Határozati javaslat

Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testülete a KEHOP-2.2.2-15-2021-00172 és a KEHOP_PLUSZ-2.1.10-23-2024-00020 azonosítószámú projektek megvalósításához a **„Gelse központú agglomeráció szennyvízelvezetése és -tisztítása”** című projekt megvalósítása keretében a Pölöskefő településen szennyvízátemelő kiépítése végett **megvásárolja** a pölöskefői ingatlan-nyilvántartásban szereplő **202/1. hrsz-ú** 54 m2 nagyságú kivett szennyvízátemelő művelési ágú ingatlan ¼ tulajdoni hányadát Czinderi Tibor Istvánné 8773 Pölöskefő, Széchenyi u. 21. szám alatti lakostól, ¼ tulajdoni hányadát Hepp Csabáné 8773 Pölöskefő, Kossuth u. 25. szám alatti lakostól, valamint 2/4 tulajdoni hányadát Czinderi Tibor 8773 Pölöskefő, Széchenyi utca 21. szám alatti lakostól összesen **60.000.-Ft**, azaz Hatvanezer forint vételárért.

Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza Markotán Mária polgármestert, hogy az ügyben teljes jogkörrel eljárjon.
Az önkormányzat egyúttal meghatalmazza Dr. Berke Tamás egyéni ügyvédet (8800. Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. fsz.3.) hogy a szerződéseket készítse elő, s meghatalmazza a Földhivatal előtti mindennemű eljárással.

Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a polgármestert a szerződés megkötésével és a szükséges intézkedések megtételével.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: Markotán Mária polgármester

K.m.f.

Markotán Mária sk.
polgármester

Dencsné Müller Mónika sk.
jegyző

Határozati javaslat

Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testülete a KEHOP-2.2.2-15-2021-00172 és a KEHOP_PLUSZ-2.1.10-23-2024-00020 azonosítószámú projektek megvalósításához a **„Gelse központú agglomeráció szennyvízelvezetése és -tisztítása"** című projekt megvalósítása keretében a Pölöskefő településen szennyvízátemelő kiépítése végett **megvásárolja** a pölöskefői ingatlan-nyilvántartásban szereplő **223. hrsz-ú** 503 m2 nagyságú kivett szennyvízátemelő művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Pintér Istvánné 8773 Pölöskefő, Kossuth u. 40. szám alatti lakostól, **500.000.-**Ft, azaz Ötszázezer forint vételárért.

Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza Markotán Mária polgármestert, hogy az ügyben teljes jogkörrel eljárjon.
Az önkormányzat egyúttal meghatalmazza Dr. Berke Tamás egyéni ügyvédet (8800. Nagykanizsa, Rozgonyi utca 2. fsz.3.) hogy a szerződéseket készítse elő, s meghatalmazza a Földhivatal előtti mindennemű eljárással.

Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a polgármestert a szerződés megkötésével és a szükséges intézkedések megtételével.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: Markotán Mária polgármester

K.m.f.

Markotán Mária sk.
polgármester

Dencsné Müller Mónika sk.
jegyző

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**202/1 202/2 hrsz: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület** **223 hrsz: kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület):	**Pölöskefő**
Utca, házszám:	**Széchenyi utca 21**
Irányítószám:	**8773**
Hrsz.:	**202/1, 202/2 és 223**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	202/1 hrsz: Czinderi Tibor Istvánné ¼ Hepp Csabáné ¼, Czinderi Tibor 2/4 223/1 hrsz: Pintér Istvánné 1/1
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Tulajdonos, forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekrészek területe:	54 + 16 m^2 ill 503 m^2 **összesen:573 m^2**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:	Nincs
Közmű-ellátottság:	Nincs
Jelenlegi funkció:	telekrészek szennyvíz átemelővel

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlítás módszere
Értékelés fordulónapja:	2025. október 13. érvényes: 90 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Pölöskefő 202/1 +202/2 hrsz. értéke:	***80.000,- Ft azaz Nyolcvanezer forint***
Pölöskefő 223 hrsz. értéke:	***500.000,- Ft azaz Ötszázezer forint***

Nagykanizsa, 2025. október 13.

