



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **800073/7/2026**
Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna
Telefonszám: 354-2979
E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Jaczkó András Dezső** által
kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**
Változással érintett földrészlet: Budapest
XXII. kerület, belterület 221424 helyrajzi
számú ingatlan **telekfelosztása (T-104863.**
számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Jaczkó András Dezső** (1221 Budapest, Arany János utca 16. 2. ajtó, a továbbiakban: mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Szabó Gábor földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2025. október 10-én záradékolta **T-104863.** számú változási vázrajz alapján, a **Budapest XXII.** kerületi belterületi fekvésű, **221424** helyrajzi számú ingatlan esetében a **telekfelosztást** – a jogszabályban előírt szakkérdések vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemények figyelembevételével -

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 döntést a kormányhivatal hirdetményi úton közli. A döntés közzétételének napja a hirdetmény kifüggesztését követő 1. nap.

Földügyi Osztály

A döntés közzétételének napja az *Ákr. 85.§ (5) b)* alapján a hirdetmény honlapon történő közzétételét követő 15. nap.

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

A Kormányhivatal döntése a közzétételével válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közzétételétől 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 XXII.** kerület, belterületi fekvésű **221424** helyrajzi számú ingatlan **telekfelosztásának** ügyében, a **T-104863.** 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-104863. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 605205/2025. számon, 2025. október 10. napján záradékolta.

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

A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemény figyelembevételével 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 Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V.3.) 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 **telekfelosztásra** 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 telek **beépítetlen**.

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 telken 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, és kérelméhez a Családi ház Egyszerű bejelentési tervének É-01 tervszámú Helyszínrajzát mellékelte.

A KÉSZ 2. mellékletét képező Szabályozási Terv részlete az adott ingatlanra:



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 telket az Alkotmány utcai oldalon **szabályozási vonal** érinti.

A T-104863 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 kialakuló (221424/1) hrsz. telek közterület céljára történő önkormányzati tulajdonba 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 2. mellékletét* képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lke-2/BF/5 jelű építési övezetbe és Kt-Kk jelű övezetbe tartoznak, a *KÉSZ 1. melléklete* az építési övezetre a következő táblázatot tartalmazza:

5. Lke-2 jelű kertvárosias, laza beépítésű lakóterületek Budafok területén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
6	Lke-2	/BF/5	-	1000 (750)**	16	20	25	70	0,4	0,2	6,0*

** Nyeles telek esetén kialakítható legkisebb telekterület

A telekalakítási helyszínrajz és az egyszerű bejelentési terv helyszínrajza alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a *KÉSZ* telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, és a telek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Mivel az egyszerű bejelentési terv helyszínrajza alapján a kialakuló 221424/2 hrsz. telekre egy épület terveznek építeni a szabályozás utáni telek előírt előkertjének betartásával, a Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás megfelel a telken elhelyezhető épületek számára és az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó *KÉSZ* előírásoknak.

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 **össességében megfelel** a *Méptv.-ben* és a *Korm. rendeletben* foglaltaknak, valamint a településrendezési és építési követelményeknek.

Össességében 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.

Az irat kézbesítése már előre is eredménytelennek mutatkozik, minek következtében a döntést a kormányhivatal az *Ákr. 2016. évi CL. törvény 88. §-a* alapján hirdetményi úton közli.

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 Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának* 228.1 alapján került sor.

Budapest, 2026. 04. 23.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Hirdetményi úton
3. Irattár