

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Belterületbe csatolás és házhelyosztás Sárszentmihály községben

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Vincze László
Főiskolai docens

Készítette:

Szabó Adrienn
Nappali tagozat
Földmérő és földrendező szak
Földrendező szakirány

Székesfehérvár
2013

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	3
1. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI CÉLÚ FÖLDMÉRÉSI TEVÉKENYSÉG ÚJ SZABÁLYOZÁSA	4
1.1. Földmérési és térképészeti tevékenységek.....	4
1.2. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákra vonatkozó szabályozások	6
1.3. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenység koordinációja	7
2. TERÜLETÁTCSATOLÁS ÉS TELEKALKÍTÁS	9
2.1. Közigazgatási egységek közötti határváltozások.....	9
2.2. A fekvések közötti területátcsatolások.....	12
2.3. Településrendezési dokumentumok.....	13
2.3.1. Országos településrendezési és építésügyi követelmények (OTÉK).....	14
2.3.1.1. Településfejlesztési koncepció	15
2.3.1.2. Településszerkezeti terv.....	15
2.3.1.3. Szabályozási terv	16
2.3.1.4. Helyi Építési Szabályzat	16
2.3.2. Sajátos jogintézmények	17
2.4. Telekalakítások fogalma, fajtái	18
2.5. A telekalakításra vonatkozó fontosabb szabályok	20
2.6. A telekalakítási eljárás és eredménye	22
3. A MUNKATERÜLET BEMUTATÁSA	24
3.1. Sárszentmihály fekvése, története.....	24
3.2. Sárszentmihály településrendezési tervének bemutatása.....	25
3.2.1. Építési övezetek a községben	25
3.2.2. A kialakítható lakóterületek jellemzői.....	26
3.2.3. A beépítésre nem szánt területek Sárszentmihályon	27
3.2.4. A telek beépítésének feltételei, módjai.....	28
4. A HÁZHELYOSZTÁS FÖLDMÉRÉSI MUNKÁLATAI ÉS FÖLDHIVATALI ÁTVEZETÉSE..	29
4.1. A házhelyosztás előkészítése és terepi munkái.....	30
4.1.1. A munka előkészítése	31
4.1.2. Adatgyűjtés és az adatok összhangjának vizsgálata	32
4.1.3. A terepi munkák végrehajtása	33
4.2. A külterületi földrészlet megosztása	35

4.3.	A 09/4-es helyrajzi számú földrészlet belterületbe csatolása.....	40
4.4.	A házhelyosztás elvégzése	42
4.4.1.	A belterületi földrészlet más célú hasznosítása	45
4.4.2.	A munka minőségének tanúsítása.....	46
4.5.	Földhivatali felülvizsgálat.....	47
5.	ÖSSZEGZÉS	49
	IRODALOMJEGYZÉK.....	51
	MELLÉKLETEK.....	53

Bevezetés

2012-ben több fontos jogszabályi változás érintette a geodézia, a földügy, az ingatlan-nyilvántartás és az építésügy szakterületeit, ezekből kifolyólag a telekalakítási eljárásokat is. A szakdolgozatom témájának kiválasztásakor az motivált, hogy ezeket a változásokat feltárjam, a fennálló különbségeket bemutassam. Mindezt egy telekalakítási feladat végrehajtásával szemléltetem.

A dolgozatom célja tehát a telekalakítások jellemzőinek bemutatása, az ezekkel kapcsolatos munkafolyamatok, valamint a vonatkozó hatályos jogszabályok és szakmai szabályozások ismertetése, ugyanis ezek betartása elengedhetetlen a megfelelő és szakszerű geodéziai munkavégzéshez. A bemutatáshoz kiválasztott gyakorlati példám egy külterületi földrészlet egy részének belterületbe vonása, és azon új házhelyek kialakítása lett. Munkaterületként a lakóhelyemnek, Sárszentmihálynak a 09/1-es helyrajzi számú külterületi tábláját választottam. A településrendezési dokumentumok tanulmányozása után döntöttem az említett belterület-fejlesztésre kijelölt földrészlet mellett, ahol a feladatot elvégeztem. Mivel az utóbbi években a lakosság lélekszámának növekedése volt megfigyelhető a településen, ebből következően indokolt az új házhelyek kialakítása.

Dolgozatom elején ismertetem a feladat elméleti, és jogszabályi hátterét, majd bemutatom, hogy miként zajlik egy megosztás, belterületbe csatolás és házhelyosztás, illetve ezen munkák végrehajtásának folyamatát a megrendeléstől a földhivatali záradékolásig. Szemléltetem, hogy milyen munkarészeket kell az egyes feladatok során elkészíteni és azokat milyen formában kell dokumentálni, hogy a földhivatali átvételi vizsgálat során megfeleljenek.

1. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenység új szabályozása

A földmérési és térképészeti tevékenység főbb előírásait a 2012. évi XLVI. törvény tartalmazza. A szakdolgozatomban bemutatásra kerülő telekalakítási feladatra különböző jogszabályok és szakmai előírások vonatkoznak. Ezeknek a hatályos jogszabályoknak az ismerete és betartása nélkülözhetetlen a megfelelő és szakszerű munkavégzéshez. Mivel számos jogszabályt érintett változás a 2012-es évben, ezért fontosnak tartom ezek áttekintését.

Ebben a fejezetben az ingatlan-nyilvántartási célú, a korábban sajátos célú földmérési tevékenység lényegét, jellemzőit mutatom be.

1.1. Földmérési és térképészeti tevékenységek

2012-ben hatályát veszítette a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény. Helyébe a 2012. évi XLVI. törvény (Fttv) lépett. Ennek a változásnak az volt az oka, hogy a földmérés technikai és technológiai változásai követhetőek legyenek, valamint, hogy megújítsák az adatbázis szemléleten alapuló egységes ingatlan-nyilvántartás szabályozását. Korábban a földmérési és térképészeti tevékenységet az állami alapmunkák, valamint a sajátos célú földmérési munkák jelentették. Az új törvény, az addigi sajátos célú földmérési tevékenységet ingatlan-nyilvántartási, valamint egyéb célú földmérési tevékenységre bontotta. Ez alapján négy nagy csoportba sorolhatók a munkák [Fttv]:

- a) az ország teljes területére vonatkozóan a földmérési, térképészeti és távérzékelési állami alapfeladatok;
- b) az állami alapmunkák;
- c) az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák;
- d) az egyéb célú földmérési és térképészeti munkák.

A földmérési és térképészeti tevékenységek

- a) Földmérési és térképészeti **állami alapfeladatnak** minősül
 - 1) az állami térképi adatbázisok létesítése, fenntartása és működtetésének biztosítása országos lefedettséggel;

- 2) az állami alapadatok előállítása, karbantartása, kezelése, tárolása és szolgáltatása;
 - 3) a honvédelmi célú földmérési és térképészeti tevékenység;
 - 4) a nemzetközi kötelezettségből származó földmérési, térképészeti, távérzékelési és térinformatikai feladatok ellátása;
 - 5) a magyarországi hivatalos földrajzi nevek megállapítása, nyilvántartása és abból adatok szolgáltatása;
 - 6) a földmérési, térképészeti és távérzékelési tevékenység országos összhangjának biztosítása, a szakmai követelmények meghatározása és érvényesülésük ellenőrzése;
 - 7) az 1)–6) pontokkal kapcsolatos kutatás és műszaki fejlesztés;
 - 8) a nemzeti téradat-infrastruktúra alapjainak létrehozása és fenntartása.
- b) Az állami alapfeladatok végrehajtására irányuló földmérési és térképészeti feladatokat nevezzük **állami alapmunkáknak**, amelyek megoldása az egész nemzetgazdaság érdeke, az állam és intézményei hajtják végre, illetve gondoskodnak a végrehajtásukról, valamint a munka eredményének megfelelő színvonalon történő karbantartásáról is. Állami alapmunkának minősül
- 1) az államhatár földmérési munkái;
 - 2) az alapponthálózatok létesítése és fenntartása;
 - 3) az állami térképi adatbázisok készítése és fenntartása;
 - 4) a Földrajzinév-tár létrehozása, fenntartása, működtetése.
- c) Az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkákat nevezzük **ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységeknek**. Ezek elsősorban
- 1) a telekalakítások földmérési munkái;
 - 2) a kisajátítás földmérési munkái;
 - 3) a közigazgatási határvonalak és alegységhatárok megváltoztatásának földmérési munkái;
 - 4) földrészleten belüli (épület, alrészlet, művelési ág) változások földmérési munkái;
 - 5) egyéb önálló ingatlanok alaprajzának létrejöttével, változásával kapcsolatos földmérési munkák;

- 6) a földvédelmi, földminősítési tevékenységgel kapcsolatos földmérési munkák;
 - 7) a felmérési, térképezési és területszámítási hibák kiigazítására irányuló munkák;
 - 8) telki szolgalmi és egyéb jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint tények feljegyzéséhez szükséges földmérési munkák;
 - 9) ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységnek minősül továbbá a földrészlet határok kitűzésével, valamint a földrészleten belüli használati megosztással kapcsolatos munka is.
- d) Az *egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységek* körébe azok a munkák tartoznak, amelyek az állami alapfeladatok és alapmunkák, valamint az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységek körébe nem sorolhatók, de olyan földmérési és térképészeti munkának minősülnek, amelyek az állami térképi adatbázisok adatain alapulnak, és amelyek nem eredményezik az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis megváltozását.

1.2. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákra vonatkozó szabályozások

A dolgozat tárgyát képező feladatok, azaz a megosztás, belterületbe csatolás és házhelyosztás, az előzőekben leírtak alapján az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenységek közé sorolhatók. Annak érdekében, hogy ezeket a munkákat megfelelő minőségben lehessen végrehajtani, a következő előírások betartása szükséges:

- a földhivaltól kapott állami alapadatokat a munkák során fel kell használni;
- abban az esetben, ha a földmérési tevékenység során az alaptérkép tartalma megváltozik, akkor a munkát úgy kell elkészíteni, hogy a keletkezett új adatok és térképek közvetlenül beilleszthetők legyenek az állami alapadatok körébe;
- azok az ingatlan-nyilvántartási célú munkák során keletkező adatok, amelyek az állami alapadatok körébe tartoznak – a földhivatali átvételi vizsgálatot követően – állami alapadattá válnak.

Ezek az előírásokon túlmenően az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákra, ezen belül a telekalakításokra sok különböző hatályos jogszabály és szakmai előírás, szabályozás vonatkozik.

Ezek közül - a már említett törvényen kívül - a legfontosabbak:

- 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről;
- 1997. évi CXLI törvény az ingatlan-nyilvántartásról;
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről;
- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól;
- 15/2013. (III. 11.) VM rendelet a térképészetért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó állami alapadatok és térképi adatbázisok vonatkoztatási és vetületi rendszeréről, alapadattartalmáról, létrehozásának, felújításának, kezelésének és fenntartásának módjáról, és az állami átvétel rendjéről;
- 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól
(Ez a rendelet lépett a 2013-ban hatályon kívül helyezett 46/2010 számú FVM rendelet helyébe);
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről, többször módosított rendelet;
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól, többször módosított rendelet;
- 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajziszámozásáról és az alrészletek megjelöléséről;
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról.

1.3. Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenység koordinációja

Annak érdekében, hogy elkerülhető legyen a párhuzamos munkavégzés valamint, hogy az adatszolgáltatásra az illetékes földhivatal felkészülhessen és így elősegítse a szakszerű, színvonalas munkát, az egyes ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákra bejelentési és munkarész benyújtási kötelezettség vonatkozik. [Fttv]

A munkák kötelező bejelentése

Azokat az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkákat, amelyek az állami alapadatok változását, bővítését, esetleg megszüntetését eredményezik, az illetékes földhivatalhoz a munka megkezdése előtt be kell jelenteni minden olyan esetben, amikor a változás vagy bővítés a változás előtti és utáni földrészeket számát együtt tekintve több mint 30 földrészt, illetve külterületen több mint 50 hektárt érint.

Továbbá minden állami alaphálózati munkát, a közigazgatási és fekvéshatárok változását illetve a kisajátítás földmérési munkálatait is be kell jelenteni.

A bejelentést a munkával megbízott vállalkozó az illetékes megyei földhivatalhoz, a munka megkezdése előtt legalább 15 nappal köteles bejelenteni, a földhivatal pedig ezt 15 napon belül visszaigazolja.

A bejelentésre kötelezett munkák leadandó munkarészeit a vállalkozó, a munka befejezését követő 30 napon belül köteles átadni a megyei földhivatalnak.

Munkarész benyújtási kötelezettség

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti munkákat vizsgálat, a minőségtanúsítás ellenőrzése, valamint a változás átvezetése céljából az illetékes földhivatalhoz be kell nyújtani.

Abban az esetben, ha a feladat során megvalósulási térképet kell készíteni, azt a munka befejezését követő 6 hónapon belül kell benyújtani a vállalkozónak az illetékes földhivatalhoz.

2. Területátcsatolás és telekalakítás

A telekalakítások nemcsak geodéziai, hanem általában földügyi, ingatlan-nyilvántartási és építésügyi szempontból is fontos területfejlesztési beavatkozások egy település életében. Ebben a fejezetben bemutatom a telekalakítás fogalmát, fajtáit és a rá vonatkozó általános szabályokat, illetve a rendezési tervfajtákat és hatásaikat a telekalakításokra. Röviden ismertetem a közigazgatási egységek, valamint a fekvések közötti területátcsatolások, határváltozások földmérési feladatait és a további kapcsolódó fogalmakat.

2.1. Közigazgatási egységek közötti határváltozások

Az állam, a megye és a járás területét követően a legkisebb közigazgatási egység, amely önálló igazgatási szerepkörrel rendelkezik a **település**, amely emellett az emberek lakó- és munkahelyeként is funkcionál. A település területének elhatároló vonala a **településhatár**, amely töréspontjainak koordinátái ismertek, és amelyeket állandósítani kell. A település kiemelten fontos, mert a megye és az államhatár határvonala is egy különleges településhatárnak számít.

A település fajtái a következők: község, város, megyei jogú város illetve főváros. A település közigazgatási területén belül közigazgatási alegységeket (fekvések) különböztetünk meg, mint a belterület, külterület és a különleges külterület (zártkert).

