



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **850056/4/2026**

Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna

Telefonszám: 354-2979

E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu

Tárgy: **Szilas Liget Kft.** által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**

Változással érintett földrészlet: Budapest **XV. kerület, belterület 91077/2, 91097/3, 91098, 91099, 91186** helyrajzi számú ingatlanok **telekcsoport-újraosztása (T-91926. számú változási vázrajz)**

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Szilas Liget Kft.** (2038 Sósút, Homokbánya út 3., a továbbiakban: mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Balázs Győző földmérő mérnök által készített és Suller Richárd földmérő által minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. február 06-án záradékolt **T-91926.** számú változási vázrajz alapján, a **Budapest XV. kerületi belterületi fekvésű, 91077/2, 91097/3, 91098, 91099 és 91186** 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 akadályja 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.

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 törli.

A telekalakítási eljárás a 141/2018. (VII. 27.) Kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé lett nyilvánítva.

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 nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetén a 2023. évi C. törvény 196. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a döntést a Kormányhivatal hirdetményi úton közli. A döntés közzétételének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 1. nap.

A döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap.

A döntés hirdetménye a Kormányhivatal (www.kormanyhivatalok.hu) elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján kerül közzétételre.

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 XV. kerület, belterületi fekvésű 91077/2, 91097/3, 91098, 91099 és 91186 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport-újraosztásának** ügyében, a **T-91926. 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-91926. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 650315/2026. számon, 2026. február 06. 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 XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ).

A Kormányhivatal megállapította, hogy a kérelemmel érintett terület nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű. A terület kiemelt jellegét az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kiemelő Rendelet) 2. mellékletének 140. sora állapítja meg.

A Kiemelő Rendelet a fenti jogszabályok esetében az alábbi esetekben enged eltérést (4/K. §):

„(1) A 2. melléklet 140. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanokra és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait, valamint az egyedi építési követelményeket a (2)–(6) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)–(6) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2)–(6) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok tekintetében elrendelt változtatási, telekalakítási és építési tilalom nem alkalmazható.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, valamint nevelési, oktatási, szociális, vendéglátó, sport, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. a beépítés módja nem korlátozott,
2. a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 60%,

3. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 60%,
4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m²/m²,
5. a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter,
6. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter,
7. a kialakítható telek legkisebb mértéke 1500 m²,
8. a kialakítható telek legkisebb szélessége 10 méter, kivéve a gyalogos közlekedés, közmű céljára kialakítandó ingatlan esetén, amelynél a kialakítandó telek legkisebb szélessége 3 méter,
9. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
10. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása, védelmi rendeltetésű erdőterület és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,
11. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása, védelmi rendeltetésű erdőterület és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt, országos vagy fővárosi célt szolgáló, a településtervezés alapján jelölt közlekedési és zöldinfrastruktúra területigényét biztosító szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,
12. a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,
13. a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala, valamint a közúti közlekedési terület módosítható, ha a módosítás a véderdő összterületének csökkenését nem eredményezi,
14. a véderdő területén magánút kialakítható,
15. a beruházással érintett ingatlanokra a véderdő összterületét a beruházással érintett, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő új ingatlanokon kell összességében biztosítani,
16. a beruházással érintett ingatlanokra a véderdő 95%-os előírt zöldfelületi arányát a beruházással érintett ingatlanok, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő új ingatlanok által lefedett területen, a telekhatárok figyelembevételével nélkül összességében kell igazolni,
17. a véderdő területén a zöldfelület arányát nem csökkenti az utcátlakozások, gyalogos és kerékpárutak, rekortán burkolatok, nyílt vízfelületek mértéke, azok véderdő területén kialakíthatók,
18. a beruházással érintett ingatlanokon, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon a zöldfelületi arányba a véderdő területe 100%-ban beleszámítandó,
19. a beruházással érintett ingatlanokon a szabályozási terven jelölt, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon létesülő, valamint a már meglévő véderdő területén közmű-, geotermikus kút infrastruktúra és kapcsolódó műtárgyai, létesítményei, épületei, építményei a beépítettség 5%-ának mértékéig, egyéb korlátozás nélkül elhelyezhetők,
20. engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló, 10 centiméternél kisebb törzsmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsmérő alatti sarjról, magról kelt újulat,
21. a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni,
22. az elő- és oldalkertben épületgépészeti berendezés közterületről láthatóságot takarva helyezhető el,
23. a beruházással érintett ingatlanokon a zöldfelületi arány legalább 25%, azzal, hogy a 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanok összes területén a zöldfelületi arány nem lehet kevesebb 40%-nál,
24. a Szilas-patak tengelyétől számított 50,0 méteres védőtávolságon belül, növénytelepítésen kívül szabadtéri rekreációs eszközök elhelyezése lehetséges,
25. a beruházással összefüggésben megvalósuló épületekre vonatkozóan a telepítési távolság nem lehet kevesebb, mint 25 méter, valamint a terepszint alatti, illetve földszintes építmény létesítése esetén a legkisebb telepítési távolság a tűzvédelmi előírások szerinti tűztávolság,
26. a lakó rendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 90%-ot,
27. az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 2,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé

lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 méteres parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb egy darab, 0,80 m² nyílófelületű ablaka lehet,

28. magánút korlátozás nélkül létesíthető,

29. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,

30. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,

31. a hátsókertben valamennyi melléképítmény, gépkocsi- és egyéb tároló épület elhelyezhető,

32. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 60%-a biztosítandó, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,

33. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhelyet épületen belül nem kell biztosítani,

34. kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan biztosítandó parkoló kialakítására 4000 m²-nél nagyobb egybefüggő burkolt felület nem alakítható ki,

35. szervízút nélküli közterületi parkoló közösségi közlekedés figyelembevételével korlátozás nélkül, párhuzamosan, merőlegesen, 45°-ban is kialakítható,

36. a közutak a 17. melléklet szerinti EOV koordinátákkal határolt területeken is kialakíthatók,

37. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 70%-a biztosítandó,

38. a lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélynek,

39. az új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba,

40. a beruházás keretében létesülő épületekben központi hűtő berendezést vagy központi klímaberendezést nem kell beépíteni, azzal, hogy egyedi klímaberendezés csak takartan, közterületről nem látható módon helyezhető el,

41. az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál elegendő biztosítani,

42. egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5,00 méter nagyságú lehet, kivéve a csökkentett méretű tárolóhelyeket, amelyek minimum 2,20/4,10 méter nagyságúak lehetnek,

43. az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 4000 m²-t,

44. lakáson belül WC és vizelde szerelvénnel felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható,

45. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető.

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás esetében

a) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni,

b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozóan a telekalakítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a helyi településrendezési eszközben előírt közmű- és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása.

(6) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sorában megjelölt telkeket rendezettnek kell tekinteni

abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.”

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.

