



Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal		
XXU-377-2/2020		
2020 AUG 11.		
hírszám	nyilvántartási szám	előadó
XXU-377/1	ab	S.P.H.
	2020	ca

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAPEST XI.KER.
Bocskai út 39-41.
1113



Ügyiratszám: 800270/11/2020
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 1482/2 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása (T-101271 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 okl. földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2020. április 18-án záradékolt T-101271. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XI. kerület 1482/2 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű földrészlet **megosztását** – a szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével - az alábbiak szerint

engedélyezi.

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

2.2593/2020

Változás előtt							Változás után								
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. 0	Terület		AK	Helyrajzi szám	jel	Alrészlet		Min. 0	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²				műv. ág	ha		m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1482/2	-	Kivett beépítetlen terület	-	-	1094	-	(1482/5)	-	Kivett közterület, közút	-	-	63	-		
							1482/6		Kivett beépítetlen terület	-	-	1031	-		
Összesen:			-	-	1094					-	-	1094	-		

I.

A szakhatóságként megkeresett Budapest Főváros XII. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője – mint településrendezési és építésügyi szakkérdésben eljáró hatóság - XIII/735-3/2020. számú

szakhatósági állásfoglalása:

„Értesítem, hogy a Budapest XI. kerület, 1482/2 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. április 18. napján záradékoltt T-101271 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 Közlekedésselügyeleti Főosztály – mint közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv – BP-03/404/01034-4/2020. 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 (1482/5) 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 szerv – BP/2604/1292-2/2020. 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 akadály 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 akadály 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 törlésre 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: BFKHFFH, 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 1482/2 helyrajzi számú ingatlan megosztása** ügyében, a **T-101271 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-101271 számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 5102/1/2019. 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/735-3/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának**

indokolása:

„Budapest XI. kerület 1482/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan telekalakítási engedélyezési eljárást folytat le Budapest Főváros Kormányhivatala.

Az egyes közterdeken 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/1008/06710-2/2020. 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 1482/2 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 szintterületimutató 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 telekalakításra a területre érvényben lévő KÉSZ 1.a. mellékletét képező szabályozási terven feltüntetett, kötelező érvényű szabályozási vonal alapján kerül sor.
- A 2020. július 27. napján tartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy a helyszín 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/1008/06710-2/2020. számú végzése állapította meg.”

II.

A közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv BP-03/404/01034-4/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

indokolása:

„A mellékelt, Bácsi Lajos (Bácsi és Társa Kft. 1118 Budapest, Villányi út 55-65.) földmérő mérnök által 2019. szeptember 29-én készített, BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály jogelődje által 2019. április 18-án záradékolt, T-101271 számú változási vázrajz, a Budapest XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Közlekedési Osztály 2020. július 14-én kelt, XIV-89-17/2020. 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 útéptézési engedélyezési eljárás. A rendelkező részben szereplő előírást annak érdekében tettem, hogy a (1482/5) helyrajzi számú ingatlan területe út építésére mindenkor akadálytalanul rendelkezésre álljon, és azok 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/2604/1292-2/2020. számú szakhatósági állásfoglalásának

indokolása:

„A Budapest, XI. kerület, 1482/2 hrsz, ingatlan (a tervezett felosztással érintett terület) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Köt.v.) 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 földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/F.§ szakasz 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 védettség hatályát nem érinti, a régészeti védelem a változás utáni (1482/5) és 1482/6 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 akadályja 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. augusztus 05.

- Kapja:
- 1 BFKH ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY
BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64. III.
 - 2 BFKH FŐVÁROS KÖZLEKEDÉSFELÜGYELETI FŐO. ÚTÜGYI O. BUDAPEST III.KER.Mozaik utca 5.
 - 3 BFKH HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI FŐOSZTÁLY BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64.
 - 4 BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDAI POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAPEST
 - 5 BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI POLG. HIV. FŐÉP. IRODA BUDAPEST
- XI.KER.Bocskai út 39-41.
XII.KER.Böszörményi utca 23-25.

6 Sándor Andrea
7 Kosztyu Tamás László
8 Irattár

BUDAPEST XI.KER.Rákó utca 30.
BUDAPEST XI.KER.Rákó utca 30.
Helyben