A közigazgatási egységek határvonala megváltozhat: községek válhatnak szét, egyesülhetnek, vagy egyes földrészleteket átcsatolhatnak egy másik, szomszédos településhez. Előfordulhat, hogy települések egy másik, szomszédos megyéhez kerülnek át. A közigazgatási határváltozások fajtái a következők [1999. évi XLI. törvény a területszervezési eljárásról]:

Államhatár változás

Egy különleges, képzeletbeli vonal az **államhatár**, amely elválasztja az államok területét egymástól. Az államhatárok kijelölésénél többféle elv érvényesülhet. Vannak a természetes határok, ezek valamilyen jól definiálható természetföldrajzi vonalhoz (pl. folyó, hegygerinc) idomulnak, valamint vannak a mesterséges határok, amik művi úton, a természeti határvonalakhoz nem igazodva jelölik ki a határt. (pl. hosszúsági vagy szélességi körök mentén.) Elmondható, hogy az államhatár nem csak földrajzi, hanem

kulturális és politikai értelemben is elválasztja az államokat. [Magyar Virtuális Enciklopédia, 2004]

A magyar államhatár változása esetén, a kapcsolódó földmérési munkákat mindenkor a Földmérési és Távérzékelési Intézet (FÖMI) végzi, illetve készíti el a változási vázrajzot és a további kapcsolódó munkarészeket az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási adatok felhasználásával. Ezeket a munkarészeket a 25/2013 számú VM rendelet 9. és 10. melléklete szerinti tartalommal állítják elő, majd az illetékes megyei kormányhivatal földhivatalának megküldik. (A FÖMI államhatárral kapcsolatos feladatai továbbá: meghatározza az államhatár jeleinek és határpontjainak EOVS koordinátáit; elvégzi az államhatár adatbázisának üzemeltetését és az abból történő adatszolgáltatást.)

Megyehatár változás

A megyék az ország nagyobb közigazgatási területi egységei, amelyek területileg településekre (városokra és községekre) tagolódnak tovább. Magyarországon 19 megye található, melyeket egymástól földrajzi és igazgatási értelemben elválasztó határvonal a **megyehatár**. A megyehatár változása esetén vázrajzot kell készíteni a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján az Országgyűlés döntésének megfelelően.

Előfordulnak olyan esetek is, mikor egyes települések egy másik, szomszédos megyéhez csatlakoznak. Ekkor a település a teljes közigazgatási területével kerül átcsatolásra. Ettől az esettől csak olyankor lehet eltérni, ha az új megyehatár kialakítását természetes vagy mesterséges határvonal (pl. folyó, közút, vasúti pálya) indokolja. Másik megyéhez csatlakozni kívánó település átcsatolásáról az érintett megyei önkormányzatok közgyűlései állást foglalnak.

Új község kialakulása és településegysítés megszüntetése

A választópolgárok indítványozására új község alakítható ki az olyan földrajzilag és építészetiileg is elkülönült, lakott településrészből, amely alkalmas az önkormányzati jogok önálló gyakorlására, illetve a feladatok teljesítésére a szolgáltatások színvonalának csökkenése nélkül. Községgé nyilvánítás esetében egy előkészítő bizottság a kezdeményezésről írásos tájékoztatót készít a választópolgárok számára, amely többek között tartalmazza az új község területére, határvonalára, elnevezésére, a községgé nyilvánítással összefüggő költségek viselésére vonatkozó javaslatot. Meghatározza a kezdeményezés indokait, valamint a lakosságra és a természeti környezetre gyakorolt hatását, előnyeit és hátrányait. A községgé nyilvánításról a köztársasági elnök dönt.

Az új község külterülete a belterülethez kapcsolódó, egybefüggő terület lesz. Ha nincs eltérő megállapodás, a külterületet a népesség arányában kell megosztani. Abban az esetben, mikor új település alakul ki, az új község minden földrészletét az általános helyrajzi számozás szabályai szerint [44/2006 számú FVM rendelet] újra kell számozni, a csökkenő település helyrajzi számainak változatlanul hagyása mellett. Ha a csökkenő településben a csoportok között lesznek fel nem használtak, azt „átugrott”-ként kell kezelni.

Községegyesítés

Községek egyesítése esetén a polgármester; város és község egyesítésekor a város polgármestere terjeszti fel a kezdeményezést a belügyminiszternek. Egy úgynevezett előkészítő iratban mutatják be a belterületek egybeépültségét, az egyesítésnek az érintett lakosságra és a természeti környezetre gyakorolt hatásait, előnyeit, esetleges hátrányait, valamint az új település nevére tett javaslatot. A települések egyesítése során megszűnt község a nevét településrész-névként megtartja.

Az egyesített települések földrészleteit folyamatosan kell helyrajzi számozni. Azt tekintjük növekvő településnek az egyesítendő települések közül, melyben több földrészlet található, és ennek a helyrajzi számozását változatlanul hagyjuk. A többi község földrészleteit a vonatkozó szabályok szerint át-helyrajzi számozzuk.

Községhatár megváltoztatása (Földrészletek átcsatolása)

Azokban az esetekben, mikor a településhatárok megváltoznak, az érintett földrészletek másik településbe kerülnek át. Az önkormányzatok képviselő-testületei dönthetnek az egymással határos területrészek átadásáról. Lakott területrész átadása esetében az ott lakó választópolgárok népszavazás útján dönthetnek az átcsatolásról.

Külterületi földrészletek átcsatolásakor a növekvő település külterületi földrészleteinek legnagyobb helyrajzi számát követő számmal kell az átszámozást folytatni. Abban az esetben, ha az átcsatolás húsz vagy annál kevesebb földrészletet érint, a csatlakozó földrészlet helyrajzi számának alátöréseit is használhatjuk. Belterületi vagy különleges külterületi földrészletek átcsatolásakor a növekvő község belterületi (különleges külterületi) földrészleteinek legnagyobb helyrajzi számát követő százeggyel kell folytatni az átszámozást az átcsatolt belterületen, de legalább ötven szám kihagyásával. Ezután a legnagyobb helyrajzi számot - de ötven szám kihagyásával - a következő százeggyel kezdve kell az átcsatolt különleges külterületi földrészleten folytatni a helyrajzi számozást.

Azokban az esetekben, mikor az átcsatolt belterületi (különleges külterületi) földrészletek a növekvő település belterületéhez (különleges külterületéhez) közvetlenül csatlakoznak, akkor a belterületi (különleges külterületi) földrészleteknek a legnagyobb helyrajzi számát követő számmal kell az átcsatolt földrészleteket helyrajzi számozni.

2.2. A fekvések közötti területátcsatolások

A település területén belül tehát fekvéseket különítünk el, amelyek közötti közös határvonalat *fekvéshatárnak* nevezzük. Ezek megegyeznek valamilyen földrészlet-határokkal is, de fontosabb szerepet is betöltenek: a földrészletek értékét, használatának módját, beépíthetőségét is befolyásolja az, hogy melyik fekvésbe tartoznak.

A közigazgatási alegységek (fekvések) típusai, jellemzőik

Belterület: A településnek az állandó jellegű lakóépületekkel, középületekkel, közterekkel, szolgáltató intézményekkel borított része, amelyet az illetékes önkormányzat belterületként tart nyilván.

Külterület: A településnek a belterületen kívül eső része, melyen általában mező-vagy erdőgazdasági művelést folytatnak.

Különleges külterület: A külterületnek az az összefüggő része, amelyen főleg mező-vagy erdőgazdálkodási művelést folytatnak, de a parcellák mérete általában a belterülethez hasonlóan kicsi. Sok esetben üdülési célokat szolgáló területek. (régén: zártkert)

A fekvéseket az önkormányzat jelöli ki, és az illetékes földhivatal tartja nyilván alaptérképen és a tulajdoni lapokon. A fekvések határának megváltoztatását szintén az önkormányzat kezdeményezheti a földhivatalnál. Akkor beszélünk területátcsatolásról, ha a változással érintett terület nagysága az 5 hektárt meghaladja. Abban az esetben, ha a kérdéses földrészlet külterületből belterületbe csatolására kerül csak sor, előbb a rajta folyó mező-vagy erdőgazdálkodási termelést meg kell szüntetni, tehát a terület művelés alól kivett kategóriába kerül. Ilyen esetben engedélyeztetni kell az illetékes földhivatallal a terület más célú hasznosítást.

A közigazgatási egységek és fekvések között közvetlenül csak egész földrészletek csatolhatók át. Abban az esetben, ha nem az egész földrészletet, hanem annak csak egy

részét kell átcsatolni, akkor azt az eredeti fekvésben kell megosztani. (Én is így jártam el a dolgozati feladatom megoldásakor.)

A fekvések közötti területátcsatolások esetében a helyrajzi számozás a következő szabályok szerint valósul meg [44/2006 számú FVM rendelet]:

- Külterületből belterületbe csatoláskor a földrészletek új helyrajzi számát a földhivataltól az adatszolgáltatás során kapjuk meg, ami a belterületi földrészletek legmagasabb helyrajzi számát követő szám. Ezzel a helyrajzi számmal kell a fekvésük sorrendjében 1-el növelve folytatni a földrészletek helyrajzi számozást. Abban az esetben, ha az átcsatolandó földrészletek száma húsznál kevesebb, akkor a csatlakozó földrészletek helyrajzi számának alátörésével is jelölhetjük az új földrészleteket. A leggyakoribb eset fekvéshatár változtatásra a külterületi földrészletek és a különleges külterületek földrészleteinek belterületbe vonása.
- Belterületből, valamint különleges külterületből külterülethez csatoláskor az új helyrajzi számokat a csatlakozó külterületi földrészletek helyrajzi számának alátörésével kell számozni.
- Különleges külterülethez csatoláskor a földrészleteket a település legnagyobb belterületi helyrajzi számát követő 101-től kezdődően számozzuk úgy, hogy 50-et kihagyunk.

A fekvések határvonalának változásáról a település önkormányzatának képviselő-testülete dönt és hoz határozatot. A változásról változási vázrajzot kell készíteni, amihez a határozatot és a Szabályozási terv másolatát is csatolni kell.

A területátcsatolással érintett földrészletek változás előtti és utáni területeit ki kell mutatni. Ezeknek meg kell egyezniük.

Az önkormányzat jelöli ki tehát a fekvéseket, dönt a változásukkal kapcsolatban, így ezekhez a döntésekhez a településrendezési dokumentumokat is figyelembe kell venniük, melyek különböző célokat és feladatokat határoznak meg a településsel kapcsolatban.

2.3. Településrendezési dokumentumok

A településrendezésre vonatkozó fogalmakat, célokat, építésügyi feladatokat, eszközöket, szabályokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló - többször módosított - 1997. évi LXXVIII. törvény határozza meg. A területfejlesztésről és

területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény pedig megfogalmazza a területrendezés célját, feladatait, eszközeit.

A településrendezés legfőbb célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása. Szabályozza az építés helyi rendjét, védi és megóvjá a környezet értékeit, mint a természeti, táji és épített értékeket. Célja továbbá, hogy megteremtse az összhangot az országos, a települési és a jogos magánérdekek között, illetve elősegítse az erőforrások megfelelő hasznosítását is. Úgynevezett Helyi szabályokat alakít ki, amelyek felhasználásával meghatározza a település fejlődésének irányát, valamint a települési adottságokat veszi figyelembe a működéshez úgy, hogy a környezeti ártalmak a lehető legkisebbek legyenek, mindemellett biztosítja a település arculatának megőrzését (pl. építészeti értékek, természeti adottságok).

A településrendezés eszközei

- a) A **településfejlesztési koncepció**, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal hagy jóvá. A *településrendezési tervet* megalapozó dokumentum.
- b) A **településszerkezeti terv**, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembe vételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal hagy jóvá.
- c) A **Szabályozási terv** a településrendezési terv azon része, amelyet rendelettel fogad el a települési önkormányzat képviselő-testülete és rendelkezései mindenkre nézve kötelezőek.
- d) A **helyi építési szabályzat** (röviden: HÉSZ), amelyet a *településszerkezeti terv* alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg.

A *helyi építési szabályzatot* és a *településrendezési terveket* a többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (röviden: OTÉK) figyelembevételével kell elkészíteni.

2.3.1. Országos településrendezési és építésügyi követelmények (OTÉK)

A 253/1997. számú rendelet megállapítja a településrendezési terv tartalmát és elkészítésének szempontjait, valamint megmagyarázza a fontosabb építésügyi fogalmakat is. A különféle építési munkák megkezdéséhez hatósági engedélyek beszerzése

szükséges, amelyeket az OTÉK, valamint a helyi építési szabályzat és a Szabályozási terv rendelkezései szerint kell kiadni.

2.3.1.1. Településfejlesztési koncepció

Tartalmát tekintve a település jövőbeni kialakításának, arculatának terveit, valamint a tervezett fejlesztéseket, célkitűzéseket tartalmazó dokumentum a településfejlesztési koncepció, amely rendszerbe foglalja az önkormányzati településfejlesztési döntéseket. A természet művi adottságainak, a környezeti, társadalmi szempontoknak van fontos szerepük a koncepció kidolgozásában.

2.3.1.2. Településszerkezeti terv

Azt a településrendezési tervet, amely a település alakításának, védelmének lehetőségeit, valamint fejlesztésének irányait határozza meg, településszerkezeti tervnek nevezzük. Ezen felül a terület felhasználás módját, illetve a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemeket határozza meg, melyek a település szerkezetét és térbeli kialakítását befolyásolják. A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan kell a településszerkezeti tervet elkészíteni, amely rajzi és szöveges munkarészekből áll. Az adott település nagyságának megfelelő méretarányú térképen kell ábrázolni.

(korábbi megnevezése: Általános Rendezési Terv = ÁRT) [Vincze, 2011]

A településszerkezeti terv meghatározza

- az adott település bel-és külterületét;
- melyek a beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt területek;
- a településen lévő közterületeket, amelyek a település szerkezetét is befolyásolják;
- a védett területeket;
- a meglévő és a tervezett infrastruktúra-hálózatot;
- a tervezett funkcionális változtatásokat egyes területrészekre.

A terven fel kell tüntetni azokat a tényezőket, amelyek a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolnák. (szennyezettség, alábányászottság, csúszásveszély, szennyvízelvezetéssel el nem látott területek.)

A településszerkezeti tervet az önkormányzatnak tízévenként felül kell vizsgálnia, és ha szükséges a terv módosításáról vagy új terv készítéséről gondoskodnia kell, valamint fontos, hogy a szomszédos önkormányzatokkal is véleményeztetni kell a tervet.

2.3.1.3. Szabályozási terv

A Szabályozási terv az a településrendezési dokumentum, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatos helyi követelményeket, jogokat, kötelezettségeket megállapítja, és ezeket az építési előírásokat térképen ábrázolja. Tehát ez egy rajzi munkarész, amely magába foglalja még a település környezeti, táji adottságainak, illetve az épített értékeknek a védelmét. A település közigazgatási területére vagy annak legalább telektömb nagyságú területrészeire készülhet a Szabályozási terv, amit olyan méretarányú térképen kell ábrázolni, amelyen az azonosítás, értelmezhetőség egyértelmű az adott földrészletekre, területekre vonatkozóan. Azokra a területekre, ahol nagymértékű átalakítás várható vagy újonnan építik be, valamint a fokozott figyelmet igénylő építészeti, természeti területekre (pl. gyógyhelyek, kiemelt üdülőterületek) ugyancsak Szabályozási tervet kell készíteni.

