



MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA  
GEODÉZIAI ÉS GEOINFORMATIKAI TAGOZAT

# Tervezési alaptérképek és azokhoz szükséges kitűzések eddigi tapasztalatai

*Dr. Takács Bence*

*Országos Szakfelügyelői Értekezlet  
Budapest, 2026. június 3.*

# Bevezetés

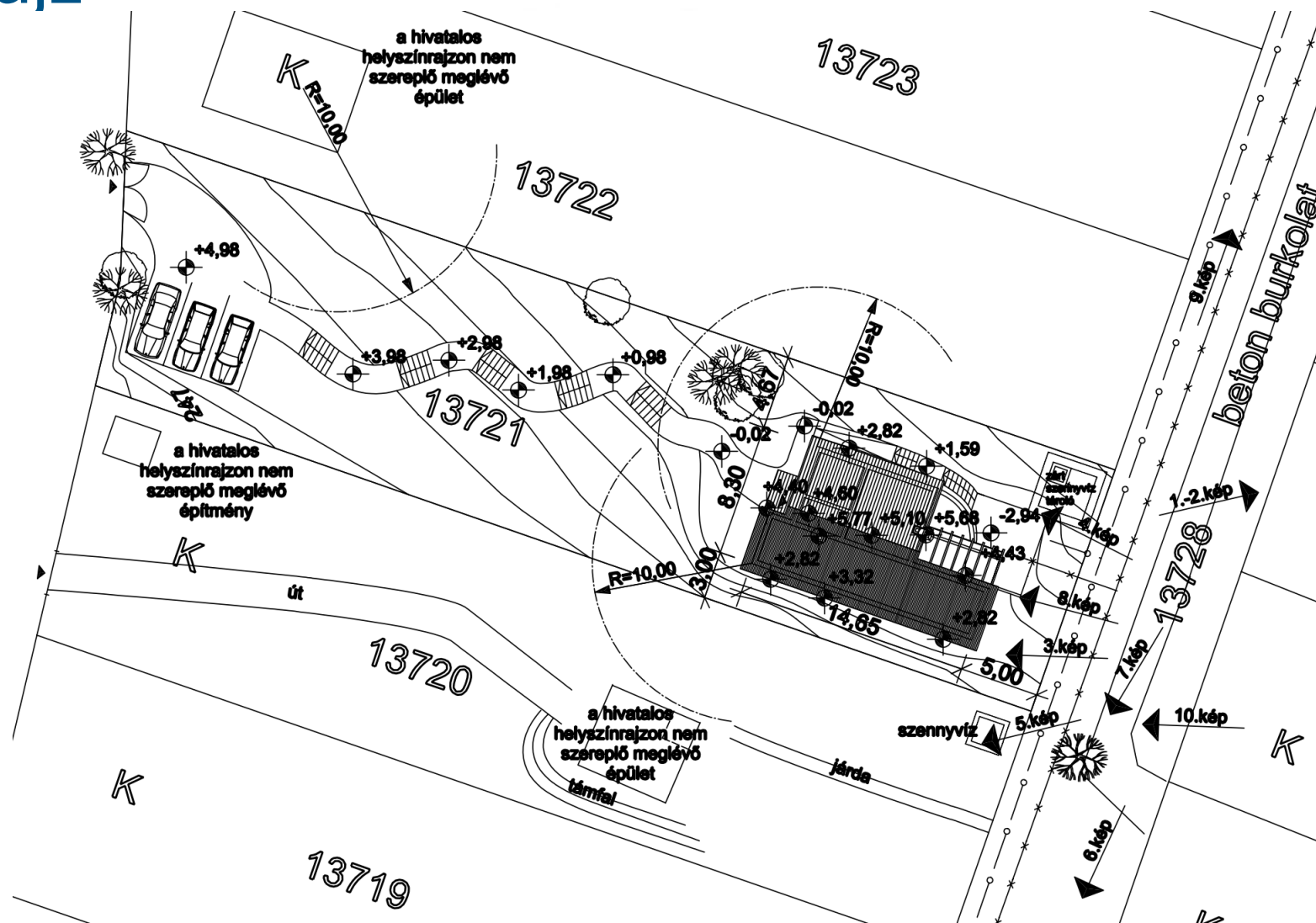
- Ingatlan-nyilvántartási vs. egyéb célú földmérési tevékenység
- Egyéb (helyesen mérnökgeodéziai) célú földmérési tevékenység hatósági ellenőrzésének hiánya 2024. október 1. előtt
- Számos tervezés, kivitelezés geodézia nélkül
- Tervezési alaptérkép készítése, szokásos gyakorlat:
  - Digitális alaptérkép a háttérben
  - Tervezés szempontjából releváns objektumok
  - Magasságviszonyok
- Tervező a térképi (sokak szerint „jogi”) határra tervez
- Kivitelező: kitűz, épít → hová?
- Használatbavételi eljárás → jó helyen az épület?







