

3. A változási vázrajz és fajtái

A lista bővült olyan típusokkal ami eddig is volt, csak nem volt itt felsorolva.

Ami meglepő, hogy valamennyi vázrajz esetén az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatszerkezeti formátumában, fájlformátumában kell vizsgálatra, illetve vizsgálatra és záradékolásra benyújtani azt. Tehát azokat is, amik jelenleg nem tartalma a térképi adatbázisnak – jogok, tények, alaprajzok – és azokat is amelyek nem okoznak változást az adatbázisban, kitűzés, használati megosztás, tények, jogi jelleg kivizsgáláshoz készített szakértői vélemény. Az adatbázis szerkezetét a honlapon teszik közzé.

4. A változási vázrajzok készítésére vonatkozó előírások

Az épületek és az alaprajz kivételével minden vázrajzot alapponthálózati pontokra támaszkodva, abszolút meghatározással kell készíteni. Eddig a kitűzést sem kellett abszolút meghatározással végezni. A szabályos térképi hibák kiküszöbölésére továbbra is megmaradt a grafikus eljárás, azaz a mérésünket transzformációval illeszthetjük a térképbe.

Az 5. § (3) bekezdés mondatának második fele értelmetlen, valószínűleg az lenne itt, hogy a térképi koordinátákat kell kitűzni a terepen.

Vezeték és szolgalmi jogoknál megmaradt a terepi ellenőrzés szükségessége, ezt a jogosult nyilatkozatával lehet pótolni egyes esetekben.

Az 5. § (7) bekezdés az erdészeti nyilvántartással történő egyezővé tétel egyre sürgetőbb feladatát szolgálja.

Pontosítják a fölmérési törvényben levő kiértécsítési kötelezettséget is. Ott az szerepel, hogy mérés céljából beléphetünk az ingatlanra, ha kiértécsítjük a tulajdonost. Sajnos itt nem pontosítják, hogy ebbe beletartoznak-e a közterületek, és a megrendelő tulajdonában levő ingatlan. Elég életszerűtlen a külön kiértécsítésük. A szabályozás vélhetően egy ingatlan esetére vonatkozik, ekkor 3 tulajdonosig személyesen levélben vagy ímélnél kell küldeni, háromnál több tulajdonos esetén egynek az előbb felsorolt módokon, a többinek az illetékes önkormányzatnál hirdetményben.

Hibahatáron túli eltérés esetén ezt be kell jelenteni a hivatalnak csatolva a műszaki dokumentációt, de az nincs részletezve, hogy pontosan milyen munkarészeket kell beadni.

Ellentmondás van a 7.§ (4) és a 6. § (5) között, hogy kitűzést félbe kell-e szakítani hibahatáron túli eltérés esetén vagy nem.

Meghatározásra került, hogy mely változások kezelhetők egy vázrajzon, a sokféle kialakult gyakorlattól eltérően, csak az épület feltüntetés és bontás, az épületfeltüntetés és a kapcsolódó kivett művelési ág változása, és az önálló épület bejegyzése a földhasználati joggal együtt.

Egy új feladatot kaptunk az alappontokkal kapcsolatban telekalakításnál, kisajátításnál és közigazgatási határ változáskor, egyrészt a vázrajzon fel kell tüntetni egy 4 m sugarú kört, hogy arra vonatkozik a használati jog. Az épület falában elhelyezett magassági jel esetén az épületben és a közterületen nem kell ezt a kört berajzolni. Ha ezen munkák közben a földmérési jel másikkal, vagy új földrészletbe kerül, akkor a földmérő dolga lesz pontátadási jegyzőkönyvet felvenni a tulajdonosokkal, és benyújtani a hivatalhoz. Ha a földmérési jel megsemmisült, akkor ezt a tényt kell csak közölni a hatósággal.

Az igazságügyi szakértőknek a szakértői véleményüket az elkészítést követő 8 napon belül be kell nyújtani a hivatalba.

Több részletében változott a címkoordináták képzésének szabálya is. A teleknél több szomszédos közterülete esetén több címkoordináta lehet, és épületeknek is lehet több főbejárata, és így címkoordinátája. A generált címkoordinátákat ezentúl nem kapjuk meg adatszolgáltatáskor, és a korábban a változással érintett ingatlanon a mért címkoordinátát nem kell szerepeltetni a vázrajzon, csak a változási állományban. Csak az általunk meghatározott címkoordinátákat kell a vázrajzon

ábrázolni. 1 hektárnál nagyobb területű ingatlan esetében csak a változás környezetében kell címkoordinátákat meghatározni.

A terület-kimutatásnál újdonság a a változással érintett földrészletet terhelő jogokat, tényeket tartalmazó vázrajzmelléletekre való hivatkozások.

A külön készített terület-kimutatást az 5. és 6. melléklet szabályozza, ahol szintén keveredés van, hiszen a 6. melléklet szerint a területkimutatás belső oldalának is tartalmaznia kell azokat az adatokat, ami a címlapon van.

Vége van szabályozás a művelési ágak rövidítésére is, itt főleg a szőlő és a fásított terület esetén voltak a járások között eltérések. A gond csak az, hogy a térképi adatbázisban is ezeknek kell szerepelni, jelenleg ettől eltérő rövidítések is vannak, és sok helyen nincs is művelési ág megírás. Nem tudom hogyan történik majd meg országosan az egységesítés.

A kivett megnevezésekre mind a tulajdoni lapon, mind a térképen még nagyobb összevisszaság uralkodik. A most életbelépő szabályozás nem oldja ezt meg. Először is hiányos, például az udvar, beépítetlen terület, üzem, közút, magánút és még sok más ami a 109/1999. FVM rendelet 50. §-ban szerepel. Ugyanakkor benne van a tanya, ami az FVM rendelet szerint nem kivett megnevezés, hanem jogi jelleg. Lehet használni a kivett megnevezések rövidítését is, csak azokat nem adja meg a rendelet, így egységesség nem várható.

Több helyen is olvasható, hogy szakítottak az eddigi kék bélyegző kizárólagosságával, ezentúl a színes az előírás.

5. Részletmérés

A melléletek szerint a mérési vázlatnak nem tartalma a térképi adatbázisban már szereplő pontok száma.

Az új megfogalmazás szerint saját kezű aláírás kell, mert sajnos egyre terjedt az aláírás bélyegző használata.

A 11. mellékletben kibővítették a használható jelkulcsokat, és lehet készíteni színes mérési vázlatot is.

6. Területszámítás

Egy fontos változás, hogy a községi gyűjtőt lehet belterületen és zártkertben is használni, ha a tulajdonos hozzájárul. Ilyen feltétellel ha a térképi terület nagyobb, mint a tulajdoni lapon mindenki kérni fogja, fordított esetben várhatóan senki. Ebben a kérdésben a földmérő kötelessége és felelőssége erről tájékoztatni a megrendelőket.

Itt a 22. § (7) – (9) bekezdésében van egy új elem, a telekhatár változás esetén a jogok és tények – a 12. § (3) f) pontjában vázrajz mellékletnek nevezett – vázrajzokon vagy vázlatokon (sajnos itt sem egységes a megfogalmazás) külön elszámolása. Minden egyes jogról vagy tényről külön vázrajzot kell készíteni. A terület-kimutatásról szóló 12. § szerint annak nem tartalma a jogok és tények változás utáni területe, azok rajzilag és a területük is csak a vázrajz mellékleten jelennek meg. Bár betű szerint nézve a jogszabályt, a vázrajz melléklet terület-kimutatás tartalmát is a 12.§ határozza meg, ott meg szó sincs jogok és tények területéről.

Ez egy nagy volumenű változás, aminek a hatásait nehéz megbecsülni. Nyilvánvaló, hogy a földmérőnek több munkát, tehát magasabb vállalási árat jelent. Mi lesz az adat és vizsgálati díjakkal, a telekalakítási vázrajz meg a melléklet vázrajzok egy eljárásnak számítanak, vagy többnek? Hogyan használják fel a melléklet vázrajzokat az ingatlan-nyilvántartási eljárásban?

2018. július 9.

Összeállította Hajdú György