



SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 801076/5/2024.

Ügyintéző: Szabó Ádám Barnabás

Telefonszám: 84/795-044

Tárgy: Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.. telekalakítási kérelme Siófok 3500 hrsz.

HATÁROZAT

Siófok Város Önkormányzata által képviselt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) kérelmező – telekalakítási eljárásra irányuló – kérelmére a Pécsi Geodézia és Térképészeti Kft. (7600 Pécs, Légszeszgyár utca 17.) által 01/0932 munkaszámon készített és a Somogy Vármegyei Kormányhivatal által 610232/2024 számon záradékoltt változási vázrajzának megfelelően

telekalakítási engedélyt adok

Siófok belterület 3500 helyrajzi számú földrészletek telek felosztására.

Az ingatlan adatai

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Vezetékgog jogosulja	
	jel	műv.ága	Min.o.	ha, m2			jel	műv.ága	Min.o.	ha, m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3500		kivett, beépítetlen terület		0.1444	-	3500/1		kivett, csapadékvíz ártamelő		0.0103	-		
						3500/2		kivett, beépítetlen terület		0.1341	-		
Összesen:				0.1444						0.1444			

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos. A telekalakítási engedélyt annak érvényességi idején belül az engedélyes jogutódja is felhasználhatja.

A telekalakítási eljárás során 24.000 Ft igazgatási szolgáltatási díj merült fel, amelyet a kérelmező előlegezett és visel. A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.. által megfizetésre került. Az eljárás során további költség nem merült fel.

A telekalakítási hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A döntés ellen a – jogsérelemre hivatkozással – a Somogy Vármegyei Kormányhivatallal (Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály cím: 7400 Kaposvár, Damjanich utca 11-15.) szembeni kereset benyújtásával közigazgatási per indítható.

A keresetlevelet a döntés közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani a Pécsi Törvényszéknek (7621 Pécs, Jókai utca 10.) címezve.

Az elektronikus kapcsolattartásra / elektronikus ügyintézésre köteles fél - többek között a jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet - az e-Papír szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél a <https://epapir.gov.hu/> honlapon keresztül.

A jogi képviselő nélkül eljáró fél a közigazgatási keresetet az Országos Bírósági Hivatal által rendszeresített nyomtatványon is benyújthatja, ami a <http://birosag.hu/nyomtatvany-urlopok/keresetlevel-nyomtatvanyok> oldalról tölthető le.

Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapu igénybevételével nyújthatja be és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell, a kérelmet megalapozó tényeket pedig valószínűsíteni kell.

Tájékoztatom, hogy a per kapcsán keletkező perköltség és kereseti illeték megfizetése a pereszes felet terheli, a közigazgatási peres eljárásban a felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is – tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A bíróság az ügy érdemében – ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek – tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

INDOKOLÁS

Siófok Város Önkormányzata által képviselt Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) kérelmező 2024.03.22-én azzal a kérelemmel fordult a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-höz, hogy a Siófok belterület 3500 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok, a benyújtott, 610232/2024 számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekfelosztás célú telekalakítását - telekalakítási engedélyezési eljárás keretében - engedélyezze.

A telekalakítási hatóság az alábbi tényállást állapította meg:

1. Kérelmező, mint a Siófok belterület 3500 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa, a telekalakítási eljárás iránti kérelem benyújtására jogosult.
2. A kérelmező által benyújtott változási vázrajzot Pécsi Geodézia és Térképészeti Kft. (7600 Pécs, Légszeszgyár utca 17.) készítette, és a dokumentáció minőségét, valamint a tartalmi és pontossági előírásoknak való megfelelést Sági István ingatlanrendező földmérő tanúsította, ingatlanrendező földmérő minősítési száma: 1945/2006, ingatlanrendező földmérő minősítése érvényes.
3. Kérelmező benyújtotta mindazon mellékleteket, amelyeket a Rendelet 2. számú melléklete meghatároz. A műszaki dokumentáció megfelelt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, és a változási állomány beilleszthető az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba, ezért a Somogy Vármegyei Kormányhivatal a változási vázrajzokat 2024.02.06. napján záradékával ellátta. A záradék hatályos.
4. A telekalakítással érintett földrészletek vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban telekalakítási tilalom elrendelésének ténye nincs feljegyezve.
5. A telekalakítással érintett ingatlanok a kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban nem szerepelnek.

