

Telekalakítás

(telekmegosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés)

Mire jó?

a. Telekmegosztás:

Megosztás esetén egy nagyobb telekből két vagy több új telek kerül kialakításra. Pl.: a telek egy részét el akarják adni, vagy az osztatlan közös tulajdont meg szeretnék szüntetni.

b. Telekegyesítés:

Erre akkor van szükség, amikor kettő, vagy több telek van egymás mellett és szeretnék, ha ezek összevonásra kerülnének, és a továbbiakban egy helyrajzi számon szerepelnének. Pl. építkezés, ingatlanadó miatt.

c. Telekhatár-rendezés:

Két földrészlet közti olyan határvonal-változás, mely optimálisan rendezi a két földrészlet közti határvonalat úgy, hogy nem változtatja meg azok területét (pl. két csík formájú frsz. keresztbeosztása).

Ha a rendezett határral érintett földrészletek területe megváltozik, az már a megosztás körébe tartozik, ugyanúgy, mint minden egyéb variáció a telekalakításra, mely itt nem került felsorolásra!

Fontos!

Minden telekalakítás engedélyköteles a helyileg illetékes polgármesteri hivatal, mint elsőfokú építéshatóság által. Ennek oka, hogy a helyi polgármesteri hivatal felelős a település változásaiért, hosszútávú fejlődéséért. A telekalakítási kérelmeket a hivatal a részletes rendezési terv előírásai szerint bírálja el, mely nyilvános és sok esetben a település honlapján is megtekinthető.

Munkamenet:

1 Elvi telekalakítási engedély beszerzése

* A telekalakítás megkezdése előtt célszerű úgynevezett elvi telekalakítási engedélyt beszerezni az illetékes polgármesteri hivataltól. Ha ez rendelkezésre áll, akkor biztos, hogy a tervezett telekalakítást a hatóság engedélyezni fogja. Ehhez elegendő, ha a tulajdonos egy térképmásolaton (a földhivatalban szerezhető be) pirossal bejelöli az új osztóvonalat, és szövegesen leírja a telekalakításra vonatkozó elképzeléseit. Ha az elvi telekalakítási engedély nem kerül beszerzésre, akkor előállhat olyan helyzet, hogy bár a földmérő a munkát műszakilag hibátlanul elvégezte, a földhivatal ezt jóvá is hagyta, de a területileg illetékes polgármesteri hivatal - mint a helység önkormányzatának hatósági érdekképviselője - a telekalakítást mégsem engedélyezi. Ezért a földmérő nem felelős!!!

Lásd még a „Tájékoztató telekalakítás esetén az ügyfél teendőiről” című részről!

Az elvi engedély szóban is megkérhető, nem szükséges írásban, de csak akkor érdemes, ha nem bonyolult az eset, azaz egyértelműen meg lehet állapodni az építéshatósági előadóval a részletekben, hogy ne fordulhasson elő a fent leírt eset!

2 Adatok beszerzése a földhivataltól

A földmérő beszerzi a munkájához szükséges adatokat az illetékes földhivataltól és megvizsgálja, hogy azok között van-e ellentmondás (pl. területszámítási, térképezési hiba). Ritkán előfordul ilyen, akkor a telekalakítást egy földhivatali hatósági vizsgálat és határozat előzi meg.

3 Helyszíni állapot felmérése

Terepi mérés következik, melynek során a földmérő felméri a helyszíni állapotot és meggyőződik arról, hogy a nyilvántartási adatok (térképi-jogi határvonal, terület) mennyiben egyeznek meg a helyszíni használattal. Ezt egyeztetve a megbízóval elkészíti a változási vázrajzot.

1 Földhivatali anyagleadás

A megfelelő munkarészeket a geodéta leadja a földhivatalba.

5 Földhivatali záradékolás

Földhivatali záradékolás (vizsgálat) után a földhivatal térképezi a változást. Ellenőrzi, hogy a munkarészek földmérési szempontból helyesek-e, illetve az érvényben lévő szabályzat szerint készültek-e. A földhivatali záradékolás kb. 30 napot vesz igénybe!

6 Vázrajzok átadása, kitűzés

Földhivatali záradékolás után a földmérő visszakapja a vázrajzokat és átadja a megbízónak, valamint a helyszínen kitűzi az új osztóvonalak törés- és sarokpontjait.

7 Szerződés készítése

*A telekalakítás ezzel sajnos még nincs kész. El kell készíteni a telekalakítási, illetve közös tulajdont megszüntető szerződést, melyben a feleknek rendelkezniük kell a tulajdoni lapon szereplő szolgalmakról, kötelezettségekről, jelzálogbejegyzésekről és a tulajdoni hányadról. A földhivatali előadó ez alapján hozza létre a változás utáni tulajdoni lapok tartalmát. Ez ügyvédi hatáskörbe tartozik. A szerződéskötéshez cégünk tud ügyvédet ajánlani. A záradékolt vázrajzokat a bal alsó sarokban minden érintett tulajdonos által aláírva 5 eredeti példányban és egy kérelem (nyomtatvány) kíséretében a tulajdonosnak kell beadnia a polgármesteri hivatalhoz megkérve a végleges telekalakítási engedélyt.

8 Földhivatali átvezetéshez az iktatóban kell leadni:

*A polgármesteri hivatal által jóváhagyott anyagot (engedélyezett vázrajzok, végleges telekalakítási határozat) egy kérelem (nyomtatvány) és telekalakítási szerződés kíséretében vissza kell vinni a földhivatalba, hogy az ingatlan-nyilvántartásba vezessék át a változásokat. (Így lesz az új helyrajzi számokhoz tulajdoni lap). A földhivatali záradék csak 1 évig érvényes! Ha ezen idő alatt a telekalakítással kapcsolatos iratok nem jutnak vissza a földhivatalhoz, akkor azokat újra záradékoltatni kell.

A *-gal jelölt feladatok elvégzése nem tartozik a földmérő feladatkörébe (így ezeket a munkadíj sem tartalmazza). Külön megállapodás alapján rendelhetők meg!

Határidők:

2-4. pont: a megrendeléstől számított 1-2 hét.

5-6. pont: földhivatali vizsgálat miatt kb. 30 nap.

HP-GEO Bt.

Balogh Péter Attila - földmérő mérnök

Iroda: Szentendre, Hamvas Béla u. 22. I/5.

Mobil: 06 (30) 913 0949

E-mail: info@hpgeo.hu

Web: www.hpgeo.hu