



ZÁRADÉK

A papír alapú kiadmány az alapul szolgáló elektronikus hitelesített irattal megegyezik.

Esztergom, 2026.03.25.

Mikusné Vincze Edina
földügyi szakügyintéző

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 801059/7/2026.
Üi.: Mikusné Vincze Edina
Tel.: 33-510-822

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési eljárás

H A T Á R O Z A T

Tokod Nagyközség Önkormányzata (2531 Tokod, Kossuth Lajos utca 53. képviselőjében: Bánhidi László polgármester) által benyújtott kérelemnek helyt adva – Spisák Attila e.v. (2500 Esztergom, Bokréta utca 2.) által SA/089/2025. számon készített, és Zsugya Lóránt okl. földmérő mérnök által minőség-tanúsított (ing.rend.min.sz.: 2048/2007.), valamint az ingatlanügyi hatóság által 601135/2026. számon záradékolt változási vázrajz alapján –

telekalakítási engedélyt adok

a Tokod 5933/4 és 6103/1 hrsz-ú, zártkerti ingatlanok telekcsoport újraosztására.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a kormányhivatal az állami főépítési hatáskörében eljárva a szakkérdés vizsgálata során - a KE/8/234-2/2026. számú feljegyzésében – az alábbiakat állapította meg:

„A vizsgálat eredménye:

Vizsgálatom tárgya a Rendelet szerinti telekalakítási engedélyezési eljárások során a telekalakítás a Méptv. az telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a TÉKA, az OTÉK előírásainak, a Rendelet 23/E-23/J.§-ában foglaltaknak, 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 tárgyi ügyben megállapítom, hogy a telekalakítást követően kialakuló Tokod, 5933/5, 5933/6, 5933/7, 5933/8 és 5933/9 hrsz-ú ingatlanok megfelelnek a Méptv., a TÉKA, az OTÉK, a Rendelet és a HÉSZ előírásainak.”

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya - mint örökségvédelmi hatóság az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során - a KE/028/194-2/2026. számú feljegyzésében az alábbiakat állapította meg:

„A szakkérdés vizsgálatának eredménye:

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján a Tokod 5933/4 hrsz földrészlet kisebb részben a 2668 („Tokod – Sas-hegy”) azonosítójú régészeti lelőhely területén található. Ez a régészeti védettség a telekalakítás után létrejövő 5933/5 hrsz ingatlanon változatlanul fennmarad. Az ebből leválasztott 5933/6 és 5933/7 hrsz földrészletek, valamint a 6103/1 ingatlanból kialakítandó 5933/8 és 5933/9 földrészletek nem lesznek védettek.

Mind ezek figyelembe vétele esetén a telekalakítás örökségvédelmi szempontból nem kifogásolható.”

E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó K. u. 11-13.), mint a vezetékjog jogosultja a telekalakításhoz, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon feltüntetettek szerint hozzájárult.

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes.

A kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj – a 801059/2/2026. iktatószámú hiánypótlási felhívásban foglaltaknak megfelelően - megfizetésre került. Az eljárás során egyéb eljárási költség nem keletkezett, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezem.

Az ingatlan adataiban - a telekalakítással - bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

A határozat a közléssel végleges ellene fellebbezésnek helye nincs. Az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen – jogszabálysértésre hivatkozással – közigazgatási pert indíthat.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Földhivatali Osztály 1.

2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2., levelezési cím: 2501 Esztergom, Pf.: 39.

Tel.: 06 (33) 510-180 E-mail: foldhivatal.esztergom@komarom.gov.hu

KRID azonosító: 120424159

www.kormanyhivatalok.hu

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) bekezdésében foglalt ügyfelek számára a közigazgatási per iránti keresetlevél előterjesztésére **elektronikus úton** a Komárom–Esztergom Vármegyei Kormányhivatalnak címzett **E-papír szolgáltatás útján van lehetőség.**

A Dáptv. 19.§ (1) bekezdésében meghatározott feleken kívüli ügyfelek (jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy) a keresetlevelet a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított 30 napon belül a Győri Törvényszéknek (9021 Győr, Szent István u. 5.) címezve a döntést hozó Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 1. sz. Földhivatali Osztályához (2500 Esztergom, Rudnay S. tér 2. címen), illetve a kormányablakhoz is benyújthatják, vagy a lakóhelyük, munkahelyük szerinti járásbírószágon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatják, amelyet a bíróság jegyzőkönyvben vagy az erre rendszeresített nyomtatványon rögzít.

Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. A közigazgatási bírósági eljárás illetéke 30.000 Ft, az eljárás során azonban a feleket illeték feljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Tokod Nagyközség Önkormányzata (képviselőtében: Bánhidi László polgármester) 2026. február 26-án telekalakítási engedélyezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be a Tokod 5933/4 és 6103/1 hrsz-ú, zártkerti ingatlanok telekcsoport újraosztására.