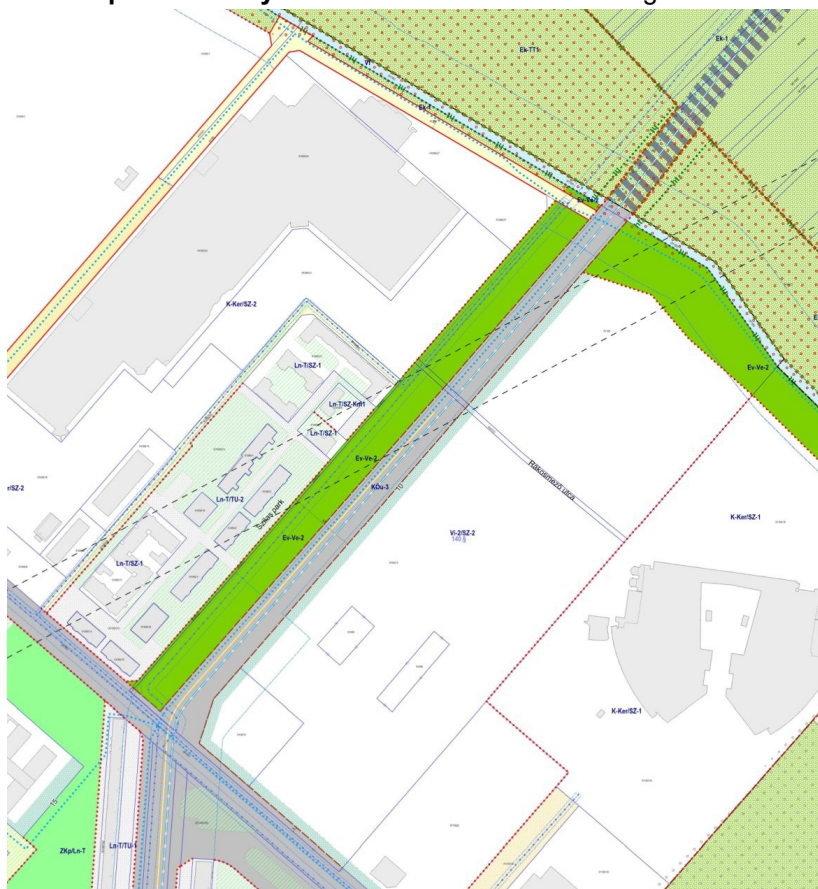
Az érintett telek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telkek **beépíttelenek**.

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 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 vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők.

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 91098/1, 91098/2, 91098/5, 91098/7, 91098/9, 91098/13, 91098/15, 91098/19 és 91098/20 hrsz. telkek **magánútként** nem kerülnének kialakításra.

A Kiemelő Rendelet fenti (4/K.§) (3) bekezdés szerint:

„14. a véderdő területén magánút kialakítható,
28. magánút korlátozás nélkül létesíthető,”

Fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a magánútként kialakítandó telkek megfelelnek a vonatkozó előírásoknak.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket **szabályozási vonalak** és **övezethatárok** érintik.

A T-91926 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatárok csak kis részben vannak összhangban a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonalakkal és övezethatárokkal.

De a Kiemelő Rendelet fenti (4/K.§) (3) bekezdés szerint:

„10. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása, védelmi rendeltetésű erdőterület és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,

11. építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása, védelmi rendeltetésű erdőterület és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt, országos vagy fővárosi célt szolgáló, a településterv alapján jelölt közlekedési és zöldinfrastruktúra területigényét biztosító szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,

12. a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,”

Tehát a telekalakítás a szabályozási vonalak és övezethatárok figyelembe vétele nélkül is engedélyezhető.

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 Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetbe, továbbá Ev-Ve-2, Ek-4, Köu-3 és Kt-kk jelű övezetekbe tartoznak.

A Kiemelő Rendelet fenti (4/K.§) (3) bekezdés szerint:

„ 7. a kialakítható telek legkisebb mértéke 1500 m²,

8. a kialakítható telek legkisebb szélessége 10 méter, kivéve a gyalogos közlekedés, közmű céljára kialakítandó ingatlan esetén, amelynél a kialakítandó telek legkisebb szélessége 3 méter,”

A telekalakítási helyszínrajz, a Korm. rendelet fenti 23/E.§ (2) bekezdése és a Kiemelő rendelet alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a telekméretre, telekmélységre és telekszélességre vonatkozó előírásoknak.

Mivel a tárgyi telkek beépítetlenek, és a Kérelmező helyszínrajzot még nem tudott mellékelni 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 **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 XV. kerületi belterületi fekvésű, 91077/2, 91097/3, 91098, 91099 és 91186** 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 szerinti régészeti lelőhelyet, amely az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **15162** azonosító számon szerepel.

A *Kötv.*-ben, valamint a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Mvr.*) 54-55. §-aiban meghatározott szempontok alapján a kulturális örökségvédelmi szakkérdést vizsgálta a Kormányhivatal, és megállapította, hogy a tervezett telekosztás kulturális örökségvédelmi érdeket nem sért.

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. 88. §-a, valamint a **magyar építészetéről** szóló 2023. évi C. törvény 196. § (1) (2) bekezdésében foglaltak szerint történt.

A döntés 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. 03. 13.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár