

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. június 3.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Képviselő-testületének
2024. június havi rendes ülésére

Tárgy: Tájékoztatás a Képviselő-testület 161/2023. (IV.25) határozatának végrehajtásáról

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Monk Solutions Kft. kérelmét tartalmazó előterjesztést, mely elvi döntés a településrendezési eszközök módosításáról a Siófoki 3778/26 és a 3778/27 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében címmel került előterjesztésre, a Képviselő-testület 2022. márciusában megtartott ülésén tárgyalta. Az előterjesztésben megemlítésre került a területcsere, mely a Siófok, Lóczy Lajos utca egy részét és a Monk Solutions Kft. ingatlanán húzódó szabályozási vonallal jelölt ingatlanrészét érintené, azonban a meghozott, 84/2022. (III.24.) számú határozat a cseréről külön nem rendelkezett.

A MONK Solutions Kft. ismételt kérelmét a Képviselő-testület 2023. április 25. napján megtartott ülésén tárgyalta, és az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület a MONK Solutions Kft. kérelmét támogatja, mely értelmében az önkormányzat tulajdonát képező siófoki 3778/26 hrsz.-ú, kivett közút megnevezésű ingatlant érintően a siófoki 3778/27 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a szabályozási terven jelölt kötelező szabályozási vonalnak megfelelő területnagyság leválasztására kerüljön, melyet követően területcsere történjen meg. A felmerülő eljárások teljes költségének megfizetése a MONK Solutions Kft.-t terhelik.”

A döntés végrehajtása érdekében a hivatal változási vázrajzot készítettett, melyet az illetékes földhivatalhoz, telekalakítási eljárás lefolytatása céljából benyújtott.

A földhivatal 801060/2/2024. (801135/2023.) számú határozatával a telekalakítás engedélyezése iránt benyújtott kérelmet elutasította, hivatkozással arra, hogy a benyújtott kérelem a HÉSZ és magasabb szintű jogszabályi előírásokkal ellentétes, így a kérelem településrendezési szempontból nem támogatható.

A Monk Solutions Kft. tulajdonát képező Siófok, Beszédes J. stny. 81. szám alatt található, siófoki 3778/27 hrsz.-ú, „kivett üdülőépület és udvar” megnevezésű ingatlant Siófok város szabályozási terve kötelező szabályozási vonallal jelöli, tervezett útszélesítés miatt. Az útszélesítéssel érintett részén az ingatlanok jelenleg egy aszfaltburkolattal ellátott járda található, mely párhuzamosan halad a Beszédes József sétánnyal. Az érintett utcában a telektulajdonosok a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítást nem végezték el. Az önkormányzat sem kezdeményezte eddig a telekalakítás szükségességét a tulajdonosoknál, tekintettel arra, hogy a tervezett útszélesítésre az elmúlt években költségvetési fedezet nem állt rendelkezésre.

Hivatalunkhoz tárgyi Képviselő-testületi döntés meghozatala után más ingatlantulajdonosoktól (Beszédes József sétány) is érkezett megkeresés, akik a szabályozási vonalra hivatkozással, vagyis az ingatlanok szabályozási vonallal érintett részén található járdára hivatkozással megoldást várnak önkormányzatunktól, pl. ingyenes parkolás biztosítását vagy bérleti díj fizetését kérik hivatalunktól.

Egyrészt a Monk Solutions Kft. kérelme tárgyában hozott döntéskor nem került kellő hangsúly arra, hogy a csere tárgyat képező ingatlan Siófok Város forgalomképtelen vagyoneleme, önkormányzati kötelező közfeladat ellátását szolgálja, továbbá a Helyi Építési Szabályzat szürke, azaz közlekedési célú közterületként jelöli az ingatlant.

Másrészt ha tárgyi ügyben adott is lenne a csereterület lehetősége (HÉSZ módosítás és vagyontörvény módosítást követően), tekintve, hogy szomszédos ingatlanból kerülne leválasztásra egy rész, ez a gyakorlat vállalhatatlan terhet jelentene az önkormányzat számára, hiszen a HÉSZ a város egész területén jelöl kötelező szabályozási vonalakat, és lehetetlen mindenki számára csereterületet biztosítani. Továbbá a szabályozási vonalak a HÉSZ-en nem ezzel a céllal kerültek jelölésre. A szabályozási vonalak felülvizsgálatára 2023-ban került sor, mely során a helyi tervtanács is tárgyalta a szabályozási vonalak kérdéskörét és jelenlegi formában történő fenntartásukat javasolták. A Képviselő-testület is tárgyalta, a 421/2023. (XII.12.) számú határozatával pedig a hatályos és érvényes szabályozási vonalak jelenlegi állapotának fenntartásáról döntött.

