

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **850038/3/2025**
Ügyintéző: Szabó-Jordán Katalin
Telefonszám: 354-2979
E-mail: szabo.jordan.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Budapest XVI. Kerület Önkormányzata**
által kezdeményezett egyesített
telekalakítási eljárásban **érdemi döntés**

Változással érintett földrészletek:
Budapest **XVI. kerület, belterület**
(115809/4), (115812/2), (115813/3),
(115814/2), (115816/3), (115820/2),
(115821/2), (115822/3), (115824/3),
(117568/3), (117566/3) helyrajzi számú
ingatlanok **telekegyesítése (T-91595.**
számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Budapest XVI. Kerület Önkormányzata** (1163 Budapest, Havashalom utca 43., a továbbiakban, mint: Kérelmező) beadványára indult egyesített telekalakítási eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Molnár Péter földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2024. augusztus 29-én záradékolta **T-91595.** számú változási vázrajz alapján, a Budapest **XVI.** kerületi belterületi fekvésű, **(115809/4)** helyrajzi számú kivett, közterület megnevezésű ingatlan, a **(115812/2)** helyrajzi számú kivett, út megnevezésű ingatlan, a **(115813/3)** helyrajzi számú kivett, út megnevezésű ingatlan, a **(115814/2)** helyrajzi számú kivett, helyi közút megnevezésű ingatlan, a **(115816/3)** helyrajzi számú kivett, közterület megnevezésű ingatlan, a **(115820/2)** helyrajzi számú kivett, út megnevezésű ingatlan, a **(115821/2)** helyrajzi számú kivett, közterület megnevezésű ingatlan, a **(115822/3)** helyrajzi számú kivett, közterület megnevezésű ingatlan, a **(115824/3)** helyrajzi számú kivett, közterület megnevezésű ingatlan, a **(117568/3)** helyrajzi számú kivett, közterület megnevezésű ingatlan és a **(117566/3)** helyrajzi számú, kivett, közterület megnevezésű ingatlan esetében a **telekegyesítést** – 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 érvényes.

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

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.

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,

Földügyi Osztály

valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.

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 digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet.

INDOKOLÁS

A Kérelmező beadványára telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest XVI. kerület, belterületi fekvésű (115809/4), (115812/2), (115813/3), (115814/2), (115816/3), (115820/2), (115821/2), (115822/3), (115824/3), (117568/3), (117566/3) helyrajzi számú** ingatlanok **telekegyesítése** ügyében, a **T-91595. 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 szükséges közútkezelői hozzájárulást csatolta,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-91595. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 651781/2024. számon, 2024. augusztus 29. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a 384/2016. Korm.rendelet 23. § (11) 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.

Földügyi Osztály

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

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a Korm. rendelet 23/E-J.§
- a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ).

A Méptv. 88. § (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 megfeleljen”.*

A benyújtott kérelem a Méptv. 89. § (1) bekezdés szerint telekegyesítésre irányul.

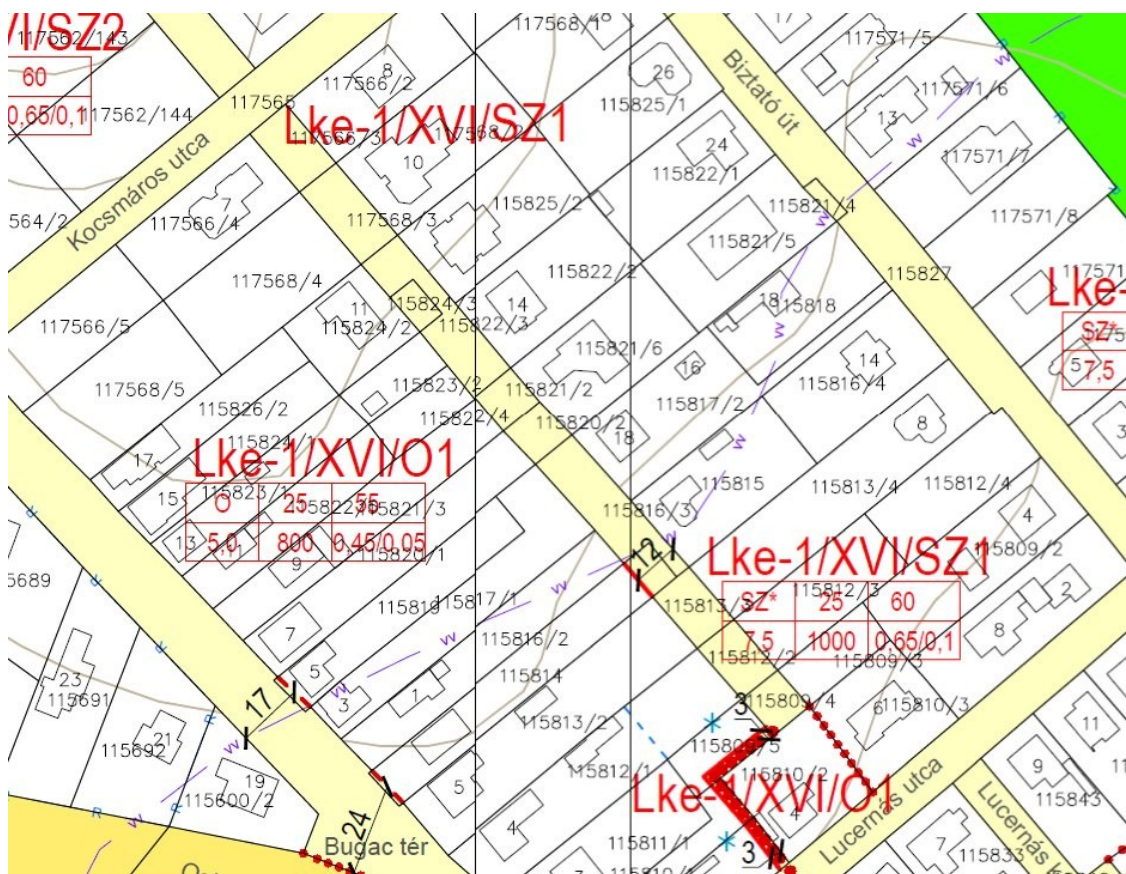
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti változtatási, építési vagy telekalakítási tilalom nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telkek beépíthetnek.

