



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

NYÍREGYHÁZI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: 800637/12/2017  
Ügyintéző: Orosz Istvánné  
Telefon: +36-42-523-237

Tárgy: Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt.  
telekalakítási engedélyezési ügye

HATÁROZAT

Az **Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt.**, 4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29. szám alatti gazdasági társaság képviseletében eljáró Dr. Simon József vezető jogtanácsos **kérelmének helyt adva** – a B. NÉGY-N Bt. által 23/2017. számon készített és a földhivatal által 4297/2017. számon záradékolt és határozathozatalommal egyidejűleg 20-573/2017 számon újrazáradékolt vázrajz alapján - **az alábbi feltételek betartása mellett telekalakítási engedélyt adok a Tiszavasvári 0284/8 helyrajzi számú külterületi földrészlet megosztására.**

1. A telekalakítás után kialakított ingatlanokon tervezett engedélyköteles beruházások esetén hivatalomat szakhatóságként bevonni szükséges szakkérdés vizsgálata okán.
2. Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője), az ingatlan tulajdonosa, az építtető, vagy kivitelező az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a feltáráshoz jogosult szervnek azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet a hatóság intézkedésének kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint- a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

Tiszavasvári Város Önkormányzat Jegyzője – mint a 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. melléklet B) részének 2. pontja szerinti telekalakítási szakkérdésben első fokon eljáró szakhatóság – a 19513-3/2017. ügyiratszámú **előzetes szakhatósági állásfoglalásával a telekalakításhoz hozzájárult:**  
**„Fenti hivatkozási számú megkeresésére - az Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt. 4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29. sz. meghatalmazásában eljáró dr. Simon József kérelmére indult - Tiszavasvári, 0284/8 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telekalakítási engedélyezési eljáráshoz szükséges előzetes szakhatósági hozzájárulásomat – a B. NÉGY-N BT. (4400 Nyíregyháza, Ér. u. 29. I/1 sz.) által készített 23/2017. munkaszámú változási vázrajz alapján**

**m e g a d o m.**

*Eljárásom során felmerülő költséget kérelmező viseli, melynek összegét a hatóságomhoz benyújtott kérelmén leróttá.*

*Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs. A végzés csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg."*

Az eljárás kezdeményezésekor kérelmező a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díját (24.000 forint) befizette, a közreműködő szakhatóság megkereséséhez szükséges első fokú közigazgatási hatósági eljárásért fizetendő (3000 forint) általános tételű eljárási illetéket leróta.

A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedéstől számított egy évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásban a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

Határozatom ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályhoz (4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13.) lehet fellebbezni, amelyet a Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályánál (4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13.) kell benyújtani. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezés díja 30000 (harmincezer) Ft, amelyet a Nyíregyházi Járási Hivatal (4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13.) pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) 10044001-00302261-00000000 számú számlájára készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással, vagy postai utalvánnyal kell megfizetni. Átutalással történő fizetési mód esetén az átutalási megbízáson fel kell tüntetni az "1B36" kincstári egységes rovatazonosítót, valamint az ingatlan fekvése szerinti település nevét és az ingatlan helyrajzi számát. Készpénz-átutalási megbízással történő fizetés esetén a készpénz-átutalási megbízás „Közlemény” rovatában fel kell tüntetni az ingatlan fekvése szerinti település nevét és az ingatlan helyrajzi számát. Az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését a fellebbezés előterjesztésekor igazolni kell.

## INDOKOLÁS

Az Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt., 4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29. szám alatti gazdasági társaság képviseletében eljáró Dr. Simon József vezető jogtanácsos a B. NÉGY-N Bt. által 23/2017. számon készített földmérési munkarészek alapján és Tiszavasvári Város Önkormányzat Jegyzőjének 19513-3/2017. ügyiratszámú 2017.10.27-én kelt előzetes szakhatósági állásfoglalásával telekalakítási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Tiszavasvári 0284/8 helyrajzi számú külterületi földrészlet megosztására.

A kérelmet a telekalakítási engedélyezési eljárásra vonatkozóan **az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól** szóló **384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez a szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett,
- a dokumentációt arra jogosult szakember készítette, illetve
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj be van fizetve.

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2017.09.26-án jóváhagyó záradékkal látta el.

A kérelem alapján megállapítottam, hogy a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a telekalakítási eljárásban a **Rendelet 3. melléklet A) részének 2. pontja** szerinti kulturális örökségvédelmi szakkérdés – hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e – vizsgálendő.

Mivel a vizsgálendő szakkérdés elbírálásához a szükséges szakmai ismerettel rendelkező humán-, illetve tárgyi erőforrás nem áll a telekalakítási hatóságként eljáró járási hivatal rendelkezésére, így a Rendelet 24. § (1) bekezdése, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 39/2016. (XII. 30.) MvM utasítás 25. §-a alapján a fent nevezett szakkérdést a **Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** vizsgálta. A vizsgálat eredményét az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály az **SZ-10/106/02961-2/2017** ügyiratában küldte meg hatóságomhoz, mely alapján az érintett a **Tiszavasvári 0284/8** helyrajzi számú ingatlanon nyilvántartott régészeti lelőhely található. **Lelőhely-azonosító: 31867.**

A kérelemben megjelölt földrészlet telekalakítása az ott található kulturális örökségi elem állapotában változást nem eredményez, örökségvédelmi érdeket nem sért.

A tárgyi ingatlanon tervezett engedélyköteles beruházások engedélyezési eljárása során Hivatalunk a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016 (XII.28.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm.r.) 72.§ (2) és (3) bekezdése alapján szakhatóságként jár el.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 24.§ (2) és (3) bekezdése értelmében, ha a tárgyi ingatlanon régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni
  - b) a jegyző útján hatóságnak (Tel.: 06-42/599-677) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerinti feltárásra jogosult intézményt (Jósa András Múzeum, 4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 21. Tel.: 06-42/315-722) valamint
  - c) a tevékenységet megszüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről — a felelős őrzés szabályai szerint — a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni
- (3) A feltárásra jogosult intézmény köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült leleteket ideiglenesen elhelyezni.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása Kötv. 82. § (2) és az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. r. 3. § (3). bekezdése alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.

A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – az ügyben illetékes – szakhatóságok állásfoglalásainak indoklása:

**Tiszavasvári Város Önkormányzat Jegyzőjének 19513-3/2017. számú előzetes szakhatósági állásfoglalása szerint:**

**„Az Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt. (4440 Tiszavasvári, Kabay János u. 29. sz.) meghatalmazott útján – kérelemmel fordult hatóságomhoz, melyben Tiszavasvári, 0284/8 hrsz-ú ingatlant érintő telekalakítás engedélyezési ügyében előzetes szakhatósági állásfoglalás megadását kérte.**

A vizsgálat során megállapítottam, hogy **a kérelemmel érintett ingatlanrész** Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2012. (IX.14.) rendeletével jóváhagyott, és többször módosított Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve (továbbiakban: HÉSZ) értelmében **Ge, azaz egyéb nem zavaró hatású gazdasági terület övezetbe került besorolásra.**

**A HÉSZ 8/A. § (1)-(3) bekezdéseiben foglalt, az egyéb nem zavaró hatású gazdasági területre (Ge) vonatkozó előírások:**

„8/A. § (1) Egyéb nem zavaró hatású gazdasági területen ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási rendeltetésű épület elhelyezésére szolgáló terület a Szabályozási Terveken Ge jellel szabályozott területfelhasználási egység.

(2) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(3) Az egyéb nem zavaró hatású gazdasági területen elhelyezhető épületek:

- a) az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál.
- b) raktárok és más tároló építmények,
- c) kereskedelmi, szolgáltató területen is elhelyezhető létesítmények,
- d) az övezet területén az a) pontban felsorolt rendeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.
- e) az övezet területén kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épületszintterület 5%-a mértékéig.”

Megállapítottam továbbá, hogy a tervezett telekalakítás egy megelőző munkarészét képezi az ingatlanrész belterületbe vonásához, valamint ezt követően a használati módnak megfelelő telekhatár-rendezéshez.

**Fentiek figyelembevételével a telekalakítási engedélyezési eljáráshoz előzetes szakhatósági hozzájárulásomat megadtam.**

Szakhatósági állásfoglalásomat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44. §. (1) bekezdése, az épített környezetet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. §-a, a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8) FVM rendelet, a HÉSZ

és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) módosított Korm. rendelet alapján adtam meg.

Hatáskörömet és illetékességemet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3/B. mellékletének 2. pontja állapítja meg.

Jelen szakhatósági hozzájárulásom kérelmezőt nem mentesíti az egyéb szakhatóságoktól történő állásfoglalások beszerzése alól."

A földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog visszajegyzése miatt megkeresett **Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályának** 289-4/2017. számú **nyilatkozata** szerint:

„Fenti hivatkozási számú ügyiratában, az **Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt.**, 4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29. alatti gazdasági társaság képviselőjében eljáró dr. Simon József vezető jogtanácsos - 4440 Tiszavasvári, Kabay János utca 29. - kérelmére, a Tiszavasvári külterületén lévő 0284/8 helyrajzi számú földrészlet megosztására indult telekalakítási engedélyezés ügyében, mint a telekalakítással érintett ingatlan egyik rendelkezési jogosultjától kéri nyilatkozatunkat azzal kapcsolatban, hogy a telekalakítás) ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor, melyik ingatlan tulajdoni lapjára kerüljön feltüntetésre a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

Az ügy vizsgálata során megállapítottam, hogy az érintett - **Tiszavasvári 0284/8 hrsz-ú** - ingatlanra földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban, **62297/1998.08.07.** ügyiratszám alatt, jogelődünk a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földhivatal javára, a **89-3356** jelű vízszintes földmérési alappont védelme érdekében.

A megküldött változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz (munkaszám: 23/2017, készítő: B.NÉGY-N Bt.) alapján megállapítható, hogy a vízszintes alappont a telekalakítás után a **tiszavasvári 0284/16** helyrajzi számú földrészletre esik, ezért a használati jogra vonatkozó bejegyzést – a megosztás átvezetése esetén - ezen ingatlan tulajdoni lapjára kell rávezetni.

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal, mint a tiszavasvári 0284/8 helyrajzi számú ingatlanon fennálló használati jog jogosultjának jogutódja, a használati jog fenntartása mellett a telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatását**

**tudomásul veszi.**

Kérem, hogy – **döntésébe foglalva** - szíveskedjen a kérelmező figyelmét felhívni a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 27. § (2) – (5) bekezdéseiben foglalt, a földmérési jelek védelmét szolgáló alappont-megóvási kötelezettségre.

Amennyiben ugyanis az alappont elpusztul, megrongálódik vagy használhatatlanná válik, a pótlás költségeit az Fttv. 27. § (2) – (5) bekezdéseiben foglaltak szerint kell viselni.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezések az alábbiak:

„(2) Az ingatlan tulajdonosának, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlójának (vagyonkezelőjének) tartózkodnia kell minden olyan tevékenységtől, amely az ingatlanon lévő földmérési jel megrongálódásához vagy megsemmisüléséhez vezethet. A földmérési jel megrongálódását vagy megsemmisülését az ingatlan tulajdonosa, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója (vagyonkezelője) a

területileg illetékes ingatlanügyi hatóságnak köteles a tudomására jutását követően haladéktalanul, de legkésőbb tizenöt napon belül bejelenteni.

(3) A földmérési jel áthelyezésének, megszüntetésének költségeit az viseli, akinek az áthelyezés vagy a megszüntetés az érdekében áll.

(4) A földmérési jel megóvása az ingatlan mindenkori tulajdonosának, a tulajdonosi jogok gyakorlójának (vagyonkezelőjének), jogszerű használójának a kötelezettsége.

(5) Az ingatlanügyi hatóság az elmozdított, megrongált vagy megsemmisült földmérési jel helyreállítását az ingatlan mindenkori jogszerű használójának, ennek hiányában tulajdonosának költségére rendeli el. Az ingatlanügyi hatóság döntésével szemben a fellebbezés kizárt. A költségek adók módjára behajtandó köztartozásnak minősülnek."

Kérem továbbá, hogy **az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása során a 30040/2014. ügyiratszámú, a földmérési alappontokra vonatkozó használati jog bejegyzésekkel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási szakmai véleményben leírtak alapján járjanak el, vagyis a bejegyzés az alábbiakban be is idézett - az aktuális szervezeti változásokra aktualizált - egységes formula szerint történjen meg.**

A bejegyzés során a jogszabályi előírásoknak és egyúttal a szakmai véleménynek megfelelően kell a jogosultat megnevezni, illetve a használati joggal érintett terület nagyságát sem konkrét számadatként, hanem a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 13. § (1) bekezdésében foglalt lehetőségek közül az ingatlan „természetben meghatározott részére” kell bejegyezni:

**„Jogosult:** Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

**Megj.:** Az alappont és a védőberendezései által elfoglalt területre. A pontazonosító: 89-3356"

**A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának eredménye, valamint Ibrány Város Jegyzője Építésügyi Iroda 5357-2/2017. számú szakhatósági állásfoglalása alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Az előzetes szakhatósági állásfoglalást a **Rendelet 24. § (1)-(2)** bekezdése alapján vettem figyelembe:

**„24. § (1)** A járási hivatal, valamint a kormányhivatal a telekalakítási eljárásban a 3. mellékletben meghatározott feltételek fennállása esetén, az ott megjelölt szakkérdéseket is köteles vizsgálni, továbbá - ha a szakkérdés vizsgálatára hatáskörrel nem rendelkezik - a 3. melléklet B) részében meghatározott hatóságokat, mint kijelölt szakhatóságokat köteles megkeresni.

**(2)** Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére az ingatlanügyi hatósági hatáskörében eljáró járási hivatal hatályos záradékával ellátott változási vázrajz és területkimutatás csatolásával a szakhatóságként kijelölt hatóság hat hónapig felhasználható előzetes szakhatósági állásfoglalás ad ki."

A vázrajzok záradékolása a **földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § c) pontja** alapján történt: " Az ingatlan fekvése szerinti járási (fővárosi kerületi) hivatal ingatlanügyi hatósági jogkörben végzett földmérési és térképészeti feladatai:

c) ellátja az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező vázrajzok és vázlatok vizsgálatát és záradékolását,"

A vázrajzok újrazáradékolása a **Rendelet 23. § (4)** bekezdése alapján történt: **„(4)** A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat jogerőre

emelkedésétől számított egy évig hatályos. A telekalakítási eljárásban a változási vázrajzot a járási hivatal – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja.”

A szakhatóságok megkeresésére a **Rendelet 24. § (4)** bekezdése alapján került sor: „A járási hivatal a kérelem mellékleteként benyújtott telekalakítási dokumentációt 15 napon belül megvizsgálja. A járási hivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó terület-kimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi az alapját a 3. melléklet szerinti szakkérdések vizsgálatának, valamint a 3. mellékletben kijelölt szakhatóság vagy szakértő megkeresésének, ha előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre.”

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díját a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló **166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (1) és (2)** bekezdése határozza meg.

A fellebbezési határidőről a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló **2004. évi CXL. törvény 99. § (1)** bekezdése rendelkezik:

„A fellebbezést - ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül lehet előterjeszteni.”

A fellebbezési eljárás díját a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló **166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (3)** bekezdése határozza meg:

„A telekalakítási engedélyezési eljárásban hozott döntés ellen benyújtott fellebbezés díja 30000 forint.”

A Nyíregyházi Járási Hivatal hatáskörét a **Korm. rendelet 53. §-a**, illetékességét a **Korm. rendelet 3. § (3) c) pontja** állapítja meg.

**Nyíregyháza, 2017. december 15.**



**Dr. Galambos Ildikó**

hivatalvezető

nevében és megbízásából

  
**Orosz Istvánné**

földhivatali szakügyintéző