



**Budapest Főváros
Kormányhivatala
Földhivatali Főosztály**

BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
BUDAPEST V.KER.
Városház utca 9-11.
1052



Ügyiratszám: **800422/8/2021**
Ügyintéző: Szatmári Kristóf
Telefonszám: 354-2950/252
E-mail: szatmari.kristof@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Budapest Főváros Önkormányzata** által
kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban – **érdemi döntés**

Változással érintett földrészlet: Budapest
XXII. kerület, belterület 220575 helyrajzi
számú ingatlan **telekfelosztása (T-102248**
számú változási vázrajz alapján)

HATÁROZAT

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

A kormányhivatal **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház utca 9-11., a továbbiakban, mint: *kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad és Rozsnyai Gábor földmérő mérnök által készített és egyben minősített, a kormányhivatal földmérési szakterülete által 2021. július 20. napján záradékolt T-102248 számú változási vázrajz alapján, a Budapest XXII. kerület, belterületi fekvésű **220575** helyrajzi számú kivett, beépítetlen terület megnevezésű földrészlet telekfelosztását – **a településrendezési és építésügyi kérdésben** - eljáró szakhatóság, **a szakhatósági állásfoglalásában foglaltak szerinti egyedi feltételekkel**, valamint a szakkérdésben eljáró hatóságok állásfoglalásainak figyelembevételével, az alábbiak szerint

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

e n g e d é l y e z i:

„A telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségéhez mellékelni kell a kialakuló (220575/2) hrsz-ú telek közterület céljára történő önkormányzati tulajdonba való átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

A kialakuló (220575/2) hrsz-ú telek közút területfelhasználási módja mellett az ingatlan-nyilvántartásban a terület közterület jellegét is be kell jegyeztetni.”

I.

A szakhatóságként kijelölt **Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Jegyzője** – mint **településrendezési és építésügyi kérdésben** eljáró szakhatóság - **XXV-623-4/2021.** számú

szakhatósági állásfoglalása:

*„A Budapest **XXII. ker., 220575 hrsz-ú** 566 m² területű telket érintő telekalakítás engedélyezéséhez, mely során a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 2021. július. 20. napján záradékolt, **T-102248** számú változási vázrajz szerinti*

220575/1 hrsz-ú **519 m² területű** (beépítetlen),

(220575/2) hrsz-ú **47 m² területű** (közterület/közút),

telkek alakulnak ki, a szakhatósági hozzájárulást – egyedi szakhatósági előírással – megadom.

Egyedi szakhatósági előírás:

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségéhez mellékelni kell a kialakuló (220575/2) hrsz-ú telek közterület céljára történő önkormányzati tulajdonba való átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

A kialakuló (220575/2) hrsz-ú telek közút területfelhasználási módja mellett az ingatlan-nyilvántartásban a terület közterület jellegét is be kell jegyeztetni.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a telekalakítással érintett telkek esetében a telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséig a telkekre új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére építési engedély nem adható.

Szakhatóságom döntése a telekalakítási ügyben eljáró hatóság eljárást befejező döntése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

II.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály** – mint **közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró hatóság** – **BP/2504/01089-2/2021.** számú

állásfoglalása:

„A telekalakítás során kialakuló (220575/2) hrsz.-ú földrészlet olyan terület, amelyen a későbbiekben más építmény – a közművek és az út vízelvezetését szolgáló létesítmény kivételével – nem

helyezhető el, azon csak út létesülhet. A kialakuló „kivett közút” megnevezésű ingatlanon út építéséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges.”

III.

A szakkérdésben megkeresett **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály** – mint kulturális örökségvédelmi szakkérdésben eljáró hatóság – BP/2604/02387-2/2021. számú

állásfoglalása:

„A telekalakítási engedély kiadásához Budapest Főváros Kormányhivatala Örökségvédelmi Osztálya - a Budapest, XXII. kerület Demján I. u. 220575 hrsz. - vélelmezhető 220575/1, 220575/2 hrsz.-re történő megosztásához - örökségvédelmi szempontból hozzájárul.”

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 követően- 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 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 XXII. kerület, belterület 220575 helyrajzi számú ingatlan telekfelosztása ügyében, a T-102248. 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-102248. számú változási vázrajzot a kormányhivatal földmérési szakterülete 604600 számon, 2021. július 20. napján záradékolta.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban megkeresett szakhatóság, valamint a szakkérdésben eljáró hatóságok az általuk megküldött állásfoglalásait az alábbiak szerint indokolták:

I.

A településrendezési és építésügyi kérdésben eljáró szakhatóság XXV-623-4/2021. számú szakhatósági állásfoglalásának

indokolása:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztálya BP/1008/07175-2/2021 számú végzésével hatóságomat jelölte ki szakhatósági eljárás lefolytatására a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál indult, a Budapest XXII. ker. 220575 hrsz-ú telek megosztásának telekalakítási ügyében.

A végzéshez melléktelték a Földhivatali Főosztály megkeresését, valamint a jogszabályban előírt záradékkal ellátott T-102248 számú változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz 1-1 hiteles másolatát.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017.(XII.29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete földügyi igazgatási eljárásokban közreműködő szakhatóságokra vonatkozó 18. táblázatának 7. sorában foglaltak alapján szakhatóságom feladata „annak elbírálása, hogy a telekalakítás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak.”

A Nemzeti Jogszabálytár (www.njt.hu) honlapján megtalálható volt a telekalakítási eljárás kezdeményezésekor hatályos, Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 10/2018.(V.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ).

A KÉSZ 2. melléklete (a továbbiakban: szabályozási tervlap) nem tartalmazza az ábrázolt szabályozási vonal töréspontjának helyére, illetve a vonal meglévő telekhatároktól való távolságára, vonatkozó adatokat (kótázást), melyek összevethetőek lennének a T-102248 számú változási vázrajz szerint kialakítani tervezett telekhatárral.

Hatóságunk a fentiek miatt megkereste Budafok-Tétény Budapest XXII. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési és Műszaki Irodáját annak tisztázása érdekében, hogy a mellékelt T-102248 számú változási vázrajz szerinti tervezett telekhatár pozíciója és a töréspont helye a telekalakítási helyszínrajz méretdadatait figyelembe véve megegyezik-e a szabályozási terv digitális állományában foglaltakkal.

Az eljárás során az alábbiakat állapítottam meg:

- A KÉSZ 2. melléklete (szabályozási terv) szerint a **220575 hrsz-ú telek** túlnyomó része „**kiemelt jelentőségű helyi központ területek**” megnevezésű, „Vt-H/BF/6” jelű építési övezetben, kisebb része „**Fővárosi jelentőségű közutak**” területén „KÖu-3” jelű övezetben fekszik. Emiatt a telket szabályozási vonal érinti, melynek formáját a szabályozási tervlap ábrázolja.
- A kialakítani tervezett telekhatárok elhelyezkedésére vonatkozóan Budafok-Tétény Budapest XXII. Kerület Főépítésze a 2021. október 25. napján kelt, BP22/18865-3/2021 számú levelében a következőkről tájékoztatót: „A megküldött-Budapest, XXII. ker. 220575 hrsz-ú ingatlan megosztására vonatkozó - T-102248 számú változási vázrajzot és telekalakítási helyszínrajzot áttanulmányoztam, és összevetettem a szabályozási terv rendelkezésünkre álló digitális állományával is. A vizsgálat eredményeként megállapítottam, hogy a megküldött változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz a területre 2021. május 11-én hatályos, 10/2018 (V.03.) számú rendelettel jóváhagyott kerületi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervnek,- melynek jóváhagyott tervlapja 1:2000 méretarányú - megfelel.”

A fentieket figyelembe véve a T-102248 számú változási vázrajz szerint kialakítani tervezett telekhatár a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal összhangban van.

A tárgyi telekalakítás szabályszerűségének további vizsgálatához szükséges szabályozási mutatók (KÉSZ 1. melléklete) a „Vt-H/BF/6” jelű övezetben fekvő telekre vonatkozóan a következők:

- a telek kialakítható legkisebb területe: 600 m²
- kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m

A tervezett 220575/1 hrsz.-ú telek területe 519 m². A helyi építési szabályzat telekalakítással kapcsolatos előírásainak 14. § (2) bekezdése szerint „A (2a) bekezdésben foglalt kivétellel, meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a keletkezett telek területe az építési övezetben meghatározott telek kialakítható legkisebb területe értéke alá csökken, de legfeljebb 30%-kal.”

A T-102248 számú változási vázrajz szerinti telekalakítás mindezek figyelembevételével a helyi építési szabályzatnak megfelel.

Hozzájárulásomat egyedi szakhatósági előírással adtam meg, mivel a szabályozással kialakuló út akkor felel meg teljes mértékben a helyi építési szabályzatnak, ha az közterületen fekszik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2. § pontja szerint a „Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, melyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.” Ez akkor biztosított, ha a (220575/2) hrsz-ú út önkormányzati tulajdonba kerül, valamint ha a „közút” megnevezés mellett a telek „közterület” jellege is bejegyzésre kerül.

