



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 is 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 Főépítési Irodája látja el a Földhivatali Főosztály megkeresésére.

Az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló **285/2024. (IX.30.) Korm. rendelettel** (továbbiakban: **R.**) az **Elj. rend. 2024. október 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 –, **hogyan a telekalakítás**

a) a **Méptv.** valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény **telekalakításra és telekméretre** vonatkozó előírásainak,

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a **23/E–23/J. §-ban** foglaltaknak, valamint

c) a **telekméretre, telekmélyiségre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára** vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelelő-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.

Elj. rend. 21. § (7) bekezdése alapján a telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell „a **települési önkormányzatnak a Méptv. 81. § (10)** bekezdése szerinti **tájékoztatását** az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről.”

A közérthetőség jegyében kérjük mellékelni a fenti rendelkezés okán a **hatályos helyi építési szabályzat kivonatát**, – mely elsődlegesen a **telekalakításra vonatkozó, az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó építési előírásokat** valamint az elő-, oldal-, és hátsókerthez vonatkozó szabályokat tartalmazza, és a **hatályos helyi építési szabályzat** részét képező (bel- vagy külterületi) **szabályozási tervlap kivonatát** az érintett telek és környezete tekintetében.

A helyi építési szabályzat megtalálható a település honlapján vagy az <https://or.njt.hu/onkorm/>

A szakkérdés vizsgálatát az alábbi jogszabályok alapján végezzük:

- **A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény** (továbbiakban: **Méptv.**) 88. és 89. §-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,
- **Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **Elj. rend.**) a 23/B-23/D. és 23/E-23/J. §-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 mindenkor 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 a **Méptv.** 88. § (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 a **Méptv.** 88. és 89. §-ában, valamint az **Elj. rend.** IV. Fejezetben foglalt előírások, és
- érvényesülnek a kialakult állapothoz illeszkedés **Méptv.** 83. §-ában foglalt követelményei.

A **Méptv.** 83. § (1) bekezdésében foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek **a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését.**

A **Méptv.** 83. § (3) bekezdése alapján a kialakult állapothoz történő illeszkedés a telekalakítás során akkor teljesül, ha

- a) a **telek mérete és zöldfelületének mértéke** a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a **telek beépítettsége és beépítési magassága** a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépítettségénél és átlagos beépítési magasságánál kisebb vagy azt nem haladja meg, továbbá a **tervezett épület legmagasabb pontja** a telektömbben elhelyezkedő épületek vagy a szomszédos telkek legmagasabb pontja átlagánál kisebb vagy azt nem haladja meg,
- b) a telek **beépítési módja** a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és
- c) a **tervezett épület fő rendeltetése** megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.”

A telekalakítási eljárásban az Elj. Rend. 23/H §. szakasz szerint:

(1) ... „a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épület elhelyezésről 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 TELEKALKÍTÁS SZAKKÉRDÉSBEN (2024. 10. 01.-től)

Az **Méptv.** 81. § (10) bekezdése szerint „A települési önkormányzat gondoskodik az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekkel kapcsolatos **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 megfeleltethetőségéről.

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 valamint az elő-, oldal-, és hátsókerthez vonatkozó előírásokat tartalmazza - kérjük mellékelni,
2. a hatályos helyi építési szabályzat részét képező (bel-vagy külterületi) szabályozási tervlap kivágatát az érintett telek és környezete tekintetében (övezeti besorolást tartalmazó) is szükséges mellékelni, (település honlapjáról, vagy <https://or.njt.hu/onkorm/>
3. **Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet** 2. mellékletének megfelelő tartalmú telekalakítási helyszínrajzot.

2. A **telekalakítási helyszínrajz** tartalmazza:

- 2.1. a méretarány-tényezőt,
- 2.2. a telekalakítással érintett földrészeket,
- 2.3. a telekalakítás utáni állapotot,
- 2.4. a telekalakítással érintett földrészekeken meglévő építményeket,
- 2.5. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi joggal és egyéb joggal terhelt területek határvonalát,
- 2.6. a bontás alatt álló épületek vonatkozásában „bontás alatt” megjegyzést,
- 2.7. a telekalakítással érintett földrészleten lévő összes építmény távolságát a tervezett földrészlet határtól,
- 2.8. a létrejövő földrészlet méreteit, nyúlványos telek esetén a földrészlet nyúlvány nélküli méretét,
- 2.9. a beépített földrészlet esetén a földrészlet eredeti és a telekalakítás utáni beépítési százalékát.

A változást követően kialakuló telkek területének méretét (m²) 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 lehet és 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 vagy gomori.beatrix@bekes.gov.hu.

Békéscsaba, 2024. december 2.

Gömöri Beatrix
állami főépítész