Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete
részére

Devecser
Deák tér 1.

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Angler Melinda és Zsigmond János 8460 Devecser, Eötvös Lóránd utca 2. szám alatti lakosok az alábbi kéréssel fordulunk a Tisztelt Képviselő-testülethez:

A Képviselő-testület a 102/2026.(III.11.) Kt. határozatában arról döntött, hogy a Devecser Város Önkormányzata tulajdonát képező Devecser 2113 hrsz.-ú „Kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 839 m^2 nagyságú ingatlant és a Devecser 2116 hrsz.-ú „Kivett beépítetlen terület" megnevezésű, 839 m^2 nagyságú ingatlant bruttó 2.500,- Ft/m^2 áron, bruttó 4.195.000,- Ft összegért értékesíti részünkre azzal a feltétellel, hogy kötelesek vagyunk telekalakítási eljárással a két telket egyesíteni és az ingatlant 3 éven belül beépíteni.

A telekalakítási eljárást elindítottuk, azonban a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. a fenti ingatlanokra vonatkozó telekalakítási engedélyezési kérelmünket elutasította arra hivatkozva, hogy a telekalakítása a hatályos jogszabályokban foglalt előírásoknak, valamint a helyi településrendezési és építési követelményeknek nem felel meg. Az elutasító határozatot csatoltan megküldjük.

Az adásvételi szerződés 17. pontjában rögzítésre került, hogy a képviselő-testületi határozatban foglaltak alapján a felek megállapodnak, a vevők pedig vállalják, hogy az érintett ingatlanokat telekalakítási eljárással egyesítik, a 11. pontjában pedig az ingatlanok 3 éven belüli beépítése került vállalásra.

Mivel az országos és a helyi szabályozás nem teszi lehetővé a telkek összevonását, a megvásárolt ingatlanokkal kapcsolatban azt a vállalást tesszük, hogy 3 éven belül beépítjük a Devecser 2116 hrsz-ú ingatlant és elvégezzük a Devecser 2113 hrsz-ú ingatlan fásítását, parkosítását.

A fentiekben leírtakra tekintettel kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a két telek egyesítését előíró kötelezettséget vonja vissza, a Devecser 2113 hrsz-ú ingatlan esetében törölje a 3 éves beépítési kötelezettséget és járuljon hozzá az adásvételi szerződés oly módon történő módosításához, hogy a szerződésből a telekegyesítési kötelezettség, illetve a Devecser 2113 hrsz-ú ingatlan esetében a 3 éves beépítési kötelezettség törlésre kerüljön.

D e v e c s e r , 2026. október 29.

K ö s z ö n e t t e l :

Angler Melinda **Zsigmond János**

VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	801066/5/2026.	**Tárgy:**	telekalakítási eljárás
Ügyintéző:	Németh Richárd	**Hiv. szám:**	-
Szerv. egység:	Földhivatali Osztály 1.		
Telefon:	88/511-319	**Melléklet:**	-

Határozat

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (továbbiakban: Kormányhivatal) ZSIGMOND JÁNOS (8460 Devecser, Eötvös Loránd utca 2.) képviseletében eljáró: Vidosa László (8300 Tapolca, Szent L. u. 1.) által benyújtott, Devecser 2113 és 2116 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telekalakítási engedélyezési kérelmet

elutasítja.

A telekalakítási engedély kiadásához a szakkérdésben megkeresett Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) a VE/05/01340-2/2026. számú feljegyzésében az alábbi véleményt adta:

A Devecser 2113 és 2116 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítás:

a) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (a továbbiakban: MaTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint a Balaton vízparti területeinél a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) kormányrendelet (továbbiakban: BATÉK) telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak,
b) a településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) kormányrendeletben (a továbbiakban: TÉKA) és az R1. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint,

c) a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek

nem felel meg.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani.
A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon nyújthatja be.
Az elektronikus ügyintézésre a magánszemélyek számára is az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon van lehetőség.
A keresetlevél benyújtásakor az alábbiak kiválasztása szükséges:
Témacsoport: jogorvoslat
Ügytípus: közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása
Címzett: Kormányhivatal
A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a fél bizonyítékként hivatkozik, amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.
Ha a felperes jogi képviselővel jár el, a keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét.
A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélkezési szünet nem érinti.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, a fél azonban azonnali jogvédelem keretében halasztó hatály elrendelését kérheti. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.
A bíróság tanácsa az azonnali jogvédelem iránti kérelemről a bírósághoz érkezésétől számított tizenöt napon belül dönt. Hiánypótlásnak nincs helye. A bíróság a kérelem teljesítését biztosíték adásához kötheti.

A halasztó hatály elrendelése esetén a döntés nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánította.

A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) bírálja el. A Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti.
A felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - a közigazgatási bírósági eljárásban illetékfeljegyzési jog illeti meg.

Indokolás

ZSIGMOND JÁNOS (8460 Devecser, Eötvös Loránd utca 2.) képviseletében eljáró: Vidosa László (8300 Tapolca, Szent L. u. 1.) a fenti ügyiratszámon érkezett kérelmében a rendelkező részben feltüntetett ingatlanok vonatkozásában telekalakítási engedélyezési eljárás megindítását kérte a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 1. számú szervezeti egységétől.

A kérelem vizsgálata során megállapításra került, hogy az eljárás lefolytatásához szükséges dokumentációk becsatolásra kerültek.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) R1 23/B. § (1) bekezdése alapján megkerestem a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodát, mint az eljárásban közreműködő, szervezeti egységen belül szakértelemmel rendelkező hatóságot, hogy a szakkérdés vonatkozásában szakmai álláspontját feljegyzésben rögzítse.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának VE/05/01340-2/2026. számú feljegyzése az alábbiakat rögzítette:

„A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. a Devecser, 2113 és 2116 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítási engedélyezési eljárásban az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R1.) 23/B. §-a alapján szakkérdés vizsgálat tárgyában megkereste a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészét.

Vizsgált szakkérdés:

Az R1. 23/B. § (1) bekezdése szerint a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás

a) a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (a továbbiakban: **MaTrT**) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (IV. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: **MvM rendelet**), valamint a Balaton vízparti területeinél a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) kormányrendelet (továbbiakban: **BATÉK**) telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak,
b) a településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) kormányrendeletben (a továbbiakban: **TÉKA**) és az **R1**. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint,
c) a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó **helyi településrendezési és építési követelményeknek**

megfelel-e.

A szakkérdés vizsgálat során tett megállapítások:

I. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásai:
Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 7/2019. (III. 28.) önkormányzati rendelete, valamint annak mellékletét képező szabályozási terve (a továbbiakban: HÉSZ) a telekalakításban érintett ingatlanokat Lke1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja.

Az Lke1 jelű építési övezet övezeti előírásai [HÉSZ 2. melléklet]:

– a legkisebb kialakítható telek területe:	800 m2
– a legkisebb kialakítható telek szélessége:	16 m
– a beépítési mód:	oldalhatáron álló
– a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	30%
– a megengedett legnagyobb épületmagasság:	5,0 m
– a zöldfelület legkisebb mértéke:	50%

II. A jogszabályi előírásoknak való megfelelés vizsgálata:

II./1 A HÉSZ-nek és a TÉKA előírásainak történő megfelelés vizsgálata:

A tárgyi ingatlanok Devecser város délnyugati részén, az Erkel Ferenc utca – Attila király utca – Eszterházy utca és Liszt Ferenc utca által lehatárolt telektömbben helyezkednek el. Az ingatlanok a Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 12/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 9. § (1) bekezdés e) pontja alapján a **Makovecz-lakópark** településkép szempontjából meghatározó területén (a továbbiakban: MT) helyezkednek el.

Az organikus, komplex településépítészeti elvek alapján megtervezett és megvalósított városrész szerkezete szabályos képet mutat: a terület szabályos telekstruktúrával, oldalhatáron álló, hagyományos falusias lakóterületeket idéző fésűs vagy fésűs-fogas beépítési móddal rendelkezik, ahol az épületek azonos szélességéből fakadó ritmusa tovább erősítik a településkép megjelenését. Az arculathoz és a nyugodt utcaképhez az épületek közel azonos magassága is hozzájárul. A különböző alapterületű házak a méretkülönbségük ellenére is harmonikusan illeszkednek az utcaképbe.

A TÉKA 1. § (1) bekezdése szerint: „*Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, **telket alakítani**, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni **e rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad**.*"

A TÉKA 1. § (2) bekezdése szerint: „*A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket együttesen kell érvényesíteni.*"

A TÉKA 2. §-a alapján: „***A telek alakítása**, valamint az építmény, tájépítészeti alkotás tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetésének megváltoztatása, rendeltetési egységek számának megváltoztatása **során gondoskodni kell** (...) b) **a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről** (...).*"

A telek- és utcaszerkezet összehangolása teremt alapot a településszövet alakítására, elősegítve, hogy az építmények közötti beépítetlen terek az ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó funkcionális kertekké és udvarokká formálódjanak.

