalakítással létrejövő Miskolc belterület 4518/1 – 4520/6 hrsz.-ú ingatlanok telekalakításának – telekfelosztásának – engedélyezéséhez és az ingatlan nyilvántartásba való átvezetéséhez, valamint a változási vázrajzon szereplő változás utáni állapotnál a művelési ág átvezetéséhez hozzájárulok, melynek következtében az új telkek önálló földrészletként, saját helyrajzi számmal fognak szerepelni.**

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kkt.) 29.§ (9) bekezdése alapján:

**„A közforgalom elől elzárt magánutat a közforgalom számára megnyitni, vagy a közforgalom elől el nem zárt magánutat a közforgalom elől elzárni az e törvény végrehajtásáról szóló rendeletben meghatározott módon, a magánút tulajdonosának (kezelőjének) a kérelmére, a közlekedési hatóság engedélyével szabad. A magánút közforgalom számára való megnyitásának, illetve elzárásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A bejegyzést a tulajdonosnak (kezelőnek) kell kezdeményeznie. A magánút közforgalom elől elzárásának tényére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül.”**

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23. §. (11) bekezdése szerint a telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § c), e) és f) pontjaiban meghatározott joggal terhelt földrészletet érint, a kérelemhez mellékelni szükséges a bejegyzett jog jogosultjának a hozzájárulását.

A kérelmező által csatolásra került

- Az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.) Miskolcon, 2021. május 31-én kelt HDO-K-443/2021 iktatószámú vezetékJogi nyilatkozata, melyben a telekalakításhoz hozzájárult.
- A TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.) Miskolcon, 2021. június 10-én kelt 213504601 számú hozzájáruló nyilatkozata.

A fentiek alapján a telekalakítást a csatolt dokumentáció tartalmának megfelelően a rendelkező részben foglaltak szerint engedélyeztem.

Döntésem a hivatkozott jogszabályhelyeken alapul.

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

Az Ákr. 114. § (1) bekezdése a határozat ellen közigazgatási per indítását teszi lehetővé.

A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtását a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény [a továbbiakban: Kp.] 29. (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 605. és 608. §-ai írják elő, illetve teszik lehetővé, az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezettek körét (az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, állam, önkormányzat, költségvetési szerv, ügyész, jegyző, köztestület, egyéb közigazgatási hatóság, valamint az ügyfél jogi képviselője) az

elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése határozza meg.

A keresetlevél benyújtásának halasztó hatályával összefüggésben a Kp. 39. § (6) bekezdése és az 50. § (2) bekezdése, a per tárgyaláson kívül történő elbírálásáról és tárgyalás tartásának lehetőségéről a Kp. 77. § (1) és (2) bekezdései rendelkeznek.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdése, továbbá a Korm. rend. 53. § (1) bekezdése, míg illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és az 1. számú melléklet 4. pontja állapítja meg.

Miskolc, 2021. július 12.

Dr. Alakszai Zoltán

kormány megbízott

nevében és megbízásából:

  
Jámbor Rita  
földmérési szakigazgató

A határozatról értesülnek:

Kérelmező, Tulajdonos:

1. SERENITY SOLUTION Kft. 1139 Budapest, Teve u. 24-28. B.lh 5/3. Tértivevénnyel.

Tájékoztatásul:

2. Miskolc Megyei Jogú Város Jegyzője (Ikt.:343.607-1/2021.) Elektronikus úton továbbítva.
3. B.A.Z. Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Ütügyi Osztály (Ikt.:BO/30/652-2/2021.) Elektronikus úton továbbítva.
4. Météor MM Bt. (Mszt.: 21056/2021.) 3533 Miskolc, Vörösbérc u. 20.sz.
5. CIB BANK Zrt. 1027 Budapest, Medve utca 4-14.
6. ÉMÁSZ Hálózati Kft. (Ikt.:HDO-K-443/2021) 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.
7. TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. (Ikt.:213504601) 3527 Miskolc, Sajószigeti u. 3.

A határozatról értesülnek véglegessé válás után:

8. SERENITY SOLUTION Kft. 1139 Budapest, Teve u. 24-28. B.lh 5/3. Tértivevénnyel.  
/Melléklet: 1 db eredeti Változási vázrajz, 1 db Telekalakítási helyszínrajz./
9. B.A.Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. /Melléklet(ek)el./  
3525 Miskolc, Vologda u. 4.
10. Irattár (helyben)

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.  
3525 Miskolc, Vologda utca 4. Telefon: (+36 46) 504 027 E-mail: foldmeres.miskolc@borsod.gov.hu  
Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu), Hivatali kapu: hivatal rövid neve JH05MISKFH, KRID 311937743

  
2021 JÚL. 14. napján  
döntés  
jegyzékbe vált.  
2021 JÚL. 14. nap  
Miskolc, 20. hó. nap  
ügyintéző





Métor MM Bt. +36 20 311 0333  
www.meteor.hu info@meteor.hu

A telekalakítást a 60077/7/2021. számú  
határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem.  
Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal  
együtt a határozat véglegessé válásától számított  
egy évig hatályos.

Miskolc  
belterület (I. ker.) város

Az adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1019/2021.

3533 Miskolc, Vörösbérc u. 20. sz.

Munkaszám: 21056/2021.

2021 JÚL. 14

2021 JÚL. 14

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4518/1, 4520/6 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

2021 JÚN. 16

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Meg jegyzés
	jel	műv. ága	min.o.				jel	műv. ága	min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4518/1		Kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0758	—	4518/8		Kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0258	—	*	
4520/6		Kivett, telephely		1.8484	—	4518/9		Kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0499	—	**	
						4520/17		Kivett, telephely		0.6824	—		
						4520/18		Kivett, telephely		1.1661	—	***	
Összesen:				1.9242	—	Összesen:				1.9242	—		

Szolgalmi és egyéb jogok:

\* vezetékgjog 250 m<sup>2</sup>-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc Dózsa Gy. u. 13. sz. 66553/2018.

vezetékgjog a 3/398/2011 számon záradékolt változási vázrajz szerinti tartalommal, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc Dózsa Gy. u. 13. sz. (54013/2012.07.12. számú bejegyzés ranghelyén) 66553/2018.

\*\* vezetékgjog 430 m<sup>2</sup>-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc Dózsa Gy. u. 13. sz. 66553/2018.

vezetékgjog 19 m<sup>2</sup>-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc Dózsa Gy. u. 13. sz. 45124/2019.

vezetékgjog 26 m<sup>2</sup>-re, jogosult: TIGÁZ Zrt. 4200 Hajdúszoboszló Rákóczi u. 184. sz. 68962/2019.

\*\*\* vezetékgjog 3 m<sup>2</sup>-re, jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc Dózsa Gy. u. 13. sz. 45124/2019.

A megosztás akarataunknak megfelelően történt:

SERENITY  
SOLUTION KFT  
1131 Budapest, Teve u. 24-28.  
B. lph. 5. em. 3.  
Adószám: 10348985-2-11

Miskolc, 2021. május hó 6. nap

Készítő, minőségtanúsító:

földmérő igazolvány sz.: 7310  
Ing. rend. m. sz.: 4132/1995  
Juhász Dénes Tamás  
földmérő, ingatlanrendező  
IR.: 4132/95, T-05-0003

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

Miskolc, 2021. máj. 19. nap



2021 MÁJ. 19

záradékoló

SZÖLLÖSI László  
Ingatlanrendező Földmérő  
Minősítés: 1875/2004

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
4520/17		
1	780798	309704
4520/18		
1	780818	309710

