

A szabályoktól a településképig

az állami főépítész szerepe

Készítette: Makkai-Mile Annamária

2026. március

Bemutakozás

- Okleveles településmérnök
- Műszaki előkészítő és közbeszerzési referens (kivitelezésben)
- 2016 óta az Állami Főépítészeti Irodánál
- 2025 júniusától állami főépítész

Miről lesz szó?

- Szakkérdés vizsgálat telekalakítási eljárásokban
- Területi tervtanács
- Kifogás
- Az állami főépítész szerepe

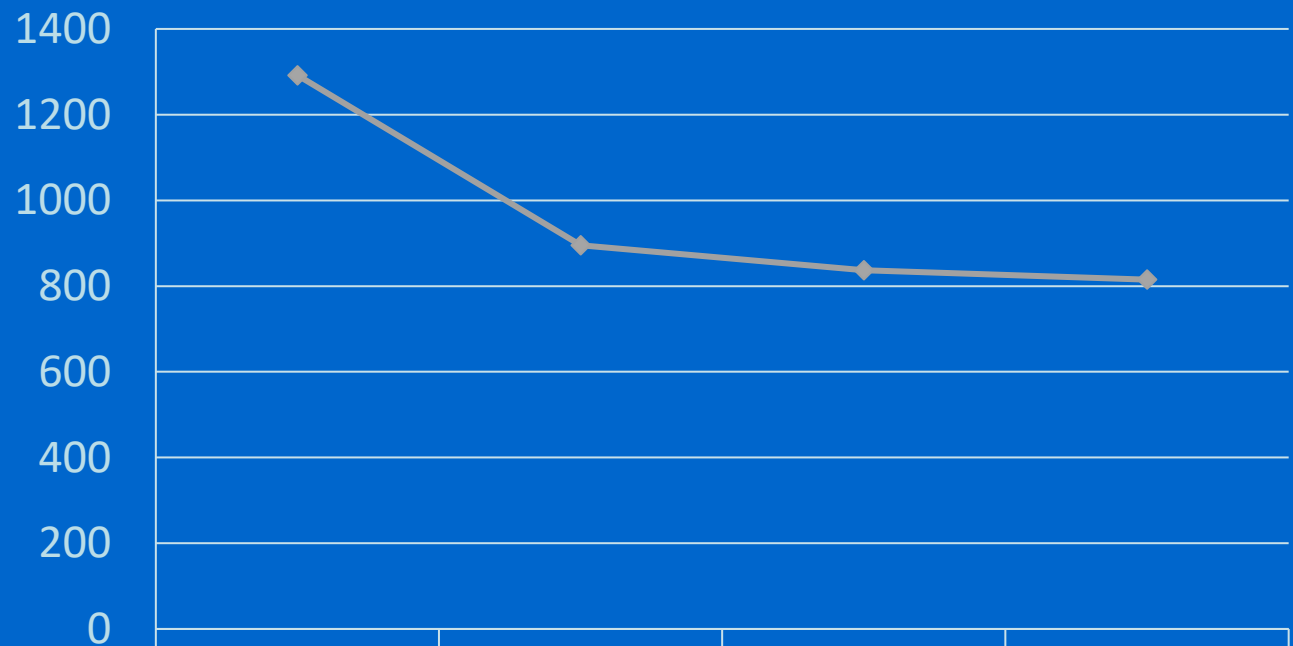
Használt jogszabályok

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban:Méptv.)
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban:Trtv.)
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) miniszteri rendelet (a továbbiakban 9/2019.MvMR.)
- az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Földügyi R.)
- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419R.)
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban:TÉKA)
- Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tervtanácsi R.)
- A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Műemléki R.)
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban:Ötv.)
- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban:Közúti közlekedésről szóló törvény)

Szakkérdés vizsgálat telekalakítási eljárásokban

Telekalakítási eljárás

Telekalakítási eljárások száma



—◆— Telekalakítási eljárások száma

2022.

2023.

2024.

2025.

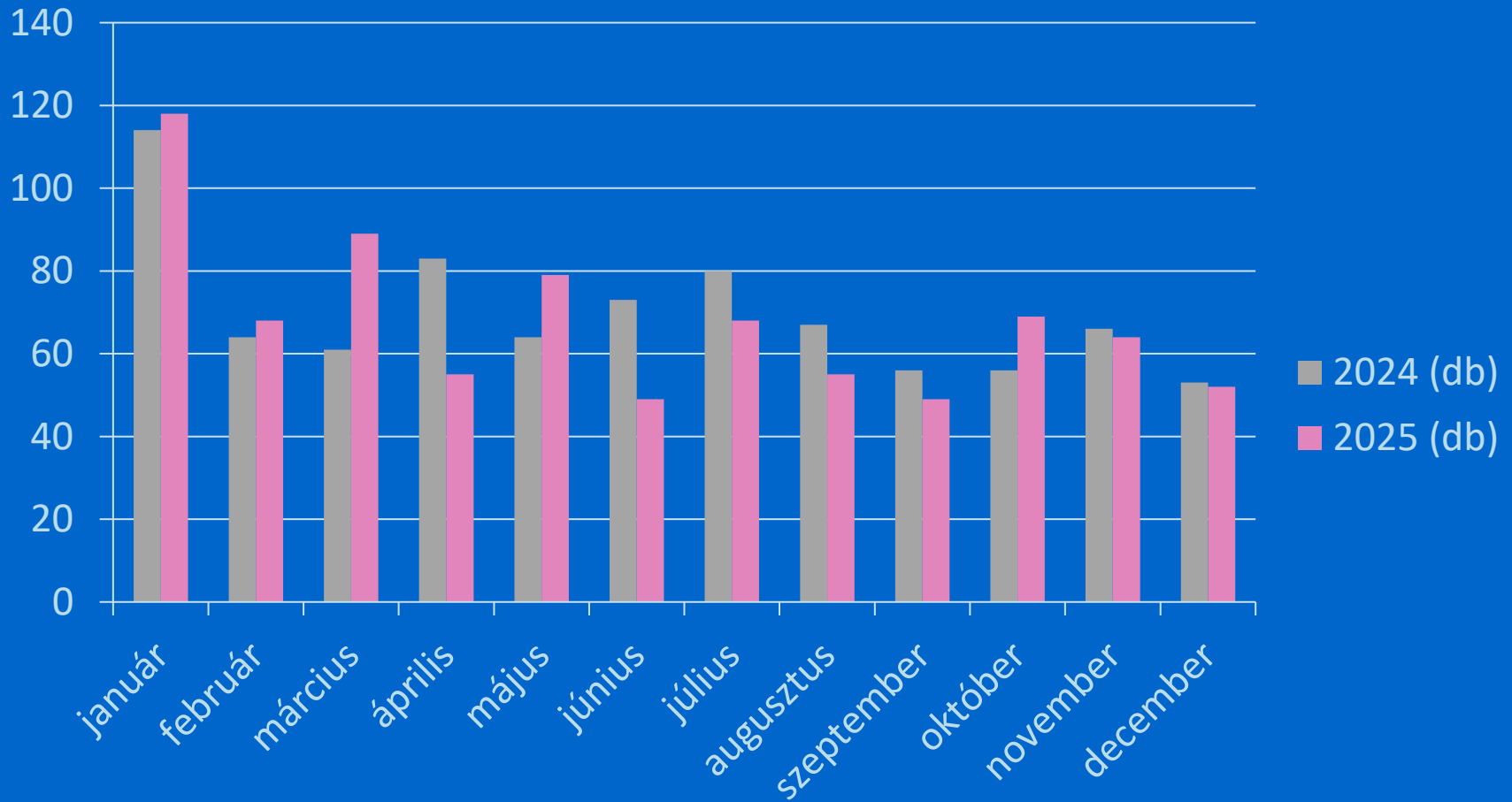
1292

895

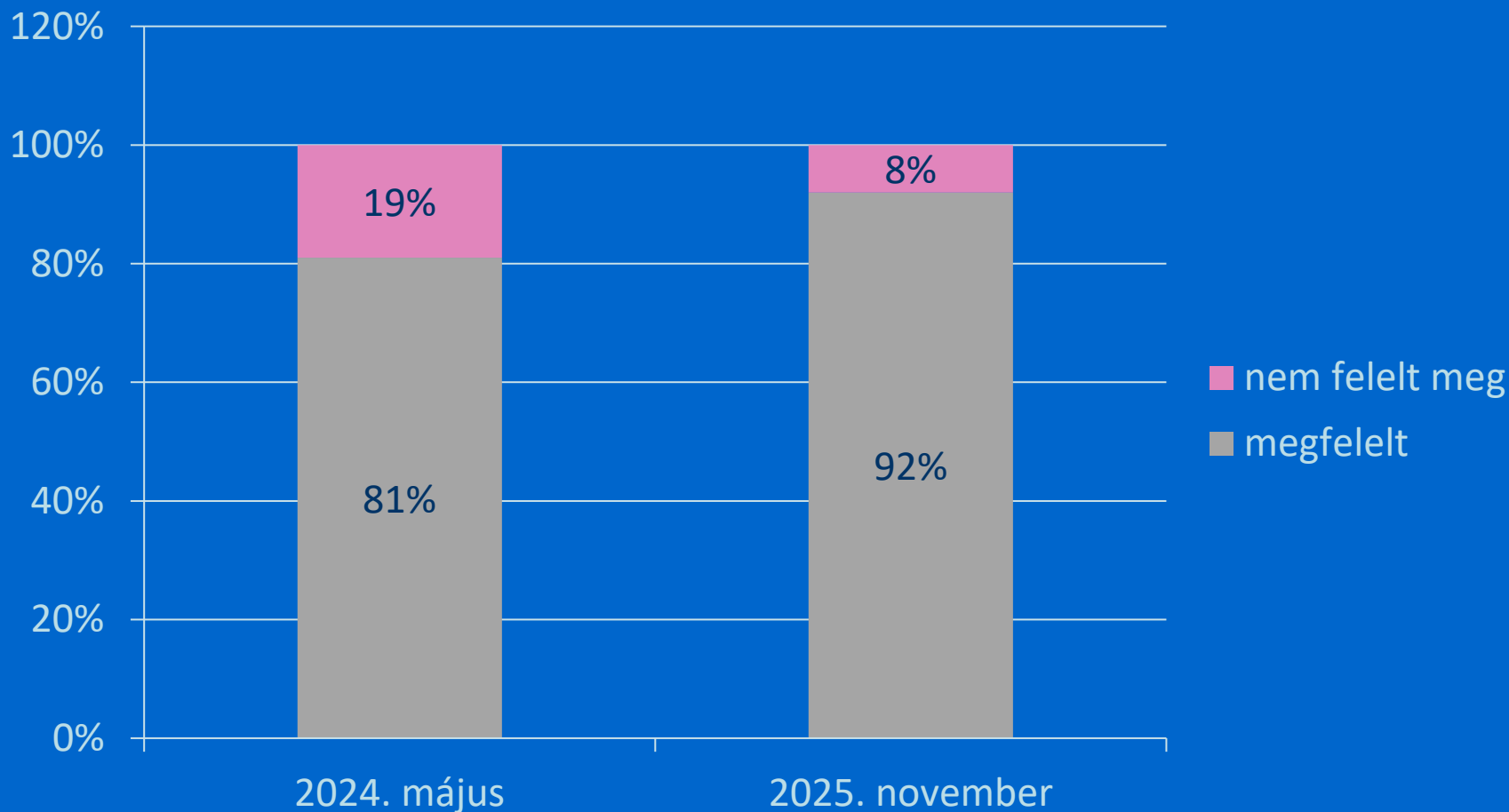
837

815

Telekalakítási eljárások száma havi bontásban



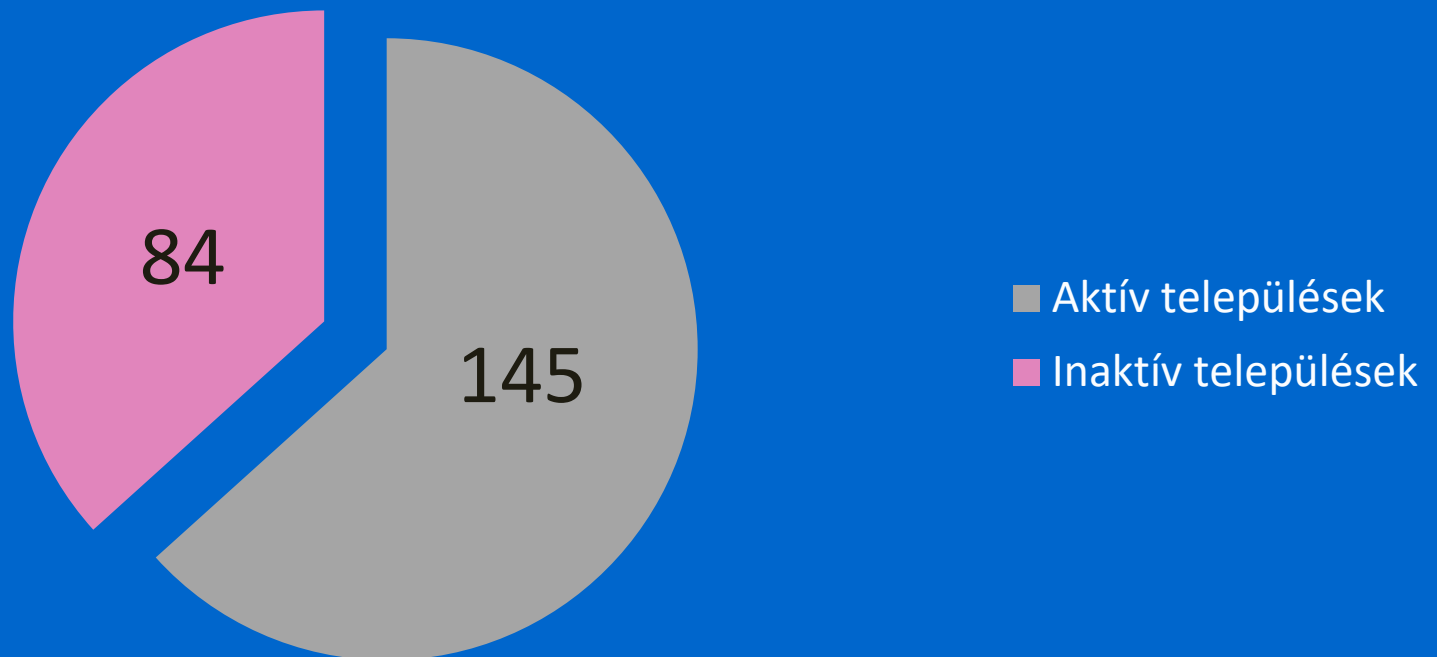
Hónapok összehasonlítása



*két azonos darabszámú hónap, eljárások 64 db

Telekalakítási eljárás

Telekalakítási eljárással érintett települések száma 2025



A 10 legaktívabb település 2025-ben

1. Nyíregyháza (215 db - a telekalakítási eljárások több, mint negyede)
2. Nyírbátor (36 db)
3. Újfehértó (28 db)
4. Kisvárda (19 db)
5. Mátészalka (18 db)
6. Balkány (17 db)
7. Kótaj (15 db)
8. Napkor (14 db)
9. Nyírpazony, Nagykálló és Vásárosnamény (12 db)
10. Nagyhalász (11 db)

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

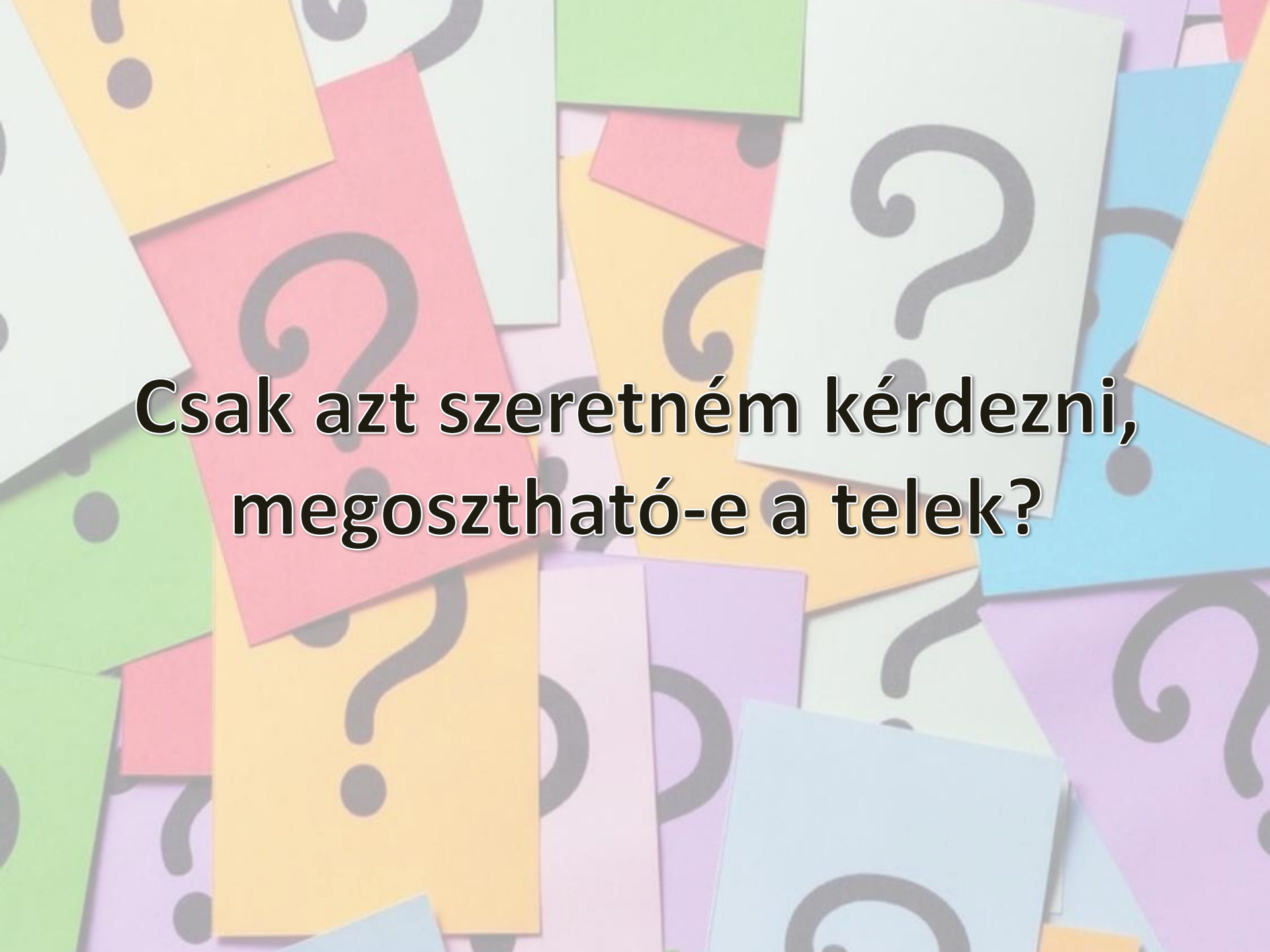
Terület: 5 933,3 km²

Népesség:578 004 fő

Járások száma:13 db

Települések száma: 229 db



The background consists of numerous overlapping, rectangular sticky notes in various colors including yellow, pink, light green, light blue, and light purple. Each sticky note features a large, dark grey question mark. The notes are scattered across the frame, creating a sense of depth and repetition.

**Csak azt szeretném kérdezni,
megosztható-e a telek?**

Hogyan adjunk helyes választ erre az „egyszerű” kérdésre?

HÉSZ

- helyben= érintett önkormányzat vagy honlap vagy a Nemzeti Jogszabálytárban tájékozódás az ingatlan terület-felhasználásáról
- Önkormányzati főépítéssel való konzultáció (NEM KÖTELEZŐ), tájékoztatás kérése az ingatlan terület-felhasználásáról (JAVASOLT)

földmérő

- Változási vázrajz
- Telekalakítási helyszínrajz
- Állami Főépítészeti Irodával való együtt gondolkodás (NEM KÖTELEZŐ!, bárki kérheti, előzetes időpont egyeztetés szükséges, nincs 100%-os garancia)

határozat

- Szakkérdés vizsgálat
- Nem az állami főépítész hozza meg a végső döntést → Földhivatal

Mit vizsgálunk a telekalakítási eljárás során?

A Földügyi R. 23/B. § (1) bekezdése alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell - a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve -, hogy a telekalakítás megfelel-e

- a) Méptv., a Trtv. és a 9/2019.MvMR. *valamint a Balaton vízparti területeinél a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII.27.) kormányrendelet telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak,*
- b) TÉKA és a Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak,
- c) a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek ?

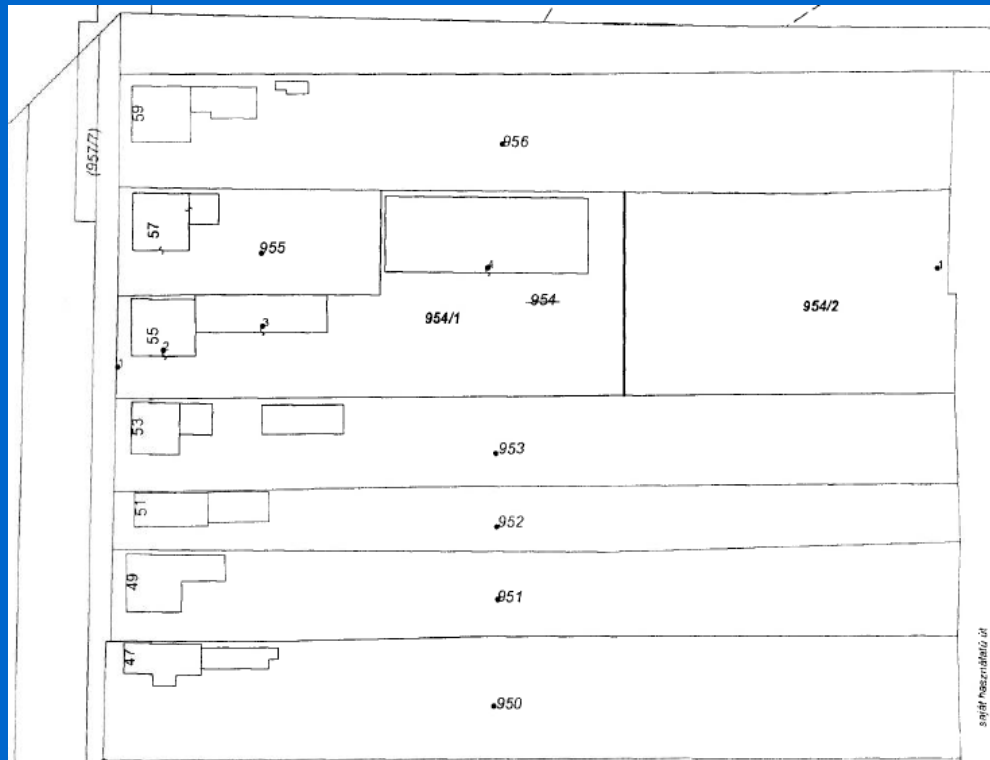
Méptv., a Trtv. és a 9/2019.MvMR. vizsgálata

- A Méptv. 88. § (1) bekezdése értelmében telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület **rendeltetésének megfelelő használatra** alkalmas legyen, továbbá annak **alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége** a jogszabályoknak megfeleljen.
- Méptv. 88. § (2) bekezdése alapján: „A **szabályozási vonal szerinti telekalakítást** legkésőbb a kiszolgáló utat érintő építési tevékenység megkezdéséig kell elvégezni.”

Méptv., a Trtv. és a 9/2019.MvMR. vizsgálata

- A Trtv. 52. § (1) bekezdés vizsgálata:
A telekalakítás nem érinti a Balaton kiemelt üdülőkörzetét.
- Trtv. 52.§ (2) bekezdés vizsgálata:
A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek **beépítettsége** az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

Példa: beépített telek megosztása



Beépítettség: változás előtt: 16,7 %

Beépítettség változás után: 31 %

HÉSZ előírás az övezetre: 25 %

31 % > 25 %, így nem felel meg!

Méptv., a Trtv. és a 9/2019.MvMR. vizsgálata

Általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírás(ok) alkalmazandó(k):

a) **szántó művelési ágban** lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) **gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban** lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

9/2019.MvMR. vizsgálata folytatás

Általános mezőgazdasági területbe sorolt övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírás(ok) alkalmazandó(k):

c) **gyümölcsös művelési ágban** lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) **kert művelési ágban** lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

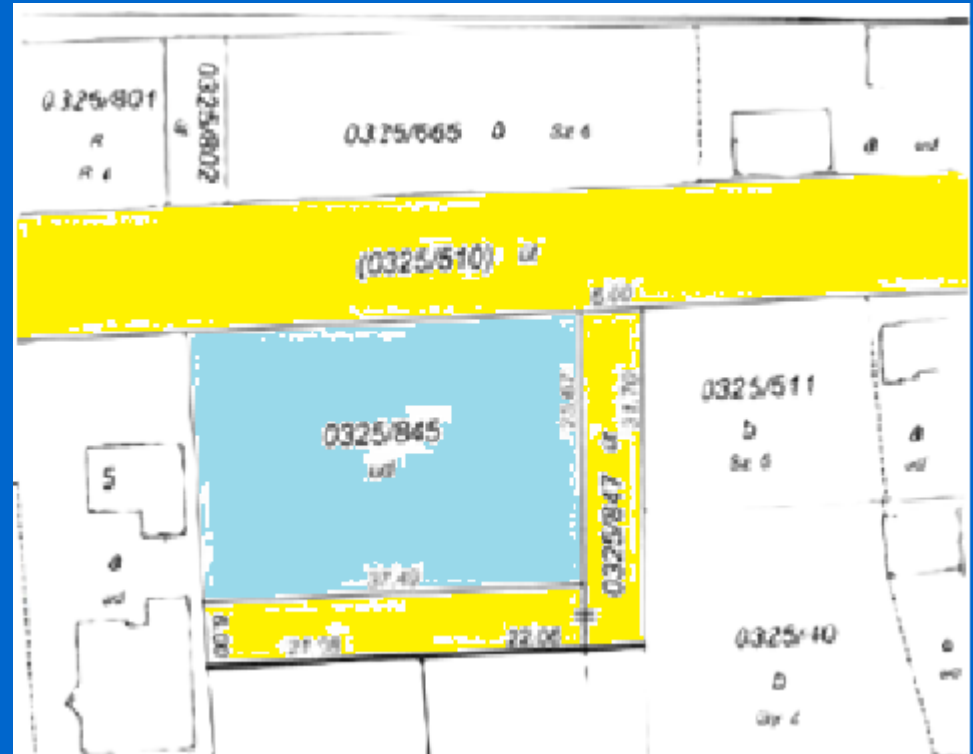
A Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak vizsgálata

A Földügyi R. 23/E.§ vizsgálata:

(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezeése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, 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 **áterszen keresztül** megközelíthetők legyenek.

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló **telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.** A magánút kialakítása **a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja,** a magánút **közúthoz, közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz történő csatlakozását** biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

Magánutak kialakítása- rossz példa



Két oldalról magánúttal vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.

Kivétel: szabályozási vonal szerint kiszabályozott

Ha nem tartalmaz a HÉSZ előírást a magánutakra, akkor a **TÉKA 29.§ (4)-(13)** előírásait vesszük figyelembe.

TÉKA 29.§ (4)-(13) előírásai

(4) A magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia. A magánút a közlekedési területen kívül, más területhasználatú építési övezet, övezet területén is kialakítható.

(5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút számára biztosítandó terület legkisebb szélessége

- a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 méter,
- b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 méter.

(6) Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméretnek az építési övezet és övezet előírásának meg kell felelnie.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül. Két oldalról magánúttal vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.

(9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek vagy telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható.

(10) **Magánúton épület nem helyezhető el**, a magánút terepszint alatt beépíthető, valamint a terepszinten kialakított magánút födémmel lefedhető, ha a felette lévő terület – a közforgalom elől elzárt magánút kivételével – közhasználat számára megnyitott.

(11) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

(12) Ha a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút a terepszint felett a (10) bekezdés szerint lefedésre kerül, vagy terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közhasználat számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.

(13) E § rendelkezéseit a **közforgalom elől elzárt** és a **közforgalom elől el nem zárt magánutakra** is alkalmazni kell.

Közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánutak

A Közúti közlekedésről szóló törvény 29. § (9) bekezdés szerint:

„A közforgalom elől elzárt magánút közforgalom számára történő megnyitását, valamint a közforgalom elől el nem zárt magánút közforgalom elől történő **elzárását** az e törvény végrehajtásáról szóló rendeletben meghatározott módon, a magánút tulajdonosának vagy kezelőjének kérelmére, **a közlekedési hatóság engedélyezheti**. A magánút közforgalom számára történő elzárása tényét az **ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni**. A közlekedési hatóság véglegessé vált határozata alapján felhívja az ingatlanügyi hatóságot a bejegyzés teljesítésére, valamint a közforgalom elől elzárt magánút közforgalom számára történő megnyitása esetén a magánút közforgalom számára történő elzárása tényének a törlésére. **Ingyatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútnak minősül.**”

Közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánutak

A Közúti közlekedésről szóló törvény 29. § (7) bekezdés szerint:

„Szilárd burkolatú közút és közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéséhez, korszerűsítéséhez, építési engedélytől való eltéréséhez, és a nem kizárólag az építtető, építtetők tulajdonában álló területen megvalósuló földút létesítéséhez, építési engedélytől való eltéréshez (a továbbiakban együtt: építés), forgalom részére történő átadásához, megszüntetéséhez, elbontásához – mint fontos közérdekű és közcélú tevékenység végzéséhez – a közlekedési hatóság engedélye szükséges. Az engedélyezési eljárások ügyintézési határideje 55 nap. A kérelemre indult eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.”

A Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak vizsgálata

A Földügyi R. 23/E.§ vizsgálata:

(3) **Meglévő telkek esetében a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek mérete, beépítettsége a korábbiakhoz képest a településrendezési és építési követelményeknek jobban megfelel.**

(4) Meglévő telkek esetében **a telekegyesítés** – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

A Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak vizsgálata

A Földügyi R. 23/E.§ vizsgálata:

(5) Ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő **telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható**, ha az épületet, melléképítményt vagy annak a telekalakítással egy telekre eső részét **elbontják, áthelyezik**, vagy ha az épületet, melléképítményt a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével **önálló építményekké alakítják át. Amennyiben a telekalakítási engedély iránti kérelem benyújtásakor az elbontás, áthelyezés vagy külön-külön építménnyé alakítás követelménye nem teljesül, az engedély iránti kérelmet el kell utasítani.**

(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, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

(7) A zárt sorú beépítési módú építési telek telekfelosztása során új zárványtelek nem alakítható ki.

A Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak vizsgálata

A Földügyi R. 23/F.§ vizsgálata:

(1) A tömbtelken a már meglévő épületek részére **úszótelkek** alakíthatók ki.

(2) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

a) az épületet,

b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,

c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint

d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

(3) Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

(4) A nagyvárosias lakóterület építési övezetben, valamint a gazdasági terület építési övezetekben lévő úszótelek kialakítására vonatkozó telekalakítás esetén a helyi építési szabályzatnak a telek méretére vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.

A Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak vizsgálata

A Földügyi R. 23/G.§ vizsgálata:

Nyúlványos telek a TÉKA előírásai szerint alakítható ki. (TÉKA 48.§-a)
Amennyiben a HÉSZ ezt kifejezetten megengedi.

A Földügyi R. 23/H.§ vizsgálata:

A telekalakítási eljárás során a **kérelmező nyilatkozott**, hogy a telekalakítással érintett földrészleten **nem tervezi** épület elhelyezését, továbbá nincs folyamatban építési tevékenység.

Ez a telekalakítások 100%-ban lenyilatkozásra kerül, hogy nem tervezik épület elhelyezését és nincs folyamatban építési tevékenység. (pl.:”bontás alatt” épület)

Méptv. 16.§ 29. pont: *építési tevékenység:építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munka végzése*

Mi történne másként akkor, ha a kérelmező
tervezné épület elhelyezését vagy
folyamatban lenne építési tevékenység?

SZINTE SEMMI

+ helyszínrajz (opcionális)

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.

Amikor nincs hatályos HÉSZ, vagy nem teljeskörű a HÉSZ, akkor illeszkedés

A Földügyi R. 23/I.§ vizsgálata:

1. eset: Nincs hatályos HÉSZ (pl.: Tiszaeszlár, Garbolc)

Teljesülnek a Méptv. 88. és 89.§ előírásai + Földügyi R. VI. fejezete (telekalakítási eljárás szabályai)

Érvényesülnek a telek kialakult állapothoz illeszkedésének Méptv. 83.§ (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt követelmények

A telekalakítás a telekalakítással érintett és a szomszédos telken meglévő épület fő rendeltetése szerinti használatot nem korlátozza és nem lehetetleníti el.

Az állami ingatlan-nyilvántartásban már feltüntetett vagy jogszerűnek tekintendő épületek kell figyelembe venni.

Ki illeszti?

Jó gyakorlat, ha a földmérő készíti ezt el, hiszen ez részéről is egy kontroll, hogy a telekalakítás megfelelő és később nem éri meglepetés az eljárás során.

Tartalma: a fenti jogszabályhelyek vizsgálata, amely nem tartalmaz megállapítást. Ugyanakkor nem hiba, ha nem készíti el, ez önmagában elutasításra/ nem megfelelésre nem ad okot.

Amikor nincs hatályos HÉSZ, vagy nem teljeskörű a HÉSZ, akkor illeszkedés

2. eset: nem teljeskörű a HÉSZ (beépítésre szánt területen)

Az 1. eset folyamata, a hiányzó paraméterre

Méptv. 83.§ (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

Beépítetlen telek + nem kíván rá épületet elhelyezni ≠ nem vizsgálom

Feltételezzük, hogy épülhet rá.

Amikor nincs hatályos HÉSZ, vagy nem teljeskörű a HÉSZ, akkor illeszkedés

3. eset: nem teljeskörű a HÉSZ, beépítésre nem szánt területen

Az 1. eset folyamata, a hiányzó paraméterre vagy egyáltalán nincs külterületi szabályozási terv

-Nincs építési munka és egyéb építési tevékenység = nincs mit vizsgálni, de! a terület-felhasználása/ rendeltetése is itt vizsgálandó

-Ha van építési munka és egyéb építési tevékenység, akkor tájba illesztést igazoló dokumentáció

4. eset: nem teljeskörű a HÉSZ, nincs szabályozási terv, de van szerkezeti terv

Az 1. eset folyamata+ TÉKA

Ha a helyi építési szabályzat az érintett telek tekintetében telekalakítási követelményeket, illetve a telken elhelyezhető épületek számára és az épületek telekhatártól mért távolságára vonatkozó előírásokat nem állapít meg, azonban **a terület rendeltetése a településszerkezeti terv** vagy a szabályozási terv alapján megállapítható, telket alakítani csak úgy lehet, (1. esetben foglaltakon túl), ha teljesülnek **a TÉKA telekalakításra, a telken elhelyezhető épületek számára és az épületek telekhatártól mért távolságára** vonatkozó előírásai is.

A Földügyi R. 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak vizsgálata

A Földügyi R. 23/J.§ vizsgálata:

A telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint kell meghatározni.

Kivéve: közterület vagy magánút, árok

A telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A Földügyi R. 24.§ vizsgálata:

A telekalakítás kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy tárgyát képezi vagy sem.

Kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügy

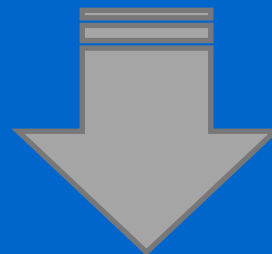
közlekedési infrastruktúra-beruházások

„A 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 a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.”

Példa: közlekedési infrastruktúra-beruházáshoz kapcsolódó mérnökségi telep

Kérelmező nyilatkozta, hogy kíván rá épületet elhelyezni, de nincs folyamatban építési tevékenység

Helyszínrajz és változási vázrajz alapján beépítettség: 0%



Még nem valósult meg, ezért vizsgálandó a HÉSZ-nek való megfelelés!

HÉSZ-nek való megfelelés vizsgálat

1. a telek területnagyságára
2. a telek mélységére és szélességére
3. telek megengedett legnagyobb beépítettségére
4. a telken elhelyezhető épületek számára
5. az épületek tervezett telekhatártól való távolságára

+ telekalakításra vonatkozó szabályok
+ általános építési szabályok

HÉSZ-ekről általánosságban

Nagyon régiek, túlszabályozottak, nem követik a jogszabályi változásokat, nem kellően rugalmasak.

De! a TÉKA 136.§ (2) igyekszik kompenzálni az időbeliség okozta problémákat
(2) Azon építmények, **telekalakítások** vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában **2025. június 30-át követően indul a hatósági eljárás**, 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, 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.**

Vizsgálatok után helyes válasz az „egyszerű” kérdésre



megosztható

vagy

nem megosztható

Azaz a telekalakítás

MEGFELEL

vagy

NEM FELEL MEG

Összefoglaló

Méptv. : alakra, terjedelemre, megközelíthetőség, környezettel való kapcsolat

Trtv.: Balaton, már beépült telek

9/2019.MvMr.: általános mezőgazdasági terület

23/E.§ : megközelítés, magánút, beépítési határértékek, kialakult állapot

23/F.§ : úszótelek

23/G.§: nyúlványos telek

23/H.§: tervezett épület elhelyezés, építési tevékenység

23/I.§ : illeszkedés

23/J.§ : ingatlan-nyilvántartási állapot, új beépítésre szánt terület kijelölése

24.§ : nemzetgazdaságilag kiemelt



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító
települési önkormányzati rendelet

Ötv. 13.§ (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés.

Önkormányzati főépítész

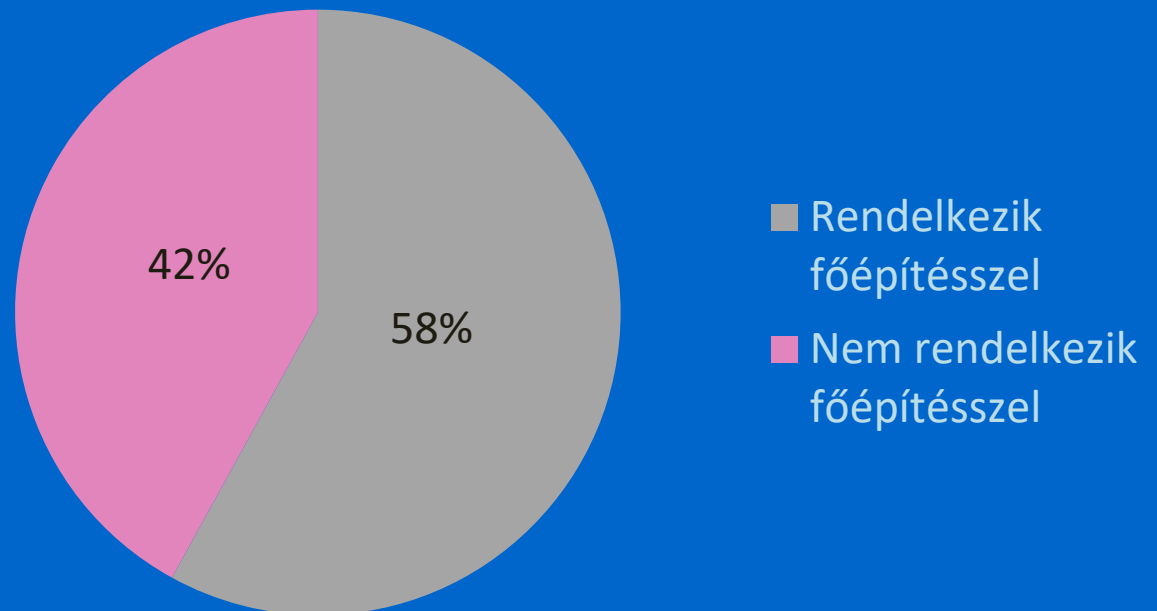
Alapelv, hogy minden település rendelkezzen önkormányzati főépítésszel.

Honnan tudjuk, hogy van-e az adott településen?

FŐÉPÍTÉSZI NYILVÁNTARTÁS (FÉNY)

<https://feny.mek.hu/>

229 db település



2026. március 20-ai adat

Tájékoztatás kérése és adása

Fontos szerepe van a helyi önkormányzás és a lakosság együttműködésében.

Jó gyakorlat erre: Nyíregyháza MJV TKR. 7. melléklet

igazolási kérelem –ingatlan-területfelhasználásáról

Miért jó?

- ☺ Kérelem minta- megkönnyíti az ügyféli értelmezést (mit és miért kér)
- ☺ Hatályos jogszabályokat fogja felhasználni az ügyfél (kevesebb félreértés)

Hibaforrás lehet az időbeliség.

Rossz gyakorlat: Két éve megkértem, kaptam is tájékoztatást és azt használom fel.

Területi építészeti tervtanács

Területi építészeti tervtanács összetétele

A területi építészeti tervtanács ülésén tagként vesz részt

- az illetékes **önkormányzati főépítész**,
- az illetékes területi építész kamarát képviselő **építészeti-műszaki tervezési** jogosultsággal rendelkező személy,
- a Méptv. 62. § (3) bekezdése szerinti dokumentáció esetén a MÉK-et képviselő **műemlékvédelmi szakmérnök** végzettségű és tervezői jogosultsággal rendelkező személy,
- beépítésre nem szánt terület vagy közhasználatú zöldfelület érintettsége esetén a MÉK-et képviselő **tájépítész** vagy ezzel egyenértékű szakképzettségű és építészeti-műszaki tervezési jogosultsággal rendelkező személy, valamint
- az országos főépítész által kijelölt egy **örökségvédelmi szakértelemmel bíró személy**, illetve világörökségi terület, világörökségi várományos terület vagy Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékében szereplő terület érintettsége esetén, ha az örökségvédelmi szakértelemmel bíró személy nem rendelkezik világörökségi szakértelemmel is, egy világörökségi szakértelemmel bíró személy.

Tagként, szavazati joggal.

Területi építészeti tervtanács összetétele

A területi építészeti tervtanács ülésére **tanácskozási joggal** meg kell hívni

- a) a dokumentáció **tervezőjét**,
- b) a beruházás **építtetőjét**,
- c) a Méptv. 60. § (6) bekezdése szerinti személyt (térsgégi főmérnök),
- d) védett természeti területet, Natura 2000 területet, az országos ökológiai hálózatot, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezetet, a tájképvédelmi terület övezetét érintő dokumentáció esetében a **természetvédelmi hatóságot** vagy a **természetvédelmi kezelőt**, valamint
- e) kifogás elbírálása esetén a **helyi építészeti tervtanács elnökét**.

Területi építészeti tervtanács feladatai

16. § (1) A területi építészeti tervtanács a Méptv. 62. § (2) és (3) bekezdésében, 62. § (4) bekezdésében és 63. § (1) bekezdésében meghatározott feladatok

a világörökségi területen az új épület építése

(Méptv. 62.§ (2) bek. a) szerint)

a világörökségi területen meglévő épület bővítése

(Méptv. 62.§ (2) bek. a) szerint)

a világörökségi területen meglévő építmény közterületről látható homlokzata legalább 20 százalékanak felújítása vagy átalakítása

(Méptv. 62.§ (2) bek. a) szerint)

a világörökségi területen külfejtéses művelésű bányatelek bővítése vagy rekultivációja, tájkép-rehabilitációja esetén

(Méptv. 62.§ (2) bek. b) szerint)

a világörökségi területen napelempark vagy napelemes erőmű létesítése esetén

(Méptv. 62.§ (2) bek. b) szerint)

a világörökségi területen reklámeszköz külterületen történő elhelyezése esetén

(Méptv. 62.§ (2) bek. b) szerint)

a nemzeti emlék kategóriába tartozó műemlékkel és annak telkével kapcsolatos örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően

(Méptv. 62.§ (3) bek. a) szerint)

a műemléki jelentőségű területen – kivéve a műemléki jelentőségű terület műemléki környezetét – a nem műemléket érintő építésügyi hatósági engedélyezési – kivéve a használatbavételi – eljárást megelőzően, vagy örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően

(Méptv. 62.§ (3) bek. b) szerint)

a helyi építészeti tervtanács által adott településképi vélemény ellen benyújtott kifogás esetén

(Méptv. 62.§ (6) bek. szerint)

járásszékhely településtől átvett feladatkörében helyi tervtanácsként

(Méptv. 62.§ (4) bek. és 283Kr. 16.§ b) szerint)

konzultációt biztosít az 14.-23. pontok tekintetében

(283Kr. 16.§ (2) bek. szerint)

TÉKA-tól való egyedi eltérés vizsgálata során az 14-22. pontok tekintetében

(283Kr. 16.§ a) szerint)

Területi építészeti tervtanács feladatai

16. § (1)

- a) vizsgálja a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet szerint **egyedi eltérést**,
- b) ellátja a Méptv. 62. § (4) bekezdése szerinti megállapodás alapján **átvett helyi tervtanács feladatokat**.
- c) **véleményezi a műemlék műemléki környezetével kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárást vagy örökségvédelmi bejelentési eljárást megelőzően az engedélykérelem vagy bejelentés mellékletét képező építészeti-műszaki dokumentációt.**

Területi építészeti tervtanács feladatai

(1a) A területi építészeti tervtanácsnak **nem kell véleményt** kialakítania a Műemléki R. 38. § (1) bekezdésében és (2) bekezdés d) és e) pontjában meghatározott örökségvédelmi bejelentési eljárásokban.

„Örökségvédelmi bejelentésköteles a műemléken vagy műemlék telkén, történeti kertben, történeti temetkezési helyen

*a) az **állagmegóvás és** – az üzembiztonság megtartására irányuló rendtartási, tisztítási vagy javítási tevékenység kivételével – **a jókarbantartás,***

*b) a műemlék megjelenését érintő és érvényesülését befolyásoló **gépészeti berendezés, szerkezet, fényforrás vagy felirat elhelyezése, felszerelése, létesítése, bontása és cseréje,** valamint*

*c) a műemlék egészének, önálló rendeltetési egységének vagy helyiségcsoportjának a **rendeltetés-módosítása.**”*

Örökségvédelmi bejelentésköteles – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – műemléki területen a 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján építési vagy bontási engedélyhez nem kötött

*d) **átfogó közterület-alakítás,** valamint*

*e) a műemléki terület védettségét megalapozó értékeit befolyásoló, **közterület felé eső épületgépészeti szerelvény, fényforrás elhelyezése, cseréje, illetve üzemeltetése.***

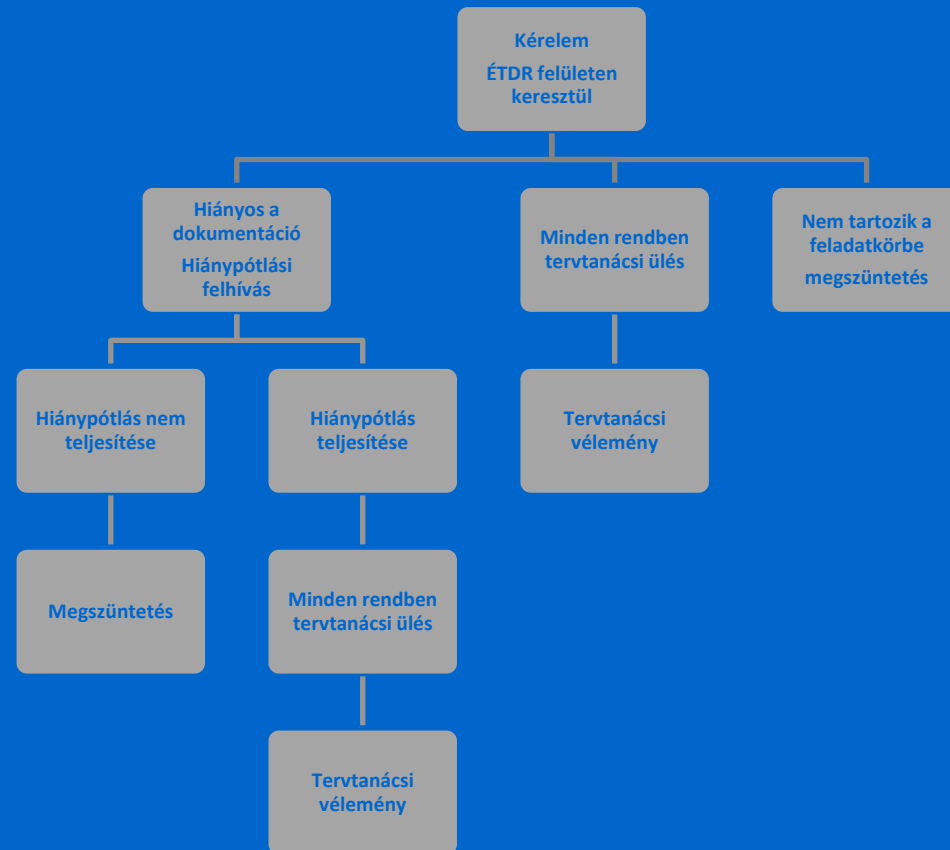
Területi építészeti tervtanács feladatai

Konzultáció lehetősége

A véleményezési eljárást megelőzően konzultációs lehetőség a beruházás dokumentációjával kapcsolatban.

A tervtanácsi eljárás

- Kérelemre indul, ÉTDR felületen keresztül kell benyújtani.
- Honlapon az előre meghirdetett tervtanácsi ülés előtt*
- Ha nem tartozik a tervtanács feladatkörébe → megszüntetés (5 napon belül)
- Dokumentáció hiányos → hiánypótlási felhívás (8 napon belül) teljesítési határidő legfeljebb 10 nap
- Nem teljesül a HP: megszüntetés
- Tervtanácsi vélemény 15 napon belül



Benyújtandó dokumentáció tartalmi elemei

- a) a benyújtáskor hatályos **településképi és településrendezési követelményeknek való megfelelést** bemutató munkarészek:
 - aa) **a településképi előírások** és az adott ingatlanra vonatkozó **helyi építési szabályzat**, az ingatlan fővárosi elhelyezkedése esetén a fővárosi rendezési szabályzat, az érintett kerületi építési szabályzat, illetve érintettség esetén a Duna-parti építési szabályzat vagy a Városligeti építési szabályzat kivonata és az **azoknak való megfelelés bemutatása**,
 - ab) **részletes utcaképi és légi fotódokumentáció** a tervezési területről és környezetéről,
 - ac) a beépítést bemutató **léptékhelyes tömegvázlat**,
 - ad) a befoglaló tájat és a terepviszonyokat is ábrázoló **látványterv helyszíni és légi fotókba** illesztve és
 - ae) a **meglévő és tervezett állapot bemutatása azonos nézőpontokból**,

b) az építmény építészeti minőségének és szakmai igényessége követelményének megítéléséhez szükséges tervlapok:

ba) **építészeti műszaki leírás** keretében a tervezési program és az építészeti koncepció bemutatása az építészeti, tájépítészeti, környezetrendezési munkarészekkel, azzal, hogy egyéb szakági tartalom legfeljebb kivonatos formában jelenhet meg,

bb) az építményt és a szomszédos ingatlanokat, valamint a jellemző terepviszonyokat bemutató **helyszínrajz**,

bc) **alaprajzok, metszetek, homlokzatok**,

bd) **átalakítás esetén a meglévő és tervezett állapotot**, engedélyezett vagy tudomásul vett építési tevékenység módosítása esetén **összehasonlító tervlapok**, amelyeken a változtatás egyértelműen ábrázolt,

be) **tervtanácsi vélemény alapján módosított dokumentáció** esetén képekkel illusztrált tervezői válasz, amely tartalmazza, hogy a módosítás során milyen módon vették figyelembe a tervtanács észrevételeit,

bf) műemléket érintő terv esetén az **örökségvédelmi szakértő szerv által jóváhagyott tudományos dokumentáció, értékleltár, valamint szakértői javaslat**,

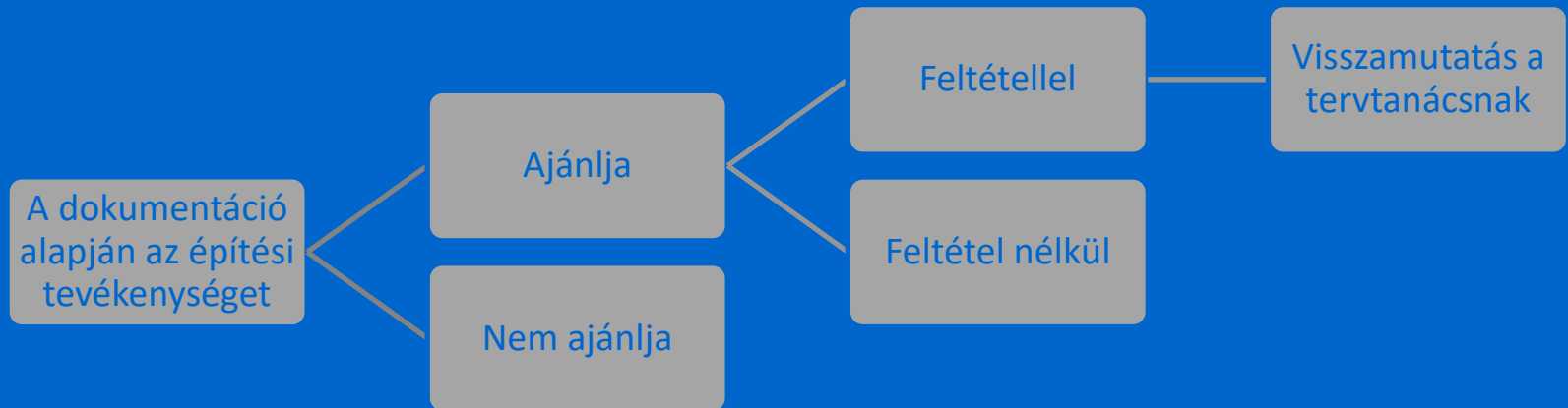
bg) műemléki jelentőségű területen **hatásvizsgálat** a védettséget megalapozó jellemzőknek való megfelelés igazolásával, valamint

bh) **műemléki környezet esetén a műemlékkel való megjelenés bemutatása.**

És ezeken túl benyújtandó

- a) az Országos Építészeti Tervtanács honlapján közzétett, **kitöltött adatlapot**,
- b) a képekkel, tervekkel illusztrált **vezetői összefoglalót**,
- c) a tervezés léptéke szerint változó terjedelmű, a releváns tervlapokból, látványtervekből, valamint a 23. § (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti építészeti műleírásból álló, **egybefűzött .pdf/A formátumú dokumentációt**, továbbá
- d) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419R. 43. §-a szerinti **szakmai konzultációról készült jegyzőkönyvet**.

Tervtanácsai vélemény



Műemléket, műemlék telkét, a műemléki környezetet és a műemléki területet érintő tervtanácsai eljárásban a tervtanács véleményében a beruházás kivitelezési részletterveinek – a kivitelezés megkezdését megelőzően – véleményezésre történő megküldését írhatja elő.



NO!

YES!

Kifogás

Településképi vélemény ellen

A vélemény közlésétől számított 15 napon belül



Döntés

**Helybenhagyja
Módosítja
Kizárja**

Amennyiben a településképi vélemény a **jogszabályban foglaltakkal ellentétes**, annak egyedi ügyben való alkalmazását az állami főépítész vagy a területi építészeti tervtanács a kifogás benyújtásától számított 30 napon belül meghozott döntésével **kizárhatja**.

Az állami főépítész és a területi építészeti tervtanács feladatkörébe tartozó, jogszabályon alapuló véleménye köti az építésügyi hatóságot

Benyújtandó dokumentumok

- Építészeti-műszaki dokumentáció + kérelem
- A kifogással érintett településképi véleményt
- Érdemi indokolást a jogsértés megjelölésével

Hiánypótlási lehetőség, határidő 15 nap (1x).

Eredménytelenül telik → eljárás megszüntetése.

Ügyintézési határidő: 30 nap

Döntésről értesül:

kérelmező ügyfél és a településképi véleményt hozó
önkormányzat

Állami főépítész szerepe

Szakkérdés vizsgálatokban:

Nem döntéshozó, szakmai kontrollpont

Tervtanácsai eljárásokban:

Irányító, támogató-segítő kapcsolat

Kifogás esetén:

„Revizor”

Településrendezési eljárásokban:

Koordináció, felügyelet

„szakmai fék és iránytű”

ELÉRHETŐSÉGEK

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. A épület fsz. 45. iroda

Telefon: 06 42 795-691

Mobil: +36 20 482 4431

E-mail: mile.annamaria@szabolcs.gov.hu

Köszönöm a figyelmet!