

Aláíró: Bácsi Károly
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
földmérési ügyintéző
2026.09.30. 16:01:32



Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala		
IKTATVA:		
2026 OKT 05.		
Ügyirat száma:	STA/25h-3/2026	
Előadó:	Előírt:	Melléklet:
Dr. K. N.	-	

Ügyiratszám: 805164/5/2026.

Ügyintéző: Berdál Péter

Szerv. egység: Földhivatali Osztály 5.

Telefon: 88/620-756

Kérjük, beadványaiban a fenti
ügyiratszámra hivatkozzon!

Tárgy: a „KOKÓ” Vendéglátó Bt. telekalakítási
engedélyezési eljárás iránti kérelme

Hiv. szám: VE/05/01210-2/2026.

HATÁROZAT

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (eljáró szervezeti egység: Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.), mint telekalakítási hatóság a „KOKÓ” Vendéglátó Bt. (8200 Veszprém, Március 15. u. 3/1.) által kérelmezett, a **Veszprém 4273/129, 4273/130 helyrajzi számú** ingatlanok telekhatár-rendezésére vonatkozó telekalakítást a **8/931/2026. szám alatt záradékolt változási vázrajz** szerint, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal feltétel előírása nélkül

engedélyezi.

Az ingatlanok fennálló állapota:

4273/129 Hrsz.	kivett, közterület	0 ha 4194 m ²
4273/130 Hrsz.	kivett, épület, udvar	0 ha 0198 m ²

A telekalakítás során kialakuló ingatlanok:

4273/129 Hrsz.	kivett, közterület	0 ha 3969 m ²
4273/130 Hrsz.	kivett, épület, udvar	0 ha 0423 m ²

Jelen telekalakítási engedély a véglegessé válástól számított egy évig hatályos, a bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését az engedélyesek ezen idő alatt kérhetik (a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően).

Az 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 10. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a 6. § 3) bekezdés a) pontja alapján meghatározott 38.000,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat bankkártyával megfizették.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon nyújthatja be.

Az elektronikus ügyintézésre a magánszemélyek számára is az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon van lehetőség.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) bírálja el. A Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 5.

8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9., levelezési cím: 8201 Veszprém, Pf.:121.
telefon: 88/620-750, e-mail: veszprem.foldhivatal@veszprem.gov.hu
KRID azonosító:661361337

A felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - a közigazgatási bírósági eljárásban illetékfeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

A „KOKÓ” Vendéglátó Bt. által 2026. július 28-án benyújtott kérelemre telekalakítási eljárás indult a telekalakítási hatóságnál, a rendelkező részben megnevezett ingatlanok vonatkozásában.

A kérelmet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 35. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 36. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 37. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 38. §-a, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: R1.) 21. § (1) bekezdése és az R1. 21. § (3) bekezdés a) pontja szerint nyújtotta be a telekalakítási hatósághoz.

A telekhatár-rendezésre (R1. 21. § (5) bekezdés e) pontja) vonatkozó kérelméhez mellékelte a Forintos Ede (ReGa 2000 Bt. 8200 Veszprém, Boglárka u. 10/H) földmérő által Veszprém, 2026. május 8-án elkészített 65/2026. munkaszámú telekalakítási dokumentációt, valamint az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. hozzájáruló nyilatkozatát.

Az ingatlanügyi hatóság a változási vázrajzokat 2026. július 13-án, 8/931/2026. szám alatt záradékolta.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdése alapján „A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás

- a) a Méptv., a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet, valamint a Balaton vízparti területeinél a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak,
- b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint
- c) 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.

(3) A telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. § g) pontja alapján az Állami Főépítészeti Iroda látja el az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendeletben előírt feladatokat.

A fenti jogszabály vonatkozásában a telekalakítási hatóság a 805164/3/2026. ügyiratszámú szakkérdésével kereste meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodáját.

A kérelmezett telekalakításhoz a megkeresett Állami Főépítészeti Iroda VE/05/01210-2/2026. iktatószámú szakválaszában kikötés előírása nélkül, az alábbiak szerint hozzájárult:

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. a Veszprém 4273/129 és 4273/130 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítási engedélyezési eljárásban az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R1.) 23/B. §-a alapján szakkérdés vizsgálat tárgyában megkereste a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészt.

I. A szakkérdés vizsgálat során tett megállapítások:

A Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ), valamint az annak mellékletét képező szabályozási terv a telekalakításban érintett telkeket Ln-01 jelű nagyvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja.

Az Ln-01 jelű építési övezet övezeti előírásai szerint [HÉSZ 1. melléklet 1. táblázat 3. sor]

- a legkisebb kialakítható telek területe: 1500 m²
- a kialakítható telek legkisebb szélessége¹: 25 m
- a kialakítható telek legkisebb mélysége²: 35 m
- a telek legnagyobb beépítettsége: 25%
- a legkisebb zöldfelület mértéke: 40%
- az épületmagasság legnagyobb mértéke: 13 m
- a telek beépítésének módja: szabadon álló

A HÉSZ (tárgyi) telekalakítást érintő követelményeinek vizsgálata:

HÉSZ 9. §: „(2) A sajátos építményszámára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

(3) Nyúlványos (nyeles) telek a jelen rendelet, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján alakítható ki.

(4) Út telkének kialakítása, illetve út művelési ágú telket érintő telekalakítás csak akkor engedélyezhető, illetve ahhoz hozzájárulás csak akkor adható, ha a beépítésre szánt területen belül kialakuló, illetve visszamaradó valamennyi építési telek mérete az építési övezeti előírásoknak megfelel és az építési övezeti előírások szerinti közművesítés biztosítható.

(5) Telekalakítás esetén a Szabályozási Terven ábrázolt „Kötelező megszüntető jel” jelölést kötelezően figyelembe kell venni.

(6) Telekalakítás esetén a Szabályozási Terven ábrázolt „Javasolt megszüntető jel” jelölést nem kötelezően, de az adottságoktól függően a lehető legnagyobb mértékben kell figyelembe venni.

(7) A kialakult telekszerkezet esetén a szélesség utcára merőlegesen is, illetve a mélység utcával párhuzamosan is értelmezhető.

(8) Az övezetre előírt telekszélességnél keskenyebb vagy az előírt telekmélységnél kisebb telek abban az esetben osztható meg, ha a kialakuló telkek egyéb paraméterei (telekterület, telekmélység, beépítettség, stb.) megfelelnek az építésügyi előírásoknak és mind a megosztás során kialakuló telek (telkek), mind pedig a szomszédos telek (telkek) beépíthetősége biztosított (oldalkert, telepítési távolság, épület méreteinek megfelelő aránya, stb.). Ezen rendelkezés nem vonatkozik a 10 méter szélességet el nem érő telkekre. A telekalakítás során a telekszélesség nem csökkenhet.

(9) Telekegyesítés, telekhatár-rendeztés abban az esetben is támogatható, ha a telkek nagysága, beépítettségének mértéke nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a kialakuló telkek ezen paraméterei a telekalakítást követően kedvezőbbé válnak.”

II. A jogszabályi előírásoknak való megfelelés vizsgálata:

II./1. A HÉSZ-nek és TÉKA-nak történő megfelelés vizsgálata:

A telekalakítást követően a 4273/129 hrsz.-ú ingatlan kialakítása megfelel a HÉSZ övezeti előírásainak.

Az R1. 23/E. § (3) bekezdése szerint: „Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.”

A telekalakítást követően kialakuló 4273/130 hrsz.-ú ingatlan területe és szélessége nem éri el az övezeti előírások szerinti legkisebb mértéket, de a telekalakítás az R1. 23/E. § (3) bekezdésének figyelembevételével megfelel a HÉSZ övezeti előírásainak.

Fentiek alapján a telekalakítás a HÉSZ előírásainak megfelel. Az építési hely vizsgálata:

A telekalakítással érintett 4273/130 hrsz.-ú ingatlan beépített. Az épület megváltozó telekhatárhoz viszonyított helyzete megfelelő.

II./2. R1. 23/E–23/J. §-ban és 24. §-ban foglaltaknak való megfelelés vizsgálata :

A tervezett telekalakítás az R1. 23/E. és 23/J §-aiban foglaltaknak megfelel, a 23/F., 23/G., 23/I. és 24. §-aiban foglalt szempontok nem relevánsak, 23/H. §-a szerinti nyilatkozat benyújtásra került. A nyilatkozat szerint a tárgyi telkeken nincs tervezett vagy folyamatban lévő építési tevékenység.

II./3. A Mép tv.-ben foglaltaknak való megfelelés vizsgálata:

A tervezett telekalakítás a Méptv. 88. § (1) bekezdésének megfelel.

