|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Előzetes szakhatósági állásfoglalás kérelem, telekalakítási engedélyezési eljáráshoz**

Név, lakcím \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

kérem, hogy a Nyíregyháza \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hrsz.-ú (\*belterületi, külterületi, külterületi zártkerti) teleknek/telkeknek, – jelen kérelmem mellékletét képező, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ számú, a Földhivatal által záradékolt vázrajz szerinti – telekalakításának (\*telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár rendezés, telekcsoport újraosztása), a Járási Földhivatalnál történő telekalakítási engedélyezési eljárásához, az előzetes szakhatósági állásfoglalását megadni szíveskedjék.

A kérelmezett telkekre érvényes, végrehajtható építési engedély \*VAN / NINCS.

A telekalakítási helyszínrajzon jelölt épületeken kívül a kérelmezett telkeken más épület \*VAN / NINCS.

A telekalakítás tervezett utat, tervezett útszélesítést, vagy meglévő út csatlakozást \*ÉRINT / NEM ÉRINT

Amennyiben a kérelmezett telek valamelyikére van érvényes végrehajtható építési engedély, vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmény, azok iktatási száma: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**A kérelemhez csatolt mellékletek:**

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ számú, a Földhivatal által záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás (minimum 1 pld. eredeti).
* Földmérő által készített telekalakítási helyszínrajz (minimum 1 pld. eredeti)
* A vázrajzot és a telekalakítási helyszínrajzot készítő földmérő tervező nyilatkozata (minimum 1 pld. eredeti).
* Egyéb (pld. szabályszerű meghatalmazás, megállapodás, aláírási címpédány, út kezelőjének a kérelmezett telekalakításhoz adott nyilatkozata, út, útszélesítés létrehozásának biztosítását igazoló okirat, út létestés megvalósítását igazoló okirat, közmű-üzemeltetői nyilatkozat, más szakhatóság állásfoglalása, stb.) irat:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_pld.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_pld.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_pld.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_pld.

(Amennyiben a telekalakítás tervezett utat, tervezett útszélesítést, vagy meglévő útcsatlakozást érint, továbbá meglévő út területében változást eredményez,az út kezelőjének, a kérelmezett telekalakításhoz adott nyilatkozatát is mellékelni kell. Ezen túlmenően az út, útszélesítés létrehozásának biztosítását igazoló okiratot, okiratokat (pld. kérelmezőnek/tulajdonosnak az út leendő tulajdonosával kötött előzetes megállapodása), új út, új útszakasz esetén pedig az út létestés megvalósítását igazoló okiratot is mellékelni kell.)

Kelt: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

Kérelmező/Kérelmezők/Ingatlan tulajdonos/Ingatlannal rendelkezni jogosult:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Név, aláírás, lakcím, elérhetőség)

(Nem természetes személy esetében aláíró neve, cégszerű aláírás, (aláírási címpéldány mellékelésével) cím, elérhetőség)

**(\* A megfelelő rész aláhúzandó.)**

T Á J É K O Z T A T Á S

a Járási Földhivatalnál történő telekalakítási engedélyezési eljárásához kapcsolódó, előzetes szakhatósági/szakhatósági állásfoglalás eljáráshoz.

A földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) alapján, 2010. január 1-től, – a műemléki védettség alatt álló, valamint a honvédelmi és katonai célú ingatlanok kivételével – a Járási Földhivatal a telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatására illetékességgel és hatáskörrel rendelkező elsőfokú építésügyi hatóság.

A földhivatal telekalakítási engedélyezési eljárásában, szakhatóságként veszünk részt, mint egyéb (nem telekalakítási) építésügyi hatósági ügyekben első fokon eljáró építésügyi hatóság. Szakhatósági eljárásunk során, a Korm. rendelet 4. melléklete 1. pontjában foglalt szakkérdés vizsgálata, a tervezett telekalakításnak a helyi építési szabályzatnak, szabályozási tervnek, továbbá, az ahhoz kapcsolódó általános érvényű kötelező építésügyi előírásoknak és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglalt feltételeknek való megfelelés vizsgálata történik.

A Korm. rendelet alapján:

Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a szakhatóságként kijelölt hatóság – hat hónapig felhasználható – előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki. Az előzetes szakhatósági állásfoglalás csak a földhivatal által záradékolt változási vázrajz és terület-kimutatás alapján kérhető.

Ha az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre, akkor a földhivatal a záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó terület-kimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolatának megküldésével keresi meg a szakhatóságokat állásfoglalásuk beszerzése céljából.

A földhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó terület-kimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz („alátámasztó munkarész”) a telekalakítási dokumentáció részét képezi.

A településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. § (2) 3. pontja, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 32. § 34. § (1), (2) bekezdése alapján, a telekalakítási tervdokumentáció, építészeti-műszaki tervdokumentációnak minősül.

**Az Étv. 33. § (1) bekezdése alapján a** **tervező felelősaz általa készített építészeti-műszaki terv:**

műszaki tartalmának szakszerűségéért,valós állapotnak megfelelő tartalmáért,a jogszabályok, szabályzatok, építési előírások, betartásáért, a tervdokumentáció készítésében (részben vagy folyamatosan) részt vevő, a tervezői feladat szakmai tartalmának megfelelő szakismerettel és jogosultsággal rendelkező szakági tervezők kiválasztásáért, a szakági tervezők közötti egyeztetések koordinálásáért, terveik összehangolásáért.

A telekalakítási helyszínrajz tervdokumentációnak tartalmaznia kell mindazon adatokat, ábrázolásokat, szöveges kiegészítéseket stb., ami alapján a Korm. rendelet 4. melléklete 1. pontjában foglalt szakkérdések teljes körűen vizsgálhatóak, és igazolható, hogy a telekalakítás az építésügyi jogszabályoknak megfelel. Ez alapvetően több kötelező tartalmi elemet jelent mint amit a Korm. rendelet alapként meghatároz, és amely többlet tartalmi elemeket a tervezett telekalakítás jogszabályi feltételeknek való megfelelés megállapításához, az építésügyi jogszabályok és azokhoz kapcsolódó általános érvényű kötelező építésügyi előírások, továbbá a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (KET) 37. § (5), 45/A. § (6), 50. § (1), (4), 52. § (1) bekezdése alapján tartalmaznia kell.

Az előzőekben leírtak alapján, a telekalakítási tervdokumentációk előkészítése során a tervezőnek alapos jogszabályi, helyszíni ismerettel, rendkívül körültekintően szükséges eljárni. Célszerű az előkészítésben körültekintően közreműködni kérelmezőnek is. Ehhez kapcsolódóan a következőkre kiemelten felhívjuk a figyelmet:

1. Amennyiben műemlékvédelem alatt áll a kérelmezett telek, vagy azok valamelyike, akkor nem a Járási Földhivatal az engedélyező hatóság, hanem a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal. Ebben az esetben, a telekalakítási tervdokumentáció elkészítése előtt indokolt velük egyeztetni.

2. Amennyiben a telekalakításban a Korm. rendelet 4. mellékletében felsorolt szakhatóság érintett, indokolt a telekalakítási tervdokumentáció elkészítése előtt az érintett szakhatóságokkal egyeztetni.

3. Amennyiben a telekalakítás termőföld „végleges művelésből való kivonásával” érintett, indokolt a telekalakítási tervdokumentáció elkészítése előtt a Járási Földhivatallal, mint földvédelmi hatósággal egyeztetni.

4. Amennyiben a telekalakítás tervezett utat, tervezett útszélesítést, vagy meglévő útcsatlakozást érint, továbbá meglévő út területében változást eredményez, a szakhatósági eljárásunkhoz, a telekalakítás engedélyezését kérelmezőnek mellékelnie kell az út kezelőjének, a kérelmezett telekalakításhoz adott nyilatkozatát. Ezen túlmenően az út, útszélesítés létrehozásának biztosítását igazoló okiratot, okiratokat (pld. előzetes megállapodás), új út, új útszakasz esetén az út létestés megvalósítását igazoló okiratot is mellékelni kell.

5. Az építésügyi jogszabályi előírásokban foglalt feltételeknek való megfelelés vizsgálatához – a Korm. rendelet előírásain túlmenően – a telekalakítási helyszínrajzon, a kérelmezett területen meglévő összes épületet ábrázolni kell. Amennyiben az előírt telekszélesség vagy mélység, oldalkert, hátsókert minimális mérettel, vagy ahhoz közeli mérettel alakul ki, azok méretét merőleges mérettel ábrázolni kell. A telekalakítási helyszínrajzon – a Korm. rendelet előírásain túlmenően – a helyszíni állapot és a tervezett telekalakítástól függően szükséges lehet más meglévő, tervezett építmény, építményrész ábrázolása is (pl. meglévő kapubehajtó/kapubehajtók, meglévő kerítés, közműakna, közművezeték, szolgalmi joggal érintett terület, vasút-út-repülőtér védőterület, stb.). Ugyancsak szükség lehet a jogszabály rendelkezéseinek megfelelő gépjármű elhelyezés biztosításának igazolásához parkolási mérlegre, az előírt zöldterület biztosításának igazolásához zöldterület számításra, a tervezett oldal-telekhatár felé eső nyílászárók, szellőzők méretei megadására, a kialakuló telekre átnyúló eresz csatorna ábrázolására méretekkel.

6. A jól elkészített telekalakítási helyszínrajz mint „alátámasztó munkarész”, szakhatósági eljárásunkhoz nélkülözhetetlen. Azt az előzetes szakhatósági állásfoglalás kérelemhez, vagy az engedélyező hatóság általi megkereséshez mellékelni kell.

7. Tekintettel a földmérő tervezői felelősségre, továbbá arra, hogy a Ket. alapján kérelmező hívható fel nyilatkozattételre, az eljárások felesleges elhúzódásának továbbá megrendelő/kérelmező és tervező földmérő közötti felesleges viták elkerülése érdekében indokolt, hogy a telekalakítás engedélyezését kérelmező/megrendelő, a tervező földmérő tervezői nyilatkozatát is mellékelje kérelméhez.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet „A tervezői nyilatkozat tartalma” fejezet alatti 19. § rendelkezéseinek értelemszerű alkalmazásával, a tervező földmérő tervezői nyilatkozatának az alábbiakat is indokolt tartalmaznia:

* A felelős tervező és a szakági tervezők nevét, címét, jogosultságuk számát.
* Az általuk tervezett telekalakítási tervdokumentáció (rész) megnevezését, a kérelmező nevét, megnevezését.
* Az általa tervezett telekalakítás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak.
* A telekalakítási helyszínrajzon a természetben meglévő minden épületet ábrázolt, az épületeket építményeket a természetbeni állapotnak megfelelően ábrázolta, a telekalakítási helyszínrajz a hatósági/szakhatósági döntéshez szükséges minden ábrázolást, adatot, számítást, leírást tartalmaz.

A szakhatósági állásfoglalás elbírálásra továbbá, szakhatósági hozzájárulásokra, engedélyezésre alkalmas telekalakítási helyszínrajz és változási vázrajz elkészítése alapos jogszabályi és helyszíni ismeretet, továbbá előkészítő munkát igényel a tervező részéről. Az előkészítés a kérelmező, az ingatlan tulajdonos részéről is jelentős odafigyelést, tájékozódást, közreműködést igényel.