



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

aláírás

105.

Ügyiratszám: 800.045-7/2025/2024.
Ügyintéző: Vörös Ildikó
Telefon: +36-22-795-182

Tárgy: a Tordas belterületén fekvő 218/4 és
218/5 helyrajzi számú földrészletek
telekalakításának engedélyezése

HATÁROZAT

Tordas Község Önkormányzata (2463 Tordas, Szabadság utca 87.) képviselőjében eljáró Márkus Pál polgármester kérelmének, mely a Tordas belterületén fekvő 218/4 és 218/5 helyrajzi számú földrészleteket érintő telekalakítási engedélyezési eljárásra vonatkozik, helyt adok, a telekalakítást a 603696/2024. számon záradékolt változási vázrajz, valamint az építésügyi- és a kulturális örökségvédelmi szakkérdések vizsgálatának eredménye alapján **engedélyezem.**

Az eljárásban szakértőként közreműködő Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész 2025. február 14. napján kelt FE/ÁF/00126-2/2025. ügyiratszámú állásfoglalásában a telekalakításhoz hozzájárult az alábbiak szerint:

„A Tordas 218/4 és 218/5 hrsz.-ú telket érintő telekalakítás

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. §-ában foglaltaknak, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak **megfelel,**
- a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 23/E. – 23/G. §-ban foglaltaknak **megfelel,**
- a Rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontja szerint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságra vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek **megfelel.**”

Az eljárásban szakértőként közreműködő Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 2025. január 30. napján kelt FE/OVED/00131-2/2025. ügyiratszámú állásfoglalásában a telekalakításhoz hozzájárult az alábbiak szerint:

„A Tordas, 218/4 és 218/5 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás ügyében a rendelkezésemre álló iratok alapján örökségvédelmi szempontból az alábbi előírást teszem:

- A telekalakítás a műemléki védelem hatályát nem érinti. A telekalakítás (telekhatár-rendezés) folytán kialakuló Tordas, 218/4 és 218/5 hrsz.-ú ingatlanokon a műemléki érintettség (műemléki környezet) továbbra is fennmarad, ennek tényét az ingatlanokat érintő további eljárások során figyelembe kell venni.**”

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig hatályos.

A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt az alábbiak szerint kezdeményezhető:

Változás előtti állapot						Változás után					
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK
	jel	műv. ág	M i n				jel	műv. ág	M i n. o.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
218/4	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7304	-	218/4	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7904	-
218/5	-	kivett általános iskola	-	0.5494	-	218/5	-	kivett általános iskola	-	0.4894	-
Összesen:	-		-	1.2798	-		-		-	1.2798	-

Döntésem a közléssel végleges. A véglegessé válásról az engedélyest értesítem, mellékletként a záradékolt változási vázrajz és a végleges határozatom fennmaradó példányait a kérelmező részére megküldöm. A telekalakítási eljárás igazgatási szolgáltatási díj megfizetése megtörtént.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton –elektronikus űrlap hiányában - a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) igénybevételével köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti 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 valószínűsíteni kell. A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

INDOKOLÁS

Tordas Község Önkormányzata képviselőjében eljáró Márkus Pál polgármester 2024. december 19. napján telekalakítási engedélyezési eljárásra irányuló kérelmet nyújtott be a Tordas belterületén fekvő 218/4 és 218/5 helyrajzi számú földrészleteket érintő telekhatár-rendelet céljából. A Rendelet 23/H. § (1) bekezdése

alapján az érintett ingatlanon tervezett épületelhelyezés és folyamatban lévő építési tevékenység a kérelmező nyilatkozata szerint nincs. A változási vázrajz záradékolása 2024. augusztus 1.-én megtörtént.

„A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 81. § (10) bekezdése alapján a települési önkormányzat gondoskodik az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekkel kapcsolatos tájékoztatásról.

A Rendelet 21. § (7) bekezdés szerint a telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, az általa irányított minisztérium, valamint a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell a telekalakítási dokumentációt, mely a 2. melléklet 1. pontjában felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében, továbbá a települési önkormányzatnak a Méptv. 81. § (10) bekezdése szerinti tájékoztatását az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről, védett területekről.”

„A Rendelet 23. § (11) szerint a telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § (f) pontjában meghatározott villamos berendezések elhelyezését biztosító használati joggal, vezetékganggal vagy vízvezetési és bányászolgalmi joggal, továbbá vasúti használati joggal, illetve államhatárjelek elhelyezését biztosító közérdekű használati joggal terhelt földrészletet érint, a kérelemhez mellékelni szükséges ezen bejegyzett jog jogosultjának a hozzájárulását. A hozzájáruló vagy hozzájárulást megtagadó nyilatkozatot a telekalakítás alapjául szolgáló, záradékolt változási vázrajz alapján kell kiadni. A (11) bekezdésben meghatározott nyilatkozatot a kérelem beérkezését követő 15 napon belül kell kiadni. Ha a kérelmező igazolja, hogy a jog jogosultját 15 nap kitűzésével nyilatkozattételre felhívta, és nyilatkozik arról, hogy a jog jogosultja a kitűzött határidőn belül nem nyilatkozott, abban az esetben a nyilatkozatot megadottnak kell tekinteni.”

A kérelmet átvizsgálva megállapítást nyert, hogy a tárgyi ingatlanok telekhatár-rendezésére vonatkozóan kérelmező nem mellékelte a kérelemben szereplő földrészletek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat tájékoztatását az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről, és a szolgalmi jogokkal terhelt földrészleteket érintő, a bejegyzett jogok jogosultjainak hozzájárulását, ezért a jogszabálynak megfelelően 2024. december 23. napján 800.403-2/2024. ügyiratszámom hiánypótlásra szólítottam fel.

A kérelmező 2025. január 16. napján, 800.045-1/2025/2024. számon iktatott hiánypótlásában csatolta a kérelemben szereplő földrészletek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat tájékoztatását és a szennyvízvezetési szolgalmi jog jogosultjának hozzájárulását, 2025. január 24. napján, 800.045-2/2025/2024. számon iktatott hiánypótlásában a vezetéki szolgalmi jog jogosultjának hozzájárulását elektronikusan.

„A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 137/A. § d) pontja alapján „a 136. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével e rendelet rendelkezéseit azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. július 1-je előtt indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos szövegét kell alkalmazni.

A településrendezési és építési követelményeket Tordas Község Önkormányzat Képviselő-testülete 19/2018. (XI. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) tartalmazza.

A telekalakítási engedélyezéséről szóló eljárásban felmerült építésügyi szakkérdés vizsgálata során az alábbiakat állapítom meg:

a) a Méptv. 88. §-ában foglaltaknak való megfelelés:

Megállapítom, hogy a telekalakítás a b és c) pontok alapján **megfelel** a Méptv. 88. § (1) bekezdésének, mely szerint:

Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak való megfelelés:

A rendelet 23/E. § (1) bekezdése szerint: „A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek 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, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.”

A kialakuló telkek gépjárművel közterületről közvetlenül megközelíthetők.

A telekalakítás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak.

c) a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek való megfelelés:

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap a telekalakításban érintett telkeket Vt2 jelű településközpont terület építési övezetbe sorolja.

A HÉSZ 2. melléklet szerint az Vt2 jelű településközpont terület építési övezet helyi szabályozással meghatározott határértékei az alábbiak:

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- legkisebb telekszélesség: 25 m
- legkisebb telekterület: 2000 m²
- legnagyobb beépítettség: 30%
- legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

A HÉSZ 23. § (6) bekezdés a) pontja szerint oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 m.

A változás után kialakuló 218/4 és 218/5 hrsz.-ú telkek telekmérete, telekszélessége, telek megengedett legnagyobb beépítettsége, a telken elhelyezhető épületek száma, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolsága megfelel a HÉSZ előírásainak.

A telekalakítás megfelel a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek.”

