



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**

BUDAPEST FŐVÁROS XI. K. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST
Bocskai út 39-41.
1113



Ügyiratszám: **800271/11/2020**
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968/247
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Budapest Főváros XI. kerület Újbuda
Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út
39-41.) által kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban érdemi döntés**

**Változással érintett földrészlet: Budapest XI.
kerület 1480/1 helyrajzi számú ingatlan
telekfelosztása (T-101272 számú változási
vázrajz)**

HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: *kormányhivatal*) telekalakítási hatóság jogkörében az alábbi döntést hozta.

A kormányhivatal **Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., a továbbiakban: *kérelmező*)** beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Bácsi Lajos okleveles földmérőmérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2020. április 18-án záradékolt T-101272. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XI. kerület **1480/1** helyrajzi számú, kivett üdülőépület, udvar megnevezésű földrészlet **megosztását** – a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével – az alábbiak szerint

e n g e d é l y e z i.

Földügyi Osztály

1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963 – Fax: +36 (1) 354-2952
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatal.hu
hivatali kapu elérhetőség - hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID azonosító: 318654158

7/1668/2020

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1480/1	-	Kivett üdülőépület, udvar	-	0	2802	-	1480/2	-	Kivett üdülőépület, udvar	-	0	2723	-	
							(1480/3)		Kivett közterület, közút	-	0	79	-	
Összesen:	-		-	0	2802			-		-	0	2802	-	

I.

A szakhatóságként megkeresett Budapest Főváros XII. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője – mint településrendezési és építésügyi szakkérdésben eljáró hatóság - XIII/667-3/2020. számú

szakhatósági állásfoglalása:

„Értesítem, hogy a Budapest XI. kerület, 1480/1 helyrajzi számú földrészlet megosztására irányuló, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztályához benyújtott kérelmét megvizsgáltam.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályához beadott, 2020. március 10. napján záradékolt T-101272 számú változási vázrajz alapján a telekalakítási engedély kiadásához – építésjogi szempontból

kikötések nélkül hozzájárulok.

A telekalakítás **megfelel** a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak. Jelen szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az ügyfél a telekalakítási engedély határozat vagy az eljárást megszüntető végzés ellen nyújthat be fellebbezést.”

II.

A szakhatóságként megkeresett Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselüyeleti Főosztály – mint közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv – BP-03/404/00945-4/2020. számú

szakhatósági állásfoglalása:

„A telekalakítás során olyan terület kerül kialakításra, amelyen a későbbiekben más építmény – a közművek és az út vízelvezetését szolgáló létesítmény kivételével – nem helyezhető el, azon csak út létesülhet. A kialakuló (1480/3) helyrajzi számú „kivett közterület közút” megnevezésű ingatlanon út építéséhez a közlekedési hatóság engedélyre van szüksége.”

III.

A szakhatóságként megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró szerv – BP/2604/1090-2/2020. számú

szakhatósági állásfoglalása:

„A telekalakítási engedély kiadásához Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztálya örökségvédelmi szempontból hozzájárul.”

A telekalakítási engedély **véglegessé válását követően a változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete** - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - **újra záradékolja.**

A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított **1 évig hatályos.** A földrészletek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérvényezhető.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - a telekalakítási engedélyt annak hatályossági idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a határozat véglegessé válását követő napon - az ügyfelek külön értesítése nélkül - hivatalból törölnésre kerül.

A kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a kormányhivatalnál (1243 Budapest, Pf.:719.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybe vételével, elektronikus úton köteles benyújtani (kormányhivatal hivatali kapu rövidítése: BFKHFH, KRID kódja: 318654158.). Amennyiben jogi képviselő nélkül kívánnak eljárni a döntéssel szemben indítandó jogorvoslati eljárásban, úgy a beadványaikat kizárólag írásban, - akár a jogszabályban előírt nyomtatvány alkalmazása nélkül - terjeszthetik elő.

A bíróság a jogorvoslati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás megtartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek.