# Helyszínrajz





# Zártsorú beépítés

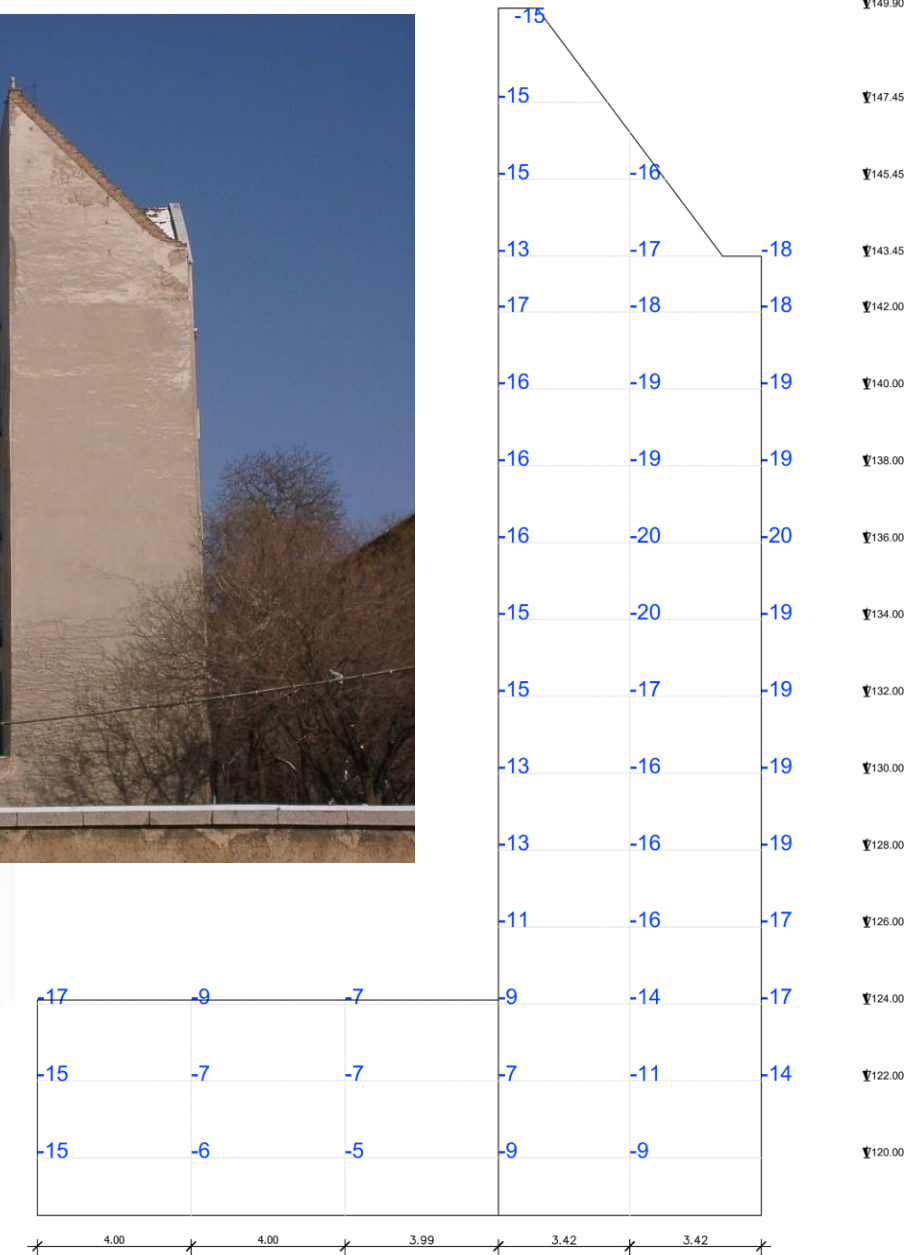
Telekhatáron csatlakozó tűzfal

Térképi és természetbeni állapot eltérése -5 és -20 cm közöttiek

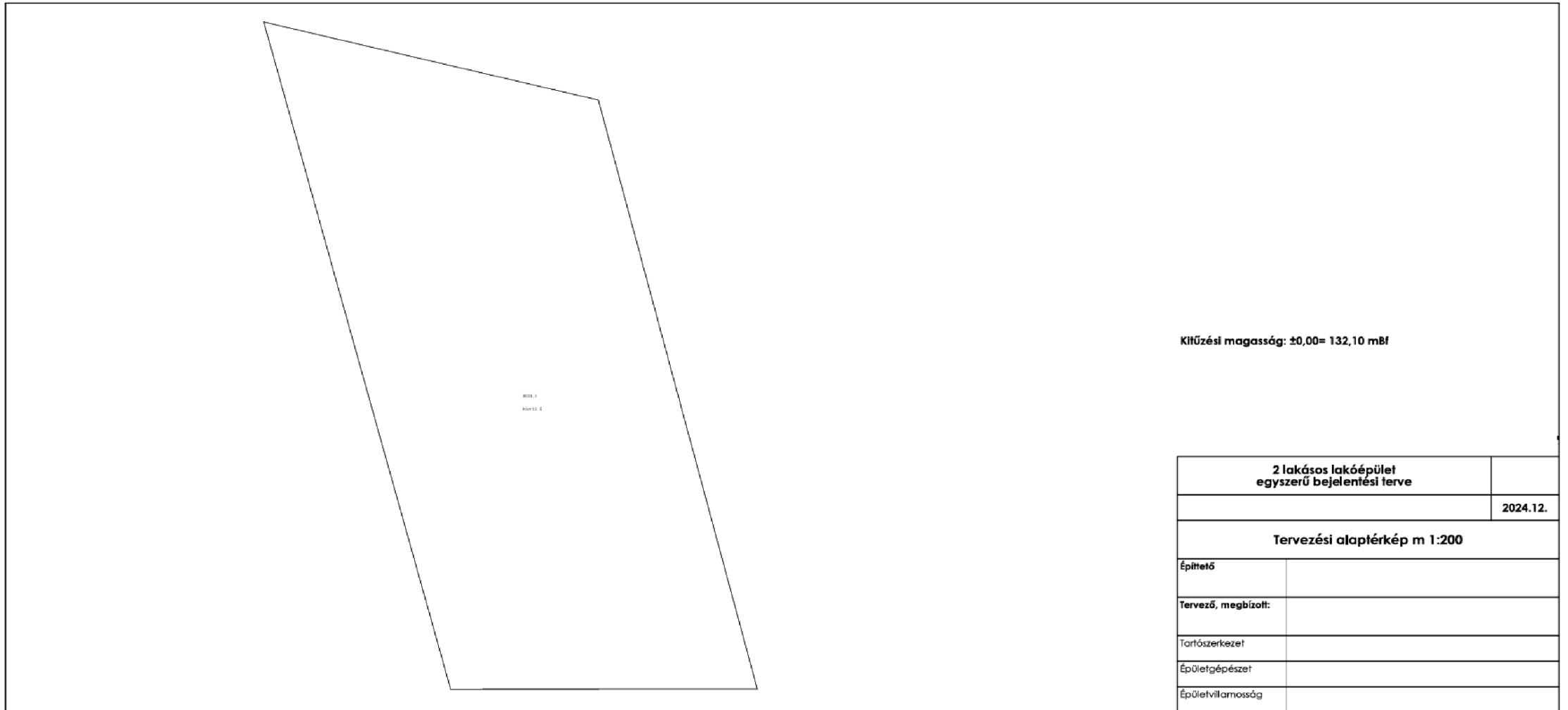
Azaz a természetben kisebb az építési telek

A tűréshatár fogalmából az következik, hogy a tervezőnek a természetbeni állapotra kell terveznie

Nem is szabad a tűzfalból 5..20 cm-t levésni



# Tervezési alaptérkép – egy építész szerint (2024. december)



# Honnan indulunk? - Építéshatósági tájékoztatás

*Kedves Címzettek!*

*A földmérésekkel kapcsolatos hibahatárok építéshatósági ügyekben nem alkalmazhatók.*

*A telken belüli védőtávolság, azaz az épület kontúrja és kizárólag a jogi telekhatár közötti távolság!*

*Ezt építéshatósági osztályvezető helyettes úrral, X. Y.-nal egyeztettem le az imént.*

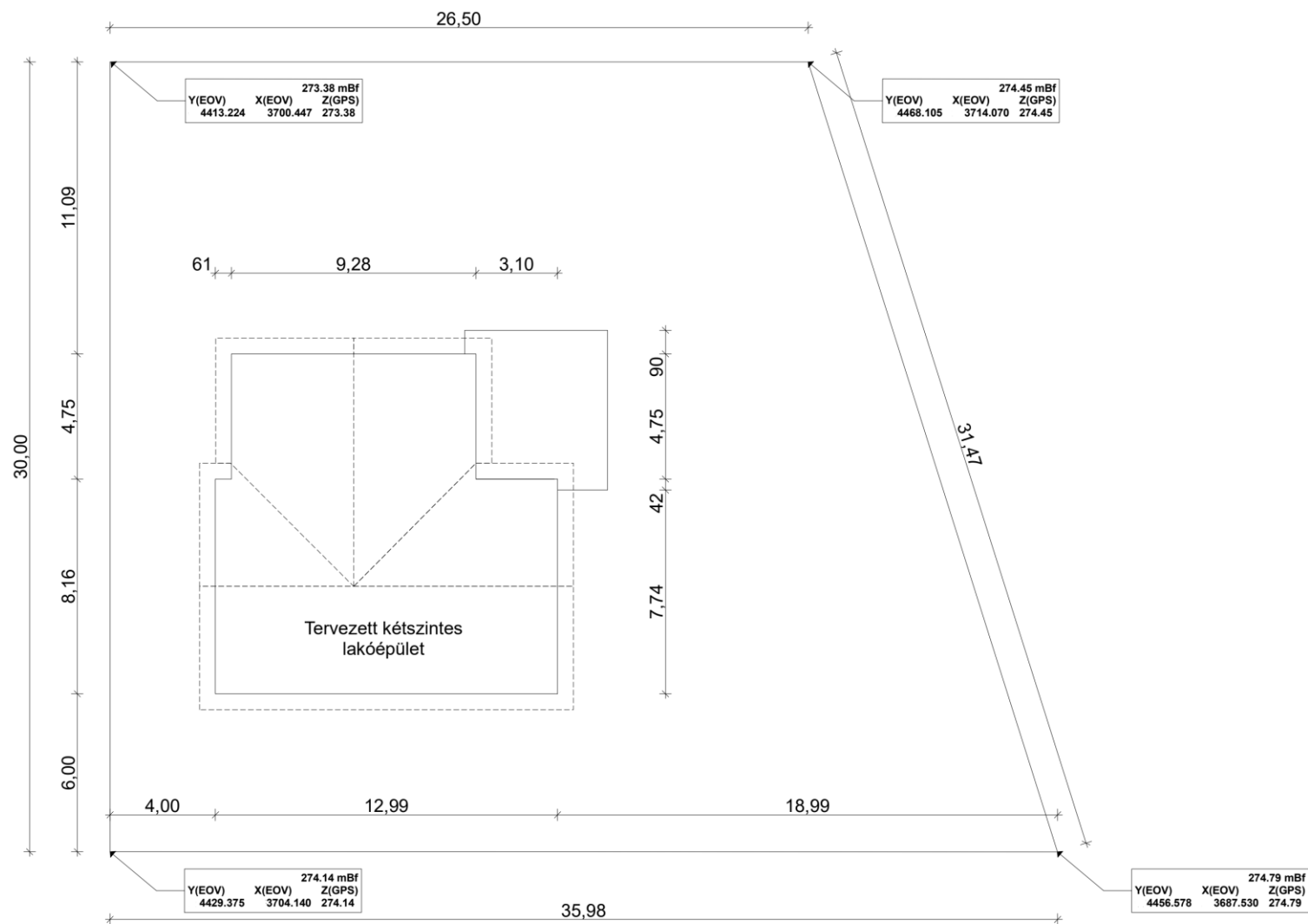
*Tehát kerítéstől méreteket meghatározni nem lehet.*

*Üdvözlettel:*

# Kitűzési terv

4,00 m oldalkert

6,00 m előkert





# Természetbeni vs. térképi állapot

Természetben  
4,08 oldalkert  
5,99 előkert



# Részlet a mérési vázlatból

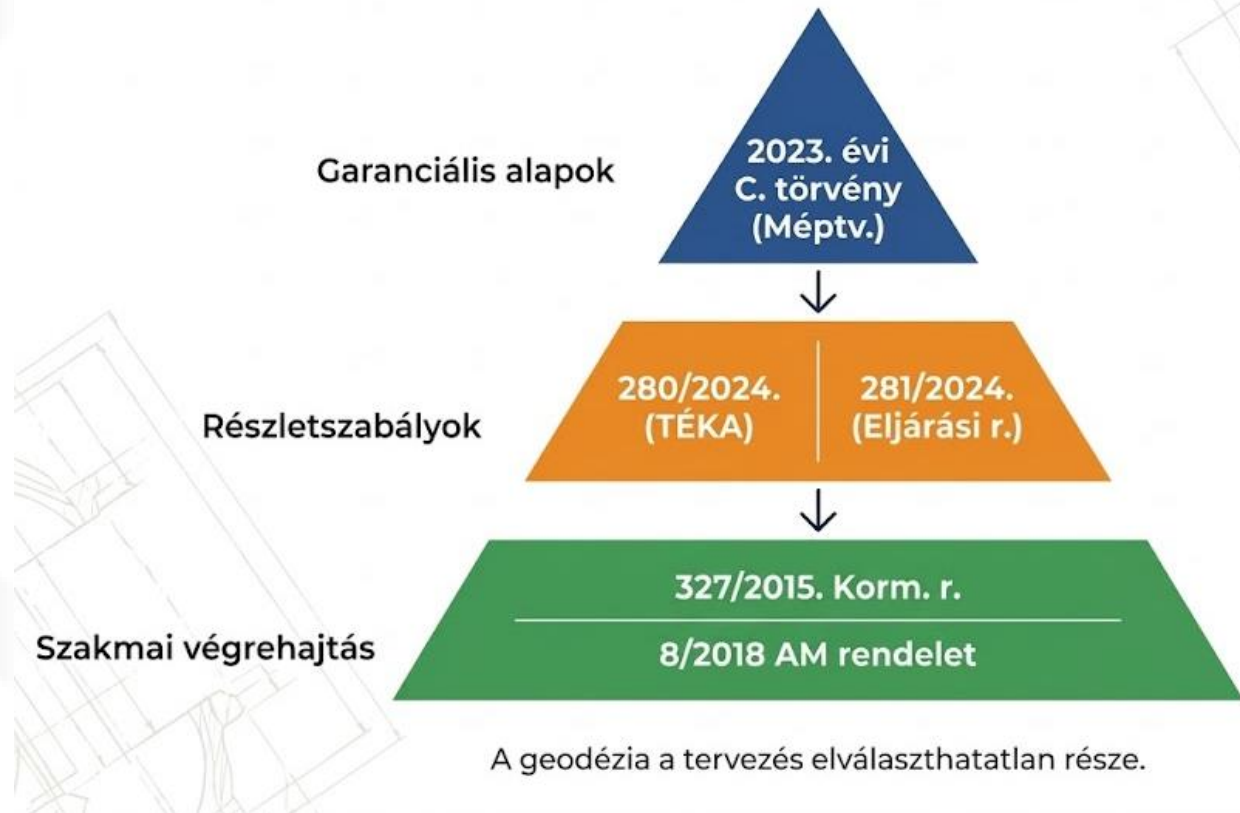
Térkép el van csúszva,  
méretek 10 cm-en belül  
azonosak