A tárgyi telekalakítás új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő telket nem érint, ezért a Méptv. 88. § (4) bekezdését nem vizsgáltam.

II./4. A MaTrT-nek és MvM rendeletnek, valamint BATÉK-nak történő megfelelés vizsgálata:

Veszprém város nem része a MaTrT negyedik részében lehatárolt Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területének és a Balaton vízparti területének, ezért a MaTrT és BATÉK telekalakítást érintő előírásainak történő megfelelést nem kellett vizsgálni.

Megállapítottam, hogy a telekalakítás az MvM rendelet telekalakításra vonatkozó előírásaival nem ellentétes.

A szakkérdés vizsgálat eredménye:

A Veszprém, 4273/129 és 4273/130 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás az R1. 23/B. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek **megfelel.**”

*

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § 5) bekezdése alapján ha a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 19. § 10. pont c)–n) alpontjában meghatározott közérdekű használati joggal terhelt földrészletet érint, a telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a bejegyzett jog jogosultjának a hozzájárulását.

Tárgyi ügyben az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., mint a változás után a Veszprém 4273/129 hrsz.-ú ingatlant terhelő vezetékgjog jogosultja a hozzájárulását megadta.

*

A fentieket figyelembe véve, a kérelmezett telekalakítást a rendelkező részben foglaltak szerint a telekalakítási hatóság engedélyezi.

A telekalakítási hatóság felhívja az engedélyes figyelmét, hogy e telekalakítási engedély nem jelenti a telekalakítással bekövetkezett változások automatikus ingatlan-nyilvántartási (tulajdoni lapokon történő) átvezetését.

A változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését külön, a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott tartalommal, valamint a külön jogszabályban meghatározott iratok csatolásával a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5-nél történő benyújtásával kezdeményezhető.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez meg kell fizetnie további 21.200,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a befizetéssel egy időben kell igazolni a befizetés tényét a telekalakítási hatóságnál.

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 7. § (1) bekezdése kimondja: „a változásbejegyzés díja a változással érintett ingatlanonként 10.600 forint.”

Az érintett ingatlanok meghatározásáról a 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 6. § (3) bekezdése alapján „a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén a díj kiszámításánál

- a) telekegyesítés, telekhatár-rendeítés esetén a változás előtti ingatlanok számát kell figyelembe venni. ”

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája, mint szakértelemmel rendelkező szervezeti egység a jogszabályban előírt szakkérdéseket megvizsgálta és szakmai álláspontját megküldte az eljáró szervezeti egységnek. A Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5 megállapította, hogy a **szakkérdésekre vonatkozó vélemény és annak indokolása a hatályos jogszabályoknak megfelel, az abban foglaltakkal egyetért**, az a rendelkezésre álló tényekkel, adatokkal összhangban van, ezért a szakvéleményt bizonyítékként értékelte és elfogadta.

A döntést a fent hivatkozott jogszabályhelyek, továbbá az Ákr. 15. § (1) bekezdése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve az Ákr. 80. § (1) bekezdése, az Ákr. 81. § (1) bekezdése, illetve az alábbi jogszabályok alapján hozta a telekalakítási hatóság.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 37-39. §-án, 50-51. §-án, 52-53. §-án, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608. § (1) bekezdésén, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. § (1) bekezdés a) pontján és a 20. § c) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Krend.) 53. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a Krend. 3. § (3) bekezdésének b) pontja határozza meg.

Veszprém, „Elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Fröhlichné Hamar Edit főispán
nevében és megbízásából:

Kleinhaus Mária
osztályvezető h.

A határozatot kapja véglegessé válás előtt:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| 1. „KOKÓ” Vendéglátó Bt. | <i>Cégkapu</i> |
| 2. Veszprém MJV Önkormányzata | <i>Hivatali kapu</i> |

Tájékoztatásul – elektronikusan:

- | | |
|---|--|
| 3. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Hiv. szám: VE/05/01210-2/2026. | allami.foepitesz@veszprem.gov.hu |
| 4. E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. | <i>Cégkapu</i> |

A végleges határozatot kapja:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 5. „KOKÓ” Vendéglátó Bt.
(2 pld. végleges határozat, 3 pld. változási vázrajz) | 8200 Veszprém, Március 15. u. 3/1. |
| 6. <u>Irattár – helyben</u> | |