



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY



Ügyiratszám: **800305/5/2023**

Ügyintéző: Németh Árpád

Telefonszám: 354-2968

E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Interimport II. Kereskedelmi Kft.**
megbízásából **Csatár András** által
kezdeményezett egyesített telekalakítási
eljárásban **érdemi döntés**

Változással érintett földrészletek:
Budapest II. kerület, belterület **15726/11,**
(15733) helyrajzi számú ingatlanok **telek-**
határrendezése (T-103635M. számú
változási vázrajz)

HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) földügyi igazgatási hatáskörében telekalakítással összefüggő eljárásban az alábbi döntést hozta.

A Kormányhivatal **Interimport II. Kereskedelmi Kft.** (1027 Budapest, Medve utca 25-29., a továbbiakban: mint *kérelmező*) megbízásából **Csatár András** (1082 Budapest, Baross utca 87. félemelet 5., a továbbiakban: mint *megbízott*) beadványára indult egyesített telekalakítási eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Csatár András földmérő üzemmérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2023. október 19-én záradékolta **T-103635M.** számú változási vázrajz alapján, a Budapest II. kerületi belterületi fekvésű, **15726/11** helyrajzi számú, kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a **(15733)** helyrajzi számú, kivett, közterület megnevezésű ingatlan esetében a **telek-határrendezést** – a jogszabályban előírt szakkérdések vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével -

e n g e d é l y e z i.

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 eljárás a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg. A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja.

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.

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2968
E-mail: foldhivatal.bosnyakter@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

A telekalakítási eljárás megindítás tényét a Kormányhivatal a határozat véglegessé válását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból törli.

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 (1590 Budapest, Pf.:101.) 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 megbízásából a megbízott beadványára telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest II. kerület, belterületi fekvésű 15726/11, (15733) helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezése** ügyében, a **T-103635M. 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-103635M. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 606212/2023. számon, 2023. október 19. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a 384/2016. Korm.rendelet 23/A. § (1) bekezdése szerint az alábbi szakkérdéseket vizsgálta.

Mivel a telekalakítással érintett ingatlanok nem minősülnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek, a telekalakítás nem birtokösszevonási céllal történik, ezért a Kormányhivatal vizsgálta azt, hogy a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak megfelel-e.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezen túl műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével az alábbi jogszabályok és indokok alapján hozta meg döntését:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak vizsgálata.

A szakkérdés vizsgálata során a döntés meghozatalához az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgálta a Kormányhivatal:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a Korm. rendelet 23/E-H.§
- Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének építési szabályzatáról szóló 28/2019 (XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ)

Az Étv. 23. § (1) bekezdése szerint *„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 benyújtott kérelem az Étv. 24. § (1) bekezdés szerint telek-határrendezésre irányul.

Az érintett telkek kapcsán az Étv. 20. § (1) bekezdése szerinti változtatási, építési, telekalakítási tilalom nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telek beépített.

A telekalakításról szóló Korm. rendelet 23/H. §-ához kapcsolódóan vizsgáltam, hogy az eljárással érintett telkek végrehajtható építési engedéllyel rendelkeznek-e. Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (ÉTDR) általános tájékoztató felülete (<https://www.etdr.gov.hu/GeneralInformations/ProcessList>) szerint a telekalakítással érintett telekre végrehajtható építési engedély nincs.

A Korm. rendelet 23/H. § szerint *„(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”*

Az érintett telkeken tervezett épület elhelyezéséről és folyamatban lévő építési tevékenységről a Korm. rendelet 23/H.§ -nak megfelelően a Kérelmező nyilatkozta, hogy építési tevékenység jelenleg nem zajlik és nem is tervezett.

A Korm. rendelet 23/E.§ szerint *„(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatárrendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek”*.

A Kormányhivatal megállapította, hogy telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint közvetlenül megközelíthetőek.

A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás során magánút nem kerül kialakításra.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket irányadó szabályozási vonal érinti (a KÉSZ 2.§. 21. pontja szerint „közterületi telekalakítást meghatározó olyan szabályozási vonal, amely nem kötelező jelleggel jelöli a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonalat”) érinti, mely összhangban van a T-103635 számú változási vázrajzon ábrázolt új telekhatárral.



A KÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a telek LKe-2/SZ-10 építési övezetbe tartozik.

A KÉSZ 2. számú melléklete szerint a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m², beépítés módja szabadonálló, a beépítettség legnagyobb mértéke 15%, legnagyobb épületmagasság 6 m lehet.

Fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a 15726/11 hrsz-ú telek megfelel a vonatkozó előírásoknak.

A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét elbontják, áthelyezik, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során az új telekhatár a telken álló épületeket nem osztja részekre.

A Korm. rendelet 23/E. § szerint „(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket övezethatár nem érinti.

A Korm. rendelet 23/F. § szerint

„(1) A tömbtelken a már meglévő épületek részére úszótelkek alakíthatók ki.

(2) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

a) az épületet,

b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,

c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint

d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

(3) Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás tömbtelket nem érint, úszótelket nem kívánnak kialakítani.

A Korm. rendelet 23/G. § szerint

„(1) Ha a telek területe a vonatkozó előírások szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, – a területre vonatkozó helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – nyúlványos telek is kialakítható.

(2) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legkisebb telekterületre vonatkozó előírásának.

(3) A nyúlvány – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 50 méternél hosszabb nem lehet.

(4) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során nyúlványos telket nem kívánnak kialakítani.

A Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontja vizsgálni kell továbbá az is, hogy a telekalakítás az „elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.”

A KÉSZ 27. § (1) A szabadonálló beépítési mód esetén – kivéve, ha a Szabályozási Terv, vagy az építési övezet előírása másként rendelkezik – az építési helyet, és azon belül az épület-elhelyezést és épületkialakítást (2) – (6) bekezdés szerint kell megállapítani.

(2) Az **előkert** mélysége közbelső telek esetén [7. melléklet 2. ábra]

a) 5,0 méter, vagy

b) ha a mindkét (oldalsó) szomszéd telek beépült és kialakult előkertje 5,0 méternél kisebb,

ba) a nagyobb mélységű kialakult előkert mélységével megegyező, de

bb) nem lehet kisebb 3,0 méternél.

(3) Az előkert mélysége saroktelek esetén 5,0 méter.

(4) Az oldalkert szélessége új épület létesítése esetén

a) az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter,

b) a 12 méternél kisebb **telekszélesség** esetében nem lehet kisebb 3,0 méternél, mely esetben az oldalkertre néző homlokzat homlokzatmagasságának értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított oldalkerti szélesség kétszeresénél.

(5) A 12 métert el nem érő telekszélesség esetén az épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.

(6) A hátsókert mélysége új épület létesítése esetén

a) a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasságával megegyező méretű (F/L), de legalább 6,0 méter,

b) **16,0 méternél kisebb** telekmélység esetében

ba) nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság fele, de legalább 4,0 méter, mely esetben a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb az így kialakított hátsókertről mélységnél, vagy

bb) 0 méterre csökkenthető – ha mindkét oldalsó szomszéd telek kialakult hátsókertről kisebb 4,0 méternél –, mely esetben

– a hátsókertre néző homlokzat homlokzatmagasság értéke (F/L) nem lehet nagyobb 4,0 méternél, és

– az épület a telekhatárra is helyezhető.

(7) Szabadonálló beépítési módú építési övezetben a kialakult ikerháza és annak telkeire vonatkozó előírások:

a) meglévő ikerház egyik épületének bővítése, átalakítása, bontás utáni visszaépítése során

aa) a közös telekhatáron a meglévő tűzfal felületének legalább a felét takarni kell,

ab) a kialakult előkertet mindkét telken meg kell tartani,

ac) az oldal- és a hátsókertről (4)–(5) bekezdések szerinti,

ad) a két egymáshoz csatlakozó épület utca felé néző homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0–3,0 méteres szakaszon azonos síkban illeszkedjen egymáshoz, és párhányuk legalább ugyanezen a szakaszon legfeljebb 1,0 métert térhet el egymástól,

ae) a két egymáshoz csatlakozó épület hátsókertről néző homlokzati síkjai között legfeljebb 1,5 méteres eltérés alakítható ki,

b) a telkek összevonása esetén a szabadonálló beépítési mód rendelkezéseit kell alkalmazni.

(8) Ha a Szabályozási Terv a (2)–(7) bekezdéstől eltérő építési helyet jelöl és a telek megosztásra kerül, akkor a létrejövő telkeken a (2)–(7) bekezdésnek megfelelő elő-, oldal- vagy hátsókertről méretet kell betartani. Telkek összevonása esetén a Szabályozási Terv szerinti építési helyet kell figyelembe venni.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tervezett telek a fenti előírásoknak megfelel.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás összességében megfelel az Étv.-ben és a Korm. rendeletben foglaltaknak, valamint a településrendezési és építési követelményeknek.

A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is, mely a Budapest, II. kerület, 15726/11, (15733) hrsz. ingatlan telek-határrendezés - változás után vélelmezhetően 15726/11, (15733) hrsz. -örökségvédelmi szempontból hozzájárul.

A Budapest, II. kerület 15726/11, (15733) ingatlanok érintik A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban **Kötv.**) 7. § 23. pontja alapján, az **Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában 30497-es azonosító számon szereplő világörökségi várományos övezet**. A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24 § -a, A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasítás 24. § (2) bekezdésében foglaltak és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII.2) Korm. rendelet 23/c. § (2) bekezdése szerint a Hivatal, a telekalakítási engedélyezési eljárásban szakkérdés megismerése érdekében keresi meg a BFKH Örökségvédelmi Osztályát.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 68. 2018.R.) 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. 2018.R. 88. § (3) bekezdése szerint **a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.**

Összességében megállapítható, hogy a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a Kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza.

A döntés közlése az Ákr. 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza.

A Kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. 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 és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 6/2023. (III.01.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 223.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2023. 11. 06.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád
hivatali főtanácsos I.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