„A kulturális örökségvédelmi szakkérdés során az alábbiakat állapítom meg:

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítottam, hogy a telekalakítással érintett Tordas, 218/4 és 218/5 hrsz.-ú ingatlanok érintik nemzeti emlékek minősülő műemlék (Ev. templom) 1747 műemléki törzsszámú [22348] azonosító számú ex-lege műemléki környezetét.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 133. § (1) bekezdése értelmében a műemléket és a műemlékvédelem sajátos helyszíneit érintő hatósági eljárásban a műemlékvédelmi szempontok érvényesülését vizsgálni kell.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 89. § (2) bekezdése szerint műemléki környezetet vagy a műemléki jelentőségű területet érintő szakhatósági eljárásokban vagy örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság a műemlék érvényesülése, illetve a terület védetté nyilvánításának alapjául szolgáló értékek megőrzése és hangsúlyos érvényesülése érdekében vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: Kötv.), a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvényben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A Kr. 89. § (4) bekezdése szerint műemléki ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.

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.

A rendelkezésemre álló iratok alapján az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1) bekezdés alapján a (2) bekezdésben megjelölt szakkérdést megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a telekalakítás a Kötv., a Méptv. és a Kr. által rögzített követelményeknek a rendelkező részben foglaltak szerint megfelel.

A szakkérdés vizsgálat a Kr. 87. § (1) bekezdésén, a kikötés a Kr. 89. § (6) bekezdésén alapul.”

Szakkérdés vizsgálatának jogalapja: a Rendelet 23/A. § (1) bekezdése.

A telekalakítási engedélyezési eljáráshoz az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó K. u. 11-13.) az alábbi nyilatkozatot tette:

„Az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó K. u. 11-13., Cg. 08-10-001534), mint a vezetékgazdálkodás jogosultja a 382/2007 (XII.23) Korm. rendelet 5. § (8) alapján ellenjegyzzi a 384/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 23. § (11) alapján a telekalakításhoz, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon feltüntetettek szerint hozzájárul.”

A telekalakítási engedélyezési eljáráshoz Tordas Község Önkormányzat (2463 Tordas, Szabadság utca 87.) képviselőjében eljáró Márkus Pál polgármester az alábbi nyilatkozatot tette:

„Alulírott **Tordas Község Önkormányzat** (székhely: 2463 Tordas, Szabadság u. 87., képviseli: Márkus Pál polgármester, adószám: 15363097-2-07, statisztikai számjel: 15363097-8411-321-07, törzsszáma: 15363097, törzskönyvi azonosító szám (PIR/: 363091; államháztartási egyedi azonosító/ÁHTI/: 707370), mint a Tordas, belterület 218/5 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 10. pontjában szereplő szennyvízvezetési szolgalmi jog jogosultja (továbbiakban Önkormányzat) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adom ahhoz, hogy a Tordas belterület, 218/4 és a Tordas belterület 218/5 helyrajzi számú földrésztelkek telekhatár rendezése a Deák Ferenc földmérő mérnök által 22/2024 számon készített, 603696/2024 számon záradékolt változási vázrajz szerint.”

A fentiek alapján döntöttem a rendelkező részben foglaltak szerint.

A jogorvoslati tájékoztatót az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ákr) 82.§ (1), 113.§ (1) bek. a) pont, 114.§ (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (Kp.) 7.§ (1) bek. a) pontja, 13.§ (1) bekezdése, 13.§ (3) bek., 39.§ (1), 50.§ (4), 77.§ (2), 88.§ (1), 89.§ (1) bekezdéseiben, 90. §-ában, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608.§ (1) bekezdésében, és a digitális államról és digitális szolgáltatás nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv) 19. § (1) bekezdésében foglaltak szerint adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §. h.) pontja, a 36 §. b.) pontja, 37. § (1) bekezdése, illetve az 53. § (1) bekezdése, illetékességét a 37.§ (1) bekezdése, 3.§ (3) bek. b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI. 21.) utasítása és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének az ügyrendről szóló 22/2024. (XII. 16.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2025. február 18.

Dr. Tanárki Gábor
főispán
névében és megbízásából



Értesülnek:

1. Tordas Község Önkormányzata (2463 Tordas, Szabadság utca 87.)/3db eredeti változási vázrajz+1db eredeti helyszínrajz+1db eredeti számla
2. Irattár (helyben)