

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **850007/6/2026**

Ügyintéző: Németh Árpád

Telefonszám: 354-2968

E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Bolcsik Zoltánné** megbízásából **Dr. Jakab János** által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban **érdemi döntés****Változással érintett földrészek:**
Budapest **XVI. kerület, belterület 116598/3, 116598/5, (117102)** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztása (T-91903. számú változási vázrajz)****HATÁROZAT**

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

A Kormányhivatal **Bolcsik Zoltánné** (1164 Budapest, Rózsalevél utca 43., a továbbiakban: mint *Kérelmező*) megbízásából **Dr. Jakab János** (1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. I/113., a továbbiakban: mint *Megbízott*) 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 2026. január 10-én záradékolt **T-91903. számú** változási vázrajz alapján, a Budapest **XVI. kerületi belterületi fekvésű, 116598/3, 116598/5, (117102)** 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 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.

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 XVI. kerület, belterületi fekvésű 116598/3, 116598/5, (117102) helyrajzi számú** ingatlanok **telekcsoport-újraosztása** ügyében, a **T-91903. 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-91903. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 653104/2025. számon, 2026. január 10. 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 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 megfelelően.”

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

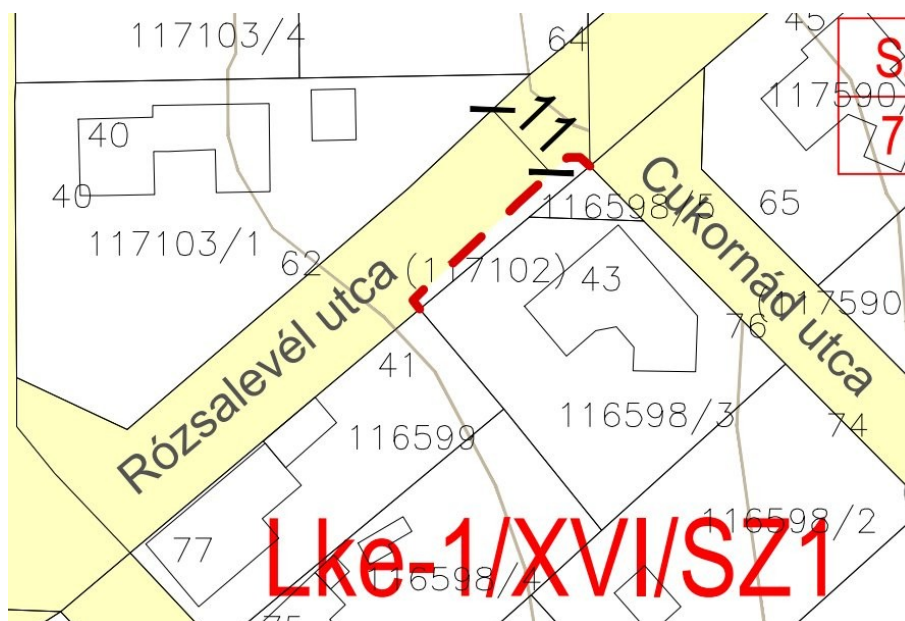
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 116598/3 és 116598/5 hrsz. telkek **beépítettek**.

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 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 **megközelíthetők** legyenek.”

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

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 (117102) hrsz közterületi telket javasolt, feltételhez kötött **szabályozási vonal** érinti.

A T-91903 számú változási vázrajz szerint kialakított telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

A Kormányhivatal tájékoztatásul közli, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztettségéhez mellékelni kell a (117102) hrsz. telek érintett területének önkormányzati közterületi tulajdonból magántulajdonba 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 1. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lke-1/XVI/SZ1 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)
2.	Lke-1/XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

SZ szabadon álló

* telekszélességtől függően változó

Továbbá a KÉSZ 48.§ szerint: „48. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

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 117102/2 hrsz. beépített telken egy épület 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 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, **XVI.** kerület, belterület **116598/3, 116598/5, (117102)** 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 **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 Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 88. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védetség hatályát nem érinti, a változással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött ingatlanokra továbbra is fennmarad.

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, 2026. 01. 29.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád
hivatali főtanácsos II.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

Molnár Péter E.V.
2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 34.
Nyilvántartási szám: 53044925
Munka száma: 140/2024

Budapest XVI.
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 7206-2037/2025
T-91903

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 116598/3, 116598/5, (117102) helyrajzi számú földrészletek megosztásáról
Méretarány= 1:750

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5
Dátum: 2025. December 15.

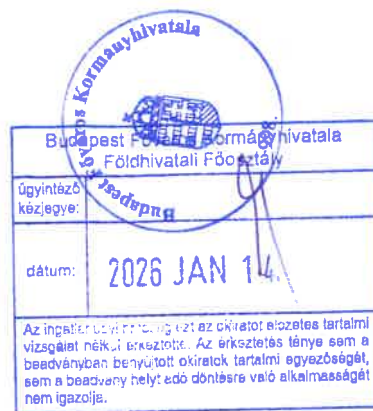


2038539240002025

Ikt.szám: 653104

Mellékletek (db):

Aláírás:



Címkoordináták 117102/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	664090	242212
2	664094	242201

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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. m ²	jel	műv. ága					Min.o.	ha. m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
116598/3		kivett lakóház, udvar		0.1044	-	(117102/1)		kivett közterület		0.1110	-	51397/3/2010/10.05.17 Vezetékjog 28 m2 területre VMB-170/2009			
116598/5		kivett út		0.0050	-							Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI KFT. 74136/2/2012/12.04.12			
(117102)		kivett közterület		0.1169	-							Vezetékjog 63 m2 területre VMB-292/2011 Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI KFT.			
						117102/2		kivett lakóház, udvar		0.1153	-	74136/2/2012/12.04.12 Vezetékjog 17 m2 területre VMB-292/2011 Jogosult: ELMÜ HÁLÓZATI KFT.			
Összesen:				0.2263						0.2263					

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Molnár Péter E.V.

Veresegyház, 2025. december 10.

Készítő és minőséget tanúsító:

MOLNÁR PÉTER E.V. Földmérő ig. száma: 8079
Földmérő mérnök Ing. rend. min. szám: 1827/2003
2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 34.
Adószám: 69343436-1-33
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, 2026. 2026 JAN 10. hó. nap

P.h.

Záradékoló:

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna
Ing. rend. min. száma: 1243/1991