INDOKOLÁS

A kérelmező beadványára telekalakítási engedélyezési eljárás indult a **Budapest XI. kerület 1480/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása** ügyében, a **T-101272. számú változási vázrajz** alapján.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 384/2016. Korm.rendelet) alapján a kormányhivatal megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-101272. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 5103/1/2019. számon, 2020. április 18. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett szakhatóságok, az általuk megküldött állásfoglalásaikat az alábbiak szerint indokolták:

I.

A településrendezési és építésügyi szakkérdésben eljáró hatóság XIII/667-3/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

indokolása:

„Budapest XI. kerület 1480/1 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási engedélyezési eljárást folytat le Budapest Főváros Kormányhivatala.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 18. Földügyi igazgatási eljárások táblázat 7. pontja a telekalakítási eljárásban közreműködő szakhatóságként jelöli meg a telekalakítás helye szerint illetékes fővárosi kerületi önkormányzat jegyzőjét azon szakkérdésben, hogy a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.

A Telekalakítási hatóság kérésére Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály BP/1008/06242-2/2020. számú végzésében Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Jegyzőjét jelölte ki.

A szakhatósági eljárásban vizsgált szakkérdés tekintetében a tárgyi ingatlan területére a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ), valamint a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) van érvényben.

A KÉSZ mellékletét képező 1.a. melléklet, szabályozási terve alapján a 1480/1 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása Lke-3-XI-02, azaz kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki családi házas övezet.

A fentiek alapján az építési övezetben, legkisebb kialakítható telekterület 1000 m², az építési övezet beépítési módja: szabadonálló, az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség értéke 15%, az építési övezetben megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség

értéke 25%, az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriája: épületmagasság, az építési övezetben megengedett legkisebb építési magasság 0,0 m, az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság 5 m, az építési övezetben meghatározott szinterületimutató megengedett legnagyobb értéke 0,3, és az övezetben meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 75 %.

KÉSZ 5. §-a alapján kötelező telket alakítani új építés, meglévő épület bővítése esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23. § 1 bekezdése kimondja, hogy „Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 57. §-a alapján

(2) A telekalakítás a 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

24. § (1) A telekalakítás lehet:

b) telekfelosztás (2. § 24. pont),

A rendelkezésemre álló iratanyagot megvizsgálva – a jogszabályi előírások figyelembevétele mellett – a következőket állapítottam meg:

- A kialakuló ingatlanok a szabályozási tervlapon ábrázolt **kötelező szabályozási vonal alapján** alakulnak ki az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18. § szerinti rendezett telekállapot elérése érdekében.

- A telekfelosztás a telek gépjárművel történő megközelíthetőségét nem érinti.

- A telek Barackmag utca felőli előkertjében lévő épület telekalakítást megelőzően, és azt követően is előkertben található. A telekalakításra a területre érvényben lévő KÉSZ 1.a. mellékletét képező szabályozási terven feltüntetett, kötelező érvényű szabályozási vonal alapján kerül sor.

- A 2020. július 06. napján tartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy a helyszínen megfelel a mellékelt dokumentációban közölt adatoknak.

A fent leírtak alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

Az Ákr. 55. § (4) bekezdése szerint a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Döntésemet az Ákr. 55-57.§ alapján, az Ákr. 81. §-ban meghatározott tartalmi követelmények szerint hoztam meg.

Hivatalom hatásköre az Ákr. 24. § (4) bekezdésén valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 18. fejezet 7. pontja, illetékességemet Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály kijelölő BP/1008/06242-2/2020. számú végzése állapította meg."

II.

A közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv BP-03/404/00945-4/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

indokolása:

„A mellékelt, Bácsi Lajos (Bácsi és Társa Kft. 1118 Budapest, Villányi út 55-65.) földmérő mérnök által 2019. szeptember 27-én készített, BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály által 2020. április 18-án záradékolt, T-101272 számú változási vázrajz, a Budapest XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Közlekedési Osztály 2020. június 29-én kelt, XIV-89-15/2020. ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlan megosztása közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötés mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az utügyi érdekek nem sérülnek.