6. A telekalakítással érintett ingatlanokra 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, helyi jelentőségű védett természeti terület, természetvédelmi terület, természeti emlék jogi jelleg ténye az ingatlan-nyilvántartásban nincs feljegyezve.
7. Somogy Vármegyei Kormányhivatal a Rendelet 23/B. § (1) bekezdése alapján a következőket állapította meg:

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda a záradékolt változási vázrajz, a hozzá tartozó terület-kimutatás és a telekalakítási helyszínrajz alapján - a Rendelet 23/B. § (1) bekezdésnek megfelelően - megvizsgálta, hogy a telekalakítás településrendezési követelményeknek megfelel-e. A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda 2024.04.23 napján kelt SO/08/00351-2/2024 számú szakmai véleménye értelmében, a vizsgált dokumentumok alapján a tervezett telekalakítás megfelel a Rendelet 23/B. § (1) bekezdésében meghatározott településrendezési előírásoknak.

1. Rendeltetés [23/B. § (1) bekezdés a-b) pontja]

A telekalakítással érintett terület rendeltetését (használatát) Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Siófok város helyi építési szabályzatáról* szóló 23/2005. (IV.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**) és a mellékletét képező szabályozási terv határozza meg.

A HÉSZ 8-9. §, 14. § és 2. számú melléklet, valamint a szabályozási terv szerint a telekalakítással érintett terület meglévő és tervezett rendeltetésének megfelelő övezeti besorolása:

- **beépítésre szánt Üh-1-sz jelű Hétvégiházás üdülőterület építési övezet**

A szabályozási terv és a telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy:

- a telekalakítással érintett telek beépítés nélküli;
- a telekalakítással érintett telek azonos övezetben helyezkedik el;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/E. § (2) bekezdésével (magánút) nem érintett;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/E. § (5) bekezdésével (építmény elvágása) nem érintett;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/F. § előírásaival (úszótelek) nem érintett;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/G. § előírásaival (nyúlványos telek) nem érintett;
- a Kr. 23/H. § szerinti nyilatkozat alapján a változó területen épületelhelyezés nem tervezett, építési tevékenység nincs folyamatban.

Az Étv. 23. § (1) bekezdés rendelkezése szerint:

„23. § (1) 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 **telekfelosztás** azonos beépítésre szánt **Üh-1-sz jelű Hétvégiházás üdülőterület építési övezetben** tervezett, övezethatárral és közterületet lehatároló szabályozási vonallal nem érintett.

A kialakuló telkek rendeltetésszerű területhasználata biztosítható, ezért a telekalakítás az Étv. 23. § (1) bekezdés rendelkezésének, valamint a HÉSZ 8-9. §, 14. § és 2. számú melléklet rendeltetéseire vonatkozó előírásainak és a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervnek megfelel.

2. Megközelítés [23/B. § (1) bekezdés a-b) pontja]

A Kr. 23/E. § (1) bekezdés rendelkezése szerint:

„23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, 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 megközelíthetők legyenek.”

A kialakuló telkek közútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők, amely az Étv. 23. § (1) bekezdés rendelkezésének, valamint a Kr. 23/E. § (1) bekezdés előírásának megfelel.

3. Telekméret, telekszélesség, telekmélység [23/B. § (1) bekezdés c) pontja]

A telekalakítási dokumentáció a HÉSZ 14. § és 2. számú melléklet rendelkezései alapján:

tervezett Hrsz.	építési övezet / övezet	HÉSZ min. teleknagyság m ²	tervezett teleknagyság m ²
3500/1	Üh-1-sz	400	103
3500/2	Üh-1-sz	400	1341

A kialakuló teleknagyság mértéke a 3500/2 hrsz-ú teleknél a HÉSZ előírásainak megfelel.

A 3500/1 hrsz-ú teleknél a teleknagyság mértéke a HÉSZ előírásainak nem felel meg.

tervezett Hrsz.	építési övezet / övezet	HÉSZ min. telekszélesség m	tervezett telekszélesség m	HÉSZ min. telekmélység m	tervezett telekmélység m
3500/1	Üh-1-sz	14	10,0	20	10,2
3500/2	Üh-1-sz	14	16,8	20	54,1

A kialakuló telekszélesség és telekmélység mértéke a 3500/2 hrsz-ú teleknél a HÉSZ előírásainak megfelel.

A 3500/1 hrsz-ú teleknél a telekméret a HÉSZ előírásainak nem felel meg.

A HÉSZ 35. § (1) bekezdése alapján:

„(1) Az új telkek méreteit a 2. számú melléklet szerinti építési övezeti, illetőleg a 3. számú melléklet szerinti övezeti előírások, vagy pedig a SZAT ezektől eltérő rendelkezései szerint kell megállapítani. A **közműépítmények** telkeinek méreteit azonban egyedileg kell meghatározni, figyelembe véve az elhelyezendő műtárgyak helyigényét, megközelíthetőségét, környezeti hatásait és a szomszédos telkek rendeltetését. A telekalakításoknál figyelembe kell venni a meglévő építményeket is úgy, hogy azok az építési helyen, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékén belül maradjanak.”