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM 2004/79

ADAMIL Kft. 8800 Nagykanizsa Rákóczi u. 44. Adószám: 11910037-2-20

Neubauer László
EUFIM 2004/79.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pölöskefő Község Önkormányzata. (8773 Pölöskefő, Szabadság tér 2.) megbízta az ADAMIL Kft-t (8800 Nagykanizsa Rákóczi utca 44.) a **Pölöskefő belterület 202/1, 202/2 és 223 helyrajzi számú,** 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok 2024 évben történt értékelése új helyszíni szemle nélküli felülvizsgálatával.
Az ingatlanértékelés célja kialakított ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének megállapítása.

2 A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

EVS 2020, 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Jelen ingatlan értékelése a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2020 szabványokban meghatározott értékelési elveknek, az abban meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

2.3 Helyszíni szemle időpontja 2024. május 22. új helyszíni szemle nem történt

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lapok 2024. 03. 20.
E-közműtérképek 2024. 05. 17.
Rendezési tervek
Fényképek
Településtérkép
Megosztási vázrajzok 2024.10.24.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Pölöskefő község Zala vármegyében, középső részén található Budapesttől Ny-ra 210 km-re, Nagykanizsától É-ra 18 km-re, közvetlen agglomerációkon már túl találhatók.
Értékelt kialakítás alatt lévő telekrészek a település belterületi határában belterületen, ill külterületen találhatóak.

202/1 és 202/2 hrsz: Értékelt ingatlan a község központjától ÉNy-ra 550 méterre lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlan ÉNy-i telekrésze, környezetében lakóház, udvar, gazdasági épület, mezőgazdasági terület illetve É-ra mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok találhatók.
Szabálytalan sokszög alakú terület, K- Ny-i tájolású, Ny-i oldalán közút, kerítetlen, területe Ny-ra enyhén lejtő közel sík terület. Közművek vannak a telken, de annak csak a másik, lakóházzal már beépített részén.

223 hrsz: Értékelt ingatlan a község központjától É-ra 750 méterre beépítetlen területként nyilvántartott üres telek, környezetében lakóház, udvar, gazdasági épület, É-ra mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok találhatók.
Szabályos téglalap alakú terület, K- Ny-i tájolású, K-i oldalán közút, kerítetlen, területe Ny-ra enyhén lejtő terület. Közművek nincsenek a telken.

Érvényes rendezési tervben vizsgált ingatlanok Lf -2 övezeti besorolású területek.

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

3.1.a Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2024. 03. 20.

I. rész:

Település:	Pölöskefő
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	202
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Széljegy:	–

II. rész:

Tulajdonos bejegyzetten:	Czinderi Tibor Istvánné. ¼ Hepp Csabáné 1/4 Czinderi Tibor 2/4

III. rész:

Terhek:	–
Szolgalom, egyéb:	Haszonélvezeti jog közösen illető, holtig tartó jogosult: Czinderi Tibor Istvánné. Özvegyi jog jogosult: Czinderi Tibor Istvánné.

3.1.b Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lapok kelte: 2024. 03. 20.

I. rész:

Település:	Pölöskefő
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	223
Megnevezése:	kivett szennyvízátemelő
Terület:	1410 m^2
Széljegy:	–

II. rész:

Tulajdonos bejegyzetten:	Pintér Istvánné. 1/1 *(8773 Pölöskefő, Kossuth utca 40.)*

III. rész:

Terhek:	–
Szolgalom, egyéb:	–

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

3.2.1 Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Pölöskefő község Zala vármegyében, középső részén található Budapesttől Ny-ra 210 km-re, Nagykanizsától É-ra 18 km-re, közvetlen agglomerációkon már túl található. ***202/1 hrsz*** ingatlan a község központjától ÉNY-ra 550 méterre lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott terület, lakóházak és mezőgazdasági területek környezetében. Helyi buszközlekedéshez megálló 450 méter távolságban. 223/1 hrsz ingatlan a község központjától É-ra 750 méterre beépítetlen területként nyilvántartott üres telek, lakóházak és mezőgazdasági területek környezetében. Helyi buszközlekedéshez megálló 650 méter

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

3.2.2 Felépítmények ismertetése

Az ingatlanokon értékelendő felépítmény nem található.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt:

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: **nincs**

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: **nincs**

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: **nincs**

4.5 Érték meghatározása

4.5.1 Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2-re vetítve, de egyes esetekbe más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása
Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlításként figyelembe eladási és kínálati adatok árai a következők az értékelt ingatlanok közvetlen környezete:

Felsőrajk belterület, 1739 m^2, 2025.10., 2,95 MFt kínálati adat -10%	1527 Ft/m^2
Söjtör belterület, 2600 m^2, 2025.10., 4,9 MFt, kínálati adat -10%	1696 Ft/m^2
Orosztony belterület, 2109 m^2, 2025.10., 3,5 MFt, kínálati adat -10%	1494 Ft/m^2
Felsőrajk belterület, 1810 m^2, 2025.10., 2,99 MFt kínálati adat -10%	1487 Ft/m^2
Felsőrajk belterület, 1721 m^2, 2025.10., 2,90 MFt kínálati adat -10%	1517 Ft/m^2

(1527 + 1696 + 1494 + 1487+ 1517) / 5 = 1544,2 Ft/m^2

Értéknövelő tényező: Kisebb méretén (+10%) túl nem emelnék ki (össz+10 %).

Értékcsökkentő tényező: Közművek nélkül (-15%) közel sík (-0%) félreesőbb kistelepülésen de a település határában lévő félreesőbb elhelyezkedéssel (-30%) mást nem emelnék ki, összesen (-45%).

Fentiek figyelembevételével és az értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan hasznos alapterületére számított fajlagos értéket üres, beköltözhető állapotban a fenti adatok átlaga korrigálva a meghatározott korrekcióval:

Összes korrekció: -35% 1544,2 * (1 - 0,35) = 1004 Ft/m^2

Fajlagos korrigált egységárat 1000.- Ft/m^2-ben határoztuk meg.

HRSZ.	Alapterület (m2)	Fajlagos ár (Ft/m2)	Nyers forgalmi érték (Ft)	Egyéni korrekció (%)	Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)	Javasolt forgalmi érték kerekítve (Ft)	Egyéni korrekciók indoklása
202/1	54	1000	54 000	20	1 200	60 000	Kicsiny mérettel
202/2	16	1000	16 000	20	1 200	20 000	Kicsiny mérettel
223	503	1000	503 000	0	1 000	500 000	
Összesen:						**580 000**	

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Pölöskefő belterület 202/1 202/2 és 223 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok együttes becsült forgalmi értéke kerekítve:

580.000,- Ft

azaz Ötszáznyolcvanezer forint.

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazása megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel adata áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

Mindezek eredményeként a Pölöskefő belterület 202/1 202/2 és 223 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok együttes becsült forgalmi értéke kerekítve:

580.000,- Ft

azaz Ötszáznyolcvanezer forint.

5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet esetén – az ár kialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.

- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 360 nap

- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, a meghatározott ingatlanértékek e szerint értendők.

- A megbízás során hitelesnek tekintettem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.

- Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik.

- Meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotokat tételeznek fel.

- Feltételeztem, hogy a jelenleg érvényes részletes rendezési tervben (nincs) nem történik olyan irányú változtatás, mely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatná.

- Szerkezetekkel kapcsolatos vizsgálatokat, közművekkel kapcsolatos méréseket helyszíni szemle során szemrevételezéssel végeztem. A szemrevételezéssel történt ellenőrzés alkalmával nem tapasztalható hibákért, hiányosságokért felelősséget nem vállalok.

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

- Feltételezem hogy az ingatlan szerkezetei között, valamint a hozzá tartozó földterületen veszélyes anyagoknak minősíthető hulladékok nem találhatóak.

- Jelen értékbecslés Megrendelő számára készül, megfelel az általánosan támasztott szakmai elvárásoknak, illetve kizárólag Megrendelőt illeti meg, az csak a megrendelés céljára használható fel, harmadik fél részére nem adható át. Az értékelés harmadik fél részére csak az ADAMIL Kft. hozzájárulásával adható ki az alábbiak alapján: Jelen szakvéleményben foglalt információk és adatok a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényi követelmények, valamint az 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezés jogáról és információszabadságról szóló törvény előírásai alapján nem nyilvánosak az érintetteken túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A Pölöskefő 202/1 202/2 és 223 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok 2025. október 13. fordulónapra érvényes elfogadni javasolt együttes tehermentes **forgalmi értéke:**

580.000,- Ft

azaz Ötszáznyolcvanezer forint.

Nagykanizsa, 2025. október 13.

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MSZ EN ISO 2004/79

Neubauer László
EUFIM 2004/79.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

ADAMIL Kft. 8800 Nagykanizsa Rákóczi u. 44. Adószám: 11910337-2-20

1. MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap
- Rendezési terv
- E-közműtérkép
- Fényképek
- Településtérkép
- Új megosztási vázrajzok

ADAMIL Kft. Nagykanizsa Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478 E-mail: adamil@adamil.hu

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326
A munkavégző neve

- 62063 2/2024 Pölöskefő belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:2/

Munkaszám: 173-1/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 222 és 223 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M: 1:1000

Hatályon kívül helyezi a 621096/2023. iktatószámú változási vázrajzot!