A telekalakítási eljárás nem útépitési engedélyezési eljárás. A rendelkező részben szereplő előírást annak érdekében tettem, hogy a (1480/3) helyrajzi számú ingatlan területe út építésére mindenkor akadálytalanul rendelkezésre álljon, és azon út építésére csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (2) bekezdésében foglaltak szerinti hatósági eljárást követően kerüljön sor.”

III.

A kulturális és örökségvédelmi szakkérdésben eljáró szerv BP/2604/1090-2/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

indokolása:

„A Budapest, XI. kerület, 1480/1 ingatlan (a tervezett megosztással érintett terület) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 7. § 35. pontja alapján, a **Miniszterelnökség Hatósági Nyilvántartásban 66476-os azonosító számon szereplő régészeti lelőhely.**

A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020. (II.28.) MvM utasítás 24. § (2) bekezdése értelmében és A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 373/2014. (XII. 2.) Korm. rendelet 4. sz. A) melléklet 2 sora alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásban az Örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatára a BFKH Örökségvédelmi Osztály jogosult.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány rendelet (a továbbiakban: 68/Rend.) 87. § (1) bekezdése alapján a szakhatósági hatáskörében eljáró vagy örökségvédelmi szakkérdést vizsgáló hatóság a nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a régészeti védőövezetet, a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket, a műemléki környezetet, a műemléki jelentőségű területet, a történeti tájat és világörökségi helyszínt vagy világörökségi területet érintő ügyben a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek. A 68./Rend 88.§ (2) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védelem hatályát nem érinti, a régészeti védelem a változás utáni 1480/2 és (1480/3) hrsz. ingatlanokon továbbra is fennáll.

Hatáskörömet a 68/Rend. 3. § a) pontja határozza meg.”

Összességében megállapítható, hogy az eljárásban érintett szakhatóságok a telekalakításhoz hozzájárultak, továbbá a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.

A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza. A határozat véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza. A rendelkező részben adott tájékoztatások a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (5) bekezdésén alapulnak. A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § (2) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre.

A kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A folyamatban lévő ügyben a kormányhivatal hatáskörébe utalt telekalakítási döntés jogalapját a fővárosi és megyei kormányhivatalok működésének egyszerűsítésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 360/2019. (XII.30.) Korm.rendelet 203. § (1) bekezdése biztosítja. A kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja.

A kormányhivatal hatásköre a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdésén, illetékessége a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontján alapul.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető kormány megbízott 3/2020. (III.03.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 220.2. pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából



Németh Árpád vezető-tanácsos

Budapest, 2020. július 27.

Kapja:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1 | BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY |
| BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64. III. | |
| 2 | BFKH FŐVÁROS KÖZLEKEDÉSFELÜGYELETI FŐ. ÜTÜGYI O. BUDAPEST III.KER.Mozaik utca 5. |
| 3 | BUDAPEST FŐVÁROS XI. K. ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA BUDAPEST Bocskai út 39-41. |
| 4 | BUDAPEST FŐVÁROS XII.KER.ÖNKORMÁNYZAT BUDAPEST XII.KER.Böszörményi út 23-25 |
| 5 | BFKH HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI FŐOSZTÁLY BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64. |
| 6 | ELMŰ HÁLÓZATI KFT BUDAPEST XIII.KERVáci út 72-74 |
| 7 | Magyar Sándor BUDAPEST XIX.KER.Klapka utca 7. I. 4. |
| 8 | Paul Antal BUDAPEST IV.KER.Böröndös utca 11. 4/7. |
| 9 | Magyar Sándorné BUDAPEST V.KER.Ferenciek tere 3 I/3/a |
| 10 | Iráttár Helyben |

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1480/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
M=1:1000

T-101272

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2019. Szeptember 30.



1072441540002019

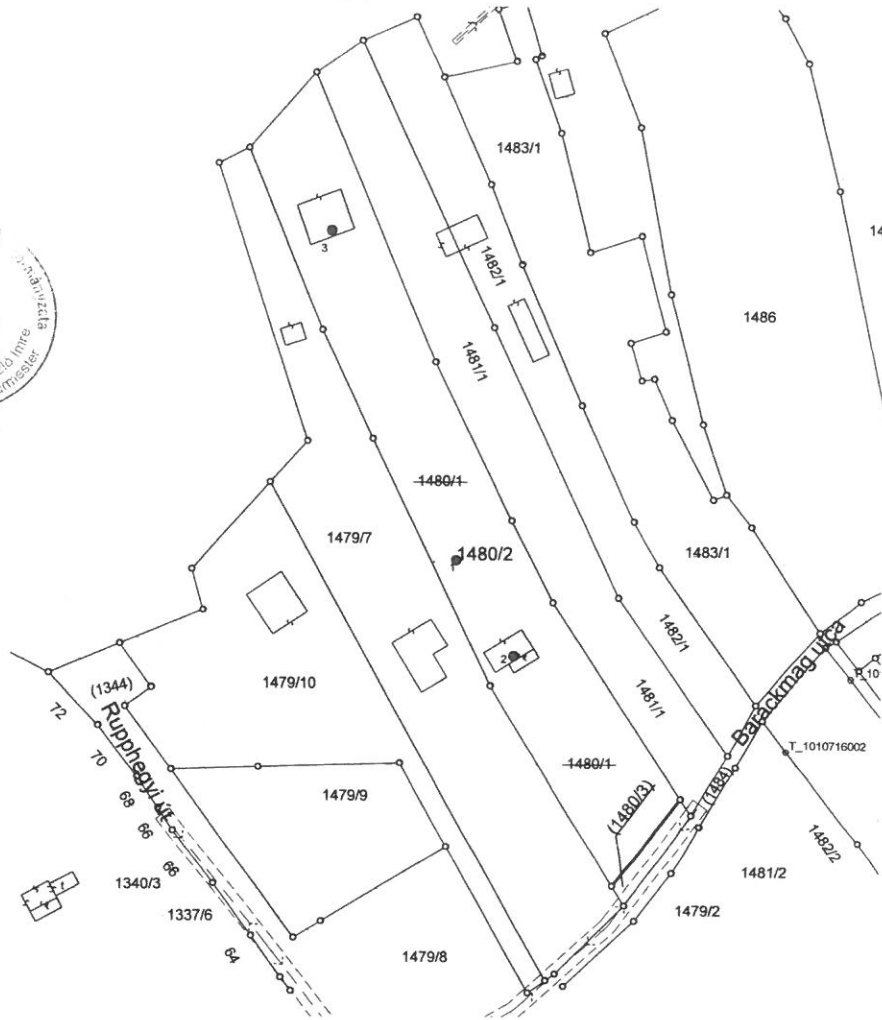
Ikt.szám: 5103

Mellékletek (db):

Alíírás:

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Dr. László Imre polgármester



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min.o.				jel	műv. ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1480/1		kivett üdülőépület, udvar		0.2802		1480/2		kivett üdülőépület, udvar		0.2723			
						(1480/3)		kivett közterület közút		0.0079		Vezetékgig 34 m ² -es (7103/307/2011) területre. Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.	
Összesen:				0.2802						0.2802			

Psz	Y	X	kód
1	644973	236569	5411
2	644984	236551	5411
3	644949	236631	5411

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Budapest, 2019. 09. 27.

Készítő és minőséget tanúsító: Bácsi Lajos okl. mérnök

Ing.rend.min.sz.: 0824/90
Földmérő ig. sz.: 7151

BÁCSI LAJOS
okl. mérnök
Ikt.: 0824/90
1118 Bp., Villányi út 55-65.
Tel.: 06-30-6328820

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.



2020. ÁPR 18. nap

Záradékoló: Kiss István

Ing.rend.min.sz.: