Németh Árpád - 2026.10.26. 08:44:29

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **850143/5/2026**
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Gém Bau Projekt Kft.** által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**

Változással érintett földrészletek: Budapest **IV. kerület, belterület 76588/11, 76588/12, 76588/13, 76588/57, 76588/58, 76638** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztása** (**T-91936.** számú változási vázrajz)

H A T Á R O Z A T

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

A Kormányhivatal **Gém Bau Projekt Kft.** (1148 Budapest, Kerepesi út 34., a továbbiakban: mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Nagy Zsolt földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. június 17-én záradékolt **T-91936.** számú változási vázrajz alapján, a Budapest **IV.** kerületi belterületi fekvésű, **76588/11, 76588/12, 76588/13, 76588/57, 76588/58, 76638** helyrajzi számú ingatlanok esetében a **telekcsoport-újraosztást** – 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 véglegessé válását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja. A telekalakítási engedély *a határozat véglegessé válásától számított 1 évig érvényes*. 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.
Az ingatlan-nyilvántartási eljárás a végleges iratokat is mellékelve (véglegesített döntés és újrazáradékolt vázrajz) kezdeményezhető.

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 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.

I N D O K O L Á S

A Kérelmező beadványára telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest IV. kerület, belterületi fekvésű 76588/11, 76588/12, 76588/13, 76588/57, 76588/58, 76638 helyrajzi számú** ingatlanok **telekcsoport-újraosztása** ügyében, a **T-91936. 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-91936. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 651441/2026. számon, 2026. június 17. 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.

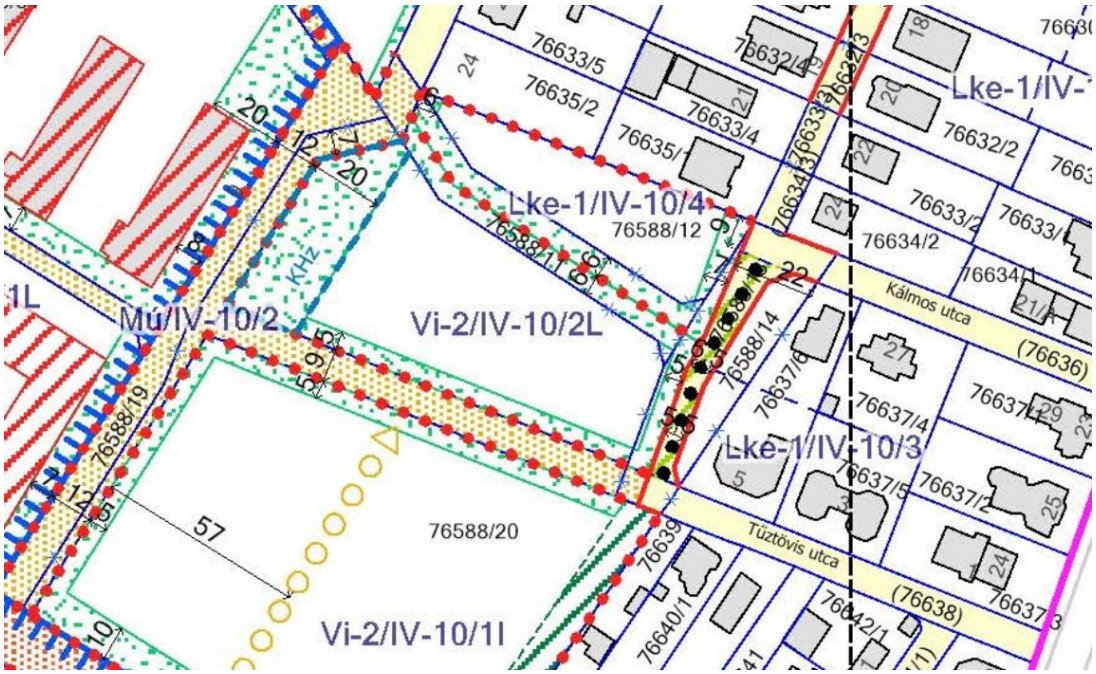
A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével az alábbi jogszabályok és indokok alapján hozta meg döntését:

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:

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- a Korm. rendelet 23/E-J. §,
- 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,
- Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 8/2019 (III.4.) 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 telekcsoport újraosztására 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 **beépítetlenek**.
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 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 vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel 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 közúthoz, közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz történő csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell."*

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás során a 76588/60 és 76588/66 hrsz. telkek **magánútként** kerülnének kialakításra.

A TÉKA 29.§ szerint: *„(4) A magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia. A magánút a közlekedési területen kívül, más területhasználatú építési övezet, övezet területén is kialakítható.*
(5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút számára biztosítandó terület legkisebb szélessége
a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 méter,
b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 méter.
(6) Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméretnek az építési övezet és övezet előírásának meg kell felelnie.
(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül. Két oldalról magánúttal vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.
(9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek vagy telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható.
(10) Magánúton épület nem helyezhető el, a magánút terepszint alatt beépíthető, valamint a terepszinten kialakított magánút födémmel lefedhető, ha a felette lévő terület – a közforgalom elől elzárt magánút kivételével – közhasználat számára megnyitott.
(11) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.
(12) Ha a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút a terepszint felett a (10) bekezdés szerint lefedésre kerül, vagy terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közhasználat számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.
(13) E § rendelkezéseit a közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánutakra is alkalmazni kell."

A KÉSZ 6.§ szerint: *„(1) Új magánút csak a 3A. mellékleten jelölt helyen alakítható ki, más helyen magánút új telek feltárása céljából nem létesíthető.*

(2) Magánút

a) csak közforgalom számára megnyitott magánútként alkalmas új vagy már kialakult építési telek feltárására, és

b) csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet."

A fentiek és a telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakításra tervezett magánutak megfelelnek a vonatkozó előírásoknak.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket **szabályozási vonal** érinti.

A T-91936 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatárok összhangban vannak a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségéhez mellékelni kell az érintett területek önkormányzati közterületi tulajdonba történő átadására-átvételére vonatkozó szerződést.

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, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl."*

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket övezethatárok érintik. A tervezett telekhatárok az övezethatároknak megfelelnek.

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 Lke-1/IV-10/4 és Vi-2/IV-10/2L jelű építési övezetekbe, valamint Mú/IV-10/2 és Kt-kk/IV-10/2 jelű övezetekbe tartoznak, az építési övezetekre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatokat tartalmazza:

1. táblázat: Kertvárosias lakóterületek

Lke		A	B	C	D		E		F		G
Építési övezet jele		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
4.	Lke-1/IV-10/4	SZ	1 000	-	30	30	0,7	0,2	4,5	7,5	50

2. táblázat: Vegyes területek – Intézményi területek

Vi		A	B	C	D		E		F		G
Építési övezet jele		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					terepszint felett	terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
4.	Vi-2/IV-10/2L	SZ	1 500	-	50	60	Á:1,0/1,5 KH L:0,75	0,5	6,0	10,5	35

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

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 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 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, mely a Budapest, **IV**. kerület, belterület **76588/11, 76588/12, 76588/13, 76588/57, 76588/58, 76638** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztásához** - **örökségvédelmi** szempontból **hozzájárul.**

A rendelkező rész szerinti 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 *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 Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 228.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2026. 10. 26.

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

p.h.

Németh Árpád
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár