

TÁJÉKOZTATÁS

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016.(XII.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) **a telekalakítási eljárást érintő, 2024. október 1. napjától, illetve 2025. január 15-i módosítását is magában foglaló, hatályos jogszabály változásokról**

A magyar építészetről 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;
- 2024. október 1-én, illetve 2025. január 15-től módosult az egyes földügyi eljárások részletes R.

Az alábbi táblázatban a R. 2024. szeptember 30-ig hatályos és 2024. október 1-től, illetve 2025. január 15-től módosult rendelkezései kerülnek bemutatásra (a január 15-től hatályos változásokkal érintett állapot zöld színnel került jelölésre):

2024. szeptember 30-án hatályos R.	2024. október 1-től hatályos R.	2025. január 15-től hatályos R.
21. § (1) A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők: a) telekalakítási engedélyezési eljárás, és b) egyesített telekalakítási eljárás. (2) Az egyesített telekalakítási eljárás lefolytatására vonatkozó kérelem alapján a) a telekalakítás engedélyezésére, és b) a telekalakítási engedély véglegessé válását követően a földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: változásátvezetési eljárás) irányuló eljárás indul meg. (3) A telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat: a) a telekalakítással érintett bármelyik földrészlet bármelyik tulajdonosa,		21. § <i>(1) A telekalakítási engedélyezési eljárás kérelemre induló eljárás.</i> <i>(2) Hatályon kívül helyezve</i> <i>(3) A telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat:</i> <i>a) a telekalakítással érintett bármelyik földrészlet bármelyik tulajdonosa,</i>

b) közös tulajdonban álló földrészlet esetén bármelyik tulajdonostárs, c) aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít, d) az elbirtoklás megállapítása iránt polgári peres eljárást kezdeményező, e) a tulajdonostársaknak a földrészlet területnagyság szerinti többsége, ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, valamint f) az a személy, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott. (4) Egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelmet az – a (3) bekezdés szerinti kérelem benyújtására jogosult – nyújthat be, aki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására egyébként jogosult. (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: * a) természetes személy kérelmező esetén a természetes személyazonosító adatokat; b) gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a gazdálkodó szervezet statisztikai számjelét; c) a telekalakítással érintett földrészlet vagy földrészletek helyrajzi számát, a földrészlet vagy földrészletek fekvése szerinti település megjelölésével; d) a kérelmezett telekalakítási eljárás típusának (telekalakítási engedélyezési eljárás vagy egyesített telekalakítási eljárás) megjelölését;	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:]	b) közös tulajdonban álló földrészlet esetén bármelyik tulajdonostárs, c) aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít, d) <i>Hatályon kívül helyezve</i> e) a tulajdonostársaknak a földrészlet területnagyság szerinti többsége, ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, valamint f) az a személy, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott. (4) <i>Hatályon kívül helyezve</i> (5) <i>A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet papír alapon írásban, vagy az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerben kitöltendő elektronikus űrlapon lehet előterjeszteni az E-ügyintézési tv. 10. §-ának megfelelően. A kérelemnek (a továbbiakban: telekalakítási kérelem) a következő adatokat kell tartalmaznia:</i> a) <i>természetes személy kérelmező esetén a természetes személyazonosító adatokat;</i> b) <i>gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a gazdálkodó szervezet statisztikai számjelét;</i> c) <i>a telekalakítással érintett földrészlet vagy földrészletek helyrajzi számát, a földrészlet vagy földrészletek fekvése szerinti település megjelölésével;</i> d) <i>a kérelmezett telekalakítási eljárás típusának (telekalakítási engedélyezési eljárás vagy egyesített telekalakítási eljárás) megjelölését;</i>
---	---	---

e) a telekalakítás célját, amely lehet: ea) telekcsoporthoz újraosztása, eb) telekfelosztás, ec) telekegyesítés, ed) telekhatárrendezés; f) az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását. (6) Az egyesített telekalakítási eljárás megindítására irányuló kérelemnek az (5) bekezdésben foglaltakon túl meg kell felelnie az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti előírásoknak is. (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 felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében. (8) Telekalakítási dokumentációt a) ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő, vagy	„e) a telekalakításnak a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 89. § (1) bekezdésében meghatározott célját,” <i>Megjegyzés:</i> A Méptv. 89. § (1) A telekalakítás lehet: a) telekcsoporthoz újraosztása, b) telekfelosztás, c) telekegyesítés, d) telekhatár-rendezés vagy e) vasúti telekalakítás. A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 21. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki: „(6a) Az ingatlan-nyilvántartás szerint a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében álló földrészlet (a továbbiakban: honvédelmi és katonai célú ingatlan) esetén egyesített telekalakítási eljárásnak nincs helye. 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 felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében, továbbá a települési önkormányzatnak a Méptv. 81. § (10) bekezdése szerinti tájékoztatását az érintett	e) a telekalakítás célját, amely lehet ea) telekcsoporthoz újraosztása, eb) telekfelosztás, ec) telekegyesítés, ed) telekhatár-rendezés; f) az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását. (6) Hatályon kívül helyezve (6a) Az ingatlan-nyilvántartás szerint a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyonkezelésében álló földrészlet (a továbbiakban: honvédelmi és katonai célú ingatlan) esetén egyesített telekalakítási eljárásnak nincs helye. (7) A telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a telekalakítási dokumentációt, amely a 2. melléklet 1. pontjában felsorolt munkarészeket tartalmazza, a telekalakítás céljának függvényében. (8) Telekalakítási dokumentációt a) ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő, vagy
---	--	---

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, de a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályokban meghatározott földmérési és térképészeti szakképzettséggel rendelkező személy a (9) bekezdésben foglaltak figyelembevételével készíthet. (9) Ha a telekalakítási dokumentációt a (8) bekezdés b) pontja szerinti szakképzettséggel rendelkező személy készíti, a dokumentáció minőségét, valamint a tartalmi és pontossági előírásoknak való megfelelését a (8) bekezdés a) pontja szerinti jogosultsággal rendelkező szakember tanúsítja a változási vázrajzon és a telekalakítási helyszínrajzon. (10) Azokra az ingatlanokra, amelyek a kisajátítást kérő tulajdonában vannak és a kisajátítási tervben szerepelnek, az (1) bekezdés szerinti telekalakítási eljárás helyett a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló kormányrendeletben meghatározott eljárásrendet kell alkalmazni és e kormányrendelet szerint záradékolt változási vázrajz alapján kerül sor a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére. (11) Egy vagy több mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő, önálló helyrajzi számú ingatlant érintő telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésekor, ha a telekalakítás következtében valamelyik tulajdonos tulajdoni hányadát képező földterület nagysága meghaladja az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot	<i>ingatlanokkal kapcsolatos helyi településrendezési követelményekről.</i> <i>Megjegyzés:</i> <i>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</i>	b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, de a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályokban meghatározott földmérési és térképészeti szakképzettséggel rendelkező személy a (9) bekezdésben foglaltak figyelembevételével készíthet. <i>(9) Ha a telekalakítási dokumentációt a (8) bekezdés b) pontja szerinti szakképzettséggel rendelkező személy készíti, a dokumentáció minőségét, valamint a tartalmi és pontossági előírásoknak való megfelelését a (8) bekezdés a) pontja szerinti jogosultsággal rendelkező szakember tanúsítja.</i> <i>(10) Azokra az ingatlanokra, amelyek a kisajátítási hatóság határozata alapján a kisajátítást kérő tulajdonába kerülnek és a kisajátítási tervben szerepelnek, az (1) bekezdés szerinti telekalakítási eljárás helyett a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló kormányrendeletben meghatározott eljárásrendet kell alkalmazni.</i> <i>(11) Hatályon kívül helyezve</i>
--	---	---

szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot, igazolni kell, hogy a többlet terület megszerzésére vonatkozóan a Földforgalmi tv. szerinti hatósági jóváhagyás megtörtént. 23. § (1) A telekalakítási eljárás megindítását az eljárás iránti kérelem benyújtását követő munkanapon valamennyi érintett tulajdoni lapon széljegyezni kell. A telekalakítási eljárás megindítása tényét a széljegyzést követő 8 napon belül hivatalból kell feljegyezni, kivéve, ha a kérelem visszautasítására kerül sor. Az erről szóló végzésben a széljegy törléséről rendelkezni kell, és annak véglegessé válását követő napon azt az ügyfelek értesítése nélkül törölni kell a tulajdoni lapról. (2) A telekalakítási eljárás megindítás tényét hivatalból kell törölni az ingatlan-nyilvántartásból: a) az engedély iránti kérelem ügyében folytatott eljárást lezáró érdemi döntés vagy az azt megszüntető végzés véglegessé válását követő napon, b) egyesített telekalakítási eljárásban a (6), illetve a (7) bekezdés szerinti széljegyzéssel egyidejűleg, c) egyesített telekalakítási eljárás esetén az a) pontban meghatározott napon. (3) A telekalakítási eljárás megindítás ténye (1) és (2) bekezdésben foglaltak szerinti feljegyzésének, illetve törlésének ingatlan-nyilvántartási		23. § <i>A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:</i> <i>(1) Ha az ingatlan-nyilvántartásban a kérelem tárgyát képező földrészletet vagy földrészleteket érintően változtatási vagy telekalakítási tilalom van bejegyezve, a telekalakítási kérelmet vissza kell utasítani.</i> <i>(2) A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes. A telekalakítási hatóság a telekalakítás engedélyezése esetén a változási vázrajzot „A telekalakítást a ... számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig érvényes.” záradékszöveggel látja el. A telekalakítási engedély véglegessé válásával egyidejűleg a változási vázrajzot az ingatlanügyi hatóság újrázáradékolja.</i> <i>(3) Ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a</i>
--	--	---

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. (4) A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos. A telekalakítási eljárásban a változási vázrajzot a kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja. (5) Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – hatályossági idején belül egy alkalommal a telekalakítási engedélyt egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot újra záradékolja. A kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell. (6) Az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem esetén a változásátvezetési eljárás a beadvány széljegyzésével a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg. (7)	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.”	<i>telekalakítási hatóság – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – érvényességi idején belül egy alkalommal a telekalakítási engedélyt egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot újrazáradékolja. A kérelemhez a bíróság által érkeztetett keresetlevelet csatolni kell.</i> <i>(4) Ha a telekalakítás vasútként nyilvántartott földrészletet érint, a telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a vasút – a vasúti közlekedésről szóló törvény szerinti – pályahálózat-működtetőjének a hozzájárulását.</i> <i>(5) Ha a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 19. § 10. pont c)–n) alpontjában meghatározott közérdekű használati joggal terhelt földrészletet érint, a telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a bejegyzett jog jogosultjának a hozzájárulását. A hozzájáruló vagy hozzájárulást megtagadó nyilatkozatot a telekalakítás alapjául szolgáló, záradékolt változási vázrajz alapján kell kiadni.</i> <i>(6) Ha a kérelmező igazolja, hogy a jog jogosultját 15 napos határidő tűzésével nyilatkozattételre felhívta, és nyilatkozik arról, hogy a jog jogosultja a kitűzött határidőn belül nem nyilatkozott, a nyilatkozatot megadottnak kell tekinteni.</i> <i>(7) Ha az (5) bekezdésben meghatározott jognak a telekalakítás céljára készült változási vázrajzon történő feltüntetése megfelel a jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alapjául szolgáló</i>
---	--	--

(8) Egyesített telekalakítási eljárás esetén a változásátvezetési eljárási szakasz ügyintézési határideje 15 nap. (9) Ha egyesített telekalakítási eljárás esetén a változásátvezetési eljárásra irányuló kérelem elutasításra kerül, a telekalakítási engedély jogosultja a szükséges okiratok benyújtásával a (4) bekezdésben megjelölt időn belül külön ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával kérheti a földrészlet adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését. (10) A telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás vasútként nyilvántartott földrészletet érint, akkor a kérelemhez szükséges mellékelni a vasút – a vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény szerinti – pályahálózat-működtetőjének a hozzájárulását. (11) A telekalakítási eljárásokban, ha a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § f) pontjában meghatározott villamos berendezések elhelyezését biztosító használati joggal, vezetékjoggal vagy vízvezetési és bányaszolgalmi joggal, továbbá vasúti használati joggal, illetve		<i>okiratnak, az (5) bekezdésben meghatározott hozzájárulást nem lehet megtagadni.</i> <i>(8) Ha a telekalakítással érintett ingatlan tekintetében az (5) bekezdésben meghatározott jog változására vonatkozó kérelmet nyújtanak be az ingatlanügyi hatósághoz, az érintett jogot a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a jog változására irányuló eljárás alapját képező változási vázrajz szerint kell továbbvezetni.</i> <i>(9) Ha a telekalakítás meglévő közút területét érinti, a telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a közút kezelőjének hozzájárulását.</i> <i>(10) Ha a telekalakítás meglévő állandó, ideiglenes működésű repülőtér területét érinti, a telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a repülőtér üzemeltetőjének hozzájárulását.</i> <i>(11) A telekalakítási engedélyezési eljárásban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell.</i>
--	--	---

államhatárjelek elhelyezését biztosító közérdekű használati joggal terhelt földrészletet érint, a kérelemhez mellékelni szükséges ezen bejegyzett jog jogosultjának a hozzájárulását. A hozzájáruló vagy hozzájárulást megtagadó nyilatkozatot a telekalakítás alapjául szolgáló, záradékolt változási vázrajz alapján kell kiadni. (12) A (11) bekezdésben meghatározott nyilatkozatot a kérelem beérkezését követő 15 napon belül kell kiadni. Ha a kérelmező igazolja, hogy a jog jogosultját 15 nap kitűzésével nyilatkozattételre felhívta, és nyilatkozik arról, hogy a jog jogosultja a kitűzött határidőn belül nem nyilatkozott, abban az esetben a nyilatkozatot megadottnak kell tekinteni. (13) Ha a (11) bekezdésben meghatározott jognak a telekalakítás céljára készült változási vázrajzon történő feltüntetése megfelel a jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése alapjául szolgáló okiratnak, akkor a (11) bekezdésben meghatározott hozzájárulást nem lehet megtagadni. (14) Ha a telekalakítással érintett ingatlan tekintetében a (11) bekezdésben meghatározott jog változására vonatkozó kérelmet nyújtanak be az ingatlanügyi hatósághoz, az érintett jogot a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során a jog változására irányuló eljárás alapját képező változási vázrajz szerint kell továbbvezetni. (15) Ha a telekalakítás meglévő közút területét érinti, akkor a kérelemhez szükséges mellékelni a közút kezelőjének hozzájárulását.		<i>(12) Az ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.</i>
--	--	---

(16) Ha a telekalakítás meglévő állandó, ideiglenes működésű repülőtér területét érinti, akkor a kérelemhez szükséges mellékelni a repülőtér üzemeltetőjének hozzájárulását. 23/A. § (1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. * (2) 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. 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 megfelelő-e.	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:	23/A. § Hatályon kívül helyezve
---	--	--

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. (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.	<i>Az a) ponttal kapcsolatban az országos területrendezési terv a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet esetén állapít meg telekalakítási szabályokat.</i> <i>A Méptv. 85.-87. §§ a tilalmakat, a 88.-89. §§ a telekalakítás szabályozzák.</i> 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. <i>Megjegyzés:</i> <i>A megközelíthetőség kedvezőbb és a tényleges helyzeteknek megfelelőbb.</i> „(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. (4) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve	
--	--	--

(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő. 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 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 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.	<i>telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályi előírásoknak.”</i> 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, <i>az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa</i> kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl. 23/G. § <i>Nyúlványos telek a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásai szerint alakítható ki.</i> Megjegyzés: A hivatkozott kormányrendelet telekalakítások vonatkozásában 2025. július 1-től lép hatályba, addig a helyi építési szabályzatok szerint alakítható/nem alakítható ki nyúlványos telek.	
---	--	--

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 eléri, 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 hátsókerthe, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásai teljesülnek.	23/II. § (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.	
---	--	--

(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.	<i>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:</i> <i>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,</i> <i>b) a telek beépítési módja a telektömb vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – beépítési módjával azonos, és</i> <i>c) a tervezett épület fő rendeltetése megegyezik a telektömb szerinti épületek vagy a szomszédos telkek jellemző – egyszerű többségi – rendeltetésével.</i> <i>A R. kiegészül egy új 23/J. §-sal:</i> <i>„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</i>	
---	---	--

	<i>újraosztása esetében a helyi építési szabályzatnak való megfelelést nem kell vizsgálni.</i> <i>(2) A telekalakítási eljárásban érintett földrészek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.</i> <i>(3) A telekalakítás nem irányulhat új beépítésre szánt terület kijelölésére.”</i> <i>Megjegyzés:</i> <i>Ez nem jelenti azt, hogy az építésügyi jogszabályoknak való megfelelés vizsgálata érdekében szakkérdés vizsgálatot nem kell lefolytatni (R. 23/B. § (1) bekezdés b) pont).</i>	
R. 2. melléklet		
2024. szeptember 30-án hatályos R.	2024. október 1-től hatályos R.	2025. január 15-től hatályos R.
1. A telekalakítási dokumentáció tartalma: 1.1. az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott záradékolt változási vázrajz, 1.2. a telekalakítási helyszínrajz, 1.3. a digitális adatállományok (telekalakítási helyszínrajz PDF formátumban) nem újraírható adathordozón. 2. A telekalakítási helyszínrajz tartalmazza: 2.1. a méretarány-tényezőt, 2.2. a telekalakítással érintett földrészeket, 2.3. a telekalakítás utáni állapotot, 2.4. a telekalakítással érintett földrészekeken meglévő építményeket,	2. A telekalakítási helyszínrajz tartalmazza:	1. A telekalakítási dokumentáció tartalma: <i>1.1. Hatályon kívül helyezve</i> 1.2. a telekalakítási helyszínrajz, 1.3. a digitális adatállományok (telekalakítási helyszínrajz PDF formátumban) nem újraírható adathordozón. 2. A telekalakítási helyszínrajz tartalmazza: 2.1. a méretarány-tényezőt, 2.2. a telekalakítással érintett földrészeket, 2.3. a telekalakítás utáni állapotot, 2.4. a telekalakítással érintett földrészekeken 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, 2.9. a beépített földrészlet esetén a földrészlet eredeti és a telekalakítás utáni beépítési százalékát. 3. * A telekalakítási záradék: A kormányhivatal a telekalakítás engedélyezése esetén a változási vázrajzot az »A telekalakítást a .../..../20... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.« záradékszöveggel látja el.,	2.8. a létrejövő földrészlet méreteit, <i>nyúlványos telek esetén a földrészlet nyúlvány nélküli méretét,</i> <i>Megjegyzés:</i> A nyúlványos telek országos szabályai 2025. július 1-től lépnek hatályba, addig a HÉSZ szabályai szerint alakíthatók ki.	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. <i>3. Hatályon kívül helyezve</i>
--	--	--

Szombathely, 2024. október 1.