A következőkben a 2027. július 1. napjáig esedékes, jogszabályi kötelezettségen alapuló HÉSZ felülvizsgálati kötelezettségének tesz eleget a Főépítész Iroda a hivatal további osztályainak közreműködésével, mely során komplexen vizsgálják a szabályozási vonalakat, azok szükségességét a kapcsolódó céllal, beruházásokkal összhangban, tervezve az ehhez szükséges ütemtervet, költségeket.

Szintén kiemelendő, hogy a Monk Solutions Kft. telekcseré kérelmét **Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsa** is tárgyalta. A Tervtanács A Tervtanács 2022. április 13. napján tartott ülésén, a **15/2022. (IV.13.) számú tervtanácsi határozatával** a felvetett javaslatot, azaz **az önkormányzati út egy részét érintő területcserét nem támogatta.**

A Tervtanács a kérelmet a 84/2022. (III.24.) számú határozat meghozatala után tárgyalta. A Monk Solutions Kft. kérelmének ismételt megtárgyaláskor, azaz 2023. áprilisában a Képviselő-testület a Tervtanács szakmai véleményét nem ismerte, támogató döntését a szakmai álláspont figyelembe vétele nélkül hozta meg.

A Monk Solutions Kft. építési engedélyét az ingatlan telekhatárára és a szabályozási vonalra tekintettel kapta meg, ennek megfelelően a felépítményhez szükséges parkolóhelyeket telken belül el tudja helyezni. Érdeksérelem etekintetben a Kft-t nem éri.

Fentiekre tekintettel - különös tekintettel Siófok Város Önkormányzatának Építészeti-műszaki Tervtanácsának **15/2022. (IV.13.) számú tervtanácsi határozatára** - a hivatal javasolja a 161/2023. (IV.25) Képviselő-testületi határozat visszavonását, valamint a HÉSZ-en megjelölt szabályozási vonalak kapcsán egységes, következetes eljárásrend kialakítását a jövőre nézve.

Az előterjesztés mellékletét képezik a földhivatal határozata, SZAT részlet.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta, a bizottság álláspontját a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat: Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Tájékoztatás a Képviselő-testület 161/2023. (IV.25) határozatának végrehajtásáról” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1.A Képviselő-testület 161/2023. (IV.25) számú határozatát visszavonja.

2. Felkéri a Főépítész Irodát, hogy a hivatal többi osztályának közreműködésével a 2027. július 1. napjáig esedékes HÉSZ felülvizsgálatot kezdje meg, komplexen vizsgálja a szabályozási vonalak szükségességét a kapcsolódó céllal, szükséges beruházásokkal, várható költségekkel.

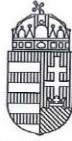
Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelme szerint

Siófok, 2024. június 3.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

SPK (11) 60-1/2024.



Digitálisan aláírta:
Szabó Ádám Barnabás
2024.02.28. 08:58:39

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 801060/2/2024 (801135/2023)
Tárgy: Siófok Város Önkormányzata
telekalakítási kérelme, Siófok 3778/26, 3778/27
hrsz.
Ügyintéző: Szabó Ádám Barnabás
Telefonszám: 84/795-044

HATÁROZAT

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) kérelmező, Siófok belterület 3778/26, 3778/27 helyrajzi számú földrészlet, SIO-GEO Bt. (8600 Siófok, Móricz Zsigmond u. 24.) által 137/2023 munkaszámom készített, és a Somogy Vármegyei Kormányhivatal által 611072/2023 számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekfelosztás célú telekalakítás - telekalakítási eljárás keretében történő - engedélyezése iránt benyújtott kérelmét

elutasítom.

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) a 36.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette, az eljárás során további költség nem merült fel ezért az eljárási költségekről külön nem rendelkeztem.

A döntés a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

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-urlapok/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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

7400 Kaposvár, Damjanich utca 11-15. Telefon: (82) 795 193 Fax: (82) 502 603

e-mail: foldhivatal@somogy.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/kormanyhivatalok/somogy

Hivatali kapu rövid neve: SMKHFH KRID: 410014917

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 (8600 Siófok, Fő tér 1.) kérelmező 2023.07.19-án azzal a kérelemmel fordult a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-höz, hogy a Siófok 3778/26, 3778/27 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra a mellékelten benyújtott záradékolt változási vázrajz, telekalakítási helyszínrajz alapján Siófok 3778/26, 3778/27 helyrajzi számú földrészlet telek-határrendezés célú telekalakítását – telekalakítási engedélyezési eljárás keretében – engedélyezze. Kérelméhez mellékelte az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. hozzájáruló nyilatkozatát, ingatlan-nyilvántartási kérelmet.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 23/B. § (1) bekezdése szerinti szakkérdés vizsgálata és szakmai vélemény megküldése iránt kereste meg a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodát.

