

Nagyméretarányú térképezés 15.

A telekalakítások általános fogalmai és szabályai

Dr. Vincze, László

Nagyméretarányú térképezés 15.: A telekalakítások általános fogalmai és szabályai

Dr. Vincze, László

Lektor: Dr. Hankó, András

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

Kivonat

A telekalakítások a területfejlesztés és rendezés elengedhetetlen eszközei. Mind a lakótelepek, mind az ipari területek, üdülőterületek és a mezőgazdasági területek kialakítása a telekalakítás témakörébe tartozik. Természetesen vannak kisebb területre vonatkozó területalakítások is, amelyek ugyancsak többnyire magukon viselik a telekalakítások jegyeit. Ennek a feladatkörnek nemcsak a műszaki dokumentációt készítik a földmérők, de újabban a telekalakítási hatóság is változott: a földhivatalra hárulnak az engedélyezési feladatok is, nemcsak az átvezetés.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

Tartalom

15. A telekalakítások általános fogalmai és szabályai	1
1. 15.1 Bevezetés	1
2. 15.2 Alapfogalmak	1
2.1. 15.2.1 Területfejlesztési és rendezési fogalmak	1
2.2. 15.2.2 Építési fogalmak	3
3. 15.3 Településrendezési alapidokumentumok és kategóriák	5
3.1. 15.3.1 A településrendezés célja, feladata és eszközei	5
3.2. 15.3.2 A településszerkezeti terv	6
3.3. 15.3.3 A szabályozási terv	7
3.4. 15.3.4 A Helyi Építési Szabályzat	8
3.5. 15.3.5 Sajátos jogintézmények	9
3.5.1. 15.3.5.1 Telekalakítási és építési tilalom, egyéb korlátozások bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba	9
3.5.2. 15.3.5.2 Kisajátítás	10
3.5.3. 15.3.5.3 Helyi közút céljára történő lejegyzés	10
3.5.4. 15.3.5.4 Épület bontása vagy új építmény használatbavétele	10
3.6. 15.3.6 Területkategóriák és beépítési módok	11
3.6.1. 15.3.6.1 Építési övezetek, övezetek	14
3.6.2. 15.3.6.2 Beépítési módok	15
4. 15.4 A telekalakítási eljárás főbb szabályai	18
4.1. 15.4.1 A telekalakítás fajtái és fontosabb szabályai	19
4.2. 15.4.2 A telekalakítási változási vázrajzok elkészítéséről	21
4.3. 15.4.3 A telekalakítási eljárás	21
4.3.1. 15.4.3.1 A telekalakítási dokumentáció tartalma	22
4.3.2. 15.4.3.2 A telekalakítási záradék	23
4.4. 15.4.4 A telekalakítási engedély kiadása	27
5. 15.5 Összefoglalás, ellenőrző kérdések	28

A táblázatok listája

15.1: A beépítésre szánt területek jelentősebb határértékei.	12
15.2: Egyes építési övezetek jellemző adatai.	15
15.3: Társterületek egyes telekalakítás szakszerű végrehajtásához.	23
15.4: A földhivatal telekalakítási eljárásában közreműködő szakhatóságok (4. melléklet a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelethez).	24

15. fejezet - A telekalakítások általános fogalmai és szabályai

1. 15.1 Bevezetés

A telekalakítások nemcsak földmérési, hanem építésügyi szempontból is jelentős területfejlesztési beavatkozások egy-egy település életében. Ennek a tevékenységnek vannak országosan érvényes és helyi vonatkozású szabályai.

A modulból ezeket a szabályokat ismerhetjük meg:

- mindenekelőtt a területfejlesztési és rendezési alapfogalmakat,
- egyes építési alapfogalmakat,
- a különféle rendezési tervfajtákat és hatásait a telekalakításokra,
- a telekalakítás fajtáit és a telekalakítás általános szabályait.

A modul anyagának megtanulása után képes lesz:

- tisztában lenni a használatos fogalmakkal,
- felismerni a rendezési terv-fajták fontosságát és különbségeit,
- megkülönböztetni a különféle telekalakításokat,
- elkészíteni az egyszerűbb telekalakítások földmérési feladatait.

2. 15.2 Alapfogalmak

A telekalakítás során használatos fogalmak értelmezéseit területfejlesztési és területrendezési törvény [4], (röviden: Tftr tv.), valamint az építési törvény [5], (a továbbiakban: Étv), illetve végrehajtási rendeletei, kiadott szabályzatai alapján adjuk meg, egyes esetekben *rövid kommentárral* jelezve a megfelelőséget vagy a földügyi szakterületen használatos fogalmaktól eltérő, más értelmezést. Mindez azért fontos, hogy megismerjük, miként szabályozzák ezeket a fogalmakat a különféle jogszabályok és szakmai rendelkezések, mert ezekre hivatkozással, ezek használatával adják ki, írják elő pl. a telekalakításokra vonatkozó szabályokat. Egyesek ezek közül már szerepeltek előző tanulmányainkban, de részben felelevenítés érdekében, részben más aspektusból tárgyalva árnyaltabban megérthetjük ezáltal a fogalmak értelmét.

2.1. 15.2.1 Területfejlesztési és rendezési fogalmak

A területfejlesztés: az országra, valamint térségeire kiterjedő

- társadalmi, gazdasági és környezeti területi folyamatok figyelése, értékelése, a szükséges tervszerű beavatkozási irányok meghatározása;
- rövid, közép- és hosszú távú átfogó fejlesztési célok, koncepciók és intézkedések meghatározása, összehangolása és megvalósítása a fejlesztési programok keretében, érvényesítése az egyéb ágazati döntésekben.