A szakhatósági eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A tájékoztatásban foglaltakat a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.) FVM számú rendelet 3.§ (6) bekezdése írja elő.

A jogorvoslat lehetőségéről az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55.§ (4) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Állásfoglalásomat a Rendelet 1. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva adtam ki.

Illetékességemet a Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztálya a fenti kijelölő végzésével állapította meg.”

II.

A közlekedésbiztonsági szakkérdésben eljáró szerv BP/2504/01089-2/2021. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

indokolása:

„A mellékelt, Rozsnyai Gábor (1112 Budapest, Igmándi u. 47.) földmérő mérnök által 2021. június 30-án készített, BFKH Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály által 2021. július 20-án záradékolt, T-102248 számú változási vázrajz, a Budapest Közút Út, híd, műtárgy Igazgatóság Közútkezelői Osztály 2021. augusztus 31-én kelt, BPK/26157-2/2021 ügyiratszámú közútkezelői hozzájárulása és az ügyben rendelkezésre álló egyéb iratok alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlan megosztása közlekedési szempontból a rendelkező részben tett kikötések mellett engedélyezhető, a közúti közlekedés biztonságának követelményei és az útügyi érdekek nem sérülnek.

A telekalakítási eljárás nem útépitési engedélyezési eljárás. A rendelkező részben szereplő előírásokat annak érdekében tettem, hogy a (220575/2) helyrajzi számú ingatlan területe út építésére mindenkor akadálytalanul rendelkezésre álljon, és hogy azon út építésére csak a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29.§ (2) bekezdésében foglaltak szerinti hatósági eljárást követően kerüljön sor.

Jelen nyilatkozat a területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24.§, és a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 79/H. bekezdés (1) a) pontja figyelembe vételével került kiadásra.”

III.

A kulturális és örökségvédelmi szakkérdésben eljáró szerv BP/2604/02387-2/2021. számú szakkérdésbeli állásfoglalásának

indokolása:

„A Budapest, XXII. kerület Romhányi J. u. 232612, 232613 hrsz.-ú ingatlan A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban **Kötv.**) 7. § 23. pontja alapján, a **Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Hatósági Nyilvántartásában 69977-es azonosító számon szereplő régészeti lelőhely.**

A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24 § -a, A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020 (II.28.) számú MVM Utasítás 24. § (2) bekezdésében foglaltak és A földhivatalok, valamint a Földmérési és Távérzékelési Intézet feladatairól, illetékességi területéről, továbbá egyes földhivatali eljárások részletes szabályairól szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet

79/F §.-a alapján a Hivatal, a telekalakítási engedélyezési eljárásban szakkérdésre ad választ.

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 Korm. r. 88. § (3) bekezdése szerint **a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik**, kivéve ha a hatóság a szakhatósági eljárás során másként rendelkezik.

A Korm. r. 88 § (2) bekezdése alapján a telekalakítási ügyben szakkérdést vizsgáló hatóság a telekalakítás engedélyezéséhez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha a tervezett telekfelosztás következtében az egy telken fekvő régészeti emlék több telekre kerülne, és az veszélyeztetni a régészeti emlék védelmét.

Hatáskörömet és illetékességemet az 68.Rend. 3. (§) 1. sz. bekezdés a) pontja határozza meg."

Összességében megállapítható, hogy az eljárásban érintett szakhatóság – a szakhatósági állásfoglalásban foglaltak szerinti egyedi feltételeivel-, valamint szakkérdésben eljáró hatóságok a telekalakításhoz, telekfelosztáshoz 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 kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: 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 48/2020. (X.20.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 219.3. pontja alapján került sor.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából

Budapest, 2021. november 11.



Szatmári Kristóf vezető-tanácsos

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 HATÓSÁGI OSZTÁLY BUDAPEST V.KER.Váci utca 62-64.
- 4 BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA BUDAPEST V.KER.Városház utca 9-11.
- 5 BUDAPEST FŐVÁROS XI. KER. ÚJBUDAI POLG. HIV. ÉPÍTÉSZETI - MŰSZAKI OSZTÁLY
BUDAPESTPf.: 10.
- 6 ELMŰ HÁLÓZATI KFT. BUDAPESTVáci út 72-74.
- 7 BUDAFOK-TÉTÉNY BUDAPEST XXII. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA BUDAPEST
XXII.KER.Városház tér 11
- 8 Irattár Helyben