A kérelem, a benyújtott mellékletek, a rendelkezésre álló ingatlan-nyilvántartási adatok, kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartási adatok vizsgálata, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda szakmai véleménye alapján az alábbiakat állapítottam meg:

1. Kérelmező, mint a Siófok belterület 3778/26, 3778/27 helyrajzi számú ingatlan 4/8 arányú tulajdonosa, a telekalakítási eljárás iránti kérelem benyújtására jogosult.
2. A kérelmező által benyújtott változási vázrajzot SIO-GEO Bt. földmérő (8600 Siófok, Móricz Zsigmond u. 24.) készítette. Forgó Zoltán ingatlanrendező földmérő minősítési száma: 2286/2016, ingatlanrendező földmérő minősítése érvényes.
3. Kérelmező benyújtotta mindazon mellékleteket, amelyeket a Rendelet 2. számú melléklete meghatároz. A műszaki dokumentáció megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, és a változási állomány beilleszthető az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba, ezért a Somogy Vármegyei Kormányhivatal a változási vázrajzokat 2023.07.20. napján záradékával ellátta. A záradék hatályos.
4. A telekalakítással érintett ingatlan a kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban nem szerepel.
5. A telekalakítással érintett ingatlanra 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. Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete által természeti értékek védelme tárgyában alkotott önkormányzati rendelet a Nemzeti Jogszabálytárban nem található.
6. Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., mint a Siófok belterület 3778/26, 3778/27 helyrajzi számú földrészletre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vezetékjog jogosultja, Siófok belterület 3778/26,

3778/27 helyrajzi számú földrészlet megosztására vonatkozó, SIO-GEO Bt. által 137/2023 munkaszámon készített és a Somogy Vármegyei Kormányhivatal 611072/2023 számon záradékolt vázrajz szerinti telekalakításhoz 2023.06.29. napján kelt nyilatkozatával hozzájárulását megadta.

7. A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak megfelelő-e és az alábbi, SO/08/00685-2/2023. számú szakmai véleményt adta:

A vizsgált dokumentumok alapján a tervezett telekalakítás nem felel meg a Kr. 23/B. § (1) bekezdésében meghatározott településrendezési előírásoknak.

A településrendezési szakkérdésben kialakított vélemény indokolása:

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 2. és 3. számú melléklet és a szabályozási terv szerint a telekalakítással érintett terület meglévő és tervezett rendeltetésének megfelelő övezeti besorolása:

- **beépítésre szánt ÜÜ-1-sz jelű üdülőházas üdülőterület építési övezet**
- **beépítésre nem szánt KÖu jelű közlekedési terület övezet**

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

- a telekalakítással érintett telkek egy része beépített másik része beépítés nélküli;
- a telekalakítással érintett telkek több övezetben helyezkednek el;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/E. § (2) bekezdésével nem érintett;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/E. § (5) bekezdésével (építmény elvágása) nem érintett;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/F. § előírásaival (üszótelek) nem érintett;
- a tervezett telekalakítás a Kr. 23/G. § előírásaival (nyúlványos telek) nem érintett;
- a Kr. 23/H. § szerinti nyilatkozat alapján a változó területen építési tevékenység van 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 megfelelően.”

A telekfelosztás beépítésre szánt ÜÜ-1-sz jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetben valamint beépítésre nem szánt KÖu jelű közlekedési terület övezetben tervezett, övezethatárral és szabályozási vonallal érintett.

A szabályozási tervlap vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 3778/27 helyrajzi számú telek közlekedési területet lehatároló szabályozással érintett. A tervezett Beszédes József sétány felőli új telekhatár (tervezett 3778/122 hrsz) a szabályozási terven megjelenő tervezett szabályozási vonallal összhangban került kialakításra.

Az OTÉK 1. melléklet fogalommeghatározása szerint:

107. Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meqlévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár.

A tervezett 3778/121 helyrajzi számú telek egy részét a szabályozási terv közlekedési terület övezetbe sorolja, meqlévő közterületként szabályozza, meqlévő közterületi telekhatárral jelöli.

A tervezett telekalakítás során a Lóczy Lajos utca területén kijelölt beépítésre nem szánt közlekedési terület (közút) övezet nagysága csökken, a szomszédos beépítésre szánt üdülöházaz üdülöterület építési övezet nagysága nő, az építési övezet és az övezet határa megváltozik, ami a HÉSZ és magasabb szintű jogszabályi előírásokkal ellentétes.

Felhívom a figyelmet arra, hogy telekalakítási hatósági eljárásban új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint a területek övezethatárának megváltoztatása nem lehetséges

Az Étv. 2. § 3a. pont fogalommeghatározása alapján:

3a. Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

A 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet felhatalmazása alapján kiadott Településtervezési Szabályzat 8. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

„(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül

- a) *a hatályban lévő településszerkezeti tervben, vagy a helyi építési szabályzatban beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe sorolása,*”

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének szigorú feltételei vannak, amelyet telekalakítási hatósági eljárásban nem lehet érvényesíteni.

