

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Dr. Mező Barna osztályvezető

Tárgy: **A 3276/10 hrsz-ú ingatlan 447 m2 nagyságú részének visszavásárlása**

Ügyintéző: Dr. Beke Anikó jogi ügyintéző

Iktatószám: /2024.

Melléklet: 4 db (Önk. határozat, 2 db tulajdoni lap, változási vázrajz, földhivatali határozat)

Feladatot jelent: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Véleményező bizottság

Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság  
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság


Bizottsági elnök

Kovács Attila  
Bertalan János  
Leleszné Sveda Klára

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2024. március 18.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

 2024.03.19.  
Dr. Pankotai Tünde jogi ügyintéző

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző

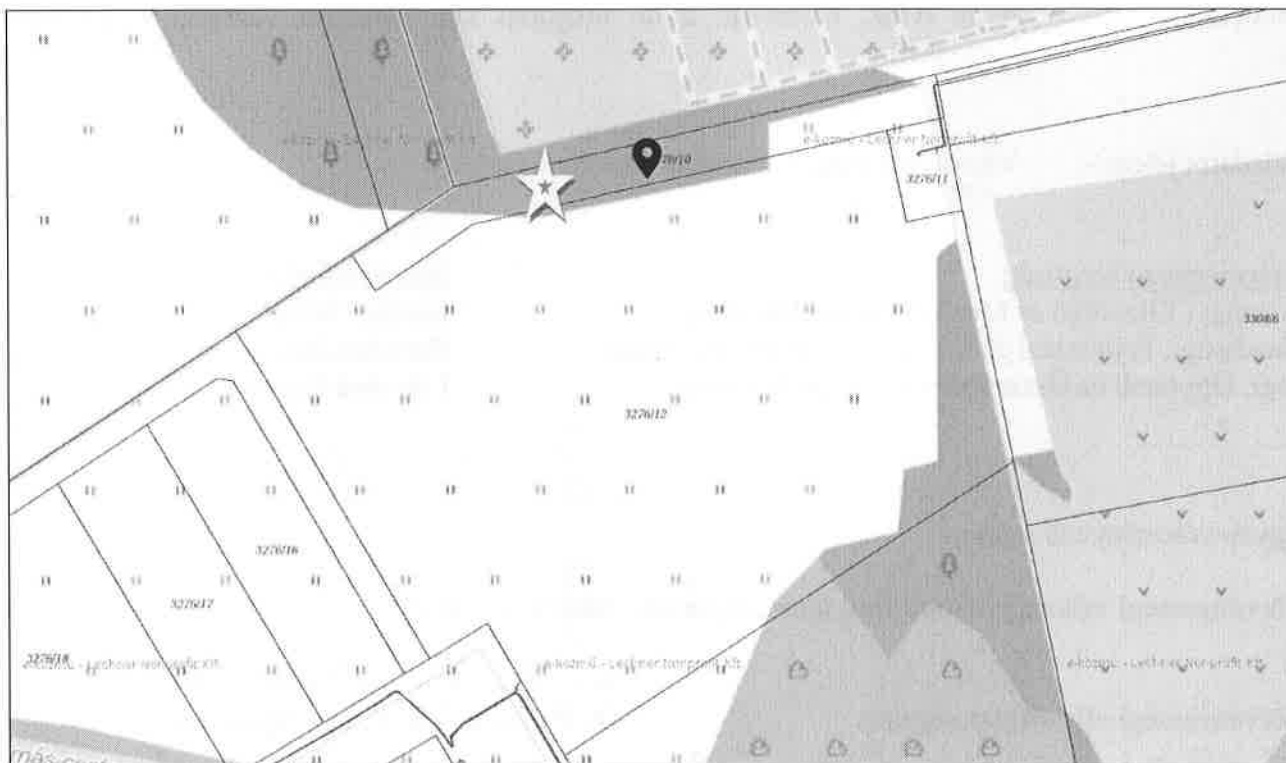
Egyéb meghívottak: Sörös János – Trans-Pack Logisztikai Kft. regionális igazgató



Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal  
**Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály Vezetőjétől**  
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296  
[www.hajduboszormeny.hu](http://www.hajduboszormeny.hu)

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata 2021 decemberében kötött szerződést a Trans-Pack Logisztika Kft.-vel (székhely: 2351 Alsónémedi, 3306 hrsz., (a továbbiakban: Kérelmező) a Hajdúböszörmény, belterület **3276/12** hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 21600 m<sup>2</sup> nagyságú, a természetben a Nyugati Ipari Parkban található ingatlan adás-vételéről, majd 2023. novemberében Kérelmező a meglévő területe bővítése céljából megvásárolta az Önkormányzattól a Hajdúböszörmény belterület **3276/10** hrsz-ú ingatlant is, mivel az ingatlan vásárlásával és a 3276/12 hrsz-ú ingatlannal történő összevonásával sokkal kedvezőbb beépítési feltételek alakulnak ki számára.



*Kivonat az E-Közmű alaptérképből. (Csillaggal jelölve a 3276/10 hrsz-ú ingatlan)*

A Hajdúböszörmény belterület **3276/11** hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú **ingatlan csatlakozását biztosítani kell** a keleti irányból „érkező” 3 m széles meglévő úthoz, hogy ne alakuljon ki zárványtelek – ezt az adásvételnél a Kérelmező tudomásul vette.

A szükséges telekalakítást - a **3276/10 hrsz-ú ingatlan összevonása a 3276/12 hrsz-ú ingatlannal** - a **Kérelmező végzi el**, saját költségén. A telekösszevonás során figyelembe kell venni a szabályozási tervet, valamint a telekalakításra vonatkozó jogszabályokat.

A szabályozási terv szerint figyelembe kell venni a telekalakítás vonatkozásában 3,0 m széles teleksávot a Köztemető csatlakozó telekhatárától, melyet építési övezeti határvonal is jelöl. A telekalakítás során meglévő, és fejlesztési terv szerinti átmenő útkapcsolat nem szűnhet meg, valamint zárványtelek sem alakulhat ki.

A 3276/10 hrsz-ú ingatlan művelési ága kivett, **közforgalom előtt el nem zárt magánút**.

Kérelmező az **1947 m<sup>2</sup> területű 3276/10 hrsz-ú ingatlant nettó 10.400.000,- Ft + Áfa** (tízmillió-négyszázezer forint + Áfa), **bruttó 13.208.000,- Ft** (tizenhárommillió-kettőszáznyolcezer forint) összegben **vásárolta meg területbővítés céljából**. Kérelmező továbbá a nettó vételár 3%-a + áfa összegű bonyolítási díjat is megfizette.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a megnevezés „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút”, a Kérelmező a megvásárolt egész ingatlanra (12 m szélességben) köteles biztosítani a közforgalmat.

A megvásárlás után a Kérelmező saját költségén megosztatja a 12 m szélességű ingatlant oly módon, hogy **3 m szélesség a temető felől le lesz választva**, amelyen változatlanul fennmarad a közforgalom biztosítása, míg a 9 m szélességű területről ez törlésre kerül.

Amennyiben a Kérelmezőnek a megosztás során a 9 m szélességű területről nem sikerül törölnetnie a közforgalom biztosítását, úgy az Önkormányzat a teljes területet (12 m szélesség) ugyanezen a vételáron, kamatmentesen visszavásárolja.

**A 3 m szélességű területet az Önkormányzat visszavásárolja ugyanazon a vételáron**, amelyen eladásra került (természetesen az egész vételárat arányosítva). Ez attól függetlenül így lesz, hogy sikerül-e a Kérelmezőnek törölnetnie a 9 m szélességű területről a közforgalom biztosítási kötelezettséget.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **251/2023. (XI. 22.) Önk. számú határozata** (1. sz. melléklet) alapján a Kérelmező elkészítette a területre vonatkozó változási vázrajzot, amelyet a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. 803010-3/2024. számú határozatával jóváhagyott, a telekalakítást engedélyezte. (4. sz. melléklet.)

Ennek során a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal **Állami Főépítési Iroda HB/14-TEL00060-2/2024.** állásfoglalásában foglaltakra hivatkozott, miszerint a változási vázrajz megfelel a földügyi előírásoknak.

A Trans-Pack Logisztika Kft., az általa készítettett, 62/2023. munkaszámú, 2024. 01. 02. napján a földhivatal által **záradékolt változási vázrajz** (előterjesztés 3. számú melléklete) **szerint** a telekalakítás során majdan létrejövő:

- **3276/20 hrsz. alatti, 420 m<sup>2</sup>**, a visszavásárlással önkormányzati tulajdonba kerülő kivett - **közút** és a

- **3276/21 hrsz. alatti, 27 m<sup>2</sup>**, a cég saját tulajdonában lévő, kivett - **közforgalom elől el nem zárt magánút**

létrehozásával biztosítja a **3276/11 hrsz-ú** önkormányzati tulajdonú ingatlan megközelítését.

A telekalakítás útján létrejött ingatlanok tulajdonjogának földhivatali bejegyzése nem lehetséges, mert a 3276/20 hrsz-ú, közút művelési ágú ingatlan nem kerülhet cég tulajdonába.

Azonban az Önkormányzat a még be nem jegyzett 3276/20 hrsz-ú és a 3276/21 hrsz-ú ingatlan visszavásárlásával eleget tud tenni a 251/2023. (XI.22.) Önk. számú határozatban foglalt visszavásárlási kötelezettségének a már engedélyezett telekalakítás alapján.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a értelmében a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A Vagyonderrelet 10. § (2) bekezdése szerint a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik, valamint a 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan elidegenítése, szerzése.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést megvitatni, és határozati javaslatot **egyszerű többséggel** elfogadni szíveskedjen.

### H a t á r o z a t i   j a v a s l a t

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A 3276/10 hrsz-ú ingatlan 447 m<sup>2</sup> nagyságú részének visszavásárlása**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése, a 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **251/2023. (XI. 22.) Önk. számú határozata**, valamint a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. 803010-3/2024. számú telekalakítást engedélyező határozata (előterjesztés 4. sz. melléklete) alapján a **Hajdúböszörmény, belterületi, jelenleg 3276/10 hrsz-ú, kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágú ingatlanból 447 m<sup>2</sup> nagyságú, telekalakítás után 3276/20 hrsz-ú, 420 m<sup>2</sup> ingatlant nettó 2.243.451,- Ft + Áfa (kétfmillió-kétszáznegyvenháromezer-négyszázötvenegy forint + Áfa), bruttó 2.849.183,- Ft (kétfmillió-nyolcszáznegyvenkilencezer-száznyolcvanhárom forint) összegben, valamint a 3276/21 hrsz-ú, 27 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant nettó 144.222,- Ft + Áfa (száznegyvennégyezer-kétszázhuszonkettő forint + Áfa), bruttó 183.162,- Ft (száznyolcvanháromezer-százhatvankettő forint) összegben visszavásárolja a **Trans-Pack Logisztika Kft. (székhely: 2351 Alsónémedi, 3306 hrsz.)** tulajdonostól.**

A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a határozatban az ingatlan-visszavásárlásra vonatkozó szerződés előkészítésére.

A Képviselő-testület felhatalmazza Hajdúböszörmény Város Polgármesterét a szerződés aláírására.

**Határidő:** 2024. április 15. – a szerződés előkészítésére és aláírására

**Felelős:** Kiss Attila polgármester – a szerződés aláírására  
Dr. Mező Barna osztályvezető – a szerződés előkészítésére

*Hajdúböszörmény, 2024. március 19.*

  
**Dr. Mező Barna**  
osztályvezető.

## HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A Hajdúböszörmény 3276/10 hrsz-ú terület megvásárlása iránti kérelem, a Nyugati Ipari Park területén belül, a Köztemető déli telekhatárához csatlakozó magánút vonatkozásában**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése, a 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja és a 17. § (5) bekezdés e.) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **hozzájárul a belterületi, 3276/10 hrsz-ú, kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút művelési ágú, 1947 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan nettó 10.400.000,- Ft + Áfa (tízmillió-négyszázezer forint + Áfa), bruttó 13.208.000,- Ft (tizenhárommillió-kettőszáznyolcezer forint) összegben történő értékesítéséhez** a Trans-Pack Logisztika Kft. (székhely: 2351 Alsónémedi, 3306 hrsz.) részére. Az ingatlan értékesítése során a leendő vevőt terheli a nettó értékesítési ár 3 %-a + Áfa (396.240,- Ft) összegű bonyolítási díj is. Így a leendő vevő által fizetendő összesen **13.604.240,- Ft**, azaz tizenhárommillió-hatszáznégyezer-kettőszáznegyven forint.

A Kérelmező telekalakítást kíván végezni – telekösszevonás, a 3276/10 hrsz-ú ingatlan összevonása a 3276/12 hrsz-ú ingatlannal – saját költségén. Azonban a telekösszevonás során figyelembe kell vennie a szabályozási tervet, valamint a telekalakításra vonatkozó jogszabályokat. A szabályozási terv szerint figyelembe kell venni a telekalakítás vonatkozásában 3,0 m széles teleksávot a Köztemető csatlakozó telekhatárától, melyet építési övezeti határvonal is jelöl. A telekalakítás során meglevő, és fejlesztési terv szerinti átmenő útkapcsolat nem szűnhet meg, valamint zárványtelek sem alakulhat ki.

A Hajdúböszörmény belterület 3276/11 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan csatlakozását is biztosítani kell a keleti irányból „érkező” 3 m széles meglevő úthoz, hogy ne alakuljon ki zárványtelek, melyre az adásvételi szerződésben a Kérelmező kötelezettséget vállal.

A Kérelmező tudomásul veszi, hogy a megvásárolt egész ingatlanra közforgalmat köteles biztosítani a tulajdoni lap szerint.

A megvásárlás után a Kérelmező saját költségén megosztatja a 12 m szélességű ingatlant oly módon, hogy 3 m szélesség a temető felől le lesz választva, amelyen változatlanul fennmarad a közforgalom biztosítása, míg a 9 m szélességű területről ez törlésre kerül.

Amennyiben a Kérelmezőnek a megosztás során a 9 m szélességű területről nem sikerül törölnetnie a közforgalom biztosítását, úgy az Önkormányzat a teljes területet (12 m szélesség) ugyanezen a vételáron, kamatmentesen visszavásárolja.

A 3 m szélességű területet az Önkormányzat visszavásárolja ugyanazon a vételáron, amelyen most eladásra került (természetesen az egész vételárat arányosítva). Ez attól függetlenül így lesz, hogy sikerül-e a Kérelmezőnek törölnetnie a 9 m szélességű területről a közforgalom biztosítási kötelezettséget.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése alapján az értékesítésre kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állam nevében eljáró szerv az adásvételi szerződés kézbesítéstől számított 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal.

A Képviselő-testület felkéri a Jogi és Szervezési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás előkészítésére.

A Képviselő-testület felkéri Hajdúböszörmény Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** 2023. november 24. – az adásvételi szerződés előkészítésére és aláírására

**Felelős:** Kiss Attila polgármester – a szerződés aláírására

Dr. Vincze-Miqdadi Edit aljegyző, osztályvezető – a szerződés előkészítésére

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés száma: 30005/8654/2024

2024.02.21

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**

Szektor: 33

**Belterület 3276/10 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		0	1947	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 161195/2/2024/2023.12.05 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: TRANS-PACK LOGISZTIKA KFT. cím: 2351 ALSÓNÉMEDI - 3306 hrsz törzsszám: 23129287					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 169688/2/2021.10.05  Önálló szöveges bejegyzés a 3276/2 hrsz megosztásából keletkezett.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONILAP VÉGE					

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/8655/2024

2024.02.21

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**

Szektor: 33

**Belterület 3276/12 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

**I R É S Z****1. Az ingatlan adatai:**

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

. Kivett beépítetlen terület

0

2.1600

0.00

**II R É S Z****2. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 170442/3/2023/2021.12.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TRANS-PACK LOGISZTIKA KFT.

cím: 2351 ALSÓNÉMEDI - 3306 hrsz

törzsszám: 23129287

**III R É S Z****1. bejegyző határozat, érkezési idő: 169688/2/2021.10.05**

Önálló szöveges bejegyzés a 3276/2 hrsz megosztásából keletkezett.

**4. bejegyző határozat, érkezési idő: 170442/3/2023/2021.12.17**

Önkormányzati hatósági döntésen alapuló településrendezési kötelezettség körében beépítési kötelezettség

A szerződés aláírásától (2021. december 07-től) 4 éves időtartamra.

utalás: II /2.

jogosult:

név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15728331

cím : 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1.

**5. bejegyző határozat, érkezési idő: 170442/3/2023/2021.12.17**

Elidegenítési tilalom

a beépítési kötelezettség biztosítására.

utalás: III/4.

jogosult:

név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15728331

cím : 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1.

**6. bejegyző határozat, érkezési idő: 161838/2/2024.02.06**

Zár alá vétel

61002-656/2018.bü.

utalás: II /2.

jogosult:

név: NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL DÉL ALFÖLDI BÜNYÜGYI IGAZGATÓSÁGA

cím : 6000 KECSKEMÉT Kuruc körút 14.szám

Folytatás a következő lapon

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf. 51.

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/8655/2024

2024.02.21

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**

Szektor: 33

**Belterület 3276/12 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

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

---

**TULAJDONILAP VÉGE**

---





A munkavégző neve

Hajdúböszörmény

belterület

Munkaszám: 62/2023.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-743/2023.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3276/10 és 3276/12 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:4000

Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegye- zés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3276/10	—	Kivett Közforgalom elől el nem zárt magánút	—	0.1947	0,00	3276/20	—	Kivett Közút	—	0.0420	0,00	—	—
3276/12	—	Kivett Beépítetlen terület	—	2.1600	0,00	3276/21	—	Kivett Közforgalom elől el nem zárt magánút	—	0.0027	0,00	—	—
						3276/22		Kivett Beépítetlen terület	—	2.3100	0,00	—	—
Össz:				2.3547	0,00	Össz:				2.3547	0,00		

A vázrajz a méretek levételére nem alkalmas.

A megosztás aharatunknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

616/18/2023

Hatályon kívül helyezi a 616056/2023. iktató számú vázrajzot.

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

Hajdúböszörmény, 2023. 01. hó 02. nap

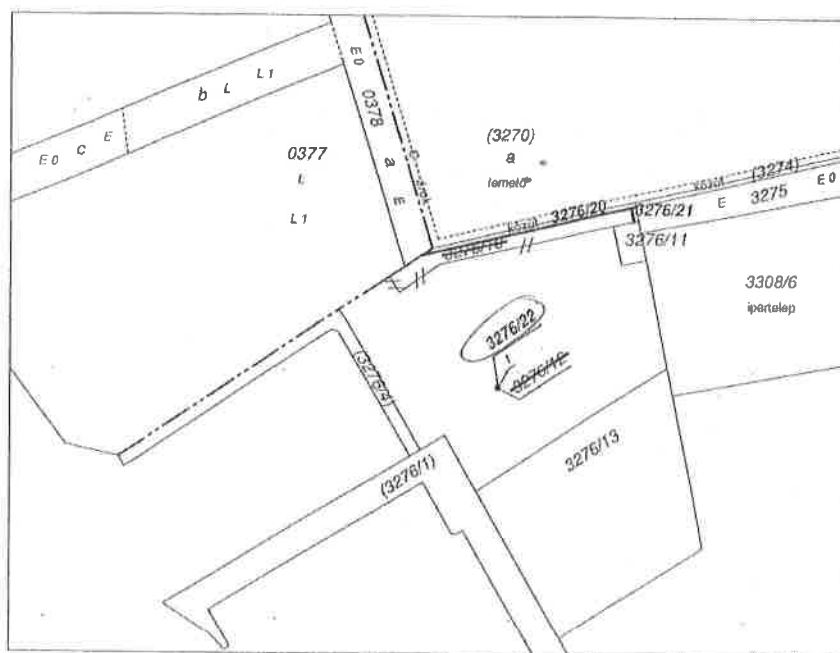
Hajdúböszörmény, 2023. december hó 21-én

Dr. Varga Zsolt Ph.D. Készítő:   
földmérő mérnök, Dr. Varga Zsolt  
okl. birtokrendező mérnök, földmérő íg.száma: 10835/2023.  
GD-T(13)09-0952

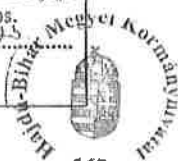
Minőséget tanúsító:   
Dr. Varga Zsolt  
Ing.rend.min.szám: 1522/1997  
GD-T száma: (13)/09-0952



Záradékoló:   
Ing.rend.min.sz.: 1522/1997  
2024-01-08  
Szervezet/Ügyintéző:   
Ellenőrző:   
2024-01-08/2024



A telekalakítást a 80 3010/3. /2021. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat felülvizsgálatakor számított egy évre hatályos.  
Kelt: 2021. 01. 25.  
[Signature]  
ügyintéző



165.

A záradék az ügyintézési határidő betartásának igazolására szolgál.

Hódmezővásárhely, 2021. 01. 22. [Signature]  
[Signature]  
164/2021



IKT

2024. JAN 23.

R

TT

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI

Tárgy: Telekalakítás engedélyezése

Ugyiratszám: 803010-3/2024. (803119/2023.)

Ügyművező: Holó Mária

Telefon: (+36 52) 229-587

HATÁROZAT

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal telekalakítási feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (2351 Alsónémeti, 3306 hrsz.) kérelmére indult, Hajdúbüszörmény belterület 3276/10, 3276/12 helyrajzi számú földrészekre vonatkozó telekalakítás engedélyezése iránti kérelmére, a benyújtott 62/2023. munkaszámú, 616118/2023. záradékszámú változási vázrajz és telekalakítási dokumentáció szemléi telekalakítást

engedélyezi.

A telekalakítás során érintett földrészek:

Változás előtt:				
3276/10 hrsz	kiévt – közförg. elől el nem zárt magánút	1947 m <sup>2</sup>		
3276/12 hrsz	kiévt – beépítetlen terület	2 ha 1600 m <sup>2</sup>		
Változás után:				
3276/20 hrsz	kiévt – közút	420 m <sup>2</sup>		
3276/21 hrsz	kiévt – közförg. elől el nem zárt magánút	27 m <sup>2</sup>		
3276/22 hrsz	kiévt – beépítetlen terület	2 ha 3100 m <sup>2</sup>		

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos. A telekalakítási eljárásban a változási vázrajzot a kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadály nincs – újra záradékolja.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történik meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadály nincs – hatálysági idején belül egy alkalommal a telekalakítási engedélyt egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot újra záradékolja. A kérelemhez a bíróság által érkezett keresetlevelet csatolni kell.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda HB/14-TEL00060-2/2024. számú szakkérdési állásfoglalásában megállapította, hogy a 616118/2023. záradékszámú telekalakítási helyszínről és változási vázrajz megfelel az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 23/B. § (1) bekezdésben foglalt előírásoknak.

A döntés a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen Snellő jogorvoslatnak van helye, a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per kezdeményezhető, melyet keresetlevéllel kell megindítani. A keresetlevél – ha törvény eltérően nem

2

(Oltványi)

rendelet – a vonatkozó közgazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a Debreceni Törvényességi Közigazgatási Kollégiumához címzett (4026 Debrecen, Parányi u. 1.) és a vonatkozó cselekményt megvalósító közigazgatási szervnél, azaz a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (4220 Hajdúbüszörmény, Bocskai István tér 2.) címen benyújtani.

Természetes személy a keresetlevelet személyesen vagy ajánlott küldeményként postai úton is előterjesztheti. Jogt képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti.

Jogi képviselővel eljáró felperesnek, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározottak szerinti minden elektronikus ügyintézésre kötelezettek elektronikusan kell benyújtani a keresetet. A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtásának helye: <https://epaszipt.gov.hu>

Az elektronikus ügyintézésre kötelezett felperesek a bíróság által rendszeresített és honlajáról elérhető KÖZ azonosítójú ÁNYK úriapon történő benyújtást is választhatják

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására hálészó hatálya nincs, azonban a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető a hálészó hatály elrendelése. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelem megalapozó tényeket valószínűsíteni kell. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem találja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti

A közigazgatási jogviták elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg. A tárgyi illeték-feljegyzési jog következtében a nem köti kereseti illeték viseléséről a bíróság dönt.

Jelen határozat véglegessé válását követően a változás előtti ingatlanra feljegyzett telekalakítási eljárás megindításának ténye förtésre kerül

INDOKOLÁS

Trans-Pack Logisztika Kft. (2351 Alsónémeti, 3306 hrsz.) – Dr. Varga Zsolt földmérő mérnök (4220 Hajdúbüszörmény, Pálfi S. utca 26.) által készített, 62/2023. munkaszámú, 616118/2023. záradékszámú változási vázrajznak megfelelően – Hajdúbüszörmény belterület 3276/10, 3276/12 helyrajzi számú földrészekre vonatkozó telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet nyújtott be a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal telekalakítási feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. részére.

A kérelmező a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti telekalakítási dokumentációt csatolta a kérelemhez.

A kérelem elbírálása során a Hajdúbüszörmény belterület 3276/10, 3276/12 helyrajzi számú földrészek telekalakításának engedélyezése ügyében a szakkérdési vizsgálgó hatóságként megkeresett:

1. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda HB/14-TEL00060-2/2024. számú szakkérdési állásfoglalásában hozzászárult az alábbiak szerint:

a) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés a) pont előírása alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Évk.) 23. és 24. § utasításán szerinti módon való megfigyelés

Az Évk. 23. § (1) bekezdése értelmében tehát csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak állaga, topográfiája, beépítettsége és megőrzésimértéke a jogszabályoknak megfelelően.

A Nemzeti Jogszabálytárban található 2023. június 30. napjaitól hatályos állapot szerinti Hajdúbócsórmány Város Önkormányzat Földhivatali Földnyelvi-területének építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HESZ) figyelembe vételével a területalkitással létrejövő telkek egyéb (párteraszossági, valamint közlekedési terület rendeltetésnek megfelelő használatára alkalmasak.

Az Évk. 24. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján a tervezett telekalkitási telekfelosztásnak minősül.

b) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés b) pont előírása alapján a Korm. rendelet 23/E–23/H. §-ban előírt a telekalkitással összefüggésben lévő vizsgálati szempontoknak való megfelelés.

A Korm. rendelet 23/E. § (1) bekezdése alapján a telket – a nem építési telkek teleknyelvése és telekhatárrendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport sorozatára kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületi területhasználatukhoz szükséges alkatrészekkel az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyi jogi aktusok alapján megvalósuló megújuló gépjárművel közterületi megközelíthetőség legyenek.

A kialakuló telkek közlekedési területre sorolt közúttal biztosított.

A Korm. rendelet 23/F. § (1) bekezdése alapján a telekalkitási eljárásban a kértelen részvevő nyilatkozik kell a telekalkitással érintett földterületen történő tervezett építkezéshelyvezérlési és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység a kérelmezés mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékos építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyeztető bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.

A jogszabály által becsapolt kérelmezői nyilatkozat alapján a tervezett telekfelosztással érintett 3278/2 m<sup>2</sup> hsz-ú telken tervezett építési tevékenység van folyamatban, melyről a hátramaradó dokumentációt csatoltam be.

c) Korm. rendelet 23/G. § (1) bekezdés c) pont előírása alapján a telekfelosztással közvetlen érintettségben lévő telekterületre, teleknyelvéseire, telekterületképző, telkek megközelíthetőségére, teleknyelvéseire, oldalsó- és hátsóhatárra, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településtervezési és építési követelményeknek való megfelelés

A HESZ mellékleteinek a bekezdése vonatkozó szabályozási terve a telekfelosztással érintett 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontjában sorolja, ahol az alakított legkisebb telk terület méret 2500 m<sup>2</sup> és a beépítettség legnagyobb mértéke 50%. Ezzel az előírásokkal a kialakuló telk megfelel.

A tervezett telekfelosztás megfelel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.31.) Korm. rendelet 1. melléklet 107. pontjának, mely szerint „Szabályozási szöveg a közterületen és az egyéb nem közterületen elválasztó meglévő, valamint a szabályozási tervek megvalósított tervezett közterületi telekterület.”

A 3278/2 m<sup>2</sup> hsz-ú telken tervezett épület a telekfelosztással közvetlen érintettségben lévő telekterületre való elő-, oldal- és hátsóhatárt mérve megfelel a vonatkozó előírásoknak.

Az Iroda hatáskörét a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdése, illetékességet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 565/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A terület alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal telekalkitási feladatokról eljáró Földhivatali Földnyelvi Földhivatali Osztály 2. a rendelkezés részben foglaltaknak megfelelően döntött.

A kérelmező az eljárás díjat megelőzte, más eljárási költség nem keletkezett, ezért annak megállapításáról és visszatérítendő rendeltetés nem történt.

A döntés az általános központosított rendeltetésről szóló 2018. júli. CL. törvény (a továbbiakban: Árk.) 113. § (1) bekezdés a) pontján, a központosított rendeltetésről szóló 2017. évi I. törvény 37. § (1) bekezdésén, 38. § 52. § (1) bekezdésén, 77. § (1) bekezdésén, 82. §-án, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXCV. törvény 905. § 80B. §-án alapul.

A döntés elleni jogorvoslatot az Árk. 112. § (1) bekezdése, valamint a 114. § (1) bekezdése biztosítja.

A változás előtti ingatlanokra fellejtett telekalkitási eljárás megindításának tényének torlesztése az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 364/2018. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (2) bekezdése alapján kerül sor.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatali hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatali telekalkitási feladatokról eljáró Földhivatali Földnyelvi Földhivatali Osztály 2. ügyintézője jogosult.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatásköre a földművelésügyi hatóság és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésén alapul, illetékességet a rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Hajdúbócsórmány, 2024. január 19.

Rácz Robert főispán nevében és megnevezésével



Értéke:

1. Trans-Pack Logisztika Kft. 2351 Alsónémedi, 3306 hrsz. (kérelmező, cégcsoport)
2. Hajdúbócsórmány Város Önkormányzata 4220 Hajdúbócsórmány, Bocskai István tér 1. (kérelmező, cégcsoport)
3. HBVKH Állami Földnyelvi Iroda 4025 Debrecen, Hárman utca 18. (Hiv. szám: HB14-TEL00060-2024., elektronikus levél útján: allami.foldnyelvi@hajdu.gov.hu)
4. Irattár

Vélemények véleménye, döntése:

5. Trans-Pack Logisztika Kft. 2351 Alsónémedi, 3306 hrsz. (4 db zár. változási vázrajzzal)