A kérelmet a telekalakítási engedélyezési eljárásra vonatkozó 384/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet (Rendelet) alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez a szükséges telekalakítási dokumentációt csatolták,
- a dokumentációt arra jogosult szakember készítette.

Az ingatlanügyi hatóság a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2026. február 13-án jóváhagyó záradékkal látta el. A vázrajzok záradékolása az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018.(VI.29.) AM rendelet alapján történt meg.

A telekalakítási eljárásokban a kormányhivatalnak a Rendelet 23. § (11) bekezdése alapján a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket vizsgálnia kell.

A telekalakítási dokumentáció csatolásával megkeresett **KEV KH Állami Főépítési Iroda - KE/8/234-2/2026. számú - feljegyzésében tett megállapításait az alábbiakkal indokolta:**

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-nél (továbbiakban: Földhivatal) 801059/2026. ügyszámon telekalakítási eljárás indult Tokod Nagyközség Önkormányzata (2531 Tokod, Kossuth L. u. 53., képviseli: Bánhidi László polgármester) kérelme alapján, a Tokod, 5933/4 és 6103/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítással (telekcsoport- újraosztás) kapcsolatosan. A Földhivatal, a 2026.03.12.-én kelt, 801059/3/2026. ügyiratszámú levelében megkereste hatóságomat az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 23/B. § (1) bekezdés a)-c) pontjai alapján.

Vizsgált szakkérdés: a magyar építészettről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek, Tokod helyi építési szabályzatának és a Rendelet előírásainak való megfelelés a Spisák Attila e.v. (2500 Esztergom, Bokréta u. 2.) által készített SA/089/2025. munkaszámú, 2025.12.01. keltezésű változási vázrajz és a 2026.02.13. keltezésű telekalakítási helyszínrajz vonatkozásában.

A hatályos településrendezési és telekalakítási előírásokat a következő jogszabályok tartalmazzák:

- *A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.)*
- *Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK).*
- *A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 136. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 136. § (2) bekezdése);*

- Tokod Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 9/2013. (IX.11.) rendelete (továbbiakban: HÉSz).
- A Rendelet.

...

Vizsgálat során tett megállapítások, vizsgálat eredményének indoklása:

A Rendelet 23. § (11) bekezdése értelmében a telekalakítási engedélyezési eljárásokban az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal szakkérdés vizsgálata során a Rendelet 23/B. §-ban meghatározottak alapján a Méptv., a TÉKA, az OTÉK, a HÉSz és a Rendelet 23/E.-23/J. §. előírásainak teljesülését köteles vizsgálni.

A kérelmező a Rendelet 23/H. § (1) bekezdése alapján - „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 építésügyi-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.” - nemleges nyilatkozatot tett.

A HÉSz 1. mellékletét képező belterületi szabályozási terv 8. és 11. sz. szelvényei az érintett ingatlanokat „Gksz-9” jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetbe és „Ev” jelű védelmi erdő övezetbe sorolja. A 6103/1 hrsz.-ú ingatlant övezeti határ érinti, a telekalakítás követi a szabályozási tervben ábrázolt övezeti határt.

A HÉSz 1. melléklet „1. Építési övezetek paraméterei” táblázat 35a. sora alapján a Gksz-9 építési övezetben:

- beépítési mód: szabadon álló;
- legnagyobb beépítettség: 40%;
- legkisebb kialakítható telekterület: 2000 m².
- legkisebb zöldfelület: 20%.
- legnagyobb épületmagasság: 6,0 m;

A HÉSz 1. melléklet „2. Övezetek paraméterei” táblázat 8. sora az Ev övezetre nem állapít meg szabályokat. A HÉSz 8. § (3) bekezdése értelmében magánút kialakítható Tokod közigazgatási területén. A TÉKA 29. § (5) bekezdése alapján magánút legkisebb szélessége 8 m.

A Rendelet 23/E. § (2) bekezdése értelmében:

„Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúthoz, közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz történő csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”

A kialakuló 5933/5 hrsz.-ú telek területe 20672 m², beépítettsége 0% (Ev övezet).

A kialakuló 5933/6 hrsz.-ú telek területe 448 m², beépítettsége 0%, szélessége 12,0 m (Ev övezet, kivett magánút).

A kialakuló 5933/7 hrsz.-ú telek területe 1847 m², beépítettsége 0% (Ev övezet).

A kialakuló 5933/8 hrsz.-ú telek területe 2739 m², beépítettsége 0% (Gksz-9 építési övezet).

A kialakuló 5933/9 hrsz.-ú telek területe 23530 m², beépítettsége 0% (Ev övezet).

A fentiek alapján a kialakuló Tokod, 5933/5, 5933/6, 5933/7, 5933/8 és 5933/9 hrsz.-ú ingatlanok megfelelnek a Méptv., a TÉKA, az OTÉK, a Rendelet és a HÉSz előírásainak. Mindezek alapján Tokod, 5933/4 és 6103/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás ellen nem emelek kifogást.

