



Dr. Vincze László:

Birtokhatárpontok kitűzésének egyek kritikus kérdései

ÓE Alba Regia Műszaki Kar Geoinformatikai Intézet

GIS OPEN 2022. aug. 31-szept.02, Székesfehérvár

Az előadás vázlata:

- Az előadás apropója
- Általános kérdések- és válaszok
- A folyamat és kritikus pontjai
- Konklúzió



1. AZ APROPÓ

Egyre többet hallani:

- ▶ panaszokat a kitűzések kapcsán
- ▶ felületes (vitatható) kitűzésekről

Mire számítanak a Megrendelők?

arra, hogy az általuk ismert térképi (és ahhoz kapcsolódó) adatoknak megfelelő határpontjai kerülnek megjelölésre a terepen, amelyet senki nem vitat így Mindenki elfogad.



▶ **Az ingatlan-nyilvántartásról) szóló A CXLI. tv**

- ▶ 21. § (1)⁵² Az egységes ingatlan-nyilvántartás céljára a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló [2012. évi XLVI. törvény \(a továbbiakban: Fttv.\)](#) 13. § (1) bekezdésében meghatározott térképi adatbázis szolgál.

▶ **A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló XLVI. sz. tv.**

- ▶ 13. § (1)⁷¹ Az újfelméréssel készített vagy felújított állami földmérési alaptérképi adatbázis az ingatlan-nyilvántartás **átalakítását követően válik** állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázissá.
- ▶ **INyTv 84. § (1)** Ha a község egész területét vagy annak belterületét, illetve külterületét érintő olyan eljárást folytatnak le, amely az ingatlanok adatainak megváltoztatásával jár, az ingatlan-nyilvántartást át kell alakítani.

▶ **Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. tv. 2§**

- ▶ (3)⁷ Ingatlannal kapcsolatos bírósági, ügyészségi, hatósági (a továbbiakban: hatósági) eljárásokban az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapon átvezetett adatokat, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt határvonalat kell **irányadónak tekinteni.**

2. ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEK

▶ „Méret vagy terület?”

Bár legtöbbször területet említenek, de valójában a legmegbízhatóbb méretek alapján várják el a munka elkészítését és ez összhangban van a szakmai előírásokkal! Ezzel elvileg a területnek is összhangban kell lennie.

▶ „Koordináta vagy méret?”

Méret származhat:

- a korábbi hivatalos mérésekből (térképkészítésekből),
- a korábbi (előzmény) munkákból, munkarészekből,
- koordinátákból számítva.



Hányfélék a koordináták? és Honnan származnak?

- numerikus bemérésből számítottak,
- grafikus felmérésből (térképezésből) eredőek (pl. sztereofotogrammetria)
- korábbi grafikus térképről levettek (digitalizáltak).

▶ Származásuk szerint:

- ❖ terepi (új)felmérésből származóak,
- ❖ fotogrammetriai újfelmérésből keletkezőek,
- ❖ térképfelújított állapotot tükröznek, vagy
- ❖ fel nem újított (bár továbbvezetett) nyilvántartási térképről eredőek.

Ma már a vetületek szerinti különbözőséget *elvileg* elhagyhatjuk: EOVS mind, és a DAT része.



Mennyire egységesek térképi állományaink?

- Néhány **száz** település terepi újfelmérésből
- mintegy **50%-uk** fotogrammetriai (azaz grafikus) újfelmérésből átalakított (0,5-1,5 m pontossággal),
- néhány száz település felújított korábbi térkép átalakítása,
- mintegy 510 település esetében 1:2880 ma a **régi** nyilvántartási térkép digitális másolata, azaz még felújítva sincsen,
- **jó esetben** csak 2-3 ölnyire (3,8-5,7 m) pontosak



Melyik milyen?