Fentiek alapján a kialakuló telkek rendeltetésszerű területhasználata nem biztosítható, ezért **a telekalakítás az Étv. 23. § (1) bekezdés rendelkezésének, valamint a HÉSZ 2. és 3. számú melléklet rendeltetésre vonatkozó előírásainak és a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervnek nem felel meg.**

A Kr. 23/E. § (6) bekezdés rendelkezése szerint:

„Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A beépített 3778/121 helyrajzi számú telek kialakuló telekhatára a szabályozási terven jelölt építési övezet és övezet határával nincs összhangban, ezért **a tervezett telekalakítás a Kr. 23/E. § (6) bekezdés rendelkezésének nem felel meg.**

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 közül gépjárművel közvetlenül megközelíthetők, mely 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 és a HÉSZ 2. és 3. számú melléklet rendelkezése alapján:

| tervezett Hrsz. | építési övezet / övezet | HÉSZ min. teleknagyság m ² | tervezett teleknagyság m ² |
|-----------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 3778/120 | KÖu | - | 945 |
| 3778/121 | Üü-1-sz | 3000 | 3428 |
| | KÖu | - | |
| 3778/122 | KÖu | - | 297 |

Megállapítható, hogy az előírások egy telekre, valamint egy építési telekre és nem telekrészre vonatkoznak, az övezetekben fennmaradó telekrészek nagyságára vonatkozó adat nem áll rendelkezésre, ezért kialakuló teleknagyság mértéke **nem vizsgálható.**

| tervezett Hrsz. | építési övezet / övezet | HÉSZ min. telekszélesség m | tervezett telekszélesség m | HÉSZ min. telekmélység m | tervezett telekmélység m |
|-----------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3778/120 | KÖu | - | - | - | - |
| 3778/121 | Üü-1-sz | 30 | 43,92 és 76,83 | 40 | - (saroktelek) |
| | KÖu | - | - | - | - |
| 3778/122 | KÖu | - | - | - | - |

Megállapítható, hogy a tervezett telekalakítás során kialakuló telkek több építési övezetbe, övezetbe soroltak, ezért a minimális telekszélességre vonatkozó rendelkezés megfelelése **nem vizsgálható.**

A beépített, két övezetbe tartozó telek alakja, mérete és terjedelme nem felel meg az Étv. 23. § (1) bekezdés rendelkezésének, továbbá a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv lehatárolásának.

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

A vizsgált terület a telekalakítási helyszínrajz szerint jelenleg beépített.

A telekalakítási dokumentáció és a HÉSZ 2. és 3. számú melléklet rendelkezése alapján:

| tervezett Hrsz. | építési övezet / övezet | HÉSZ max. beépítettség % | tervezett beépítettség % |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3778/120 | KÖu | 1 | 0 |
| 3778/121 | Üü-1-sz | 25 | 24.99 |
| | KÖu | 1 | |
| 3778/122 | KÖu | 1 | 0 |

Figyelemmel arra, hogy a tervezet a beépítettséget két övezetben, az üdülőlóházas üdülőterület övezetnél nagyobb területen számolja, a HÉSZ előírásainak történő megfelelés **nem vizsgálható.**

Megállapítható, hogy a beépítettség mértéke csak akkor tud megfelelni, ha a terület nagysága a közlekedési területbe belelóg, ami magasabb szintű jogszabályi előírással ellentétes.

(Megjegyzés: célszerű kisebb házat tervezni, amelynek nagysága a szabályozási tervnek megfelelően kialakított telekre ráfér.)

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

A HÉSZ 2. és 3. számú melléklet rendelkezése alapján Üü-1-sz jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetben:

- a beépítési mód szabadon álló,
- a megengedett legnagyobb építménymagasság 14,5 m.

Figyelemmel arra, hogy az építmények távolságának megfelelése is az adott övezetben értelmezhető, az építmények távolságának megfelelése **nem vizsgálható**.

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

Tájékoztatom, hogy a tervezett 3778/121 helyrajzi számú telek kialakításához a HÉSZ módosítása szükséges, amelyet a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján van mód lefolytatni.

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 Étv. 20. §, 21.§, a 23-24.§, 24/A. §, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet II. és III. fejezetei, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet előírásain, továbbá Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendeletén, a Rendelet 21. §, 23. §, 23/A. §, 23/B. § (1) és (3) bekezdés rendelkezésén, valamint a hivatkozott, illetve idézett jogszabályi rendelkezéseken alapul.

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

A jogorvoslat módjáról Ákr. 112. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése rendelkezik.

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) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, a fővárosi és Vármegyei kormányhivatalokról, valamint 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. 02. 28.

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Szabó Ádám Barnabás
ügyintéző

A döntésről értesül: elosztó szerint.