A tárgyi telektömbön belül – a sarokingatlanok kivételével – a telkek területe megközelítőleg 837 m². A telektömb egységes karakterét az adja, hogy a telkek hasonló alapterületűek és utcafronti szélességük a telekmélységükhöz képest jelentősebb kisebb, téglalap alakú.

A telekalakítási helyszínrajz szerint a tervezett telekalakítás előtt a 2113 és 2116 hrsz.-ú ingatlanok területe 839 m2, telekszélességük 22 m, beépítettségük 0%.

A telekalakítás során kialakuló 2113 hrsz.-ú, beépítetlen ingatlan telekszélessége 44 m-re, területe pedig 1678 m²-re növekedne, ami több mint kétszerese az övezeti előírás szerinti legkisebb kialakítható telekterületnek. Az összevonással létrejövő ingatlan közel négyzet alakúvá válna.

A tervezett telekalakítás vizsgálatának az érintett telkekre vonatkozó övezeti előírásoknak történő megfelelőségének igazolása mellett a településrendezés összefüggéseire is ki kell terjednie, azaz az nem eredményezhet a településrendezési eszközökkel ellentétes, rendezetlen telekszerkezetet.

A HÉSZ-ben meghatározott övezeti paraméterek egymással összefüggő szabályozási rendszert alkotnak. **Településrendezési alapelv, hogy egy építési övezeten belül közel azonos méretű és struktúrájú telkek alakuljanak ki.**

Az építési övezeti besorolások a meglévő és tervezett funkciók, a beépítési intenzitás, valamint a karakterbeli sajátosságok alapján biztosítják, hogy az azonos helyzetben lévő ingatlanokat azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illethessék meg.

A tárgyi telekalakítás során kialakuló telek a telektömbben található ingatlanokhoz képest jelentősen nagyobb beépíthető alapterülettel rendelkezne, ami a környező ingatlanokhoz képest aránytalanul magas építési potenciált összpontosítana egyetlen telken. A nagyobb telekterület és az egybefüggő építési hely a telektömb karakterétől eltérő léptékű épülettömegek és burkolt felületek elhelyezését tenné lehetővé és településképi szempontból idegen elemként jelenne meg a telektömbben. A megduplázott telekszélesség megbontaná a tömb kialakult morfológiai egységét, ami veszélyeztetné az utcakép ritmusát, a településrészre jellemző karakteri egységet.

Az építési hely vizsgálata:

A telekalakítással érintett ingatlanok beépítetlenek, így meglévő épületek építési helyhez viszonyított helyzetének vizsgálata nem releváns.

II./2. Az R1.-nek történő megfelelés vizsgálata:

Az R1. 23/B. § (3) bekezdése értelmében **a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az R1. 23/B. § (1) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.**

Az R1. 23/E. § (3) bekezdése szerint: „Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a **településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.**"

Az R1. 23/E. § (3) bekezdésével ellentétben a tervezett telekegyesítés **nem eredményez** a településrendezési és településképi követelményeknek jobban megfelelő állapotot. A két szabályos, a lakópark eredeti koncepciójába illeszkedő telek összevonása megbontaná az utcakép térbeli egyensúlyát és településképi illeszkedés szempontjából kedvezőtlenebb, rendezetlen állapotot idézne elő.

Fenteik alapján a tervezett telekalakítás ellentétes az R1. 23/E. § (3) bekezdésével.

Egyebekben a tárgyi telekalakítás az R1. 23/E. § (1)-(2), (4)-(7) bekezdéseinek és 23/J. §-aiban foglaltaknak megfelel, a 23/F., 23/G., 23/I. és 24. §-aiban foglalt szempontok nem relevánsak, 23/H. §-a szerinti nyilatkozat benyújtásra került. A nyilatkozat szerint a tárgyi telkeken nincs tervezett vagy folyamatban lévő építési tevékenység.

II./3. A Méptv. előírásainak történő megfelelés vizsgálata:

A Méptv. 88. § (1) bekezdése szerint: „***Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.***"

A Méptv. 81. § (3) bekezdése szerint: „Építési tevékenységet végezni, **telket alakítani** – az e törvényben és a végrehajtására kiadott **kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.** (...)"

A Méptv. 6. § (4) bekezdése szerint a **hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve** előírja, hogy a tervezés során az épület karakterének **illeszkednie kell a kialakult állapot** szellemiségéhez, **a tájkarakterhez és a településképhez. Az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására a telek és utcaszerkezet teremt alapot.**

A homogén településszerkezet – mint védendő érték – megőrzése és a telekalakítások során a tömb karakteréhez való illeszkedés biztosítása olyan alapvető követelmények, amelyeknek a tervezett telekalakítás **nem felel meg**. Megállapítható, hogy a telekegyesítés megbontaná a telektömbben kialakult homogén telekszerkezetet, **ami sértené az építési övezeteken belüli arányos jogok és kötelezettségek elvét.**

Fenteik alapján a tervezett telekalakítás ellentétes a Méptv. 6. § (4) bekezdésével , ebből adódóan nem felel meg a Méptv. 88. § (1) bekezdésének sem.

A tárgyi telekalakítás új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő telket nem érint, ezért a Méptv. 88. § (4) bekezdését **nem vizsgáltam**.

II./4. A MaTrT-nek és MvM rendeletnek, valamint BATÉK-nak történő megfelelés vizsgálata:

Devecser város nem része a MaTrT negyedik részében lehatárolt Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területének és a Balaton vízparti területének, ezért a MaTrT, valamint a BATÉK telekalakítást érintő előírásainak történő megfelelést **nem kellett vizsgálni**.

Megállapítottam, hogy a telekalakítás az MvM rendelet telekalakításra vonatkozó előírásaival **nem ellentétes**.

A szakkérdés vizsgálat eredménye:
A szakkérdés vizsgálat során megállapítottam, hogy a Devecser, 2113 és 2116 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás a Feljegyzés II./1 és II./2 bekezdéseiben részletezett okok miatt az R1. 23/B. § (1) bekezdés előírásainak **nem felel meg**."

Az eljáró hatóság a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájának VE/05/01340-2/2026. számú feljegyzését, mint bizonyítékot megvizsgálta és az alábbiak szerint értékelte:

A feljegyzésben szereplő tények, adatok a tényállással összhangban vannak:
- A HÉSZ-nek és a TÉKA előírásainak történő megfelelés vizsgálata:
- Az ingatlan beépítettsége a 415/2026 munkaszámú telekalakítási helyszínrajz adatai szerint:

A változás előtt: 2113 hrsz.: 0%
2116 hrsz.: 0%
A változás után: 2113 hrsz.: 0 %

- A kialakuló ingatlan területe:
A telekalakítás után kialakuló ingatlan területe a 415/2026 munkaszámú változási vázrajz adatai szerint:
2113 hrsz.: 1678 m^2

A telekfelosztásra vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terve a telekalakításban érintett földrészleteket Lke1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja, melynek legkisebb kialakítható telek területe: 800 m^2, illetve a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
Az ingatlanok a Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 12/2018. (V. 30.) önkormányzati rendelete 9. § (1) bekezdés e) pontja alapján a Makovecz-lakópark településkép szempontjából meghatározó területén helyezkednek el.

A városrész szerkezete szabályos telekstruktúrájú, oldalhatáron álló hagyományos falusias lakóterületet jellemző beépítési móddal rendelkezik, ahol a földrészletek területe közel azonos térmértékű, illetve az épületek magassága is közel azonos.

A TÉKA 1. § (2) bekezdése szerint: „*A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket együttesen kell érvényesíteni.*"

A TÉKA 2. §-a alapján telket úgy kell alakítani, hogy gondoskodni kell a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről.

Településrendezési alapelv, hogy egy építési övezeten belül közel azonos méretű és struktúrájú telkek alakuljanak ki.

Az azonos helyzetben lévő ingatlanokat azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy illethessék meg.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda feljegyzéséből megállapítottam, hogy a telekegyesítés következtében a telektömbre jellemző szélességű és területű telkektől eltérő, a minimális telekméretnél több mint kétszer nagyobb területű, illetve közel négyzet alakú ingatlan jönne létre, amely nem illeszkedne a településrész és a telektömb telekszerkezetébe és építészeti arculatába.

- II./2. Az R1.-nek történő megfelelés vizsgálata:

Az R1. 23/B. § (3) bekezdése értelmében a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, mert a tervezett telekalakítás az R1. 23/B. § (1) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

A két önálló földrészlet összevonásával létrejövő telek megbontaná a telektömb kialakult struktúráját és a településképi illeszkedés tekintetében a korábbiakhoz képest kedvezőtlenebb rendezetlen helyzetet hozna létre.

Településrendezési és településképi szempontból a tervezett telekegyesítés nem eredményez a korábbiakhoz képest kedvezőbb állapotot.
A tervezett telekalakítás ellentétes az R1. 23/E. § (3) bekezdésével.

A rendelkező részben megnevezett ingatlanok telekalakítása ellentétes az HÉSZ és a TÉKA előírásaival.

- II./3. A Méptv. előírásainak történő megfelelés vizsgálata:

A Méptv. 88. § (1) bekezdése alapján:
„Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen."

A Méptv. 81. § (3) bekezdése szerint telket a kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

A Méptv. 6. § (4) bekezdése előírja a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét.
A tervezés során az épület karakterének illeszkednie kell a kialakult állapot szellemiségéhez, a tájkarakterhez és a településképhez. Az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására a telek és utcaszerkezet teremt alapot.
Megállapítható, hogy a telekegyesítés megbontaná a telektömbben kialakult homogén telekszerkezetet, ami sértené az építési övezeteken belüli arányos jogok és kötelezettségek elvét.

A tervezett telekegyesítés ellentétes a Méptv. 6. § (4) bekezdésével, illetve nem felel meg a Méptv. 88. § (1) bekezdésének sem.

- R1. 23/E. (1)-(2), (4)-(7), 23/J. §-ban és 24. §-ban foglaltaknak való megfelelés vizsgálata:
A telekalakítás az R1. 23/E. (1)-(2), (4)-(7) bekezdéseinek és 23/J. §-aiban foglaltaknak megfelel, a 23/F., 23/G., 23/I. és 24. §-aiban foglalt szempontok nem relevánsak.

Ügyfél kérelmében előadta - az R1. 23/H. § (1) bekezdésben előírtak szerint -, hogy az eljárással érintett ingatlanokon nincs tervezett vagy folyamatban lévő építési tevékenység.
A 88. § (4) bekezdését nem kellett vizsgálni, mivel a tervezett telekalakítás új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő telket nem érint.

- A MaTrT-nek és MvM rendeletnek, valamint BATÉK-nak történő megfelelés vizsgálata:
A MaTrT, valamint a BATÉK telekalakítást érintő előírásainak történő megfelelést nem kellett vizsgálni, mert Devecser város nem része a MaTrT negyedik részében lehatárolt Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területének és a Balaton vízparti területének.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda feljegyzéséből megállapítottam, hogy a telekalakítás az MvM rendelet telekalakításra vonatkozó előírásaival nem ellentétes.

A feljegyzésben szereplő jogszabályi hivatkozások helytállóak és relevánsak.

Az Állami Főépítészi Iroda az eljáró hatóság álláspontja szerint megalapozott szakmai véleményt tartalmaz, megállapításai okszerűek, azokat a feljegyzésben rögzített adatok és tények, illetve jogszabályi hivatkozások alátámasztják.

Az eljáró hatóság egyetért a feljegyzésben foglaltakkal és a vizsgálat eredményeként levont konklúzióval, azaz hogy mivel a telekalakítás a fentiek szerint az R1. 23/B. § (1) bekezdésében és a Méptv. 88. § (1) bekezdésében rögzített előírásoknak nem felel meg, ezért a telekalakítás nem felel meg a jogszabályi rendelkezéseknek.

A fenti indokokra figyelemmel a Kormányhivatal a kérelmezett telekalakítást a Kr. R1. 23/B. § alapján a rendelkező részben foglaltak szerint elutasította.

Kr. R1 23/B. § (3) bekezdése alapján:

„(3) A telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg."

Továbbá a Kormányhivatal tájékoztatja, hogy a tulajdoni lap(ok) III. részén bejegyzett „Telekalakítási eljárás megindítása" ténye, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 154. § (1) bekezdése alapján a határozat véglegessé válását követően törlésre kerül.

Az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 10. § (1.) bekezdésében meghatározott 38.000,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat a kérelmező átutalással megfizette.

A határozat a döntésben hivatkozott jogszabályhelyeken alapul.

Az eljárást az ingatlanügyi hatóság teljes eljárásban folytatta le, mivel az eljárás során szakkérdés vizsgálatára volt szükség.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 37-39. §-án, 50-51. §-án, 52-53. §-án, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdés aa) és b) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja, a 37. § (1) bekezdése, az 53. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a 3. § (3) bekezdés b) pontja alapozza meg.

Ajka, 2026. 10. 19.

Fröhlichné Hamar Edit
kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Bolla Krisztina
osztályvezetői feladatok ellátásával
megbízott kormánytisztviselő

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
209.

Földhivatali Főosztály
8400 Ajka, Szabadság tér 12.
telefon: 88/511-310, e-mail: ajka.foldhivatal@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 360311941

A határozatról értesülnek:

1) ZSIGMOND JÁNOS	8460 Devecser, Eötvös Loránd utca 2.
2) ANGLER MELINDA	8460 Devecser, Eötvös Loránd utca 2.
3) Vidosa László	8300 Tapolca, Szent L. u. 1.
4) Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	8200 Veszprém, Megyeház tér 1. (KRID: 566185331)
5) Irattár	