- arról elvileg a „meta-adat”-aik tájékoztatnak,
 - elég szűkszavúan, legtöbbször a vonatkozó utasításra hivatkozva.
- ▶ Azonban:
- a 3190 belterületből 255 db van forgalomba adva (A többi forgalomba helyezett, amit mindannyian tudjuk, „önkényes”)
 - 43% az EOTR előtti szabályozások szerint készült,
 - 47 % ugyan EOTR szerint, de ezek mind digitalizálással lettek átalakítva, amelyeknél az eltolódások 50-150 cm mértékűek lehetnek



- A BEVET keretében igen kevés numerikus /digitális adat lett **bedolgozva**, Sőt! igen sok adat/munka ***nem lett*** bedolgozva!
- A digitalizálás pontatlansága gyakran 1 m feletti, eredetileg újfelmért térképek esetében is!
- a **zártkerti** térképek (ma: különleges külterületi részek) még elhanyagoltabbak (nem ritkán 3-5 m –re pontosak csak)!



▶ „Térképi vagy terepi állapot az elsődleges?”

- A térképi állapot kitűzését kérik, a terepen,
- a (környező) terepi állapot legtöbbször nem homogén
- Ebbe kell *optimálisan beilleszteni* a térképi állapotot.

▶ „(Mikor) mi tekintendő térképi állapotnak?”

- Alapvetőek a térkép készítésekor mérési anyag méretei
- a későbből származó további adatok is hozzátartoznak (mintegy megelőzik a rajzi állapotot)!
- A térképi rajzból származó adatok már másodlagosak, különösen, ha digitalizálással vagy másolatként készültek.



3. A FOLYAMAT és fontosabb kérdései

▶ **Megrendelés** kritikus pontjai:

- ▶ Van-e volt-e **bírósági eljárás**, ítélet a határvonallal kapcsolatban?
- ▶ **Ki értesíti** az érintett szomszédokat, írásos bizonyíték kell!
- ▶ Csak 1-1 szomszédot kell(-ene) értesíteni, vagy legalább 2-2-t? Miként?
- ▶ Ha a *megrendelő vállalja* az értesítést, nyilatkozzon erről *írásban!*
- ▶ Ha csak a méréskor merül fel további telekre bejutás?



Adatgyűjtés

Az ingatlan-nyilvántartási térképi **adatbázison kívül:**

- az érintetten felül legalább 2-2 szomszédos ingatlanra is kell adatokat gyűjteni:
- a települési **felmérések mérési munkarészeit**: a térképhez tartozó mérési vázlat (térképfelújításnál is) másolatát,
- a korábbi munkák mérési jegyzeteit, vázlatainak másolatát, változási vázrajzait (szükség szerint a bemérési jegyzőkönyveket, felvételi előrajzot), és a korábbi esetleges koordináta jegyzéket, függetlenül attól, hogy az adatszolgáltatás időpontjában hatályos vagy a forgalomból kivont térképi állapot alapján készültek
- ▶ akkor is, ha azt a földhivatal **„magától” nem** szolgáltatja ki! (Tisztelet a kivételnek!)



- a munka elvégzéséhez szükséges alappontok pontleírásait, stb.
- **metaadatokat** a 65. § szerinti tartalommal,
- Földmérési igazságügyi **szakértői vélemény, valamint** felmérési, térképezési vagy területszámítási **hiba bejelentéséhez** szükséges szakvélemény készítéséhez nyújtandó adatszolgáltatás esetén a (7) bekezdésben felsorolt adatok mellett – amennyiben rendelkezésre állnak – másolatban szolgáltatni kell:
 - *a)* a forgalomból **kivont analóg térképekről** készített másolatot,
 - *b)* a digitalizált forgalomból kivont térkép **transzformált állományának** kivágatát,



▶c) a korábbi felmérések mérési vázlatait, tömbrajzait, mérési jegyzeteit és a felvételi előrajzokat,

▶d) az érintett ingatlanokkal kapcsolatos ingatlanügyi **hatósági intézkedések**, műszaki munkarészek iratait, stb.

▶Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis **műszaki munkarészeit és az időközi változások során keletkezett változási vázrajzait** az ingatlan határvonalának megállapításához **kötelezően fel kell használni.**

▶A földrészletek határvonalának megállapítását az érintett földmérési alaptérkép készítési technológiájával összhangban kell elvégezni (Vagyis 207-es térképesetében aszerint, illetve a kataszteri térképi alap szerint).



Adatok elemzése, a kitűzés előkészítése

- ▶ A gyűjtött mérési adatokat az adatbázisból kinyomtatott térképmásolatra – megkülönböztethető módon – fel kell vinni, lehetőleg **aszerint**, ahogy a munkarészekben szerepel.
- ▶ A korábbi felmérési munkarészek méreteit kötelező felhasználni (ha későbbi jogerős munka nem módosította), a kitűzési vagy telekalakítási határookra vonatkozó (átvezetett) **méreteket kötelezően fel kell használni**, A korábbi munkarészekben szereplő *terepi* méretek tájékoztatnak arról, mi várhat bennünket a valóságban.
- ▶ A digitális állományból ugyancsak *ki kell számítani* a vonatkozó méreteket.
- ▶ Ha a méretek közt ellentmondás látszik, a jogerős , illetve a későbbi méret a mérvadó, esetleg rá kell kérdezni a Földhivataltól. Természetesen a terepi állapot is jelentős!



Terepi munkák

- ▶ Kitűzéskor az lenne az ideális, ha **kétszer mennénk a terepre** (nagyon bátor, szinte felelőtlen az a földmérő, aki egy lépésben kimegy és ki is kitűzi a birtokhatárt a mai magyar térképi adattartalom és pontosság mellett).
- ▶ Természetesen ezt célszerű elkerülni.
- ▶ Mégis van, hogy érdemes... még, ha ezt külön nem is fizetik ki.....(ha felmérési hibát találunk, akkor mindenképpen ezt kell tenni.) a dupla terep munka.
- ▶ **Akármilyen rosszak is a térképek,**
- ▶ legtöbbször valóban meg lehet oldani a kitűzést *általában* első "nekifutásra", különösen, ha lappal meg ki a földmérő, de elég nehéz a terepen első körben megállapítani, hogy az ad hoc kapott szakértői vázrajzok közül melyik "mennyit ér"? És miként viszonyulnak a kapott digitális állományhoz?



- ▶ A földmérőnek elemeznie kell a kapott adatokat és a terepi állapotokat. Grafikusan kell illesztenie a térképet a terepre stb. ezért **fontos az elemzés!**
- ▶ Amennyiben nagy ellentmondást találunk, akkor indítanunk kell egy térképészeti stb. **hibát javító eljárást**, és a végeredmény alapján **később** folytathatjuk a kitűzést.
- ▶ Ha nincs ellentmondás, akkor *második körben* tűzünk csak ki.
- ▶ De, ha nem szándékozunk kétszer kimenni, akkor is **azzal kell kezdeni, hogy ellenőrizzük a terepi és a térképi adatok összhangját** (továbbá, ha egyéb információt kapunk: pl. szakértői tevékenységről), **ha nem egyértelmű** valamelyik, akkor **félbe kell hagyni a munkát** és az előbbieik szerint eljárni!



Kitűzési méretek terepi meghatározása

- ▶ **Ellenőrző mérés:** gyakran elmarad és csak a kitűzés történik meg: az egyezik, vagy nem- akkor indokolt a kitűzés. De mi az egyezés?! Megfelelő hibahatárok szerint!
 - Leggyakrabban: GPS-sel, valós időben
 - Ritkábban mérőállomással
 - még ritkábban mérőszalaggal.
- ▶ Pedig az elvárt sorrend szinte fordított!
- ▶ Amire van méret (vagy mérési vonal adata), azt kellene és ugyanolyan sorrendben mérni, azok összehasonlíthatók egymással és a hibahatárokkal
- ▶ Mérőállomással gyakran „helyi rendszerben” bemérjük, majd kiszámítjuk a távolságokat, amelyek összevethetőek az adottakkal.



▶ GPS esetében ún. „nyers” koordinátákat elvileg nem szabadna kitűzni! **Előbb bemérés** történjék, majd azonosnak tekinthető pontok alapján egy **transzformáció** (nem gond ez egy laptopon)-kiválasztjuk a valóban *azonosnak* tekinthető pontokat a maradék ellentmondások alapján – és ha megoldható, *ezek között végezzük el a kitűzést szalagméréssel*

▶ Ha nincs ilyen méret, csak akkor tűzzük ki a kérdéses pontokat a terepi rendszerbe, akkor is a *transzformált koordináták alapján!* Ekkor is tekintettel kell azonban lenni a terepre és arra, hogy a pontoknak egyenesbe kellene-e esniük?!

▶ Végül a kitűzött pontokat célszerű bemérni is és azt is leadni.

▶ Majd megjelöljük fakaróval vagy hiltivel, stb.



Tájékoztatások

- ▶ A kitűzött pontokat bemutatjuk:
- ▶ nemcsak a Megrendelőnek, hanem a **megjelent érdekelteknek!**
- ▶ Amennyiben ellenvéleménnyel találkozunk, tájékoztatjuk őket arról, hogy ez tekinthető a térképi állapotnak, amiből hozzávetőlegesen N m² területi eltérés adódik (pontosabbat a megküldött vázrajzra tüntetjük fel).

Kitűzési jzkv és aláírása

- ▶ Az előkészített kitűzési jegyzőkönyvet aláírjuk. Ha nem írnák alá visszautalunk arra, hogy ez **nem birtokba** adás és ellene milyen **jogorvoslati lehetőségeik** (és milyen sorrendbe) vannak.
- ▶ Hazatérve érdemes egy alapos áttekintést végezni, hogy nem tévesztettünk-e el valamit, majd elkészítjük a végleges dokumentációt, a megfelelő **záradékokkal**. Majd ezután is mindent ellenőrizni kell (felelős **Ingtalanrendezőként!**) és benyújtjuk a munkát a földhivatali osztályhoz.

Felülvizsgálat, nyilvántartásba vétel

- ▶ Valódi (érdemi) vizsgálat nagyon ritkán történik, csak nyilvántartásba vétel.



4. Konklúzió

- ▶ A birtokhatárpontok kitűzése **nem egyszerű** munkafajta.
- ▶ Ismerni kell - a **jogszabályok** előírásain kívül -:
- ▶ A térképi állományokat általában, és a konkrét település térképének jellemzőit.
- ▶ A rendelkezésre álló **adatok körét** és felhasználási lehetőségeit.
- ▶ A korszerű **technológiákat** és alkalmazási követelményeit.
- ▶ Ki kell ismerni magunkat a **terepi körülmények** között.
- ▶ **Helyesen kell mérlegelni** a terepi állapot és az adatok összhangját.
- ▶ Folyamatosan **ellenőrzést** kell végezni.
- ▶ Szem előtt kell tartani, hogy holnap esetleg a szomszéd telket kell kitűzni.
- ▶ Át kell érezni, hogy munkánk eredményére további birtokhatárok épülnek:
- ▶ **Kitűzött pontjainkon (is) „áll” a térkép (vagy bukik a bizalom iránta)!**



Köszönöm megtisztelő figyelmüket!



vl@geo.info.hu

▶ **Az ingatlan-nyilvántartásról) szóló A CXLI. tv**

- ▶ 21. § (1)⁵² Az egységes ingatlan-nyilvántartás céljára a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló [2012. évi XLVI. törvény Fttv.](#)) 13. § (1) bekezdésében meghatározott térképi adatbázis szolgál.

▶ **A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló XLVI. sz. tv.**

- ▶ 13. § (1)⁷¹ Az újfelméréssel készített vagy **felújított** állami földmérési alaptérképi **adatbázis** az ingatlan-nyilvántartás **átalakítását követően válik** állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázissá.

▶ **Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. tv. 2§**

- ▶ (3)⁷ Ingatlannal kapcsolatos bírósági, ügyészségi, hatósági (a továbbiakban: hatósági) eljárásokban az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban ábrázolt határvonalat kell **irányadónak tekinteni.**