



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL		
IKTATÓSZÁM: 58/207-4/2025		
IKTATVA: 2025 FEBR 06		
MELLÉKLET 1	ÜGYINTÉZŐ Németh Árpád dr. Sz. Németh	ELŐZMÉNY m

Ügyiratszám: 850094/8/2024

Ügyintéző: Németh Árpád

Telefonszám: 354-2968

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

Tárgy: Budapest Főváros Önkormányzata által
kezdeményezett telekalakítási
engedélyezési eljárásban érdemi döntés



A döntés végleges

2025 JAN 09.

Ügyintéző: A.

Változással érintett földrészek:
Budapest XIV. kerület, belterület
31267/113, 31267/122, (31268/133)
helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport-
újraosztása (T-91590. számú változási
vázrajz alapján)

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház utca 9-11., a továbbiakban: mint Kérelmező) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Tóth István földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2024. szeptember 03-án záradékolt T-91590. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XIV. kerületi belterületi fekvésű, 31267/113 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, a 31267/122 helyrajzi számú, kivett, csonkatelek megnevezésű ingatlan és a (31268/133) helyrajzi számú, kivett, közterület megnevezésű ingatlan 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 hatályos. 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

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2968
E-mail: foldhivatal.bosnyakter@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhiva



1000135658452

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 XIV. kerület, belterületi fekvésű 31267/113, 31267/122, (31268/133) helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport-újraosztása** ügyében, a **T-91590. 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-91590. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 651514/2024. számon, 2024. szeptember 03. 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.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- a Korm. rendelet 23/E-J. §,
- a Bp. XIV. ker. Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) 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.

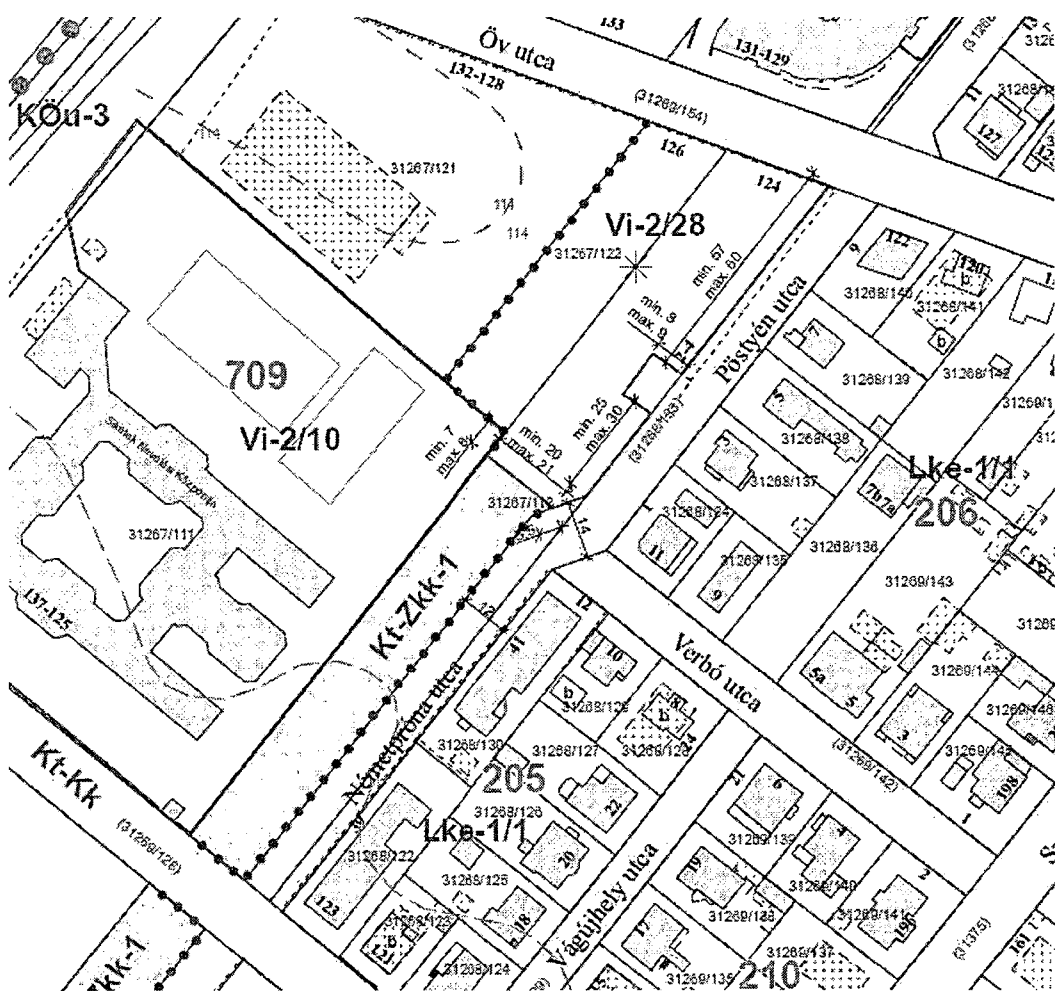
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 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 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, 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 telkeket **szabályozási vonal** érinti.

A T-91590 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatárok összhangban vannak a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

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, 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 **övezethatár** érinti. A tervezett telekhatár az övezethatárnak megfelel.

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-2/28 jelű építési övezetbe, valamint Kt-Zkk-1 és Kt-Kk jelű övezetbe tartoznak.

A KÉSZ 3. melléklete a Kt-Kk jelű övezetre nem tartalmaz határértékeket, a Vi-2/28 jelű építési övezetre és a Kt-Zkk-1 jelű övezetre a következő táblázat vonatkozik:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1 [3] A táblázat 1. sorát módosít otta a 7/2023. (II. 27.) rendelet 2. mellékle t 1. pontja	Építés i övezet jele	Telek kialakíth ató legkiseb b területe (m ²)	Beépít ési mód	Beépített ség megenge dett legnagyo bb mértéke (%)	Terepszin t alatti építés megengede dett legnagyo bb mértéke (%)	Zöldfelül et megengede dett legkisebb mértéke (%)	Általáno s szintterül eti mutató 29. §(1) szerinti alapérték e (m ² /m ²)	Általáno s szintterül eti mutató 24. §(1) szerinti alapérték e (m ² /m ²) [1] Módosít otta a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 20. § (2) bekezdés e	Parkolási szintterül eti mutató 24. §(1) szerinti alapérték e (m ² /m ²) [2] Módosít otta a 23/2022. (VII. 13.) rendelet 20. § (3) bekezdés e	Parkolás i szintterül eti mutató 24. §(4) szerinti en-gedmény es értéke (m ² /m ²)	Épületmaga sság megengedet t legnagyo bb mértéke (m)
151B	Vi- 2/28	1500	SZ	35	45	50	-	-	-	-	12,5
203	Kt- Zkk-1	K	SZ	2	3	60	-	-	-	-	4,5

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló építési övezeti telkek megfelelnek a KÉSZ telekméretre és a telkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Mivel a tárgyi telkek beépíthetetlenek, és a Kérelmező helyszínrajzot még nem tudott csatolni a tervezett beépítésről, 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 Korm. rendelet 23/G.§ -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, XIV. kerület **31267/113, 31267/122, (31268/133)** 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 **67381-es** azonosító számon szereplő **régészeti lelőhelyet.**

A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. 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 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 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, 2025. 01. 08.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:





Németh Árpád 
hivatali főtanácsos I.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár

Tóth István
3100 Salgótarján, Úttörők útja 33 1/4
Msz.: 24-070

Budapest XIV. ker.
belterület
Adatszolgáltatás ikt.sz.: 7206-789/2024
7206-844/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 31267/113, 31267/122 és 31268/133 helyrajzi számú földrészlet telekcsoporthoz
újraosztásáról

M= 1:1000

Főpolgármester hatáskörében eljárva

dr. Lőrincz Valéria főosztályvezető

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2024. Augusztus 16.



2038285820002024

Ikt.szám: 651572/2

Mellékletek (db):

Aláírás:



Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	31267/151	
1	656004	242838
1	31267/152	
1	655988	242759
1	31267/153	
1	655968	242745

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés					
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok						
	jel	műv.ága	mín.o				ha,m2	jel	műv.ága					mín.o	ha,m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
31267/113		kivett, beépítetlen terület		0.5456	0.00	31267/151		kivett, beépítetlen terület		0.1652	0.00	Vezetékjog 132 m ² területre Elmő Rt. 35917/1/2004/04.01.12						
31267/122		kivett, csonkatelek		0.1652	0.00	31267/152		kivett, beépítetlen terület		0.2366	0.00	Vezetékjog 274 m ² területre Elmő Rt. 35917/1/2004/04.01.12						
(31268/133)		kivett, közterület		0.1825	0.00	(31267/153)		kivett, beépítetlen terület		0.2068	0.00	Vezetékjog 410 m ² területre Elmő Rt. 35917/1/2004/04.01.12						
A telekalkitást a 31268/133-2024..... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat végösszege váltását követően egy évig hatályos. 2025 JAN 09.  vizsgálo						(31267/154)							kivett, közterület		0.2847	0.00	Vezetékjog 290 m ² területre Elmő Rt. 35917/1/2004/04.01.12 Bányászolgalmi jog Főgáz Földgázelosztási Kft. 47192/1/2008/07.12.20 Vezetékjog 124 m ² területre Elmő Hálózati Kft. VMB-26/2012 76465/2/2012/12.04.19	
Összesen:				0.8933	0,00	Összesen:				0.8933	0,00							

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
Salgótarján, 2024.06.06

Javítás dátuma: 2024.08.13

Készítő és minőséget tanúsító:

Tóth István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz. 2315/2017
GD-T 12-00389
bites bányamérő sz. 103 CH

Tóth István

földm.ig sz: 7384/2017

Ing.rend.min.szám: 2315/2017

A változás akarataknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2024. hó nap

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min. száma:

Szalayné Tóbiás Zsuzsanna

IRFM sz.: 1249/1991



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.
Dátum: 2024. Október 08.



2045836280002024

lkt.szám:/...../.....
.....(db):

Mellékletek (db):

Aláírás:





**BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY**

1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

1590 Budapest, Pf. 101

850094/8/2024 Németh+ 3 db. vázrajz

Földügyi igazgatási eljáráshoz

DÍJ HITELEZVE

2025 FEBR 06.



Budapest Főváros Önkormányzata

Budapest

**Városház utca 9-11.
1052**

**TÉRTIVEVÉNY
A/1**

R

BUDAPEST ZUGLÓ 1



RL 1577 028 856 698 6

BP4 6111