



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **850122/2/2025**

Ügyintéző: Szita Dániel Péter

Telefonszám: 354-2968

E-mail: szita.daniel.peter@bfkh.gov.hu

Tárgy: **PKEK Szolgáltató Kft.** által
kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**

Változással érintett földrészek:
Budapest **IV. kerület, belterület 70062,**
(72181) helyrajzi számú ingatlanok **telek-**
határrendezése (T-91672. számú változási
vázrajz)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **PKEK Szolgáltató Kft.** (2340 Kiskunlacháza, Vitorlás utca 32., a továbbiakban, mint: *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Béres Tamás földmérő mérnök által készített és Brosig János földmérő mérnök által minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2025. március 31-én záradékolt **T-91672.** számú változási vázrajz alapján, a Budapest **IV.** kerületi belterületi fekvésű, **70062, (72181)** helyrajzi számú ingatlanok **telek-határrendezését** – a jogszabályban előírt szakkérdés vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemény figyelembe vételével -

e n g e d é l y e z i.

A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs – újra záradékolja. A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig érvényes. A földrészek 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 akadályja 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 tényét a Kormányhivatal a határozat véglegessé válását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból törlí.

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

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.

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 telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest IV. kerület, belterületi fekvésű, 70062, (72181)** helyrajzi számú ingatlanok **telek-határrendezésére** a **T-91672.** 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-91672.** számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 650721/2025. számon, 2025. március 31. napján záradékolta.

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

A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemény 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:

- a magyar építészetről szóló *2023. évi C. törvény* (a továbbiakban: *Méptv.*),

- a Korm. rendelet 23/E-J. §, továbbá a 24. §,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos szövege (a továbbiakban: OTÉK),
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136.§ (2) bekezdés telekalakításra vonatkozó rendelkezései,
- a Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet (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 telekhatár-rendezésre 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 70062 hrsz. telek **beépített**.

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 épületelhelyezésről 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 3A. 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, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, 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 telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek.

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 70062 hrsz. telket **szabályozási vonal** és javasolt telekhatár megszüntetés érinti.

A T-91672 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal és javasolt telekhatár megszüntetéssel.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztettségéhez mellé kelni kell a 70062 hrsz. telek érintett területének magántulajdonból önkormányzati közterületi tulajdonba való átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

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

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 3A. mellékletét képező Szabályozási Terv* szerint a kialakuló telkek Lk-1/IV-5/1 jelű építési övezetbe és Kt-KÖu/IV-5/1 jelű övezetbe tartoznak, mely övezetekre a *KÉSZ 2. melléklete* a következő táblázatokat tartalmazza:

1. táblázat: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1		A		B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód		Kialakítható telek legkisebb területe (m2)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)				Beépítési magasság (m) (<i>épület=E</i> <i>parkány=P</i>)		Zöldfelületi legkisebb mérték (%)	
Építési övezet jele								Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
				K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S
1.	Lk-1/IV-5/1	zárt sorú (Z)		800	1000	18	22	55	75	75	80	1.5	2.0		0.75	-	P=7.5	25	20
*K: közhehő telek																			
**S: saroktelek																			

8. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

	A		B		C		D	
	Beépítési mód		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=E)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
			Terepszint felett		Terepszint alatt			
			min.		max.			
3. Kt-KÖu/IV-5/1	szabadonálló (SZ)		5		20		-	
					E=4,5			

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a *KÉSZ* telekméretre, telekmélységre, telekszélességre és a telek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Mivel a kialakuló 70062 hrsz. beépített telken egy főépület van és a Kérelmező nemlegesen nyilatkozott a tervezett beépítésről, ezért a *Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját* a telken elhelyezhető épületek számára vonatkozóan a Kormányhivatal nem vizsgálta.

Mivel az új telekhatárt a kötelező szabályozás vonala alakítja ki ezért a *Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját* az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan a Kormányhivatal nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során nyúlványos telket nem kívánnak kialakítani, ezért a *TÉKA 48. § -t* nem vizsgálta.

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

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

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

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 228.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2025. december 13.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád
hivatali főtanácsos II.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár