

27. Ismertesse

a) a telekalakítás szabályait, az engedélyezési eljárást!

Telekalakítás szabályai:

Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.

Telekalakítás – a kisajátításra vonatkozó jogszabályban foglaltak kivételével – csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítási engedélykérelemhez telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási dokumentáció új építési telek kialakítása érdekében történő telekalakítási eljárásához szükséges, egymással összevethető rajzi munkarészből és táblázatos jegyzékből álló dokumentáció. A telekalakítási dokumentáció rajzi munkarésze a tervező által – az ingatlan-nyilvántartási térkép másolata alapján – készített, a telekalakítás utáni állapotot tartalmazó térkép.

Telekalakítási engedélyezési eljárás

Az építésügyi hatóságtól telekalakítási engedélyt kell kérni az alábbi telekalakításfajtához:

1. telekcsoport újraosztásához,
2. telekfelosztáshoz,
3. telekegyesítéshez és
4. telekhatár-rendezéshez.

A telekalakítás a változás megvalósítására irányuló közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkezett változásnak a z ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével zárul.

2010. január 1. napjával a Kormány építésügyi hatóságként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti telekalakítási eljárásokban - a műemléki védetség alatt álló, valamint a honvédelmi és katonai célú ingatlanok kivételével - első fokon a körzeti földhivatalt, másodfokon a megyei földhivatalt jelöli ki. **(338/2006.**

(XII.23.) Korm. rendelet)

A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők:

- telekalakítási engedélyezési eljárás,
- egyesített telekalakítási eljárás, mely magába foglalja a telekalakítás engedélyezésére és a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárást.

A telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat:

- a) a telekalakítással érintett bármelyik telek bármelyik tulajdonosa,
- b) közös tulajdonban álló telek esetén bármelyik tulajdonostárs,
- c) aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít,
- d) az elbirtoklás megállapítása iránt polgári peres eljárást kezdeményező,
- e) ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, a tulajdonostársaknak a telek területnagyság szerinti többsége,
- f) az a személy, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott.

Egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelmet az - a (3) bekezdés szerinti kérelem benyújtására jogosult - nyújthat be, aki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására egyébként jogosult.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemnek a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényben meghatározottakon túl a következő adatokat kell tartalmaznia:

- a) természetes személy kérelmező esetén a természetes személyazonosító adatokat,
- b) gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a gazdálkodó szervezet statisztikai számjelét,
- c) a telekalakítással érintett tel(k)ek helyrajzi számát, a tel(k)ek fekvése szerinti település megjelölésével,
- d) a kérelmezett telekalakítási eljárás típusának (telekalakítási engedélyezési eljárás vagy egyesített telekalakítási eljárás) megjelölését,
- e) a telekalakítás célját (telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, telek-határrendezés)
- f) az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, és a földhivatalok honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez minden esetben mellékelni kell a külön jogszabályban meghatározott geodéziai tervezési szakterületen építészeti-műszaki tervezési jogosultsággal és ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő által elkészített telekalakítási dokumentációt. A telekalakítási dokumentáció a 3. mellékletben felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő 30 munkanap. Amennyiben a telekalakítási dokumentáció záradékolása a kérelem benyújtása előtt megtörtént, az ügyintézési határidő 22 munkanap.

A Kormány a földhivatal telekalakítási eljárásában a szakkérdés elbírálása kérdésében hatóságokat szakhatóságként jelöli ki. Az előzetes szakhatósági állásfoglalás csak a földhivatal által záradékolat változási vázrajz és területkimutatás alapján kérhető.