

TÁJÉKOZTATÁS

a telekalakítási eljárást érintő, 2024. október 1. napjától hatályos jogszabály változásokról

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) normaszövege nagy részének 2024. október 1-től történő hatályba lépésével együtt

- a Méptv. hatályon kívül helyezte az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.-t;
- módosult az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.).

Az alábbi táblázatban a R. 2024. szeptember 30-ig hatályos és 2024. október 1-től módosult rendelkezései kerülnek bemutatásra:

2024. szeptember 30-án hatályos R.	2024. október 1-től hatályos R.
<p>21. §</p> <p>(5) A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemnek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.) meghatározottakon túl a következő adatokat kell tartalmaznia:</p> <p>a) természetes személy kérelmező esetén a természetes személyazonosító adatokat;</p> <p>b) gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a gazdálkodó szervezet statisztikai számjelét;</p> <p>c) a telekalakítással érintett földrészlet vagy földrészletek helyrajzi számát, a földrészlet vagy földrészletek fekvése szerinti település megjelölésével;</p> <p>d) a kérelmezett telekalakítási eljárás típusának (telekalakítási engedélyezési eljárás vagy egyesített telekalakítási eljárás) megjelölését;</p> <p>e) a telekalakítás célját, amely lehet:</p> <p>ea) telekcsoport újraosztása,</p> <p>eb) telekfelosztás,</p> <p>ec) telekegyesítés,</p> <p>ed) telekhatárrendezés;</p> <p>f) az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását.</p> <p>(6) Az egyesített telekalakítási eljárás megindítására irányuló kérelemnek az (5) bekezdésben foglaltakon túl meg kell felelnie az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti előírásoknak is.</p> <p>21.§ (7) A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, az általa irányított minisztérium, valamint a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell a telekalakítási dokumentációt, mely a 2. melléklet 1. pontjában</p>	<p>21. § (5) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: [A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemnek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.) meghatározottakon túl a következő adatokat kell tartalmaznia:]</p> <p>„e) a telekalakításnak a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 89. § (1) bekezdésében meghatározott célját,”</p> <p>Megjegyzés:</p> <p>A Méptv. 89. § (1) A telekalakítás lehet:</p> <p>a) telekcsoport újraosztása,</p> <p>b) telekfelosztás,</p> <p>c) telekegyesítés,</p> <p>d) telekhatár-rendezés vagy</p> <p>e) vasúti telekalakítás.</p> <p>A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 21. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(6a) Az ingatlan-nyilvántartás szerint a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában álló földrészlet (a továbbiakban: honvédelmi és katonai célú ingatlan) esetén egyesített telekalakítási eljárásnak nincs helye.</p> <p>21. § (7) A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a miniszter által rendszeresített, az általa irányított minisztérium, valamint a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani. A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell a telekalakítási dokumentációt, mely a 2. melléklet 1. pontjában</p>

felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében.

23. §

(3) A telekalakítási eljárás megindítás ténye (1) és (2) bekezdésben foglaltak szerinti feljegyzésének, illetve törlésének ingatlan-nyilvántartási foganatosításáról az ügyfeleket – ha jogszabály másként nem rendelkezik – külön értesíteni nem kell.

(3a) Ha az ingatlan-nyilvántartásban a kérelem tárgyát képező földrészletet vagy földrészleteket érintően változtatási vagy telekalakítási tilalom van feljegyezve, akkor a telekalakítási kérelmet vissza kell utasítani.

23/B. § (1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás

a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 23. és 24. §-ában foglaltaknak,

b) a 23/E–23/H. §-ban foglaltaknak, valamint

c) 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.

felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében, továbbá a települési önkormányzatnak a Méptv. 81. § (10) bekezdése szerinti tájékoztatását az érintett ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről.

Megjegyzés:

Ez minden telekalakítás esetében kötelező, függetlenül attól, hogy van-e helyi szabályozási hiány. Az illeszkedést, az önkormányzat által a Méptv. szerint megállapított paramétereknek való megfelelést, az ÁFI vizsgálja.

23.§

A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. §-a a következő (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3b) A honvédelmi és katonai célú ingatlant érintő telekalakítás engedélyezésére irányuló eljárásban a széljegyzés és a széljegy törlése az engedélyező hatóság megkeresése alapján történik.”

23/B.§ (1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy 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, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek” megfelel-e.

Megjegyzés:

Az a) ponttal kapcsolatban az országos területrendezési terv a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet esetén állapít meg telekalakítási szabályokat.

<p>23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, valamint erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek.</p> <p>(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.</p> <p>(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretetek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő.</p> <p>23/E.§ (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl</p> <p>23/G. § (1) Ha a telek területe a vonatkozó előírások szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, – a területre vonatkozó helyi építési</p>	<p>A Méptv. 85.-87. §§ a tilalmakat, a 88.-89. §§ a telekalakítás szabályozzák.</p> <p>23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelési ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.</p> <p><i>Megjegyzés: A megközelíthetőség kedvezőbb és a tényleges helyzeteknek megfelelőbb.</i></p> <p>„(3) Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.</p> <p>(4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.”</p> <p>23/E. § (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.</p> <p>23/G. § Nyilvános telek a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint alakítható ki.</p> <p><i>Megjegyzés:</i></p>
---	---

szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – nyúlványos telek is kialakítható.

(2) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legkisebb telekterületre vonatkozó előírásának.

(3) A nyúlvány – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezése hiányában – 50 méternél hosszabb nem lehet.

(4) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.

23/I. § (1) 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

a) teljesülnek az Étv. 23. és 24. §-ában, valamint a IV. Fejezetben foglalt előírások, és

b) érvényesülnek a kialakult állapothoz illeszkedés

(3) bekezdésben foglalt követelményei.

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

(3) 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.

(4) Az illeszkedésnél az ingatlan-nyilvántartásban már feltüntetett vagy jogszerűnek tekintendő épületeket kell figyelembe venni.

(5) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó (1)–(4) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

A hivatkozott kormányrendelet 2025. január 1-től lép hatályba, addig a helyi építési szabályzatok szerint alakítható/nem alakítható ki nyúlványos telek.

23/I. § (1) 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

a) teljesülnek a Méptv. 88. és 89. §-ában, valamint a IV. Fejezetben foglalt előírások, és

b) érvényesülnek a kialakult állapothoz illeszkedés Méptv. 83. §-ában foglalt követelményei.

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

(3)

(4) Az illeszkedésnél az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban már feltüntetett vagy jogszerűnek tekintendő épületeket kell figyelembe venni.

(5) A helyi építési szabályzat vagy annak rendelkezése nem helyezhető hatályon kívül a kialakult állapotra vonatkozó (1)–(4) bekezdés szerinti szabályok közvetlen érvényesítése érdekében.

Megjegyzés:

Az (1) bekezdésben hivatkozott IV. Fejezet a R. IV. Fejezete!

A (2) bekezdés által hivatkozott (3) bekezdés 2024. október 1-től nincs hatályban, de az (1) és (4) bekezdések alapján el lehet járni.

A Méptv. hivatkozott 83. § (3) értelmében az illeszkedés szempontjából azokat a paramétereket, amiknek meg kell felelni, az önkormányzat állapítja meg és az illeszkedés akkor teljesül, ha:

a) a telek mérete és zöldfelületének mértéke a telektömb vagy a szomszédos telkek

	<p>átlagos telekméretét és átlagos zöldfelületi mértékét eléri, vagy azt meghaladja, a telek beépítettsége és beépítési magassága a telektömb vagy a szomszédos telkek átlagos beépíttségénél 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,</p> <p>b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és</p> <p>c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.</p> <p>A R. kiegészül egy új 23/J. §-sal: „23/J. § (1) A Kormány által rendeletben kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy tárgyát képező közlekedési infrastruktúra-beruházások megvalósulását követően, a megvalósult állapotot rögzítő térképi adatváltozás során a beruházással érintett földrészletek telekalakítása, telekcsoport újraosztása esetében <u>a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.</u> (2) A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni. (3) A telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére.”</p> <p>Megjegyzés: Ez nem jelenti azt, hogy az építésügyi jogszabályoknak való megfelelés vizsgálata érdekében szakkérdés vizsgálatot nem kell lefolytatni (R. 23/B. § (1) bekezdés b) pont).</p>
R. 2. melléklet	
2024. szeptember 30-án hatályos R.	2024. október 1-től hatályos R.
<p>2. A telekalakítási helyszínrajz tartalmazza: 2.8. a létrejövő földrészlet méreteit,</p>	<p>2. A telekalakítási helyszínrajz tartalmazza: 2.8. a létrejövő földrészlet méreteit, nyúlványos telek esetén a földrészlet nyúlvány nélküli méretét,</p> <p>Megjegyzés: A nyúlványos telek országos szabályai 2025. január 1-től lépnek hatályba, addig a HÉSZ szabályai szerint alakíthatók ki.</p>

Szombathely, 2024. október 1.