



Érkezett: 2023. 02. 16.

S2/310-2/2023

Előszám:

Utószám:

Előadó:

21

Ügyiratszám: 804.031/11/2023. Tárgy: telekalakítási eljárás
Ügyintéző: Keresztes Szabina Hiv. szám: -
szakügyintéző
Szerv. egység: Földhivatali Osztály 4.
Telefon: 87/795-172 Melléklet: -

Határozat

Tarányi Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (8265 Hegymagas, 869 hrsz.)
kérelmére a

Település	helyrajzi szám	terület ha/m ²	AK
Hegymagas	028/16	0,3142	-
Hegymagas	029	1,3180	-

ingatlanok vonatkozásában a telekalakítást az ingatlanügyi hatóság által 8/0024/023
számon záradékolt változási vázrajz szerint, melynek eredményeként

Település	helyrajzi szám	terület ha/m ²	AK
Hegymagas	029/1	1,3602	-
Hegymagas	029/2	0,1894	-
Hegymagas	029/3	0,0826	-

ingatlanok (a táblázatban írt területtel) kerülnek kialakításra,

engedélyezem.

A telekalakítási engedély kiadásához a szakkérdésben megkeresett Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) a VE/05/325-2/2023. számú feljegyzésében az alábbi állásfoglalást adta:

A Hegymagas, 028/16 és 029 helyrajzi számú ingatlant érintő telekalakítás

- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak **megfelel**,
- b) a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak **megfelel**,
- c) a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak **megfelel**.

A telekalakítási engedély örökségvédelmi szempontból az alábbi feltétel előírásával adható meg:

- A telekalakítás után létrejövő 029/1; 029/2 és 029/3 helyrajzi számú ingatlanok mindegyike a 6637 törzsszámú műemlék (Lengyel-kápolna) és a 6699 törzsszámú műemlék (Esterházy-présház) ex-lege műemléki környezete marad.
- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 74. § (1) bekezdése szerint a **műemléki környezetet**, mint jogi jelleget az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni.

A telekalakítás során kialakuló **Hegymagas külterületi 029/1, 029/2, 029/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjaira tovább kell jegyezni a védett jogi jelleg – Balaton-felvidéki Nemzeti Park – tényét.**

Jelen telekalakítási engedély a döntés véglegessé válásától számított egy évig hatályos, az engedélyes ez idő alatt kérheti – a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően – a bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

A telekalakítási engedélyezési eljárás során felmerülő eljárási díj a kérelmező által megfizetésre került.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapon lévő űrlap kitöltésével köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (8300 Tapolca, Hősök tere 11.) részére kell benyújtani a

Veszprémi Törvényszékhez címezve. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti (<http://birosag.hu/nyomtatvany-urlapok/keresetlevel-nyomtatvanyok>).

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: törvényszék) bírálja el. A törvényszék az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a törvényszék sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti. A peres eljárás illetékköteles, melyet a törvényszék döntése szerint kell megfizetni.

I n d o k o l á s

Tarányi Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (8265 Hegymagas, 869 hrsz.) a fenti ügyiratszámom érkezett kérelmében a rendelkező részben megnevezett ingatlanok vonatkozásában telekalakítás engedélyezését kérte a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4. számú szervezeti egységétől.

A kérelem vizsgálata során megállapításra került, hogy az eljárás lefolytatásához szükséges dokumentációk becsatolásra kerültek.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdése alapján törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság kötelező állásfoglalását kell beszereznie.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 23/B. § (1) bekezdése alapján szakkérdésben megkerestem a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodát, hogy a telekalakítás megfelel-e az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak.

A szakkérdésben megkeresett Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) a rendelkező részben hivatkozott feljegyzését az alábbiakkal indokolta:

„A Kr. 23/B. § (1) bekezdése szerint a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell hogy a telekalakítás

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény törvényben (a továbbiakban: Étv.) foglaltaknak,

b) a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint

c) a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) előírásainak

megfelel-e.

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak való megfelelés:

Megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítás megfelel az Étv. 23. § (1) bekezdésének. A telekalakítással érintett ingatlanok nem érintenek új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területet, ezért az Étv. 24. § (2) bekezdését nem vizsgáltam.

b) a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés:

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 12/2019. (IX.2.) önkormányzati rendelete (valamint annak mellékletét képező szabályozási terv, továbbiakban: HÉSZ) a telekalakításban érintett telket Ktt jelű különleges turisztikai övezetbe és KÖu2 jelű közlekedési és közmű övezetbe sorolja.

A Ktt övezet övezeti előírásai szerint:

- | | | |
|--|---------------------|---------------------------|
| – a kialakítható telek legkisebb területe: | 2000 m ² | [HÉSZ 24. § (5) bekezdés] |
| – legnagyobb beépítettsége: | 5% | [HÉSZ 24. § (5) bekezdés] |
| – minimális zöldfelület: | 60% | [HÉSZ 24. § (5) bekezdés] |
| – beépítésének módja: | oldalhatáron álló | [HÉSZ 24. § (5) bekezdés] |
| – a legnagyobb épületmagasság: | 3,5 m | [HÉSZ 24. § (5) bekezdés] |

HÉSZ 24. § (6) bekezdés szerint: "Az építési övezetben az előkert mértéke minimum 3,0 méter, oldalkert mértéke saroktelek esetén 0,0 méter, egyéb esetben minimum 6,0 méter, a hátsókert mértéke minimum 10,0 méter.

(7) bekezdés szerint: Az építési övezet szabályozási terven ábrázolt be nem építhető részén épületek nem alakíthatók ki.”

A KÖu2 jelű övezet övezeti előírásai szerint:

„28.§ (1) A közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület helyi közút, kerékpárút és gépjármű várakozó hely, járda és gyalogút, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azon biztosítva legyen

- a) a telkek biztonságos megközelítése,
- b) a területen összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása”

A telekalakítással érintett ingatlanok beépítetlenek.

A telekalakítást követően a 029/1 hrsz.-ú telek („kivett helyi közút”) mérete 13602 m², a 029/2 hrsz.-ú telek („kivett közforgalom elől el nem zárt magánút”) mérete 1894 m², a 029/3 hrsz.-ú telek („kivett közforgalom elől elzárt magánút és díszkert”) mérete 826 m² lesz.

Az FVM rendelet 3. § (3) bekezdés értelmében: „Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.”

A HÉSZ közterület alakításra vonatkozó 3. §-a szerint:

„(1) Az állami és önkormányzati tulajdonú közterületek közhasználatra szolgáló területek.

(2) Amennyiben telekalakításra kizárólag a közterület rendezése céljából kerül sor, építési munkát folytatni akkor is lehet, ha:

- a) a megmaradó telek nagysága legalább 400 m² lesz,
- b) a vonatkozó övezet – teleknagyságon kívüli - előírásait betartja és
- c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.”

A változási vázrajz követi a szabályozási terven kialakított szabályozási vonalat.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás megfelel a HÉSZ vonatkozó előírásainak.

A telekalakítást érintő egyéb követelmények vizsgálata:

Az érintett ingatlan beépítésre nem szánt területen fekszik. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) telekalakításra vonatkozó 52. § (1) bekezdése szerint a Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb

telek – **közlekedési**, közműelhelyezési és hírközlési **terület**, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek **kivételével** – nem alakítható ki.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás nem ellentétes a MaTrT 52. § (1) bekezdésében foglaltakkal.

c) a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak való megfelelés vizsgálata:
A tervezett telekalakítás megfelel az FVM rendelet 3. § és 4. §-ában foglaltaknak.”

Mivel az érintett Hegymagas külterületi 028/16 és 029 helyrajzi számú ingatlanok nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepelnek, ezért a Kr. 23/C. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a Kr. 23/C. § (2) bekezdés alapján a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata is megtörtént. A telekalakítás engedélyezése örökségvédelmi szempontból az alábbiakkal indokolható:

„Az eljárás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) rögzített követelményeknek az előírt feltétel mellett felel meg.

Kikötésemet örökségvédelmi szempontból az alábbiak alapján tettem:

A Kr. 89. § (6) bekezdése értelmében a telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 24/A. § (3) bekezdése alapján: „A telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, **amelyre az ingatlan-nyilvántartásban országos jelentőségű védett természeti terület**, törvény erejénél fogva védett forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár, természeti terület, Natura 2000 terület, ökológiai folyosó, természeti emlék, barlang felszíni védőövezet jogi jelleg ténye van feljegyezve, akkor az ingatlan-nyilvántartási átvezetés feltétele az, **hogy a kialakuló, jogi jelleggel természetben érintett földrészlet tulajdoni lapjára tovább kell jegyezni a jogi jelleg tényét. A telekalakítási engedélynek rendelkeznie kell arról, hogy mely kialakuló földrészletek tulajdoni lapján kell továbbvezetni a jogi jelleget.**”

A fenti jogszabályhely alapján a telekalakítás során kialakuló **Hegymagas külterületi 029/1, 029/2, 029/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjaira tovább kell jegyezni a védett jogi jelleg** – Balaton-felvidéki Nemzeti Park – **tényét.**

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (11) bekezdése alapján a telekalakítási eljárással érintett Hegymagas külterületi 028/16 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja 3. részének 5. és 9. sorszámai alatt és a Hegymagas külterületi 029 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja 3. részének 4. és 5. sorszámai alatt nyilvántartott vezetékJogok jogosultjának (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) a hozzájárulása az Ügyfél által – a változási vázrajz ellenjegyzésével – benyújtásra került.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (15) bekezdése alapján hiánypótlás keretében csatolásra került a Hegymagas külterületi 029 helyrajzi számú közút kezelőjének a hozzájárulása.

Fentiekre figyelemmel a telekalakítást a rendelkező részben foglaltak szerint engedélyeztem.

A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (1) bekezdésében meghatározott 36.000,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat a kérelmező készpénzben megfizette az ingatlanügyi hatóság pénztárában.

A határozat a döntésben hivatkozott jogszabályhelyeken alapul.

Az eljárást az ingatlanügyi hatóság teljes eljárásban folytatta le, mivel az eljárás során szakkérdés vizsgálatára volt szükség, valamint hiánypótlás került kiadásra.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. § (1) bekezdésén, 39. § (1) és (2) bekezdésén, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés aa) és b) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja, a 37. § (1) bekezdése, az 53. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a 3. § (3) bekezdés b) pontja alapozza meg.

Tapolca, 2023. február 16.

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Lesch Norbert
osztályvezető

A határozatról értesülnek:

1. Tarányi Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 8265 Hegymagas, 869 hrsz.
- Térítvevénnnyel
2. Hegymagas Község Önkormányzata 8265 Hegymagas, Szigligeti u. 13.
- hivatali kapun, KRID azonosító: 643713776 (SZ/310-2/2023.)
3. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
- elektronikus úton, allami.foepitesz@veszprem.gov.hu, VE/05/325-2/2023.
4. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3-5.
- elektronikus úton, veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu, VE/51/00381-2/2023.
5. E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.
- hivatali kapun, KRID azonosító: 343728994
6. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Pf.: 4.
- hivatali kapun, KRID azonosító: 545266339
7. Irattár