**Tájékoztató**

**Telekalakítási eljárások szabályai**

**I. A TELEKALAKÍTÁSI ELJÁRÁSOKBAN VIZSGÁLANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZAKKÉRDÉS VIZSGÁLATA**

**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 az Állami Főépítészi Irodája látja el a Földhivatali Főosztály megkeresésére.

Az **Elj. rend.** 23/B. § (1) bekezdése: **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.

**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 **mellékelni kell** a fenti rendelkezés okán a **hatályos helyi építési szabályzat kivonatát**, − **mely elsődlegesen a telekalakításra vonatkozó,** **az adott építési övezetre vonatkozó építési előírásokat valamint az elő-, oldal-, és hátsókertre 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 végezik:**

• **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 mindenkori hatályos helyi építési szabályzatokat a település honlapján, a Nemzeti jogszabálytárban vagy a települési önkormányzatnál 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 TELEKALAKÍTÁS SZAKKÉRDÉSBEN**

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 tervezet megfeleltethetőségéről.**

Amennyiben ezen túl szükséges az Állami Főépítészi 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 hátsókertre 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 földrészleteket,

2.3. a telekalakítás utáni állapotot,

2.4. a telekalakítással érintett földrészleteken 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 fentieken túlmenően minden olyan adat megadása szükséges, mely az előzetes tájékoztatás szempontjából fontos lehet és az álláspont kialakításához elengedhetetlen.

Győrújfalu, 2025. március 3.

Ottlakán Roland Olivér

jegyző