

Molnár Péter E.V.

2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 34.

Nyilvántartási szám: 53044925

Munka száma: 84/2024

Budapest XVI.

belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 7206-953/2025

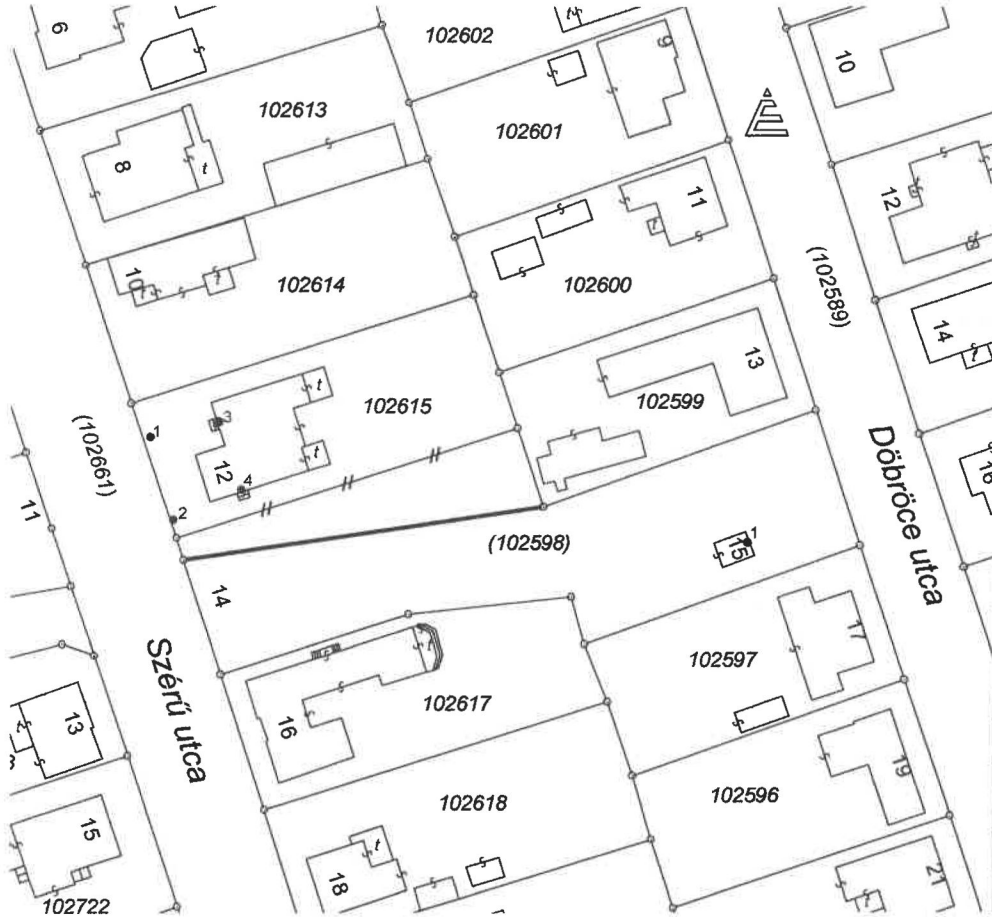
T-91764

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (102598), 102615 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány= 1:1000

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Datum: 2025. július 16.
Ikt.szám: 2031632070002025
Mellékletek (db): 651861
Aláírás:



Címkoordináták (102598) hrsz		
Psz.	Y	X
1	660231	240458
Címkoordináták 102615 hrsz		
Psz.	Y	X
1	660152	240472
2	660155	240461
3	660161	240474
4	660164	240465

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			jel	műv. ága	Min.o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(102598)		kivett közterület, egyéb épület		0.1676	-	(102598)		kivett közterület, egyéb épület		0.1344	-		
102615		kivett lakóház, udvar		0.0890	-	102615		kivett lakóház, udvar		0.1222	-		
Összesen:				0.2566						0.2566			

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Veresegyház, 2025. július 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő ig. száma: 8079
Ing. rend. min. szám: 1827/2003**MOLNÁR PÉTER E.V.**

Földmérő mérnök

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, 2025. hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **850112/3/2025**
Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna
Telefonszám: 354-2979
E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Ujhelyi Zsófia Katalin** által
kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**
Változással érintett földrészek:
Budapest **XVI. kerület, belterület (102598),**
102615 helyrajzi számú ingatlanok **telek-**
határrendezése (T-91764. számú változási
vázrajz)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Ujhelyi Zsófia Katalin** (1163 Budapest, Szérű utca 12. 2. ajtó., a továbbiakban: mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Molnár Péter földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2025. augusztus 19-én záradékolt **T-91764. számú változási vázrajz** alapján, a Budapest **XVI. kerületi belterületi fekvésű, (102598) és 102615 helyrajzi számú ingatlanok** esetében a **telek-határrendezését** – a jogszabályban előírt szakkérdés vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemény alapján -

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 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 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.

