

TÁJÉKOZTATÓ

az egyedi eltérésre vonatkozó szabályokról

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 4. §-a szabályozza a kormányrendeletben és településrendezési tervben megállapított határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától történő egyedi eltérés lehetőségének szabályait.

Az egyedi eltérés engedélyezésének feltételeit a TÉKA 4. § (2) bekezdése határozza meg, az indokoltságát lehet

- a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
- b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
- c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
- d) az épület kedvezőbb településképi illeszkedése,
- e) az épület energiahatékonyságának növelése, vagy
- f) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 59. § (6) bekezdése szerinti feltétel:
 - fa) a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételével vagy műemlék – ideértve a helyi emléket is – sérelmével lenne kialakítható,
 - fb) az érintett telek a domborzati adottságok miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy
 - fc) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.

Az egyedi eltérés mértékét – az egyedi eltérés TÉKA-ban meghatározott eseteire – a határértékek tekintetében a TÉKA 4. § (5) bekezdése, a várakozóhelyek száma tekintetében a (6) bekezdése tartalmazza:

- a) **terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség** megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb,
- b) **beépítési magasság** legnagyobb mértékétől legfeljebb 1,00 méterrel térhet el,
- c) **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 20 százalékkal lehet nagyobb, de nem haladhatja meg a 0,2 m²/m² értéket,
- d) **zöldfelület** megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet kisebb,
- e) **várakozóhelyek száma** tekintetében az eltérés - – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 százalékos is lehet.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a fent nevesített határértékektől eltérő határértékek tekintetében egyedi eltérés nem adható!

A fent nevesített határértékek közül legfeljebb kettőre lehet eltérést adni a TÉKA 4. § (7) bekezdése szerint. Ez azt jelenti, hogy az egyedi eltéréssel érintett építési tevékenység megkezdésétől az egyedi eltérés alapján megvalósult építmény meglétéig az adott ingatlan tekintetében további egyedi eltérés nem hagyható jóvá.

A TÉKA 4. § (8) bekezdése értelmében az egyedi eltérés tárgyában döntésre jogosult a jóváhagyással egyidőben kompenzációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését – zöldfelület esetében a növelését.

A TÉKA 4. § (4) bekezdésének megfelelően az egyedi eltérés jóváhagyásának akadálya, ha azt a beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész vagy – meghatározott esetekben – az országos főépítész nem támogatja.

Az egyedi eltérés indokoltságáról a TÉKA 4. § (3) bekezdésének megfelelően

- a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az **Országos Építészeti Tervtanács**,
- b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti **területi építészeti tervtanács**, és
- c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti **állami főépítész** dönt.

Az a) és b) pontok tekintetében az építési beruházásokat a magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. 61. és 62. §§ és az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tervtr.) 15. és 16. §§ határozzák meg.

Amennyiben a TÉKA 4. § (3) bekezdés a)-b) pontjai szerinti valamely tervtanács jogosult az egyedi eltérés tárgyában dönteni, úgy a kérelmet a Tervtr.-ben szabályozott módon, az ÉTDR-ben kell kezdeményezni és lefolytatni.

Amennyiben a döntésre jogosult a TÉKA 4. § (3) bekezdés c) pontja szerint az állami főépítész, az eljárásrendre vonatkozó szabályokat a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009.(XII.29.) Korm. rendelet 7/A. § (4) bekezdése alapján az (5)-(9) bekezdései állapítják meg:

(5) Az állami főépítész

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentációt,
- b) az egyedi eltérés és az esetlegesen vállalt kompenzáció megjelölését,
- c) az eltérés szükségességét alátámasztó településrendezési munkarészt vagy településrendezési szakági munkarészt, és
- d) az önkormányzati főépítész támogató véleményét

magában foglaló egyedi eltérés iránti kérelmet bírálja el.

(6) **Az ügyintézési határidő 30 nap**, a határidők számítására az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény előírásait megfelelően alkalmazni kell.

(7) Ha a benyújtott dokumentáció véleményezése nem tartozik az állami főépítész feladatkörébe, az eljárást a dokumentáció benyújtásától számított 8 napon belül visszautasítja, és erről tájékoztatja a kérelmezőt. **Ha a benyújtott dokumentáció nem felel meg az (5) bekezdés szerinti tartalmi követelményeknek, az állami főépítész egy alkalommal, a benyújtástól számított 8 napon belül, legfeljebb 20 napos határidő kitűzésével hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.** Ha a kérelmező a hiányzó dokumentációt határidőben nem pótolja, az állami főépítész az eljárást megszünteti. A hiánypótlás ideje az ügyintézési határidőbe nem számít bele.

(8) Ha az egyedi eltérés iránti kérelem hiánytalanul tartalmazza az (5) bekezdésben foglaltakat, az állami főépítész 5 napon belül megkeresi az országos főépítészt a TÉKA 4. § (4) bekezdés b) pontja szerinti véleménye megadása érdekében. A véleményét az országos főépítész 15 napon belül adja meg.

(9) Az állami főépítész az egyedi eltérés jóváhagyásáról az országos főépítész véleményének figyelembevételével dönt olyan módon, hogy az egyedi eltérést támogatja, vagy nem támogatja.

Az állami főépítész véleménye ellen kifogással élni nem lehet.

Fentiek alapján külön felhívom a figyelmet arra, hogy az állami főépítész által lefolytatott eljárás esetén a beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész véleményét a kérelmezőnek kell megkérni és a kérelmével együtt kell benyújtania az állami főépítészhez!

A tájékoztatót összeállította a 2026. január 14-én hatályos jogszabályok alapján:

Csermelyi Andrea
állami főépítész
Vas Vármegyei Kormányhivatal