

SZAKDOLGOZAT

OE-AMK

Hallgató neve: Pósa Bálint

2023

Hallgató törzskönyvi száma: T000604/FI12904/A-G



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar

Geoinformatikai Intézet



SZAKDOLGOZAT / DIPLOMAMUNKA

**Lakópark-tervezés geodéziai munkáinak
bemutatása egy példán keresztül**

OE-AMK

2023

Hallgató neve: Pósa Bálint

Hallgató törzskönyvi száma: T000604/FI12904/A-G



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem
Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet

SZAKDOLGOZAT FELADATLAP

Hallgató neve: Pósa Bálint

Szaktervezési száma: [REDACTED]

Törzskönyvi száma: T000604/FI12904/A-G

Neptun kódja: [REDACTED]

Szak: földmérő és földrendező mérnök

Specializáció: Geoinformatika specializáció

A dolgozat címe: Lakópark-tervezés geodéziai munkáinak bemutatása egy példán keresztül

A dolgozat címe angolul: Presentation of the geodetic works of residential park planning through an example

A feladat részletezése:

Ismertesse a telekalakítási eljárásokat.

Mutassa be a válsztott munkaterületet.

Részletezze a konkrét telekalakítást befolyásoló főbb szempontokat, illetve jellemzőket a helyi építési szabályzat, valamint az 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján.

Mutassa be a fekvéshatár változás szabályait, a helyrajzi számozás tényezőit, valamint a belterületbe vonás geodéziai dokumentációit és munkarészeit.

Készítse el a telekcsoporthoz újraszámítás munkarészeit (mérési és számítási jegyzőkönyv, változási vázrajz, koordinátajegyzék, stb.)

Foglalja össze munkája tapasztalatait.

Intézményi konzulens neve: Dr. Katona János

A kiadott téma elévülési határideje: 2025. 07. 10.

Beadási határidő: 2023. 05. 15.

A szaktervezési: Nem titkos.

Kiadva: Székesfehérvár, 2023. 03. 27.



Intézetigazgató

A dolgozatot beadásra alkalmasnak találom: 2023. 05. 15.

belső konzulens

külső konzulens



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai
Intézet

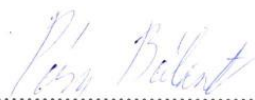
HALLGATÓI NYILATKOZAT

Alulírott szigorló hallgató kijelentem, hogy a szakdolgozat/diplomamunka saját munkám eredménye, a felhasznált szakirodalmat és eszközöket azonosíthatóan közöltem.

Egyéb jelentős segítséget nem vettem igénybe.

Az elkészült szakdolgozatban/diplomamunkában található eredményeket az egyetem és a feladatot kiíró intézmény saját céljára térítés nélkül felhasználhatja, a titkosításra vonatkozó esetleges megkötések mellett.

Kelt: Ajka, 2023. május 09.
.....


.....
hallgató aláírása

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	7
2.	Történeti áttekintés, a feladatok előzményei	8
2.1	Ajka város története, földrajza	8
2.2	Lakossági igények építési telkek iránt	11
3.	Településrendezés	12
3.1	Jogszabályi háttér	12
3.2	Helyi építési szabályok	13
3.3	Telekalakítás, telekalakítási terv	15
3.3.1	Telekalakítási rendelet	15
3.3.2	A telekalakítási eljárás iránti kérelem	16
3.3.3	Telekalakítási eljárás típusainak részletezése.	17
3.3.4	Az engedélyezési eljárási költségei	20
3.4	Telekalakítás terv szempontjai	21
3.4.1	A telekalakítással érintett terület főbb jellemzői	22
4.	Fekvéshatár változás	25
4.1	A fekvések fogalmai, térképi ábrázolása és természetbeni jelölése	25
4.2	Helyrajzi számozás fekvéshatár változás esetén	28
5.	A földrészletek belterületbe vonásának dokumentációja	30
5.1	Előkészítés, adatgyűjtés	30
5.2	Terepi feladatok	34
5.3	Belterületbe vonás dokumentumainak elkészítése	36
6.	Telekcsoport újraosztás	42
6.1	Kezdeti munkafolyamatok	42

6.2	Terepi munkavégzés.....	43
6.3	Az adatok irodában történő feldolgozása és dokumentálása.....	45
7.	Összefoglalás	51
8.	Summary.....	53
9.	Köszönetnyilvánítás.....	55
10.	Hivatkozások	56
11.	Ábra és táblázat jegyzék	60
12.	Mellékletek jegyzéke	61
13.	Digitális állományok mappa tartalma	62

1. BEVEZETÉS

Szakdolgozatom témájaként a lakópark-tervezés geodéziai munkáinak bemutatását választottam egy konkrét példán keresztül. A munkafolyamatok bemutatásának helyszínéül alkalmasnak találtam Ajka város és Ajkarendek településrészt összekötő 7306-os mellékút keleti domboldalában található földrészleteket.

Az 1970-es és 1980-as években Ajkán jelentős mennyiségben építettek panellakásokat. A rendszerváltás után a gazdasági struktúra is átformálódott, a nagyvállalatok becsuktak, ezen vállalatok pótlására az ipari parkban sok új vállalkozás alapult meg. A panelprogram alatt 2002-ben kezdődött el a panelházak renovációja, eddig egyharmadát a tulajdonos, egyharmadát az önkormányzat és a fennmaradó harmadot pedig az állam finanszírozott. Idővel az állami támogatás megszakadt, de a program továbbra is zajlott: a kiadások fele a tulajdonosoké, a másik fele pedig az önkormányzaté lett. Ezen erőfeszítés hasznossága manapság válik kiemelkedő fontosságúvá, hiszen eddigiekben nem tapasztalt mértékű energiaválság van jelen napjainkban.

Napjainkban a város fejlődik, gyarapodik, a kijelölt házhelyek elfogytak. [1]Ennek következtében az önkormányzat létrehozta az Ajkai Hegyhát Ingatlanfejlesztő Kft.-t, mely cég megrendeléseinek keretén belül a Geoirány Kft. elkészítette a munkafolyamatok dokumentációit és végeredményül létrejött az Ajkai Hegyhát Lakópark.

A földmérési munkarészekben a belterületbe vonás, szabályozási tervmódosítás után elkészített telekcsoport újraosztását részletezem és végül röviden összefoglalom a munka során szerzett saját tapasztalataimat.

A kiválasztott témára azért esett a választásom, mert a munkahelyem lehetőséget adott arra, hogy ebben a nagy volumenű projektben közreműködjek. Úgy gondolom kiváló lehetőség bemutatni egy ilyen sokrétű földhivatali eljárási folyamaton keresztül létrejött lakóparkot.

2. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS, A FELADATOK ELŐZMÉNYEI

2.1 Ajka város története, földrajza

Nevét a tulajdonosától, az Ajka nemzetségtől kapta, több nemzedéken át személynévként használt. [2] A város első fennmaradt írásos említése Eiko néven maradt fenn 1239-ben. A településrészeket, melyekből a jövőben kialakult Ajka, mindet a 11-13. században alapították. Ajkát alkotó településnevek: Berénd, Bódé, Padrag, Csékút, Gyepes, Rendek és Tósok.

Ajka valódi fejlődése a 19. században indult meg, mikor észrevették a Csinger-völgyben a jelentős mennyiségű földalatti szénkészletét. Ez a felfedezés indította útjára Ajkát a bányászat és az iparosodás terén. A nagy mennyiségű szénnek és a vasúti közlekedésnek köszönhetően Ajkán már 1878-ban üveggyárat létesítettek. Későbbiekben a város területén bauxitot is találtak, amely miatt az 1940-es években alumíniumkohó és timföldgyár épült. Ekkor létesült ipari beruházások mellett több száz lakás, kenyérgyár, középiskola épült és elkezdődött a település rendezése is pl.: vízvezeték és csatornahálózat kiépítése. Az iparosodás növekedésének következtében a mezőgazdaság rohamosan fejlődött vissza, ezen folyamatoknak köszönhetően lett Ajka a környék iparmedencéjének központja. Az 1970-es években alakult ki a település belvárosa, melyek napjainkban is a város alapvető épületei (Városháza, Hotel Ajka). 1971-ben fontos titulust kapott, Devecser helyett a jövőben Ajka lett a járási székhely, továbbá a bíróság és az ügyészség is átkerült a városba. A város fejlődésszintje a nyolcvanas évek közepére eljutott a várossá válás, a városépítés és városszépítés oly fokára, hogy 1987-ben megkapta a Hild-érmet. A nyolcvanas évek végére hétezer lakás valósult meg, ebből már ötezeröt száz távfűtéssel rendelkezett. [3]

Az 1990-es években történő rendszerváltás ezt a fejlődési útvonalat nagy mértékben akadályoztatta. Az alumíniumkohó leállt, timföldgyár kapacitása megfeleződött és a

gazdaságon kitermelhető kőszénvagyon elfogyott, melynek következtében a bányák elkezdtek sorra bezárni. A gazdasági fellendítést az önkormányzat új üzemek bevonásával próbálta segíteni a várost, ekkor létrehozták az Új Atlantiszt Térségi Szövetséget. Az erőfeszítéseknek köszönhetően Ajka északi részén több cég is betelepült, ezzel kialakítva egy ipari parkot.

A munkanélküliség a kilencvenes évek második felétől folyamatosan csökkent. Napjainkban a várost jellemző iparágak: járműipari különböző elemeinek gyártása, mechatronikai, elektronikai- és elektromechanikai szerelés, fémalapanyag gyártás, fémfeldolgozás gyártás köré összpontosul. [4, pp. 64-68.]

Ajka elhelyezkedése Északi szélesség $47^{\circ} 06' 25''$ és a Keleti hosszúság $17^{\circ} 33' 50''$ koordinátával található meg. A település Veszprém-Devecseri-Árok kistájhoz tartozik, amely a Bakonyt északra és délre osztó törésvonal mentén, egy nyugat felé nyitott medencében a Balatontól 40km-es, Veszprémtől pedig 30km-es távolságra fekszik. Kelet felől a Bakony magasabb nyúlványai, dél, nyugat és észak felől kb. azonos magasságú, a Torna-patak völgyéből kiemelkedő dombok határolják. A település területét meghatározó tengerszint feletti magassága 200-300 méterre tehető. Alapvető domborzati jellemzője a Bakony felől a Balaton irányába tartó fokozatos szintcsökkenés. A város éghajlata a mérsékelt száraz és mérsékelt nedves éghajlattípus határán mozog. [5, pp. 11-12.]

A város területének fekvése megközelítőleg 17%-ban belterületi földrészlet. [6, p. 98.] A belterületének jellemző felhasználási célja a különböző lakóövezetek kialakítása, többségben van a családházak és egyedi telkes lakóterületek, azonban jelentős számban alakultak ki az idők során több szintes társasházak és lakótelepek is a lakásigények kielégítésének céljából. A megnövekedett autópark miatt a város kénytelen volt több helyen is garázssorokat építeni a város lakosság érdekeit szem előtt tartva, ezen garázssorok némelyike a területi hiány miatt nem a lakótelepek mellett lettek közvetlenül elhelyezve, de így több zöldfelület maradt a város belterületén. A település jelentős ipari szektora miatt, a város északi és a vasúttól délre eső részein nagy területen alakult ki gazdasági ipari

övezet (Ipari park, nehézipari gyártelepek). Az említett zónákon kívül Ajkarendek kivételével szinte mindegyik település részen találhatóak gazdasági övezetek.

Ajka városának területén belül a zöldterületek borítottsága jelentős, megemlíteném közülük a parkerdő és a városligeti tó területét, amely napjainkban is renováció és bővítés alatt áll.

A takarnet.hu földrészlet statisztikája szerint a belterületi, külterületi és zártkerti földrészletek számát és területét eme táblázat foglalja össze.

Fekvés	Földrészletek száma:	Egyéb önálló épületek száma:	Egyéb önálló lakások száma:	Összes terület (m²):
Belterület	7986	205	9403	16654366
Külterület	3061	6	18	77498994
Zártkert	709	0	0	898715
Összesen:	11756	211	9421	95052075

1. táblázat Ajka földrészleti statisztikája fekvésenként [http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok_p.hivatal_adat?pid=12493]

2.2 Lakossági igények építési telkek iránt

Ajka népességszáma a demográfiai változásokat és migrációs folyamatokat figyelembe véve 2030-ban 25 és 30 ezer főre lesz tehető. A település fejlődésének biztosításához a lakosság számára vonzóvá kell tenni a várost, a munkahelyt teremtő cégeknek, vállalatoknak kedvező feltételeket kell adni, ami imponáló lesz a betelepülő emberek számára ezáltal bővíteni kell az elmúlt évtizedekben vevőre találsa építési telkek számát, ezzel lehetőségeket adva a letelepedésre [7, p. 31].

Napjainkban történő energiaválság és háború következtében kissé lelassultak az ingatlanpiaci folyamatok, de még így is jelentős a kereslet a város északi részén kialakuló telkek iránt, a rendszerváltás óta nem volt még ekkora telekalakítási beruházás Ajkán. A városnak több térségében is elindultak kisebb telekalakításai például: Tósokberénden és Bakonygyepesen. Ezek a területek szintén közel helyezkednek el a belvároshoz, amivel tovább fokozzák Ajka város modern kertvárosias arculatát.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

3.1 Jogsabályi háttér

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B paragrafusa az épített környezetünk védelme és alakítása érdekében hozott szabályokat foglalja össze, illetve megfogalmazza azt is, hogy pontosan mi is a településrendezés feladata.

E paragrafus szerint a településrendezés, természetesen a településfejlesztés irányelveivel összhangban összefoglalja a település területeinek, telkeinek alakíthatóságának feltételeit az építés helyi rendjére értendő szabályokkal. Ez a jogszabály tartalmazza azt, hogy a településrendezés hogyan maradjon a fenntartható fejlődés keretei között, valamint a település paramétereinek figyelembevételével hogyan optimalizálja annak működését a legminimálisabb környezeti terheléssel. Továbbá meghatározza az adott település működéséhez szükséges infrastruktúrahálózatot, a zöld infrastruktúrát is beleértve, illetve tartalmazza a jövőben megőrzendő építészeti, tájképi arculat megóvásának irányvonalait is.

A Törvény 10. paragrafusa szerint a településrendezési tervnek minden esetben harmonizálnia kell a településfejlesztési tervvel. Ha a településrendezési terv módosul, akkor az adott település képviselő testülete dönti el, hogy a településrendezési tervben lévő változásoknak megfelelően módosítja-e a településfejlesztési tervet. Ám dönthet úgy is, hogy azt változatlanul hagyja. A településfejlesztési tervben megfogalmazott céloknak elérése érdekében önkormányzati rendeleteket hagy jóvá. A városi önkormányzatoknál a képviselő testület által megfogalmazott HÉSZ-t, a főváros kerületi önkormányzatok képviselő testülete által létrehozott kerületi építési szabályzat megnevezésű HÉSZ-t, illetve a közgyűléseken meghatározott rendezési szabályzatot, továbbá a HÉSZ-nek megfelelő Duna-parti építési szabályzatot és Városligeti szabályzatot akceptál. [8]

3.2 Helyi építési szabályok

Ajka város képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény teljes mértékű figyelembevételével alakította Helyi építési szabályzatát, amiben részletezi a Hegyhát lakópark építési övezetének szabályzatait.

A jövőben kialakuló lakópark területen két építési övezetet hoztak létre. Az északi belterülethez fűződő részén Lke-18-as építési övezetbe sorolták, figyelembe véve a meglévő szomszédos belterületi részeket, amik már ebben az övezetben helyezkedtek el, a lakópark többi részén pedig Lke-12-es építési övezet lett meghatározva. Szabályozási terven a kertvárosias lakóterület Lke jellel ellátott megszabott területfelhasználási egységet értünk alatta, amely laza beépíthetőségű, egybefüggő nagyméretű kerttel, több önálló rendeltetési egységet magába értendő, maximálisan 7.5 méter magasságú lakóépületek építésére alkalmas.

A területen az építési övezetre vonatkozó figyelembevételével az alábbiakban felsorolt épület helyezhető el:

- négy vagy annál kevesebb lakással rendelkező lakóépületek,
- szolgáltató és vendéglátó épület a lokális lakosság számára
- olyan épület, ami az egyház, oktatás vagy szociális ellátás céljára épült
- azok a kézműipari építmények, melyek nem zavarják a terület alapvető használatát
- maximum hatlakásos lakóépület,
- a helybeli lakosság biztonságát elősegítő épület,
- sportolási lehetőségre adhat lehetőséget,
- olyan gazdasági tevékenységeket kielégítő épületek, amelyek nem zavarják a terület alapvető használatát [9]

Az építési telek						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max szintter mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lke-12	SZ	30	4,5	550	0,6	50
Lke-18	O	30	4,5	900	0,6	50

2. táblázat Az érintett lakóövezetek alapvető szabályai [Ajka_TRE mod_25 reszterulet_velemenyezési anyag.pdf]34. oldal

Az épület maximális magassága mindkét esetben 4,5 méterben lett meghatározva. A két övezet közti eltérés a beépítés formájában mutatkozik meg. Az északi már kialakult településszerkezethez csatlakozó részen a meglévő oldalhatáros építkezést tették kötelezővé, míg a fennmaradó részeken szabadonálló beépítést határoztak meg. Az Lke-12-es építési övezetben alacsonyabb értéket határoznak meg a telek legkisebb kialakítható méretére, ami tükrözi az önkormányzat szándékait. Ajka város önkormányzatának rendelete 7. § (7) bekezdését törölték, amiben az állt, hogy kettőnél több rendeltetési egység elhelyezését kertvárosias lakóterület övezeteiben csak városi főépítész tervtanács beleegyezésével lehetséges létrehozni. A törlést a főépítész tervtanács megszűnése és a rendelet megmagyarázhatatlan szigorúsága indokolja. [10, pp. 33-34.]

3.3 Telekalakítás, telekalakítási terv

3.3.1 Telekalakítási rendelet

A telekalakításra vonatkozó bizonyos előírásokat a 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet tartalmazza, amely értendő az ország egészén található összes földrészletet érintő telekalakításra. A telekalakítás fogalma az új építési telkek és építési területek létrehozását, továbbá a már meglévő építési területek vagy telkek alakját, terjedelmét akár mindkettőnek a megváltoztatását értjük. Továbbá a telekalakítás számára befolyásoló tényezőt jelent többek között az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) alapján létrehozott helyi építési szabályzat és szabályozási terv, illetve a 384/2016 (XII.2.) Korm. sz. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól.

Alapvető definíciók a telkekkel kapcsolatban:

- **telek:** Egy olyan földterület, amelynek saját helyrajzi száma van. [11, p. 2. §]
- **nyúlványos telek:** Egy telektömbön belül található olyan telek, amely csak ki- és bejárásra használható, továbbá közművek elhelyezésére is, nyélszerű résszel teremt kapcsolatot köz- vagy magánúttal.
- **tömbtelek:** építési telek, melyen több épület is van, mely a 1998. január 1-je előtti építési előírásoknak megfelel.
- **úszótelek:** egy tömbtelken lévő külön telek, a külön tulajdonú épületek számára létrehozva
- **a telek homlokvonala:** az a telekterület, amely közúttal vagy magánúttal határos. [12, p. 2. §]
- **építési telek:** építési övezetben elhelyezkedő olyan beépítésre kialakított földrészlet, amely közterülettel vagy magánúttal legalább 3 méteres kapcsolata van, valamint útként

nyilvántartott magánútról vagy közterületnek, ami gépjármű közlekedésre kialakított alkalmas részéről megközelíthető legyen az építési szabályokat betartva és a termőföld védelmét szem előtt tartva. [13]

3.3.2 A telekalakítási eljárás iránti kérelem

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szól, mely rendelkezik a telekalakítási eljárásokról is. Telekalakítási eljárás indítványozására kérelmet nyújthatnak be a felsorolásban lévők:

- közös tulajdonú földrészlet esetén, akármelyik tulajdonostárs,
- akármelyik érintett parcella birtokosa, amely a telekalakításban részt vesz
- aki tulajdoni szándékával él a telekalakítással kapcsolatos földrészleteken
- aki indítványozza a polgári peres folyamatot, amennyiben elbirtoklásról van szó
- aki a földrészlet birtokosával a telekalakításról írásban megállapodott egyén,

Továbbá telekalakítási eljárás indul meg akkor, ha a telek területe szerinti többségi tulajdonnal rendelkező tulajdontársaknak, az ügymenet lefolytatása során nyolc vagy annál több építési telek alakul ki. [14, p. IV. fejezet]

A telekalakítási eljárás megkezdése iránti kérelemnek magában kell foglalnia az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben megfogalmazottkon felül az alábbiakat:

- a személyazonosságára szolgáló adatokat, amennyiben az érintett kérelmező természetes személy,
- abban az esetben, ha a kérelmező gazdálkodó szervezet, akkor a statisztikai számjelét,

-a földrészlet vagy földrészletek helyrajzi számait, amik a telekalakítási eljárásban részesültek, továbbá tartalmaznia kell a teleknek vagy telkeknek fekvése szerinti településének megjelölését,

-a telekalakítás fajtáját

A telekalakítási eljárásokat a parcellák fekvése szerinti területileg illetékes kormányhivatal viszi véghez. Továbbá a folyamat kezdeményezésére irányuló kérelmet a miniszter által rendszeresített, az irányítása alatt álló minisztérium, valamint a földügyi szakigazgatás által létrehozott weblapon publikus formanyomtatványon szükséges beadni. A telekalakítás céljának függvényében a kérelemhez csatolni kell a telekalakítási dokumentációt az eljárás elindításához.

3.3.3 Telekalakítási eljárás típusainak részletezése.

Telkeket alakítani csak az építésügyi hatóság rendelkezésével és engedélyével, továbbá a részletes rendezési terv betartásával lehet. A telekalakítás általános szabályait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény tartalmazza. A telekalakítási eljárásoknak két fontos lehetősége van a telekalakítási engedélyezési eljárás, amelynek egyesített telekalakítási eljárás egy lehetséges lépése.

Az egyesített telekalakítási eljárás és a telekalakítási engedélyezési eljárás fajtái között a differencia az, hogy az egyesített telekalakítási eljárás alkalmával egyidőben nyújtandó be a telekalakítási dokumentáció a telekalakítási engedélynek kérelmével együtt, továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges beadvány, valamint annak kötelező csatolmányai és hozzátartozó dokumentumai is. A telekalakítási engedélyezési eljáráshoz a telekalakítási munkarészeket és a telekalakítási engedélyre irányuló kérvényt szükséges beadni.

Földmérő által készített változási vázrajzot kell beadni a földhivatalba, záradékolás szándékából a telekalakítási engedélyezési eljáráshoz. Mindezek után a járási hivatal földhivatali osztálya révén lezáradékoltt változási vázrajzot, ezen felül a telekalakítási engedélyezési eljárásra irányuló kérelmet az illetékes kormányhivatalhoz szükséges elküldeni. A kormányhivatal ki fogja kérni az érintett szakhatóság véleményét, amelyből kiindulva felülbírálja a telekalakítási kérelmet és megfogalmazza végleges döntését, ami lehet elutasító illetőleg engedélyező.

Telekalakítási eljárás alkalmával az ügyben eljáró kormányhivatal két dolgot vizsgál:

- a földmérő révén létrehozott változási vázrajz megfelelő-e a jogszabálynak
- a benyújtott kérelem megfelel-e a helyi építési szabályzatnak, amit a szakhatósággal közösen elemez.

A telekalakítási engedélyezési eljárásnál az ingatlan-nyilvántartásban önműködően nem vezetik a változást, erre az engedélyező határozat előzetesen adhat beleegyezést. Igazából ez után következik az ingatlan-nyilvántartási átvezetés fejezete, amikor a jogerős telekalakítási engedéllyel rendelkezve, a tulajdonosok közt megvalósulhat telekalakítási megállapodás, mely alapismeretén egy éven belül lehetőség van kérelmezni a telekalakítással eredményezett változások ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését.

Az egyesített telekalakítási eljárás folyamatánál a telekalakítási engedélyezési eljárást, továbbá az ingatlanügyi hatósági eljárást egyidőben kezdeményezik. A telekalakítási dokumentációt, a telekalakítási engedélyre irányuló kérvénnyel és annak ingatlan-nyilvántartási beiktatásához szükséges kérelemével együtt egyszerre szükséges benyújtani, továbbá annak kötelező mellékleteivel. Hátránya, hogy az eljárás benyújtásakor fel lépő hiányosságok pótlására nincsen mód, vagyis bizonyos dokumentumok hiányában a földhivatal hiánypótlási felkérés nélkül visszautasítja bejegyzési kérelmet, ami pénzbeli, valamint időbeli veszteséget jelent a kérelmet indítványozó számára. [15]

A telekalakítás a törvény szerint az altípusok a következők lehetnek [16]:

- Telekfelosztás: egy földterület két vagy több építési telekre történő osztása. Ha ez nem kivitelezhető szabályosan akkor az az irányadó, hogy úgy is ketté osztható a telek, hogy a hátsó telek csak egy nyúlvánnyal kapcsolódik a közterülethez. A nyúlvány minimális mérete: 3 m széles és maximum 50 méter hosszú lehet.
- Telekcsoport újraosztása: szomszédos telkek kerülnek ilyenkor egyesítésre, melyből egy új telek keletkezik, amelynek meg kell felelni a települési rendezési tervben lévő feltételeknek. Bevonható az új kialakult telekbe szükség esetén a közterület vagy már beépített vagy még beépíthető parcellák is. Telekalakítási engedély abban az esetben lehet kiadni, ha a tulajdonosoknak a terület nagyság és a szám szerinti többsége is kérelmezi.