Földügyi Osztály

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 **(102598) és 102615** helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítése ügyében, a **T-91764.** 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-91764. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 651861/2025. számon, 2025. augusztus 19. 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 építészetéről 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 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 telekhatár-rendezésre irányul.

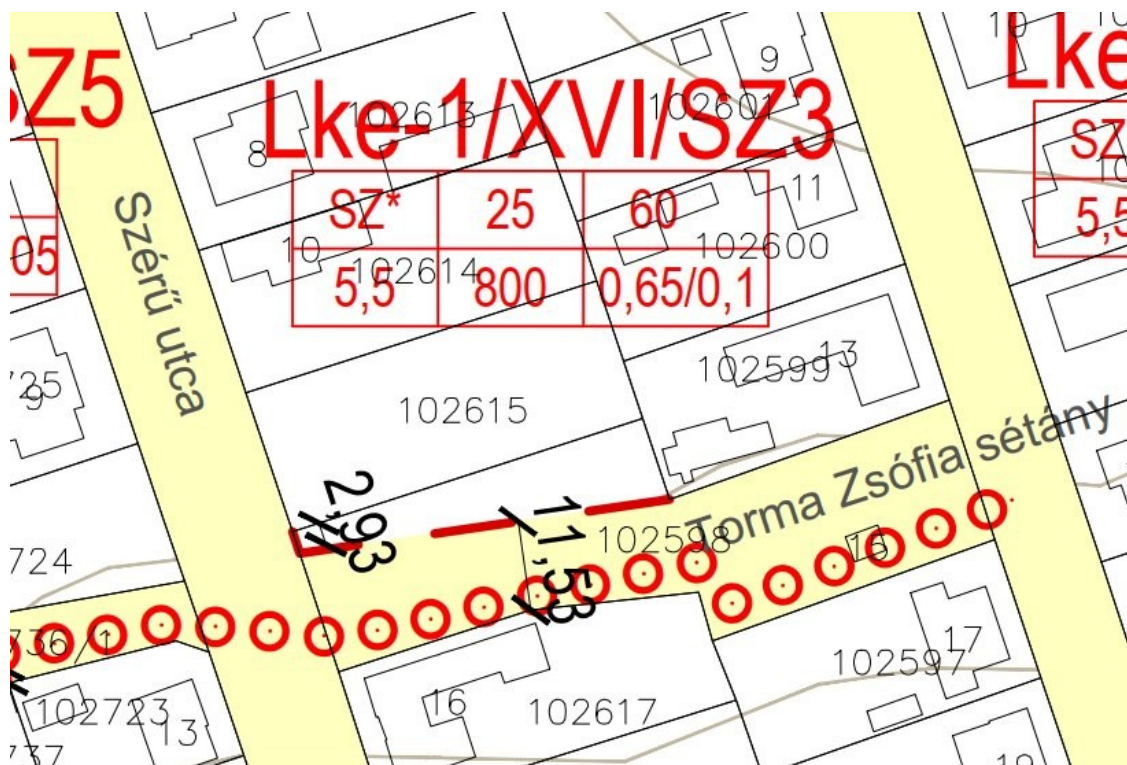
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 102615 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 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 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, 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 (102598) hrsz. telket a 102615 hrsz. teleknél javasolt, feltételhez kötött **szabályozási vonal** érinti.

A T-91764 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonallal.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztettségéhez mellékelni kell a (102598) hrsz. telek érintett területének önkormányzati közterületi tulajdonból magántulajdonba 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 KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lke-1/XVI/SZ3 jelű építési övezetbe és Kt/XVI jelű övezetbe tartoznak, az építési övezetre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:

2.3.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
								általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
5.	Lke-1/XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1

SZ szabadon álló

* telekszélességtől függően változó

*** elhelyezkedéstől függően változó

Továbbá a KÉSZ 50. § szerint: „(1) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.”

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

Mivel a tárgyi beépített telken egy főépület van és a Kérelmező nemlegesen nyilatkozott a tervezett beépítésről, továbbá az új telekhatárt a javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal alakítja ki, ezért a *Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját* 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 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.

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 közzlése 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 Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 226.1* alapján került sor.

Budapest, 2026. 01. 09.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád
hivatali főtanácsos II.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár