



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **800091/6/2026**  
Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna  
Telefonszám: 354-2979  
E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu  
Tárgy: **Bekkerné Szilágyi Mária** által  
kezdeményezett telekalakítási  
engedélyezési eljárásban **érdemi döntés**  
**Változással érintett földrészlet:** Budapest  
**XI. kerület, belterület 4126/5** helyrajzi  
számú ingatlan **telekfelosztása (T-103535.**  
számú változási vázrajz)

### HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Bekkerné Szilágyi Mária** (1111 Budapest, Lágymányosi utca 21/A. 4. em. 2. ajtó, a továbbiakban: mint *Kérelmező*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Mitnyan Zoltán földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2026. február 9-én záradékolta **T-103535.** számú változási vázrajz alapján, a **Budapest XI.** kerületi belterületi fekvésű, **4126/5** helyrajzi számú ingatlan esetében a **telekfelosztást** – 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 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 közléssel 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 XI.** kerület, belterületi fekvésű **4126/5** helyrajzi számú ingatlan **telekfelosztásának** ügyében, a **T-103535.** 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-103535.** számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 600479/2026. számon, 2026. február 9. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a *384/2016. Korm. rendelet 23/A. § (1) bekezdése* szerint az alábbi szakkérdéseket 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 miniszteri rendelet előírásainak megfelel-e.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, régészeti védőövezet tartalmazó kulturális 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 XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2020. (IX. 25.) 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.

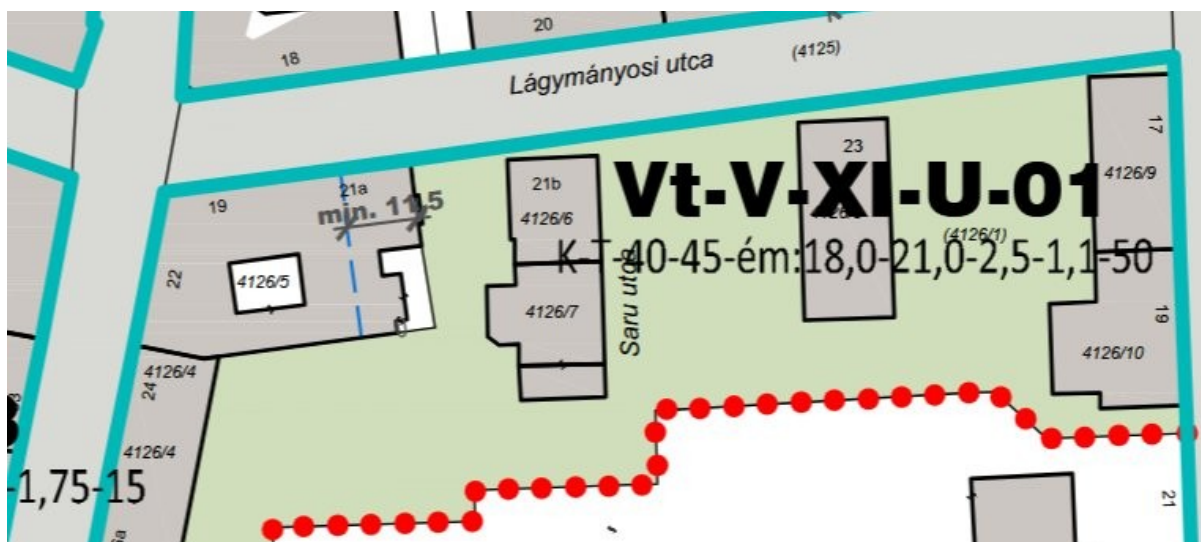
Az érintett telek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telek **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 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 1a. 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 **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 Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során **nyilvános telket** nem kívánnak kialakítani, ezért a TÉKA 48. § -t nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telket **szabályozási vonal** nem érinti, csak irányadó szabályozási elemként javasolt telekhatár. A T-103535 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt javasolt telekhatárral.

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 1a. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Vt-V-XI-U-01 jelű építési övezetbe tartoznak, az építési övezetre a KÉSZ 2. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:

**6. Vt-V-XI jelű  
Városközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítési magasság				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság (ém)	párkánymagasság (pm)	összesen (szm)	30 méter magasságig		
				terepszint felett	terepszint alatt				legkisebb	legnagyobb	
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Vt-V-XI-U-01*</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>T</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>ém: 18,0</b>	<b>ém: 21,0</b>	<b>3,60</b>	2,50	1,10	<b>50</b>

\*űszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

Továbbá a KÉSZ 39. § szerint: „(7) Vt-V-XI-U-01 jelű építési övezetben, amennyiben az 1.a. melléklet javasolt telekhatárt ábrázol, akkor a 2. mellékletben szabályozottól eltérően a kialakítható legkisebb telekméret 300 m<sup>2</sup>, a legkisebb kialakítható telekszélesség nem lehet kisebb 11,5 méternél, a beépítési mód pedig zárt sorú.”

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 telkeken egy-egy zárt sorú beépítési módú épület van, és a Kérelmező nemleges nyilatkozott 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 az új telekhatár telken álló épületet nem oszt részekre, mivel a kiinduló telken álló épületcsoport a földhivatali nyilvántartás szerint és a valóságban is két épület, továbbá az e-közmű oldalon található nyilvános információk alapján az épületek külön közműbekötésekkel rendelkeznek, ezért a Korm. rendelet 23/E. § (5) bekezdését nem vizsgálta.

Mivel a KÉSZ szerint és a valóságban is a kialakuló telkek beépítési módja zárt sorú, a Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás **tömbtelket** nem érint, **űszótelket** 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 az alábbi megállapítások szerint.**

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítással érintett ingatlanok **érintik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban *Kötv.*) 7. § 36. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **75225, 66476, 66802-es** azonosító számon szereplő **régészeti lelőhelyeket**.

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 védettség 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.

Az irat kézbesítése már előre is eredménytelennek mutatkozik a nagy számú ellenérdekű ügyfél miatt, 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 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* 228.1 alapján került sor.

*Budapest, 2026. 04. 09.*

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

p.h.

Németh Árpád  
vezető-hivatalifőtanácsos

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irrattár
3. Irrattár