Hatáskörömet a Rendelet 23. § (11) bekezdése határozza meg. ”

A KEV KH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya - mint örökségvédelmi hatóság az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során - a KE/028/194-2/2026. számú feljegyzésében tett megállapításokat, a vizsgálat eredményét az alábbiakkal indokolta:

„A Komárom Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.) „Tokod 5933/4 és 6103/1 hrsz földrészletek telekalakítása” ügyében – az

egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1) és (2) bekezdései alapján – örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának kérésével kereste meg hatóságomat.

Vizsgálandó kulturális örökségvédelmi szakkérdés:

A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak elbírálása, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltetelek mellett megfelel-e.

Megkeresés tárgya:

A telekalakítási dokumentáció alapján a Tokod 5933/4 és 6103/1 hrsz földrészletekből újabb telek kiszabályozása történik.

A szakkérdés megkereséshez csatolt dokumentumok:

A Spisák Attila földmérő mérnök által készített SA/089/2025. munkaszámú változási vázrajz és telekalakítási helyszínrajz a telekhatárrendezésről.

...

A szakkérdés vizsgálata során A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Övr.) 87-88. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgáltam, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, és az Övr.-ben meghatározott követelményeknek.

Az Övr. 88. § (3) alapján: „A telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik, kivéve, ha a hatóság a szakkérdés vizsgálata során másként rendelkezik.”

...

Hatóságom hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § (1) bekezdése a) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”

A kérelmet teljes eljárásban vizsgáltam, így az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 50. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak értelmében az ügyintézési határidő 60 nap.

A telekalakítási eljárást a Rendelet IV. fejezete részletezi.

A telekalakítás engedélyezésére irányuló eljárás díjáról 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 10. § (1)-(3) bekezdése rendelkezik.

A döntést a hivatkozott jogszabályhelyek, valamint az Ákr. 49. §-ában foglaltak szerint hoztam.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése szerint:

„A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes. A telekalakítási hatóság a telekalakítás engedélyezése esetén a változási vázrajzot „A telekalakítást a ... számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes.” záradékszöveggel látja el. A telekalakítási engedély véglegessé válásával egyidejűleg a változási vázrajzot az ingatlanügyi hatóság újrazáradékolja.”

A határozat az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján, a közlés napjával válik véglegessé.

Az ingatlanügyi hatóság a telekalakítási eljárás megindításának tényét a telekalakítási engedély szerinti változás bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 154. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

A telekalakítási záradékkal ellátott vázrajzokat a döntés véglegessé válásáról szóló értesítéssel együttesen küldöm meg a kérelmező részére.

Felhívom figyelmét, hogy a telekalakítással engedélyezett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése külön, kérelemre induló eljárás keretében történik, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény alapján.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 114. § (1) bekezdésében, valamint a Kp. 39.§-ában foglaltakra figyelemmel adtam tájékoztatást. Bírósági felülvizsgálat esetén a tárgyalás tartása iránti kérelem lehetőségéről a Kp. 77.§ (2) alapján adtam tájékoztatást.

A közigazgatási bírósági eljárás illetékéről az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 45/A.§ (1) bekezdése alapján tájékoztattam, a perben feleket megillető illetékfeljegyzési jog az Itv. 62.§ (1) bekezdés h) pontján alapul.

Hatóságom hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2) Korm. rendelet 36.§ b) pontja és 53. § (1) bekezdése, az illetékességéről a 3.§ (3) bekezdés b) pont ba) alpontja rendelkezik.

Esztergom, az elektronikus aláírás szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

Patkó

Zsuzsanna

Digitálisan aláírta:
Patkó Zsuzsanna
Dátum: 2026.03.25
15:24:26 +01'00'

Patkó Zsuzsanna
osztályvezető

Határozatot kapták:

1. Tokod Nagyközség Önkormányzata (2531 Tokod, Kossuth Lajos utca 53.) KRID: 740826797
2. GEMI-CAR Autójavító Szolg. és Ker. Kft. (2531 Tokod, Emmer ipartelep 025/6 hrsz.) KRID: 23750713
3. Irattár

Véglegessé válás után értesítés:

1. Tokod Nagyközség Önkormányzata (2531 Tokod, Kossuth Lajos utca 53.)
+ 5 pl. v. vázrajz, + 1 pl. t.helyszínrajz, + határozat + szla: 41105/2026/567.
2. GEMI-CAR Autójavító Szolg. és Ker. Kft. KRID: 23750713
3. E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027. Győr, Kandó K. u. 11-13.) + határozat KRID: 343728994
4. KEV KH Ép. és Ö.véd. Főo. Örökségvédelmi O. + határozat KRID: 521109759
5. KEV KH Állami Főépítész Iroda + határozat KRID: 222328198
6. Földmérés (helyben) + v. vázrajz másolatban
7. Irattár