Az újraosztás fajtái:

- házhelyosztás
- utcanyitás
- mező- vagy erdőgazdasági területen lévő területen lévő kiosztás
- Telekegyesítés és telekhatárrendezés
telekegyesítés: a szomszédos telkek kerülnek egy telekké alakításra
telekhatárrendezés: ilyenkor az egymással közvetlenül érintkező telkek közös földrészlet határvonalát alakítják át. Az érintett parcellák közül azok, amelyek nem megfelelő méretűek vagy alakúak építési telekké sorolódnak át.

Ha van olyan földterület, amelynek határvonalai szabálytalanok, ezután szabályossá válik ezáltal.

Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat a beépíthetőség feltételeként előírhatja a telkek építési telekké vagy telkekké történő alakítását, az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

3.3.4 Az engedélyezési eljárási költségei

A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vidékfejlesztési miniszter rendeli el. Az elsőfokú eljárás során a megállapított díj az érintett ingatlanok számából kalkulálódik. Telekhatár-rendezerés és összevonás esetében a változás előtti földrészletek számával azonos, megosztás és telekcsoport újraosztás esetében a kialakult telkek számával azonos értékű.

A díj mértéke a következők:

- 2-5 telek érintettségében telkekként 12000 forint,
- 6-15 érintett teleknél 60000 forint, valamint a hatodik telektől darabonként 10000 Ft,
- 16-25 érintett földrészlet esetében 160000 forint a díj értéke, továbbá tizenhatodik ingatlantól 1000 forint telkenként,
- 25-nél több érintett ingatlan esetén 170000 forint a díj értéke és a huszonhatodik földrészlettől 500 forint.

Az előbb említett díjak nem tartalmazzák az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját, amit külön kell fizetni, az 1996. évi LXXXV. jogszabály szerint ingatlanonként 6600 forint. Az eljárást kezdeményezőnek lehetősége van soron kívüli eljárást kérni, aminek díja ingatlanonként 10000 forint. A telekalakítási engedélyezési eljárásban létrejött határozat elleni fellebbezés költsége 30000 forint. [17]

Az illeték díját kizárólag a kérelem előterjesztésével egyúttal a földrészlet fekvése szerint illetékes, a telekalakítási hatósági jogkörben eljáró kormányhivatal ügyfélszolgálatán működő pénztárba van lehetőségünk különböző módokon befizetni. A telekalakítási engedélyezési eljárással kapcsolatos díjazást a kérelmező személynek kell állnia. [18]

3.4 Telekalakítás terv szempontjai

Terv készítésének néhány általános szempontja:

- Az úrendszer hierarchikus tervezésére (lakó, - gyűjtő, főközlekedési út.)
- A terület adottságainak (égtáj, szélirány, domborzat, talajpusztulás) kihasználást fontos előtérbe helyezni, a Hegyhát Lakópark területén az örök panoráma volt a legfontosabb cél
- Kerülendő a túlon túl hosszú egyenes határvonalú tömbök megteremtése.
- A kialakuló parcellák közterületről elérhető kell, hogy legyen.
- A településfejlesztést illető érvényben lévő beépítési rendszabályokat be kell tartani.
- Tanácsos minimum 250 méterenként gyalogúttal az építési tömböket átvágni. [19, pp. 19-21.]

Szakdolgozatom esetében a telkek kialakításhoz szükséges adatokat tartalmazza a Településszerkezeti és Szabályozási terv emiatt, nem lett volna szüksége tervezési munkárszre, azonban a Hegyhát lakópark északi feléről készítenünk kellett egy telekalakítási tervet szoros együttműködésben az Önkormányzattal, ahol a szabályozási tervet már nem tudtuk felhasználni munkánk során, a déli területen a szabályozási tervben lévő méreteket teljes mértékben elfogadtuk a határvonalak szerkesztésénél. A szabályozási terv nem vette figyelembe a területet átszelő gázvezetékét. A belterületbe vonás munkárszeihez kapott adatszolgáltatásban derült fény a tulajdoni lapokon az érintett földrészleteken lévő vezetékjogot. Az FGSZ. Zrt. gázvezetéke szeli át a lakópark területét, amely a Földhivaltól kapott adatszolgáltatás digitális munkárszeiben nem állt rendelkezésünkre és az E-közmű adatbázisában sem található meg. Az FGSZ Zrt. tulajdonában lévő nagynyomású gázvezeték teljes mértékű áttervezést követelt az érintett részen, így sajnos sok értékes területet veszítettünk el, de igyekeztünk a legjobb telekfelosztás kialakítására. A telekalakítási terv dokumentációját az első számú melléklet tartalmazza.

Munkánk során igyekeztünk figyelembe venni azt, hogy az engedélyezett telekalakítási terv feleljen meg a 85/2000.(XI.8.) FVM rendeletben található szabályoknak, melyek alapján az ingatlan nyilvántartási változás átvezetésére alkalmas legyen változási vázrajz és további munkarészek elkészítésének érdekében.

3.4.1 A telekalakítással érintett terület főbb jellemzői

Az érintett terület Ajkarendek településrésztől délre helyezkedik el a Korányi Frigyes út jelenti nyugati határát. Idáig kertes mezőgazdasági övezetbe tartozott, amely északi része falusias kertvárosrészhez csatlakozott. A terület domborzatát nyugati irányba történő egyenetlen lejtés jellemzi. A legmagasabb része 265m a legalacsonyabb 240m Balti tengerszint feletti magasság.



1. ábra Szintvonallal és lakóövezeti besorolással ellátott digitális rajz [Saját rajz]

14,6 ha felölelő kijelölt lakóterület közmű és közlekedési infrastruktúrája csatlakozik a Korányi Frigyes utca gerinchálózatához és kialakítása kapcsolódik a település-szerkezethez. A beépülést három ütemben tervezték meg. Elsősorban a tervezett utak kialakításával, mivel a domborzati adottságokból kifolyólag előzetesen számottevő földmunka elvégzésére van szükség, egyrészt a közúthálózat kivitelezése, másrészt a kialakított földrészletek beépítésre alkalmassá tételének céljából. 122 db építési telek kerül kialakításra, ez nagy terhelést jelent a környezet számára, de a tervezés során igyekeztünk minden opciót figyelembe venni, hogy ezt a környezeti terhelést minimalizáljuk.

A szintvonalas térkép elkészítése földi eljárással történt. A telekalakításhoz szükséges minimális mintavételezéssel, 600 darab pont lett mérve a domborzat felszínén, ami csak telekalakításhoz elégséges, földtömegszámításhoz és tervezéshez nem. A telekhatárok irányvonala, ahol lehet közelít a szintvonal merőlegeséhez figyelembe véve a panorámát, ami a telkek értékét tovább növeli. A lakópark területén a térségben jellemző átlagnál gyengébb művelési ágú területek találhatóak meg, szántó 4,5,6 és szőlő 7 besorolású területek.



2. ábra A Hegyhát Lakópark munkaközi légifotója [Saját kép]

A tervezésnél szempont volt, hogy könnyen lehessen csatlakozni a helyi szennyvízelvezető rendszerhez, így a talajvíz szennyezés is kisebb mértékű lehet majd a jövőben. Továbbá a telekalakítás fontos tényezője volt, hogy a terület a Közép-dunántúli Vízügyi Főigazgatóság elmondása szerint hidrogeológiai védőterületen helyezkedik el és a Veszprémi Járási Hivatal Erdészeti Osztályának információja szerint a némelyik telken az erdészeti hatáskör alatt értendő erdőállomány van.

Az úttervezéssel kapcsolatban figyelembe vették, hogy a Korányi Frigyes úttal párhuzamos legyen, melyet a szabályozási tervben 15 méter szélességű úttal ábrázolták. Az úthálózat és a telkek kialakítása a meglévő telekhatárokhoz illeszkedik az egyszerűbb telekalakítás érdekében. Az út szélességének kialakítása Észak-Déli hosszirányban 14 méter szélességűek Kelet-Nyugati keresztirányban pedig 12 méter lett kialakítva. Az érintett területen létrejövő új blokkok szabályozásához az ajkai tervben már fennálló, a terület tulajdonságaival, fejlesztési törekvéseivel összhangban lévő építési övezeteket használtak. Az autóút mellett a telekalakítással érintett részen már most is kiépített kerékpárút van, a közvilágítás kialakítása után, várhatóan nem lesz probléma a lakott terület határát jelölő tábla áttelepítésének. A belső úthálózat kialakítását szabályosság és négyzethálós forma jellemzi, de így is csatlakozik a meglévő telekhatárokhoz is.

A 122 darab telek beépítései jelentős autós forgalmi növekedést eredményez majd, de nem haladja meg egy lakóutca óránkénti megszabott forgalmát. A közúti tömegközlekedési ellátást autóbuszjáratokkal fogják majd megoldani, amennyiben szükséges új buszmegállót építenek.

4. FEKVÉSHATÁR VÁLTOZÁS

4.1 A fekvések fogalmai, térképi ábrázolása és természetbeni jelölése

Ingatlan-nyilvántartási egységeknek vagy fekvéseknek nevezzük a település közigazgatási határán belül található, valamilyen speciális jellemzők alapján megkülönböztetett területi egységeket, az úgynevezett közigazgatási alegységeket.

A fekvések fajtái:

- belterület
- különleges külterület (régén zártkert)
- külterület

A belterületi földrészletek a községek és városok beépített vagy beépítésre létrehozott területei. A településeknek alkotórészei, ahol elsősorban a lakó- és üdülőterületek, középületek, valamint közterületek találhatóak, melyeknek határait az illetékes önkormányzati határozat fogadja el a település-rendezési terv szempontjaival összhangban. A belterületi földrészlethatár töréspontjait a valóságban 15*15*60 cm-es háromszög vagy négyszög alapú határkővel szükséges állandósítani. A térképi határjelek jelölésére alkalmazott jelkulcs a belterület és külterület között, egy 5 mm hosszú 0.4 mm vastag vonal két 0.4 mm telikör és egy 5 mm vastagságú vonal.

A különleges külterületek a városok, községek külterületének olyan összefüggő részei, amelyen általában mező- vagy erdőgazdasági művelés, továbbá szőlő és gyümölcsstermesztés a jellemző. A különleges külterületek egyaránt rendelkeznek a belterületekre és a külterületekre jellemző jellemvonásokkal. A belterülethez való harmonizálása abban rejlik, hogy a térképi ábrázolása hasonló méretarányban történik, valamint a tulajdon viszonyok szintén elaprózottak. A különleges külterületek általában a belterület közelében nagyobb egységes területen, tömbökben találhatóak meg. Az építési szakhatóság által más elbírálás alá esnek. Többnyire a parcella három-öt %-a beépíthető terület. Ezen földrészleteket sokszor alakjukból kifolyólag nadrágszíj telkeknek nevezik őket. A különleges külterületek határpontjait 15*15*60 cm-es háromszög vagy négyszögletű kővel állandósítják. A belterület és különleges külterület digitális megjelenítésére, egy 5 mm

hosszú 0.4 mm vastag vonal, négy darab 0.4 mm átmérőjű telikör és egy 5mm hosszú 0.4 mm vastag vonalat alkalmaznak.

A külterület a településnek az a része, amely a belterületen kívül van, melyen túlnyomórészt mező- és erdőgazdálkodási művelést végeznek. A földrészleten belül lehetőség van több alrészlet elkülönítésére, amely leírja az érintett földrészlet művelési ágait és minőségi osztályait. Az alrészletek kialakításánál fontos szempont, hogy az alrészlet minimum területe 400 m² legyen. Amennyiben egy földrészletnek húsznál több alrészlete kerülne kialakításra, akkor a földrészletet egy határvonal mentén meg kell osztani, olyan formában, hogy húsznál több alrészlet egyik földrészleten se keletkezzen. A magyar abc ékezet nélküli magánhangzóit és az egyjegyű mássalhangzókat használjuk abc sorrendben az alrészletek jelölésére. A földrészleten vagy alrészleten belüli minőségi osztály, a művelési ág minőségét kifejező számérték. Becslőjárásonként nyolc darab minőségi osztályt különböztetünk meg. A minőségi osztály minősítése egytől felfelé javul. Egy alrészleten belül több minőségi osztály is lehet, például rét 3 és szőlő 5, továbbá a minőségi alosztály területe is nagyobbnak kell lennie 400 m²-nél. A földrészlet megosztása során ennél kisebb alosztály keletkezne akkor be kell vonni egy másik alosztály területébe. A térképeken az alrészletek határvonalát rövid szaggatott vonallal, a minőségi alosztály határát pedig hosszú szaggatott vonallal kell dokumentálni. [20]

Az illetékes járási földhivatal tartja nyilván a fekvéshatárokat, de az illetékes önkormányzat jelöli ki a fekvéshatár vonalát. Legtöbb esetben a külterületi földrészletek, illetve a különleges külterületi parcellák (zártkert) kerülnek belterületbe csatolásra. Kérelmet az érintett település önkormányzata számára szükséges beküldeni. Az ügymenet lefolytatásához szükségeltetik, hogy az adott település szabályozási terve tartalmazza a változtatási szándékát, továbbá az illetékes önkormányzat képviselőtestületének határozata alapján meghatározott döntése is. A változást a képviselőtestületi által létrehozott határozata alapján és a részletes szabályozási tervben leírtakat betartva kell elvégezni. A fekvéshatár változást akár az önkormányzat is indítványozhatja.

A fekvéshatár módosítást csak ugyanazon településen belül történhet meg, nem ebben esetben a munkafolyamatot megelőzően településhatárt módosító változási vázrajz elkészítése szükséges. A belterületbe csatolás előtt ellenőrizni kell a földrészlet művelési ágát, mivel az ingatlan nyilvántartási átvezetés csak a művelés alól kivett területeken történhet meg. Ezen dokumentum hiányában a földrészletnek művelésből való kivonáshoz szükséges munkarészt el kell készíteni. Ezen feladathoz szükség van az önkormányzati engedélyre és a földvédelmi járulék megfizetésére, továbbá egy ingatlan rendezői minősítéssel rendelkező földmérő által készített változási vázrajz, melynek célja a földrészlet művelési ág megváltoztatása. Amennyiben a terület nagysága eléri a 400m²-t, akkor talajvédelmi tervet is készíttetni kell. A fekvéshatár módosítás során csak egész földrészletek között vonhatóak át, ha nem teljesen az egész földrészletet szeretnénk a másik fekvésbe bevonni, akkor a változás előtt még a régi fekvésben kell megosztani.

A fekvéshatár változás okai a következők lehetnek:

- Ha a belterületen már nincs elegendő építési telek, ekkor például a már meglévő különleges külterületi földrészletek kerülnek bevonásra, ahol már a szőlő és gyümölcs-termesztés alacsony intenzitással működik. Így elérhető lenne, hogy a beépítésre szánt területek száma úgy növekedne, hogy a környezet számára kisebb mértékű kárt okoznánk. Ez a településnek és a lakosságnak is egyaránt az érdekét szolgálná.

- Jelentős településfejlesztési törekvés, hogy a többi településről átköltöző lakosság által az adott település népessége növekszik, ezen megnövekedett népességszám lakhatási igényeinek kiszolgálására pedig a fejlesztési tervben kijelölik a számukra szükséges területet, a lakosság megtartás érdekében.

- Egyik leggyakoribb oka, ha az adott földrészleten már mezőgazdasági művelést nem folytatnak, művelés alól kivonása már megtörtént és a közvetlenül a belterületi földrészlet mellett fekszik, akkor a belterületté alakítással könnyen növelhető az építési telkek száma.

- A képviselő testület által létrehozott határozat alapján a földrészletet vagy földrészletek csoportját más építési övezetben sorolták át.

4.2 Helyrajzi számozás fekvéshatár változás esetén

Fekvéshatárvonal változás esetén általában az illetékes földhivatal a munka elvégzéséhez küldött adatszolgáltatásában megadja a felhasználható helyrajzi számokat, amennyiben ezt nem kapjuk meg akkor a következő szabályokat kell alkalmazni helyrajzi számozásnál:

- Belterületi határvonal változásakor az új osztóvonal által létrejött földrészleteket a megosztásra vonatkozó szabályok alapján kell át helyrajzi számozni a telkeket.

- A Külterületből belterületbe csatolás esetén a belterületi telkek legnagyobb helyrajzi számát követő számtól kezdődően szükséges elkezdeni a számozást. Amennyiben a kiválasztott százas számcsoporthoz nem elegendő, illetve az utána következő százas számcsoporthoz már használatban van, akkor az adott település legnagyobb helyrajzi száma után szükséges a helyrajzi számozást megvalósítani. Akkor lehet a csatlakozó parcellák helyrajzi számának alátörésével is jelölni az új földrészleteket, amennyiben az átcsatolt földrészletek száma nem haladja meg a húszat.

- Külterületi lakóterületek külön belterületként történő besorolásakor az érintett telkeket a belterületi legnagyobb helyrajzi szám után százegyestől kezdve, de minimum ötven számjegy elhagyásával kell helyrajzi számmal ellátni.

- Ha egy belterületi földrészlet külterülethez csatlakozik, akkor a telkeket a külterületi földrészletekhez csatlakozó megfelelő alátöréssel szükséges helyrajzi számozni.

- Különálló belterület külterületté változtatása esetében a parcellákat az érintett belterületi tömb nullás számának megfelelő alátörésével kell számozni.

- Különleges külterületi egységből belterületi telkekhez kapcsolódó parcellákat a telkek legnagyobb helyrajzi számát követő számtól szükséges indítani a számozást.

- Különleges külterületi egység önálló belterületi egységbe sorolásakor az érintett parcellák helyrajzi számának a különleges külterületi telkek legmagasabb helyrajzi számát közvetlenül folytató százegyest számmal kell kezdeni, de minimum ötven számjegyet kihagyva.

Az átszámozott parcellák régi és új helyrajzi számai közt létre kell hozni kapcsolatot. A változás utáni részben a növekvő közigazgatási egységben vagy fekvésben érvényes helyrajzi számot és területi adatokat kell kimutatni. A változás előtti és utáni területi értékeket összesíteni kell és a végösszegeknek *m*²-es élességgel egyezőnek kell lennie egymás között. [21, pp. 19-23.]

5. A FÖLDRÉSZLETEK BELTERÜLETBE VONÁSÁNAK DOKUMENTÁCIÓJA

A belterületbe csatolás és a következő munkafolyamatot a telekcsoporthoz újraosztásának geodéziai dokumentálását a Geoirány Kft. valósította meg. A dokumentumokat mind az Ajka Hegyhát Kft. számára végeztük el. A munkák előkészítésében, terepi felmérésében, kitűzésében, valamint az irodai digitális dokumentálásban jómagam is részt vettem, de földmérő igazolvánnyal nem rendelkezem, ennek okán a munka készítőjénél Volráb Róbert a Geoirány Kft vezetője szerepel, a munka minőségének tanúsításánál pedig Dr. Hankó András neve található. A digitális munkarészek készítése 2019 évében kezdődtek el és 2021-ben kerültek befejezésre. Az összes munkarészt az Ajkai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya záradékolta, a belterületbe vonások esetében 8/0809/2019; 8/0062/2020, 8/0061/2020 záradékszám alatt.

5.1 Előkészítés, adatgyűjtés

A geodéziai munka megrendelése után egy helyszíni szemle, bejárás következett. A terepi bejárásom én és a földhivatali munka minősítőjének segítségével megállapítottuk, hogy milyen adatokra van szükségünk, melyik mérőeszközeinket használjuk majd a munka során, amelyet a terület felszínborítottsága dönt el nagy mértékben, továbbá a mérés során, mely telkekre kell majd kiértékelést küldeni, hogy véghez vigyük feladatunkat, amennyiben szükséges.

A megkeresés után a megrendelő számára árajánlatot készítettünk, amelynek készítésekor több tényezőt is szem előtt tartottunk:

- munka fajtája (belterületbe vonás, telekcsoporthoz újraosztás)
- a feladat megoldásához szükséges eszközök
- a munka kivitelezésének módja
- az érintett telek/telkek elhelyezkedése

- költségek (adatszolgáltatási és záradékolási díjak, üzemanyag, amortizáció, anyagköltség, alkalmazotti bérek kifizetése)

A felsorolt szempontok alapján rendelkezünk kellő adattal ahhoz, hogy megállapítható legyen a munkadíjunk. Az árajánlatban tájékoztattuk a megrendelőt a projekt vállalási áráról, a befejezés időpontjáról, valamint a feladat elvégzésének helyszínen történő megvalósulásáról. Ezt követően érdemes munkaszerződést kötni a munkavállaló és a megrendelő között, melyben rögzítik az adatokat és a munkához kapcsolódó fontos információkat (munka megnevezése, ára, folyamat részletes leírása), továbbá tartalmazza a záradékolt munkával kapcsolatos jövőbeni teendőket. A helyszínen történő munka munkavégzés esetében gyakori megoldás egy helyszíni jegyzőkönyv írása, amelyben a megrendelő elfogadja a feladat elvégzését és a földmérő által állandósított pontokat. Végezetül az eddigiekben elhangzott adatokat rögzítjük a nyilvántartó adatbázisunkban a megfelelő munkaszám alatt, a későbbi könnyebb munkavégzés jegyében.

A dokumentumok elkészítésének alapjául a hivatalos digitális nyilvántartási térképek szolgálnak, amit mindig az adott Vármegyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Főosztályának Földhivatali osztályától kell igényelni, jelen esetben az ajkai földhivatal számára küldtem adatigénylést. Manapság az adatigénylésnek több lehetősége is van. Elsősorban vannak formanyomtatványok, amelyek helyes kitöltésével adatszolgáltatáshoz juthatunk, továbbá lehetőségünk van a www.foldhivatal.hu online felületén rendelni adatokat, ahol az ügyfélkapuban megadott adatainkkal kitöltve szintén adatot kérhetünk. Az utóbbi pár évben pedig az www.epapir.gov.hu oldalán is van lehetőségünk adatot igényelni, a formanyomtatványok digitálisan kitöltött verziói feltölthetőek és hitelesítéssel láthatóak el. Munkám során közvetlenül az illetékes Földhivatali Főosztály számára juttattam el az ingatlan-nyilvántartási célú adatigénylő lapot.

A 8/2018. (VI.29.) AM [22] rendelet alapján az ingatlan-nyilvántartási célú adatigénylő lapnak fejrészeinek tartalmaznia kell „*a földmérési és térképészeti adatok igénylése ingatlan-nyilvántartási célra*” feliratot, az adatszolgáltató szervezet megnevezését és

az iktatószámot. Az adatszolgáltatást igénylő dokumentumnak tartalmazni kell az igénylő ügyfélkódját, az igénylő nevét, címét vagy székhelyét, a személyazonosító okmányának megnevezését és a számát, statisztikai azonosítójának számjelét, továbbá földmérési tevékenység végzésére vonatkozó jogosultságának igazolását; valamint az elektronikus kapcsolattartást biztosító e-mail-címét. A formanyomtatvány kötelező eleme a költségviselői adatok is, amennyiben nem azonos az igénylővel, akkor meg kell adni a költségviselő nevét, címét vagy székhelyét és statisztikai azonosító jelét is. A legfontosabb része a dokumentumnak amikor az igényelt adatokat adjuk meg, ekkor le kell írunk a település nevét amennyiben szükséges a kerület számát is, az érintett földrészlet vagy földrészletek fekvését, helyrajzi számát vagy a terület körbe írását és az adatigénylésünk célját. Számkra további kitöltendő rész, az adatigénylés befejezése, ahol leírjuk az adatigénylés dátumát és ellátjuk az aláírásunkkal. A többi része az igénylésnek az adatszolgáltató ingatlanügyi hatóság által kerül kitöltésre. A földmérési és térképészeti adatokat hitelesített vagy hitelesítés nélküli formában szolgáltatathatják. Bárki számára betekintés nyerhető a földmérési adatokra, kérhet másolatot, valamint feljegyzéseket írhat róla. Viszont az állami alapadatok során keletkezett számítási adatok, vázlatok, valamint egyéb munkarészek és a forgalomból kivont országos alapadatokba ténylegesen csak a földmérési, térképezési tevékenységre jogosultak tekinthetik meg, kérhetnek másolatot és kaphatnak digitális alaptérképeket.

Az adatszolgáltatást az adatigénylő lap beérkezése után legalább 8 napon belül kell adatot szolgáltatni a megrendelő, vagyis általában a földmérő részére. A 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 2. §-ának 7-es bekezdése alapján, ha azok az adatok rendelkezésre állnak és a munka dokumentáláshoz szükséges, akkor az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkáknak az adatszolgáltatása során az alábbiakban felsorolt adatokat, munkarészeket másolatát kell az adatigénylő (földmérő, földmérő vállalkozás megbízott képviselője) számára szolgáltatni az érintett földrészletre és szomszédos földrészleteire vonatkozóan:

- Az érvényes állami ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázisának kivágata, amely tartalmazza a projekttel érintett területet és annak környékét a törvényben szereplő formátum szerint (DAT formátum)

- a munka végrehajtása érdekében szükséges alappontok részletes leírását

- a településen végzett felmérések dokumentumait

- a korábbi földmérési munkák fellelhető részeit, annak ellenére, hogy az adatszolgáltatás időpontjában hatályos vagy a munkarész a forgalomból kivont térképi állapot alapján szerkesztődött

- az érintett és a szomszédos földrészek tulajdoni lapját

- telki szolgalmi joggal és egyéb használati joggal kapcsolatos adatok, munkarészek, jogi fontosságú bizonyítékok,

- a törvényben meghatározott tartalmi kritérium alapján metaadatokat

- Az új állami kataszteri alaptérképi adatbázis állami átvételre való alkalmasságáról szóló nyilatkozat kiadását követően, az új állami földmérési alaptérképi adatbázis, mind a hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tekintetében szükséges elkészíteni a változási dokumentumokat. Ebben az esetben szolgáltatni kell az új állami földmérési alaptérképi adatbázisból kivágot, az azokhoz tartozó mérési eredményeket, továbbá az új földrészeket eredményező földmérési munkarészek esetén a kiinduló helyrajzi számokat, és amennyiben szükséges az érintett helyrajzi szám legmagasabb alátörését is.

A sajátos célú munkát a földhivatal által készített adatszolgáltatásban lévő digitális térképein kell elvégezni a földmérő számára, felhasználva a szolgáltatásban kapott előzmény munkákat. Ezek közé tartoznak a mérési vázlatok, kisajátítások vagy más korábbiakban elvégzett munkák az érintett földrészeletről, vagy annak szomszédjáról, ezen dokumentációkból leolvasható több kitűzési vagy természetbeni állapotra vonatkozó adatok, méretek. Ezek közötti összhangot a munka kezdetekor ellenőrizni kell, amennyiben a földhivatal által meghatározott értékek feletti eltérést tapasztalunk, akkor azt a földhi-

vatal számára jelezni kell és konzultálni kell a probléma megoldásáról. Esetek többségében térképezési vagy területszámítási hibának a kiigazításával szokta megoldani a földhivatal a problémát.

Az adatigénylésemet az előzőekben részletesen kifejtett szabályok szerint kitöltöttem a formanyomtatványt és elküldtem az ajkai földhivatali osztálya számára. A megrendelő részére a belterületbe vonást három munkarészben végeztük el, mert két telek esetében teljes egészében nem volt szükség belterületi átalakításra és ezt a földhivatali folyamatot csak egész földrészletekre lehet elvégezni, tehát várni kellett a telekalakításokra. Elsősorban 87 darab parcellának és utána külön-külön a 2 darab hiányzó teleknek is elkészítettük a digitális dokumentumait. A földhivataltól kapott adatszolgáltatások iktatószámai: 2/1083/2019; 2/1175/2019 és 2/1176/2019 melyeknek költség díjait a Geoirány Kft. térítette meg a munka során.

A munka befejezéséhez szükséges egy koordinációs szám kérése is. Az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályáról kell kérni ezt a számot, a kérelem díjtan. Azon munkákat kell bejelenteni melyek alappont sűrítéssel járnak, állami alapmunkák, közigazgatási és fekvéshatárral kapcsolatos változásról szól, valamint kisajátítási és teljes fekvés digitalizált előállításával kapcsolatos. Továbbá, ha a munka több, mint 30 telekről szól, valamint több, mint 50 hektár az érintettség területe. [23, pp. 6-7.] Ez alapján azonosítják majd a vizsgálat során a dokumentumokat a Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán, de az illetékes Földhivatali Osztályán történik a munkarészek záradékolása. A munkák koordinációs számai a következők: 6162KO, 6163KO, 6156KO.

5.2 Terepi feladatok

A földhivatal által küldött adatszolgáltatásban digitális ingatlannyilvántartási térképen lévő telekhatárokat megvizsgáltam és elkezdtem a terepi munka előkészítését. Elsősorban szóközzel tagoltan kigyűjtöttem a határpontok koordinátáit, valamint készítettem egy DXF fájl formátumú állományt, melyeket betöltöttem a műszerünkbe. Tovább a terepi

munkavégzés elősegítéséhez, készítettem egy rajzot, amin ábrázoltam a kapott földrészleteket és azokhoz tartozó határpontokat a közöttük lévő távolsággal ellátva. Ezt többnyire csak segédletnek szoktuk használni, jelöljük rajta a már kitűzött pontokat, illetve ábrázoljuk rajta, az átlagos mérési módszerünkkel eltérő terepen alkalmazott megoldásokat kitűzés céljára.

A munka elvégzése során Satlab SL500-as antennát és SL55 kezelő egységet használtunk VITEL 2014-es transzformációs adatokkal. Az adatgyűjtő SurvCE 5.08 szoftverrel használható, ami a terepi mérések során könnyen kezelhetőnek és megbízhatónak bizonyult. Az SL500 háromfrekvenciás GNSS vevő GPS L1, L2, L2C, L5 és GLONASS L1, L2 jelvétele 220 csatornán használ. Ezen műszer hibáját a mai modern környezetben tudjuk csak érzékelni, mivel manapság már 3G internet hálózat már nem működik ez a műszer pedig csak azzal a modemmel rendelkezik, de egy hordozható 4G-s wifi router használatával kiválóan működik, viszonylag gyorsan inicializál (bekapcsolás után hatvan másodpercen belül már fix értéket kaphatunk), valamint takart környezetben is hatékonyan és megbízhatóan működik. A műszer segítségével gyorsan és könnyedén tudtuk a pontokat állandósítani.



3. ábra Satlab SL500 és SL55 műszer
[http://www.leveltech.com.tr/Kampanyas/195191987DA2447A93C43E84C92BF915_1.pdf] 16.oldal

A terepi munkavégzésünket először a részlet felmérésével kezdtük el, mely folyamat során megvizsgáltuk a földrészletek kerítéssel vagy más módon jelölt birtokhatárpontjait (szőlőművelés, használt területek határvonala), a területen lévő épületeket, a szomszédos birtokhatárokat, az utcákat vagy esetleg földutakat. Mérésünk során kitűzött pontokat a GPS-ben mindig K utótag hozzáadásával mentjük el, ezen pontszámok láthatóak a mérési vázlaton is. Az új fekvéshatárpontok helyszíni állandósítása a jelölésre alkalmas helyeken háromszög alapú beton kővel történt az előírt pontossági követelmények betartásával. A földhivatal számára a dokumentáláshoz kötelező adni a mérésről készült

jegyzőkönyvet és igazolást szolgáltatni, amit a www.gnssnet.hu weboldalon keresztül készíttünk el. Ebben az igazolásban látható a belépési, valamint kilépési UTC idő, a kiválasztott NTRIP mountpoint (pl.: 1033_VRS-RTCM3.1-GLO), a cég neve, felhasználóneve, az azonosító szám, az igazolás készültének időpontja, valamint az első pozíciónk szélességi és hosszúsági koordinátái.

5.3 Belterületbe vonás dokumentumainak elkészítése

Miután végeztünk a terepi méréssel, a Satlab SI55-ös kezelőből kiolvassuk a mért értékeket Bluetooth port segítségével. A két legfontosabb adat amire szükségünk van az RW5 kiterjesztésű állomány, amit ha feltöltünk [Carlson Software Report Generator \(carlsonemea.com\)](http://Carlson Software Report Generator (carlsonemea.com)) erre a weboldalra akkor könnyedén tudunk készíteni belőle GNSS mérési jegyzőkönyvet, a másik az EOVS koordinátákat tartalmazó txt kiterjesztésű fájl. A földhivataltól kapott adatszolgáltatásban lévő DAT formátumú állományokat vektor térképpé alakítottam át. A mért pontok alapján lehetőségem volt a helyszíni és az állami alapadatok összehasonlítására.

A változási vázrajz elkészítésével kezdtem el a dokumentálást, melynek alapjául szolgál a 8/2018.(VI.29.) AM rendeletnek 14. melléklete. A közigazgatási határváltozásnak változási vázrajza alapvetően négy részre bontható, amik az elkészült dokumentumon jól láthatóak. A nagyobb volumenű munkának bemutatását fogom részletezni a következő fejezetekben, a 0344/150 és 0345/2 helyrajzi számú földrészletekről készült munkarészek a nagy belterületbe vonás tükrében készültek.

A fejléc bal felső részében helyeztem el a munka készítőjét, ahol a munkahelyem logója található tartalmazva a megnevezését és székhelyét alatta pedig látható saját munkaszámunk. Ezen számunk a munkák érkezési sorrendjével növekednek. Jobb oldalt található az érintett munka települése és fekvésének megnevezése, amire mi sajátos megoldást alkalmazunk, már itt mutatjuk a változást, a változás előtti fekvés megnevezését áthúzzuk és mellé írjuk az újat. Középen helyezkedik a dokumentum címe „VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ” és alatta alcímben pedig a változással érintett helyrajzi számok és a munka megnevezése „Fekvéshatár változásról, változással érintett hrsz.-ok: 07/8; 0337/1; 0343/62; 0344/4-15; 0344/17-39; 0344/51-77; 0344/122-137; 0344/141-144; 0344/146; 0344/148; (belterületbe vonás)”, valamint feltüntetve a térkép méretarányát.



4. ábra Belterületbe vonás változási vázrajzának részlete.

A térkép, amit készítettem a változás bemutatására a változási vázrajzon úgy helyezkedik el, hogy látszódjon az érintett földrészek változása és a szomszédos föld-

részletek helyrajzi számokkal és művelési ágakkal ellátva. A földhivatallal szóbeli egyeztetés után kapott új induló helyrajzi szám a 4900/5 lett, ezeket az új helyrajzi számokat középre helyezett címkoordináták beszúrási pontján ábrázoltam, mivel ezen telkek bejárata nem meghatározható. A régi helyrajzi számokat és alrészlet betűjeleket áthúztam és a keletkező új helyrajzi számokat vastag betűtípussal emeltem ki. A törölni kívánt határjelkulcsot dupla megszüntető vonallal ábrázoltam. Fontosnak tartom, hogy az állandósítás típusát szemléltessem, ezért az új és meglévő fekvéshatárpontokat határkő, illetve karó jelkulccsal térképeztem. A címkoordináták koordinátáit táblázatos formában jegyeztem le. Ezen munkarész során területiváltozás nem történik, ezért a szolgalmi jogokat nem szükséges ábrázolni a kivágaton.

Vázrajz kötelező tartalma a területkimutatás is, amely leírja a földrészletek változás előtti és utáni adatait egyaránt. A táblázat része mindkét oldalon a telkek helyrajzi száma, művelési ága területe és aranykorona értéke és szolgalmi jogai. Utóbbi oszlop celláiba mivel változás nem történt ezért azt írtam, hogy változatlan. A táblázat utolsó sora pedig egy összesítés, amiben látszik, hogy mennyivel csökkent Ajka külterülete és mennyivel nőtt belterülete.

A dokumentum alján a lábrészen helyezkedik el a készítés helye és időpontja, valamint a készítő aláírása pecsétlenyomattal ellátva, ingatlanrendező földmérő minősítésének száma, amennyiben nincs akkor a földmérő igazolványszámát és még egy személynek alá kell írnia és pecsételnie, aki rendelkezik ingatlan rendezői minősítéssel és tanúsítja a munka minőségét. Kötelező szerepelnie annak a szövegnek, hogy „a vázrajz a méretek levételére nem alkalmas”. Termőföldek esetében a dokumentumon le kell írni a mezőgazdász záradékát. [24]



5. ábra Belterületbe vonás mérési vázlatának részlete.

A mérési vázlatot ez előző bekezdésben említett rendelet 5. Részletmérés című mellékletének 21. paragrafusának figyelembevételével készítettem el. Az érintett földrészleteken történő részletmérés adataival támasztottam alá a bekövetkezett változásokat. A dokumentum szintén tartalmazza a változási vázrajz alapvető adatait pl.: készítő földmérő vagy földmérési vállalkozás nevét, címét, a munkaszámát és érintett helyrajzi számait stb.. A kivágaton mindig az állandósításnak megfelelően ábrázoltam a pontokat, a fekvéshatárokot piros határvonal jelkulccsal ábrázoltam, a fakaróval történő állandósítás során pedig a karó jelkulcs látható a rajzon. Mérési vázlat készítésekor négy féle szint

alkalmazok. Feketével az ingatlanvilvántartási méreteket ábrázolom, ezek az ingatlanvilvántartási pontok közötti méretekre értendő, továbbá az ingatlanvilvántartás pontszámainak megírására használok. A zöld szín segítségével mutatom a helyszínen mért méreteket, adatokat, a részletpontok számát és ezekkel kapcsolatos jelkulcsokat, amennyiben mérőállomást alkalmaztam a mérés során akkor a részletponton lévő poláris irányzás jelkulcsát is zölddel jelölöm. A mérési vázlaton pedig zöld színnel írom le, hogy a felmérés és kitűzés GNSS RTK roverrel történt. Piros színnel jelölöm az új meghatározásra került és kitűzött pontokat, az ahhoz tartozó pontszámokat és jelkulcsokat, továbbá a köztük lévő méreteket. A helyrajzi számok 0.5 cm vastag vonallal történő áthúzására is a piros színt alkalmazom. Ezen munkarésznél nem használtam, mert minden numerikusan lett felmérve, de a kék színt is szoktam eszközölni, amikor korábbi kitűzésből vagy felmérésből származó adatokat használok fel. Véleményem szerint a színek használata nagy mértékben elősegíti a mért értékek és a változás bemutatását. A mérési vázlat szöveges részénél ilyenkor, hivatkozok az adott munkarész záradékolási számára, amiből átvettem a munkához szükséges adatokat.



Geoírany Kft.
8400 Ajka Szabadság tér 6.
+36/30/485-4550
info@geoirany.hu
www.geoirany.hu

Munkaszám: 716-10-G/2019

ELLENŐRZŐ TERÜLETSZÁMOLÁSI JEGYZŐKÖNYV

07/8; 0337/1; 0343/62; 0344/4-15; 0344/17-39; 0344/51-77;
0344/122-137; 0344/141-144; 0344/146; 0344/148;
(belterületbe vonás)

Ajka
költerület-belterület
Adatszolgáltatás: 2/1083/2018
6156KO

Sorszám	helyrajzsorszám	Változás előtti állapot: KÜLTERÜLET					Változás utáni állapot: BELTERÜLET										Megjegyzés megengedett ter. hiba x1.5
		Álrészlet			Terület ha.m2	Kataszt. tiszta jöv. /AK, fill./	Változás utáni Álrészlet				Ter. számítási elemek	Területtel arányos javítás (területi hiba)	Végleges terület ha.m2	Kataszt. tiszta jöv. /AK, fill./			
		betű- jelzés	min. oszt.	műv. ága			helyrajzi szám	betű jelzés	min. oszt.	műv. ága							
1	07/8	0	—	Küvvett kerekpárút	0.6214	0.00	4900/5	0	—	Küvvett kerekpárút	numerikus	0.6214	0.0000	0.6214	0.00	—	
2	0337/1	—	—	Küvvett kerekpárút	0.0734	0.00	4900/31	—	—	Küvvett kerekpárút	numerikus	0.0734	0.0000	0.0734	0.00	—	
3	0343/62	—	—	Küvvett helyi közút	0.1628	0.00	4900/91	—	—	Küvvett helyi közút	numerikus	0.1628	0.0000	0.1628	0.00	—	
4	0344/4	—	4	szántó	0.1135	1.77	4900/6	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1135	0.0000	0.1135	0.00	—	
5	0344/5	—	4	szántó	0.1141	1.78	4900/7	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1141	0.0000	0.1141	0.00	—	
6	0344/6	—	4	szántó	0.1135	1.77	4900/8	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1135	0.0000	0.1135	0.00	—	
7	0344/7	—	4	szántó	0.1141	1.78	4900/9	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1141	0.0000	0.1141	0.00	—	
8	0344/8	—	4	szántó	0.1135	1.77	4900/10	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1135	0.0000	0.1135	0.00	—	
9	0344/9	—	4	szántó	0.1141	1.78	4900/11	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1141	0.0000	0.1141	0.00	—	
10	0344/10	—	4	szántó	0.1135	1.77	4900/12	—	—	Küvvett beépítetlen terület	numerikus	0.1135	0.0000	0.1135	0.00	—	

6. ábra Belterületbe vonás területkimutatásának részlete

A változás dokumentálásához feltétlenül szükséges elkészíteni a területszámítási munkarészeket. A 8/2018. (VI.29) AM rendeletének 6. fejezetében részletesen tájékoztathatunk ennek menetéről. A legfontosabb szabálya, hogy az érintett földrészek területe változás után is megegyező legyen a tulajdoni lapon szereplővel, csak a helyrajzi számok és az aranykorona értéke változhat. A feladat során készítettem egy ellenőrző területszámítási jegyzőkönyvet, ahol kimutattam azt, hogy nem található 1m² feletti területi hiba.

A belterületbe vonás munkarészeként elkészítettem a koordinátajegyzéket, amit ma már csak digitális formában kell leadni. A koordinátákat több csoportra bontva pontszámmal növekvő sorrendbe gyűjtöttem ki a pontok x y koordinátaival, valamint pontkódjaival ellátva. A dokumentum tartalmazza a mért részletpontokat, a fekvéshatárpontokat, melyeknek pontszámát K és E végződéssel mentettünk el a terepi felmérés során, továbbá a címkoordináták is a dokumentum részei. A K betűs végződés azt jelenti, hogy kitűzés, az E betűs végződés pedig ellenőrzést jelent. A címkoordináták koordinátáit méter élességgel, a többi pontnak koordinátáit a szabályzatnak megfelelő centiméter élességgel dokumentáltam.

A földhivatal számára készített munka dokumentumainak záradékolásához szükség van még a záradékolási kérelemre, amely összegzi a munkarészek nevét és darabszámát, valamint jellegét (nyomtatott/digitális), a munka megnevezését, a készítő adatait, a munkaszámát, az adatszolgáltatási számot, a záradékolt munkarészek postázási címét és az adatszolgáltatási számot. A másik kötelező dokumentum a műszaki leírás, ahol részletezzük a munkavégzéssel kapcsolatos fontos információkat: munka megkezdésének és befejezésének időpontja, felhasznált alapadatok, a szabályzat, ami alapján készült a munka, a folyamatok rövid leírása, a munkára vonatkozó egyéb feljegyzés és a munka készítője szükség esetén a munka belső vizsgálója is. Természetesen ezen elkészült ügyiratokat is el kell látni aláírással és pecséttel.

Digitális változási állomány készítése során a térképet 1:2000 méretarányra alakítottam és a változási utáni állapot szerint szerkesztettem meg. Az új kialakult helyrajzi számok láthatóak és csak az érintett földrészleteket tartalmazza a térkép. Az objektumféleség feliratot pedig BD02_2 vagyis külterületi nem közterületi földrészletről BD01_1 feliratra változtak, ami belterületi nem közterületi földrészletet jelent. A közút földrészletei pedig BC03_2-ből BC03_1-re változtak, közúti földrészlet kód változott külterületi végződésből belterületi kódolásra.

A földhivatalban történő záradékolást követően a belterületbe vonás változási vázrajzát és területkimutatását hat példányban el kell juttatni az illetékes építésügyi műszaki osztályra, ahol az általunk készített munkarészek alapján elbírálják a munkát. Amennyiben sikeres a bíráló, akkor a végleges engedélyről határozatot hoznak és meg kell várni annak jogerőre emelkedését. Az így megszerzett hivatalos dokumentumokkal (földhivatali munkarészek, építésügyi osztály engedélyező határozata, belterületbe vonási kérelem) az érintett körzeti földhivatal átvezetheti az ingatlan-nyilvántartásba.

6. TELEKCSOPORT ÚJRAOSZTÁS

A megelőző munkák eredményeként kialakult 4900/6-tól-4900/28-ig; 4900/30-tól-4900/90-ig és 4900/92 helyrajzi számú földrészletekre a szabályozási tervmódosítás követően elvégeztük a telekcsoport újraosztását.

6.1 Kezdeti munkafolyamatok

A belterületbe vonáshoz hasonlóan a munkát itt is az adatok megrendelésével kezdtük, most annyiban volt kedvezőbb helyzetünk, hogy a munkafolyamat egymásra épült, ezért a kialakult földrészletek határvonalait és tulajdonosi adatait már tudtuk. Az adatszolgáltatásban szükséges adatok már csak a vezeték és szolgalmi jogi munka részek voltak. Ezen adatszolgáltatást is a Geoirány Kft. ügyvezetője nevében volt lehetőségem megrendelni. Hasonló módon, ahogy eddigiekben írtam a formanyomtatványt kitöltve megrendeltem őket és a 2/392/2021-es számot kapta az adatszolgáltatás. Megkértem az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályát, hogy ehhez a munkarészhez is szükségem lenne koordinációs számra, mert a közigazgatási határváltozás több, mint 30 telekről szól. A munka koordinációs száma a 6262 lett.

A munkafolyamat a kezdeti státuszában már jelentős problémába ütközött, ugyanis észrevettük, hogy a tulajdoni lapokon található FGSZ Zrt. szolgálmi joga nem található az adatszolgáltatásban, amiről egyeztetünk és sajnos nem volt a földhivatal birtokában, ez volt az oka, hogy nem kaptuk meg. Így kértük a földhivatalt, hogy vegye fel a kapcsolatot az FGSZ. Zrt.-vel, akik válaszukban leírták, hogy a Papkeszi-Devecser DN400 nagynyomású gázszállító távvezeték és tartozékát képező bányászati hírközlő kábel 14-14 méteres biztonsági övezete található az érintett területen. Továbbá megfogalmazták, hogy a védőövezet területe alatt tilos minden építési tevékenység és a szabályozási tervben két helyen látható útépítéshez nem járulnak hozzá, ezt az építési tilalmat a Helyi Építési Szabályzatban is rögzíteni kellett. Valamint az FGSZ Zrt. álláspontjában az állt, hogy a beruházás csak abban az esetben valósulhat meg, ha a szállítóvezeték és bányászati hírközlő kábel kiváltása megtörténik, melynek költségét a társaság nem állja, de szerencsénkre megkapta a földhivatal a biztonsági övezet digitális állományát, amit terepi méréssel is alátudtunk támasztani. Ezáltal nem állt meg a telekalakítás, megvártuk míg az önkormányzat a szabályozási tervet átdolgozza és a szabályozási terv DWG fájlformátumú állományából sikeresen átvettük a kialakítandó földrészlet határpontokat és folytathattuk tevékenységünket.

6.2 Terepi munkavégzés

Az idő múlásával a cég, ahol a mai napig dolgozok modernizálta eszközeit. Az előző geodéziai munkarésznél részletesen bemutatott GPS eszközünk Satlab SI500-as antennájához vásároltunk iHand30-as kézi számítógépet. Ez a műszer hosszabb üzemidővel rendelkezik, 28 nyomógombos kiosztása van és Android 10 operációs rendszert használ, de a legnagyobb előnye, hogy a 4G-s hálózatot tudja kezelni. Az internetelérést át kell

állítani, hogy a vezérlőből vegye a jelet és máris tud működni egy régebbi antennával is. Másik nagy előny, hogy GNSS mérési jegyzőkönyvet is kitudunk olvasni belőle, minden adatot rögzít, ami a mérés időpontjában történt és txt formátumban lehet kimenteni. Ez a kezelő több földmérő alkalmazást is tud futtatni, de mi a Hi-Survey Road adatgyűjtőt választottuk, mert menüszerkezete erőteljesen hasonlít a SurvCE szoftverére és Android nyújtotta lehetőségek kihasználásával felül is múlja. A programban lehetőségünk van pontbemérésre, külön pontos mérésre, vonal vagy poligon mentén történő pont kitűzésre, terület/térfogat számításra és a Google térképet is megtudja jeleníteni a mérés során.



A mérés előkészítése, hosszabb időt vett igénybe, hiszen az összes újonnan kialakuló földrészletet ki kellett szerkeszteni a szabályozási tervben megtalálható méreteket felhasználva, tovább le is kellett egyeztetni, hogy a telkek kialakítása így megfelelő lesz-e. Ezután új pontszámokat kellett adni a kialakult földrészlet határpontoknak és ekkor tudtam csak a munkát előkészíteni.

7. ábra iHAND 30 kezelő [Rugged field controller - iHand30 - Hi-Target Surveying Instrument Co.,Ltd - GPS (directindustry.com)]

Betölteni az új pontokat a kezelőbe és ráolvasni a készített térképet, amit dxf és dwg fájlformátumban egyaránt kezel. Nagy előnyünkre szolgált, hogy a belterületbe csatolást is mi végezhattük el, mert így a terület nagy része már fel volt mérve, így csak ellenőriznünk kellett a változást és kis mértékben bővíteni a terület felmérést, ahol a kitűzéshez szükséges adatok hiányoztak. Egyeztetve a megrendelővel arra jutottunk, hogy a beruházás üteméhez igazodva csak részlegesen kerültek fakaró általi megjelölésre a telekhatár pontok, a nagymértékű földmunkában számottevő mértékben tűntek volna el a kitűzött karóink. A mérésünk eredményét a munka befejezésével kiolvastuk a kezelőből, a fájl nevét ellátva az aktuális dátummal és a megfelelő gnssnet.hu weboldalon lévő felhasználónkkal.

