-10

Kerekegyháza Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2026 SZEPT. 16.
KH/1733-10/2026 Melléklet:
Előszám: Iktatószám:

KEREKEGYHÁZI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2026 SZEPT 15.

BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

-151/2026
HK Hat.

Ügyiratszám: **804121/ 5 /2026.**
Ügyintéző: **Gulyás Enikő**

Tárgy: Kerekegyháza Város Önkormányzata telekalakítási engedélye

04

H A T Á R O Z A T

Kerekegyháza Város Önkormányzata 6041 Kerekegyháza, Fő utca 47/A. szám alatti ügyfél által benyújtott kérelemre, a **kerekegyházi** -belterület- **1625/1; 1626, 1627; 1633/9** és a **1915 helyrajzi számú ingatlanok** – *telekcsoport újraosztása* céljából történő – **telekalakítását** a Hivatalom által, 2026. július 14. napján, **543/1381/2026**. számon záradékolt változási vázrajz alapján

e n g e d é l y e z e m .

Telekalakítással érintett ingatlanok:

helyrajzi szám	*művelési ág*	*terület ha.m²*
1625/1	kivett: lakóház, udvar	0.0621
1626	kivett: beépítetlen terület	0.2016
1627	kivett: beépítetlen terület	0.0778
1633/9	kivett: beépítetlen terület	0.0711
1915	kivett: beépítetlen terület	0.1201

Telekalakítás során kialakuló ingatlanok:

helyrajzi szám	*művelési ág*	*terület ha.m²*
1626/1	kivett: lakóház, udvar, egyéb épület	0.1124
1626/2	kivett: beépítetlen terület	0.1049
1626/3	kivett: beépítetlen terület	0.1047
1626/4	kivett: beépítetlen terület	0.1051
1626/5	kivett: beépítetlen terület	0.1056

Az egyéb épület az újfelmérés során került a nyilvántartási térképre, tekintettel arra, hogy az ügyféltől nem kérhető olyan adat igazolása, amelyet a hatóság nyilvántartása tartalmaz az elmaradt adatváltozás átvezetését a tulajdoni lapon el kell végezni, jelen eljárással a nyilvántartások összhangba hozva.

A telekalakítási eljárás 95.000 forint összegű igazgatási szolgáltatási díjának megfizetését a kérelem benyújtását követően átutalási megbízással teljesítették.

Az engedély érvényességének feltételei és egyéb tájékoztatások:

A telekalakítási engedély a véglegessé válásától számított egy évig érvényes.

A telekalakítási engedély érvényét veszti, ha az engedély jogosultja az érvényességi időn belül nem kezdeményezi a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Amennyiben a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg - az ügyfél kérelmére keresetlevél benyújtásával – a kormányhivatal ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs - hatályossági idején belül egy alkalommal a telekalakítási engedélyt egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot újra záradékolja.

Az engedélyezési záradékkal ellátott változási vázrajzok a határozat mellékleteként kerülnek megküldésre a kérelmező részére. A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfelek az engedélyezés tárgyát dokumentáló ügyiratba ügyfélfogadási időben tekinthetnek be.

A telekalakítási engedély jogosultjának a szükséges okiratok benyújtásával a megjelölt időn belül külön eljárás megindításával kell kérnie az ingatlanok adataiban a telekalakítással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

Amennyiben a telekalakítás során a tulajdoni viszonyokban változás történik, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez közokirat vagy ügyvéd által /ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet úgy a jogtanácsosi ellenjegyzést el kell fogadni/ készített és ellenjegyzett magánokirat is szükséges.

Szakkérdés vizsgálata:

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (ügyintéző: File Bernát) a 2026.08.18. napján kelt, **BK/AFI/00592-2/2026.** számú állásfoglalásában a tervezett telekalakításhoz kikötés nélkül hozzájárult:

„Kerekegyháza Város Önkormányzata (6041 Kerekegyháza, Fő u. 47/A.) kérelmére indult telekalakítási eljárásban, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét) (6000 Kecskemét, Fecske u. 25., továbbiakban: *Eljáró Hatóság*) tárgyi ügyben 2026. július 30. napján érkezett, fenti iktatószámú megkeresése alapján a telekalakítási engedélyezési eljárások kapcsán a jogszabályban rögzített településrendezési és építési követelményeknek való megfelelés szakkérdés tekintetében

az alábbi véleményt adom:

Tárgyi eljárásban a DUTINVEST Földmérő, Ingatlanrendező és Forgalmazó Kft. – Füzesi István (6000 Kecskemét, Klapka u. 9-11., földmérő ig. száma: 8096) által készített, az ingatlanügyi hatóság által 543/1381/2026. számon, 2026. július 14. napján záradékolt változási vázrajzon és telekalakítási helyszínrajzon szereplő telekalakítás tárgyában az engedély megadásához –

kikötés nélkül hozzájárulok. „

A hatóság határozata a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.
A döntést sérelmesnek tartó fél – 30 napon belül – közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet jogszabálysértésre hivatkozással – a Szegedi Törvényszék részére címezve, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalhoz kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni. Az elektronikus kapcsolattartásra kötelezett személy elektronikus úton, az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet.
A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott formanyomtatványon is benyújthatja. A jogi képviselő nélkül eljáró 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, amelyet a bíróság jegyzőkönyvben vagy az erre rendszeresített nyomtatványon rögzít. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

I N D O K O L Á S

Kerekegyháza Város Önkormányzata a kerekegyházi -belterület- 1625/1; 1626, 1627; 1633/9 és a 1915 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztására vonatkozóan, a mellékelt 543/1381/2026. számú változási vázrajz, helyszínrajz alapján telekalakítási engedély iránti kérelmet terjesztett elő Hivatalomnál 2026. július 23. napján.

A telekalakítási engedély iránti kérelmet és mellékleteit megvizsgálva megállapítottam, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Kormány rendelet) 21. § (3) bekezdésében szabályozottaknak megfelelően, a telekalakítással érintett kerekegyházi -belterület- 1626, 1627; 1633/9 és a 1915 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa terjesztette elő, azaz a kérelem az arra jogosulttól érkezett.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján megállapítottam továbbá, hogy az érintett ingatlan(oka)t telekalakítási tilalom nem érinti.

A telekalakítás-engedélyezési eljárás 95.000 forint összegű igazgatási szolgáltatási díjának megfizetési kötelezettsége az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet (továbbiakban: Díjrendelet) 10. § (1) bekezdésében foglaltak alapján keletkezett.
Az igazgatási szolgáltatási díjának megfizetését a kérelem benyújtását követően átutalási megbízással teljesítették.

A Kormány rendelet 23. § (11) bekezdése kimondja, hogy a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B-23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell.

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda megkeresésemre válaszolva a **BK/AFI/00592-2/2026.** számú állásfoglalásában a tervezett telekalakításhoz kikötés nélkül hozzájárult és álláspontját az alábbiak szerint indokolta:

„Eljáró Hatóság a tárgyi megkeresést küldte *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet* és *az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 23/B. § (1) bekezdésében* meghatározott szakkérdés vizsgálata tekintetében.

A *Kr. 23/B. § (1) bekezdése* értelmében: *„A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás*

a) a Méptv. valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak,

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak, valamint

c) 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."

Az Eljáró Hatóság által megküldött fenti változási vázrajzot és telekalakítási helyszínrajzot megvizsgálva, a *Kr. 23/B. § (1) bekezdésében* rögzített településrendezési és építési követelményeknek, valamint a telekalakításra vonatkozó követelményeknek való megfelelés tekintetében – a rendelkezésre álló információk alapján – az alábbiakat állapítottam meg.

A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. §-a, valamint *a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a* alapján a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészének illetékességi területe Bács-Kiskun vármegye területére terjed ki.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: *TÉKA*) *136. § (1) bekezdés b) pontja* alapján hatályban lévő *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (továbbiakban: *OTÉK*) *II.-III. fejezetének* és *1. számú mellékletének* 2024. december 31-én hatályos időállapota, valamint *Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kerekegyháza Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2025. (VII. 1.) rendelete (továbbiakban: HÉSZ)* alapján az alábbiakat állapítottam meg.

Változás előtt:

- a 1625/1 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, lakóház, udvar;
  - területe: 621 m^2
  - beépítettsége: 12,4% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1626 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 2016 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1627 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 778 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1633/9 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 711 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1915 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 1201 m^2
  - beépítettsége: ~6,6% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.

Változás után:

- a 1626/1 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, lakóház, udvar, egyéb épület;
  - területe: 1124 m^2
  - beépítettsége: 13,9% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1626/2 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 1049 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1626/3 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 1047 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1626/4 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 1051 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.
- a 1626/5 hrsz-ú telek
  - művelési ága: kivett, beépítetlen terület;
  - területe: 1056 m^2
  - beépítettsége: 0,0% a változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz szerint.

A *HÉSZ-nek* és a szabályozási tervnek a tárgyi ingatlanokra vonatkozó előírásai a *1-2. §-ban, 4-5. §-ban, 13. §-ban, 15. §-ban, a 3. melléklet,* a *2. sz. melléklet R2 jelű* szabályozási tervi szelvényén szerepelnek, melyet alábbi táblázat ismertet:

	HÉSZ és OTÉK és TÉKA előírásai	változás után				
	1625/1, 1626, 1627, 1633/9, 1915 hrsz	1626/1 hrsz	1626/2 hrsz	1626/3 hrsz	1626/4 hrsz	1626/5 hrsz
építési övezet/ övezet	Lke-2, emellett szabályozási vonallal és övezethatárral nem érintett	Lke-2 megfelel	Lke-2 megfelel	Lke-2 megfelel	Lke-2 megfelel	Lke-2 megfelel
beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló megfelel	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns
minimális telekterület	700 m^2	1124 m^2 megfelel	1049 m^2 megfelel	1047 m^2 megfelel	1051 m^2 megfelel	1056 m^2 megfelel
minimális telekszélesség	16,0 m	25,99 m megfelel	17,83 m megfelel	17,82 m megfelel	17,82 m megfelel	17,82 m megfelel
minimális telekmélység	35,0 m	41,97 m megfelel	57,40 m megfelel	57,40 m megfelel	57,87 m megfelel	57,87 m megfelel
maximális beépítettség	35 %	13,9 % megfelel	0 % megfelel	0 % megfelel	0 % megfelel	0 % megfelel
minimális előkert	kialakult állapothoz történő illeszkedés	változatlan megfelel	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns
minimális oldalkert	5,5 m *HÉSZ 13. § (6) b)*	6,40 m megfelel	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns
minimális hátsókert	6,0 m *HÉSZ 13. § (7)*	~ 22 m megfelel	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns	beépítetlen irreleváns

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a telekalakítás megfelel *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Mépty.) 88.-89. §-ában*, a *Kr. 23/E.-23/H. §-aiban*, valamint a *Kr. 23/B. § (1) bekezdés c) pontjában* foglalt településrendezési és építési követelményeknek.

Mindezek alapján a Kr. 23/B. § (1) bekezdése szerinti szakkérdés tekintetében a telekalakításhoz kikötés nélkül hozzájárultam.

A szakkérdés vizsgálata tárgyában adott véleményemet *a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 6. § (2) a) pontja és 25. § (3) bekezdése*, valamint *a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Egységes Ügyrendjének II.2.4. pontja és 5. melléklet III.2. k) pontja,* továbbá *a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 41. § (3)-(4) bekezdése* alapján adtam ki."

A fentiek alapján a határozatom rendelkező részében foglaltak szerint döntöttem.

Az engedély érvényességével kapcsolatos feltételt az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23. § (2) és (3) bekezdése alapján írtam elő. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos tájékoztatást pedig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 29. § 32. §. 42. §. 43. § 44. §-ai alapján adtam meg.

Határozatom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 80. § (1) és 81. § (1) bekezdésében foglaltakon alapszik.

Jelen eljárás ügyintézési határideje 60 nap, az Ákr. 50. §-a alapján a döntésemet határidőn belül meghoztam.

Határozatom ellen az Ákr. 114. § alapján közigazgatási per indítható.
A keresetlevél benyújtásának módjáról és határidejéről szóló tájékoztatás a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1) és (2) bekezdésén alapul.

Az eljárás során a személyes adatok kezelése tekintetében az Ákr. 27. § ide vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével jártam el.

Hivatalom hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdése, illetékességét ezen Kormány rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja állapítja meg.

Kecskemét, 2026. szeptember 08.

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
Dr. Havassy Sándor igazgató nevében és megbízásából:

Koi Mónika
osztályvezető

Határozatról értesülnek:

1.) Kerekegyháza Város Önkormányzata 6041 Kerekegyháza, Fő utca 47/A. *2 pld. határozat, számla + vázrajzok* **/Tv/**
2.) Makula László 6041 Kerekegyháza, Széchenyi utca 147. **/Tv/**
3.) Nagy Istvánné 6041 Kerekegyháza, Széchenyi utca 54/A. **/Tv/**
4.) Makula Lászlóné 6041 Kerekegyháza, Wesselényi utca 18. **/Tv/**

Hatóság: **/elektronikus/**

5.) BKVKH Állami Főépítészi Iroda *(Hiv.: BK/AFI/00592-2/2026; Üi.: File Bernát)*

6.) Irattár

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 4. (Kecskemét)
Cím: 6000 Kecskemét, Fecske utca 25.; Levelezési cím: 6001 Kecskemét, Pf.: 90.
☎ 06-76/795-800, ✉ foldhivatal.ta.kecskemet@bacs.gov.hu
Hivatali kapu: KMETING; KRID azonosító: 253210161