



ÁLLÁSFOGLALÁS

a tervezési feladatokhoz kötelező geodéziai felmérésről, az ingatlan-nyilvántartásból származó adatok kötelező használatáról és az ágazati modernizációról

Előzmények

Az építési jogszabályokban érdemi változások történtek a földméréssel kapcsolatban (is). A leglényegesebb változást a magyar építészeti törvény és a kapcsolódó kormányrendeletek hozták, 2024. október 1-én. Ezek finomítása történt 2025. végén. A jogszabályok előírják, hogy az építészeti tervezéshez kötelező a geodéziai felmérés, ezzel együtt meg kell állapítani az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból származó és a természetbeni telekhatárok kölcsönös helyzetét, azaz el kell végezni a telekhatár kitűzését. A felmérés és a kitűzés eredményét tervezési alaptérképen kell ábrázolni, melyet kötelező csatolni az építészeti tervdokumentációhoz. A geodéziai felmérés és a telekhatár kitűzés is engedélyhez kötött tevékenység, amelyek a megfelelő jogosultság birtokában végezhetők. A tervezési alaptérkép meglétét az építésügyi eljárásokban a hatóság ellenőrzi. Ellenőrzi továbbá, hogy a tervezési alaptérképet erre jogosult mérnök készítette. És értelemszerűen ellenőrzi, hogy a tervező a tervezési alaptérképre tervezett. A geodéziai tervezői jogosultság nem újkeletű, minden felelősen gondolkodó és jogszabálykövető építész vagy tervezőmérnök eddig is jogosultsággal rendelkező földmérővel készítette a geodéziai munkákat. Korábban a 34/2002. (IV.28.) FVM rendelet, majd a 104/2006. (IV.28.) Korm. Rendelet, a jelenlegi formájában pedig a 327/2015. (XI.10.) Korm. Rendelet szabályozza a geodéziai tervezői jogosultsággal végezhető munkákat. A változást az okozta, hogy a megváltozott építési jogszabályok alapján az építési hatóságok ellenőrzik a geodéziai tervezői jogosultságot.

A Tagozat négy alapvetése

A közelmúltban a megváltozott jogszabályok értelmezésével és végrehajtásával kapcsolatban nagyon sok kérdés és észrevétel érkezett tagozatunkhoz. A sajtóban is megjelentek gondolatok. Ezekre reagálva Tagozatunk az alábbi állásfoglalást adja ki, amelyben megfogalmaztuk négy alapvetésünket.

1. A geodézia elengedhetetlenül szükséges az építmények szabályszerű tervezéshez és elhelyezéséhez.
2. A jogbiztonság megteremtésének alapfeltétele a mértékadó telekhatárok szakszerű meghatározása.
3. A teljes ágazat alapvető igénye az ingatlan-nyilvántartási térképek átfogó és egységes felújítása.
4. Jogi és műszaki alapszükséglet továbbá az elektronikus ingatlan-nyilvántartás működőképessé tétele. Ez alapjaiban szavatolja a hivatali ügyintézési határidők betarthatóságát.



Indoklás

Ha valaki vesz egy használt autót, akkor természetes, hogy a szerződés megkötése előtt az autót átvizsgáltatja egy független szakszervízben. Ha rendben van az autó, akkor sem hiába fizeti ki a vizsgálati díjat. Nyugodt lehet, hogy jó autót vesz meg. Ha gond van az autóval, akkor vagy nem veszi meg, vagy a kockázatok ismeretében dönt.

Ha valaki épít egy házat, akkor természetes, hogy megtervezteti. Általában az építész tervezővel van kapcsolatban, de az építész mellett számos tervezőmérnök is részt vesz a tervezésben: talajmechanikus, statikus, épületgépész, földmérő, ma már szinte mindig, máskor még többen is. A földmérő legfontosabb feladata, hogy a tervező számára megadja az építési telek helyét és méreteit. A méretek alapján tudja a tervező az épületet elhelyezni úgy, hogy az megfelel az építési szabályoknak, összhangban van az ingatlan-nyilvántartásban tárolt telekhatárokkal és a természetbeni adottságokkal: kerítésekkel, szomszédos épületekkel. A földmérő feladata még további, a tervezéshez lényeges, természetes és mesterséges tereptárgyak helyének, a terep magasságviszonyainak megadása és térképi ábrázolása.

A geodézia kötelezővé tételére azért volt szükség, mert számos parttalan vita alakult ki az építés befejezését követő használatbavételi eljárások során. Akkor derült ki, hogy az épület nem az építési előírásoknak megfelelő helyre és méretben épült meg. Jórészt azért, mert a tervező pontatlan geometriai adatokból indult ki. Ezek a problémák megelőzhetőek lettek volna, ha a tervező igénybe vette volna a földmérő szolgáltatásait. Amikor már felépült egy épület, akkor az már ott is marad. Nem fogják arrébb tenni, nem fogják lefaragni kisebbre, nem fogják lebontani. Az építetők és a hatóság hosszan el tudnak vitatkozni. Addig nincs használatbavételi engedély, nincs lakcímkártya, a gyereket nem lehet beírni a közeli iskolába, a hitel utolsó részletét nem folyósítja a bank. Hányszor, de hányszor hallottuk ügyfeleinktől, hogy de jó lett volna az elején tisztázni, hogy ez a telek pontosan mekkora. De jó lett volna, ha a tervező pontos telekméretekből indul ki, még akkor is, ha ennek az az ára, hogy az épület egy kicsit keskenyebb. Az elhúzódó használatbavételi engedély sokkal többet kerül, nem beszélve az időről, a bosszúságról, és persze megoldás sincs a problémára.

A jogszabályok változása a gyakorlatban valóban okoz nehézségeket. Értetlenül állunk az előtt, hogy egyes járásokban a földhivatali adatszolgáltatás akár 60 napig tart, és más járásokban is tapasztalhatók két-három hetes csúszások, miközben a jogszabályok erre nyolc napot írnak elő. A záradékolási és nyilvántartásbavételi eljárásokra 2018. előtt 30 nap állt a hatóság rendelkezésére, de a hibás hivatali struktúra és a dolgozók túlterheltsége miatt ezt felemelték 60 napra. Sajnos sok járásban mostanra ezek is tarthatatlanná váltak. De ez nem általános probléma. Számos kormányhivatal tartja a jogszabályban előírt határidőket, sőt bőven azon belül szolgáltatja az adatokat. A hivatali ügyintézési határidők növekedése összetett probléma. Számos oka van, kétségtelen, hogy a megnövekedett adatszolgáltatási igény is. Az ügyintézési határidők érdemben csökkenthetők digitalizációval, a folyamatok automatizálásával. Érdemben csökkenthetők a kormányhivatalban dolgozó kollégák megbecsülésével. A megfelelő képzettséggel és szakmai tapasztalattal rendelkező kollégák számára vonzóvá kell tenni a hivatali munkavégzést, megfelelő körülményeket kell számukra biztosítani. A szakma



nagyon várja az elektronikus ingatlan-nyilvántartás bevezetését. Egy jól átgondolt informatikai rendszer bevezetését, amelyet kompetens szakemberek fejlesztettek, amely megfelel a szakma és a társadalom elvárásainak, amelyet alaposan teszteltek, amelyben a tesztelés és üzemeltetés során feltárt hibákat kijavították.

A földmérési munkának valóban van idő- és költségigénye. Normál körülmények között néhány hétről és az építési költségek néhány tized százalékáról beszélünk. Cserébe pontos geometriai adatokból indul ki a tervező, a geometriai adatokért jogosult földmérő a felelős, és a használatbavételi eljárás során nem lehet vita tárgya az épület helye. Értelemszerűen, ha a földmérő, a tervező és a kivitelező is betartják a szabályokat.

A szakma nagyon régóta várja az elavult térképek felújítását, helyesbítését. Az ingatlan-nyilvántartási térképeink egy része az 1960-as években, rohammunkában készült. Több méteres hibákkal, elcsúszásokkal. Köszönőviszonyban sincsnek a valósággal, sem a maival, sem az akkorival. A 60-as években ez még talán elment, de hol vannak a mai ingatlanárak az akkorihoz képest. Megváltozott a társadalom elvárása a térképekkel szemben, de a térképeink maradtak a régiek. A 2000-es évek elején digitalizáltak, de a már akkor is ismert hibákat nem javították. Azóta sem. Közel 20 éve egyetlen négyzetcentiméter térkép felújítása nem történt meg. Ez olyan, mintha közel 20 éven keresztül egyetlen méter utat nem újítottunk volna fel. Jóllehet a korszerű technikákkal, cm pontos műholdas helymeghatározással, cm felbontású, drónokról készített fotókkal a térképek költség- és időhatékonyan felújíthatók. Erre vonatkozó javaslatát Tagozatunk 2020-ban dolgozta ki, egy konkrét település térképének felújítását is elvégeztük. Tanulmányunk a Feladat alapú Pályázat keretében készült, elérhető a Magyar Mérnöki Kamara honlapján¹. A jogszabályaink az állami alapadatok, így a térképek karbantartására forrásokat is allokálnak, a kormányhivatalok földhivatalainál keletkező adatszolgáltatási díjak egy részét kötelező (lenne) erre fordítani.

Összegzés

A Magyar Mérnöki Kamara Geodéziai és Geoinformatikai Tagozata hangsúlyozza, hogy az ágazatban tapasztalható problémák nem a vállalkozói létszámhiányból fakadnak, hiszen Magyarországon jelenleg több mint 1200 telekhatár kitűzésre jogosult, ingatlan rendező földmérő mérnök, közel 700, tervezési alaptérkép minőségtanúsítására jogosult geodéziai tervező mérnök és közel háromezer földmérő igazolvánnyal rendelkező földmérő áll rendelkezésre. A szűk keresztmetszetet alapvetően a közigazgatás informatikai elmaradottsága és a túlterhelt földhivatali apparátus jelenti.

A Tagozat a jövőben is szorgalmazza és támogatja a digitális átállás felgyorsítását és a térképi állomány korszerűsítését, támogatva a földmérő vállalkozások és a tervezőtársadalom

¹ https://www.mmk.hu/kamarai-tudastar/19-GGT-2020_Medszertani-utmutato-az-elavult-ingatlan-nyilvantartasi-terkepek.pdf



mindennapi, magas színvonalú munkáját az építetők és tágabb értelemben a teljes társadalom szolgálatában.

Kelt: Budapest, 2026. június 15.

Magyar Mérnöki Kamara
Geodéziai és Geoinformatikai Tagozat Elnöksége