

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete
8100 Várpalota, Gárdonyi Géza u. 39.
Tel: 592 660. Pf.: 76. fax: 592 676
e-mail: varpalota@varpalota.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2024. november 28-i ülésére*

A rendelet tervezet elfogadásához minősített többség szükséges.

Tárgy: Döntés a Várpalota, 1511/2 hrsz.-ú „kivett közút” művelési ágú ingatlant érintő telekalakítás jóváhagyásáról

Előterjesztő: Campanari-Talabér Márta polgármester

Előkészítő: Kolozsi Edina műszaki ügyintéző
Lamos Péter főépítész

Az előterjesztést megtárgyalta:
Jogi és Ügyrendi Bizottság
Gazdasági Bizottság

A rendelet tervezet törvényességi szempontból megfelel.

Ellenőrizte:

Bérczes Beáta
jogi előadó


Sándor Tamás
aljegyző


Dr. Ignácz Anita Éva
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Vátpalota Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van a Várpalota, 1511/2 hrsz.-ú, „kivett, közút” művelési ágú, 324 m² területű – a Szélhelyi útról nyíló - ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan vonatkozásában Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. november 28-án hozta meg döntését a Várpalota Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 42/1997. (XI. 05.) önkormányzati rendelet módosításáról, miszerint az Ingatlant forgalomképesé minősítette.

A Bázis-Invest Építőipari, Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: Balatonfüred, Rákóczi Ferenc utca 14., fsz. 1.; cégjegyzékszám: 19-09-508759; adószám: 13693783-2-19, továbbiakban: Bázis-Invest Kft.) képviseletében Erdős Miklós ügyvezető kérelemmel fordult Várpalota Város Önkormányzatához, hogy a Kft. tulajdonában lévő, Várpalota 1511/1 hrsz.-ú ingatlan tervezett telekhatár rendezését támogassa.

A telekalakítás célja a több évtizede kialakult állapot rendezése. A 4233 és 1519 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai hosszú évek óta a Bázis-Invest Kft. tulajdonában lévő 1511/1 hrsz.-ú ingatlant használva közelítik meg saját ingatlanukat, mivel a 1511/1 hrsz. nyugati telekhatárával párhuzamosan lévő, az Önkormányzat tulajdonát képező, 1511/2 hrsz.-ú, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közút a térképen jelöltek szerint nincs és korábban sem volt kialakítva, útként nem funkcionált. A Bázis-Invest Kft. nem zárta le területét, beljebb építette a kerítését, nem állt szándékában kellemetlenséget okozni sem az Önkormányzatnak, sem a szomszédos telektulajdonosoknak. Jelenleg azonban szeretné ingatlanát értékesíteni, melyet csak úgy tud megtenni, ha a földhivatali ingatlan-nyilvántartás és a valóságban kialakult helyzet megegyezik. Ennek okán javasolták, hogy a saját tulajdonukban lévő ingatlanból 377 m²-nyi területet átadnának az Önkormányzatnak, mely közterületként funkcionálhatna a jövőben, az Önkormányzat tulajdonában lévő, 1511/2 hrsz.-ú, 324 m²-nyi, használaton kívüli területet pedig hozzácsatolnák saját ingatlanukhoz.

A Bázis-Invest Kft. megbízásából a LehoGeo Mérnökiroda Kft. (8100 Várpalota, Zichy Imre u. 2.) készítette el, a 2024. október 1-jén kelt 1-29/2024. munkaszámú – jelen határozati javaslat mellékletét képező - változási vázrajzot, mely az 1511/1 hrsz.-ú és a 1511/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezéséről szól.

A változási vázrajzon jelölt telekalakítás során:

- az 1511/1 hrsz.-ú – a Bázis-Invest Kft. tulajdonában lévő, kivett, udvar, üzemi- és portaépület művelési ágú – ingatlan területe 3898 m²-ről 3845 m²-re csökken,
- az 1511/2 hrsz.-ú – Várpalota Város Önkormányzata tulajdonát képező, jelenleg kivett, közút művelési ágú – ingatlan területe 324 m²-ről 377 m²-re nő.

A Várpalota, 1511/1 hrsz.-ú és 1511/2 hrsz.-ú ingatlanokat Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HESZ) beépítésre szánt terület, kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz/1 építési övezetébe sorolja. Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 2000 m².

A 2024. október 2-től hatályos, a magyar építészetéről szóló - 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16. § 27. pontja szerint:

„építési telek: az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.”

Ugyanezen § 73. pontja szerint a közterület fogalma: „a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélu hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván”.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (1) és (3) bekezdésekben rögzítettek szerint:

(1) 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 megközelíthetőek legyenek.

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

A tervezett telekhatár-rendezés összhangban van a Méptv. és a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásaival is.

Amennyiben Várpalota Város Önkormányzata támogatni kívánja a Bázis-Invest Kft. telekhatár-rendezését, a fentiek szerint szükséges a LehoGeo Mérnökiroda Kft. által elkészített, 2024. október 1-jén kelt, 1-29/2024. munkaszámú változási vázrajzban ábrázolt telekhatár-rendezés szerinti telekalakítási eljárásban való közreműködés, valamint a telekcserevel kapcsolatos szerződés megkötésére vonatkozó felhatalmazás biztosítása.

A telekalakítással kapcsolatos és járulékos költségek viselője a Bázis-Invest Kft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését a telekhatár rendezésre vonatkozóan!

Várpalota, 2024. november 13.


Campanari-Talabér Márta
polgármester

Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete 2024. november 28.-i ülésén a **Várpalota, 1511/2 hrsz.-ú ingatlant érintő telekalakítás jóváhagyásáról** a következő határozatot hozta:

**.../2024. (XI. 28.) képviselő-testületi
határozat:**

1. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete támogatja a - Bázis-Invest Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: Balatonfüred, Rákóczi Ferenc utca 14., fsz. 1.; cégjegyzékszám: 19-09-508759; adószám: 13693783-2-19, továbbiakban: Bázis-Invest Kft.) által kezdeményezett - Várpalota, 1511/2 hrsz.-ú ingatlant érintő, a határozat 1. mellékletében található változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezést.
2. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete hozzájárul a Várpalota, 1511/2 hrsz.-ú ingatlant érintő, a határozat 1. mellékletében található változási vázrajz szerinti telekalakításhoz.
3. Várpalota Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Várpalota, 1511/2 hrsz.-ú ingatlant érintő, a határozat 1. mellékletében található változási vázrajz szerinti telekalakítási eljárásban való közreműködésre, majd a telekhatár-rendezéssel kapcsolatos szerződés megkötésére, a Bázis-Invest Kft. teljes körű költségviselése mellett.

Határidő: folyamatos
Felelős: Campanari-Talabér Márta, polgármester
Végrehajtásban közreműködik: Lamos Péter, főépítész

Várpalota, 2024. november 28.

Campanari-Talabér Márta
polgármester

Dr. Ignác Anita Éva
jegyző

VÁRPALOTA VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

FELJEGYZÉS

Tárgy: Várpalota, 1511/1. és 1511/2. helyrajzi számú ingatlanok telekhatár-rendezési ügye

Készítette: Lamos Péter főépítész

Dátum: 2024. november 12.

A Bázis-Invest Kft. megbízásából a LehoGeo Mérnökiroda Kft. (8100 Várpalota, Zichy Imre u. 2.) elkészítette a 2024. október 1-jén kelt, 1-29/2024. munkaszámú változási vázrajzot, mely az 1511/1 hrsz.-ú és a 1511/2 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár rendezéséről szól.

A változási vázrajzon jelölt telekalakítás során:

- az 1511/1. hrsz.-ú – a Bázis-Invest Kft. tulajdonában lévő, kivett, udvar, üzemi- és portaépület művelési ágú – ingatlan területe 3898 m²-ről 3845 m²-re csökken,
- az 1511/2 hrsz.-ú – Várpalota Város Önkormányzata tulajdonát képező, jelenleg kivett, közút művelési ágú – ingatlan területe 324 m²-ről 377 m²-re nő, művelési ága kivett, közterület besorolásra módosul.

Tárgyi ingatlanok telekhatár-rendezésével kapcsolatos főépítészeti vélemény a következő:

A telekalakítás célja a több éve kialakult állapot rendezése: az 1511/2. helyrajzi számú, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közút a térképen jelöltek szerint nincs kialakítva, útként nem funkcionált.

A szomszédos 1519. és 4233. helyrajzi számú ingatlanok megközelítése egy murvás útról megoldott, mely területre kívánják az érintett felek módosítani az 1511/2. helyrajzi számú ingatlant telekhatár-rendezés során.

A Várpalota, 1511/1. és 1511/2. helyrajzi számú ingatlanokat Várpalota Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2019. (IV. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) beépítésre szánt terület, kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz/1 építési övezetébe sorolja. Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület 2000 m².

A magyar építészettről szóló **2023. évi C. törvény** (továbbiakban: **Méptv.**) előírásai szerint:

16. § [Fogalom meghatározások]

E törvény alkalmazásában:

27. **építési telek:** az a telek amely,

- a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
- b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
- c) **a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és**
- d) **a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik.**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. számú melléklet fogalom-meghatározása összhangban van a Méptv.-ben foglalt, építési telek definíciójával, miszerint:

VÁRPALOTA VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

30. Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló **384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet** vonatkozó előírásai szerint:

23/E. § (1) **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 megközelíthetőek legyenek.**

(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.

A Méptv. 16. § 73. pontja szerint közterület: a szomszédjogok és a tulajdonjog korlátainak különös szabályairól szóló törvény szerinti reklámcélú hasznosítási jog gyakorlásával igénybe vett légi tér kivételével közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

A tervezett telekhatár-rendezés összhangban van a Méptv. és a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásaival is.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az önkormányzati tulajdonban lévő 1511/2. helyrajzi számú ingatlan jelenlegi művelési ága kivett közút, azonban útként nem funkcionált évtizedek óta. A 1511/1. helyrajzi számú ingatlanból egy valós, több éve használatban lévő, murvás kialakítású, útként használt területrész biztosítja a szomszédos 1519. és 4233. helyrajzi számú ingatlanok megközelítését.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 1511/2. helyrajzi számú közút művelési ágú ingatlan forgalomképtelen törzsvagyon, így első lépésben forgalomképesé kell tenni. Ezt követően javasolt a telekhatár-rendezés során a 1511/2. helyrajzi számú ingatlan esetében közterület megnevezésű művelési ág alkalmazása.

Amennyiben az ingatlan művelési ága a telekhatár-rendezés során közterületté módosul, a valós állapot szerinti, murvás úton keresztül megközelíthető, szomszédos 1519. és 4233. helyrajzi számú ingatlanok jogilag is építési teleknek minősülnek.



Lamos Péter
főépítész

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/90312/2024

2024.11.22

VÁRPALOTA

Szektor: 53

Belterület 1511/2 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett közút

0

324

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33769/2003.2002.09.30

eredeti határozat: 33827/1991

jogcím: jogutódlás 33827/1991

jogállás: tulajdonos

név: VÁRPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8100 VÁRPALOTA Gárdonyi Géza utca 39.

törzsszám: 15734123

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33769/2003.2002.09.30

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a várpalotai belterületi 1501/19., 1511., 1512 és 1514 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd megosztása során.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/90310/2024

2024.11.22

VÁRPALOTA

Szektor: 33

Belterület 1511/1 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett udvar , üzemi- és portaépület 0 3898 0.00

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 411586/2/2021/2020.12.10

jogcím: adásvétel

utalás: II /2-3.

jogállás: tulajdonos

név: BÁZIS-INVEST KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

cím: 8100 VÁRPALOTA Szélhelyi út 9.

törzsszám: 13693783

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33769/2003.2002.09.30

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a várapalotai belterületi 1501/19., 1511., 1512 és 1514 hrsz-ú ingatlanok összevonása, majd megosztása során.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43237/2/2011.08.02

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 44241/2013.06.14

Vezetékjog

A hatósági határozat és a vázrajz szerinti területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

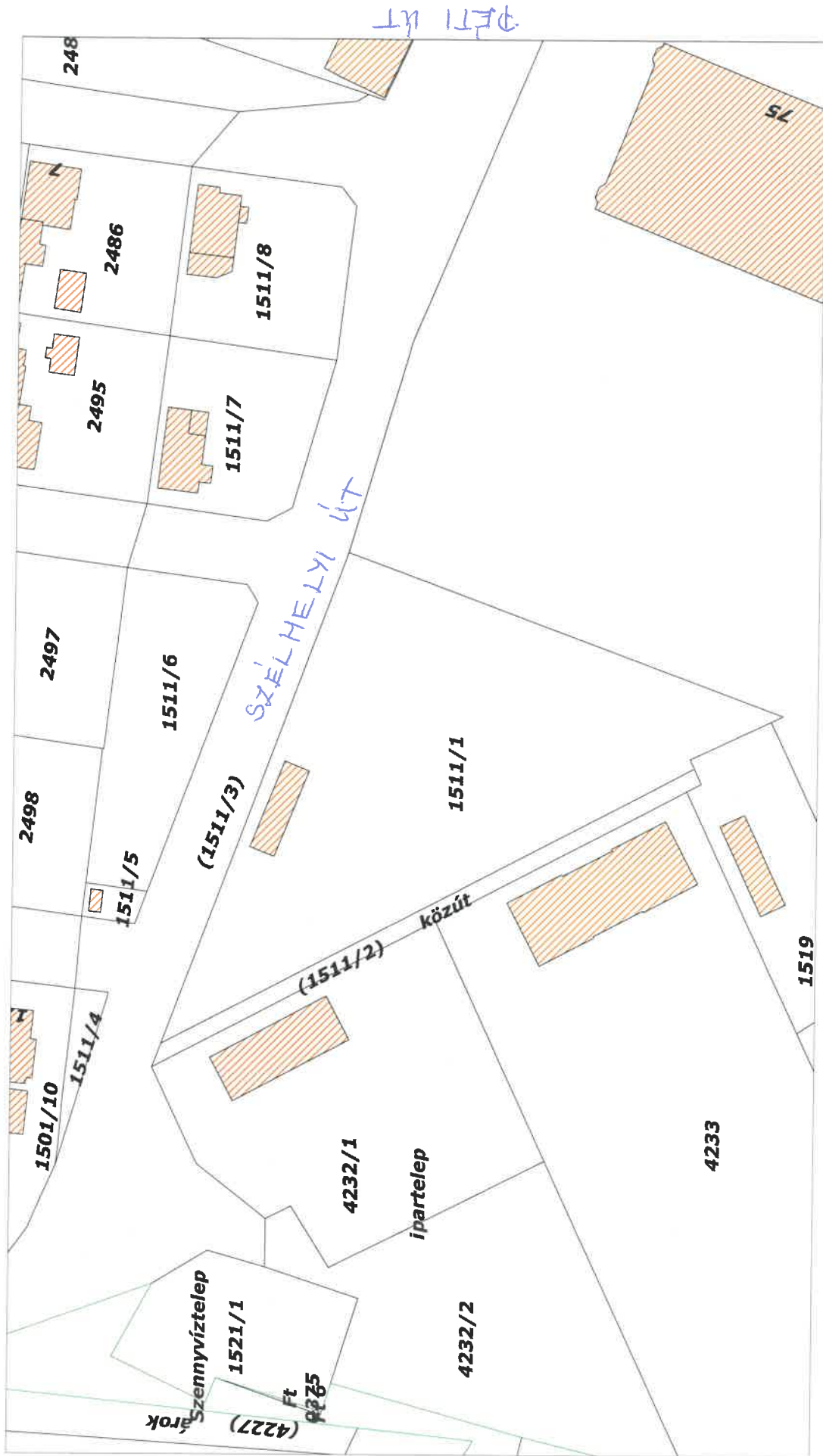
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

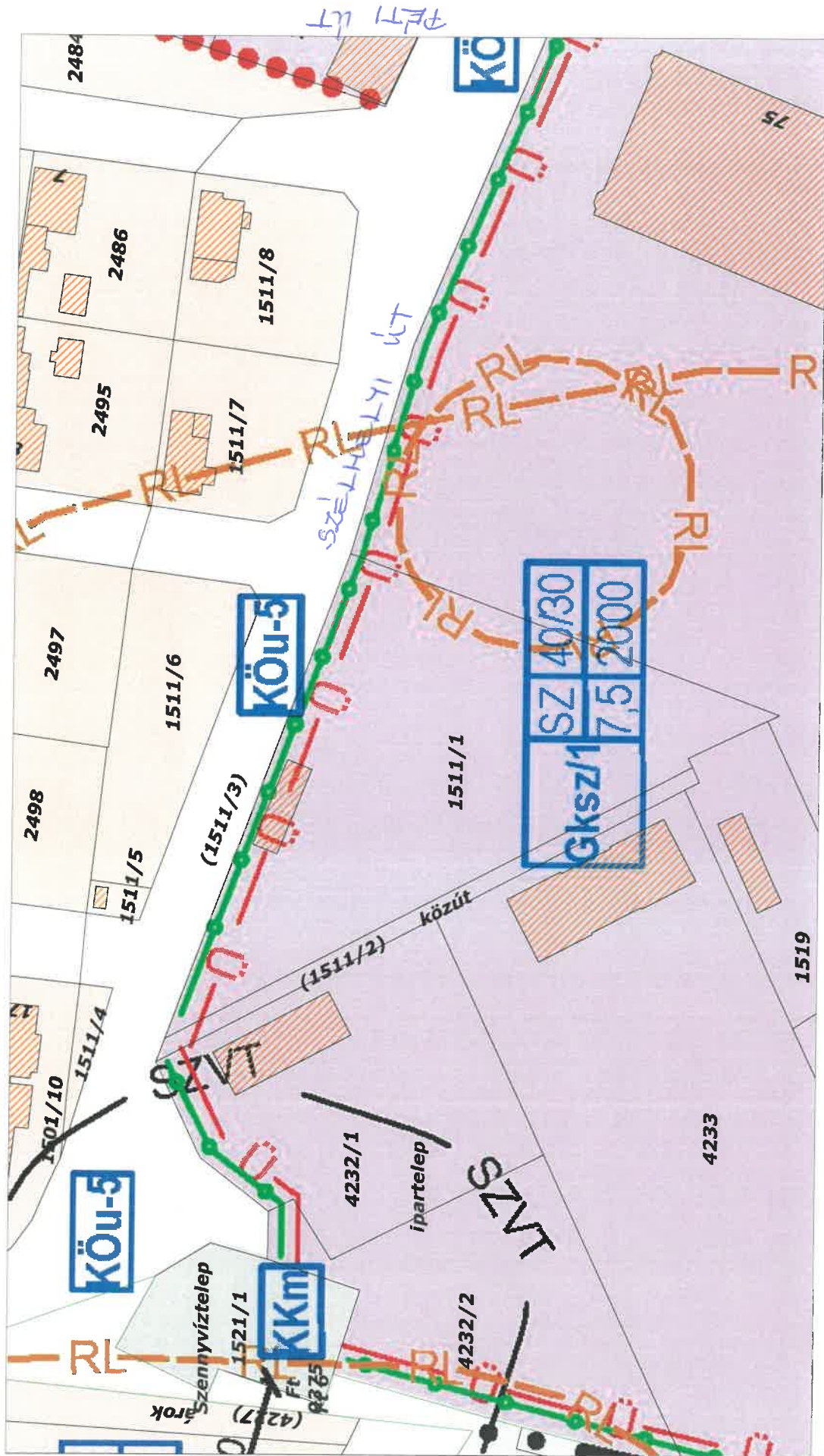
1:1239



1:1012



1:1027



LehoGeo Mérnökiroda Kft.
8100 Várpalota, Zichy Imre utca 2.
A munkavégző neve

Munkaszám: 1-29/2024

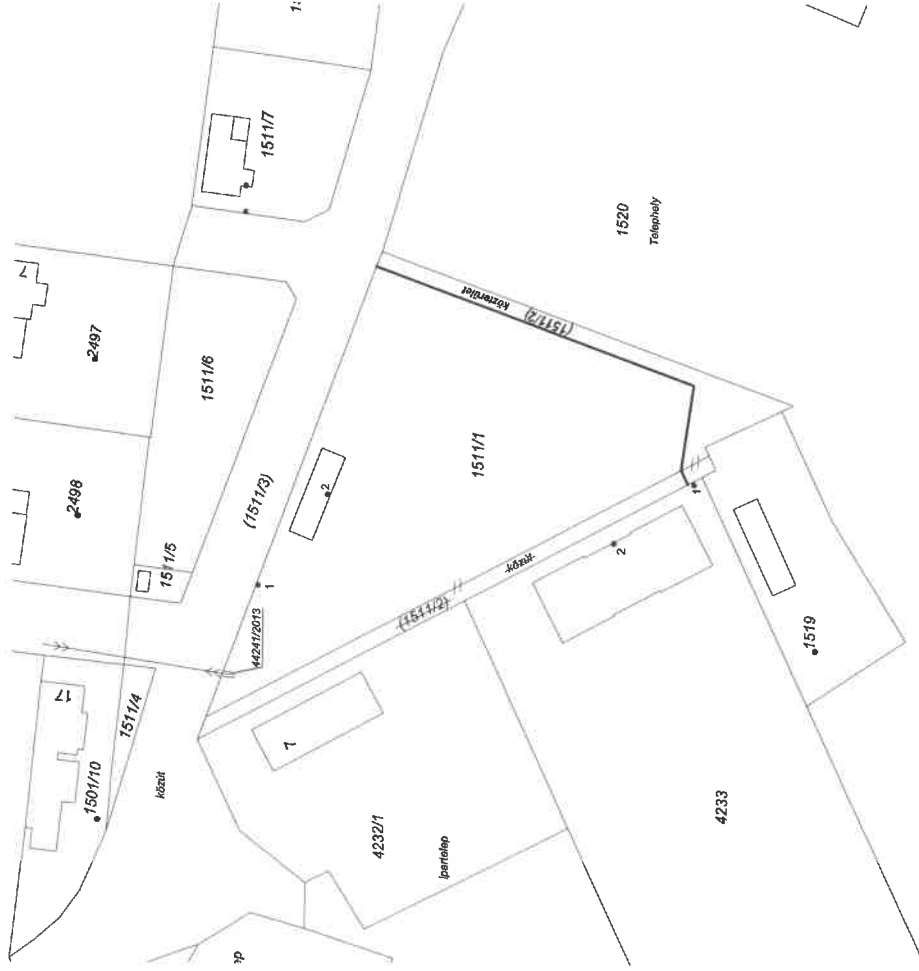
Várpalotaváros
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/2867/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1511/1 és 1511/2 helyrajzi számú földrészelemek telekhatár-rendezéséről
Méretarány: 1:1000

A változás akaratának megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.



Hrsz.	Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megl.egyzés				
	Alrészlet jel	műv. ága	Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	műv. ága	Terület ha.m ²		AK			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1511/1		kivett, udvar, üzemi- és porta épület	-	0.3898	0.00	1511/1		kivett, udvar, üzemi- és porta épület	-	0.3845	0.00	III/4 Hct. sz.: 44241/2013 vezetékjog 2 m ² területre	
1511/2		kivett, közút	-	0.0324	0.00	1511/2		kivett, közterület	-	0.0377	0.00		
Összesen:				5.4952						5.4952			

Készítette: Várpalota, 2024. október 1.

Léghőmérő, Műgő
Földmérő és földrendező mérnök
Digitális térképészeti szakember
Dronirányító és adatelemző szakmérnök
Okleveles geoinformatikus
Földmérő igazolvány száma: 7165/2016
Ing.rend.min.sz.: 2486/2021

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2024.

P.H. Záradékoló
Ing.rend.min.sz.: