



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: 813.081-6/2023.

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési eljárás

Ügyfél: ALBERS AGRÁR MEZŐGAZDASÁGI BT.

Ügyintéző: Fodor Viola

Telefon: (34) 795-118

HATÁROZAT

ALBERS AGRÁR MEZŐGAZDASÁGI BT. (cím: 2856 SZÁKSZEND Külterület major 05/4.) kérelmének helyt adva, a Pannongeodéta Kft. által az Msz.:62/2022. számon készített és a KEM KH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. által 675146/2023. számon záradékolt változási vázrajz alapján – **telekalakítási engedélyt adok Szákszend 330, 331/3 helyrajzi számú belterületi földrésztletek határrendezésére.**

Állami Főépítési Iroda (Kerecsényi Krisztina - ügyintéző), mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a KE/8/441-4/2023..sz. ügyiratával a telekalakításhoz **hozzájárult:**

Vizsgálatom tárgya a Rendelet szerinti telekalakítási engedélyezési eljárások során 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 vizsgálatára irányul.

A tárgyi ügyben megállapítom, hogy a telekalakítást követően kialakuló Szákszend község 330 és 331/3 hrsz.-ú ingatlanoké megfelel az Étv., az OTÉK, a HÉSZ és a Rendelet előírásainak.

A Szákszend 330, 331/3 hrsz. határrendezés során kialakuló a 330, 331/3 hrsz.-ú belterületi ingatlant terhelő vezetékg jogosultja – E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. a telekalakításhoz hozzájárult:

Az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.(székhely:9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) mint az ingatlan-nyilvántartásba eredetileg 37099/2010.05.10 sz. határozattal bejegyzett villamos elosztóhálózat vezetékgjogának jogosultja – hozzájárult a Szákszend 330, 331/3 hrsz.-ú ingatlanok – Munkaszám: 62/2022. munkaszámú Változási vázrajz szerinti – telekalakításának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez azzal, hogy a telekalakítás bejegyzésével egyidejűleg a kialakuló ingatlanok közül a vezetékgjog:

- **Szákszend 330 hrsz.-ú ingatlanra 37 m² területnagysággal kerüljön visszajegyzésre,**
az eredeti 37099/2010.05.10. sz. bejegyző határozatszám feltüntetésével.
- **Szákszend 331/3 hrsz.-ú ingatlanra 26 m² területnagysággal kerüljön visszajegyzésre,**
az eredeti 37099/2010.05.10. sz. bejegyző határozatszám feltüntetésével.

Jelen hozzájárulásunk kizárólag a telekalakítási ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre vonatkozik, ezen hozzájárulás nem tekinthető a kialakuló ingatlanok használatához történő hozzájárulásának, illetve nem mentesít a kialakuló ingatlanokon tervezett létesítmények (út, építmény stb...) megvalósulásához szükséges hozzájárulás beszerzése alól. Nyilatkozatunk csak és kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba (2023.04.18. állapot szerint) bejegyzett vezeték jogra vonatkozik. A telekalakítással érintett ingatlanokat érintheti még más- az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett-közcélú villamos elosztóhálózat is.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Osztály 4.

Tatabánya, Bárdos László u. 2. Lev.cím.: 2801 Tatabánya, Pf.:1870

tel: 06-34-795-104 e-mail: foldhivatal.tatabanya@komarom.gov.hu KRID:528475999

www.kormanyhivatal.hu

A telekalakítási engedélyezési elsőfokú eljárás díja 166/2009 (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (1) bekezdése a) pontja és a (2) bekezdés a) pontja *alapján* érintett ingatlanonként 12.000.- Ft, így jelen engedélyezési eljárásért fizetendő díj 24.000 Ft, azaz huszonnégyezer forint, melyet a kérelmező megfizetett.

A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedéstől számított egy évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásban a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Határozatom ellen fellebbezésnek helye nincs. Az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen – jogszabálysértésre hivatkozással – közigazgatási pert indíthat.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (továbbiakban: Eüsztv.) 9. § (1) bekezdésében foglalt ügyfelek számára a közigazgatási per iránti keresetlevél benyújtására elektronikus úton az IKR rendszeren keresztül, a Komárom–Esztergom Megyei Kormányhivatalnak címzett elektronikus űrlap útján van lehetőség. Az IKR rendszer az alábbi úton érhető el: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client>.

Az Eüsztv. 9.§ (1) bekezdésében meghatározott feleken kívüli ügyfelek a keresetlevelet a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. Törvény (továbbiakban: Kp.) 39.§ (1) bekezdése alapján a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított 30 napon belül a Győri Törvényszék (9021 Győr, Szent István u. 5.) címezve a Földhivatali Osztály 4.sz. is benyújthatják. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A közigazgatási bírósági eljárás illetéke 30.000 Ft, az eljárás során azonban a feleket illeték feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

ALBERS AGRÁR MEZŐGAZDASÁGI BT. (cím: 2856 SZÁKSZEND Külterület major 05/4.) kérelmének helyt adva, a Pannongeodéta Kft. által az Msz.:62/2022. számon készített és a KEM KH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. által 675146/2023.. számon záradékolt földmérési munkarészek alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet nyújtott be 2023. 06.23-án **Szákszend 330, 331/3 helyrajzi számú belterületi földrészletek határrendezésére.**

A kérelmet a telekalakítási engedélyezési eljárásra vonatkozó **384/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet 21. §** alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez a szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett,
- a dokumentációt arra jogosult szakember készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj be van fizetve.

A KEM KH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4. a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért **2023. március 27-én** záradékolta a vázrajzokat.

A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – az ügyben illetékes – szakhatóság állásfoglalásának indokolása:

Állami Főépítész Iroda (Kerecsényi Krisztina - ügyintéző), mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a KE/8/441-4/2023..sz. ügyiratával a telekalakításhoz **hozzájárult:**

A kérelmező a Rendelet 23/H. § (1) bekezdése alapján nemleges nyilatkozatot tett.

„A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”

A megkereséshez mellékletként csatolt dokumentációt áttanulmányozva az alábbiakat állapítottam meg:

A HÉSz és annak mellékletét képező szabályozási terv a kérdéses ingatlanok tekintetében az alábbi szabályokat tartalmazza:

Az érintett ingatlanok 'Gksz-2' jelű kereskedelmi, gazdasági övezetben és 'KÖu' jelű közlekedési közterület helyezkednek el.

Az 330 hrsz.-ú ingatlan 'Gksz-2' jelű övezetben helyezkedik el, a HÉSz 1. melléklete alapján az övezet paraméterei az alábbiak:

- Beépítési mód: Oldalhatáronálló
- Beépítettség: max. 40% / 45%
- Legkisebb telekterület: 3000 m²
- Építménymagasság: K/6,0 m
- Zöldfelület: 40%

Az 331/3 hrsz.-ú ingatlan 'KÖu' jelű övezetben helyezkedik el, a HÉSz nem állapít meg az övezetre vonatkozó telekalakítási paramétereket.

Az érintett ingatlanok szabályozási vonallal érintettek, a szabályozási tervnek megfelelően történik a telekalakítás.

Az Étv. 27.§ (11) bekezdése alapján: „A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építésiügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. **A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül.** Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.”

A kialakuló 330 hrsz.-ú ingatlan 3586 m²-re nő, beépítettsége 13,9%.

A kialakuló 331/3 hrsz.-ú ingatlan 4086 m²-re csökken, beépítettsége 0%.

Mindezek alapján a Szákszend 330 és 331/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás ellen kifogást nem emelek.

Hatáskörömet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/A. § határozza meg.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.

A vázrajzok záradékolása a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló **2012. évi XLVI. törvény** és az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól **8/2018.VM.rendelet 47. §** alapján megtörtént.

A szakkérdések vizsgálata az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet IV. fejezete részletezi.

A telekalakítási eljárást az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/A. § szerint történt.

A bejegyzett vezeték jog jogosultjának hozzájárulása a Korm. rendelet 23. § (11) bekezdése alapján szükségeltetett.

A jogszabályban megjelölt szakkérdések tekintetében megkeresett hatóságok, mint megjelölt szakhatóságok megállapításait és indokait figyelembe véve a rendelkező rész szerint döntöttem.

A határozat, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. trv. (továbbiakban ÁKR.) 82 § (1) bekezdése alapján, a közlés napjával válik véglegessé.

A telekalakítási engedélyezési elsőfokú eljárás díjáról a 166/2009 (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (1) bekezdése a) pontja és a (2) bekezdés a) pontja rendelkezik.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 114. §-(1) bekezdésében valamint a Kp. 39.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel adtam tájékoztatást. Bíróági felülvizsgálat esetén a tárgyalás tartása iránti kérelem lehetőségéről a Kp. 77.§ (2) alapján adtam tájékoztatást.

A közigazgatási bírósági eljárás illetékéről az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 45/A.§ (5) bekezdése alapján tájékoztattam, a perben feleket megillető illeték feljegyzési jog az Itv. 62.§ (1) bekezdés h) pontján alapul.

382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról 5. § (8) alapján: „*Villamosmű, termelői vezeték, magánvezeték és közvetlen vezeték vezetékjoga, használati joga vagy szolgalmi joga által érintett ingatlan telekalakítása esetén a vezetékjogot, a használati jogot, a szolgalmi jogot érvényesíteni kell. A változási vázrajzot a jog jogosultjával ellen kell jegyeztetni. Ha a vezetékjog, használati jog, szolgalmi jog feltüntetése megfelel az alapjául szolgáló hatósági határozatnak, az ellenjegyzést a jogosult nem tagadhatja meg.*”

Az ügyben illetékességemet a **383/2016. (XII. 02.) Kormányrendelet 53.§ (1) bekezdése:**
„**53. § (1)** *A Kormány - a honvédelmi és katonai célú ingatlanokat érintő, valamint a (2) bekezdésben meghatározott eljárások kivételével - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltak tekintetében telekalakítási hatóságként az ingatlan fekvése szerint illetékes, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt jelöli ki.*”

Az ingatlanügyi hatóság hatásköréről és illetékességéről az 1997. évi CXLI. tv. (Inytv) 9. §. – 10. §-ra, a földművelésügyi hatóság és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.02) Korm. rendelet 36. § c) pontja, 37. § (1) bekezdése illetékességről a 3. § (3) bekezdés c) pontja rendelkezik.

Tatabánya, 2023. július 17.

dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

ph.

Várnokiné Deák Éva
osztályvezető

Erről értesítést kap:

1. **ALBERS AGRÁR MEZŐGAZDASÁGI BT.** (cím: 2856 SZÁKSZEND Külterület major 05/4.) (Szákszend 330 hrsz. tulajdonos, telekalakítás kérelmező)
2. **SZÁKSZEND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (cím: 2856 SZÁKSZEND Száki utca 91) (Szákszend 331/3 hrsz. tulajdonos, telekalakítás kérelmező)

Tájékoztatásul:

3. **Állami Főépítési Iroda** 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. (szakhatóság) - tájékoztatás –
4. **E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.** 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.(37099/2010.05.10 sz. hat) - tájékoztatás
5. **Irattár**