



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: **800185/4/2026**
Ügyintéző: Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna
Telefonszám: 354-2979
E-mail: horvath.kitti.zsuzsanna@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Csiszár Tibor, Hungarofood Kft., Csiszi Szolgáltató Kft. megbízásából Dr. Bordács Ügyvédi Iroda által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés**
Változással érintett földrészek:
Budapest XI. kerület, belterület 3394, 3395/2, 3396/2, 3402, 3403, 3404 helyrajzi számú ingatlanok **telekegyesítése (T-104972M. számú változási vázrajz)**

HATÁROZAT

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

A Kormányhivatal **Csiszár Tibor** (1224 Budapest, XII. utca 33/A., a továbbiakban: mint *Kérelmező1*), **Hungarofood Kft.** (1125 Budapest, Hadik András utca 25., a továbbiakban: mint *Kérelmező2*), **Csiszi Szolgáltató Kft.** (1115 Budapest, Hídvég utca 4., a továbbiakban: mint *Kérelmező3*) megbízásából **Dr. Bordács Ügyvédi Iroda** (8000 Székesfehérvár, Marosi Arnold u. 1., a továbbiakban, mint: *Megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Müllner Tamás földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által **2026. május 6.** napján záradékolta **T-104972M.** számú változási vázrajz alapján, a **Budapest XI. kerületi belterületi fekvésű, 3394, 3395/2, 3396/2, 3402, 3403, 3404** helyrajzi számú ingatlanok esetében a **telekegyesítést** – 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 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 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.

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 telekalakítási eljárás megindítás tényét a Kormányhivatal a határozat véglegessé válását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból törli.

A telekalakítási eljárás a 335/2025 (X.30.) Kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé lett nyilvánítva.

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 üggyé 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 XI. kerület, belterületi fekvésű 3394, 3395/2, 3396/2, 3402, 3403, 3404 helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítésének** ügyében, a **T-104972M. 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-104972M. számú változási vázrajzot** a Kormányhivatal földmérési szakterülete **602078/2026. számon, 2026. május 6. 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 lelőhelyet, régészeti védőövezet tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemények 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. §,
- 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, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ).

A Kormányhivatal megállapította, hogy **a kérelemmel érintett terület nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű.** A terület kiemelt jellegét az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Kiemelő Rendelet*) 2. mellékletének 19. sora (Többlakásos lakóingatlan-fejlesztés Budapest XI. kerületében) állapítja meg.

A *Kiemelő Rendelet* a fenti jogszabályok esetében az alábbi esetekben enged eltérést:

„2/N.§ (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 19. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:19 mezőjében megjelölt ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeiket a (2) bekezdés állapítja meg, azaz, hogy

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

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

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 19. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:19 mezőjében megjelölt ingatlanra vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

a) az építési hely az ingatlan teljes területe,

b) a beépítés módja nem korlátozott,

c) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 3,0 m²/m²,

d) a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 1,25 m²/m²,

e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 25 méter,
f) az épület megengedett legmagasabb pontja 40 méter,
g) a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
h) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90%,
i) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
j) lakó rendeltetési egység a vasúti pályától számított 40 méteres védőtávolságon belül is elhelyezhető,
k) az e rendeletben meghatározott szabályokon kívül a lakórendeltetés elhelyezése, összes hasznos alapterülete, ingatlanon belüli aránya, ingatlanon belüli darabszáma nem korlátozott,
l) építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása és zöldfelület kialakítása a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett.”

A benyújtott kérelem a Méptv. 89. § (1) bekezdés szerint **telekegyesítésre** irányul.

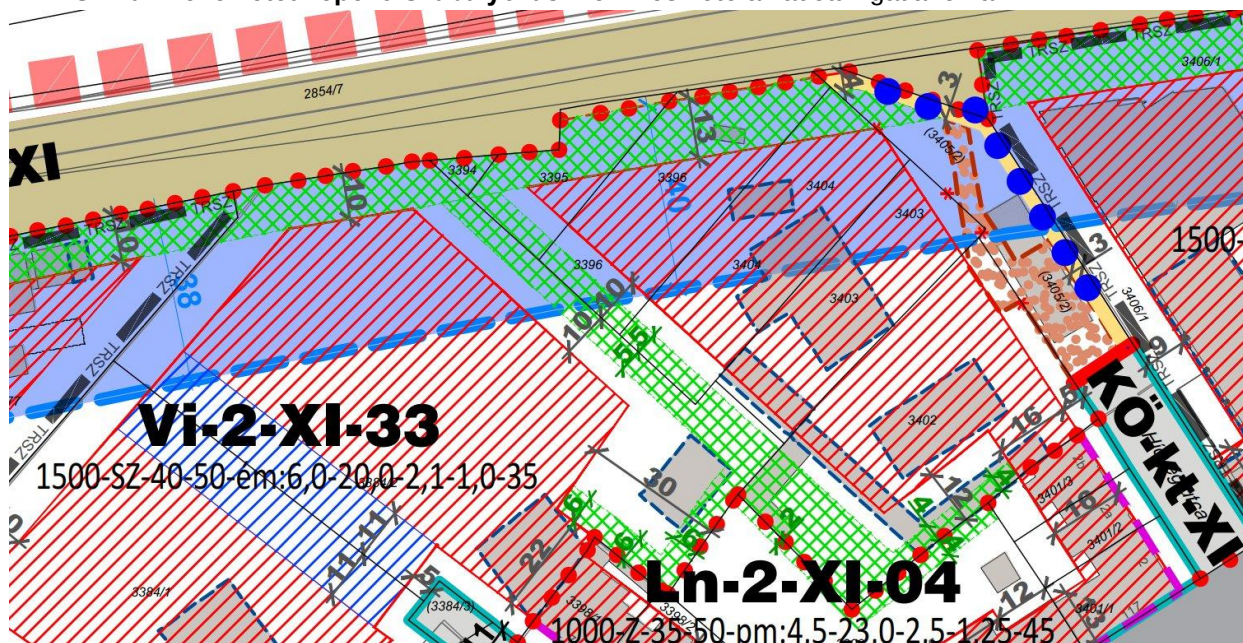
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett 3396/2, 3402, 3403 és 3404 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 jelenleg nincs folyamatban építési tevékenység, de a jövőben épület elhelyezését tervezi, helyszínrajz még nem áll rendelkezésre.

A KÉSZ 1a. 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 **megközelíthetőek** legyenek.”

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

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** nem érinti.

A Szabályozási Terv alapján megállapítható, hogy a telkeket **övezethatár** nem érinti, mert a korábbi 3395 és 3396 hrsz. telket érintő övezethatár mentén a telekalakítást már végrehajtották, 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 telek Vi-2-XI-33 jelű építési övezetbe tartozik, mely övezetre a KÉSZ 1c. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:

**9. Vi-2-XI jelű
Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási
határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Vi-2-XI-33	1500	25	SZ	40	50	6,0	20,0	3,10	2,10	1,00	0	0	35

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telek megfelel a *Kiemelő Rendelet* és a *KÉSZ* telekméretre, telekmélységre, telekszélességre és a telek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak.

Mivel jelen építési övezetben a *Kiemelő Rendelet* és a *KÉSZ* nem szabályozza az egy telken elhelyezhető épületek számát, és a telekegyesítés során új telekhatár nem jön létre, ezért a *Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját* a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telek-határtól 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 XI. kerületi belterületi fekvésű, 3394, 3395/2, 3396/2, 3402, 3403, 3404** helyrajzi számú ingatlanok **telekegyesítéséhez 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 **66476-os számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet**.

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 az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 154. § (1) bekezdésében* foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követő munkanapon kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a *384/2016. Korm. rendelet 23. § (2) bekezdése* szabályozza.

A döntés közzlése az *általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény* (a továbbiakban: *Ákr.*) **85. §-a szerint**, a véglegessé válásának feltételeit *Ákr. 82. (1) 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 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. 07. 23.

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató nevében és megbízásából:

p.h.

Dr. Horváth Kitti Zsuzsanna
hivatali főtanácsos II.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irattár