Mérések a térképbe  
illetztve



# Jogszabályi piramis (2026)

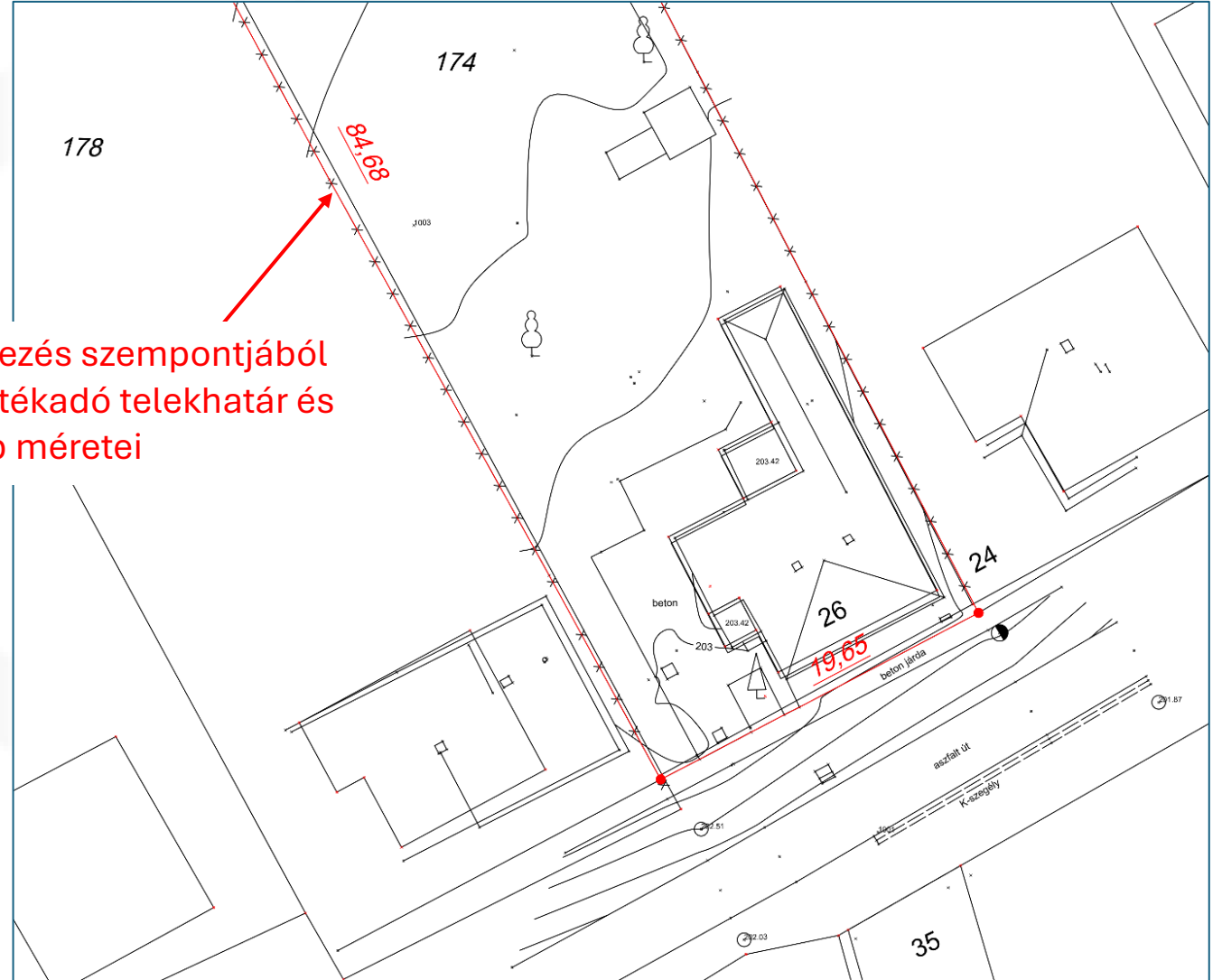
- Nem csak módosultak a szabályok, hanem rendszerszintű csere történt.
- Az új jogszabályi környezet a geodéziát a tervezés elválaszthatatlan részeként definiálja.
- A geodéziai tervezés jelentősége elkezdett visszakerülni az építésügyi köztudatba.



# Jogszabályok

- 281/2024. (IX.30.) Kormányrendelet
  - Az építészeti műszaki dokumentáció tartalma a tervezési alaptérkép
  - Aláírólap
- 327/2015. (XI. 10.) Kormányrendelet
  - A tervezési alaptérkép definíciója.
  - A tervezési alaptérkép készítésére irányuló tevékenység végzésének feltételei.
  - A földrészlethatár kitűzését követően, a kitűzés adatainak felhasználásával. De. Vannak kivételek (kitűzés korábban megtörtént, 1 hektár, 250 m).
  - Műszaki leírás tartalma
- 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet – TÉKA
  - Építési hely meghatározása a tervezési alaptérkép alapján
  - Ha a térkép és a terep nem azonos, akkor tervezés a kedvezőtlenebb határvonalra

# Tervezési alaptérkép 2026.02.27. után



Tervezés szempontjából mértékadó telekhatár és főbb méretei

# Műszaki leírás

Takács Bence E.V.  
1037 Budapest, Forduló köz 2.  
+36302578981  
takacs.bence.p@gmail.com  
Munkaszám: 7/2025.

Perbál  
belterület  
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/2902/2025.

## MŰSZAKI LEÍRÁS

a 174 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó tervezési alaptérkép készítéséről

### A megbízó neve és adatai

Kemes Balázs, 1115 Budapest Csóka utca 3/B. 4. em. 145.

### Felhasznált alapadatok jegyzék

Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása során kapott adatok.

### A munkához használt mérőműszerek

- U-blox f9p RTK GNSS-vevő
- Leica TS11 mérőállomás, gyári száma: 1671309

### A munka elvégzésének rövid leírása

A felmérést 2025. október 11-én végeztem.

A munkához RTK GNSS-vevővel három alappontot határoztam meg (1001, 1002, 1003) a Lechner Tudásközpont GNSS Szolgáltató Központjának korrekcióival. A közeli magassági alappontból (0132101-1) határoztam meg az alappontok magasságát. A méréshez további alappontokat (1004, 1005, 1006) határoztam meg, mérőállomással, poláris méréssel. Az alappontokat ábrázoltam a tervezési alaptérképen is. Az 1001 és 1002 pontokat hilti szeggel, az 1003 és 1006 pontokat keményfa cövekkel jelöltem meg. Az 1003 és 1004 pontokat a mérés idejére ideiglenes jelöléssel láttam el. A részletpontokat (2001..2182) mérőállomással mértem, részben prizmas, részben prizma nélküli módban.

A terepet GeoEasy szoftverben modelleztem. A tervezési alaptérképen a terepmodell a lefagyasztott „FELULET” rétegen található.

A tervezési alaptérképet AutoCAD szoftverben készítettem el. A tervezési alaptérképet a Magyar Mérnöki Kamara Geodéziai és Geoinformatikai Tagozatának 2022. évi Feladatalapú Pályázata keretében készített szakmai útmutatója alapján és sablon állományában készítettem el ([https://ggt.hu/segedletek\\_fap](https://ggt.hu/segedletek_fap)).

A telekhatárok kitűzését 2026. március 21-én végeztem. A kitűzés során figyelembe veendő tűréshatár (hibahatár) értéke egy-egy határvonal helyzetében  $\pm 90$  cm, a földrészletek szélességében  $\pm 120$  cm. A térképi és a természetbeni állapot között jelentős, szisztematikus eltérést tapasztaltam, ezért a mért adatokat transzformációval illesztettem be a térképi állományba. A transzformáció után megállapítottam, hogy a természetbeni és térképi határvonalak az érintett telek minden határán azonosnak tekintendők, tekintettel arra, hogy az eltérések a tűréshatárnál kisebbek. A kitűzés során a természetbeni határokat festéssel jelöltem meg. Az építési hely meghatározása során a természetbeni állapotot kell a mértékadó telekhatárnak tekinteni. A kitűzés időpontjáról minden szomszédos földrészlet tulajdonosát tértivevényes levélben értesítettem. Az értesítést minden tulajdonos átvette, a kitűzés során egyedül a 172 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa (Gál Rita) jelent meg.

A kitűzés dokumentációját nyilvántartásba vételhez 2026. március 26-án leadtam a Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályán.

készítette: 2026. március 21.

Elektronikusan aláírta:

Takács Bence Géza  
2026-03-26 09:20:54 +0100



**Takács Bence**  
okl. földmérő és térinformatikai mérnök  
Ingatlanrendező földmérő (1934/2005)  
geodéziai tervező és szakértő (01-9608)

1/1

## A munka elvégzésének rövid leírása

A felmérést 2025. október 11-én végeztem.

A munkához RTK GNSS-vevővel három alappontot határoztam meg (1001, 1002, 1003) a Lechner Tudásközpont GNSS Szolgáltató Központjának korrekcióival. A közeli magassági alappontból (0132101-1) határoztam meg az alappontok magasságát. A méréshez további alappontokat (1004, 1005, 1006) határoztam meg, mérőállomással, poláris méréssel. Az alappontokat ábrázoltam a tervezési alaptérképen is. Az 1001 és 1002 pontokat hilti szeggel, az 1003 és 1006 pontokat keményfa cövekkel jelöltem meg. Az 1003 és 1004 pontokat a mérés idejére ideiglenes jelöléssel láttam el. A részletpontokat (2001..2182) mérőállomással mértem, részben prizmas, részben prizma nélküli módban.

A terepet GeoEasy szoftverben modelleztem. A tervezési alaptérképen a terepmodell a lefagyasztott „FELULET” rétegen található.

A tervezési alaptérképet AutoCAD szoftverben készítettem el. A tervezési alaptérképet a Magyar Mérnöki Kamara Geodéziai és Geoinformatikai Tagozatának 2022. évi Feladatalapú Pályázata keretében készített szakmai útmutatója alapján és sablon állományában készítettem el ([https://ggt.hu/segedletek\\_fap](https://ggt.hu/segedletek_fap)).

A telekhatárok kitűzését 2026. március 21-én végeztem. A kitűzés során figyelembe veendő tűréshatár (hibahatár) értéke egy-egy határvonal helyzetében  $\pm 90$  cm, a földrészletek szélességében  $\pm 120$  cm. A térképi és a természetbeni állapot között jelentős, szisztematikus eltérést tapasztaltam, ezért a mért adatokat transzformációval illesztettem be a térképi állományba. A transzformáció után megállapítottam, hogy a természetbeni és térképi határvonalak az érintett telek minden határán azonosnak tekintendők, tekintettel arra, hogy az eltérések a tűréshatárnál kisebbek. A kitűzés során a természetbeni határokat festéssel jelöltem meg. Az építési hely meghatározása során a természetbeni állapotot kell a mértékadó telekhatárnak tekinteni. A kitűzés időpontjáról minden szomszédos földrészlet tulajdonosát tértivevényes levélben értesítettem. Az értesítést minden tulajdonos átvette, a kitűzés során egyedül a 172 helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa (Gál Rita) jelent meg.

A kitűzés dokumentációját nyilvántartásba vételhez 2026. március 26-án leadtam a Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályán.

# Aláírólap

## ALÁÍRÓLAP

Az aláírólappal a minőséget tanúsító földmérő nyilatkozik, hogy az építésügyi hatósági kérelem mellékleteként benyújtott tervezési alaptérkép az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet, valamint az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet alapján, az előírt geodéziai tervezői jogosultság (GD-T) meglétével, az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szerint készített kitézés felhasználásával, helyszíni felmérés alapján készült, valamint a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerinti összeférhetetlenség nem áll fenn.

**Tervezett építési tevékenység megnevezése: Családi ház átalakítása és bővítése**

**Érintett telek címe: 2628 Perbál Szabadság utca 26.**

**Érintett telek helyrajzi száma: 174**

**Építtető neve vagy megnevezése: Kemes Balázs és Nagy Stefánia,**

**Építtető címe: 1115 Budapest Csóka utca 3/B. 4. em. 145.**

**Minőséget tanúsító geodéziai tervező elektronikus aláírása:**

Elektronikusan aláírta:

Takács Bence Géza  
2026-05-07 14:50:36 +0200



Elérhetőségei: email: takacs.bence.g@gmail.com

telefonszám: +36 30 257 8981

Magyar Mérnöki Kamarai nyilvántartási száma: 01-9608

Földmérő igazolvány száma: 10415



# Kitűzési vázrajz

Takács Bence E. V.  
1037 Budapest, Forduló köz 2.  
+36302578981  
takacs.bence.g@gmail.com  
Munkaszám: 7/2025.

Perbál  
belterület

Adatszolgáltatás-iktatószáma: 2/2902/2025.

## KITŰZÉSI VÁZRAJZ

a 174 helyrajzi számú földrészlet kitűzéséről

M= 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2026. március 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Ing.rend.min.sz.: 1934/2005

A kitűzött földrészlet határpontjait festéssel jelöltem meg.

Nyilvántartásba véve:

Budapest, 2026. .... hó ..... nap

Vizsgáló: .....

Ing.rend.min.sz.: .....

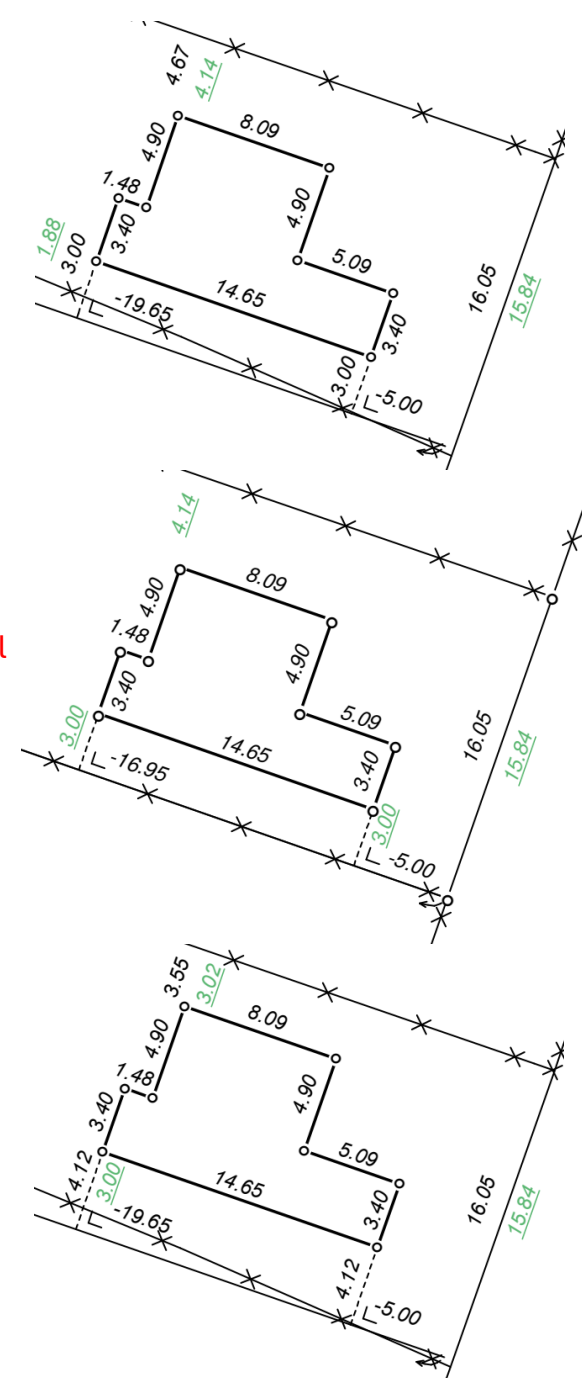
P.H.





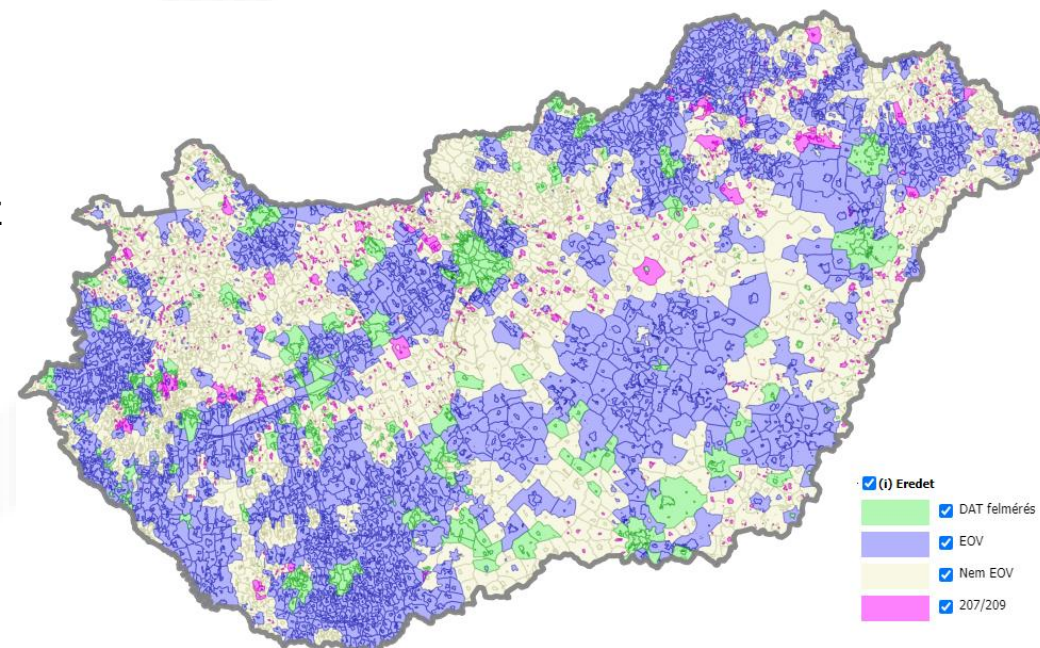
# Hová helyezze el az épületet a tervező?

- Korábbi általános tervezői gyakorlat: térképi határra
  - Szakmailag helyes megoldás (2026.02.27-től jogszabályi előírás):
    - a) Ha a térképi és a természetbeni állapot azonos: természetbeni állapotra
    - b) Ha a térképi és a természetbeni állapot nem azonos:
      - a) egyezség vagy bírósági ítélet alapján rendezni az eltérést
      - b) a térképi és a természetbeni állapot közül ahhoz, ami kisebb területet határol le az építési telekből
  - Tervezés előtt kötelező a telekhatár kitűzése
    - a) A térképi és természetbeni állapot azonosságának vizsgálata amúgy is megtörténik
    - b) Az építető számára is egyértelmű a telekhatár
    - c) A kitűzött birtokhatárpontok alapján az épület elhelyezése a kivitelezés során ellenőrizhető
- 281/2024. (IX.30.) Korm. rend. 52 § (3) Az építésügyi hatóság az alapozás építészeti-műszaki dokumentációnak való megfelelését a bejelentés időpontját követő harminc napon belül helyszíni szemle keretében ellenőrzi.
- c) A kitűzés dokumentációját a földhivatal nyilvántartásba veszi
  - d) A telekhatárra vonatkozó adatokért a felelősség a földmérőé
  - e) Használatbavételi eljárás során egyértelműen eldönthető, hogy az épület a tervezett helyre épült



# Mikor azonos a térképi és a természetbeni állapot?

- 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szól a tűréshatárról
- a térkép geometriai pontosságától függ, ami pedig alapvetően a térkép készítésének technológiájától függ (numerikus vagy grafikus)
- és függ a korábbi munkarészekben szereplő adatoktól is, a méretaránytól is
- összetett kérdés, ingatlanrendező földmérői jogosultsághoz kötött tevékenység.



forrás: Varga Norbert:

[https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc\\_view/1127-varganterkepfelujitas20260115vegl](https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/1127-varganterkepfelujitas20260115vegl)

# Numerikus térképek

kes 485 t. ut.

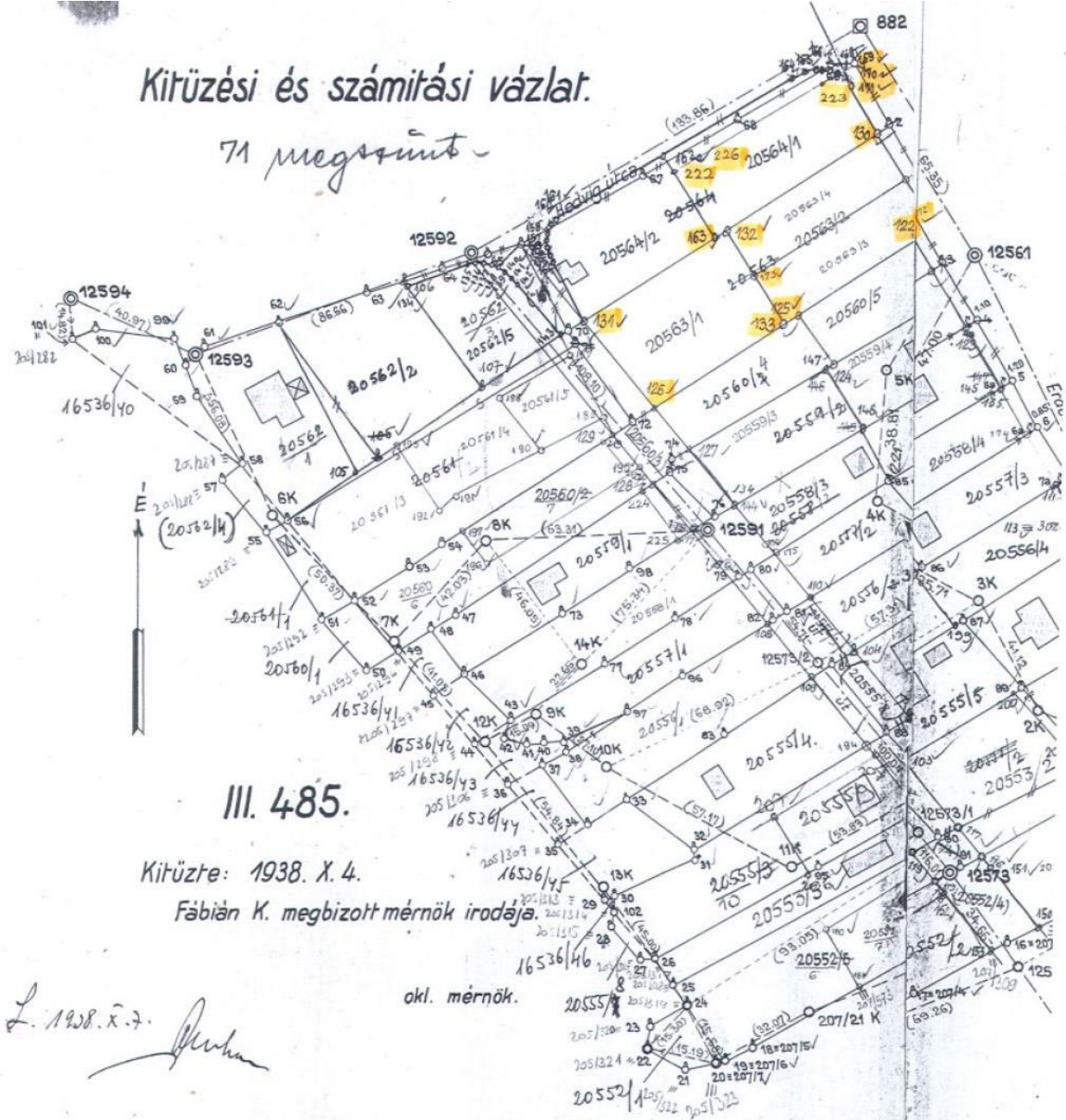
kestőváros felmérése

Koordin

Font száma	Számítási jegyzőkönyv lapszáma	+ Y	- X	Szelvény	Oszlop	Réteg	y
119	✓	2723,77	7498,89				
120	✓	2667,83	7516,47				
121	✓	2649,29	7555,28				
122	✓	2718,37	7669,43				
123	✓	2708,63	7652,65				
124	✓	2750,88	7626,63				
125	✓	2760,64	7642,48				
126	✓	2804,76	7614,35				
127	✓	2745,05	7599,46				
128	✓	2801,18	7594,21				
129	✓	2811,57	7610,16				
130	✓	2735,58	7699,06				
131	✓	2822,64	7641,79				
132	✓	2780,36	7669,60				
133	✓	2761,97	7641,63				
134	✓	T-1313	2880,71	7653,07			✓
135	✓		2857,46	7661,04			✓
136	✓		2854,87	7661,67			✓
137	✓		2852,20	7661,79			✓
138	✓		2849,56	7661,41			✓
139	✓		2847,04	7660,55			✓
140	✓		2844,72	7659,22			✓
141	✓		2842,70	7657,48			✓
142	✓		2841,04	7655,39			✓
143	✓	T-1313	2829,31	7637,39			✓

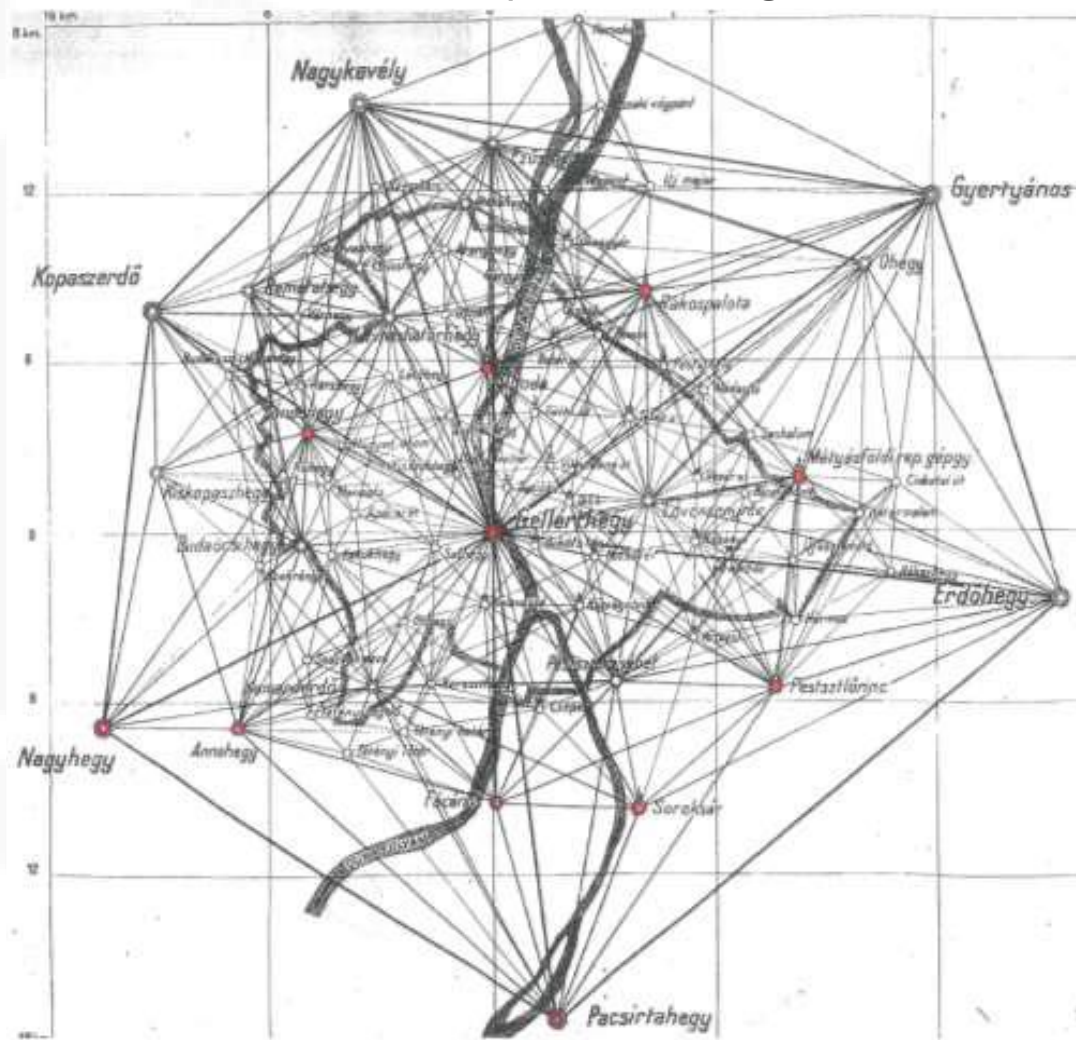
Kitűzési és számítási vázlat.

71 megszünt.



# Alappontok az 1930-as évekből

Budapest sztereografikus centrális hálózat



Sok alappont még ma is megtalálható  
A koordináták néhány cm-re jók.





# Tűréshatár

- Részletek a 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletről
- A térképi és természetbeni állapotot ... azonosnak kell tekinteni, és a terepmunkához a természetbeni állapotot ... kell kiinduló adatként elfogadni, ha
  - a szabatosan felmért területen a térképi és természetbeni állapot között az eltérés ... 0,2 métert nem haladja meg
  - ... korábbi rajzi munkarészekben számszerű ... adatok állnak rendelkezésre ... 0,3 méternél,
  - az EOV földmérési alaptérkép terepi kiegészítő mérések nélküli digitális átalakításával készült térképi adatbázis esetén a 7. melléklet A) táblázatában megadott értéknél nem nagyobb az eltérés,

Méretarány	Megengedett eltérés egy-egy határvonal helyzetében	Megengedett eltérés a földrészlet szélességében
1:1 000	± 0,35 m	± 0,45 m
1:2 000	± 0,65 m	± 0,90 m
1:4 000	± 1,30 m	± 1,80 m

# Tűréshatár

- d) a nem EOV vetületi rendszerű alaptérkép terepi kiegészítő mérések nélküli digitális átalakításával készült adatbázis esetén a 7. melléklet B) táblázatában megadott értéknél nem nagyobb az eltérés.

Méretarány	Megengedett eltérés egy-egy határvonal helyzetében	Megengedett eltérés a földrészlet szélességében
1:1 000	± 0,45 m	± 0,65 m
1:2 000	± 0,90 m	± 1,20 m
1:2 880	± 1,30 m	± 1,70 m
1:4 000	± 1,75 m	± 2,40 m
1:2 880*		± 3,78 m

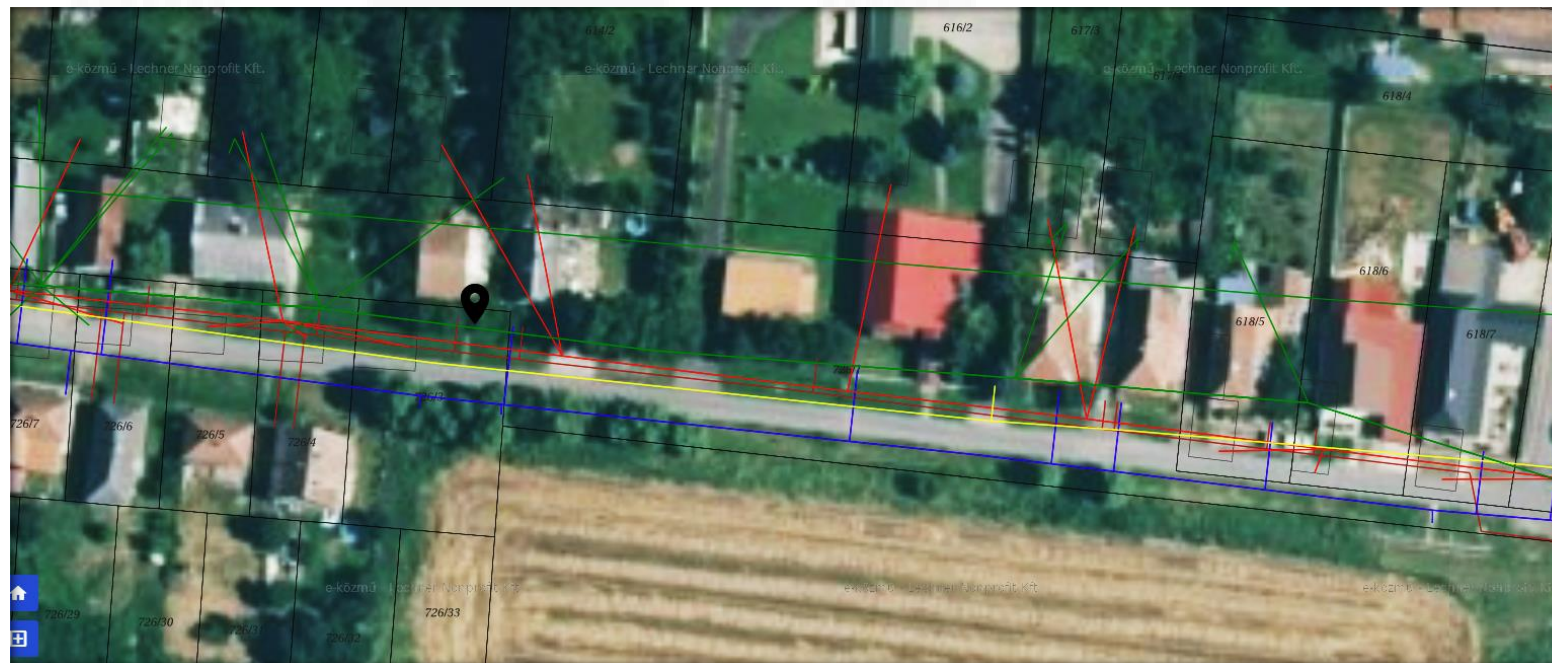


# Ami még fontos 1/2

- Tervezési alaptérkép + kitűzés → egy adatszolgáltatás
- Teljes adatszolgáltatás (metaadatok is, előzmény munkarészek is, szolgálmi jogi munkarészek is)
- Térképek minőségét javítani kell
  - MMK GGT szakmai javaslata (Barnag): [link](#) (2020)
  - Lechner pilot projekt (Áporka)
  - Térképfelújítás korszerű eszközökkel (tömbkontúr mérése és drón fotogrammetria)
  - Jogszabályok pontosítása, pl. elhatárolás távérzékelési adatok alapján
  - Adatszolgáltatási díjakból származó bevételek egy részét térképfelújításra költeni
- Nem építészeti célú tervezés
  - 327/2015 (XI. 10.) korm. rendelet: nem differenciál a tervezés céljai között
  - 281/2024 (IX. 30.) korm. rendelet: sajátos építmények ... esetén ... eltérő rendelkezés hiányában alkalmazni kell

# Ami még fontos 2/2

- Közműnyilvántartást is javítani kell, ha az ingatlan-nyilvántartási térképet felújítjuk



forrás: Varga Norbert:

[https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc\\_view/1127-varganterkepfelujitas20260115vegl](https://www.mfttt.hu/mftttportal/index.php/letoltes/eloadasok/doc_view/1127-varganterkepfelujitas20260115vegl)

# Gyakori kérdések

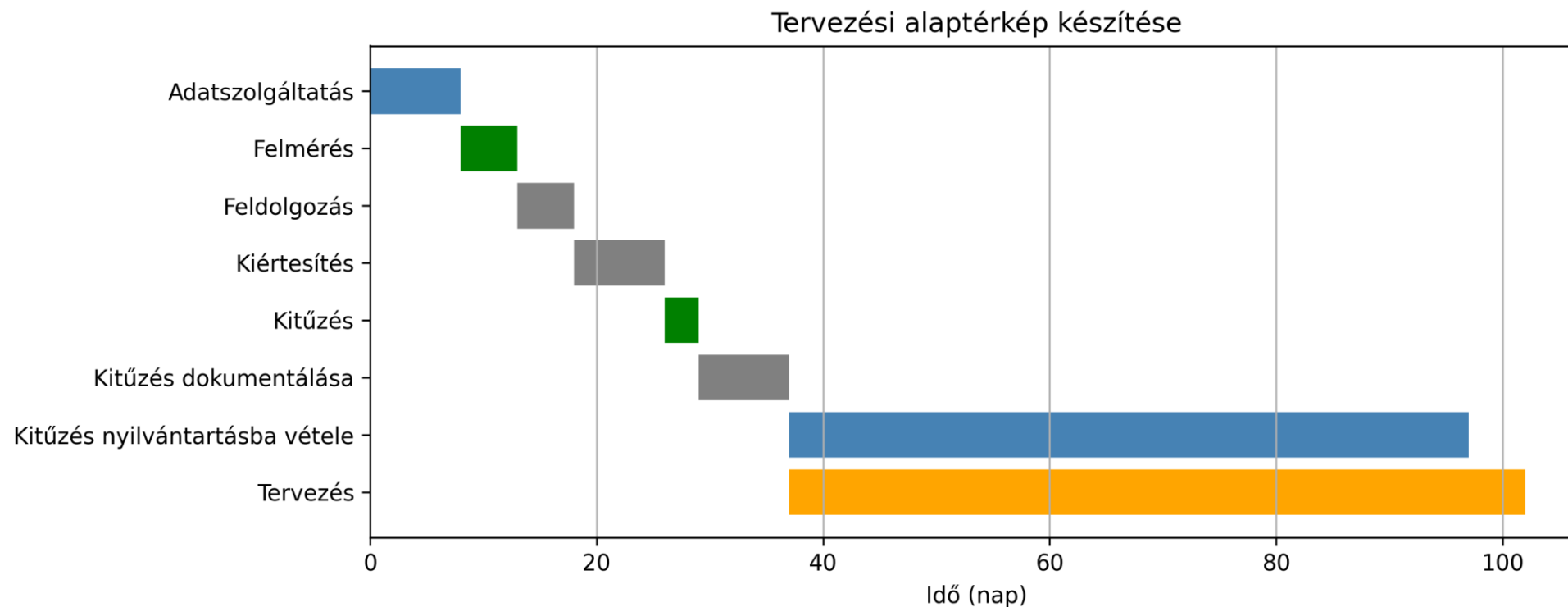
1. A tervezési alaptérképhez kell-e csatolni a nyilvántartásba vett kitűzési vázrajzot?
  - A 281 kr. sorolja fel az építészeti műszaki tervdokumentáció tartalmát, ebben nincs kitűzési vázrajz → NEM
  - Ennek ellenére több építési hatóság kéri
  - Való igaz, hogy a kitűzés a kitűzési dokumentáció nyilvántartásbavételével ér véget
  - Védi a földmérőt, tervezőt, építtetőt, ha a tervezés a nyilvántartásba vett kitűzési vázrajzon alapul

# Gyakori kérdések

1. A tervezési alaptérképhez kell-e csatolni a nyilvántartásba vett kitűzési vázrajzot?
  - MMK GGT javaslata: a földmérő felelőssége, hogy a kitűzést követően átadja a tervezőnek a tervezési alaptérképet, de hívja fel a figyelmét, hogy a kitűzés a nyilvántartásbavétellel ér véget. Várhatóan a nyilvántartásbavétel hamarabb meglesz, mint a végleges tervek leadása. A földmérő dönthet úgy is, hogy csak a nyilvántartásbavételt követően adja át a tervezési alaptérképet. Ez lenne az ideális, de ezzel min. 60 nappal később kezdődik a tervezés.

# Gyakori kérdések

1. A tervezési alaptérképhez kell-e csatolni a nyilvántartásba vett kitűzési vázrajzot?



# Gyakori kérdések

2. Milyen következményei lehetnek, ha a földmérő átadja a tervezési alaptérképet a kitűzési munkarészek nyilvántartásba vétele előtt?

- Különböző esetek:

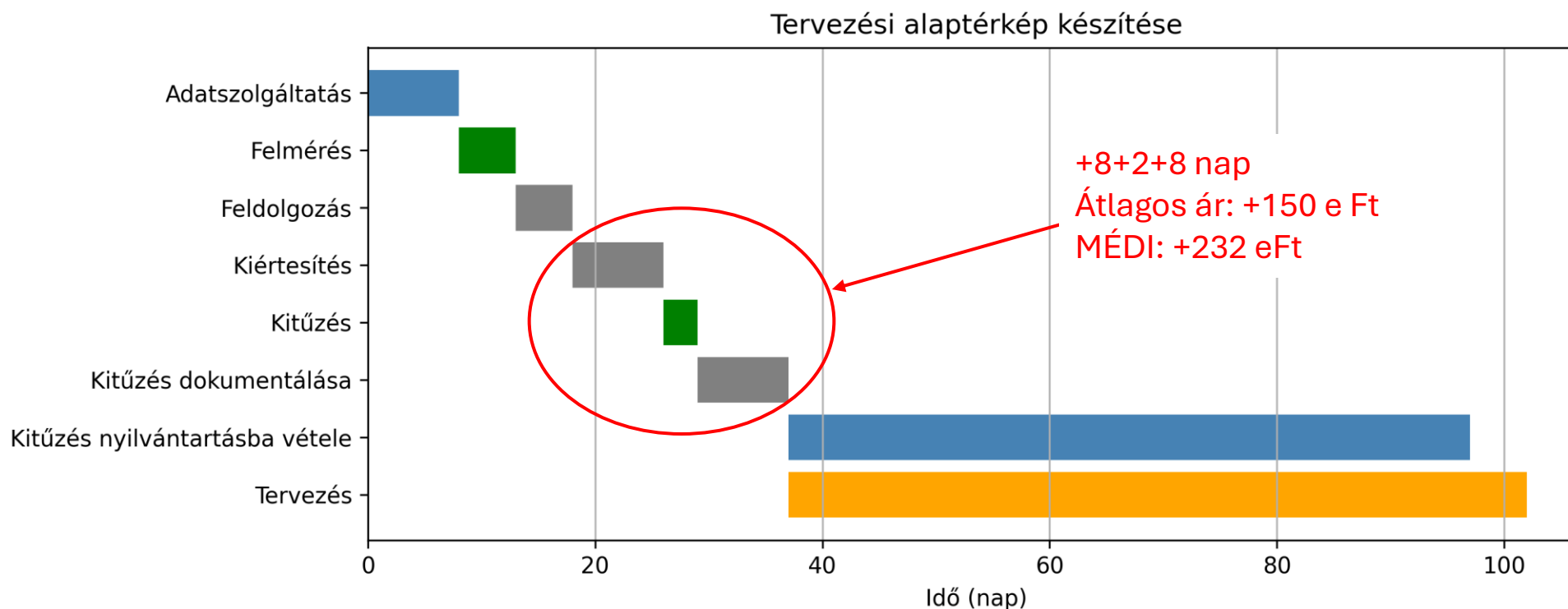
- A FH nyilvántartásba veszi a kitűzési munkarészeket, érdemben nem befolyásolja a tervezést
- A FH hiánypótlásban szólítja fel a földmérőt a formai hibák javítására, érdemben nem befolyásolja a tervezést
- A FH elutasítja a kitűzési munkarészek nyilvántartásbavételét, mert a kitűzés szakmailag hibás. A kitűzést meg kell ismételni, adott esetben a terveket módosítani kell. A földmérő felelőssége, hogy a megbízóját erről értesítse. Ha ezt elmulasztja, etikai vétséget követ el (a megbízó teljeskörű tájékoztatásának elmulasztása). A hibás kitűzés önmagában is lehet szakmaetikai vétség (nem kellő alaposággal járt el). A MMK GGT egyetért azzal a javaslattal, hogy a FH a kitűzés megrendelőjét és az Építési Hatóságot is értesítse a kitűzési munkarészek nyilvántartásbavételének elutasításáról. Azzal a javaslattal is egyetértünk, hogy a szakfelügyelő szakmaetikai vizsgálatot kezdeményezzen, ha egy földmérő kitűzési munkarészeinek nyilvántartásbavételét rendszeresen el kell utasítani.

# Gyakori kérdések

3. Az új jogszabályok bevezetésével milyen plussz idővel és költségekkel számolhat a tervező/építtető?
- Átlagos méretű telek, családi ház, MMK GGT MÉDI szerint (<https://www.ggt.hu/online-medi/> )
  - Ha nem volt semmilyen geodézia: 37 nap, 167 + 232 eFt = 399 eFt
  - Ha volt geodéziai felmérés, de a tervezési alaptérkép nem volt része a tervdokumentációnak: 18 nap, 232 eFt

# Gyakori kérdések

2. Az új jogszabályok bevezetésével milyen plussz idővel és költségekkel számolhat a tervező/építtető?



# Gyakori kérdések

4. A telekhatár kitűzésén alapuló tervezési alaptérkép miért jó a tervezőnek/építtetőnek?
- A felelősen tervezők eddig is igénybe vették a geodéziát
  - Tervezés szempontjából mértékadó telekhatár egyértelmű a tervező számára, ezért a felelősség a földmérőé
  - Telekhatár problémák a tervezés elején derülnek ki, és nem a használatbavétel során
  - A telekhatár problémák egy része várhatóan tisztázódik

# Gyakori kérdések

5. A telekalakítás során kitűzték a telekhatárokat, kell-e újra kitűzni a tervezési alaptérképhez?
- Korábban gyakorlat volt a telekalakítás során az új földrészlethatárpontok kitűzése. A 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szerint ezt már nem kell. (Van ellentmondás a jogszabályban, de nem kell.)
  - Telekalakítás dokumentációja nem helyettesítheti a földrészlethatár kitűzésének dokumentációját.
  - A telekalakítás készíthető földmérő igazolvánnyal, a kitűzés nem.
  - A gyakorlatban általában nem az új osztások a problémások.

# Gyakori kérdések

6. Be kell-e jelenteni a földhivatalnak, ha a térkép és a terep nem azonos?
- A vélelmezett felmérési, térképezési, területszámítási hibát kell bejelenteni, szakvélemény formájában dokumentálni.
  - Az egyértelműen rossz helyre épített kerítést nem.
  - Nem egységes az országos gyakorlat.
  - A gyakorlatban előforduló eset, hogy a valóság köszönő viszonyban sincs a térképi állapottal, sokszor nehéz eldönteni, hogy azért, mert össze-vissza építették a kerítéseket, vagy azért, mert mindig is gyenge minőségű volt a térkép

# Gyakori kérdések

7. Ellehetetlenül az építés, ha a térképi és a természetbeni állapot nem azonos?

- NEM !!!
- Vagy rendezni az eltérést, vagy tervezni a „kedvezőtlenebb” állapotra
- Jó lenne elérni, hogy jóval a tervezés előtt, pl. a telekvásárlásakor derüljön ez ki
- De lesznek olyan esetek, amikor nem lehet annyit és oda építeni, ahová csak az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint lehetne

# Gyakori kérdések

8. Készíthet a földmérő igazolvánnyal, de se IRM, se GD-T minősítéssel nem rendelkező földmérő egyéni vállalkozó tervezési alaptérképet?
- NEM (akkor igen, ha van GD-T minősítéssel rendelkező alkalmazottja)
  - A 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet szabályozza a kérdést. Alap esetben a földmérő igazolvánnyal rendelkező kolléga lehet a készítő, és geodézia tervezői (GD-T) minősítéssel rendelkező lehet a minőségtanúsító.
  - **De. A 327. KR. 7 §:** „(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.
  - **És a 15 §:** „(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.”.

# Gyakori kérdések

## 9. Mit ellenőriz az Építési Hatóság (geodéziai szempontból)?

- A tapasztalatok szerint igen eltérő az országos gyakorlat
- A MMK GGT javaslata
  - A geodétától kapott aláírólap meglétét
  - Azon szereplő minőségtanúsító GD-T minősítését
  - A munkát végző vállalkozás kamarai regisztrációját
  - A tervezési alaptérkép meglétét
  - A tervezési alaptérképhez tartozó műszaki leírás meglétét
  - A tervezési alaptérképen feltüntetett tervezéshez mértékadó telekhatár meglétét, az új épületek ehhez képesti elhelyezését
  - Meglévő és tervezett terep különbsége megfelel az építési szabályoknak
  - ...

# GD-T minősítés és cégregisztráció ellenőrzése

- Pár kattintás a MMK honlapján (<https://mernokvagyok.hu/>)

The screenshot shows the homepage of the Hungarian Chamber of Engineers (MMK). The search filter is set to 'Tagok' (GD-T) and 'Társaságok' (Cégek). The search results are currently empty, and the 'KERESÉS' button is visible at the bottom of the search box.

GD-T : Tagok  
Cégek: Társaságok

# Egy példa

The screenshot shows a web browser at the URL `mernokvag yok.hu/profile-details/?id=43887&type=company`. The page header includes the site logo, navigation menu (MÉRŰŰKI DÍJSZABÁS, BESZÁMOLÓ, VIZSGA KÉPZÉSEK, MAGAZIN, BIZTOSÍTÁSI AJÁNLATOK), and a date (Ma 2026. május 25., hétfő, Orbán). The main content area is titled "Profil adatok" and features the logo of the Magyar MérűŰki Kamara. A sidebar on the left contains navigation links: KAMARA, TAGJAINNAK, ŰGYINTÉZÉS, INFORMÁCIÓK, Letöltés (MMK Elnökségének programja 2025-2029), and E-MérűŰk Bejelentkezés. The main profile information for LehoGeo MérűŰkiroda Koriátolt Felelősségű Társaság includes registration number C-19-00442, address 8100 Várpalota Zichy Imre utca 2., and email `info@lehogeo.hu`. It also lists construction activities with names and IDs: Bacsa István Balázs (19-01173), Hernández Alfréd Marino (19-01175), Lehoczky Máté (19-01111), and Nagy Bence (19-01174). A right sidebar contains "DIGITÁLIS MÉRŰŰK ŰJSÁG" with an image of a person holding a tablet, and sections for "MérűŰkállások" and "Könyvajánló". A search bar is also visible at the bottom right.

# Gyakori kérdések

10. Kié a felelősség, ha hibás a tervezési alaptérkép?

- A minőséget tanúsító geodéziai tervezőé
- Akkor is, ha a telekhatár kitűzését egy harmadik fél végezte hibásan
- Akkor is, ha a hibát nem ő, hanem a készítő követte el
- Akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartási célú geodéziai munkáknál ez nem így van
- Javasolt megfelelő minőségbiztosítási gyakorlat kialakítása cégen belül
- Javasoljuk, hogy egy cég végezze a telekhatár kitűzését és a tervezési alaptérkép készítését
- Javasoljuk felelősségbiztosítás megkötését (tervezőnek kötelező)

# A jó tervezési alaptérkép jellemzői 1/3

- MMK GGT sablonba készült
- Dwg/dxf és pdf formátumban is átadásra kerül
- Aláírás elektronikusan
- A pdf is vektoros, rétegkezelt
- Van rajzpecsét (minta: M.2. Tervezési segédletben)
- Alapvetően fekete, néhány szín
- Feliratok mérete a műszaki ábrázolásban megszokott
- Van mögötte digitális terepmodell
- Általában vannak szintvonalak, a hagyományos ábrázolás szerint

# A jó tervezési alaptérkép jellemzői 2/3

- A készítő földmérő ismeri a tervezés, kivitelezés alapjait
- Tartalmazza a csatlakozó terep jellemző magasságait
- Tartalmazza a környezetet is
- A felmérési alappontok meg vannak jelölve a terepen, a kivitelezést támogató földmérő jó eséllyel megtalálja és fel tudja használni
- A közeli magassági alappontokból indul ki
- Vannak őrkeresztek
- Vagy jól azonosítható részletpontok koordinátái feliratként szerepelnek rajta
- Tartalmazza a tervezéskor mértékadó telekhatár főbb méreteit
- A tervező számára egyértelmű a tervezéskor mértékadó telekhatár, számára is érthető, hogyan vezette le a földmérő, bár ez igazából csak tájékoztatás

# A jó tervezési alaptérkép jellemzői 3/3

- Rétegek lenevezése a tervező számára is egyértelmű, érthető
- Egységes jeleket tartalmaz
- Jól néz ki
- Megfelelő méretarányban, megfelelő méretű lapra készül
- dwg esetén van modelltér és papírtér
- itr esetén a jelkulcsok a tervező számítógépén is jól jelennek meg
- A rajz (általában) 3D, a vonalak térben is metsződnek, minden adat magassága helyes
- Tartozik (tartozhat) hozzá: fotók, ortofotó, pontfelhő, épületek belső felméréséből származó adatok (alaprajz, metszet, homlokzatrajz ...), eltakart közművezetékek ábrázolása

# Rétegszerkezet – A Kamarai ajánlások aktualizálása

- **Alapelv:** A 2022/23-as kamarai irányelvek továbbra is irányadóak, de kiegészülnek.
- **Javasolt Rétegcsoporthok (CAD):**
  - **GEOD\_ALAPPONT:** Alappontok, keret, szövegek.
  - **GEOD\_BURKOLAT:** Utak, járdák, stb.
  - **GEOD\_SZEGELY:** Kiemelt és süllyesztett szegélyek, stb.
  - **GEOD\_AROK:** Burkolt és burkolatlan árkok, csapadék elvezető, átereszek, stb.
  - **GEOD\_REZSU:** Rézsűk lehatárolása, koronák, lábak, stb.
  - **GEOD\_SZINTVONAL:** Magassági pontok, szintvonal, TIN-modell.
  - **GEOD\_KERITES:** Természetbeni állapot (kerítés, lábazat, burkolat).
  - **GEOD\_EPITMENY:** Épületek, műtárgyak, stb.
  - **GEOD\_NOVENYZET:** Növényzet, zöldfelületek (fák igény esetén átmérővel, magasságokkal)
  - **GEOD\_FORGALOMTECHNIKA:** Táblák, felfestések, stb.
  - **GEOD\_UTCABUTOR:** Padok, szökőkutak, szobrok, stb.
  - **GEOD\_KOZMU:** Bemért közművek szakáganként
  - **GEOD\_EGYEB:** Ha valamit nem tudunk sehova sem besorolni...
  - **EKOZM:** Amennyiben mi vesszük meg az E-közmű adatokat, egyértelműen jelölni kell, hogy nem helyszíni mérésen alapszik.
  - **FOLDHIVATAL:** Térképi határok, hrsz-ek, stb.
- **Objektum-orientáltság:** A vonalnak legyen „értelme” (zárt poligonok a felületszámításhoz).

# Sablon javaslatok a műszaki leírásba 1/2

- **Felelősségkizáró nyilatkozatok beépítése:**
- **Kitűzés:** A tervezési alaptérkép a XX-XX iktatószámú kitűzési vázrajzban rögzített telekhatárok felhasználásával készült.
- **Közművek:** A föld alatti közművek ábrázolása az e-közmű szolgáltatás adatbázisa és a látható felszíni tartozékok alapján történt. A fedetlen nyomvonalakért, valamint az adatbázis hibájából eredő károkért felelősséget nem vállalunk. Kivitelezés előtt kutatóárok ásása javasolt!
- **Érvényesség:** Jelen térkép a 2026.XX.XX-i terepi állapotot rögzíti. A későbbi változásokért (pl. új kerítés építése) a készítő nem vállal felelősséget.
- **Felhasználhatóság:** Kizárólag építmény tervezés céljára készült. Határrendezésre, tulajdonjogi viták eldöntésére önmagában nem alkalmas (ahhoz változási vázrajz szükséges).

# Sablon javaslatok a műszaki leírásba 2/2

## Hogyan nyilatkozunk a térképi és a természetbeni állapot eltérése esetén?

A műszaki leírásban a "Megfelel" szó önmagában veszélyes lehet, ha van eltérés a térképi és természetbeni állapot között.

### Szakmai javaslat:

*Szövegezési minta:* A tervezési alaptérkép a 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet előírásainak megfelel. A térképi és természetbeni állapot közötti eltérés a tervezési alaptérképhez felhasznált kitűzési vázrajz szerint került feltüntetésre. A 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szerinti tűréshatárt meghaladó eltérés tapasztalható a földrészlet északi határvonalánál, melynek ábrázolása két rétegen, kettős geometriával, az alábbiak szerint történt:

- Térképi állapot: FH\_FOLDRESZLETHATAR,
- Terepi állapot: GEOD\_KERITES\_DROT.

**Tűréshatáron belüli eltérés:** A földrészlet keleti határán lévő kerítés nyomvonala a térképi határtól 5-10 cm-es eltérést mutat. Ez az érték a vonatkozó tűréshatárnál kisebb, így jogi határrendezési eljárást vagy térképi korrekciót nem igényel.

**Tervezéskor mértékadó telekhatár:** GEOD\_TERVEZESKOR\_MERTEKADO\_TELEKHATAR rétegen. Ez a poligon határozza meg a geodéta által meghatározott, a tervező által kötelezően figyelembe veendő telekhatárt.

# Digitális hitelesítés és átadás

## Formátumok:

- **DWG/DXF:** A tervező munkarésze (szerkeszthető).
- **PDF/A:** A jogilag hiteles, archiválható dokumentum (nem szerkeszthető).

## Elektronikus aláírás (pl: e-Szignó, Flintsign – MMK vagy MFTTT tagoknak jelentős kedvezmény):

- A geodéziai tervező minősített elektronikus aláírásával és időbélyegzővel ellátva érvényes.

**Mit írunk alá?** A Műszaki Leírást és a PDF formátumú térképet *együtt* (vagy konténerfájlban, vagy PDF/A-ban).

**Hash-kód (Opcionális védelem):** A DWG fájl "lenyomatának" (hash) rögzítése a Műszaki Leírásban – így bizonyítható, ha a tervező később belepiszkált a DWG-be.

# Összefoglalás

- Jogszabályváltozások céljai:
  - Legyen tervezési alaptérkép
  - Készítő, minőségtanúsító jogosultsága ellenőrizhető legyen
  - Legyen műszaki leírás
  - Tervezés szempontjából mértékadó telekhatár legyen egyértelmű a tervező számára, ezért a felelősség a földmérőé
  - Telekhatár problémák a tervezés elején derüljenek ki, tisztázódjanak
- Ingatlan-nyilvántartási térképek:
  - Ne legyenek telekhatár problémák: térképfelújítás, újfelmérés szükséges
  - Egyértelmű, a társadalmi elvárásokkal összhangban lévő tőrés határok legyenek
- MMK szakmai útmutatók (9 db.):
  - [https://ggt.hu/segedletek\\_fap](https://ggt.hu/segedletek_fap)
  - 2022: Szakmai útmutató digitális tervezési alaptérképek készítéséhez
  - 2026: Tervezési alaptérkép készítési módszertan (várható megjelenés: 2026. végén)
- Mit értünk el?
  - A földmérők kaptak egy jó lehetőséget, de ez megnövekedett felelősséggel jár
  - Elindult egy komoly (régóta várt) tisztulás
- Hátradőlhetünk?
  - Sok tájékoztatásra, szakmai továbbképzésre van még szükség
  - Egységesíteni kell a jogalkalmazást
  - Fontos a szakma összetartása
  - A megrendelői körnek el kell tudnunk magyarázni, hogy miért jó nekik a telekhatár kitűzésen alapuló tervezési alaptérkép, és bizony ennek idő- és költségigényével előre kalkulálni kell.
  - Jogszabályok finomhangolása

# *Köszönöm a figyelmet*

*Dr. Takács Bence*

[mmk.ggt.tagozat@mmk.hu](mailto:mmk.ggt.tagozat@mmk.hu)

<https://www.ggt.hu/>



**MAGYAR MÉRNÖKI KAMARA**  
GEODÉZIAI ÉS GEOINFORMATIKAI TAGOZAT