

Andrási Tamás

2870 Kisbér
Szent Imre u. 41/A.

Kisbér Város Önkormányzata

2870 Kisbér
Széchenyi u. 2.

Tárgy: ingatlanfelajánlás

Tisztelt Képviselő-testület!

A tulajdonomat képező kisbéri 1791 hrsz. alatti ingatlant össze kívánom vonni további szomszédos ingatlanaimmal és kialakításra kerülne többek között a város rendezési tervén a Kishomok utca folytatásaként az ingatlanomat érintően szereplő útrész 1791/1 hrsz-mal. A Földhivaltól a telekalakítási engedélyt megkaptam, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés van hátra.

A létrejövő 1791/1 hrsz. alatti, kivett közút művelési ágú, 113 m² nagyságú ingatlant a városnak, az Önkormányzatnak kívánom adományozni.

A telekmegosztás földhivatali bejegyzésekor a tulajdonviszonyokat már szeretném rendezetten rögzíttetni, ezért az ajándékozási szerződést és a létrejövő ingatlanról vagyoneértékbecslés készítését saját költségen vállalom. Amennyiben az ajándékozni kívánt ingatlan bejegyzéséhez a Földhivatal előírásokkal él, azokat kérem teljesíteni/biztosítani.

Mellékelek egy változási vázrajzot, melyen a felajánlott ingatlan is látható és a telekalakítási engedélyt.

Kérem felajánlásom szíves elfogadását!

Kisbér, 2024. március 12.

Tisztelettel:


Andrási Tamás



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 811097/5/2023
 Ügyintéző neve: Szabó Ferenc
 ☎: 34/795-914
 ✉: telekalakitas.komarom@komarom.gov.hu

Tárgy: Telekalakítási-engedélyezési eljárás
 András Tamás
 2870 Kisbér, Szent Imre u. 41/A.
 (Kisbér 1791, 1792/5, 1792/7 hrsz.)

HATÁROZAT

András Tamás (2870 Kisbér, Szent Imre u. 41/A.) kérelmének helyt adva a LANDBROEN Kft. által 22/2023. számon készített és a 625393/2023. számon záradékolt változási vázrajz alapján

telekalakítási engedélyt adok

Kisbér város 1791, 1792/5 és 1792/7 helyrajzi számú belterületi ingatlanok telekfelosztására, az alábbiak szerint:

Meglévő állapot:						Telekalakítás utáni állapot:						megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	Jel	Művelési ág				Min. o.	ha.m ²				Jel	
1791	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,0746	-	1791-1	-	kivett, közút	-	0,0113	-	
1792/5	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,0791	-	1791-2	-	kivett, magánút	-	0,0128	-	közforgalom előtt elzárt
1792/7	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,1101	-	1791-3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0,2397	-	
Összesen:				0,2638	-	Összesen:				0,2638	-	

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 23/A. § és 23/B. § alapján a **KEV KH Állami Főépítési Iroda** – mint telekalakítási szakkérdésben első fokú eljáró hatóság – a KE/8/548-2/2023. számú feljegyzésében **megállapította, hogy a tervezett telekalakítás megfelel a hatályos településrendezési és telekalakítási előírásoknak:**

„A hatályos településrendezési és telekalakítási előírásokat a következő jogszabályok tartalmazzák:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK).
- Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2022. (XII.12.) önkormányzati rendelete Kisbér helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (továbbiakban HÉSZ.)
- az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet)

A vizsgálat eredménye:

Vizsgálatom tárgya a Rendelet szerinti telekalakítási engedélyezési eljárások során a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 23. és 24.§-ában

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY Földhivatali Osztály 2.

2900 Komárom, Szabadság tér 1. Levelezési cím.: 2901 Komárom Pf.: 13.
 Tel.: (34)795-913 Fax.: (34) 795-928 e.mail.: foldhivatal.komarom@komarom.gov.hu
 KRID.azonosító.: 429464758
 www.kormanyhivatalok.hu

foglaltaknak, a Rendelet 23/E-23/H.§-ában foglaltaknak, a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertra, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.

A tárgyi ügyben megállapítom, hogy a telekalakítást követően kialakuló Kisbér 1791/1, 1791/2, 1791/3 hrsz.-ú ingatlanok megfelelnek az Étv., OTÉK, a HÉSZ és a Rendelet előírásainak.”

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 előterjesztésére **elektronikus úton a Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatalnak címzett E-papír szolgáltatás útján van lehetőség.**

Az Eüsztv. 9.§ (1) bekezdésében meghatározott feleken kívüli ügyfelek a keresetlevelet a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított 30 napon belül a Győri Törvényszéknek (9021 Győr, Szent István u. 5.) címezve a határozatot hozó földhivatali osztályon Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. hivatalban 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 illetékfeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Andrási Tamás (2870 Kisbér, Szent Imre u. 41/A.) a LANDBROEN Kft. által 22/2023. számon készített földmérési munkarészek alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet nyújtott be Kisbér város 1791, 1792/5 és 1792/7 helyrajzi számú belterületi ingatlanok telekfelosztására.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 50. § (2) c) bekezdésében foglaltak értelmében az ügyintézési határidő 60 nap. Az ügyirat iktatása: 2023.09.15. A változási vázrajz záradékolásának dátuma: 2023.07.03. Szakkérdés elbírálására vonatkozó megkeresés(ek) megküldése: 2023.09.27. Szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos feljegyzés(ek) beérkezése: 2023.10.17. Az ügyirat határidejének lejárata: 2023.11.14. A határidő megtartott.

A kérelmet a Rendelet 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 KEV KH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért 2023. 07. hó 03. napján jóváhagyó záradékkal látta el.

A záradékolat változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – **az ügyben illetékes – szakhatóságok, illetve szakkérdés elbírálására jogosult hatóságok állásfoglalásainak indoklása:**

A KEV KH Állami Főépítési Iroda – mint telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró hatóság – a KE/8/548-2/2023. számú 2023.10.17-én kelt ügyiratával Feljegyzést adott ki, melyben a telekalakítás ellen nem emelt kifogást. (ügyintéző: Hegedűs Miklós)

FELJEGYZÉS:

„A Rendelet 23/A. § alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal szakkérdés vizsgálata során a Rendelet 23/B. §-ban meghatározottak alapján az Étv., az OTEK, a HÉSZ és a Rendelet 23/C.-I §. előírásainak teljesülését köteles vizsgálni.

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

A HÉSZ, 1. számú belterületi Szabályozási Terv az érintett ingatlanokat Lf-5 (falusias lakóterület) és és Köu (közlekedési terület) jelű övezetekbe sorolja, melyek a HÉSZ 7. mellékletének táblázata alapján:

„Lf-5 (falusias lakóterület)

Beépítés módja: oldalhatáron álló

Kialakítható új telek legkisebb mérete: 800 m²

Beépíthető telek legkisebb szélessége: 18 m

Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%.

Legkisebb zöldfelület: 50%

A HÉSZ 19. § alapján:

A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint közúti közlekedési terület (KÖu), közműterület (KÖ) és kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk) lehet.”

A kialakuló 1791/1 hrsz.-ú ingatlan mérete 113 m², beépítettsége 0%, művelési ága kivett közút, a kialakuló 1791/2 hrsz.-ú ingatlan mérete 128 m², beépítettsége 0%, művelési ága kivett magánút, a kialakuló 1791/3 hrsz.-ú ingatlan mérete 2397 m², beépítettsége 0%, művelési ága kivett beépítetlen terület, telekszélessége 18,98 m.

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 építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrész 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 1791/1 hrsz.-ú ingatlan művelési ága magánút, ezért a Rendelet 23/E. § (2) bekezdés alapján:

„(2) 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 magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút

közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”

A kialakuló Kisbér 1791/1, 1791/2 és 1791/3 hrsz.-ú ingatlanok megfelelnek az Étv., az OTÉK, a HÉSZ és a Rendelet vonatkozó előírásainak.

Mindezek alapján a Kisbér 1791, 1792/5, 1792/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás ellen kifogást nem emelek.”

A vázrajzok záradékolása az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018.(VI.29.) AM rendelet alapján megtörtént.

A telekalakítási eljárásokban a Rendelet 23/A. § alapján a 23/B–23/I. §-ban meghatározott szakkérdéseket vizsgálnia kell.

A határozat, az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján, a közlés napjával (határozat átvétele) válik véglegessé.

A véglegessé válásról értesítést küldünk az ügyfeleknek. Ezzel egyidejűleg kerülnek visszaküldésre a telekalakítási záradékkal ellátott vázrajzok is.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a telekalakítással engedélyezett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése külön, kérelemre induló eljárás keretében történik, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény alapján.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 114. §-(1) bekezdésében, valamint a Kp. 39.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel adtam tájékoztatást. Bírósági 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.§ (1) bekezdése alapján tájékoztattam, a perben feleket megillető illetékfeljegyzési jog az Itv. 62.§ (1) bekezdés h) pontján alapul.

Az ingatlanügyi hatóság hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2) Korm. rendelet 36.§ b) pontja, 37.§ (1) bekezdése, 53.§ (1) bekezdése, illetékességéről a 3.§ (3) bekezdés b) pontja rendelkezik.

Komárom, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba

főispán nevében és megbízásából:

**Ábrahámné Dobis
Györgyi Ildikó**

Digitálisan aláírta: Ábrahámné
Dobis Györgyi Ildikó
Dátum: 2023.11.09 11:28:09
+01'00'

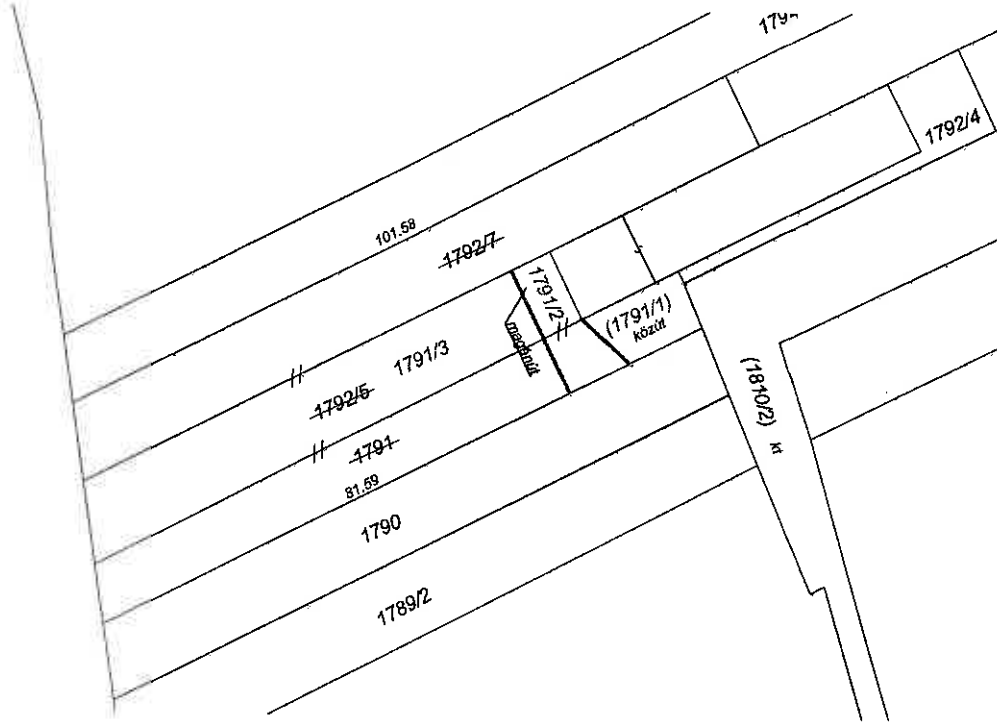
Ábrahámné Dobis Györgyi Ildikó
osztályvezető

Határozatot kapják:

1. *Andrási Tamás*
2. *KEV KH Állami Főépítészeti Iroda (hivatali kapun keresztül)*
3. *LANDBROEN Kft. (tájékoztatásul)*
4. *Iráttár*

2870 KISBÉR, Szent Imre u. 41/A.
KRID: 222328198
2900 KOMÁROM, Eötvös L. u. 8.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
az 1791, 1792/5, 1792/7 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról
M=1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Min. o.	Terület ha m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Min. o.	Terület ha m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1791	-	Kivett beépítetlen terület	-	0 0746	-	1791/1	-	Kivett közút	-	0 0113	-	közforgalom számára megnyitott	
1792/5	-	Kivett beépítetlen terület	-	0 0791	-	1791/2	-	Kivett magánút	-	0 0128	-	közforgalom elől elzárt	
1792/7	-	Kivett beépítetlen terület	-	0 1101	-	1791/3	-	Kivett beépítetlen terület	-	0 2397	-		
Összesen:				0 2638	-					0 2638	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számítot
egy évig hatályos.

Komárom, 2023. hó nap

Záradékoló:

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

Készítette: Komárom, 2023.05.15

Zsugya Lóránt

Készítő és minőséget tanúsító földmérő

földmérő ig. száma: 7906

Ing.rend.min.sz.:2048/2007