

## Tervezési alaptérképekkel kapcsolatos tájékoztatás

### 1. Földrészlethatár-kitűzés

Kitűzést kizárólag [a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény](#) (a továbbiakban: *Fttv.*) 28. § (4) bekezdés d) pontja szerinti képesítéssel – ingatlanrendező földmérő minősítéssel – rendelkező földmérő végezhet. A rendelkezés a teljes kitűzési munkára vonatkozik, ezért a kitűzési dokumentáció tartalmát képező földmérési munkarészeket is csak ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő készítheti. Ez alapján nem vehető nyilvánításba olyan kitűzési vázrajz, melyet ingatlanrendező földmérő minősítéssel nem rendelkező földmérő készített, még akkor sem, ha ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő minősítette.

#### 1.1. Adatszolgáltatás

A tervezési alaptérkép készítéséhez szükséges földrészlethatár-kitűzéshez a földmérési adatigénylő lapon adatigénylés céljaként **földrészlethatár-kitűzést kell megjelölni**. Amennyiben az adatigénylés céljaként például a tervezési alaptérkép készítést jelölték meg, akkor ezen adatszolgáltatással igényelt adatokkal földrészlethatár-kitűzés nem végezhető.

Javasoljuk, hogy tervezési alaptérkép készítéshez igényelt adatok esetében az ingatlanügyi hatóság tájékoztassa a kérelmezőt arról, hogy a földrészleten belüli méréshez igényelt adatokkal kitűzési tevékenység nem végezhető, illetve nem jogosít fel földrészlethatárral kapcsolatos vizsgálati dokumentációk elkészítésére.

[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 1. melléklet 4. cím 6. sora](#) szerint **az egyéb célú földmérési tevékenységgel kapcsolatos földmérési tevékenységhez szükséges valamennyi adatot magában foglalja a földmérési adatszolgáltatás díjtétele**. Az [egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló 327/2015. \(XI. 10.\) Korm. rendelet](#) (a továbbiakban: 327/2015. Korm. rendelet) 6/A. alcím 9/A. § (4) bekezdése szerint: „Ha az érintett telek kitűzése a tervezési alaptérkép elkészítésére irányuló tevékenység megkezdését megelőzően megtörtént és

- a) ezen kitűzés dokumentációja rendelkezésre áll,
- b) a helyszínen a kitűzött birtokhatárjelek megtalálhatók, valamint
- c) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adattartalma az érintett telek határvonala vonatkozásában nem változott,

akkor nem szükséges a kitűzést elvégezni és a tervezési alaptérkép készítéséhez a korábbi kitűzés eredménye felhasználható.”

Az előzőek alapján korábbi kitűzés adatai alapján is elkészíthető a tervezési alaptérkép. Ebben az esetben az adatszolgáltatás tárgya éppen a kitűzési vázrajz és annak dokumentációja. Emellett az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis vonatkozó tartalmát kell szolgáltatni az adatok összehasonlítása végett. Ennek okán külön adatszolgáltatási díjat nem kell fizetni a kitűzés dokumentációjáért.

A gyorsabb ügymenet érdekében – amennyiben a szükséges feltételek rendelkezésre állnak – javasolt az adatszolgáltatás és a kitűzési vázrajz nyilvántartásba vételére irányuló eljárások elektronikus úton történő intézése.

## 1.2. Nagy terjedelmű földrészletek

A [327/2015. Korm. rendelet](#) 9/A. § (5) bekezdése szerint: „Olyan nyomvonalas jellegű tervezési terület esetében, amelyek hosszúsága a 250 métert, illetve olyan földrészletek esetében, amelyek területe az 1 hektárt meghaladja, a földrészlethatár kitűzését a tervező által meghatározott részletpontok tekintetében kell elvégezni.”

[Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. \(IX. 30.\) Korm. rendelet](#) (a továbbiakban: [281/2024. Korm. rendelet](#)) 1. melléklet 3.4.1.2. pontja alapján a terep geodéziai felmérését új építmény építésénél az 1 hektárt meghaladó földrészlet esetében, ha a tervezéssel érintett terület rész nem éri el az összterület 25%-át, a tervezéssel érintett terület részre kell elvégezni, a 3.4.1.3. pont szerint meglévő építmény bővítése esetén a tervezéssel érintett telekrészre kell elvégezni.

Az [ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. \(VI. 29.\) AM rendelet](#) (a továbbiakban: [8/2018. AM rendelet](#)) 1. § 7. pontja szerint a kitűzés definíciója a következő:

„kitűzés: a kitűzés időpontjában a hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt földrészlet jogi határpontjainak – megrendelői igény esetén egyéb pontjainak – helyszíni azonosítására, illetve kijelölésére irányuló földmérési tevékenység.”

Sem a kitűzés fogalma, sem a földrészlet határvonalának kitűzésére vonatkozó szabályok – a [8/2018. AM rendelet](#) 40-43. §-ai – nem rögzítik, hogy a kitűzési munka során kizárólag a teljes ingatlan valamennyi térképi határpontjának a terepi megjelölésével lehet kitűzést végezni. **A kitűzési munka során az építész tervező által szükségesnek tartott részletpontok természetbeni kitűzésére van szükség.** Ebben az esetben a [8/2018. AM rendelet](#) 41. § (4) bekezdése szerinti földmérési jellel történő megjelölés csak a kitűzött pontok esetében szükséges. A térkép-terep azonosságot a [8/2018. AM rendelet](#) rendelkezéseinek figyelembevételével a teljes földrészlet és környezete esetében vizsgálni kell.

## 1.3. Szomszéd kiértesítése, nyilatkozata, aláírása.

A kitűzés során a szomszédokra vonatkozó jogszabályi előírásokat a kitűzött határpontok vonatkozásában kell figyelembe venni. Amennyiben egy szomszédos földrészlet közös határpontjainak kitűzése nem történik meg, abban az esetben ezen szomszédos földrészlet tulajdonosának nyilatkozata, aláírása nem szükséges a kitűzés során. Az [Fttv. 24. § \(1\) bekezdése](#) alapján a tulajdonost csak akkor kell kiértesíteni a földmérési tevékenység megkezdése előtt, ha a helyszíni mérés során ezen földrészletre a földmérőnek be kell lépnie.

## 2. Tervezési alaptérkép

A [281/2024. Korm. rendelet](#) 16. és 17. §-ában meghatározott, egyszerű bejelentés vagy építési engedély köteles építési tevékenység esetén kötelező a kitűzés alapján készített tervezési alaptérkép adatainak felhasználása az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajz elkészítéséhez.

**A telekalakítási dokumentáció nem helyettesítheti a földrészlethatár kitűzésének dokumentációját**, ezért a tervezési alaptérkép készítéshez sem lehet felhasználni. A [327/2015. Korm. rendelet](#) 9/A. § (1) bekezdése szerint a tervezési alaptérképet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott földrészlethatár kitűzését követően, a kitűzés adatainak felhasználásával kell elkészíteni.

Az előbbi rendelkezés a [8/2018. AM rendelet](#) 17. alcímére [Földrészlet határvonalának kitűzése] hivatkozik, amely egyértelműen csak a földrészlethatár kitűzésre (kitűzési vázrajz és annak dokumentációjának elkészítésére) vonatkozik.