A Korm. rendelet 23/H. § szerint *„(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épület elhelyezéséről 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 telteken tervezett épület elhelyezéséről és a folyamatban lévő építési tevékenységről a Korm. rendelet 23/H.§-nak megfelelően a Kérelmező úgy nyilatkozott, hogy építési tevékenység nem zajlik és nem tervezett.

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv részlete az adott ingatlanokra:



A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek 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**, vagy hídon illetve átereszen keresztül **megközelíthetőek** legyenek.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint gépjárművel közvetlenül megközelíthető.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás során magánút nem kerül kialakításra, ezért a Korm. rendelet 23/E.§ (2) bekezdését nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket szabályozási vonal nem érinti, a jelölt szabályozást már végrehajtották.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket övezethatár nem érinti, ezért a Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdését nem vizsgálta a Kormányhivatal.

A Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontja alapján vizsgálni kell továbbá azt is, hogy a telekalakítás „a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.”

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telek Kt/XVI jelű kerületi jelentőségű út területének övezetébe tartozik, mely övezetre a KÉSZ 2. melléklete nem tartalmaz adatot.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telek megfelel a KÉSZ telekméretre, telekmélységre és telekszélességre vonatkozó előírásainak.

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2979
E-mail: foldhivatal.bosnyakter@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

Mivel a tárgyi telkek beépítetlenek és a Kérelmező nemlegesen nyilatkozott a tervezett beépítésről, ezért a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját a telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan nem vizsgálta a Kormányhivatal.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során nyúlványos telket nem kívánnak kialakítani, ezért a Korm. rendelet 23/G.§ -t nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során új telekhatár telken álló épületet nem oszt részekre, ezért a Korm. rendelet 23/E.§ (5) bekezdését nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás tömbtelket nem érint, úszótelket nem kívánnak kialakítani, ezért a Korm. rendelet 23/F.§-t nem vizsgálta.

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

A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is, amely szerint a Budapest XVI. kerület rendelkező rész szerinti ingatlanok telekegyesítése **örökségvédelmi szempontból megfelel.**

A rendelkező rész szerinti ingatlanok **érintik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban Köt.v.) 7. § 23. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **66780-as** azonosító számon szereplő **régészeti lelőhelyet.**

A **kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról** szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet) 87. § (1) bekezdése, a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálta a Kormányhivatal, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Köt.v.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 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 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 228.1. pontja alapján került sor.

Budapest, 2025. 05. 09.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Szabó-Jordán Katalin
hivatali főtanácsos I.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

Molnár és Tóth Kft.
Th.: 2113 Erdőkertes, Géza utca 10.
Fth.: 2112 Veregyház, Zsellér-földi út 34.
Munka száma: M-20/2024

Budapest XVI.
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 7206-951/2024
T-91595

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (115809/4), (115812/2), (115813/3), (115814/2), (115816/3), (115820/2),
(115821/2), (115822/3), (115824/3), (117568/3), (117566/3) helyrajzi számú
földrészletek összevonásáról

Az ELMŰ Hálózati Kft.
(1132 Budapest, Váci út 72-74., Cg.01-09-8/2012)
mint a vezetékgig jogosultja
- a 382/2007 (XII.23) Korm.rendelet 5. § (8) alapján ellenjegyzi
- a 384/2016 (XII.2) Korm.rendelet 23. § (11) alapján a telekalkulációhoz annak
ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon
feltüntetettek szerint hozzájárul.

Méretarány= 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hrsz	Alrészlet	Terület	AK			Hrsz	Alrészlet	Terület	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m ²		
(115809/4)	kivett		0.0149	-		(115809/4)	kivett		0.2471	-	
(115812/2)	közterület		0.0208	-			helyi közút				
(115813/3)	út		0.0214	-							
(115814/2)	kivett		0.0094	-							
(115816/3)	helyi közút		0.0454	-							
(115820/2)	kivett		0.0144	-							
(115821/2)	kivett		0.0139	-							
(115822/3)	kivett		0.0450	-							
(115824/3)	kivett		0.0088	-							
(117568/3)	kivett		0.0294	-							
(117566/3)	kivett		0.0237	-							
Összesen:			0.2471						0.2471		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Veregyház, 2024. július 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

MOLNÁR ÉS TÓTH
FÖLDMÉRÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
2113 Erdőkertes, Géza u. 10.
Adószám: 13127992-2-13
Cégjegyzékszám: 1309096320
BBRT: 10103836-49348700-01000000

Földmérő ig. száma: 8079
Ing. rend. min. szám: 1827/2003

MOLNÁR PÉTER
Földmérő mérnök
Ing. rend. min. sz.: 1827/2003
GD-T 13-11205

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

Budapest, 2024. 2024. AUG 28.

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna

IRFM sz.: 1249/1991

4.

