

Építésügyi jogszabályok változása 2026

Az egyes építésügyi és területrendezési
tárgyú kormányrendeletek módosításáról
szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet



448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet által módosított kormányrendeletek

2025. december 29-én jelent meg egy, a TÉKÁ-t és további 10 építésügyi, terület- és településrendezési, valamint egy-egy földmérési, földügyi és vagyonkezelési tárgyú kormányrendeletet módosító „salátarendelet”. (14 kormányrendelet módosult)

a jogalkotói célok: a törvényi szintű szabályok végrehajtásának elősegítése, az építészeti fogalomrendszer egyértelműsítése, a területrendezési tervek és a településtervek készítésének hatékonyabbá tétele, valamint az építésügyi hatósági eljárások és az építőipari kivitelezési tevékenység átláthatóbbá tétele.

448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet által módosított kormányrendeletek

- Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet
- A főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet
- Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet
- Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet
- Az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet

448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet által módosított kormányrendeletek

- Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. Rendelet
- Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet által módosított kormányrendeletek

- A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet
- Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 26. * előtető: az épület ~~bejáratának~~ homlokzatához csatlakozó, felülről zárt ~~három oldalról nyitott építmény, amelynek tartószerkezete~~ tetőszerkezet, amely függesztett vagy konzolos, ~~vagy oszlopokkal alátámasztott;~~ és a csapadék és a napfény elleni védelmet szolgálja;
- 29. * erkély: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső – legfeljebb ~~egy~~ két oldalról zárt – tartózkodó tér;
- 35. * építményszint: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség vagy fedett, oldalirányban nyitott tér van, ide nem értve a padlást, valamint azt a tetőszintet, amelyen a felvonógépházon, gépészeti berendezéseket tartalmazó, zöldtető fenntartásához kapcsolódó, huzamosabb tartózkodásra nem szolgáló helyiségen vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 38. épület legmagasabb pontja: az épületnek
 - a) a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez vagy
 - b) valamely domborzati vagy építészeti magas ponthoz viszonyított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, ~~és~~ villámhárítót, napelemet és lépcsőház tetőkijáratát figyelmen kívül kell hagyni; *

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 42. * földszint: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20 százaléka és legfeljebb 0,70 méterrel kerül a csatlakozó rendezett terepszint ~~alá~~; alá, és ezen padlószint nem kerül a csatlakozó rendezett terepszintnél 1,80 méternél magasabbra;
- 60a. * jellemző homlokzati sík: az építmény nézőpont felé eső azon külső felületeinek összessége, amelyek legalább az adott homlokzatot tekintve a legnagyobb mértékben azonos síkban vannak, azzal, hogy íves homlokzatfelület esetén az 52. pont szerinti homlokzat a jellemző homlokzati sík;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 63. * kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és ~~tárolásra~~ — kerti eszközök tárolására szolgáló építmény, valamint a rendeltetéstől függetlenül telkenként egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, ide nem értve a ~~gépjárműtárolót — szolgáló építmény~~; gépjárműtárolót;
- 84. * lakótelep: meglévő, vagy beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján, egyidejűleg vagy 10 év alatt megépült vagy megépülő olyan többlakásos lakóépületek csoportja, amely a szükséges közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúrával és jellemzően közhasználatú zöldfelülettel együtt valósult ~~meg~~; meg vagy fog megvalósulni;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 86. * légakna: közel azonos légszennyezettségű helyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, határfalakkal határolt és felülről nyitott tér, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér;
- 87. * légudvar: helyiségek közvetlen természetes szellőzésére és megvilágítására szolgáló, épületszárnyakkal, határfalakkal körülhatárolt és felülről nyitott belső udvar, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 93. * megújuló energiaforrás műtárgya: olyan helyhez kötött berendezés, amely megújuló energiaforrásból villamos energia termelését és tárolását szolgálja;
- 113. * önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata ~~van;~~ van, továbbá saját közüzemi fogyasztásmérővel rendelkezik;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 117. * padlószint: födémszerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek ~~járófelülete~~; járófelülete, ide nem értve az épület körüli járdát;
- 120. párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint
 - a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,
 - b) ~~lapostetős~~ * nem magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém ~~felső síkjának~~ legfelső pontjára illesztett vízszintes magassági sík metszésvonala

között függőlegesen mért távolság;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