A Kr. 23/E. § (2) bekezdés rendelkezése szerint a magánút és közmű - műtárgy elhelyezésének 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 kialakuló 3500/1 helyrajzi számú telek kívett csapadékvíz áttemelő, ezért a tervezett telek területei a hivatkozott előírásoknak megfelelnek.

4. Beépítettség [23/B. § (1) bekezdés c) pontja]

A vizsgált terület a telekalakítási helyszínrajz szerint jelenleg beépítés nélküli, ezért a beépítettség vizsgálata nem indokolt.

5. Építmények elhelyezése [23/B. § (1) bekezdés c) pontja]

Figyelemmel arra, hogy a telekalakítással érintett területen építmény nem található, továbbá építmény elhelyezése nem tervezett és építési tevékenység nincs folyamatban, az építmények elhelyezésének vizsgálata nem indokolt.

A hivatkozott jogszabályi előírások alapján a tervezett telekalakítás településrendezési szempontból támogatható.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a településrendezési szakkérdéseket részletesen megvizsgálta, annak eredményét a SO/08/00351-2/2024 számú szakmai véleményében rögzítette, a szakmai vélemény helyességét illetően kétség nem merült fel, abban ellentmondás nem tapasztalható, ezért a telekalakítási hatóság a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda SO/08/00351-2/2024 számú szakmai véleményét településrendezési szakkérdés tekintetében határozatának alapjául fogadta el.

Rendelet 23/E. § (4) bekezdése szerint: „A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretetek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő.”

A fentiek alapján a telekalakítási hatóság a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Az Étv. 23. § (1) és (2) bekezdése szerint: „(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

(2) A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.”

A Rendelet 23. § (4) bekezdése kimondja, hogy „a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos. A telekalakítási eljárásban a változási vázrajzot a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - újra záradékolja.”

A telekalakítási hatóság a döntését a jogszabály által biztosított ügyintézési határidőn belül hozta meg.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 28. § (1) bekezdése alapján: „Az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetéséhez a külön jogszabályban meghatározott végleges hatósági engedély, jóváhagyás, bizonyítvány, illetve megkeresés, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát érintő változás átvezetéséhez pedig jogszabályban meghatározott, ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajz is szükséges. Az Fttv. 23. § (1) bekezdésének a) és h) pontja, valamint a 14. § (8) bekezdése alapján készített vázrajzot mindazoknak alá kell írniuk, akik a változás alapjául szolgáló okiratot aláírják.”

A telekalakítással bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az összes érintett fél aláírásával ellátott hatályos változási vázrajzot is be kell nyújtani.

Az Inytv. 29. §-a szerint jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakísággal rendelkező okiratban is megadhatja.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 85. § (3) bekezdése szerint: „A hatóság a döntést írásbeli kapcsolattartás esetén hivatalos iratként vagy az Eüsztv.-ben meghatározott elektronikus úton kézbesíti.”

Az elektronikus ügyintézésre kötelezettek alanyait az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-a mondja ki.

Határozatom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. §, 21. §, 23-24/A. §, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet II. és III. fejezetei, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Siófok város helyi építési szabályzatáról* szóló 23/2005. (IV.29.) önkormányzati rendeletén, a Rendelet 21. § (1)-(9) bekezdéseinek, valamint 23. §, 23/A. §, 23/B. § (1) és (3) bekezdéseinek, 23/D. §, 23/E. § (1)-(4) és (6) bekezdés, 23/H. § rendelkezésein, valamint a hivatkozott, illetve idézett jogszabályi rendelkezéseken alapul.

A telekalakítási engedélyezési eljárás során felmerült eljárási költség előlegezéséről és viseléséről az Ákr. 124. §-a, 125. § (1) bekezdése, 128. § (1) bekezdése és a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés b) pontja és a 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A keresetlevél benyújtásának határidejét a Kp. 39. § (1) bekezdése határozza meg. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a Kp. 50. § (1)-(4) bekezdés alapján adtam tájékoztatást. A per tárgyaláson kívüli elbírálásáról a Kp. 77. §-a rendelkezik. A kereset elektronikus úton történő benyújtásáról, és a kötelező elektronikus kapcsolattartásról szóló tájékoztatásról a Kp. 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 608. § (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézés és bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII.23.) IM rendelet alapján adtam tájékoztatást. A keresetlevél kötelező adattartalmára vonatkozóan a Kp. 37. §-a az irányadó.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal, mint telekalakítási hatóság hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. § h) pontja alapján, az 53. § (1) bekezdése biztosítja.

Az eljáró hatóság illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Siófok, 2024. 05. 03.

dr. Neszményi Zsolt

főispán nevében és megbízásából:

Szabó Ádám Barnabás
szakügyintéző

A döntésről értesül: elosztó szerint.