**Tervezési alaptérkép készítéshez nem használható fel a korábbi ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült kitűzési vázrajz sem**, mert nem felel meg a [327/2015. Korm. rendelet](#) 9/A. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételnek, mely szerint abban az esetben lehet korábbi kitűzés adatait felhasználni, ha az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adattartalma az érintett telek határvonala vonatkozásában nem változott. Az analóg térképi adatok nem feleltethetők meg az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisnak, hiszen az analóg adatok átalakításával vagy új adatok létrehozásával készült a digitális térképi adatbázis. Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatai más formában, más jogszabályok és kritériumok alapján készültek. Emellett a kitűzési vázrajz készítésére vonatkozó jogszabályok is megváltoztak. Az analóg térképi adatokra épülő kitűzési vázrajz és a hozzá tartozó dokumentáció nem felel meg a jelenlegi jogszabályoknak és a tervezési alaptérkép készítéséhez és a munkarészek vizsgálatához elengedhetetlen digitális munkarészek nem állnak rendelkezésre.

## 2.1. Kitűzési vázrajz nyilvántartásba vétele

A vonatkozó jogszabályok alapján a kitűzési vázrajzot nyilvántartásba vételre be kell nyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, de **a nyilvántartásba vétel nem előfeltétele a tervezési alaptérkép készítésének**. Az ingatlanügyi hatóság felelőssége, hogy ha hibát észlel a kitűzési vázrajzban és a vázrajzot javítani szükséges vagy nem vehető nyilvántartásba, akkor erről értesíti a készítőt és a megbízót, valamint az építésügyi hatóságot.

A nyilvántartásba vétel a földmérőt, a tervezőt és az építtetőt is védi. **A kitűzést végző földmérő felelőssége, hogy a kitűzési munkák földhivatali leadása után közvetlenül átadja a kitűzési adatokon alapuló tervezési alaptérképet a tervezőnek, vagy pedig megvárja a kitűzési munka nyilvántartásba vételét.** Előbbi esetben a földmérő felhívja a tervezőt és a megrendelő figyelmét arra, hogy a kitűzés a nyilvántartásba vétellel ér véget. Célszerű a tervezési alaptérképhez tartozó műszaki leírásban a földmérőnek nyilatkoznia, hogy a kitűzési munkarészeket mikor adta le a földhivatalba, vagy abban az esetben, ha megvárja a nyilvántartásba vételt, akkor arról nyilatkoznia, hogy a kitűzési munka dokumentációját a földhivatal nyilvántartásba vette.

## 2.2. Tervezési alaptérkép tartalma

A tervezési alaptérkép **tartalmát** a [327/2015. Korm. rendelet](#) 9/A. § (2) bekezdése határozza meg. A tervezési alaptérképet úgy kell elkészíteni, hogy az tartalmazza

- az építészeti-műszaki **tervezéshez szükséges** állami ingatlan-nyilvántartási térképi állapotot,
- a kitűzött telekhatárt,
- az aktuális természetben azonosítható határvonalakat, tereptárgyakat, meglévő építményeket, fákat, csatlakozó közutak objektumait és

- ha a kitűzést követően a természetbeni határ áthelyezésre kerül -, az áthelyezett természetbeni határvonalat.

A fentiekén túl figyelembe kell venni a [281/2024. Korm. rendelet](#) 1. mellékletének következő rendelkezéseit:

[3. Az egyszerű bejelentés, valamint az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárás iránti kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentáció elemei a tervezett építési tevékenység függvényében]

3.4.1. Tervezési alaptérkép. A terep geodéziai felmérését

3.4.1.1. új építmény esetén a telek teljes területére kell elvégezni,

3.4.1.2. 1 hektárt meghaladó földrészlet esetében, ha a tervezéssel érintett területrész nem éri el az összterület 25%-át, a tervezéssel érintett területrészre kell elvégezni,

3.4.1.3. meglévő építmény bővítése esetén a tervezéssel érintett telekrészre kell elvégezni.

Az előzőek alapján nem szükséges a felsorolt objektumokat a teljes földrészlet tekintetében és minden részletre kiterjedően térképezni, csak ha az építészeti-műszaki tervezés szempontjából érdemi információt tartalmaz. A tervezési alaptérkép készítésekor az **építmény tervezője határozza meg a szükséges térképi tartalmat**, ezért elengedhetetlen a megbízott földmérő és az építész tervező közötti konzultáció.

Az építésügyi hatóságok részéről felmerült problémaként, hogy **a tervezési alaptérképek nem tartalmazznak méreteket**, amelyek az építési hely megállapításához szükségesek. Javasolt a tervezési alaptérképet készítő földmérő számára, hogy - az építész tervezővel konzultálva - a tervezési alaptérképen szerepeltesse a tervezés során mértékadó telekhatárok főbb méreteit felírásként. Ezen méretek ismerete az építésügyi hatóság ellenőrzését egyszerűbbé, ezáltal az ügyintézt gyorsabbá teszi.

**Rögzítendő-e a tervezési alaptérkép műszaki leírásában a kitűzés megtörténte? A geodéziai tevékenység aláírólapján rögzítendő-e a kitűzést végző földmérő adatai?**

A MMK GGT honlapján elérhető az aláírólap 2026 májusában frissített változata, ezen a tervezési alaptérkép minőségét tanúsító földmérő nyilatkozik a kitűzés megtörténtéről. A tervezési alaptérkép műszaki leírásában célszerű a munkavégzésre vonatkozó minden fontosabb megállapítást leírni, így a kitűzésre vonatkozó fontosabb megállapításokat is.

### 2.3. A tervezési alaptérkép földmérési szempontú megfelelése

A tervezési alaptérképet jogszabályban meghatározott jogosultsággal ingatlanrendező földmérő minősítéssel (IRM) rendelkező földmérő által készített kitűzésre alapozva, jogszabályban meghatározott geodéziai tervezői jogosultsággal (GD-T) rendelkező földmérő minősítheti. A kitűzést az ingatlanügyi hatóság vizsgálja, ezen felül a földmérési szakfelügyelő is ellenőrizheti az IRM-mel rendelkező földmérő munkáit. A jogosultságok megszerzése szigorú kritériumokhoz kötött. Az előbbiek megfelelő biztosítékot nyújtanak ahhoz, hogy a tervezési alaptérképek megfelelő minőségben készüljenek. Amennyiben a tervezési alaptérkép mégsem megfelelő és ez a körülmény a megrendelő részére kárt okoz, abban az esetben a megbízó polgári **peres úton** érvényesítheti kárigényét, továbbá a tervezési alaptérkép minőségének tanúsítójával szemben **etikai eljárást kezdeményezhet** a Magyar Mérnöki Kamaránál.

Az előzőek alapján a tervezési alaptérkép földmérési szempontú megfelelése a készítő, valamint a minősítő földmérő felelőssége. Az építésügyi hatóság a [327/2015. Korm. rendelet](#) 6/A. alcímében meghatározott műszaki leírás és a tervezési alaptérkép tekintetében a következő **tartalmi elemek meglétét vizsgálja**.

A térképi rész egyértelmű – elkülönülő – jelölésekkel tartalmazza ([327/2015. Korm. rendelet](#) 9/A. § (2) bekezdés) az építészeti-műszaki **tervezéshez szükséges**

- állami ingatlan-nyilvántartási térképi állapotot,
- a kitűzött telekhatárt,
- az aktuális természetben azonosítható határvonalakat, tereptárgyakat, meglévő építményeket, fákat, csatlakozó közutak objektumait és
- ha a kitűzést követően a természetbeni határ áthelyezésre kerül, az áthelyezett természetbeni határvonalat.

A műszaki leírás tartalmazza

- a felmérés és telekhatár kitűzés során létesített alappontok dokumentációjára való hivatkozást,
- a földmérési adatszolgáltatás iktatószámát (pl.: 2/xxx/202x),
- az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adattartalmára vonatkozó hibahatárt (a [8/2018. AM rendelet](#) vonatkozó rendelkezése),
- a térkép-terep azonosság vizsgálatának\* leírását és főbb megállapításait,
- a geodéziai munkák végzésére vonatkozó lényeges megállapításokat, valamint
- a készítő és minőségtanúsító adatait (jogosultság ellenőrzése a fentiek szerint).

Amennyiben az építésügyi hatóság számára kétségesse válik a kitűzés megtörténte, abban az esetben az ingatlanügyi hatóságtól kér tájékoztatást.

#### 2.4. A térkép-terep azonosság vizsgálata

A térképi és természetbeni állapotot a meghatározott térkép-terep azonos pontok alapján azonosnak kell tekinteni, és a terepmunkához a természetbeni állapotot, az irodai feldolgozáshoz a térképi állapotot és a nyilvántartott területi adatokat kell kiinduló adatként elfogadni, ha a térképi és a természetbeni határvonal közötti eltérés a megengedett értéken belül van. Az eltérés térképenként változhat, függ a térképkészítés módszerétől, méretarányától. Régi vetületi rendszerű térképek esetén a megengedett eltérés a földrészlet szélességében  $\pm 1,20$  m is lehet. Ez építésügyi hatósági szemmel nézve szokatlan, ezért az építésügyi hatóság csak a kitűzési dokumentációban és a tervezési alaptérkép műszaki leírásában foglaltakra támaszkodhat.

A megengedett eltéréseket a kitűzés során a földmérő ellenőrzi.

- Amennyiben a természetbeni állapot (pl.: kerítés) és a térképi állapot az adott térképre vonatkozó megengedett eltéréstől eltérnek egymástól és az eltérés vélelmezhetően felmérési vagy térképezési hibából ered, úgy a földmérő köteles a hibát kivizsgálás céljából bejelenteni a földhivatalnál. A kitűzési munka csak a hibát kijavító vagy javítást elutasító végleges földhivatali döntést követően folytatható.

- Ha a kitűzési vázrajzon nincs kimutatva eltérés, úgy a földmérő a természetbeni és a térképi állapotot azonosnak tekintette (megengedett eltérésen belüli eltérés), a meglévő kerítéseket fogadta el és jelölte meg (megfestette), vagy - ha nincs kerítés - ideiglenes pontjelet (karót) helyezett el és azt megfestette.

Amennyiben a földmérő a megengedetten túli eltérést tapasztal, de az nem felmérési vagy térképezési hibából ered, hanem a tulajdonosok közreműködésével kialakult eltérés (a kerítést rossz helyre építették), úgy az eltérést köteles kimutatni a kitűzési vázrajzon. Ebben az esetben általában a szomszédok egyezsége törekednek, amivel megváltoztatják a helyszíni állapotot, ezzel megszüntetik az eltérést még az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt. A jogi állapotra történő használat módosítása történhet a kerítés jogi határra áthelyezésével, vagy a természetbeni állapot telekalakítási eljárásban való rendezésével. Az egyezség után, annak helyszíni bemérésével és a tervezési alaptérképen való ábrázolásával megvalósulhat a jogi határra történő tervezés.

Gyakori eset, hogy az eltérés megállapítását követően **a szomszédok között nem jön létre rövid időn belül megegyezés**. Fontos körülmény, hogy az esetek jelentős részében a tulajdonosoknak korábban tudomása sem volt a telek szomszéd általi túlhasználatáról, és a tényfeltárást követően sem feltétlenül áll szándékukban a helyzet jogi és természetbeni rendezése. Mivel a beruházói elképzelések és a tervezési koncepciók jellemzően eleve a helyszínen látható, valós fizikai állapothoz igazodnak, a megrendelőket sokszor nem akadályozza a térképi eltérés fennmaradása.

Különösen igaz ez akkor, amikor a projekt megvalósítása során az idő a legfőbb kritikus tényező, és el kell kerülni az eljárás indokolatlan elhúzódását. Erre az életszerű helyzetre nyújt hatékony és jogszerű megoldást a „kisebb területre tervezés” szabálya. Ennek alkalmazásakor a földmérő által elkészített kitűzési vázrajzon kimutatott – jellemzően sraffozással jelölt – vitatott területsáv az építési hely meghatározásánál nem vehető figyelembe.

Ez a rugalmas jogszabályi lehetőség kiemelt értéket képvisel mind a magánépítető ügyfelek, mind a tervezőirodák számára. Alkalmazásával ugyanis biztosítható, hogy a tervezési és építési engedélyezési folyamat a hosszadalmas és bizonytalan kimenetelű határrendezési procedúrák nélkül is zökkenőmentesen, a kitűzött határidők tartásával folytatódhasson.

Előfordul, hogy **a térképi és a természetbeni állapot között szabályos és jelentős – akár több méteres – eltérés tapasztalható**. Azaz minden térképen ábrázolt objektum esetén a térképi és természetbeni állapot közötti eltérés iránya és mértéke közel azonos. Az eltérések oka általában a grafikus technológiával, évtizedekkel ezelőtt készített térképek szabályos hibája, hiszen a térképen ábrázolt objektumok többsége a természetben évtizedek óta változatlan. Ebben az esetben **a térképi és a természetbeni állapot eltérései transzformációval oldhatók fel**. A transzformációt a földmérőnek alkalmaznia kell a telekhatár kitűzése és a tervezési alaptérkép készítése során is. A transzformáció jellemzőit a műszaki leírásban kell ismertetni. A megvalósult épület feltűntetése során a bemért természetbeni állapotot a földmérőnek szintén transzformáció alkalmazásával kell beillesztenie a térképi állapotba.

## 2.5. Tűrőhatárok alkalmazása

A tűrőhatár (megengedett eltérés) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban található objektumoknak a természetbeni állapottal, más térképi adatbázissal vagy térképi munkarésszel történő összehasonlításakor számítható területi, távolsági, vagy helyzeti adatának a [8/2018. AM rendeletben](#) meghatározott mértékű eltérése. A tűrőhatár ([8/2018 AM rendeletben](#) meghatározott) mértékét el nem érő eltérés esetén a térképi adatot, objektumot azonosnak kell

tekinteni a természetben azonosítható, vagy más térképi adatbázisból, térképi munkarészből származó adattal, objektummal.

Az előzőek alapján a tűréshatárt a földmérő által készített térképi ábrázoláson megjelenített objektumok feltüntetése során kell figyelembe venni. A készítő és a minőségtanúsító felelőssége, hogy az objektumok térképi ábrázolása az előzőek figyelembevételével történjen.

Az építésügyi hatóság eljárására, valamint az építészeti-műszaki dokumentáció készítésére a [8/2018. AM rendelet](#) nem vonatkozik. A tervezési alaptérképet kell az előzőek figyelembevételével elkészíteni.

[A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. \(IX. 30.\) Korm. rendelet](#) (a továbbiakban: TÉKA) 44. § (6) bekezdése szerint:

„(6) Az építési hely az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott tervezési alaptérkép alapján határozható meg. Ha a térképi és a természetbeni állapot között az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben megállapított hibahatárt meghaladó eltérés van, az építési hely megállapításánál, - a zárt sorú beépítési módú telek és az ikres beépítési módú teleknek az ikresen csatlakozó szomszédos telekkel közös oldalhatára kivételével - a térképi és a természetbeni telekhatár közül azt a telekhatárt vagy telekhatárszakaszt kell figyelembe venni, amely az építési tevékenységgel érintett telekből kisebb méretet határol le.”

**A tervezési alaptérképen a kitűzött telekhatárt egyértelműen fel kell tüntetni,** hibahatárt meghaladó eltérés esetén az eltérő területet javasolt sraffozással vagy eltérő színű háttérrel megjelölni.

**A tervezési alaptérképen – az előzőek figyelembevételével – egyértelműen meg kell jelölni a tervezés szempontjából mértékadó telekhatárt.** Javasoljuk ennek jellemző méreteit feltüntetni.

A megengedett hibahatárt meghaladó eltérés esetén, ha a kitűzést követően a természetbeni határ áthelyezésre kerül, a kitűzési vázrajz és a tervezési alaptérkép a természetbeni határ tekintetében el fog térni egymástól. Ebben az esetben a műszaki leírásban a geodéziai munkák végzésére vonatkozó lényeges megállapítások pontjában szükséges nyilatkozni.

A tervezőnek és az építésügyi hatóságnak elfogadottnak kell tekintenie a tervezési alaptérkép műszaki tartalmát. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzra a tervezési alaptérkép szükséges adatait át kell venni.

Ha a térképi és a természetbeni határ közötti különbség meghaladja a megengedett tűréshatárt, a [TÉKA 44. § \(6\) bekezdése](#) szerinti építési hely meghatározásakor az is kiderülhet, hogy a telek nem építhető be, vagy a térképi adatokból számított méreténél kisebb épület helyezhető el rajta.

## **2.6. A jogosultságok vizsgálata (milyen földmérői jogosultsággal mely munkarész minősíthető)**

A földrészlet határvonal kitűzés olyan földmérési tevékenység, amelyet IRM-mel rendelkező földmérő mérnök végezhet az [Fttv. 28. § \(4\) bekezdés c\) pontja](#) alapján.

Az IRM jogosultsággal rendelkező földmérő szakemberek nyilvántartását a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv, azaz a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) vezeti.

A nyilvántartásban szereplő ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő mérnökök listája a <https://geoszaki-portal.eing.foldhivatal.hu/szakertok> link-en, bejelentkezés nélkül is elérhető. A földmérők nyilvántartásában szereplő földmérő technikusok, mérnökök listája is a

<https://geoszaki-portal.eing.foldhivatal.hu/szakertok> link-en érhető el. A földmérő neve mellett megjelenik a földmérő igazolvány száma. A következőkben erre mutatunk be egy példát.

The screenshot shows a search interface with a search bar containing 'Geoid István'. Below the search bar, there are buttons for 'Keresési feltételek törlése' and 'Keresés'. The search results are displayed in a table with columns: NÉV, MUNKAVÉGZÉSI TERÜLETEK (VÁRMEGVE), TELEPHELY, and JOGOSULTSÁG. The first result is for 'Geoid István'. The 'JOGOSULTSÁG' column contains the following information: 'Jogosultság: Földmérő', 'Igazolványszám: 56665', 'Jogosultság: Ingatlanrendező', and 'Minősítési szám: 85669/2024'. The 'JOGOSULTSÁG' column is circled in green.

Amennyiben a jogosultság oszlopban a földmérő neve mellett megjelenik az Ingatlanrendező Minősítési (IRM) szám, indokolt a „szem” ikonra kattintva ellenőrizni, hogy a jogosultság adatok fölön a földmérő minősítését nem függesztette-e fel a Lechner Tudásközpont.

The screenshot shows the details of a '2. JOGOSULTSÁG' (Professional Qualification) for 'Ingatlanrendező' (Real Estate Surveyor). The details include: 'JOGOSULTSÁG: Ingatlanrendező', 'IKTATÓSZÁM', 'LTK/ 2021', 'MINŐSÍTÉSI SZÁM: ...021', 'ÉRVÉNYSÉG VÉGE: 2026.06.22', and 'FELFÜGGESZTÉS VÉGE: 2027.12.16'. On the right side, there is a box with the text 'Nem végezhet kitzési munkát.' (Cannot perform surveying work). Below this, there are two dates circled in red: '2021.06.22' (ÉRVÉNYSÉG KEZDETE) and '2025.12.16' (FELFÜGGESZTÉS KEZDETE). At the bottom right, there is a note: 'LTK/1 /2025 számú határozat értelmében két évre felfüggesztve.' (According to LTK/1 /2025 decision, suspended for two years).

The screenshot shows the details of a '2. JOGOSULTSÁG' (Professional Qualification) for 'Ingatlanrendező' (Real Estate Surveyor). The details include: 'JOGOSULTSÁG: Ingatlanrendező', 'IKTATÓSZÁM', 'LTK/ 2024', 'MINŐSÍTÉSI SZÁM: .../2002', and 'ÉRVÉNYSÉG VÉGE: 2029.05.07'. On the right side, there is a box with the text 'Érvényes minősítés, végezhet kitzési munkát.' (Valid qualification, can perform surveying work). Below this, there is a date circled in green: '2002.12.16' (ÉRVÉNYSÉG KEZDETE).

A jogosultságok tekintetében **az építésügyi hatóságnak a tervezési alaptérkép készítésére vonatkozó előírások teljesülését kell vizsgálnia.**

Építménytervezés célját szolgáló tervezési alaptérképek készítését földmérő szakember végezheti. Azonban a [327/2015. Korm. rendelet 3. § \(1\) bekezdésének](#) előírása alapján amennyiben a tervezési alaptérképet készítő földmérő nem rendelkezik geodéziai tervezői minősítéssel, úgy ilyen minősítéssel rendelkező szakembernek szükséges a tervezési térképet minőségtanúsítani.

A [327/2015. Korm. rendelet](#) 7. §-a szerint:

„(1) Geodéziai tervezői és geodéziai szakértői tevékenységet az a vállalkozás végezhet, amelynek legalább egy tagja vagy munkavállalója rendelkezik geodéziai tervezői vagy geodéziai szakértői minősítéssel, a tag vagy a munkavállaló a tevékenység tényleges végzésében részt vesz, és a vállalkozás a munkavállalót legalább heti 20 órában foglalkoztatja.

(2) A vállalkozás által folytatható tevékenység terjedelme azonos a tag, munkavállaló jogosultságának terjedelmével.”

A [327/2015. Korm. rendelet](#) 15. § szerint:

„(1) Ha a szakmagyakorlási tevékenységet a vállalkozás üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatja, akkor a szakmagyakorlási tevékenységet a vállalkozás köteles bejelenteni a területi kamarának, igazolva a 7. §-ban foglalt követelményeknek való megfelelést.”.

A [327/2015. Korm. rendelet](#) 6. §-a szerint geodéziai tervezői tevékenységet az folytathat, aki a **Magyar Mérnöki Kamara (a továbbiakban: MMK) nyilvántartása alapján geodéziai tervezői (GD-T) minősítéssel rendelkezik.** Az MMK nyilvántartása a honlapján ([mernokvagyok.hu](http://mernokvagyok.hu)) érhető el, a Keresés részben. A geodéziai tervező jogosultsága a „Tagok”-ra, a földmérő vállalkozás jogosultsága ugyanitt a „Társaságok”-ra keresve ellenőrizhető. A nyilvántartás alapján lehet meggyőződni arról, hogy a földmérési tevékenységet végző vállalkozás megfelel a jogszabályi követelményeknek.

Kamarai számok: 02-1  
Végzettségek: földmérő mérnök  
Cím: 7633 Pécs  
Telefonszám: .  
E-mail: @gmail.com

Engedélyek:  
GD-T - Geodéziai tervezői minősítés (Szüneteltetve)

Kamarai számok: 02-1  
Végzettségek: földmérő mérnök  
Cím: 7673 Kővágószőlős  
Telefonszám:  
E-mail: @gmail.com

Engedélyek:  
GD-T - Geodéziai tervezői minősítés: (2030.11.18)

A kitűzési vázrajz készítésére vonatkozó jogosultságot az ingatlanügyi hatóság vizsgálja, **az építésügyi hatóságnak nem feladata az IRM jogosultság meglétének ellenőrzése.**

A tájékoztatót

- a Közlekedési és Beruházási Minisztérium Építésügyi Igazgatási Főosztály,
- a Vidék- és Településfejlesztési Minisztérium Ingatlan-nyilvántartási és Térképészeti Főosztály,
- a Magyar Mérnöki Kamara Geodéziai és Geoinformatikai Tagozat

készítette