- 145. telek beépített területe **terepszint felett**: a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági területen, gazdasági területen és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 méteres, egyéb területen a legfeljebb 4,50 méteres gerincmagasságú üvegházat és fóliasátort,

b) az épülethez tartozó

ba) tornác területét,

bb) előlépcsőt, ha az alatta lévő terület nincs beépítve,

bc) előtető, eresz és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 méteres sávba eső vízszintes vetületét, és

bd) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 méterrel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 méteres sávba eső vízszintes vetületét,

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- c) * lakóterületen egy, legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, továbbá a gépjármű-lift és a napelemes kocsibeálló területét,
- d) azt a fedett teraszt, amelynek teljes területe felett erkély van;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 146. * telek beépített területe terepszint alatt: a telken található terepszint alatti építmények, ~~építményrészek~~ valamint az épületek terepszint alá nyúló építményrészeinek bruttó alapterületének összessége;
- 161a. * terepszint alatti beépítettség megengedett mértéke: a telek terepszint alatt beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 169. * tulajdonosi lakás: az üzemeltető vagy a tulajdonos számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító ~~épületrész~~; rendeltetési egység;
- 173. * úszótelek: a Méptv. szerinti tömbtelken álló, külön tulajdonú épületek részére kialakított ~~telek~~; telek, amely teljesíti az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott követelményeket;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

- Hasonlítás: 2025.XII.24. 2026.I.14.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

- 178. * vetített alapvonal: a beépítési magasság megállapításánál alkalmazott, az épület jellemző homlokzati ~~síkjának~~ síkjainak és a műszakilag indokolt rendezett ~~terep—legalacsonyabb—~~terepnek metszéspontján felvett vonal vízszintes ~~vonal~~; vetülete;
- 181a. * zárványtelek: építési telkek vagy telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal és magánút kapcsolattal sem rendelkező telek;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Az OTÉK alapú helyi építési szabályzatok esetében a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) hatályba lépését követően is a TÉKA településrendezési előírásai helyett **(TÉKA I-V. fejezet)** az OTÉK megfelelő időállapotú II. és III. fejezetében foglaltakat kell alkalmazni. **(TÉKA 136. § (1))**

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszköz (HÉSZ) időállapota szerint:

- 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,
- 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet figyelembe vételével készült HÉSZ
- 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet figyelembe vételével készült HÉSZ

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Vannak azonban olyan TÉKA előírások, amelyeket az OTÉK alapú HÉSZ-ek esetében is alkalmazni kell, ezeket nevezzük a **TÉKA kötelező előírásainak**.

A TÉKA kötelező előírásait a **136. § (2) bekezdése sorolja fel**. A 2026. január 14-én hatályba lépett TÉKA-módosítás a TÉKA közvetlenül alkalmazandó előírásainak felsorolását is módosította: új kötelező elemek is bekerültek, illetve van olyan követelmény, amely kikerült a TÉKA 136. § (2) bekezdéséből. ([építésijog.hu](http://epitesijog.hu))

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

„Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában **2025. június 30-át követően**

- a) indul a hatósági eljárás,
- b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy
- e) kezdik meg a területhasználatot

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, ~~49. §-t~~, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A 2026. január 14-étől hatályos módosítás három új és egy módosított bekezdést emelt be a közvetlenül alkalmazandó, a hatályos HÉSZ-előírásokat is felülíró szabályok közé; tehát ezeknek az új rendelkezéseknek a mielőbbi érvényesülését a jogalkotó rendkívül fontosnak ítélte:

- a) meglévő épület utólagos külső hőszigetelése,
- b) új tanya létesítése,
- c) épületgépészeti berendezések elhelyezése,
- d) gépjármű-lift, terepszint alatti gépjárműtároló és pince elhelyezése. (*építésijog.hu*)

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Rendezett telek (Kötelezően alkalmazandó)

Az építésügyi hatóság az építési engedély iránti kérelem elbírálása során, valamint az egyszerű bejelentési eljárásban vizsgálja, hogy az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - **a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint vagy ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint** megtörtént-e, a telek rendezett-e.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

*TÉKA 44. § (4) * Az építésügyi hatósági eljárásban rendezettnek minősül a telek, ha*

*a) a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven **szabályozási vonallal nem érintett** telek,*

*b) a szabályozási tervben megállapított, tervezettként jelölt kötelező szabályozási vonal figyelembevételével **kialakított és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telek,***

*c) az eljárás tárgya **lakó- vagy üdülőépület, illetve a hozzá kapcsolódó melléképület építése, bővítése és a telket kizárólag út célját szolgáló szabályozási vonal érinti,** vagy*

d) a Méptv. 196. § (3) bekezdésében foglaltak teljesülnek.

*(5) * Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a (4) bekezdés c) pontja szerinti esetben a kiszolgáló út céljára szolgáló területrész az építési telek telekméretébe nem számítható be.*

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Méptv. 83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés]

(1) Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan **nincs hatályban helyi építési szabályzat** – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott **kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen** –, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – **csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.**

(2) Az (1) bekezdésben 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. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszerű bejelentésének **benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.**

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés]

(3) A kialakult állapothoz történő illeszkedés 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 településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

44. § (1) Épület csak olyan telken helyezhető el,

a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszén keresztül biztosítható,

b) ahol a rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) * ahol a keletkező szennyvíz elvezetése vagy szennyvíz közműpótló műtárgy telepítése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) * ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) – ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik – ahol a gépjárművek elhelyezése biztosítható.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

44. §

(2) * Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

(3) Kialakult állapot esetén – az (1) bekezdés a) pontjától eltérően –, ha a domborzati adottságok vagy a védett növényállomány miatt a telek gépjárművel nem közelíthető meg, a telek beépíthetőségének nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Zártkerti művelés alól kivett telek (Kötelezően alkalmazandó)

A TÉKA 34. §-a külön kezeli

- a) a kertes mezőgazdasági terület övezetben lévő épület-elhelyezésre vonatkozó általános szabályokat [TÉKA 34. § (6)-(7a) bekezdés],
- b) a kertes mezőgazdasági övezetben lévő „nagytelkeken” a lakóépületek elhelyezésére vonatkozó speciális szabályokat [TÉKA 34. § (8) bekezdés], és
- c) a zártkerti művelés alól kivett telkekre vonatkozó speciális szabályokat [TÉKA 34. § (11) bekezdés].

A zártkertben lévő kivett telkekre, azok telekméretétől függetlenül a TÉKA-ban egységes szabályozás vonatkozik a beépítettség mértékére.

„Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Az előtető, az erkély, a loggia és az önálló rendeltetési egység új fogalma

A TÉKA VI-XI. Fejezetei, az országos építési követelmények közvetlenül alkalmazandó TÉKA-rendelkezők: ezeket az OTÉK alapú településrendezési eszközök vagy településtervek esetén is alkalmazni kell, és **amennyiben tartalmazna valamilyen okból a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásokat, úgy azokat nem lehet alkalmazni.**

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Az előtető, az erkély, a loggia és az önálló rendeltetési egység új fogalma

26. * előtető: az épület homlokzatához csatlakozó, felülről zárt tetőszerkezet, **amely függesztett vagy konzolos**, és a csapadék és a napfény elleni védelmet szolgálja;

29. * erkély: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső – legfeljebb két oldalról zárt – tartózkodó tér;

89. loggia: az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémekkel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér;

113. * önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van, **továbbá saját közüzemi fogyasztásmérővel rendelkezik**;

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Meglévő épület utólagos külső hőszigetelése

2026. január 14-ét követően a TÉKÁ-ban is van az utólagos hőszigetelésre vonatkozó olyan előírás, amely előnyösebb az OTÉK-szabályoknál.

A TÉKA 2026. január 14-étől hatályos előírása a meglévő épület utólagos külső hőszigetelése tekintetében kimondja, hogy

- a) nem minősül bővítésnek,
- b) ha a beépítési határérték a telken maximálisan kihasználásra került - az utólagos hőszigetelést nem kell figyelembe venni a beépítési határérték és a szintterület számításánál

Mivel nem bővítés az utólagos hőszigetelésre nem kell építési engedélyt kérni vagy egyszerű bejelentést tenni. [Kötelező TÉKA 8. § (1)]

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása

- a) az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,
- b) a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, amennyiben a közterület biztonságos használatát nem veszélyezteti, és
- c) az oldalhatárra kiépített lakóépület esetében a szomszéd ingatlanra legfeljebb 0,20 méterre átnyúlhat, de a szomszédos ingatlanra való behajtást nem lehetetleníti el,

azzal, hogy az érintett telkek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és az ehhez kapcsolódó homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével. [Nem kötelező 47.§ (2) bek.]

Az épület utólagos hőszigetelése esetén annak a szomszéd ingatlanra átnyúlását nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál. [Nem kötelező 53.§ (4) bek.]

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Tervezési alaptérkép

A hatósági eljárások során többször előforduló probléma, hogy a térképi és a természetbeni telekhatár sok esetben nem egyezik, amely eltérést csak földmérő jogosult megállapítani.

2026 januárjától ezért bevezetésre került a „tervezési alaptérkép” fogalma, amelynek benyújtását február végétől meg is követelik az építésügyi hatóságok az építészeti-műszaki dokumentáció részeként.

A felmért eltérések jogkövetkezményeit az érintett telekhatár-szakaszokra a TÉKA szintén február végi kiegészítése tartalmazza.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A tervezési alaptérkép az építőipari tervezések egységes geometriai alapjait biztosító, a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kötelező felhasználásával készített digitális térképi ábrázolás, amelyet geodéziai tervező készít a földrészlethatár kitűzése alapján.

A vektorosan átadott tervezési alaptérkép az építész számára egzakt adatokat szolgáltat, segítségével az épület helye és méretei pontosan meghatározhatók, továbbá a hatóság ellenőrzését is megalapozza.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A tervezési alaptérképet a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szerinti földrészlethatár **kitűzését követően, a kitűzés adatainak felhasználásával kell elkészíteni**

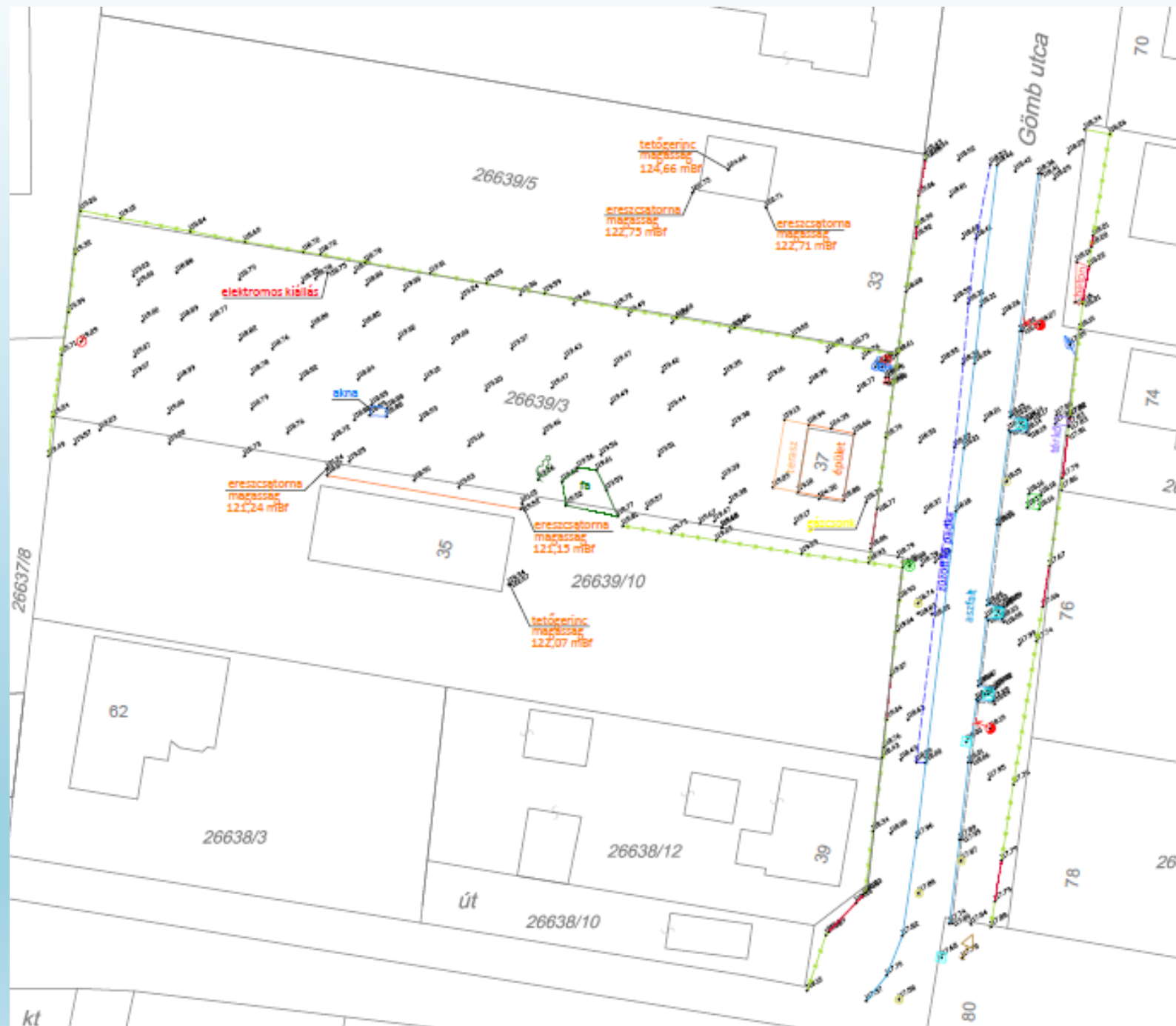
Csak abban az esetben **nem szükséges a kitűzést elvégezni** – és a tervezési alaptérkép készítéséhez a korábbi kitűzés eredménye is felhasználható –, ha az érintett telek kitűzése a tervezési alaptérkép elkészítésére irányuló tevékenység megkezdését megelőzően megtörtént és

- a) ezen kitűzés dokumentációja rendelkezésre áll,
- b) a helyszínen a kitűzött birtokhatárjelek megtalálhatók, valamint
- c) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adattartalma az érintett telek határvonala vonatkozásában nem változott[327/2015. (XI. 10.) Korm. rend. 9/A. § (1) és (4) bek.].

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A tervezési **alaptérképet** úgy kell elkészíteni, hogy az tartalmazza az építészeti-műszaki tervezéshez szükséges

- állami ingatlan-nyilvántartási térképi állapotot,
- a kitűzött telekhatárt,
- az aktuális természetben azonosítható határvonalakat, tereptárgyakat,
- meglévő építményeket,
- meglévő fákat,
- meglévő csatlakozó közutak objektumait és
- ha a kitűzést követően a természetbeni határ áthelyezésre kerül, akkor az áthelyezett természetbeni határvonalat [327/2015. (XI. 10.) Korm. rend. 9/A. § (2) bek.].



A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

A tervezési alaptérkép **műszaki leírását** úgy kell elkészíteni, hogy tartalmazza

- a) a felmérés és telekhatár kitűzés során létesített alappontok dokumentációjára való hivatkozást,
- b) a földmérési adatszolgáltatás iktatószámát,
- c) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adattartalmára vonatkozó hibahatárt,
- d) a térkép-terep azonosság vizsgálatának leírását és főbb megállapításait,
- e) a geodéziai munkák végzésére vonatkozó lényeges megállapításokat, valamint
- f) a készítő és minőségtanúsító adatait [327/2015. (XI. 10.) Korm. rend. 9/A. § (3) bek.].

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

TÉKA (2026.02.27-)

„44. § (6) * ...Ha a térképi és a természetbeni állapot között az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben megállapított **hibahatárt meghaladó eltérés van, az építési hely megállapításánál, – a zárt sorú beépítési módú telek és az ikres beépítési módú teleknek az ikresen csatlakozó szomszédos telekkel közös oldalhatára kivételével – a térképi és a természetbeni telekhatár közül azt a telekhatárt vagy telekhatárszakaszt kell figyelembe venni, amely az építési tevékenységgel érintett telekből kisebb méretet határol le.**”

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

Építménymagasság vs. épületmagasság

Építési és Közlekedési Minisztérium válasza:

Az épületmagasság számításánál az oromfal tekintetében a vonatkozó helyi építési szabályzatot kell figyelembe venni, és a HESZ-nek megfelelő időállapotú az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK).

Az OTÉK 2021. július 15-én hatályos 7. § (5) bekezdés c) pontja rendelkezett az épületmagasság megállapítása során figyelmen kívül hagyandó épületrészek felületeiről. Mivel a c) pontban található felsorolás nem tartalmazta az oromfal felületét, mint figyelmen kívül hagyható felületet, ezért az épületmagasság számítása során annak felületét be kell számítani.

Az építész kamara honlapjáról letöltött É09 és É17 jelű mintaterv arra az esetre helyes példa, amennyiben a 2012. augusztus 6-ig hatályos OTÉK figyelembe vételével történt az építménymagasság számítása, épületmagasság számításakor azonban az oromfal felületét figyelembe kell venni. A téves ábra korrigálása érdekében felvesszük a kapcsolatot a Magyar Építész Kamarával.

Az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet

Közműellátás biztosítása

Az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet (324 Kr.) 9/C. § (7) bekezdése értelmében **az e-közmű rendszer által kiállított közműnyilatkozaton kívül más dokumentum közműnyilatkozatként hatósági eljárásban nem használható fel.**

A 324 Kr. 9/A. § (1) bekezdése alapján a tervezéshez szükséges adatokat csak az a tervezői jogosultsággal rendelkező, az e-közmű rendszerben regisztrált tervező vagy az általa képviselt tervezési vállalkozás igényelheti, amelynek tevékenységéhez az e-közmű által szolgáltatott adatra szüksége van. A 324 Kr. 9/B. § (1) bekezdése szerint a közműnyilatkozatot vagy közmű-állásfoglalást kérelmező kizárólag a közműegyeztető rendszeren keresztül indíthatja el és folytathatja le az egyeztetési folyamatot.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. melléklet 3.1.3. és 3.1.4. pontja alapján az épületgépészeti és az épületvillamossági műszaki leírásnak része a közműellátások megoldásának bemutatása. Az egyszerű bejelentési és az építési engedélyezési eljárás során az építésügyi hatóság a közművek tekintetében ellenőrzi, hogy az építészeti-műszaki dokumentációban bemutatott közműellátás biztosítható-e. Az építésügyi hatóság az E-közmű felületén eléri a kiadott közműnyilatkozatokat, azonban a hatóság munkáját segíti, ha a kérelemhez csatolják a közműnyilatkozatokat.

KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!