Címkoordináták			
Hrsz	Psz	Y	X
223	1	489013	142576
	1	489053	142553
222	2	489038	142559
	3	489033	142559

830.053/25

A telekalakítást a ...../...../20..... számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

Nagykanizsa, 2025 JÚL. 11

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ága	Alrészlet min.	Alrészlet ö.	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ága	Alrészlet min.	Alrészlet ö.	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3			5	6	7	8	9			11	12	13	14
222	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-		0.1956	-	222	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-		0.2863	-	-	-
223	-	kivett, beépítetlen terület	-		0.1410	-	223	-	kivett, szennyvíztelep	-		0.0503	-		-
Összesen:					0.3366	-	Összesen:					0.3366	-	-	-

Siófok, 2024.09.13.

Készítő: .....
Weber Mónika
földmérő ig. száma:7239

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
földmérés
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Adószám: 14250727-2-14

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Nagykanizsa, 2024. 2024 OKT. 24 hó ..... nap

Minőséget tanúsító: .....
Strung Csaba ingatlanrendező földmérő
Ing.rend.min.száma: 1805/2003

STRUNG CSABA
ingatlanrendező földmérő
ig.sz.: 1805/2003
GD-T/07-0986

Záradékoló:.....
Ing.rend.min.száma.: Faragó Aliz,

P.H.

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT. - 62063 3/2024 - Pölöskefő belterület
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Tel.: 06-30-256-0326
A munkavégző neve

E-2/2024
620434/2025
E-3/2025

Munkaszám: 173-2/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1724/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 202 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M: 1:2000

Hatályon kívül helyezi a 621080/2023. iktatószámú változási vázrajzot!

830.154 25

A telekalakítást a ...../...../20..... számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

2025 JÚL. 17

Nagykanizsa, ...

Címkoordináták

Hrsz	Psz	Y	X
202/1	1	488871	142326
202/2	1	488876	142305
	2	488879	142314
	3	488894	142318
	4	488899	142318

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

A záradék az újraosztásadékolás keltezésétől számított egy évig hatályos

Nagykanizsa, ... 2025. JÚL. 21.

.....

Záradékoló

Kopcsándi Péter
IRMSZ: 2208/2012

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min.	Alrészlet ó	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min.	Alrészlet ó	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3			5	6	7	8	9			11	12	13	14
202	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-		0.2568	-	202/1	-	kivett, szennyvízátemelő	-		0.0054	-	-	-
							202/2	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-		0.0016	-	-	-
							202/3	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-		0.2498	-	-	-
Összesen:					0.2568	-	Összesen:					0.2568	-	-	-

Siófok, 2024.09.09.

GEOPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.
földmérés
8600 Siófok, Sziget u. 1.
Adószám: 14250727-2-14

Készítő: .....
Wéber Mónika
földmérő ig. száma:7239

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Nagykanizsa, 2024. 2024 OKT. 24 hó ..... nap

Minőséget tanúsító: .....
Strung Csaba
Ing.rend.min.száma: 1905/2003.

STRUNG CSABA
ingatlanrendező földmérő

Záradékoló:.....
Ing.rend.min.száma.:

P.H.

Faragó Aliz

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

830.053/2025

Véglegessé vált ..... alatt. ..... szám
Nagykanizsa, 2025 JÚL. 11
aláírás

Ügyiratszám: 830.053/2025. Tárgy: Telekalakítási engedély
Ügyintéző: Kopcsándi Péter Hiv. szám:
Telefon: 93/795-056 Melléklet: -

HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. **PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.)** kérelmére indult **Pölöskefő 222 és 223** hrsz-ú ingatlanok telekalakítását a Wéber Mónika földmérő által készített 173-1/2023. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően

engedélyezem.

A kérelmezett telekalakítással érintett ingatlan adatai:Pölöskefő, belterület

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min. ó	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min. ó	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3		5	6	7	8	9		11	12	13	14
222	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.1956	-	222	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.2863	-	-	
223	-	kivett, beépítetlen terület		0.1410	-	223	-	kivett, szennyvízátemelő	-	0.0503	-	-	
Összesen:				0.3366	-	Összesen:				0.3366	-	-	

A kérelmező a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024 (I.30.) KTM. Rendeletben előírt igazgatási és szolgáltatási díjat a Zala Vármegyei Kormányhivatal számlájára befizette.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00404-2/2025 számú szakvéleménye:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 23/B.§ (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában a Wéber Mónika földmérő által 173-1/2023 munkaszámon készített változási vázrajz alapján a Pölöskefő 222, 223 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási engedélyezésével kapcsolatban településrendezési és építésügyi szempontból az alábbi állásfoglalást adom:

a telekalakítási kérelem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT.) telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Kormányrendelet (továbbiakban:R.) 23/E-23/J. §-ban foglaltaknak, valamint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatárától való távolságra vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel."

A határozat a véglegessé válásának napjától számított egy év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a telekalakítás ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzését.

Döntésem a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez címezve, de a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. A személyesen eljáró természetes személy felperes a keresetlevelet benyújthatja írásban papír alapon (személyesen a földhivatali főosztály bármelyik ügyfélszolgálatán leadva vagy postai úton) és elektronikus úton is. Ha a személyesen eljáró természetes személy ügyfél az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapuja igénybevételével nyújthatja be. Ügyfélkapu regisztrációval kapcsolatos segítség a **http://ugyfelkapu.gov.hu** honlapon található. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás. A Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: ZALAMKH; KRID kódja: 505722115. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett jogi személy, gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője minden beadványt kizárólag hivatali kapuján vagy cégkapuján keresztül elektronikusan nyújthat be. Gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője számára a jogorvoslat során kötelező a cégkapu használata. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás.

INDOKOLÁS

Pölöskefő Község Önkormányzata (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.) kérelmezte a Pölöskefő 222 és 223 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását. A kérelmet az előírásoknak megfelelő telekalakítási dokumentációval együtt benyújtotta.

A telekalakítási eljárás során a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. a 2021.12.22-ei jogszabályváltozás miatt az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 31.§-a értelmében 23/B. § szerinti szakkérdés elbírálása végett megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodáját.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00404-2/2025 számú szakvéleményének indokolása:

„A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2025. június 5-én kelt, 830.053/2025 számú megkeresése alapján a benyújtott telekalakítási kérelemhez csatolt dokumentumokat megvizsgáltam. A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítással érintett telkek a Pölöskefő Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2006.(XI.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban:HÉSZ) alapján Lf-2 jelű falusias lakóterület övezetben helyezkednek el. A tervezett telekalakítás a településterv végrehajtását nem akadályozza, a Méptv. a MaTRT., a településképi és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a R. vonatkozó előírásainak, illetve a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel.

A R. 23/B.§(1) bekezdés alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömet és illetékességemet a Rendelet 23/B. § (1) b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024.(VI.28.) KTM utasítás 24.§ (1)-(3) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022.(XII.23.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdése állapítja meg."

Az önálló jogorvoslatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55.§. (4) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. §-ának (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. §-ának (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ának (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. §-ának (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. §-ának (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon történő előterjesztését a Kp. 39. §-ának (2) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet 6. §-ának (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. §-ának (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-ának (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. §-ának (1)–(3) bekezdése biztosítja.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 9. § (1) bekezdése; földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 36. § és 37. §-a, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) és 2.

§ (1) bekezdése, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet 1. § és 3. §-a határozza meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § alapján tájékoztatom, hogy az eljárás során az ügyintézési határidő túllépésére nem került sor.

Nagykanizsa, 2025-07-11

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kopcsándi Péter
szakügyintéző

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész (allamifoepitesz@zala.gov.hu)
2. PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.
3. Irattár

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

830.054/2025

Véglegessé vált ..... alatt. ..... szám

Nagykanizsa, 2025 JÚL. 17

.....
aláírás

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 830.054/2025.
Ügyintéző: Kopcsándi Péter
Telefon: 93/795-056

Tárgy: Telekalakítási engedély
Hiv. szám:
Melléklet: -

HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. **PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.)** kérelmére indult **Pölöskefő 202** hrsz-ú ingatlan telekalakítását a Wéber Mónika földmérő által készített 173-2/2023. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően

engedélyezem.

A kérelmezett telekalakítással érintett ingatlan adatai: Pölöskefő, belterület

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min. cl	Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet min. cl	Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3		5	6	7	8	9		11	12	13	14
202	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.2568	-	202/1	-	kivett, szennyvízátemelő	-	0.0054	-	-	
						202/2	-	kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút	-	0.0016	-		
						202/3	-	kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0.2498	-	-	
Összesen:				0.2568	-	Összesen:				0.2568	-	-	

A kérelmező a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024 (I.30.) KTM. Rendeletben előírt igazgatási és szolgáltatási díjat a Zala Vármegyei Kormányhivatal számlájára befizette.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00406-2/2025 számú szakvéleménye:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 23/B.§ (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában a Wéber Mónika földmérő által 173-2/2023 munkaszámon készített változási vázrajz alapján a Pölöskefő 202 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási engedélyezésével kapcsolatban településrendezési és építésügyi szempontból az alábbi állásfoglalást adom:

a telekalakítási kérelem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT.) telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Kormányrendelet (továbbiakban:R.) 23/E-23/J. §-ban foglaltaknak, valamint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatárától való távolságra vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel."

A határozat a véglegessé válásának napjától számított egy év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a telekalakítás ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzését.

Döntésem a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez címezve, de a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. A személyesen eljáró természetes személy felperes a keresetlevelet benyújthatja írásban papír alapon (személyesen a földhivatali főosztály bármelyik ügyfélszolgálatán leadva vagy postai úton) és elektronikus úton is. Ha a személyesen eljáró természetes személy ügyfél az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapuja igénybevételével nyújthatja be. Ügyfélkapu regisztrációval kapcsolatos segítség a **http://ugyfelkapu.gov.hu** honlapon található. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás. A Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: ZALAMKH; KRID kódja: 505722115. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett jogi személy, gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője minden beadványt kizárólag hivatali kapuján vagy cégkapuján keresztül elektronikusan nyújthat be. Gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője számára a jogorvoslat során kötelező a cégkapu használata. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás.

INDOKOLÁS

PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.) kérelmezte a Pölöskefő 202 hrsz.-ú ingatlan telekalakítását. A kérelmet az előírásoknak megfelelő telekalakítási dokumentációval együtt benyújtotta.

A telekalakítási eljárás során a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. a 2021.12.22-ei jogszabályváltozás miatt az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 31.§-a értelmében 23/B. § szerinti szakkérdés elbírálása végett megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodáját.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00406-2/2025 számú szakvéleményének indokolása:

„A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2025. június 5-én kelt, 830.054/2025 számú megkeresése alapján a benyújtott telekalakítási kérelemhez csatolt dokumentumokat megvizsgáltam. A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítással érintett telek a Pölöskefő Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2006.(IV.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban:HÉSZ) alapján Lf-2 jelű falusias lakóterület, illetve közlekedési terület övezetben helyezkedik el. A tervezett telekalakítás a településterv végrehajtását nem akadályozza, a Méptv. a MaTRT., a településképi és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a R. vonatkozó előírásainak, illetve a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel.

A R. 23/B.§(1) bekezdés alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömet és illetékességemet a Rendelet 23/B. § (1) b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024.(VI.28.) KTM utasítás 24.§ (1)-(3) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022.(XII.23.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdése állapítja meg."

Az önálló jogorvoslatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55.§. (4) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. §-ának (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. §-ának (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ának (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. §-ának (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. §-ának (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon történő előterjesztését a Kp. 39. §-ának (2) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet 6. §-ának (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. §-ának (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-ának (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. §-ának (1)–(3) bekezdése biztosítja.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 9. § (1) bekezdése; földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 36. § és 37. §-a, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) és 2.

§ (1) bekezdése, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet 1. § és 3. §-a határozza meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § alapján tájékoztatom, hogy az eljárás során az ügyintézési határidő túllépésére nem került sor.

Nagykanizsa, 2025-07-17

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából

Kopcsándi Péter
szakügyintéző

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész (allamifoepitesz@zala.gov.hu)
2. PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.
3. Dr. Berke Tamás (ügyfélkapun)
4. Irattár

ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

830.045/2025

Véglegessé vált ..... alatt. ..... számú

Nagykanizsa, 2025 SZEP 22

Ügyiratszám:	830.045/2025.	Tárgy:	Telekalakítási engedély
Ügyintéző:	Kopcsándi Péter	Hiv. szám:	
Telefon:	93/795-056	Melléklet:	-

HATÁROZAT

A Zala Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. **PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.)** kérelmére indult **Pölöskefő 1 és 224/1** hrsz-ú ingatlanok telekalakítását (telekcsoport újraosztás) a Szilágyi László földmérő által készített 620294/2025. számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően

engedélyezem

az alábbi feltétellel:

A telekalakítás során létrejövő Pölöskefő, 224/3. és 224/4. hrsz. ingatlanokon a „műemléki környezet" jogi jelleg a továbbiakban is fennáll."

A kérelmezett telekalakítással érintett ingatlan adatai: Pölöskefő, belterület

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet Min.o	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet Min.o	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	7	9	10	11	12	13
1		kivett temető		1.1398		1		kivett temető		1.1510		
224/1		kivett közút		0.8466	-	224/3		kivett közút		0.7621	-	Bej.hat.sz.: 6014/1984.10.17 Vízvezetéki szolgalmi jog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. Cím: 8800 NAGYKANIZSA Kisfaludy utca 15/A.
						224/4		kivett járda		0.0733		
Összesen:				1.9864	-					1.9864	-	

A kérelmező a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024 (I.30.) KTM. Rendeletben előírt igazgatási és szolgáltatási díjat a Zala Vármegyei Kormányhivatal számlájára befizette.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00351-2/2025 számú szakvéleménye:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 23/B.§ (1) bekezdésében meghatározott szakkérdés vonatkozásában a Szilágyi László földmérő által 55/2025 munkaszámon készített változási vázrajz alapján a Pölöskefő 1, 224/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakítási engedélyezésével kapcsolatban településrendezési és építésügyi szempontból az alábbi állásfoglalást adom:

a telekalakítási kérelem a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT.) telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Kormányrendelet (továbbiakban:R.) 23/E-23/J. §-ban foglaltaknak, valamint a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatárától való távolságra vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel."

Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA/201/491-3/2025. számú állásfoglalása:

„Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C § (2.) bekezdésben leírtak szerinti szakkérdések vizsgálata alapján a **Pölöskefő, 1 és 224/1 hrsz. ingatlan telekalakítása** ügyében az engedély megadásához a Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban Örökségvédelmi hatóság) **örökségvédelmi szempontból hozzájárul** az alábbi feltétellel:

> **A telekalakítás során létrejövő Pölöskefő, 224/3. és 224/4. hrsz. ingatlanokon a „műemléki környezet" jogi jelleg a továbbiakban is fennáll."**

A határozat a véglegessé válásának napjától számított egy év elteltével érvényét veszti, ha az érdekeltek ez idő alatt nem kérik a telekalakítás ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzését.

Döntésem a közléssel véglegessé válik, amely ellen fellebbezésnek helye nincs, az csak közigazgatási perben támadható meg. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez címezve, de a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál, a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, végrehajtására halasztó hatálya nincs, az a bíróságtól

azonnali jogvédelem keretében kérhető. A keresetlevélben tárgyalás tartása kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti, amely a www.birosag.hu oldalon elérhető. A személyesen eljáró természetes személy felperes a keresetlevelet benyújthatja írásban papír alapon (személyesen a földhivatali főosztály bármelyik ügyfélszolgálatán leadva vagy postai úton) és elektronikus úton is. Ha a személyesen eljáró természetes személy ügyfél az elektronikus kapcsolattartási módot választja, akkor a beadványait Ügyfélkapuja igénybevételével nyújthatja be. Ügyfélkapu regisztrációval kapcsolatos segítség a http://ugyfelkapu.gov.hu honlapon található. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás. A Kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: ZALAMKH; KRID kódja: 505722115. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett jogi személy, gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője minden beadványt kizárólag hivatali kapuján vagy cégkapuján keresztül elektronikusan nyújthat be. Gazdálkodó szervezet és az ügyfél jogi képviselője számára a jogorvoslat során kötelező a cégkapu használata. Az elektronikus benyújtási felület a https://e-papir.gov.hu oldalon található űrlap kitöltési szolgáltatás.

INDOKOLÁS

PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2.) kérelmezte a Pölöskefő 1 és 224/1 hrsz.-ú ingatlanok telekalakítását. A kérelmet az előírásoknak megfelelő telekalakítási dokumentációval együtt benyújtotta.

A telekalakítási eljárás során a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. a 2021.12.22-ei jogszabályváltozás miatt az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 31.§-a értelmében 23/B. § szerinti szakkérdés elbírálása végett megkereste a Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodáját, valamint szakkérdés elbírálása céljából a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályát.

Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda ZA/010/00351-5/2025 számú szakvéleményének indokolása:

„A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2025. május 28-án kelt, 830.045/2025 számú megkeresése alapján a benyújtott telekalakítási kérelemhez csatolt dokumentumokat megvizsgáltam. A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítással érintett telek a Pölöskefő Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló Pölöskefő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2006.(XI.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban:HÉSZ) alapján Kt jelű különleges beépítésre szánt temető terület, illetve közlekedési övezetben helyezkedik el.

A tervezett telekalakítás a településterv végrehajtását nem akadályozza, a Méptv. a MaTRT., a településképi és építési követelményekről szóló kormányrendelet és a R. vonatkozó előírásainak, illetve a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb

beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel.

A R. 23/B.§(1) bekezdés alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatáskörömet és illetékességemet a Rendelet 23/B. § (1) b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024.(VI.28.) KTM utasítás 24.§ (1)-(3) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022.(XII.23.) Korm. rendelet 2.§(1) bekezdése állapítja meg."

Zala Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ZA/201/491-3/2024. számú állásfoglalásának indokolása:

„A Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 2. a **Pölöskefő, 1 és 224/1 hrsz. ingatlan telekalakítása** ügyében az örökségvédelmi szakkérdések vizsgálata tárgyában 2025.05.15-én megkereste az Örökségvédelmi hatóságot. A megkereső hatóság a dokumentációt 2025. május 28-án kiegészítette.

A szakkérdés vizsgálata arra irányult, hogy az engedélyeztetni kívánt tevékenység a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.

A Hivatal rendelkezésére álló adatokból megállapításra került, hogy a telekalakítással érintett ingatlan a 6395 [20865] azonosítóval ellátott *R. k. templom ex-lege műemléki környezete* elnevezésű műemléki környezet területén található, ezért a telekalakítás során létrejövő Pölöskefő, 224/3. és 224/4. hrsz. ingatlanok esetében továbbra is indokolt a műemléki védelem fenntartása *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Kövszr.) 89. § (6) bekezdésben foglaltak alapján.

A szakkérdésben hozott állásfoglalás a Kövszr. 87. § (1), valamint a 89.§ (1)-(6) bekezdésein alapul.

A vélemény kiadásához kapcsolódó örökségvédelmi szakkérdés véleményezésére a hatáskört a Kövszr. 3. § (1.) bekezdés a) pontja, az illetékességet *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg."

Az önálló jogorvoslatot az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55.§. (4) bekezdése alapján zártam ki, s e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. §-ának (1) bekezdése alapján a közléssel véglegessé válik. A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. §-ának (1) bekezdése biztosítja. A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási

perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-ának (1) bekezdése határozza meg. A Kp. 39. §-ának (6) bekezdése alapján a keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya. A közigazgatási perben a tárgyalás tartása a Kp. 77. §-ának (2) bekezdése alapján kérhető. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes részére a keresetlevélnek nyomtatványon történő előterjesztését a Kp. 39. §-ának (2) bekezdése, valamint a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet 6. §-ának (1) bekezdése biztosítja. Az elektronikus technológiák és eszközök alkalmazása, valamint a kötelező elektronikus kapcsolattartás a Kp. 29. §-ának (1) bekezdésén és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-ának (1) bekezdésén alapul. Az azonnali jogvédelemre irányuló kérelemnek a keresetlevéllel egyidejű benyújtását a Kp. 50. §-ának (1)–(3) bekezdése biztosítja.

Hivatalom hatáskörét és illetékességét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 9. § (1) bekezdése; földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §, 36. § és 37. §-a, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) és 2. § (1) bekezdése, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2) Korm. rendelet 1. § és 3. §-a határozza meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § alapján tájékoztatom, hogy az eljárás során az ügyintézési határidő túllépésére nem került sor.

Nagykanizsa, 2025-09-17

Dr. Sifter Rózsa főispán nevében és megbízásából

Kopcsándi Péter
szakügyintéző

Kapják:

1. Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész (allamifoepitesz@zala.gov.hu)
2. ZMKH Építésügyi, Örökségvédelmi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
3. PÖLÖSKEFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8773 PÖLÖSKEFŐ Szabadság tér 2
4. DÉLZALAI VÍZ- ÉS CSATORNAMŰ ZRT. 8800 NAGYKANIZSA Kisfaludy utca 15/A.
5. Irattár