PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:**875057-7/2026**	Tárgy: **Telekalakítási engedélyezési kérelem**
Ügyintéző: Feigl-Bodonyi Éva	Hiv. szám:
Telefon: 06 (24) 519-300 (106)	Melléklet:
E-mail: feigl.bodonyi.eva@pest.gov.hu	4 pld. változási vázrajz, 1 pld. telekalakítási helyszínrajz

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Délegyháza Község Önkormányzat (2337 Délegyháza, Árpád utca 8.)
Kérelmezett ingatlan: Délegyháza, belterület 1317/67 helyrajzi szám
Az eljárás megindításának napja: 2026. 03.20.

HATÁROZAT

Délegyháza Község Önkormányzata (2337 Délegyháza, Árpád utca 8.), tulajdonos által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a Délegyháza belterület 1317/67 helyrajzi számú földrészletre, Gamzisz Kft. földmérő által 541/2025 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 660591/2025 számon záradékolt, földrészletek megosztásáról szóló változási vázrajz szerint,

telekalakítást nem engedélyezem.

A határozat a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (2300 Ráckeve, Szent István tér 3/3.) szervezeti egységnél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Az azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Papír alapon történő benyújtás esetén a természetes személy a keresetlevelet kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbíróságon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja. *A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában* meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetet csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: https://epapir.gov.hu"."

A közigazgatási per illetéke 30.000,-Ft - azaz harmincezer forint. Az ügyfelet a közigazgatási perben törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Délegyháza Község Önkormányzata 2026. március 19.-én a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali

Főosztály Földhivatali Osztály 10.)-hez, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.
Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentációk benyújtásra kerültek, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás előírt díjai megfizetésre kerültek.
A 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) *23 § (11) bekezdés alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell.* A fővárosi és vármegyei kormányhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.
A telekalakítási engedélyezési eljárásban *a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdésében* foglaltak szerint vizsgálni kell, *hogy a telekalakítás a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), 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 Korm. rendelet 23/B. § (2) bekezdése alapján nem kell vizsgálni a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek birtokösszevonási céllal történő telekalakításánál 50 hektárig, azzal a feltétellel, hogy a kialakítandó földrészletek területe nem lehet kisebb a változás előtti területnél, ide nem értve a táblán belüli megközelítés céljából kialakítandó utakat.
A Korm. rendelet 23/B. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás fentiekben foglaltaknak nem felel meg.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban TÉKA) 3. § (1) – (3) bekezdése alapján a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha arra a TÉKA lehetőséget biztosít és az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai vélemény kiállításra került.
A hatályos településrendezési eszköz a Délegyháza Község helyi építési szabályzatáról szóló 16/2005.

(IX.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a „Kb-Z-1" jelű beépítésre szánt különleges (vízparti) zöldfelület övezetbe tartozik.

A HÉSZ 3. melléklete alapján az övezet paraméterei:

a) beépítési mód:	nem építhető be,
b) legkisebb kialakítható telek:	100 m2,
c) a telek legkisebb kialakítható szélessége:	- m,
d) a telek legkisebb kialakítható mélysége:	- m,
e) legnagyobb beépítési mértéke:	0%.

A R. 23/E. § (1) bekezdés alapján *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 TÉKA 39. § alapján
(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken
a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,
b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy
c) településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak, azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.
(2) Különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg
a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,
c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,
d) a vadaspark, arborétum területe,
e) a temető területe,
f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
g) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület,
h) a burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány,
i) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
j) az üdülőtábor, a táborhely, kemping területe,
k) a mezőgazdasági üzemi terület,
l) az egyéb, e fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.
A TÉKA 28. § (2) bekezdés alapján *a közút elhelyezése céljára – ha jogszabály másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:*
a) gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 méter, b) főút esetén 40 méter,
c) országos mellékút esetén 30 méter,
d) helyi gyűjtőút esetén 22 méter,
e) kiszolgálóút esetén 12 méter,
f) mezőgazdasági út esetén 6,00 méter,
g) kerékpárút esetén 3,00 méter,
h) gyalogút esetén 3,00 méter.
A kialakításra tervezett 1317/69 és a 1317/71 – 1317/95 hrsz alatt kialakítandó, jellemzően 200 – 400 m2 területű földrészletek határvonalai a velük szomszédos Lke-1 építési övezetbe tartozó telkekhez illeszkednek.
A kialakítandó telkek tervezett ingatlan-nyilvántartási megnevezése kivett töltés lenne.
Megjegyezendő, hogy nevezett telkek fekvése, kialakítása valamint a telekalakítási koncepció egésze nem felel meg vízgazdálkodási vagy árvízvédelmi funkciónak.
A kialakítandó telkek és az eljárás tárgyát nem képező 1317/66 hrsz-ú (tó területe) között kerülne kialakításra a visszamaradó területből 1317/70 hrsz alatt a telkek feltárását biztosító közterület.

A R. 23/E. § (1) bekezdése meghatározza azon ingatlanok és telekalakítási eljárások körét, amelyek esetében a telek gépjárművel való közvetlen megközelíthetőségének feltételét nem kell figyelembe venni. Esetünkben e kivételek nem vehetők figyelembe tekintettel arra, hogy a kérelem tárgya olyan telekmegosztás, amely nem minősül erdőterületnek vagy zártsorúan beépített építési teleknek, továbbá a telek nem tartozik vízgazdálkodási övezetbe.
A közterületen kialakítandó gépjármű közlekedésre is alkalmas közlekedési terület szélessége legalább 12 méter a TÉKA 28. § (2) bekezdés e) pont alapján.
A 1317/70 hrsz alatt kialakítandó közterület (közlekedési terület) szélessége a telekalakítási helyszínrajzon nem került ábrázolásra.

A R. 2. melléklete tartalmazza a telekalakítási helyszínrajz kötelező adattartalmát, ezek között 2.8 pont szerint: a létrejövő földrészlet méreteit ábrázolni szükséges.
A telekalakítási helyszínrajz adatinak ellenőrizhetőségének a hiányában a telekalakítás szabályossága érdemben nem volt vizsgálható, ezért a telekalakítási kérelem nem engedélyezhető.

A településen változtatási tilalmat elrendelő jogszabály hatályban van, de az a tárgyi ingatlan(oka)t nem érinti.

Fentiek alapján a telekalakítási helyszínrajz a R. 2. melléklet 2.8. pontban foglalt kötelező adatot nem tartalmazza, ezért a kérelem érdemben nem vizsgálható.

E szakkérdés vizsgálata alapján a tervezett telekalakítás az *Méptv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet*, illetve *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet* és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak **nem felel meg.**

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, *a telekalakítást nem engedélyeztem*.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A közigazgatási bírósági eljárás illetékének mértékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.
A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.
Az Ákr. 82. § (1) bekezdése szerint a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.
Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 1. § rendelkezik.
A telekalakítási engedélyezési eljárással érintett ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak eljárásba történő bevonása a 12/2015. (V. 14.) AB határozat és az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján megtörtént.

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.
A vármegyei kormányhivatal hatáskörét *a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.*

Ráckeve, 2026. május 05.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Schwarczenberger Zsolt Antal
osztályvezető

Pest Vármegyei Kormányhivatal
474.

kiadmány hiteléül
Feigl-Bodonyi Éva
telekalakítási szakügyintéző

Határozatot kapják:

1. Délegyháza Község Önkormányzata — 2337 Délegyháza Árpád Utca 8.
2. Irattár — helyben