(korábbi megnevezése: Részletes Rendezési Terv = RRT) [Vincze, 2011]

A szabályozási terv tartalmazza

- a bel-és külterületek lehatárolását;
- melyek a beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt területek, és az azokon belüli övezetek lehatárolását;
- a közterületi szolgáló területeket, mint a közpark, közút;
- a közterületnek nem minősülő területeken, az építési telkek kialakítására, beépítésére vonatkozó megállapításokat;
- a védett vagy védelemre szoruló területeket, építményeket, illetve a védő területeket;
- az infrastruktúra-hálózatokat.

A Szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie. Fontos, hogy a Szabályozási tervet és a hozzá tartozó helyi építési szabályzatot együtt kell alkalmazni, mert annak rajzi mellékletét képezi.

2.3.1.4. Helyi Építési Szabályzat

A HÉSZ olyan települési önkormányzati rendelet, amely az építés rendjét a település helyi sajátosságainak megfelelően állapítja meg. Helyi építési szabályzatban határozzák meg az országos szabályoknak megfelelően és a település helyi követelményeinek, jogainak, kötelezettségeinek figyelembe vételével a területek beépítésének,

felhasználásának, a környezeti, táji adottságoknak, illetve az épített értékeknek a védelmét. Tartalmazza a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek (mezőgazdasági, közlekedési, természetvédelemi területek) kategóriáit is.

Helyi építési szabályzatot kell készíteni a település teljes közigazgatási területére vagy annak legalább telektömb nagyságú területrészeire abban az esetben, ha azt az építés helyi rendje megkívánja; azokra a területekre, ahol nagyobb átalakítás várható, vagy újonnan kerülnek beépítésre, valamint a különös figyelmet igénylő területekre is.

A helyi építési szabályzat tartalmazza

- a bel-és külterületek lehatárolását;
- a beépítésre szánt, valamint a beépítésre nem szánt területek, és az ezeken belüli övezetek lehatárolását, felhasználásuknak, beépítésüknek szabályait, feltételeit;
- a közterületek felhasználását, az építésük feltételeit, szabályait;
- a helyi épített értékek védelmével kapcsolatos előírásokat;
- a védett és a védő területekhez kapcsolódó előírásokat;
- a sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását.

A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek kidolgozása során a település lakosságának, az érdekképviselői szerveknek állásfoglalási lehetőséget kell biztosítani, tehát értesíteni kell őket a kidolgozás szándékáról, valamint a tudomásukra kell hozni a változások várható hatásait is. A településrendezés során ügyelni kell arra, hogy a változások ne érintsék hátrányosan az ott élőket.

2.3.2. Sajátos jogintézmények

A telekalakítások műszaki feladataira kihatással lehetnek az úgynevezett sajátos jogintézmények. A településrendezési feladatok, célok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények, melyek a településrendezési feladatok létrejöttét biztosítják, a következők [1997. évi LXXVIII. törvény]

- **Építésszabályozási követelmények**, amelyek meghatározzák, hogy építési munkát a vonatkozó jogszabályok betartásával, valamint a helyi építési szabályzat és a Szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad csak végezni.
- A **tilalmakat** a településrendezési feladatok kivitelezése illetve a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területre rendelik el, melyek

lehetnek építési, változtatási és telekalakítási tilalmak. Időtartamra határozzák meg őket, és ha az elrendelésének oka megszűnik vagy az időtartam lejár, a tilalmat fel kell oldani.

- A **telekalakításról** a következő fejezetben részletesebben szó esik.
- **Elővásárlási jog** illeti meg a települési önkormányzatot azokra az ingatlanokra, melyek a településrendezési célok megvalósítását szolgálják.
- A **kisajátítás** közérdekből történik, a településrendezési célok érdekében lehetőség van az ingatlanok állami vagy önkormányzati tulajdonba vételére teljes kártalanítás mellett.
- **Helyi közút céljára történő lejegyzés** során kártérítés fejébe az építésügyi hatóság a telek egy részét kiszolgáló út céljára lejegyezheti, amihez nem szükséges a tulajdonos hozzájárulása.
- Az **útépítési és közművesítési hozzájárulás** azt jelenti, hogy a település önkormányzatának ki kell építeni az érintett terület építményeinek használatba vételéig az utat és a közműveket.
- A **Településrendezési kötelezések** lehetnek beépítési, helyrehozatali és beültetési kötelezettségek.
- **Kártalanítási szabályokról** akkor beszélünk, mikor a településrendezési előírások miatt a tulajdonost veszteség éri, és ezt kártalanítással lehet helyrehozni.
- **Településrendezési szerződést** köthet a települési önkormányzat az érintett ingatlan tulajdonosával a településrendezési eszközökben meghatározott célok megvalósítása érdekében.

2.4. Telekalakítások fogalma, fajtái

Teleknek nevezzük az egy helyrajzi számon nyilvántartott területet. A település területének azon része, amely beépítésre lett kijelölve, és a különböző építésügyi és területrendezési szabályoknak eleget tesz, tehát alakja, kiterjedése, megközelíthetősége az adott település építésügyi szabályainak megfelel, az **építési telek**. A nyomvonalas építmények elhelyezésére szolgáló telek vagy telekcsoport az úgynevezett **építési terület**.

A **telekalakítások** során új építési telkeket, építési területeket alakítunk ki, illetve a már meglévő építési telkek, építési területek alakjának, terjedelmének megváltoztatása történik. A telekalakítások fajtái a következők [Vincze, 2011]:

- Telekfelosztás

- Telekegyesítés
- Telekhatárrendezés
- Telekcsoporthoz újraszabás.

Telekfelosztás

Nevezik még megosztásnak, illetve mezőgazdasági terület esetén kiosztásnak is. Megosztás során egy földrészletet két vagy több részre osztanak fel, és ezáltal új telkek jönnek létre. A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az új telkek önálló földrészletek lesznek, tehát saját helyrajzi számmal rendelkeznek majd. A megosztás a leggyakoribb telekalakítási eljárás, melynek különböző fajtái léteznek:

- Terület alapján, ez lehet valamelyik telekhatárral párhuzamosan vagy arra merőlegesen.
- Tulajdoni hányad szerint, ilyenkor meg kell határozni a tulajdoni hányad szerinti területet.
- Használati megosztás, amely a terepen történő elkülönített használat kialakítására alkalmas.
- Használat szerinti megosztás, amikor a terepen kialakult használatot kell kimérni;
- Eszmei megosztás, ezt nevezik irodai megosztásnak is. Ebben az esetben az osztóvonal végpontjainak kijelölése a terepen nem mindig valósulhat meg. Az eredménye jogi határvonal.
- Az aranykorona hányad szerinti megosztás az osztatlan, de több tulajdonban lévő földterületen a közös tulajdon megszüntetésére irányul.

Telekegyesítés

Másképpen összevonás. Ezen telekalakítási eljárás során egy telket alakítanak ki két vagy több szomszédos telekből. A keletkező új földrészlet külső határvonala azonos az összevonás előtti határvonalak valamelyikével.

Telekhatárrendezés

Ismeretes telekhatár-szabályozás vagy telekhatár módosításként is. Ezen eljárás során az egymás mellett lévő szomszédos földrészleteket, melyeknek szabálytalan vagy sok töréspontú határa van, szabályosabb alakúvá teszik (határvonalukat megváltoztatják); valamint azokat a telkeket, melyek korábban beépíthetetlenek voltak átalakítják, hogy ezáltal a beépítés lehetővé váljon. Cél, hogy a telkek száma a változás előtt és után lehetőleg ugyanannyi maradjon.

Telekcsoport újraosztás

A folyamat során először az érintett szomszédos telkeket össze kell vonni, majd ezt követően kiosztani. Belterület esetén a kiosztás általában házhelyek kialakítását jelenti, de ide tartozik az utcanyitás, útszabályozás és a külterületi kiosztás is.

2.5. A telekalakításra vonatkozó fontosabb szabályok

A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról - tartalmazza azokat a főbb előírásokat és szabályokat, amelyeket egy telekalakítási eljárás során be kell tartani. A telekalakítási eljárás mindig az érintett kérelmére indul meg. A telekalakítás során fontos, hogy az érintett terület a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen illetve, hogy a telek alakja, mérete, beépítettsége és megközelíthetősége megfelelő legyen. A telekalakítási eljárás csak jogerős telekalakítási engedély beszerzésével indulhat meg. A telekalakítást a földhivatal engedélyezi, kivételes esetekben az építésügyi hatóság.

A telekalakítást érintő előírások

- A telket közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül meg lehessen közelíteni.
- A belterületi földrészletek alakjának megváltoztatásához jogerős telekalakítási engedély szükséges.
- Az építési telek kialakításánál figyelembe kell venni a legkisebb teleknagyság és szélesség betartását, ami az adott építési övezetre vonatkozik.
- Törekedni kell arra, hogy a földrészlet határvonalában ne legyenek töréspontok, csak indokolt esetben.
- Iparterületeknél gondoskodni kell védő területek kialakításáról.
- Igyekezni kell, hogy túl keskeny parcellák ne kerüljenek kialakításra.
- Abban az esetben, ha lakótömböt tervezünk, legalább 250 méterenként gyalogutat kell betervezni.
- Amíg a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése nem ment végbe, addig nem adható ki építési engedély meglévő építmény bővítésére vagy új építmény építésére.

- Meglévő telkek esetében a telekegyesítés és a telekhatár-rendezés akkor is engedélyezhető, ha az új telek nagysága nem felel meg a jogszabályok előírásainak.
- Ha a telekalakítási eljárás a telken lévő építményt felosztaná, a telekalakítási engedély akkor adható csak ki, ha az építményt elbontják, áthelyezik, vagy esetlegesen önálló építményekké alakítják át.

A telekalakítási eljárásokról meghatározott tartalommal változási vázrajzot kell készíteni, amelyre a vonatkozó előírásokat a 25/2013 számú VM rendelet tartalmazza. A változási vázrajzokat az állami alapadatok felhasználásával kell elkészíteni, amelyek analóg és digitális formában is készülhetnek. (Ma már elsősorban a digitális térkép a meghatározóbb, ugyanis az analóg térképek méretaránya kötött, tartalmuk előre határozott, valamint könnyen rongálódnak. Mindezek ellenére a térképek analóg megjelenítésére a digitális térképek használata mellett is nagy szükség van. Az analóg térképek szabványos méretarányai a következők: belterület esetében $M=1:1000$ vagy $M=1:2000$; különleges külterületnél $M=1:2000$ és külterület esetében $M=1:4000$.) A változási vázrajzot olyan méretarányban kell kinyomtatni, hogy annak tartalma áttekinthető és olvasható legyen. A kinyomtatott vázrajznak északi tájolásúnak kell lenni, azonban ha ez nem így van, akkor az északi irányt a vázrajzon fel kell tüntetni. A változással érintett földrészek szomszédos telkeinek helyrajzi számát is ábrázolni kell a változási vázrajzon.

A változási vázrajzokhoz területegyenleg is tartozik, amely táblázatos formában tartalmazza a változás előtti és változás utáni adatokat. Ebből következik, hogy a vázrajzon ábrázolni kell a változás előtti és utáni állapotot is. A földrészek változás utáni új határvonalát a megfelelő réteg alkalmazásával 0,5 mm vastag, folytonos vonallal ábrázoljuk csakúgy, mint a változással érintett épületeket. Az alrészletek határvonalát változásukat követően szintén 0,5 mm vastag, de pontozott vonallal tüntetjük fel. A megszűnt határvonalakat megszüntető-jellel látjuk el, a megszűnt helyrajzi számokat, házszámokat, alrészlet betűjeleket, utcaneveket áthúzással jelöljük, a keletkezett új azonosítókat pedig vastagított betűkkel írjuk meg.

Telekalakítási változási vázrajzot meghatározott szakképzettséggel rendelkező személy készíthet csak. Ezt a földmérési és térképészeti tevékenység végzéséhez szükséges szakképzettségről szóló 19/2013. (III. 21.) VM rendelet szabályozza.

2.6. A telekalakítási eljárás és eredménye

A telekalakítási eljárás minden esetben kérelem benyújtásával kezdődik, amelyet egy formanyomtatványon kell benyújtani az illetékes földhivatalhoz, és amihez a telekalakítási dokumentációt is csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet benyújthat:

- A telekalakítással érintett telkek tulajdonosai vagy tulajdonostárs, hogyha az érintett telkek közös tulajdonban van.
- Akinek szándékában áll a telekalakítással érintett földrészletet megvenni (vevő).
- Aki a tulajdonossal írásban megállapodott a telekalakításról.
- A tulajdonostársaknak az érintett földrészlet területnagyság szerinti többsége, abban az esetben, ha a telekalakítás során nyolcnál több építési telek alakult ki.
- Aki a telekalakítással érintett földrészlet elbirtokolása miatt polgári peres eljárást indítványozott.

A **telekalakítási kérelem** tartalmazza a telekalakítást elindító egyén személyes adatait, a telekalakítással érintett telkek helyrajzi számait, valamint a település megnevezését. Ezen kívül a telekalakítási eljárás típusát, célját és a szolgáltatási díj befizetésének igazolását. (A telekalakítás engedélyezésére irányuló elsőfokú eljárás igazgatási szolgáltatási díja ingatlanonként 14 000 Ft.)

Mint említettem a telekalakítási eljáráshoz szükséges a **telekalakítási dokumentáció** is, amely tartalmazza a telekalakítási eljárás során készített munkarészeket. Ezek többek között a mérési jegyzőkönyvek, valamint a koordináta-jegyzék, területszámítási jegyzőkönyv, telekalakítási helyszínrajz, a változási vázrajz és a terület egyenleg digitális és nyomtatott formában is, legalább 5 példányban. Ezen felül része még a kitűzési vázlat, a műszaki leírás és, ha a változással érintett földrészletek száma 5-nél több, akkor vizsgálati jegyzőkönyvet is kell csatolni a dokumentációhoz.

A telekalakítási engedélyezési eljárás során 45 nap az ügyintézési határidő, melynek során különféle szakhatóságokat vonnak be az eljárásba. A földhivatal a telekalakítási dokumentációt 10 munkanapon belül megvizsgálja, és ha megfelelő, akkor záradékkal látja el, majd a vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolatát megküldi a szakhatóságoknak, hogy állást foglaljanak az ügyben.

A szakhatóságok a következők [Vincze, 2011]:

- Építésügyi hatóság;
- Vízügyi hatóság;
- Tűzvédelmi szakhatóság;
- Katasztrófavédelmi igazgatóság;
- Bánya-kapitányság;
- Nemzeti Közlekedési Hatóság;
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság;
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Kiemelt Ügyek Igazgatósága;
- Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal;
- Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

A telekalakítási engedély megadásáról vagy megtagadásáról határozatban, postai úton értesítik a kérelmezőt, a tervezőt, az érintett tulajdonosokat, az esetleges jogosultakat, a közvetlen szomszédokat, az ügyben eljáró szakhatóságokat, illetve az önkormányzatot. Az illetékes földhivatal a telekalakítási engedélyt egy évre adja ki, melyet a jogutód is felhasználhat, de a jogutódlást be kell jelentenie a földhivatalnak.

3. A munkaterület bemutatása

A telekalakítási feladat végrehajtásához munkaterületnek Sárszentmihály nagyközség 09/1-es helyrajzi számú külterületi tábláját választottam.

A kiválasztott község azért Sárszentmihály lett, mert ez a település a lakóhelyem, így tudom, hogy az elmúlt néhány évben egyre többen költöztek ide, ami indokoltá teszi a településen a további házhelyek kialakítását.

3.1. Sárszentmihály fekvése, története

Sárszentmihály egy Fejér megyei nagyközség a Székesfehérvári kistérségben. Népessége: 2997 fő; területe: 3740 hektár [KSH, 2013].

A megyeszékhelytől, Székesfehérvártól közúton 10 km-re található. Közlekedési szempontból a falu helyzete kedvező, 5 kilométerre található Szabadbattyán, amely a 7-es főút és az M7-es autópálya mentén fekszik, de Székesfehérvár is közel van, ami fontos országos közlekedési csomópont.

A községben a Masterplast Group létesített logisztikai központot 2001-ben, amely sok helyi lakosnak ad megélhetési lehetőséget. Emellett a lakosság nagy része Székesfehérváron dolgozik.

A település történeti előzményei Pannónia bronzkori időszakáig vezethetők vissza, amelyek a római kor, majd a népvándorlás időszakában folytatódnak. (Erről a Malom-szigeti ásatásoknál feltárt épületmaradványok tanúskodnak) [Wikipédia, 2013]

Sárszentmihály eredeti neve Keér volt. Először 1002-ben fordul elő oklevélben, amikor István király a Veszprémi püspökségnek adományozott öt falut. 1650-ben III. Ferdinánd gróf Zichy Istvánnak adományozta a települést, és innentől 1930-ig a Zichy nemzetség tulajdonában állt. 1898-ban a falu nevét Szentmihályról Sárszentmihályra változtatták. Feltételezések szerint a Sár előtag a Sárvíz-sárrét névből származik. A Zichy birtok 1930-tól 1945-ig báró Szerényi József tulajdonát képezte. Ezt követően felosztásra került a többi nagybirtokkal együtt.

Sárszentmihály településformáját tekintve egy község. A **község** kisebb lakott település, egyben a legkisebb államigazgatási egység, amely saját önkormányzattal van felruházva.

Sárszentmihály a szalagtelkes települések csoportjába sorolható. Ezeknek a fő jellemzője, hogy a hosszú, keskeny telkek egyik végében - általában az oldalhatáron - állnak a lakóházak. Ennek alapformája az utcásfalú, amely általában egyutcás, vagyis egyetlen út két oldalán alakultak ki a telkek és rajtuk a házak. Gyakori az a továbbfejlődési sablon is, amikor egy-egy hosszú telken újabb házat építenek az első telek tengelyének meghosszabbításában. Később a telket megnyitják és utca alakul ki, gyakran zsákutca. Így a szalagtelkes falu jellemzően többutcássá válik.

Sárszentmihály külterületi arculatát alapvetően a szántók határozzák meg, de délnyugati csücskében és a szőlőhegy lábánál elszórtan erdőfoltokra lelhetünk.

3.2. Sárszentmihály településrendezési tervének bemutatása

Sárszentmihály településszerkezeti tervét Kiss Tamás okleveles építészmérnök, városépítész készítette el 2004-ben.

A község önkormányzatának képviselő testülete a ma is hatályos helyi településrendezési és építésügyi szabályzatát a 7/2004. (IV. 28.) rendelettel hagyta jóvá. A szabályzat előírásait az építésügyi, településrendezési és településfejlesztési eljárások során mindig alkalmazni kell. A helyi célok között szerepel, hogy új, könnyen közművesíthető lakásépítési területeket alakítsanak ki, amit indokoltá tesz az is, hogy Székesfehérvárhoz való közelsége miatt az utóbbi időben a település népszerűsége megnőtt az ingatlanokat keresők, építkezni vágyók körében.

3.2.1. Építési övezetek a községben

A rendezési terv beépítésre szánt területek esetén építési övezetekbe, beépítésre nem szánt területek esetén övezetekbe sorolja a település területeit.

Az *építési övezetekre* vonatkozóan meghatározták a beépítési módot, a telek minimális területméretét, a beépítettség maximális mértékét, a zöldfelület legkisebb arányát, hogy mekkora lehet a legkisebb, illetve a legnagyobb építménymagasság, valamint a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét. Fontos hangsúlyozni, hogy Sárszentmihály belterületén földrészlet, csak teljes közművesítettség esetén minősül építési teleknek.

Az építési övezetekre és az övezetekre meghatározták a felhasználás kizárólagosságát, illetve korlátozását.

A **beépítésre szánt területek** már beépítettek, vagy a további beépítés célját valósítják meg a kialakított területek. Ezekben az építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettségének legalább 10%-nak kell lenni a HÉSZ szerint.

A következőkben felsorolt számcsoportok (tömbszámok) területkategóriákra és beépítési szabályokra való tekintettel különböztetik meg Sárszentmihály közigazgatási területén a beépítésre szánt területeket [7/2004 rendelet]:

- 200-as tömbök: Sárszentmihály belterülete;
- 300-as tömbök: Külterület, volt zártkerti (ma kertes mezőgazdasági) területek;
- 400-as tömbök: Belterület-fejlesztésre kijelölt, jelenleg külterületi területek;
- 500-as tömbök: Sárpentele településrész belterülete;
- 600-as tömbök: Vasútállomás és vasúti építési célra kijelölt területek;
- 700-as tömbök: Agrárüzemi építésre kijelölt területek;
- 800-as tömbök: Külterületi gazdasági célú építésre kijelölt területek.

A házhelyek céljára történő kiosztás telekalakítási feladatait a 09/1-es helyrajzi számú földrészleten végeztem el, amely a 404-es és a 405-ös tömbökön helyezkedik el.

3.2.2. A kialakítható lakóterületek jellemzői

A beépítésre szánt területeken lakóterületeket alakítanak ki, melyek elsősorban lakóházak elhelyezésére szolgálnak. A lakóterületek a község közigazgatási területén belül lehetnek (3-1. táblázat):

- a) *Nagyvárosias*: Általános esetben a sűrű beépítés és a 12,5 m feletti építménymagasság jellemző erre a lakóterületi formára. Mivel Sárszentmihályon nem fordul elő a nagyvárosias lakóterület, így jellemzőinek részletes leírását a rendezési terv sem tartalmazza.
- b) *Kisvárosias*: Jellemző rá a sűrű beépítés, általában az épületek kétszintesek és a legnagyobb építménymagasság a 12,5 m-t nem haladhatja meg. A kisvárosias lakóterületen elsősorban lakóépület helyezhető el, de önálló földrészleten bolt, sportépítmény, vendéglátó épület, templom, iskola, egészségügyi és szociális létesítmények is kialakíthatóak.
- c) *Kertvárosias*: Beépítettsége laza, a maximális építménymagasság a 7,5 m-t nem haladhatja meg, legfeljebb kétszintes, de előfordul, hogy alapincézett, illetve tetőtér beépítéses lakóterület, amelyet az összefüggő nagy kertek is jellemeznek.

- d) *Falusias*: A megengedett legnagyobb építménymagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg, egyszintes, alapincézhető illetve tetőtér beépítéses lakóterület, amely a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási létesítmények, valamint a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató építmények (pl. benzinkút) elhelyezésére szolgál.

A felsorolt jellemzők alapján Sárszentmihály a falusias lakóterületi övezetbe sorolható.

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

3-1. Táblázat A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei [7/2004 Önkormányzati rendelet]

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési szabályzatban, szabályozási tervben az építési telekre meghatározandó			
Általános használat szerinti terület		Sajátos használat szerinti terület	Megengedett leg-nagyobb szint-területsűrűség	Megengedett legnagyobb beépítettség %)	Megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület* (%)
Lakó		nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
	8.§.	kisvárosias	1,5	60	<7,5	20
	9.§.	kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
	10.§.	falusias	0,5	30	<7,5	40

3.2.3. A beépítésre nem szánt területek Sárszentmihályon

A *beépítésre nem szánt területek* elsősorban a mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és közlekedési területek, ahol a telkek beépítettsége legfeljebb 5% lehet.

A *közlekedési területek* közé az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a parkolók, valamint a közforgalmú vasutak tartoznak. A rendezési terv meghatározza, hogy a közutak, vasutak elhelyezése során mekkora a minimális szélességű terület, amelyet az építés során biztosítani kell.

Az *erdőterület* erdő céljára szolgáló övezet, amely elsősorban védelmi, gazdasági és turisztikai feladatokat lát el.

Vízgazdálkodási területnek minősülnek a tavak, halastavak és a bányatavak.

A *mezőgazdasági területeken* a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, valamint az ezekkel kapcsolatos hasznosítás építményei helyezhetők el. A rendezési terv meghatározza azokat a mezőgazdasági területnagyságokat, amelyeken lehetséges építményt elhelyezni illetve a beépítési százalékot is megszabja. Mivel a 09/1-es helyrajzi számú területen növénytermesztés folyik, ezért mezőgazdasági területnek minősül.

3.2.4. A telek beépítésének feltételei, módjai

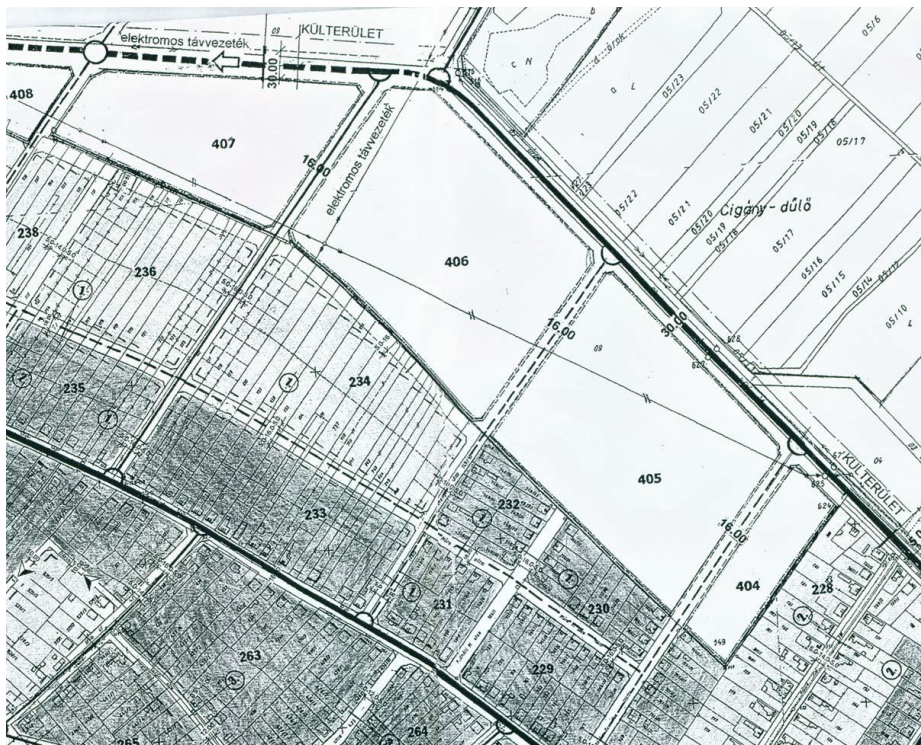
Csak olyan területen lehet épületet elhelyezni, amely közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető, a villamos energia, ivóvíz bevezetése a telekre megoldott, a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése, valamint a keletkező hulladék elszállítása biztosított.

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása során az *építési határvonalat* a következő módokon lehet kialakítani:

- a) ***Szabadonálló beépítési mód*** esetén az épület nem érintkezik a telekhatárral, hanem minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül. A szomszédos épületek közötti minimális távolság 6 méter.
- b) ***Oldalhatáron álló beépítési mód*** esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára legyen.
- c) ***Ikres beépítési módnál*** a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára. Fontos kritérium, hogy az építményeknek körbejárhatónak illetve épületszerkezeti és funkcionálisan különállónak kell lenniük.
- d) ***Zárt sorú és csoportos beépítési mód*** esetén annak a telek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen. Az épületek több telken keresztül, különféle formában összefüggenek.

4. A házhelyosztás földmérési munkálatai és földhivatali átvezetése

Sárszentmihály településrendezési terve kijelöli azokat a területeket, amelyeken a jövőben a település terjeszkedése, bővülése megvalósulhat. Ezek a belterület-fejlesztésre kijelölt, de jelenleg külterületi területek a rendezési terven 400-as tömbként szerepelnek. Ide tartozik a 09/1-es helyrajzi számú földrészlet is, ahol a telekalakítási feladatot végrehajtottam (4-1. ábra).



4-1. ábra A 09/1-es helyrajzi számú földrészlet Sárszentmihály településrendezési tervén

Általánosságban elmondható, hogy azok a területek, amelyeken a házhelyosztás végrehajtható, a területrendezési tervek alapján építésügyi határozattal kerülnek kijelölésre. Kiválasztásukkor figyelembe kell venni a domborzatot, a szélirányt, illetve, hogy milyenek a talajviszonyok. Fontos szempontok még, hogy a telkek közterületről megközelíthetőek legyenek, valamint a helyi építési szabályokat és a telekalakítási előírásokat is be kell tartani.

A dolgozatban bemutatásra kerülő házhelyosztási feladat földmérési munkálatainak folyamatát az alábbi táblázat mutatja be:

4-1. Táblázat A házhelyosztás végrehajtásának folyamatábrája [Vincze, 2011 alapján]

Házhelyosztás
Előkészítés
Megkeresés, árajánlat-kérés (esetleg pályáztatás)
Előzetes adatgyűjtés
Műszaki terv készítés
Kiválasztás-Szerződéskötés
Végrehajtás
Geodéziai munka bejelentése és visszaigazolása
Részletes adatgyűjtés
Azonosítás, adatok elemzése: irodai (méretek összehangja, terület-ellenőrzés)
Helyszíni bejárás (terepi azonosítás, megjelölés)
Alappontsűrítés (feltételeken)
Részletek felmérése (amennyiben a tervezés igényli): - vízszintes/magassági értelemben - geodéziai/fotogrammetriai módszerrel
Tervezés (előbb a tömbök, majd a telkek)
Kitűzési adatok számítása
Kitűzés a terepen: azonosítás és végrehajtás, megjelölés /állandósítás
Irodai feldolgozás 1. (térképezés és változási vázrajz előállítása)
2. Területszámítás és területelszámolás (változások kimutatása)
Belső vizsgálat, minőség tanúsítása
Műszaki leírás készítése
Földhivatali felülvizsgálat és záradékolás
Hibajavítás (feltételeken)
Előzetes nyilvántartásba vétel (földrészlethatár és területváltozásnál)
Átadás a Megrendelőnek

További feladatok az átvezetésig: Telekalakítási eljárás és Ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás (utóbbiak együtt: egyesített telekalakítási eljárásban is történhetnek).

Jelen esetben a házhelyosztási folyamatot megelőzi:

- a külterületi érintett földrészlet megosztása,
- művelésből való kivonás engedélyeztetése és
- a belterületbe csatolási eljárás is.

4.1. A házhelyosztás előkészítése és terepi munkái

A telekalakítási eljárásban szereplő 09/1-es külterületi földrészlet Sárszentmihály fő közlekedési útjától körülbelül 200 méterre, a Pálmajori út mentén található. A területen

mezőgazdasági művelést folytatnak, melynek művelési ága szántó. A házhelyek kialakításához ez a terület igen kedvező, mivel domborzati és közlekedési viszonyai jók, valamint a központi belterülethez is közel helyezkedik el. A földrészlet a SÁG-MEZŐGAZDASÁGI KFT tulajdonában áll. Nyilvántartott területe 27.2533 m², aranykorona értéke 757.64 AK. A földrészlet művelési ágát tekintve szántó és a 4-es minőségi osztályba tartozik. Ez a terület **községi mintatérként** is funkcionál, ami azt jelenti, hogy a település többi szántó művelési ágú területének 4. minőségi osztályát - ebből következően aranykorona értékét is - ehhez a földrészlethez viszonyítva határozzák meg.

Bár a terület a Rendezési terv szerint belterület-fejlesztésre van kijelölve, szakdolgozatom készítésekor a képviselő-testület még nem hozott határozatot a telekalakításról, így a *4-1. táblázat* folyamatábráján látható munkaszakaszok közül az előkészítést és a földhivatali felülvizsgálatot csak elméletben ismertetem, tényleges munkám a végrehajtás munkafolyamatára szorítkozik. A szakdolgozati feladat során teljesítendő nagyobb munkák, melyeket részletesen bemutatok: megosztás, belterületbe csatolás és a házhelyosztás tervezése a kitűzési adatok meghatározásához.

4.1.1. A munka előkészítése

A házhelyeket általában közületek (önkormányzatok és más intézmények, gazdasági társulások) rendelik meg a település terjeszkedése, a belterület fejlesztése céljából, bár lehetnek a megrendelők magánszemélyek, vagy csoportjai is. A belterületbe vonást és az övezeti besorolását az önkormányzat képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatra hivatkozva határozatban rendeli el. Önkormányzati terület esetén ezt követően az önkormányzat megkeresi a földmérési munkák készítésére jogosult szervezetet és megfogalmazza az igényeit. A munka árajánlat kérésével kezdődik. A munkavállaló ehhez egy úgynevezett műszaki tervet készít, amely a szerződés alapja és melléklete is. Ebben megfogalmazza, hogy milyen módszerekkel kívánja a munkát végrehajtani és ehhez milyen eszközök, szoftverek állnak a rendelkezésére, valamint a tervezett határidőket is felsorolja benne. Ha az önkormányzat a vállalkozó által ajánlott árat elfogadja, megtörténik a felek között a szerződéskötés, amelyben meghatározzák a munka vállalási határidejét, a díját, valamint az önkormányzat (a Megbízó) nyilatkozatot tesz arról, hogy az adott földrészlet határvonalában nem volt és jelenleg sincs peres eljárás. A szerződés igazolja, hogy a földmérő jogosult a munka elvégzésére.

Ahogy az 1.3-as fejezetben már volt róla szó, a munkát be kell jelenteni az illetékes földhivatalnál, mivel a változással érintett földrészletek száma jelen esetben a 30-at meghaladja. A földhivatal a bejelentést visszaigazolja, azaz nyilvántartásba veszi és jelzi a munkával kapcsolatos lehetőségeket, kötelmeket, továbbá felkészül az adatszolgáltatásra.

4.1.2. Adatgyűjtés és az adatok összhangjának vizsgálata

A tényleges munkám az adatgyűjtéssel kezdődött, amit a Fejér megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Földhivatalában végeztem. A Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztály vezetőjének engedélyével (Engedély száma: 666/1/2013, *19. sz. melléklet*) díjmentesen kérhettem ki a digitális és analóg térkép másolatát a 09/1-es helyrajzi számú földrészletről és annak környezetéről (ezek a terepi ellenőrzést és azonosítást segítették). Ezen kívül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 4. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdoni lap tartalmát megtekinthettem, a területi és egyéb adatokról (tulajdonosok és tulajdoni hányadok, művelési ág, AK érték.) feljegyzést készítettem. A digitális térképi állományt *.ibn kiterjesztésű fájlban kaptam meg, ugyanis a rajzi munkarészek elkészítéséhez az ITR4 – Interaktív digitális Térképszerkesztő Rendszer - programot használtam. (Az ITR egy magyar fejlesztésű program, amely kifejezetten a hazai földmérési, térképezési igényeknek megfelelően lett kialakítva és továbbfejlesztve. Előre elkészített sablonjaiban tartalmazza az egyes térképezési feladatok megoldásához szükséges rétegkiosztást és jelkulcs készletet.) Mivel a belterületbe csatolás során Sárszentmihály legnagyobb belterületi helyrajzi számát követő számmal kell a becsatolt földrészletet helyrajzi számozni, ezért erre a helyrajzi számra is szükségem volt. Az általam felhasználható helyrajzi szám a 887 volt. Az adatszolgáltatáshoz az igényt egy arra alkalmas nyomtatványon kellett benyújtani a földhivatalhoz.

A földhivatalon kívül Sárszentmihály Nagyközség Önkormányzatától is igényeltem adatot, melyek a rendezési tervek adatai és másolatai (*1. sz. melléklet*), valamint a Helyi építési szabályzat voltak. Ezekre azért volt szükség, hogy a telekalakítási feladat tervezésekor, különösen a házhelyosztáskor a közterületek felhasználását, beépítésük feltételeit, szabályait, valamint a beépítésre szánt telkek jellemző adatait (beépítési mód, maximális beépítési %, minimális telekméret, maximális épületmagasság) figyelembe vehessem.

A földhivatalban gyűjtött és a településrendezési tervben meghatározott adatok alapján fogtam neki a telekalakítás további feladataihoz. Az adatgyűjtéshez szorosan kapcsolódik a gyűjtött adatok közötti összhang vizsgálata is. Először kiszámoltam a földhivaltól kapott digitális *.ibn állomány alapján a 09/1-es földrészlet területét. Összehasonlítottam a nyilvántartott és a térképi területet, amelyek közt ellentmondás volt. A tulajdoni lapon nyilvántartott terület 27.2533 m², míg a térképen nyilvántartott 27.2981 m² volt. Ez 448 m² eltérést jelentett, ami a 25/2013 VM rendelet 4. számú melléklete alapján 1:4000 méretarányú EOTR ingatlan-nyilvántartási térkép digitális átalakításával készült adatbázis esetén, hibahatáron belül esett. Mivel a külterületi földrészlet egy részén a telekalakítási eljárás során belterületbe csatolás és házhelyosztás történik, ezt az ellentmondást ajánlott volt megszüntetni. Ilyen esetben a földhivatalhoz kell fordulni kivizsgálásért, ahol elvégzik a területkiigazítást. A földhivatal megvizsgálja, hogy a területi eltérés a szomszédos földrészletben megtalálható-e. Abban az esetben ha nem, akkor az adott állapotot fel kell mérni és térképezni, majd ezután kerül sor az ingatlan-nyilvántartási adatok és a térkép helyesbítésére. Jelen esetben földhivatali javaslatra a vizsgált földrészlet és a szomszédos 010-es helyrajzi számú földút közös határvonalában történt javítás, így a 09/1-es földrészlet területe azonos lett a nyilvántartott területtel.

4.1.3. A terepi munkák végrehajtása

Az adatgyűjtés után először egy előzetes terepbejárás során megismertem a munkaterületem adottságait. Egy Leica GS20 típusú térinformatikai vevő segítségével megkerestem a földrészlet töréspontjait a digitális állományból nyert koordináták alapján. A Pálmajori úttal párhuzamos oldalon a töréspontok nem voltak megjelölve, az út mentén futó árok és a művelés határvonala nyújtott támpontot. A 010-es helyrajzi számú földutat könnyen megtaláltam és azonosítottam, mert határvonala a művelésben jól elkülöníthető volt. A földrészlet belterülettel határos oldalain a belterületi birtokhatárok (főként kerítésoszlopok) beazonosíthatóak voltak, de egy kivételtől eltekintve sehol sem voltak szabatosan megjelölve. A 09/2 helyrajzi számú szennyvíz-átemelő kerítéssel volt körbevéve, ez viszont nem esett egybe a vizsgált földrészlet határával. A földrészleten – az adatszolgáltatásnak megfelelően – nagyfeszültségű távvezeték futott keresztül, illetve a szennyvíz-átemelőtől keleti irányba a fekvéshatárral párhuzamosan földalatti szennyvízcsatorna haladt. Ez utóbbi se a digitális, se az analóg térképi állományon nem volt feltüntetve, csak a tulajdoni lapon volt erre utaló szolgalmi jog és védősávi korlátozás

bejegyzés. A helyszínelés után megállapítható volt, hogy az említett vezetékeket és a szennyvíz-átemelőt figyelembe kell venni a házhelyek tervezése és kialakítása során.

Az ehhez hasonló nagy külterületi földrésztleteket a közgyűlés általában több ütemben nyilvánítja beépítésre szánt területté, és dönt a házhelyek kialakításáról. Ezért a telekalakítási eljárás jelen esetben sem az egész földrésztetet érinti, hanem annak csak egy részét. A terepbejárást követően láttam, hogy a 09/2-es helyrajzi számú szennyvíz-átemelő helyzetéből adódóan a munkaterület határát kell, hogy képezze, mivel úszó telekké válna, vagy belterületbe kellene azt is vonni. Az így fennmaradó terület elég nagy ahhoz, hogy rajta kellő számú házhelyet lehessen kialakítani, ezért végleges munkaterületemnek a 09/1-es földrésztet, fekvéshatártól a szennyvíz-átemelőig terjedő részét jelöltem ki.

A következő 4-2. ábra a munkaterület egy részét, illetve a szennyvíz-átemelőt szemlélteti.



4-2. ábra Szennyvíz átemelő a 09/2-es helyrajzi számú földrészteten

A tervezést megelőzően fel kellett mérni az érintett földrésztetet, hogy meggyőződjek a térkép és a terep azonosságáról. A 25/2013 számú VM rendelet 15. § (2) bekezdésének értelmében a felmérést elég volt a változással érintett munkaterületen elvégezni.

A méréshez Leica GS15 típusú GNSS vevőt használtam. A pontokat a gnssnet.hu aktív hálózatra támaszkodva hálózatos RTK technológiával határoztam meg. A mérés előtt a Pálmajori út mentén elhelyezkedő jelöletlen pontok koordinátáit a digitális állományból kigyűjtöttem, és a műszer memóriájába bevitettem. A terepen kitűztem a koordináták alapján ezeket a pontokat, és megállapítottam, hogy a természetbeni határra esnek. A többi, a fekvéshatárra eső pont esetében a természetbeni állapotot mértem fel, ott ahol

megtalálható volt a birtokhatár. Felmértem emellett még a nagyfeszültségű vezeték tartóoszlopainak helyét is, és a szennyvíz-csatorna aknáinak középpontját is.

A mérési adatok kiolvasása után ellenőriztem a térkép-terep azonos pontokat a tömbkontúron, melyek közötti megengedett eltéréseket a 25/2013 sz. VM rendelet 3. melléklete tartalmazza. Esetemben az A és C táblázatok voltak érvényesek, ezeken belül is az 1:2000 méretarányhoz tartozó hibahatárokat vettem alapul, mivel belterületbe vonásra is sor fog kerülni a feladat során. A meghatározott térkép-terep közötti eltérések nem haladták meg a táblázatokban megadott értéket, ezért a térképi és természetbeni állapotot azonosnak kellett tekinteni és a terepmunkához a természetbeni állapotot, az irodai feldolgozáshoz a térképi állapotot és a helyesbített nyilvántartott területi adatokat kellett kiindulásként elfogadnom. A nagyfeszültségű vezeték térképi és terepi állapota megegyezett, a szennyvíz-csatorna esetében a tervezés során a mért pontokat vettem alapul.

4.2. A külterületi földrészlet megosztása

Mint ahogyan az előző fejezetben szó volt róla, a terület nagyságából adódóan nem az egész földrészleten kerültek kialakításra a házhelyek, hanem annak csak egy részén. A szakdolgozati feladat végrehajtásának első nagy munkája tehát a külterületi 09/1-es helyrajzi számú földrészlet megosztása volt. A 09/2-es helyrajzi számú szennyvíz-átemelő a megosztás határát képezte olyan módon, hogy munkám során külterületi földrészlet maradt, nem került belterületbe.

A földhivaltaltól kapott adatok, valamint a helyszíni bejárás alapján tehát megterveztem az osztóvonal helyét és kiszámoltam a kitűzési méreteket. Az osztóvonalat a Radnóti Miklós utca vonalával párhuzamosan húztam meg a 09/2-es földrészlet sarokpontjából.

Mivel esetemben ténylegesen nem kerültek kialakításra a házhelyek, ezért az osztóvonal végpontjait sem jelöltem a terepen, de általános esetben azt ki kell tűzni és meg kell jelölni fakaróval, kövel vagy cövekkel.

A terepi munka elvégzése után következett a feldolgozás, melynek során elkészítettem a megosztáshoz szükséges munkarészeket. Először a megosztási Változási vázrajz-ot készítettem el (2. sz. melléklet), ami az alaptérképet érintő változásokat hivatott ábrázolni, és aminek a formai és tartalmi követelményeit a 25/2013 számú VM rendelet írja elő. A változási vázrajzokról a 2.5 fejezetben már esett néhány szó, de szükségesnek érzem

ennek a munkarésznek a további áttekintését. A vázrajzot ITR 4 program segítségével készítettem el, a megfelelő rétegekiosztás alkalmazásával. Első lépésben az osztóvonalat rajzoltam meg 18-as rétegben (előzetes földrészlet vonal) és végpontjain elhelyeztem az állandósításra utaló jelkulcsot. Ezt követően elvégeztem a pontkódolást a 25/2013 sz. VM rendelet 6. mellékletben megadott értékek figyelembe vételével. Ennek értelmében az osztóvonal két végpontja a 3245 pontkódot kapta, amely magyarázata a következő: 32 – II. rendű újfelméréssel meghatározott részletpont; a 4-es szám jelentése – kövel állandósított; 5 – földrészlet határpont. Mivel a megosztás során a 09/1-es helyrajzi számú földrészlet megszűnt, ezt a helyrajzi számot a rajzon áthúzással jeleztem, és a 211-es - megszűnő helyrajzi szám - rétegbe tettem. A megosztás eredményeként kialakuló földrészleteket tört helyrajzi számmal kell megjelölni, ezért a keletkező két helyrajzi szám a 09/3 és a 09/4 lett, ugyanis az új helyrajzi számok számlálója a megosztott földrészlet helyrajzi számának számlálója kell, hogy legyen, míg nevezője a megosztásban kialakult földrészletek sorszáma. Az újonnan kialakuló helyrajzi számokat vastag kiemeléssel tartalmazza a rajz és a 19-es rétegbe helyeztem el őket. A 09/1-es földrészlet numerikus töréspontjait nullkörrel jelöltem a vázrajzon. A 09/1 helyrajzi számú földrészlet szomszédos földrészleteinek helyrajzi számát, valamint a határvonalait is ábrázolni kellett a vázrajzon a könnyebb azonosítás érdekében, illetve a földrészleten átmenő földalatti szennyvíz-csatornát és az elektromos távvezetékét is, mivel ezek is az alaptérkép tartalmát képezik. Az elektromos távvezeték sávját a 162-es rétegbe, a vezetékét a 62-es rétegbe kötöttem be, és elhelyeztem rajtuk a megfelelő jelkulcsokat. A szennyvíz-csatorna sávját a 172-es rétegbe, a csatornát pedig a 72-es rétegbe kötöttem be. A szennyvíz-csatorna sávját a 123/1997 (VII. 18.) Korm. rendelet 4. melléklete alapján a csőtől kétoldalt 2-2 méterre vettem fel.

A változási vázrajz fejlődésére vonatkozóan is vannak előírások, melyek alapján tartalmaznia kell a következőket:

- a) a készítő nevét, székhelyét és a munka számát;
- b) a változással érintett település nevét és annak fekvésének megnevezését;
- c) a földmérési célú adatszolgáltatás iktatószámát;
- d) a „VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ” feliratot, alcímében utalva a megosztásra és a változással érintett helyrajzi számra;
- e) a vázrajz méretarányát.

Korábban a 46/2010 számú FVM rendelet szerint az *EOV rendszer* feliratnak is szerepelnie kellett a vázrajzokon. A 25/2013 VM rendelet előírásaiban és mellékleteiben

viszont ez nem szerepel, ennek ellenére én konzulensemmel megbeszélve az elkészített munkarészeimet elláttam az EOVS rendszer megjegyzéssel.

A változási vázrajz lábrésze pedig a következőket kell, hogy tartalmazza:

- a) mivel a 25/2013 számú VM rendelet 30. § (2) bekezdésében foglaltak esetemben teljesültek, nevezetesen, hogy a megosztás termőföldet érint, ezért „A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintaterek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.” záradékot;
- b) „A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.” záradékot;
- c) a telekalakítással érintett tulajdonosok aláírását, illetve „A változás akaratunknak megfelelően történt:” záradékot, a változással érintett ingatlanok tulajdonosainak aláírásával;
- d) a záradékoló földhivatal székhelyét és a záradékolás dátumát, valamint kék színű körbélyegző lenyomatát;
- e) a záradékoló személyének aláírását és ingatlan rendező minősítésének számát;
- f) a készítő aláírását, kék színű bélyegző lenyomatát, földmérő igazolvány számát, (ha van ingatlan rendező minősítésének számát);
- g) a készítés dátumát.

Az előbbieken a változási vázrajz rajzi részének a tartalmát mutattam be. A változási vázrajzhoz területgyenleg is tartozik, amely a változás előtti és utáni adatokat táblázatos formában mutatja be (3. sz. melléklet). Ezek az adatok a következők: helyrajzi számok (növekvő sorrendben), a földrészlet művelési ága és minőségi osztálya, a földrészletek területei, a kataszteri tiszta jövedelem (AK értékben), valamint egy összesítő sor, mivel egynél több változás utáni földrészlet alakult ki. Mivel az analóg változási vázrajz rajzi része az 1:4000-es méretarány miatt csak A3-as méretű papírra fért rá, így a területgyenleget külön munkarészként készítettem el, és „A területgyenleg az 1-1/2013 számú változási vázrajzzal együtt érvényes!” szöveges hivatkozással láttam el; (és fordítva: „A változási vázrajz az 1-2/2013 számú területgyenleggel együtt érvényes!”). A változás előtti és a változás utáni területek összegének azonosnak kell lenni, esetemben ez teljesült, hiszen a 09/1-es földrészlet teljes területe 27.2533 m² volt, a megosztás után kialakuló új földrészletek területeit pedig a következő táblázat mutatja:

Helyrajzi szám	Terület	
	ha	m ²
09/3	21	3608
09/4	5	8925
Összesen:	27	2533

Mivel a dolgozathoz állami alapadatokat használtam fel, ezért a következő záradék szöveg is szerepel benne: „Állami alapadatok felhasználásával készült! Engedély száma: 666/1/2013”.

A megosztási változási vázrajzot a területegyenleggel együtt digitális formában, valamint analóg formában is (6+2 példányban) kell elkészíteni. Plusz 1 példányt a készítő földmérő köteles 10 évig megőrizni, az eredeti példányt pedig a földhivatalnak kell átadni.

A következő munkarész a területszámítási jegyzőkönyv, amit *.lst formátumban mentettem ki a digitális állományból. Ez tartalmazza a változás utáni két földrészlet, és a változás előtti földrészlet területi adatait, aranykorona értéküket, valamint az egyes földrészlet töréspontok koordinátáit is. A földhivatali adatgyűjtés során megkaptam azt az értéket, amivel a földrészletek aranykorona értékét kiszámíthattam (4-2. táblázat). Mivel a 09/1-es helyrajzi számú földrészlet megosztása után is szántó művelési ágú és 4-es minőségi osztályú maradt a kialakuló két terület, ezért elegendő volt a szántó 4-es értékhez tartozó adatot megadnom a területszámítás során.

4-2. Táblázat A megosztás által érintett földrészletekre érvényes aranykorona értékek

Minőségi osztály	1	2	3	4	5	6	7	8
AK érték	46.9	41.7	34.8	27.8	21.7	16.5	10.04	5.2

A területszámítási jegyzőkönyvből 1+2 példányt szükséges készíteni és digitálisan is le kell adni.

A megosztás során készítendő következő munkarész a koordináta-jegyzék volt, amelyből digitális és 1+2 nyomtatott példányt szükséges készíteni (4. sz. melléklet). A koordináta-jegyzék a 25/2013 VM rendelet kötelezően készítendő munkarészei között nem szerepel, de a 46/2010 számú FVM rendelet kötelező mellékletként írta elő, így én is elkészítettem. A koordináta-jegyzék készítéséhez a részletpontokat listába gyűjtöttem az ITR programból és azokat kimentettem, majd táblázatos formában megjelenítettem őket. Ez tartalmazza a pontok számát növekvő sorrendben, Y és X koordinátáikat, valamint a pontkódot. Elkülönítve jelenítettem meg az adott és az újonnan meghatározott pontokat.

Mivel az osztóvonal egyik végpontja a szennyvíz-átemelő határának sarokpontja (508-as pont), ezért ez a pont az ismert pontok között szerepel.

A munka folyamán el kellett készíteni a digitális változási állományt, amely csak a 09/1-es helyrajzi számú földrészletet tartalmazza a változás után, azaz a /3-as és a /4-es helyrajzi számú területeket. Erre az állományra azért volt szükség, mert a földhivatalnak vizsgálatra és záradékolásra le kell adni DAT adatsere formátumban. A 09/3-as és 09/4-es földrészleteket el kellett látni a BD02_2 objektumféleség-kóddal, amely jelentése: külterületi nem-közterület földrészlet. A _2-es jelölés arra utal, hogy a földrészlet fekvése külterület. [Digicart, 2013]

A megosztáshoz mérési jegyzőkönyvet is kellett csatolni, digitális formában. Ez a munkarész a terepen GPS-szel meghatározott mérési eredményeket tartalmazza. A jegyzőkönyv a műszerbe feltöltött format-fájllal készült, amely exportáláskor megadja, hogy milyen nyers adatok kerülnek kiolvasásra, és azok milyen formátumban, hogyan lesznek megjelenítve

Kellett készíteni mérési vázlatot 1+2 példányban digitális és nyomtatott formában (5. sz. melléklet). A mérési vázlaton ábrázoltam azokat a méreteket, amik segítségével a változási vázrajz rajzi részét elkészítettem, a terepen mért részletpontokat és méreteket. A földrészlet határpontokat jelkulcsokkal jelöltem. A mérési vázlat a változás előtti és a változás utáni állapotot is ábrázolja. Az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő méreteket aláhúzással tüntettem fel, a terepi mérések során meghatározott méreteket aláhúzás nélkül jelöltem. A vázlat rajzi része tartalmazza az osztóvonalat is és annak természetbeni méreteit, valamint a meghatározás módját. A fejléce hasonlóan a változási vázrajzhoz, ugyanazokat az adatokat tartalmazza. A lábrész „A megosztott földrészlet új határpontjait kövel jelöltem meg.” záradékot, valamint a változási vázrajznál felsorolt f) és g) pontokat tartalmazza.

A telekalakítási helyszínrajz (6. sz. melléklet), hasonlóan a változási vázrajzhoz készült, de itt a változás utáni állapot szerepel csak, tehát a megszűnt helyrajzi számot kitöröltem, az új helyrajzi számok nem vastagított betűvel vannak feltüntetve, és az osztóvonal sem vastagított. Tartalmazza a beépítettség százalékat a változás előtti és a változás utáni földrészleteken (esetemben ez 0%); leírja, hogy a területen nincs végrehajtható építési engedéllyel rendelkező építmény; valamint hogy nincs az érintett telekhatárhoz 4 méteren belül meglévő építmény. Azt, hogy a terület lejtése 20% alatti, már nem kell feltüntetni a helyszínrajzon, mint ahogyan az korábban szükséges volt. (Én, az elkészített munkarészemen felírtam ezt a záradékot is.) Mivel a 09/1 helyrajzi számú

földrészleten elektromos távvezeték és szennyvíz-csatorna is halad, ezért ezeket is feltüntettem és megmagyaráztam. Ez a munkarész azért szükséges, mert a földhivatal a telekalakítási helyszínrajznak, illetve a záradékolt változási vázrajznak és a hozzá tartozó terület egyenlegnek a hiteles másolatát megküldi az illetékes szakhatóságoknak, akik ez alapján foglalnak állást és hoznak határozatot, ha előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll még rendelkezésre.

A telekalakítási helyszínrajz elkészítése előírás, de mivel a 25/2013 számú VM rendelet és a 338/2006 Korm. rendelet mellékletei között sem szerepel a munkarészre vonatkozó minta, így a konzulensemmel úgy döntöttünk, hogy a korábbi előírásoknak megfelelően helyezem el rajta a feliratokat.

Kötelező melléklete a megosztásnak a kitűzési vázrajz is, amely a 09/4-es földrészlet terepi méreteit tartalmazza centiméter élességgel (7. sz. melléklet).

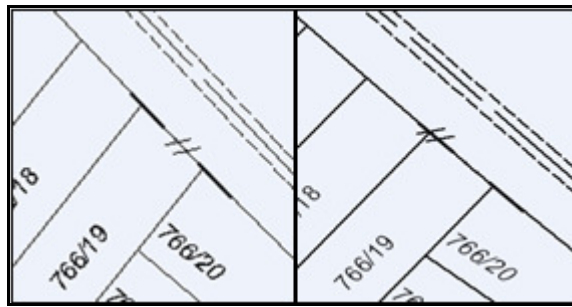
Szükség volt műszaki leírásra is 2 analóg példányban, ami tulajdonképpen a teljes munkát összefoglaló munkarész, és amelyet a 25/2013 VM rendelet 25. mellékletének tartalmi előírásai alapján készítettem el. A szakdolgozat egy műszaki leírásnak számít, de az egyes munkaszakaszokat külön kell átvezetni, ezért készítettem a megosztáshoz, a belterületbe csatoláshoz és a házhelyosztáshoz is műszaki leírást (8. sz. melléklet).

4.3. A 09/4-es helyrajzi számú földrészlet belterületbe csatolása

A következő lépés a megosztás utána a 09/4-es külterületi földrészlet belterületbe vonása volt, amely eljárás során a fekvéshatár megváltozott. A terepen általános esetben az újonnan kialakuló fekvéshatárokat meg kell jelölni, és ki kell tűzni.

A feldolgozás során elkészítettem a belterületbe csatoláshoz szükséges munkarészeket. A fekvéshatár Változási vázrajzzal kezdtem a munkát, amit hasonlóképpen a megosztási változási vázrajzhoz készítettem el (9. sz. melléklet). Az egyik új belterületi fekvéshatár a megosztás során kialakított osztóvonal lett, a másik pedig a 09/4-es tábla Pálmajori út felőli határvonala. Az újonnan keletkező fekvéshatárokat vastag vonallal jelöltem, amiket bekötöttem a 7-es (fekvéshatár) rétegbe és elhelyeztem rajtuk az új határvonal jelkulcsi elemét is. Ezután a megszűnő fekvéshatárokon lévő jelkulcsokat dupla megszüntető vonallal láttam el és a 7-es réteget kitöröltem, így ezek megmaradtak földrészlet határok-ként. A megszüntető jelet nem a fekvéshatár jelkulcsának közepére helyeztem el, mert úgy olyan hatást keltett, mintha a

szomszédos 766/19-es helyrajzi számú földrészlet szűnt volna meg, hanem közvetlenül a jelkulcsra, utalva arra, hogy csak a fekvéshatár módosult (4-3. ábra).



4-3. ábra A megszüntető jel elhelyezése

A földrészletek numerikus töréspontjait nullkörrel ábrázoltam. A belterületbe csatolás folyamán a 09/4-es helyrajzi szám megszűnt, helyét a belterületi 887-es helyrajzi szám vette át. A megszűnő helyrajzi számot áthúzással jelöltem a rajzon és a 211-es (megszűnő helyrajzi szám) rétegbe helyeztem át. A belterületbe csatolással a művelési ág és a minőségi osztálya nem változott meg. A fekvéshatár változással kialakított új helyrajzi számot vastag kiemeléssel jelenítettem meg a vázrajzon és a 19-es rétegbe írtam meg. A munka során elvégeztem a pontkódolást is, így az új belterületi határpontok a 4214-es pontkódot kapták, ami II. rendű (grafikus részletpont), terepen nem jelölt, fekvéshatár pontot jelent. Az osztóvonal két végpontja a 3144 értéket vette fel, a számok jelentése sorban: I. rendű újfelméréssel meghatározott (numerikus részletpont); kövel állandósított, fekvéshatár pont. A korábbi belterület határ részletpontjai pedig a 4295 kódot kapták: 42 - II. rendű (grafikus részletpont), 9 - egyéb azonosító jelölés, 5 - földrészlet határpont.

A változási vázrajzhoz külön készítettem el a területegyenleget (10. sz. melléklet) a vázrajz rajzi méretéből adódóan, ügyelve a kölcsönös hivatkozásokra. A belterületbe csatolás során a földrészlet területe nem változott meg, 5.8925 m² maradt.

A fekvéshatár változási vázrajz formai követelményei megegyeznek a megosztási változási vázrajznál leírtakkal.

A következő elkészített munkarész a területszámítási jegyzőkönyv volt, ami a változás után kialakult földrészlet területi adatait, aranykorona értékét, illetve az egyes földrészlet töréspontok koordinátáit tartalmazza.

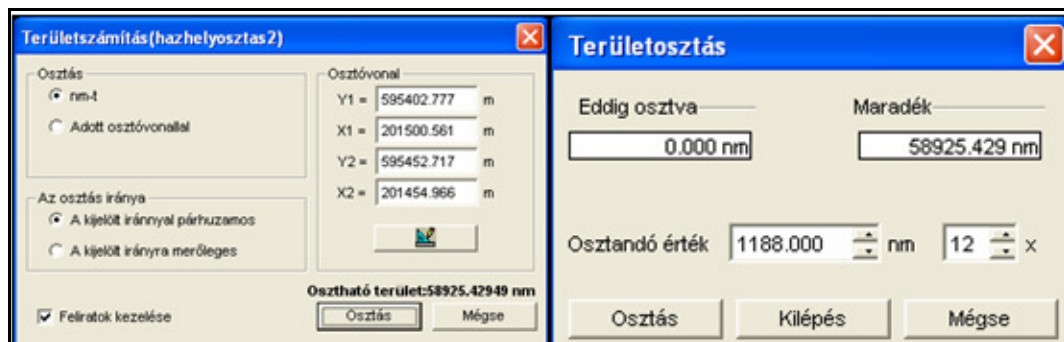
A koordináta-jegyzék (11. sz. melléklet) összeállítása volt a következő lépés, amelyhez a részletpontokat szintén kigyűjtöttem ITR-ből, és azt táblázatos formában megjelenítettem. Itt is egymástól elválasztva jelennek meg az újonnan meghatározott fekvéshatár pontok és a megszűnt belterületi fekvéshatár töréspontjainak koordinátái, pontszámuk szerinti növekvő sorrendben.

A munkám során el kellett készíteni a digitális változási állományt, amely kizárólag a 887-es helyrajzi számú belterületi földrészletet tartalmazza a változás után, itt a szomszédos földrészletek már nem szerepelnek. A kialakult új földrészletet el kellett látni a BD01_1 objektumféleség-kóddal, amely jelentése: belterületi nem-közterület földrészlet. Az _1-es jelölés arra utal, hogy a földrészlet fekvése belterület.

4.4. A házhelyosztás elvégzése

A házhelyek a belterületi 887-es helyrajzi számú földrészleten kerültek kiosztásra. Az előzetes terepbejárás és a helyszíni mérés során azonosítottam a kiosztandó terület kontúrját, így a tervezés során tudtam, hogy milyen tényezőkre kell figyelnem a kialakításukkor. Itt elsősorban a földrészlet fölött húzódó villanyvezetésekre gondolok (ami a 4-2. ábrán is látható), valamint a földalatti szennyvíz-csatornára. Először tehát megterveztem, hogy a házhelyek hogyan helyezkedjenek el a földrészleten. Általános esetben a tervezést követően a házhelyek helyszíni kitűzése, és az új határok megjelölése történik, majd ezután a kiosztási munkarészek elkészítése.

A házhelyosztás is változási vázrajz készítéssel járó feladat volt (13. sz. melléklet). A rajzi rész szerkesztéséhez az ITR beépített programját használtam, törekedve arra, hogy az új házhelyek területei közel azonosak legyenek. A tervezéshez a területeket adott irányú osztóvonalakkal osztottam meg. Első lépésben a Móricz Zsigmond utca (766/24) határvonalát kihosszabbítottam a 887-es földrészletre a Metszés és kötés menüpont segítségével, így az új út két oldalán kialakult egy 1 6803 m²-es és egy 3 8383 m²-es terület. Az út területe pedig 3739 m² lett. Először az 1 6803 m²-es területen alakítottam ki a házhelyeket. A területszámítás lefuttatása után a területosztás menüpont aktív lett, így ennek a segítségével megadtam, hogy az ide tervezett házhelyeknek a telekhatára a Móricz Zsigmond utcában lévő telkekkel legyen párhuzamos (4-4. ábra). A „vonalzó”-t választva lemértem az osztóvonal irányát, majd az Osztás gombra nyomtam, ahol megadtam, hogy hány m²-es telkeket szeretnék kialakítani és ezekből hány darabot. Törekedtem még arra, hogy a kialakuló házhelyek utcafrontja 17 méter széles legyen. Ezen a szakaszon 12 darab 1188 m²-es telket alakítottam ki, valamint egy 1194 m²-es és egy 1353 m²-es területet, mert ez volt a fennmaradó terület, és ezt így tudtam megfelelően kialakítani.

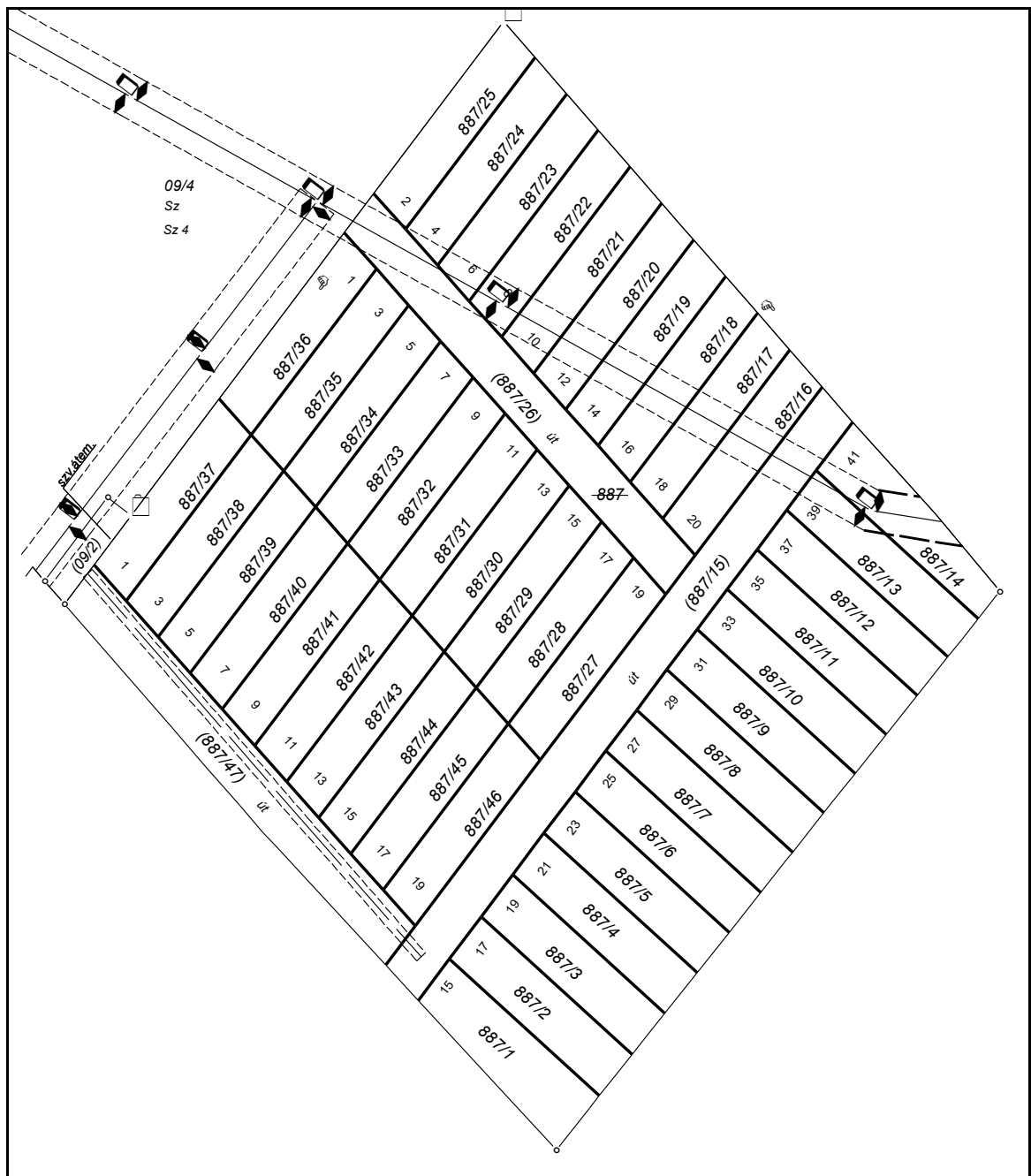


4-4. ábra A területosztás menü ablakai

A földrészlet egy részére vízvezetési szolgálmi jog van bejegyezve, ezért az érintett területre egy utat terveztem, így akadályozva meg, hogy oda építési területek legyenek kialakítva. Ennek az útnak a szélessége 16 méter lett a rendezési terv alapján, amit a korábbi belterületi fekvéshatár földrészleteivel párhuzamosan rajzoltam meg. Ennek az útnak a területe 2669 m² lett. Mivel a két kialakított utca keresztezi egymást, és a szélességük azonos, ezért az utóbb kialakított utcát megszakítottam - mert ez a rövidebb - és külön helyrajzi számoztam őket. Ezt követően meghatároztam, hogy 3 5714 m² terület maradt még a tervezésre, ami azonban túl nagy volt ahhoz, hogy azt megfelezzem és azon csak az utcákra néző telkeket alakítsak ki. Lemértem, hogy mekkora a tervezésre szánt terület hossza, ez 225.138 méter volt. Mivel az addig kialakított telkek átlagos hossza („mélysége”) 70 méter volt, így ebbe a 225.138 méterbe ez háromszor fért bele. Szükségesnek éreztem egy újabb út kialakítását, aminek a szélessége 16 méter, így biztosítva lett, hogy a házhelyek 70 méter hosszúságúak legyenek, illetve, ami ennél fontosabb, hogy csak így megközelíthető minden földrészlet közterületről. (225.138 m - 16 m = 209.138 m ; illetve 209.138 m / 3 = 69.71 m)

Ezután tehát az utat alakítottam ki, amely a Pálmajori úttal lett párhuzamos, és szélessége 16 méter, területe pedig 2580 m² lett. Ezt követően a Pálmajori útra néző házhelyeket alakítottam ki, az osztóvonal az elsőként tervezett úttal lett párhuzamos. Itt 9 darab 1122 m²-es és egy darab 1127 m² területű házhelyet jelöltem ki. (A maradék 5 m²-t osztottam erre a területre.) A fennmaradó részt szintén az elsőként kialakított úttal párhuzamosan osztottam ki, így 10 darab területet alakítottam ki. Ezeket a területeket megfeleztam, a felezővonal a Pálmajori úttal lett párhuzamos. Tehát kialakult 20 darab telek, amelyek közül 9 darabnak 1095 m², egy darabnak - amely a maradék 3 m²-t tartalmazza - 1098 m² lett a területe, valamint ezeknek a házhelyeknek a túloldalán 8 darab 1096 m²-es, egy 1093 m²-es és egy 1095 m²-es terület került kijelölésre. A területosztások elvégzése előtt el kellett végezni a rétegváltást, beállítva, hogy az új

határvonalak melyik rétegbe kerüljenek. Így a kialakított házhelyek és utak határoló vonalai a 18-as rétegbe kerültek, vastag vonallal jelezve a változást (4-5. ábra).



4-5. ábra A kialakított házhelyek a megszűnt 887-es helyrajzi számú földrészleten

Mivel 50-nél kevesebb házhely alakult ki (esetemben 44 darab), az új földrészletek helyrajzi számát tört helyrajzi számmal kellett jelölni, így a 887-es helyrajzi szám megszűnt, az új helyrajzi számokat pedig 887/1-től kezdődően folyamatosan számoztam és a 19-es rétegbe írtam meg őket. A 887-es helyrajzi számot a 211-es rétegbe helyeztem és áthúzással jelöltem, hogy megszűnt. Az utak helyrajzi számait zárójelben tüntettem fel,

ugyanis a DAT így különbözteti meg őket. Az út feliratot a 24-es (előzetes minőségi osztály) rétegbe helyeztem el. A kialakított házhelyekbe a házszaámokat is megírtam a 35-ös rétegbe. A pontkódolás a következő módon történt: az új földrészlet határpontok, melyek a tömb-belsőben alakultak ki, a 3295 pontkódot; azok a pontok, amelyek a fekvéshatárra estek a 3294 pontkódot kapták; a kialakított, új utakra néző földrészlet határpontok pedig a 3195 kóddal lettek ellátva.

A rajzi rész elkészítése után a területegyenleget külön állítottam össze (14. sz. melléklet), mivel a rajz alatt nem fért el, annak méretéből adódóan. A változás utáni területek művelési ágának a beépítetlen terület, házhely megnevezést adtam, az utaknak pedig értelemszerűen az út minőségi osztályt írtam be a táblázatba. A jegyzet rovatba az „EON vezetékJog”, valamint a „Vízvezetési szolgálmi jog” szövegeket írtam be azokhoz a helyrajzi számokhoz, amelyeken az említett vezetékek áthaladnak. Ez 14 földrészletet érint, ebből 3 út minőségi osztályú (kivett terület).

A következő munkarész a területszámítási jegyzőkönyv volt, ami a változás előtti és a változás utáni földrészletek területeit is tartalmazza, de itt az aranykorona érték már nem szerepel, ugyanis a belterületi földrészleteknek nincs aranykorona értékük.

Elkészítettem a koordináta-jegyzéket is (15. sz. melléklet), amely az adott és a meghatározott birtokhatár pontok koordinátáit tartalmazza pontszámuk szerinti növekvő sorrendben. Az új VM rendelet szerint ezt nem kellene elkészíteni, feltehetően, mert a digitális állomány tartalmazza a pontokat, de célszerűnek láttam mégis összeállítani.

Szükség volt a digitális változási állományra is, amely csak a változás utáni új földrészleteket tartalmazza, és amely állományban a kialakult házhelyeket a BD01_1 kóddal, az utakat pedig a BC01_1 (Belterületi közterületi földrészlet) objektumféleség-kóddal láttam el.

A feladat kötelező melléklete a telekalakítási helyszínrajz (16. sz. melléklet), melyet a megosztásnál leírtakhoz hasonlóan készítettem el.

A házhelyosztásról kitűzési vázrajzot is készítettem (17. sz. melléklet).

4.4.1. A belterületi földrészlet más célú hasznosítása

A vizsgált földrészlet művelési ága a megosztás és a belterületbe csatolás során nem változott, maradt szántó, azonban a házhelyosztás során szükséges volt ennek a megváltoztatása. Mivel esetemben a művelési ág változás a 887-es földrészlet egész területét érintette (teljes egészében kivonásra került), ezért az Ingatlan-nyilvántartási

törvény 28. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kellett eljárnom, azaz nem kellett külön vázrajzot készíteni a végleges más célú hasznosításról.

Általános esetben **földvédelmi járulékot** kell befizetni a mezőgazdasági művelésből kivont területek után a beruházás megkezdésének napjáig, egyszeri alkalommal, amely a termőföld minőségének megőrzését hivatott biztosítani. A járulék mértéke függ a terület nagyságától, művelési ágától és minőségi osztályától. A 09/4-es helyrajzi számú földrészlet művelési ága szántó, minőségi osztálya 4-es, az aranykorona értéke 163.81. A következő táblázat a földvédelmi járulék összegének megállapítására használatos szorzót tartalmazza, amelynek segítségével számítható, hogy az érintett földrészlet esetében mennyi járulékot kell fizetni. Tehát ebben az esetben a befizetendő földvédelmi járulék 7.207.640 forint lenne.

Minőségi osztály	Szántó
	(AK szorzószáma)
IV.	44 000

4.4.2. A munka minőségének tanúsítása

Az egyes munkaszakaszok elvégzése után önellenőrzést végeztem (minőségvizsgálat), amikor is a terepi és az irodai munka minőségét és helyességét ellenőriztem. Az egyes összetartozó munkarészeket összeolvastam, a kész munkában hibákat nem találtam. A területszámítás is önellenőrzésnek is tekinthető, ugyanis, ha nem fut le (pl. az alakzat nem zárt), akkor a szerkesztésben hiba van.

Általános esetben hibafeltáró belső vizsgálatot is kell végezni az önellenőrzést követően minden munkaszakasz után, amit a munkát végző egység hajt végre, és aminek a hiányosságok és hibák feltárása a célja. Ezután a földmérő cég azon munkatársai, akik nem vettek részt a feladatban kell, hogy minősítő vizsgálatot végezzenek, és ezt dokumentálják is (záróminősítés). A vázrajzok minősítését ingatlanrendező földmérői minősítéssel rendelkező személy végezheti csak, de a telekalakítási eljárások során keletkezett munkák vizsgálatához építési műszaki jogosultság is szükséges. A kész munkát csak ezek után az ellenőrzések után lehet az illetékes földhivatalhoz benyújtani. A belső vizsgálatot és annak tanúsítását, illetve az elkészült munka minőségét a földhivatal ellenőrzi.

4.5. Földhivatali felülvizsgálat

Amint a korábbi fejezetekben már szó volt róla, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő változásokat az illetékes földhivatalhoz be kell jelenteni, az elkészült munkarészeket pedig felülvizsgálatra be kell nyújtani egy kísérő bizonylattal (Vizsgálat és záradékolás iránti kérelem). A vizsgálatnál egy időben történik a munka földhivatali nyilvántartásba vétele is, azaz a munkákat beérkezésük sorrendjében iktatják, és ezt az iktatási számot a munkarészeken is feltüntetik. Az iktatás után az ügyhöz ingatlan-nyilvántartási ügyintézőt kell rendelni, ezt nevezzük szignálásnak. A földhivatal a változási vázrajzokat és az elkészített munkarészeket felülvizsgálja, mielőtt azokat átvenné. Ellenőrzi, hogy a nyilvántartott térképi és területi adatok, a helyrajzi számozás és a területszámítás helyesen lettek-e feltüntetve. A földhivatal vizsgálja, hogy a munkát készítő személy jogosult-e a munka elkészítésére (pl. földmérő igazolvány ellenőrzése), a szolgáltatási díjak befizetését, a munka bejelentése megtörtént-e, a belső vizsgálatot és a minőség tanúsítását arra alkalmas személy végezte-e, illetve a változási vázrajz és a hozzá tartozó terület egyenleg a 25/2013 számú VM rendeletben előírt tartalmi és formai követelményeknek megfelel-e?

Az átvezetési folyamatot két részre bonthatjuk, előzetes és végleges átvezetésre. Az **előzetes** átvezetés során az előbb felsorolt tényezőket (műszaki adatok) vizsgálják felül a földhivatalban. Ezt nevezzük úgynevezett első körnek. Amennyiben a munkában pótolható hibát vagy hiányosságot találnak, azt javításra vagy hiánypótlásra visszaadják a készítőnek. A javításra a munka terjedelmétől függően 30 illetve 60 nap áll rendelkezésre, ami nem számít bele az ügyintézési határidőbe. A változási vázrajz záradékolása csak a feltárt hibák kijavítása után végezhető el.

A második körbe, azaz a földhivatali eljárásba az építésügyi hatóság jóváhagyó nyilatkozata, illetve az érdekeltek kérelme után kerülhet be az átvezetés ügye, ez a **végleges** átvezetés folyamata. Ezek olyan ügyek, amelyek első körben a digitális térképi állományt érintik, második körben pedig a tulajdoni lapot (pl. telekalakítások) is. Kötelezően be kell adni a munkavégzőnek a változással érintett terület digitális állományát is (vírusmentesen), amely csak a változás utáni információkat tartalmazza, és amelyet a földhivatal majd átvezet. Vizsgálni kell az állomány geometriai és topológiai helyességét is. A földhivatalok ma már többnyire a TAKAROS programot használják az ügyek nyilvántartásba vételére, a DATR programban pedig az adatszolgáltatást, majd a vizsgálat és előzetes adatbázisba helyezés („záradékolt” állapot) feladatait teljesítik.

Azokban az esetekben, mikor mező-vagy erdőgazdasági művelés alatt álló területeket érint a változás, a változási vázrajzot földminősítési szempontból is vizsgálni kell. A záradékolással egy időben a földhivatal a változási vázrajzot előzetes nyilvántartásba veszi, és megtörténik a változás *előzetes* ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban történő előzetes átvezetése. Abban az esetben, ha a földhivatal a munkarészeket megfelelőnek találta, és megtörtént a változás átvezetése is, a változási vázrajz egy példányát megőrzi, a záradékolt munkarészeket pedig átadják a készítőnek. Ezután kerül sor a Megrendelőnek való átadásra.

Amennyiben a Megrendelő tovább kívánja vinni az ügyet végleges átvezetés érdekében, akkor ugyancsak a földhivataltól, mint telekalakítási hatóságtól külön kérnie kell a telekalakítás engedélyezését, illetve a végleges ingatlan-nyilvántartási átvezetést.

5. Összegzés

Amint a szakdolgozatból is kiderült, a földmérési munkák végrehajtásához és a munkarészek elkészítéséhez igen sokrétű ismeretekkel kell rendelkezniük a geodétáknak. Úgy gondolom, hogy a gyakorlati megoldások ismerete mellett, a jogszabályi háttérrel is tisztában kell lenni, hiszen a munkákra vonatkozó előírásokat, követelményeket fogalmazzák meg bennük. A dolgozatban igyekeztem az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési tevékenység új szabályozását bemutatni, kiemelni azt, hogy mik az eltérések az előtte hatályos 46/2010 számú FVM rendelethez képest. Mivel a feladatom végrehajtása során egy belterületbe csatolási eljárást is elvégeztem, ezért részletesebben ismertettem a területátcsatolások fajtáit (fekvések és a települések közötti átcsatolásokat, módosításuk lehetőségeit), a kapcsolódó fontosabb fogalmakat, eljárásokat, szabályokat. Bemutattam a településrendezési dokumentumokat, valamint jellemzőiket, ugyanis ezek tanulmányozása szükséges minden telekalakítási munka végrehajtásához. Ezt követően tértem rá a telekalakítások fajtáinak, a rájuk vonatkozó szabályozásoknak az ismertetésére. A harmadik fejezetben röviden bemutattam a kijelölt munkaterületet, annak helyi sajátosságait, ismérveit, majd Sárszentmihály településrendezési tervének részleteit. A következő fejezetben tértem ki a konkrét telekalakítási feladat megvalósításának feltételeire és mutattam be a végrehajtás folyamatát, azaz a házhelyek kialakításának menetét az elképzeléstől a megvalósításig. Az adatgyűjtési és mérési folyamatok leírásával ismertettem egy telekalakítási munka elkészítéséhez szükséges teendőket. Ezután elkészítettem a telekalakítási eljárás kötelező munkarészeit. Először a megosztáshoz szükséges dokumentumokat állítottam elő, figyelembe véve a 25/2013 számú VM rendelet előírásait. Ezt követően tanulmányoztam a 46/2010 számú FVM rendelet, változási vázrajzokra vonatkozó előírásait is. Azt tapasztaltam, hogy ebben kéri a vetület megnevezését is, míg a jelenleg hatályos rendeletben nem. Konzulensemmel úgy döntöttünk, hogy ennek ellenére feltüntettem a rajzokon a vetületi rendszert is. A záradék szövegekben is történt némi változás: „A feltüntetett méretek a helyszínen mért mérési adatok” illetve „Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV. 27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.” szövegű záradékokat már nem kell a vázrajzon megírni. Fontos változás, hogy korábban a különböző vezetékek és sávok nem képezték az alaptérkép tartalmát, míg napjainkban már igen, így a vizsgált földrészlet területén húzódó elektromos távvezetékét és szennyvíz-csatornát én is ábrázoltam. A

koordináta-jegyzék sem szerepel már a kötelező munkarészek között, de úgy gondolom, hogy fontos része a munkának, ezért elkészítettem. Hátránynak éreztem, hogy a telekalakítási helyszínrajzra nem lehet mintát találni a rendeletek mellékletei között, de követelmény az elkészítése. Úgy gondolom, hogy erre szükség lenne a jövőben.

Amennyiben ez a terv, amit készítettem a jövőben megvalósulna, akkor az önkormányzat a kialakított házhelyek értékesítéséből bevételi forráshoz juthatna, valamint a házhelyeken építkezések kezdődhetnének, melyek munkalehetőséget biztosítanának vállalkozásoknak, de a legfontosabb szempont, hogy újabb lakóhelyek kialakulását szolgálnák.

Szakdolgozatom végén szeretnék köszönetet mondani azoknak, akik az elkészítése során a segítségemre voltak.

Dr. Vincze László tanár úrnak, aki a konzulensem volt, és tanácsaival végig segítette a munkámat.

A Fejér megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Földhivatal Földmérési osztály dolgozóinak, valamint Sárszentmihály Nagyközség Önkormányzat munkatársainak, akik segítettek az adatgyűjtésben.

Mester Mártonnak, aki a mérés végrehajtásakor segítséget nyújtott, és tanácsaival segítette munkámat.

Irodalomjegyzék

- 1) 1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről
- 2) 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 3) 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 4) 1999. évi XLI. törvény a területszervezési eljárásról
- 5) 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
- 6) 2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről
- 7) 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- 8) 15/2013. (III. 11.) VM rendelet a térképészetért felelős miniszter felelősségi körébe tartozó állami alapadatok és térképi adatbázisok vonatkoztatási és vetületi rendszeréről, alapadattartalmáról, létrehozásának, felújításának, kezelésének és fenntartásának módjáról, és az állami átvétel rendjéről
- 9) 25/2013. (IV. 16.) VM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól
- 10) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 11) 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 12) 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajziszámozásáról és az alrészletek megjelöléséről
- 13) 7/2004. (IV. 28.) rendelet Sárszentmihály Helyi településrendezési és építésügyi szabályzatáról
- 14) 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 15) Dr. Vincze László (2011): Nagyméretarányú térképezés NymE GEO jegyzet, Székesfehérvár
- 16) Központi Statisztikai Hivatal (KSH) (2013): Magyarország közigazgatási helynévkönyve
www.ksh.hu/docs/hun/hnk/hnk_2013.xls
(2013. 10. 10-i állapot)
- 17) Magyar Virtuális Enciklopédia (2004):
<http://www.enc.hu/1enciklopedia/fogalmi/humanfoldr/allamhatar.htm>

(2013. 10. 02-i állapot)

18) Wikipédia (2013), Sárszentmihály

<http://hu.wikipedia.org/wiki/S%C3%A1rszentmih%C3%A1ly>

(2013. 10. 10-i állapot)

19) Digicart (2013): ITR állományok előkészítése DATR-be konvertáláshoz

<http://www.digicart.hu/downloads/itr-datr-konverzio.pdf>

(2013. 11. 17-i állapot)

Mellékletek

- 1) Sárszentmihály Nagyközség Településrendezési tervének kivonata
- 2) Megosztási változási vázrajz
- 3) Területegyenleg (megosztás)
- 4) Koordináta-jegyzék (megosztás)
- 5) Mérési vázlat (megosztás)
- 6) Telekalakítási helyszínrajz (megosztás)
- 7) Kitűzési vázrajz (megosztás)
- 8) Műszaki leírás (megosztás)
- 9) Fekvéshatár változási vázrajz
- 10) Területegyenleg (belterületbe csatolás)
- 11) Koordináta-jegyzék (belterületbe csatolás)
- 12) Műszaki leírás (belterületbe csatolás)
- 13) Változási vázrajz (házhelyosztás)
- 14) Területegyenleg (házhelyosztás)
- 15) Koordináta-jegyzék (házhelyosztás)
- 16) Telekalakítási helyszínrajz (házhelyosztás)
- 17) Kitűzési vázrajz (házhelyosztás)
- 18) Műszaki leírás (házhelyosztás)
- 19) Adatigénylési engedély

CD melléklet

Megosztás:

Vázrajzok, rajzi munkarészek (pdf, .ibn): Mellékletek \ Megosztás \ Vázrajzok

Mérési jegyzőkönyv (txt): Mellékletek \ Megosztás \ Mérési jegyzőkönyv

Műszaki leírás, Területszámítási jegyzőkönyv, Koordináta-jegyzék (pdf, .lst): Mellékletek \ Megosztás \ Egyéb munkarészek

Belterületbe csatolás:

Vázrajz (pdf, .ibn): Mellékletek \ Belterületbe csatolás \ Fekvéshatár változási vázrajz

Műszaki leírás, Területszámítási jegyzőkönyv, Koordináta-jegyzék (pdf, .lst): Mellékletek \ Belterületbe csatolás \ Egyéb munkarészek

Házhelyosztás:

Vázrajzok, rajzi munkarészek (pdf, .ibn): Mellékletek \ Házhelyosztás \ Vázrajzok

Műszaki leírás, Területszámítási jegyzőkönyv, Koordináta-jegyzék (pdf, .lst): Mellékletek \ Házhelyosztás \ Egyéb munkarészek

A szakdolgozat teljes szövege