

Budapesti Községi IV. Kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Ügyviteli Osztály	
2026 SEPT 1 O.	
LX/ 27767-12/2026	
Sorszám	számok
Előirát száma:	P.G.

HATÁROZAT

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.

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 **70368/3, (70368/4)** helyrajzi számú ingatlanok **telekhatár-rendezésének** ügyében, a **T-91989.** számú változási vázrajz alapján.

A kérelmet az *egyres 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-91989.** számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete **651712/2026.** számon, **2026. augusztus 8.** napján záradékolta.

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

Mivel a telekalakítással érintett ingatlan nem minősül 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 miniszeri rendelet előírásainak megfelel-e.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, régészeti védőövezet tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

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

A magyar építészettről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben, a helyi településrendezési és építési követelményeknek, valamint a telekalakításról szóló kormányrendelet előírásainak vizsgálata.

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

- a magyar építészettről 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 Bp. IV. ker. Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 23/2018 (X.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: DKÉSZ).

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.

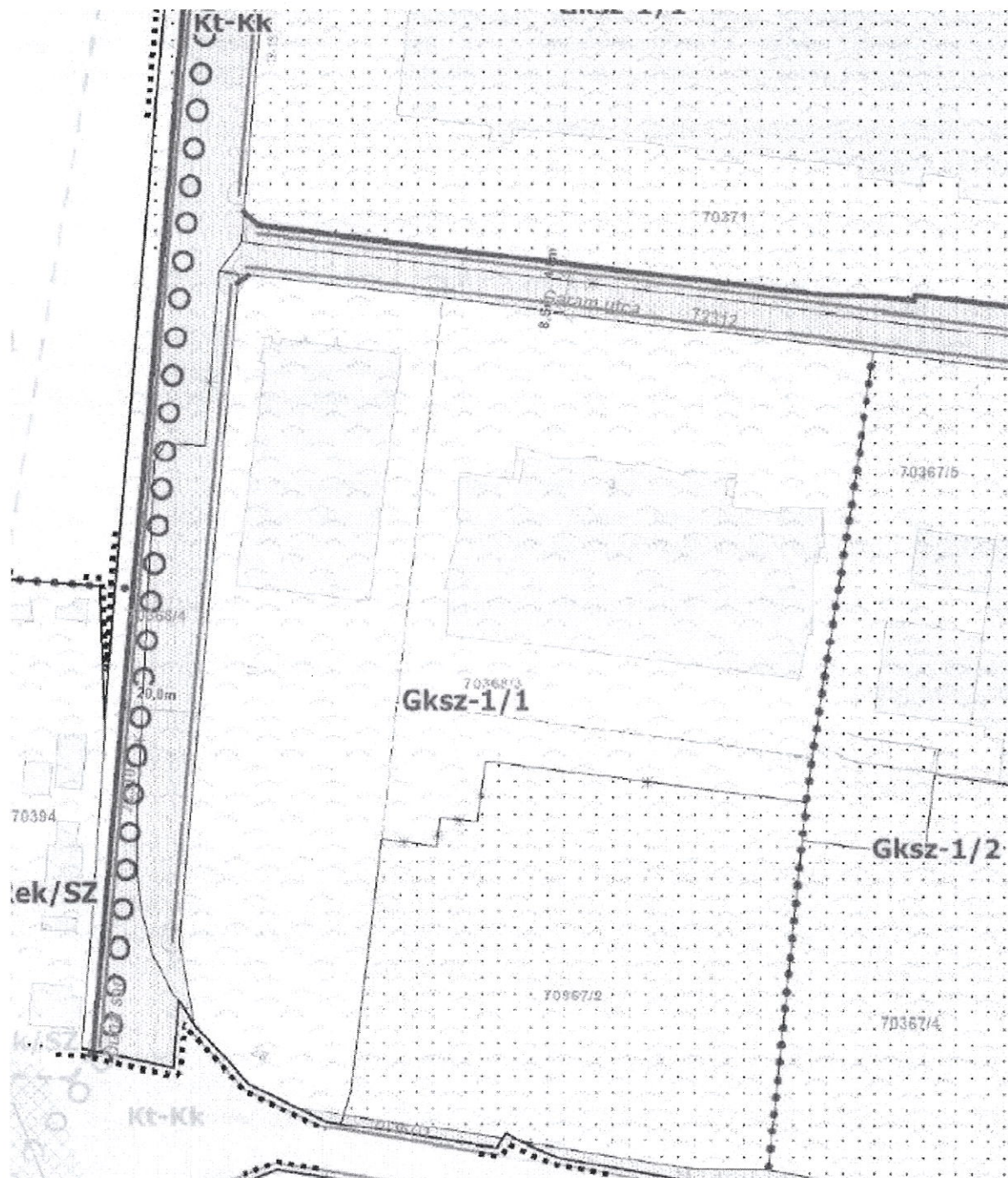
Az érintett telek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 70368/3 hrsz. telek **beépített**.

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 épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről a Korm. rendelet 23/H. §-nak megfelelően a *Kérelmező* úgy nyilatkozott, hogy jelenleg nincs folyamatban építési tevékenység, de a jövőben épület elhelyezését tervezi, helyszínrajz még nem áll rendelkezésre.

A DKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Tervek 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 Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során **nyúlványos** telket nem kívánnak kialakítani, ezért a *TÉKA 48. § -t* nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a 70368/3 hrsz. telket az északnyugati sarkában **szabályozási vonal** érinti.

A T-91989 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségéhez mellékelni kell a 70368/3 hrsz. telek érintett területének önkormányzati közterületi tulajdonba történő 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 *DKÉSZ 1. mellékletét* képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Gksz-1/1 jelű építési övezetbe és Kt-Kk jelű övezetbe tartoznak, az építési övezetre a *DKÉSZ 2. melléklete* a következő táblázatot tartalmazza:

2.⁴¹ Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2				(%)	Legkisebb	Legnagyobb		(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	Gksz-1/1	2000	szabadonálló	45*	6,0	16,0	25**	60	1,3	0,0

*Helyi művi értékvédelem esetén 70% (BP/1701/00364-7/2024 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján)

**Helyi művi értékvédelem esetén 10% (BP/1701/00364-7/2024 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján)

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

Mivel a *DKÉSZ* jelen építési övezetben nem tartalmaz előírást a telken elhelyezhető épületek számáról és az új telekhatárt a szabályozási vonal alakítja ki, ezért a *Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját* a telken elhelyezhető épületek számára és az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan a Kormányhivatal 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 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.

A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is az alábbi megállapítások szerint.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítással érintett ingatlanok **érintik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban *Kötv.*) 7. § 35. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **66162-es** 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 *Kötv.-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 telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból az *ingatlan-nyilvántartásról* szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 154. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követő munkanapon kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (2) bekezdése szabályozza.

A döntés közlése az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit 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 Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről* szóló *Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 228.1* alapján került sor.

Budapest, 2026.09.09.

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

p.h.

Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna
hivatali főtanácsos II.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

