

**Budapest Főváros  
Kormányhivatala  
Földhivatali Főosztály**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Közponli Iktató		
Iktatószám: XXV - 31016		
2020 JÚL 03.		
előszám: Sajnos II.	melléklet db	előadó: S.P.H.

ea

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



Ügyiratszám: 800157/12/2020  
Ügyintéző: Németh Árpád  
Telefonszám: 354-2968/247  
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**

**Változással érintett földrészlet:** Budapest XI. kerület 1481/1 helyrajzi számú földrészlet megosztása (T-101121 számú változási vázrajz)

**HATÁROZAT**

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: *kormányhivatal*) földügyi igazgatási hatáskörében, a kormány megbízott felhatalmazásával eljárva, **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., a továbbiakban: *kérelmező*) beadványára indult telekalakítással összefüggő eljárásban az alábbi döntést hozta.

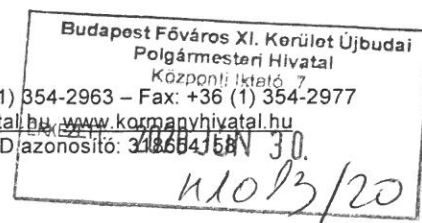
A kormányhivatal a kérelmező beadványára indult telekalakítási eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Bácsi Lajos földmérő mérnök által készített és minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2020. február 3-án záradékolt T-101121. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XI. kerület 1481 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű földrészlet **megosztását** – a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével - az alábbiak szerint

**engedélyezi.**

Változás előtt				Változás után			
Alrészlet	±	Terület	AK	Alrészlet	±	Terület	AK
							Jegyzet

1

Földügyi Osztály  
1051 Budapest, Sas utca 19. – 1243 Budapest, Pf. 719 – Telefon: +36 (1) 354-2963 – Fax: +36 (1) 354-2977  
E-mail: [foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu](mailto:foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.foldhivatal.hu](http://www.foldhivatal.hu), [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)  
hivatali kapu elérhetőség - hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID, azonosító: 310664158



Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.0	Terület		AK	Helyrajzi szám	jel	Alrészlet		Min.0	Terület		AK	Jegyzet
	2	műv. ág		4	ha				m <sup>2</sup>	7		9	műv. ág		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1481	-	kivett beépítetlen terület	-	0	1811	-	1481/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0	1779	-		
							(1481/4)		kivett közterület, közút	-	0	0032	-	Vezetékjog 3 m <sup>2</sup> -es területre	
<b>Összesen:</b>			-	0	1811					-	0	1811	-		

### I.

Kizárási ok fennállása következtében Budapest Főváros Kormányhivatala BP/1008/03385-2/2020. számú kijelölő végzése alapján a szakhatóságként megkeresett **Budapest Főváros XII. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője** – mint **településrendezési és építésügyi szakkérdésben** eljáró hatóság – **XIII/314-4/2020.** számú

#### **szakhatósági állásfoglalása:**

„Értesítem, hogy a **Budapest XI. kerület, 1481/1 helyrajzi számú földrészlet telekalakítására** irányuló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályához benyújtott megkeresését megvizsgáltam.

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályához beadott, 2020. február 17. napján záradékolt **T-101121 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 Közlekedésfelügyeleti Főosztály** – mint **közlekedésbiztonsági szakkérdésben** eljáró hatóság – **BP-03/404/00502-4/2020.** 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 (1481/4) helyrajzi számú „kivett közterület közút” megnevezésű ingatlanon út építéséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

### III.

A szakhatóságként megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró hatóság – **BP/2604/350-2/2020.** 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 akadálya 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 akadálya 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 törölni 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 úrlapbenyújtás 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 1481/1 helyrajzi számú földrészlet megosztása** ügyében, a **T-101121 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-101121 számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 3778/1/2019. számon, 2020. február 3. 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/314-4/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

**i n d o k o l á s a:**

„A tárgyban megjelölt ingatlanra vonatkozóan **Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.)** kérelmére telekalakítási engedélyezési eljárás indult a BFKH XI. kerületi Hivatalánál.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálya (1056 Budapest, Váci u. 62-64.) a 2020. február 28. napján kelt, BP/1008/03385-2/2020. számú végzésével hatóságomat jelölte ki a szakhatósági eljárás lefolytatására.

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 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) vonatkozik.

A KÉSZ-1.a számú melléklete (Szabályozási Tervlap) alapján a telekalakítással érintett ingatlanból kialakuló 1482/3 telek Lke-3-XI-02 jelű, Kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki családi házas övezetbe, míg a (1482/4) kivett közterület, közút megnevezésű ingatlan egyéb- övezetbe nem sorolt-közterületnek beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe tartozik.

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 megfelelően.”

**A rendelkezésemre álló iratanyagot megvizsgálva - a jogszabályi előírások figyelembevételével mellett - a következőket állapítottam meg:**

A kialakuló ingatlanok a szabályozási tervlapon ábrázolt **kötelező szabályozási vonal** alapján alakulnak ki a 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 kialakuló 1481/3 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában:

- A KÉSZ 5. § (1) szerint „kötelező telket alakítani új építés, meglévő épület bővítése esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.”

- Az építési telek mérete a kialakult állapot szerint sem éri el a minimális értékeket, viszont a közút kialakításához szükséges kötelező szabályozás érinti az ingatlant, ezért a telek méretére vonatkozó feltételek figyelmen kívül hagyhatók.

- A kialakuló telek beépítési paramétere megfelel a KÉSZ előírásainak.

- A telekalakítást követően kialakuló telek közterületről gépjárművel közvetlenül megközelíthető lesz.

A fent leírtak alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem. Az eljárás során eljárási költség nem merült fel.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (4) bekezdése szerint a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Hatáskörömet az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése és 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 Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályának kijelölő BP/1008/03385-2/2020. számú végzése állapította meg.

## II.

A közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv BP-03/404/00502-4/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

### *indokolása:*

„A mellékelt, Bácsi Lajos (Bácsi és Társa Kft. 1118 Budapest, Villányi út 55-65.) földmérő mérnök által 2019. július 8-án készített, BFKH XI. Kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztály által 2020. február 3-án záradékolt, T-101121 számú változási vázrajz, a Budapest XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Közlekedési Osztály 2020. április 7-én kelt, XIV-89-10/2020. 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 útügyi érdekek nem sérülnek.

A telekalakítási eljárás nem útépitési engedélyezési eljárás. A rendelkező részben szereplő előírást annak érdekében tettem, hogy a (1481/4) 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/2604/350-2/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

### *indokolása:*

„A Budapest, XI. kerület, 1481/1 hrsz. ingatlan (a tervezett megosztással érintett terület) a kulturális örökség védelméről szóló 200 I. 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. 31.) 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 történelmi 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 Korm. r. 88.§ (2) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a régészeti védelem a változás utáni 1481/3 és 1481/4 hrsz. ingatlanon továbbra is fennáll.

Hatáskörömet a Korm. r. 3. § a) pontja, illetékességemet a Korm. r. I. sz. melléklet 21. sora határozza meg."

**Összességében megállapítható, hogy az eljárásban érintett szakhatóságok a telekalakításhoz hozzájárultak, továbbá a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadályai 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 hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 1. §-a, 36. § b) pontja, 37. § (1) bekezdése, 53. § (1) bekezdése, illetékességét a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető kormány megbízott 3/2020. (III.03.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 218.1. pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából



Cseri Zoltán osztályvezető

Budapest, 2020. május 14.

Kapja:

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | BFKH FŐVÁROSI KÖZLEKEDÉSFELÜGYELETI FŐO. ÚTÜGYI O.       | BUDAPEST III.KER.Mozaik utca 5.        |
| 2 | BUDAPEST FŐVÁROS XI.KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA         | BUDAPEST XI.KER.Bocskai út 39-         |
| 3 | BUDAPEST HEGYVIDÉK XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT                 | BUDAPEST XII.KER.Böszörményi út 23-25. |
| 4 | BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐO. ÖRÖKSÉGVÉDELMI O. | BUDAPEST V.KER.Váci                    |

utca 62-64.

- 5 Dr. Lénárdt Attila
- 6 Andó Sándor
- 7 Lénárdt László Attila
- 8 ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
- 9 Irattár

BUDAPEST I.KER.Naphegy utca 38. mfsz. 1.  
BUDAPEST XI.KER.Oroszvég utca 5.  
BUDAÖRSKócsag utca 4.  
BUDAPESTPf.1104  
Helyben

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1481/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M=1:1000

T-101121

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2019. Július 11.

BFKH XI. Kerületi Hivatala  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2020. Február 17.



1052225980002019  
Ikt.szám: 3776/1  
Mellékletek (db): ....  
Alíráás:

1012891420002020  
Ikt.szám: 000157/11  
Mellékletek (db): ....  
Alíráás:



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....  
.....

5.  
A záradék az új záradékolás  
keletkezésétől számított egy évig  
hatályos.  
Budapest,



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	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	
1481/1		kivett beépítetlen terület		0.1811		1481/3		kivett beépítetlen terület		0.1779		Vezetékjog 3 m <sup>2</sup> -es (7103/307/2011) területre. Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.		
						(1481/4)		kivett közterület között		0.0032				
Összesen:				0.1811						0.1811				

Címkoordináta 1481/3 hrsz			
Psz	Y	X	kód
1	644980	236594	5411

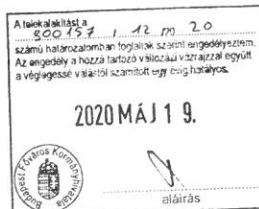
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Készítette: Budapest, 2019. 07. 08.

2020 FEBR 17.  
Budapest, 2019. .... hó ..... nap

Készítő és minőséget tanúsító: Bácsi Lajos okl. mérnök



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

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



Záradékoló: Kiss István

Ing.rend.min.sz.:

KISS ISTVÁN  
1040/2020