



## BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

### I.

#### A TELEKALAKÍTÁSI ELJÁRÁSOKBAN VIZSGÁLANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKKÉRDÉS VIZSGÁLATA

#### TISZTELT ÜGYFELÜNK!

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj. rend.) 23/A. § (1) – (2) bekezdései alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket kell vizsgálnia. A fővárosi és vármegyei kormányhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó terület-kimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.

A telekalakítási eljárások településrendezési szakkérdés vizsgálatát a Békés Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája látja el a Földhivatali Főosztály megkeresésére.

Az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI.23.) Korm. rendelettel (továbbiakban: R.) az Elj. rend. 2023. július 1. napjától módosult az alábbiak tekintetében:

Az Elj. rend. 23/B. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépett:

**A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell** – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, **hogy a telekalakítás**

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 23. és 24. §-ában foglaltaknak,
2. a 23/E–23/H. §-ban foglaltaknak, valamint
3. a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.

**Elj. rend. 23/B. § (2) bekezdése alapján nem kell vizsgálni** a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek birtokösszevonási céllal történő telekalakításánál 50 hektárig, azzal a feltétellel, hogy a kialakítandó földrészletek területe nem lehet kisebb a változás előtti területnél, ide nem értve a táblán belüli megközelítés céljából kialakítandó utakat.

**Elj. rend. 23/B. (3) bekezdése alapján a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani**, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

**A telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendeletet a R. 12. §-a hatályon kívül helyezte, ezzel egy időben az Elj. rend. a 23/E-23/I. §-sal egészült ki.**

Az **Elj. rend. 32. §-a** alapján „e rendeletnek az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr2.) megállapított a az **Elj. rend. módosuló 23/B. § (1) bekezdését, valamint 23/E–23/I. §-át a Módr2. hatálybalépésekor a folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.**

### **A szakkérdés vizsgálatát az alábbi jogszabályok alapján végezzük:**

- **Étv.** 23. és 24. §-ában foglaltak,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) (helyi építési szabályzat elfogadásától függően az OTÉK megfelelő időállapotát vesszük figyelembe),
- a telekalakítással érintett település hatályos helyi építési szabályzata,
- **Elj. rend.** a 23/E-23/I. §-ai.

A telekalakítás után a telkek telekméretének, a telekmélységnek, telekszélességnek, a telek megengedett legnagyobb beépítettségének, meglévő és megmaradó építmények elhelyezkedésének (elő-, oldal és hátsókert méretének), valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek a fenti jogszabályoknak meg kell felelnie.

**A telekalakítási terveket a fenti jogszabályoknak megfelelően kell elkészíteni, a mindenkori hatályos helyi építési szabályzatokat a település honlapján, a Nemzeti jogszabálytárban vagy a települési önkormányzatban lehet megtekinteni.**

Az **Elj. rend.** 23/I. § (1) bekezdés alapján, amennyiben az **Étv.** 23. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a telekalakítással érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a telekalakítási követelményeket nem tartalmazza teljeskörűen –, telket alakítani csak úgy lehet, ha

- teljesülnek az **Étv.** 23. és 24. §-ában, valamint az **Elj. rend.** IV. Fejezetben foglalt előírások, és
- érvényesülnek a kialakult állapothoz **illeszkedés Elj. rend. 23/I. § (3) bekezdésben foglalt követelményei.**

A (3) bekezdésben foglalt esetben **településrendezési szakkérdésként vizsgálni kell a telekalakítással érintett telek kialakult állapothoz történő illeszkedését.**

Az **Elj. rend.** 23/I. § (3) bekezdése alapján a kialakult állapothoz történő illeszkedés a telekalakítás során akkor teljesül, ha

- a) a szomszédos telkek jellemző telekméreteit a kialakítani kívánt telek, telkek méretei elérik, továbbá a szomszédos telkek jellemző beépítettségét a kialakítani kívánt telek, telkek beépítettsége nem haladja meg,
- b) a telekalakítás a telekalakítással érintett és a szomszédos telken, telkeken meglévő épület fő rendeltetése szerinti használatot nem korlátozza, és nem lehetetleníti el, és
- c) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet elő-, oldal- és hátsókertre, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásai teljesülnek.

### **A telekalakítási eljárásban:**

- **a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épület elhelyezéséről 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 építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.

## II. ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKKÉRDÉSBEN

Az Étv. 8. § (4) bekezdés c) pontja alapján „a polgármester (főpolgármester) gondoskodik az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról,…”

A telekalakítási dokumentáció elkészítése előtt a fenti rendelkezésre hivatkozással a település jegyzőjénél szükséges előzetesen érdeklődni a település hatályos helyi építési szabályzat előírásairól és egyeztetni a telekalakítási tervzet megfelelőségéről.

Amennyiben ezen túl szükséges az Állami Főépítési Irodánál is **előzetesen tájékozódni**, akkor az előzetes szakkérdés vizsgálatának eredményes lefolytatása érdekében a benyújtandó dokumentumok az alábbiak:

A telekalakítási eljárást megelőzően belterületen, valamint beépítésre szánt területek esetében az ingatlanon meglévő, de fel nem tüntetett építmények, valamint az elbontandó építmények vonatkozásában szükséges az építmény feltüntetéséről, megszüntetéséről gondoskodni.

1. A kérelemmel érintett település **hatályos helyi építési szabályzatának kivonatát**, – mely elsődlegesen a telekalakításra vonatkozó, az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó és az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírásokat tartalmazza - kérjük mellékelni,
2. a hatályos helyi építési szabályzat részét képező (bel-vagy külterületi) szabályozási tervlap kivonatát az érintett telek és környezete tekintetében (övezeti besorolást tartalmazó) is szükséges mellékelni,
3. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. mellékletének megfelelő tartalmú telekalakítási helyszínrajzot.  
A telekalakítási helyszínrajz tartalmazza:
  - a méretarány-tényezőt,
  - a telekalakítással érintett földrészteket,
  - a telekalakítás utáni állapotot,
  - a telekalakítással érintett földrészteken meglévő építményeket,
  - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi joggal és egyéb joggal terhelt területek határvonalát,
  - a bontás alatt álló épületek vonatkozásában „bontás alatt” megjegyzést,
  - a telekalakítással érintett földrésztelen lévő összes építmény távolságát a tervezett földrészlet határtól,
  - a létrejövő földrészlet méreteit,
  - a beépített földrészlet esetén a földrészlet eredeti és a telekalakítás utáni beépítési százalékát.

A változást követően kialakuló telkek területének méretét (m<sup>2</sup>) is szükséges feltüntetni.

4. A kérelemmel érintett telek és környezetét ábrázoló térképmásolat.
5. Szükség szerint a jobb érthetőség szempontjából fotódokumentáció mely az érintett telket és annak közvetlen, a telekalakítás szempontjából érintett, jellemző környezetét ábrázolja.

A fentiekben túlmenően minden olyan adat megadása szükséges, mely az előzetes tájékoztatás szempontjából fontos, az álláspont kialakításához elengedhetetlen. A fentieknek megfelelően összeállított előzetes informálódásra vonatkozó dokumentumot kérjük elektronikus úton megküldeni az Állami Főépítési Iroda alábbi e-mail címére: [allami.foepitesz@bekes.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@bekes.gov.hu) vagy [gomori.beatrix@bekes.gov.hu](mailto:gomori.beatrix@bekes.gov.hu).

Békéscsaba, 2023. július 1.

**Gömöri Beatrix**  
állami főépítész