6.3 Az adatok irodában történő feldolgozása és dokumentálása

A telekcsoport újraosztása némileg könnyűnek bizonyult, hiszen a sok előzetes egyeztetés és változtatás után már csak ki kellett vegyem a szabályozási tervből a vonalakat és áttenni az ingatlan-nyilvántartási térképbe. Ezután az volt a feladatom, hogy elkezdjem pontszámozni és pontkódolni a kialakult osztópontokat. A pontkódok az új numerikus földrészlethatárpontok esetében 3115, 3125, 3215, 3225, 3315, 3325 lettek, ezen rendűségeket mindig a megfelelő fekvések és állandósítások fajtái alapján határoztam meg. A helyrajzi számozást a terület ÉNY-i részén elhelyezkedő telkével kezdetem el a 4900/94-es helyrajzi szám megadásával a 44/2006. (VI.13.) FVM rendelet 11. a, ábrája alapján végeztem el, a fordulópontot mindig a tervezett közút jelentette [25].



8. ábra Telekcsoport újraosztás változási vázrajzának részlete.

A változási vázrajz elkészítésének módja kis mértékben tér el belterületbe vonás változási vázrajzától. Itt nem kötelező tartalmi eleme a mezőgazdász záradéka, mivel nem termőföldi telkek érintettek a változásban. Azonban a vázrajz címlapjára fel kell tüntetni a 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 15. mellékletében található szöveget „A változás akaratunknak megfelelően történt”, itt én több sort hagytam a munka nagyságának tekintetében. A megelőző és hatályon kívül helyezendő vázrajzok iktatószámára is hivatkozni kell amennyiben van ilyen. Az idő elteltével a Georány Kft. vezetője Volráb Róbert megszerezte ingatlan rendezői minősítését és ő lett a munka minőségének tanúsítója. A vázrajzon az új határvonalakat fél mm vastag folytonos vonalstílussal ábrázoltam, áthúztam a régi helyrajzi számokat, kiserkesztettem méter élességgel a címkoordinátákat és ráhelyeztem az új helyrajzi számok besúrási pontját, valamint a megszűnő földrészlethatárvonalak dupla vastag vonallal szüntettem meg. A kivágot halvány szürke vonallal tartalmazza az érintettségben lévő szolgalmi jogok sávjait. A rajzot 1:1000-es méretarányban jelenítettem meg és a koordinátajegyzék sokasága azt eredményezte, hogy a dokumentum 1051x594 mm-es nagyságú lett.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok, megjegyzések
	jel	műv. ága	ó m ²	ha.m ²			jel	műv. ága	ó m ²	ha.m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4900/6	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1135	0.00	4900/94	—	Kivett, helyi közút	—	0.0138	0.00	—
4900/7	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1141	0.00	4900/95	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1126	0.00	—
						4900/96	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1120	0.00	—
4900/8	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1135	0.00	4900/97	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1034	0.00	—
4900/9	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1141	0.00	4900/98	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.0898	0.00	—
						4900/99	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1080	0.00	—
4900/10	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1135	0.00	4900/100	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1302	0.00	—
4900/11	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1141	0.00	4900/101	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1243	0.00	—
						4900/102	—	Kivett, helyi közút	—	0.4588	0.00	—
4900/12	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.1135	0.00	4900/103	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.0993	0.00	—
						4900/104	—	Kivett, beépítetlen terület	—	0.0957	0.00	—

9. ábra Teleksoport újraosztás területkimutatásának részlete.

A területkimutatást a sok földrészlet miatt külön dokumentumba kellett áthelyeznem, ami több belső ellenőrzésen is átesett, hogy az adatokba véletlenül se legyen hiba. Területkimutatás és változási vázrajz fedlapjára ráírtam, hogy a területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes. A táblázat része ugyanúgy a változás előtti és változás utáni területi adatok kiegészítve a szolgalmi jogokkal. A feladat során csak a bányaszolgalmi jogot kellett szétosztva beírni a táblázat utolsó oszlopába.

Ezt a munkarészt a területszámítási jegyzőkönyv elkészítésével támasztottam alá, ITR program segítségével végeztem el a számítást, ahol a tömbön belül egyesével mutatom be feltüntetett koordináták alapján számított területet.

Területszámítási jegyzőkönyv				
* (4900/94),				
	537974.630	199592.500		
118	537956.910	199565.350		
10015	537959.300	199569.760	5.016	
5073	537967.030	199584.020	16.220	
10013	537967.680	199584.860	1.062	
10011	537978.600	199599.170	18.001	
10009	537989.880	199613.930	18.577	
5072	537990.030	199614.130	0.250	
10007	538001.940	199629.290	19.279	
5091	538014.530	199645.320	20.383	
101	538014.820	199645.180	0.322	
115	537995.290	199618.760	32.855	
116	537972.300	199587.650	38.683	
119	537958.060	199565.600	26.248	
118	537956.910	199565.350	1.177	
**				
138.359700				
* 4900/95,				
	538016.000	199621.000		
114	538024.020	199605.090		
115	537995.290	199618.760	31.816	
101	538014.820	199645.180	32.855	
102	538041.420	199632.530	29.455	
112	538020.400	199588.100	49.151	
113	538015.580	199587.270	4.891	
114	538024.020	199605.090	19.718	
**				
1125.608050				
*				

10. ábra Telekcsoport újraosztás területszámítási jegyzőkönyvének részlete.



11. ábra Telekcsoport újraosztás mérési vázlatának részlete.

A mérési vázlatot 1:1000 méretarányban készítettem el, ami szintén azt eredményezte, hogy egy nagy 1051x594 mm-es dokumentum készült, tartalmazva a címlapot és a térképet. A címlapon leírtam a 10. melléklet kötelező elemeit, a lábrészen pedig zöld színnel leírtam, hogy a kitűzés és felmérés milyen műszerrel történt, továbbá lejegyeztem, hogy a kék színnel jelölt átvett tartalom, mely záradékolt munkarészből származik (8-0809-2019) és ezt is elláttuk a megfelelő aláírásokkal, színes pecséttel. A térképi kivágat tartalmazza az új kialakított földrészlethatárokat és azok helyszíni méreteit. Az új határvonalakat fél mm vastag folytonos piros vonallal ábrázoltam és a helyrajzi számokat is pirosan vastagon kiemeltem 19-es előzetes helyrajzi szám rétegben. A színek kiválasztását az előző munkához megszokott formában használtam. Az új telkek határpontjait az

állandósítás módjának megfelelő piros jelkulccsal jelöltem és a hozzátartozó pontszámokat is pirosan írtam meg. A pontok közötti távolságot két tizedes élességgel írtam meg és amennyiben a terepen is egyezett ez a méret, akkor zöld vonallal aláhúztam az értéket.



12. ábra Telekcsoport újraosztás telekalakítási helyszínrajzának részlete.

A telekalakítási dokumentáció elkészítéséhez feltétlen szükséges elkészíteni a telekalakítási helyszínrajzot is, ez az előző munkafolyamatnak nem volt része. A dokumentum tartalmi követelményeit a 384/2016. (XII. 2.) Kormány rendelet [26] tartalmazza. Hasonló módon, mint a többi címlapon itt is szerepelnie kell a készítőnek a megfelelő igazolvány és minősítési számmal, az adatszolgáltatás számának, a koordinációs számának, a saját munkaszámnak, méretarány tényezőnek, valamint a címnek, ami már a kialakult helyrajzi számokat írja le. Az én esetemben 4900/94-4900/227-ig alakultak az új helyrajzi számok. Rajzon láthatónak kell lenni a szolgalmi és egyéb jogok határvonalai, valamint a létrehozott telkek méretei. Amennyiben a területen található épület akkor, azokat is ábrázolni kell a földrészhatarától számított távolságokkal ellátva. Az érintett terület beépítetlen volt, ezért nem láthatóak a rajzon, ennek függvényében nem volt szükség beépítettségi százalék számítására sem.

A többi kötelező munkarész: műszaki leírás, koordináta jegyzék és záradékolási kérelem, melyeknek tartalmi és formai követelményei megegyeznek a másik bemutatott munkarésszel.

A munkafázisok befejezése után belső vizsgálatot kell végezni a helyszíni felmérés adataiban és az irodában elkészített munkarészekben, hogy biztosak legyünk a helyes munkavégzésben. Fontos az ellenőrzés során, hogy a munkarészeket két független munkatárs hasonlítsa össze az analóg dokumentációt a digitális állományokkal. Az ellenőrzés után a minőség tanúsító aláírásával látja el az elkészült munkarészeket a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Ajka) számára. Bejelentés kötelezettség miatt Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályával együttműködve kellett a vizsgálati-záradékolás folyamatot elindítani így megküldtük emailben a munkarészeket, melyben nem találtak számukra átvizsgálendő tételt. Ezért közvetlenül kértük a záradékolást a helyi illetékes Földhivatali Osztályon.

A mellékletek című fejezetben csak a rajzi munkarészeket mutatom be, véleményem szerint ezek a legfontosabb részei szakdolgozatomnak, melyek érdemben hozzá tesznek ahhoz, hogy egy átfogó képet kaphassunk. Mélyebb betekintésre is adok lehetőséget, az egyetem által szolgáltatott OneDrive tárhelyen feltöltöttem minden digitális munkarészt, ami a feladatok elvégzése során készültek.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Szakdolgozatom témájaként egy számomra rendkívül megtisztelő feladat bemutatására kaptam lehetőséget. A földmérő számára ezen feladatok gyakran jelentkeznek, viszont; nem csak a földhivatali dokumentumok elkészítéséhez szükséges információk birtokában kell lennie a mérnöknek, hanem a szükséges szakhatóságok szabályait is tudni kell. Igaz, a dokumentálás csak két munkafolyamatból belterületbe csatolásból és telekcsoport újraosztásból állt, de ekkora volumenben rengeteg egyeztetést és koncentrációt kívánt tőlem a feladat elvégzése. Vizsgamunkámban betekintést adok arra, hogy milyen folyamatokon keresztül alakulhat ki több külterületi földrészletből belterületi építési telkekké egy lakópark számára előírásokkal, szabályzatokkal állami rendeletekkel alátámasztva.

Dolgozatomat azzal kezdem, hogy részletesen bemutatom Ajka városának arculatát, kialakulását, tulajdonságait és megalapozom a lakossági igényt az új beépítetlen területekre ebben a rohamos mértékben növekvő gazdasági világban.

A második részben kitérek a településrendezésre és azon belül is a helyi építési szabályokra a dolgozatban érintett területre tekintve, továbbá telekalakítás típusaira, jogi háttérre és eljárásainak részleteire. Bemutatom a témám helyszínét a telekalakítást kialakító tényezőkkel kapcsolatosan.

Ezután részletezem a fekvések alapvető fogalmait, térképi ábrázolást és terepi állandósítását belterület, külterület és különleges külterületet érintően, valamint a fekvéshatár változások helyrajzi szám kialakulásának lehetséges változatait.

A belterületbe vonás hivatalos iratainak prezentálását a kezdeti munkafázissal kezdem haladva a záradékolandó munkarészek felé. Itt fontosnak tartottam a megalapozó feladatoknál bemutatni az adatigénylés lehetséges módjait, formai tartalmát és szolgálta-

tás adatainak fajtáit. Mindezek után ismertettem a terepi felmérés előkészítését és a tevékenység során használt műszert. A 8/2018. (VI.29.) AM rendelet mellékletei alapján elkezdtem ismertetni a változási vázrajz, mérési vázlat, területkimutatás, záradékolási kérelem és műszaki leírásra vonatkozó követelményeket szemlélítve az elkészített dokumentumokat. A fejezet záró részében kitérek a digitális változási állomány tartalmára és a záradékolás utáni teendőkre.

Az utolsó bekezdésben a Hegyhát lakópark telekcsoport újraosztásának földhivatali dokumentumainak elkészítéséhez szükséges feladatait fejtem ki. A belterületbe vonáshoz hasonló állományok készítését kell elvégezni a záradékolás érdekében ezért inkább igyekeztem a különbségeket kihangsúlyozni. A folyamat hasonlóképpen indult az adatgyűjtéssel, mely során problémába ütköztünk a gázvezeték szolgalmi sávja miatt, de a szabályozási terv módosítása után zavartalanul folytathattuk munkánkat. Rövid lélegzetvételben ismertettem a felhasznált műszerünk modernizálását és utána visszatérek a terepi méréshez, kitűzéshez, valamint a telekcsoport újraosztáshoz szükséges dokumentumokhoz.

A disszertációm megírása során úgy gondolom, hogy sikerült kellő mértékben bemutatni jogszabályi és tanulmányi ismereteimet, ami a jövőben nagy mértékben hozzásegít, hogy munkáimat precízebben és nagyobb szakértelemmel végezhessem.

8. SUMMARY

As the topic of my thesis, I was given the opportunity to present an honorable task. These tasks often arise for the land surveyor, the engineer must not only have the information necessary to prepare the land registry documents, but also know the rules of the necessary specialized authorities. It is true that the documentation consisted of only two work processes, the transformation into interior parcel and the parcel group redistribution, but in such a large volume, it required a lot of coordination and concentration from me to complete the task. In my examination work, I will provide insight into the processes through which exterior parcels can be transformed into building plots for a residential park with regulations and regulations supported by state decrees.

I begin my thesis by presenting in detail the image, development, and characteristics of the city of Ajka and I establish the population demand for new undeveloped areas in this rapidly growing economic world.

In the second part, I will discuss settlement planning and, within it, the local building regulations in terms of the area covered by the thesis, as well as the types of land development, its legal background and the details of its procedures. I will present the location of my topic in relation to the factors that shape land development.

Then I presented the basic concepts of locations, map representation and the form of perpetuation of field markings, concerning interior, exterior and special exterior parcel, as well as the possible versions of the topographical number formation of location boundary changes.

I will start the presentation of the official documents of the transformation into interior parcel, moving towards the parts of the work to be closed. Here, I considered it important to present the possible ways of requesting data, its formal content and the types of service. After all this, I explained the preparation of the field survey and the instrument

used during the activity. The 8/2018. (VI.29.) AM decree based taking into account the annexes, I started to explain the change outline drawing, measurement drawing, area report, clause application and technical description showing my own works. In the final part of the chapter, I will discuss the content of the digital change file and the tasks after the clause.

In the last paragraph, I explain the tasks required for the preparation of the Land Registry documents for the redistribution of the Hegyhát housing estate group of parcel. For the purpose of clauses, it is necessary to prepare stocks similar to those the transformation into interior parcel, so I tried to emphasize the differences. The process started in a similar way with the data collection, during which we ran into a problem due to the safety zone of the gas pipeline, but after the regulation plan was modified, we were able to continue our work undisturbed. In a short breath, I explained the modernization of the instrument we used, and then I will return to a local measurment, parcel marking as well as the pacel group redistribution and the necessary documents.

During the writing of my dissertation, I believe that I managed to adequately present my legal and academic knowledge, which will greatly help me to perform my work more precisely and with greater expertise in the future.

9. KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Köszönetemet szeretném kifejezni legfőképpen konzulensem számára Dr. Katona Jánosnak, aki észrevételeivel és szaktudásával segítette dolgozatomat a megvalósításban. Továbbá köszönöm a Geoirány Kft.-nek, mert a munka során biztosították számomra megfelelő műszereket, a szükséges szoftvereket és támogattak szakmai ismereteikkel. A legnagyobb hálát a családomnak szeretném adni, akik végig kísérték a munkámat segítőkész és türelmes hozzáállásukkal.

10. HIVATKOZÁSOK

- [1] V. V. Hírportál, „veol,” 16. 10. 2022. [Online]. Available: <https://www.veol.hu/helyi-kozelet/2022/10/ajka-varosszerkezete-az-epitesz-szemevel>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [2] A. Fotóklub, Ajka A város története képekben, Veszprém: Prospektus Nyomda Veszprém, 2009.
- [3] H. & V. D. Kft., „www.ajka.hu,” 03. 2018. [Online]. Available: https://www.ajka.hu/upload/AjkaTAK2018_04_16.pdf. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [4] K.-I. KONZORCIUM, „www.ajka.hu,” 2015. [Online]. Available: https://www.ajka.hu/upload/Ajka_Startegia_vegleges_2016_02_29kieg.pdf. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [5] M. György, Ajka, a bauxitváros Gazdasági és településföldrajzi tanulmány, Budapest: Akadémia Kiadó, 1967.
- [6] KD-ITSKONZORCIUM, „www.docplyer.hu,” 2015. [Online]. Available: <https://docplayer.hu/19963997-Ajka-varos-integralt-telepulesfejlesztesi-strategiaja.html>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [7] V.-T. Kft., „www.docplayer.hu,” 2017. [Online]. Available: <https://docplayer.hu/107373243-Ajka-2030-varosfejlesztesi-koncepcio-munkakozitelepulesfejlesztesi-koncepcio-es-a-telepulesrendezesi-eszkozok-felulvizsgalata.html>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [8] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.TV>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].

- [9] „www.or.njt.hu,” 05. 12. 2022. [Online]. Available: <https://or.njt.hu/eli/v01/734181/r/2001/11>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [10] V.-T. KFT., „www.ajka.hu,” 05. 2018. [Online]. Available: https://www.ajka.hu/upload/Ajka_TRE%20mod_25%20reszterulet__velemenyez esi%20anyag.pdf. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [11] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.tv>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [12] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0000085.fvm>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [13] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700253.kor>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [14] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1600384.kor>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023.].
- [15] M. Kormány, „www.jogaszvilag.hu,” [Online]. Available: <https://jogaszvilag.hu/cegvilag/a-telekalakitasi-eljaras-menete-es-szabalyai/>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023.].
- [16] „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.tv>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].

- [17] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0900166.fvm>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2022].
- [18] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99600085.tv>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2022.].
- [19] D. V. László, „www.dtk.tankonyvtar.hu,” 2010. [Online]. Available: https://dtk.tankonyvtar.hu/bitstream/handle/123456789/7909/0027_NMT16.pdf?sequence=1&isAllowed=y. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [20] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0600044.fvm>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [21] D. V. László, „www.dtk.tankonyvtar.hu,” 2010. [Online]. Available: https://dtk.tankonyvtar.hu/xmlui/bitstream/handle/123456789/7705/0027_NMT12.pdf?sequence=1&isAllowed=y. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [22] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1800008.AM>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [23] D. V. László, „www.dtk.tankonyvtar.hu/,” 2010. [Online]. Available: https://dtk.tankonyvtar.hu/bitstream/handle/123456789/7917/0027_NMT10.pdf?sequence=1&isAllowed=y. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [24] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1800008.AM>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].

- [25] M. Kormány, „net.jogtar.hu/,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0600044.fvm>. [Hozzáférés dátuma: 09. 05. 2023.].
- [26] M. Kormány, „net.jogtar.hu/,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1600384.kor>. [Hozzáférés dátuma: 09. 05. 2023.].
- [27] L. Tudásközpont, „www.takarnet.hu,” [Online]. Available: http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok_p.hivatal_adat?pid=12493. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [28] M. Kormány, „www.jogaszvilag.hu,” [Online]. Available: <https://jogaszvilag.hu/cegvilag/a-telekalakitasi-eljaras-menete-es-szabalyai/>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].
- [29] M. Kormány, „www.net.jogtar.hu/,” [Online]. Available: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0000085.fvm>. [Hozzáférés dátuma: 23. 04. 2023].

11. ÁBRA ÉS TÁBLÁZATJEGYZÉK

1.	táblázat	Ajka	földrészleti	statisztikája	fekvésenként	[http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok_p.hivatal_adat?pid=12493]	10
2.	táblázat	Az érintett lakóövezetek alapvető szabályai [Ajka_TRE mod_25 reszterulet__velemenyezési anyag.pdf]	34.oldal	14			
1.	ábra	Szintvonallal és lakóövezeti besorolással ellátott digitális rajz [Saját rajz]		22			
2.	ábra	A Hegyhát Lakópark munkaközi légifotója [Saját kép]		23			
3.	ábra	Satlab	SL500 és SL55 műszer	[http://www.leveltech.com.tr/Kampanyas/195191987DA2447A93C43E84C92BF915_1.pdf] 16.oldal.....	35		
4.	ábra	Belterületbe vonás változási vázrajzának részlete.		37			
5.	ábra	Belterületbe vonás mérési vázlatának részlete.....	39				
6.	ábra	Belterületbe vonás területkimutatásának részlete	40				
7.	ábra	IHAND 30 kezelő [Rugged field controller - iHand30 - Hi-Target Surveying Instrument Co.,Ltd - GPS (directindustry.com)]	44				
8.	ábra	Telekcsoport újraosztás változási vázrajzának részlete.	45				
9.	ábra	Telekcsoport újraosztás területkimutatásának részlete.	46				
10.	ábra	Telekcsoport újraosztás területszámítási jegyzőkönyvének részlete.	47				
11.	ábra	Telekcsoport újraosztás mérési vázlatának részlete.....	48				
12.	ábra	Telekcsoport újraosztás telekalakítási helyszínrajzának részlete.	49				

12. MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1.	TELEKALAKÍTÁSI TERV 4900/6-4900/44 telekcsoporthoz újraosztásáról
2.	MÉRÉSI VÁZLAT 07/8; 0337/1; 0343/62; 0344/4-15; 0344/17-39; 0344/51-77; 0344/122-137; 0344/141-144; 0344/146; 0344/148 belterületbe vonásáról
3.	VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 07/8; 0337/1; 0343/62; 0344/4-15; 0344/17-39; 0344/51-77; 0344/122-137; 0344/141-144; 0344/146; 0344/148 belterületbe vonásáról
4.	MÉRÉSI VÁZLAT 0344/150 belterületbe vonásáról
5.	VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 0344/150 belterületbe vonásáról
6.	MÉRÉSI VÁZLAT 0354/2 belterületbe vonásáról
7.	VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 0354/2 belterületbe vonásáról
8.	MÉRÉSI VÁZLAT 4900/6-4900/28; 4900/30-4900/90; 4900/92 telekcsoporthoz újraosztásáról
9.	VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 4900/6-4900/28; 4900/30-4900/90; 4900/92 telekcsoporthoz újraosztás
10.	TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ 4900/94-4900/27 telekcsoporthoz újraosztás utáni állapot szerint

13. DIGITÁLIS ÁLLOMÁNYOK MAPPA TARTALMA

1. Ajka 0344p150 belterületbe vonás:

- Adatigénylés
- 4900p6-4900p32_2p392p2021 (adatszolgáltatás)
- Záradékolási kérelem (pdf)
- Területszámítás (pdf)
- Területszámítási jegyzőkönyv (pdf)
- Gnss igazolás és mérési jegyzőkönyv
- Koordinátajegyzék (pdf)
- Mérési Vázlat (pdf)
- Változási vázrajz (pdf)
- Műszaki leírás (pdf)
- Vizsgálati jegyzőkönyv (pdf)
- Változási vázrajz (ibn)
- Mérési vázlat (ibn)
- Változási állomány (dat)

2. Ajka 0345p2 belterületbe vonás:

- Adatigénylés
- 0345p2_2p1176p2019 (adatszolgáltatás)
- Záradékolási kérelem (pdf)
- Területszámítás (pdf)
- Területszámítási jegyzőkönyv (pdf)
- Gnss igazolás és mérési jegyzőkönyv
- Koordinátajegyzék (pdf)
- Mérési Vázlat (pdf)
- Változási vázrajz (pdf)
- Műszaki leírás (pdf)
- Vizsgálati jegyzőkönyv (pdf)
- Változási vázrajz (ibn)

- Mérési vázlat (ibn)
- Változási állomány (dat)

3. Ajka 07p6-0344 belterületbe vonás:

- Adatigénylés
- 07p6-0344_rendeki hegyhát lakópark_716_2p1083p2019_931 (adatszolgáltatás)
- Záradékolási kérelem (pdf)
- Területszámítás (pdf)
- Területszámítási jegyzőkönyv (pdf)
- Gnss igazolás és mérési jegyzőkönyv
- Koordinátajegyzék (pdf)
- Mérési Vázlat (pdf)
- Változási vázrajz (pdf)
- Műszaki leírás (pdf)
- Vizsgálati jegyzőkönyv (pdf)
- Változási vázrajz (ibn)
- Mérési vázlat (ibn)
- Változási állomány (dat)

4. Ajka 4900p6-4900p92 telekcsoport újraosztás:

- Adatigénylés
- 4900p6 - 4900p92_2p392p2021 (adatszolgáltatás)
- Záradékolási kérelem (pdf)
- Területkimutatás fedlap (pdf)
- Területkimutatás (pdf)
- Területszámítási jegyzőkönyv (pdf)
- Gnss mjk
- gnss10763SxuLJC (gnss igazolás)
- Koordinátajegyzék (pdf)
- Mérési Vázlat (pdf)
- Változási vázrajz (pdf)

- Telekalakítási helyszínrajz (pdf)
- Műszaki leírás (pdf)
- Változási vázrajz (ibn)
- Mérési vázlat (ibn)
- Telekalakítási helyszínrajz (ibn)
- Változási állomány (dat)

5. Telekalakítási kérelem:

- Ajka 4900p6-4900p44 hrsz.-ú földrészletek telekalakítási terve