A területrendezés: az országra, illetve térségeire kiterjedően a területfelhasználás rendjének és a területhasználat szabályainak megállapítása, e körben:

- az erőforrások feltárása, a táj terhelése és terhelhetősége meghatározása, ezek együttes értékelése, előrejelzések készítése;
- a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozása;

- a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározása;
- nemzetközi együttműködés és szerződés keretében az európai és határmenti területrendezési tevékenység összehangolása.

További fogalmak

1. **Területrendezési terv:** az ország, illetve egyes térségek nagytávlatú műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét.
2. **Régió:** tervezési-statisztikai és fejlesztési célokat szolgáló egy vagy több megyére (a fővárosra) kiterjedő, az érintett megyék közigazgatási határával lehatárolt társadalmi, gazdasági vagy környezeti szempontból együtt kezelendő területfejlesztési egység.
3. **Kiemelt térség:** egy vagy több megyére (a fővárosra), vagy azok meghatározott területére kiterjedő, társadalmi, gazdasági vagy környezeti szempontból együtt kezelendő területi egység, amely egységes tervezéséhez és fejlesztéséhez országos érdekek vagy más jogszabályban meghatározott célok is fűződnek (fővárosi agglomeráció, kiemelt üdülőkörzet, több megyét érintő nemzeti parkok, illetve tájvédelmi körzetek térsége, határmenti, illetve más sajátos térségek).
4. **Városkörnyék:** városközpontú kistérség, a fejlesztések összehangolása érdekében kialakult önszerveződő területi egység.
5. **Kistérség:** a települések között létező funkcionális kapcsolatrendszerek összessége alapján lehatárolható területfejlesztési-statisztikai egység. A kistérségek területe teljes mértékben és ismétlémentesen lefedi az ország területét és illeszkedik a területfejlesztési-statisztikai régió, a megye, valamint más kistérség határaihoz. Minden település közigazgatási területe csak egy kistérségbe tartozik.
6. **Térség:** különböző területi egységek (a régió, a megye, a kiemelt térség és a kistérség) összefoglaló elnevezése.
7. **Vállalkozási övezet:** a régió fejlődése érdekében létrehozott, a területén folytatott tevékenységhez sajátos pénzügyi kedvezmények igénybevételét biztosító, területileg lehatárolt termelési és szolgáltató terület.
8. **Területfejlesztési koncepció:** az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és a területfejlesztés szereplői számára.
9. **Település:** a legkisebb *közigazgatási egység*, amely önálló (vagy részben önálló) igazgatási szerepkörrel rendelkezik. Fajtái: község, város, megyei jogú város, illetve a főváros, valamint – sajátosságai miatt egyes megyei jogú városok *kerületei*, amint már az I. modulban is említettük. A település területe belterületre, külterületre és kiemelt külterületi részre tagozódik.
10. **Településfejlesztési koncepció:** a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott dokumentum.
11. **Településfejlesztési döntés (önkormányzati):** a települési érdekek érvényre juttatása céljából a település fejlődésének alapvető lehetőségeit és irányait meghatározó, a település természeti adottságaira, gazdasági, szociális-egészségügyi és pénzügyi szempontjaira épülő településfejlesztési elhatározás.
12. **Településrendezési terv:**
 - a településszerkezeti terv,
 - a szabályozási keretterv és
 - a szabályozási terv együttese.
13. **Településszerkezeti terv** (korábban *≈ Általános Rendezési Terv: ÁRT*): az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek

megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

14. **Szabályozási keret**terv: az a fővárosi településrendezési terv, amely a főváros közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezet elemeinek védelmével kapcsolatos általános követelményeket megállapító fővárosi építési keretszabályzatot térképen, rajzi formában ábrázolja.
15. **Szabályozási terv (korábban ≈Részletes Rendezési Terv: RRT)**: az a *településrendezési terv*, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja.
16. **Helyi építési szabályzat**: az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet.
17. **Területfejlesztési program**: a területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott középtávú cselekvési terv, amely stratégiai és operatív programokra épül.
18. **Mezőgazdasági vidékfejlesztés térségei (rurális térségek)**: azok a térségek, ahol jelentős a mezőgazdaságban foglalkoztatottak, illetve a mezőgazdasággal foglalkozók aránya a foglalkoztatási szerkezetben, illetve a községekben, továbbá a kisvárosokban élő népesség aránya.
19. **Innovációs központok**: azon megfelelő termelési és szellemi háttérrel, illetve kapcsolatrendszerrel rendelkező települések, amelyek a gazdaság növekedését, szerkezetváltását és megújulását, illetve a társadalmi fejlődést nagyobb térségben segítik elő, vagy mindezek elérése érdekében tudatos fejlesztési politika érvényesül.
20. **Beépítésre szánt terület**: a település közigazgatási területének a már beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.
21. **Beépítésre nem szánt terület**: a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési, illetőleg az egyéb (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.
22. **Mezőgazdasági birtoktest**: egy *mezőgazdasági művelésű területen*, attól – a közigazgatási egységtől függetlenül – legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek (*mezőgazdasági birtokközpontja*) és működéshez szükséges üzemi és lakóépítmények elhelyezésére szolgáló *területek összessége*. Több összefüggően használt földrészlet együttese. A birtoktest földrészletei közül valamelyik (20 km-nél nem távolabbi) földrészleten ún. *birtokközpont* (lásd a következő alpontban) alakítható ki.

A területfejlesztési és területrendezési feladatokat országos, regionális, megyei és település-szintű feladatokra bontják. A telekalakítások a településszintű végrehajtásban jelentkezők és ingatlan-nyilvántartási átvezetést igényelnek.

2.2. 15.2.2 Építési fogalmak

1. **Telek**: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület (≈ földrészlet).
2. **Építési telek**: a város (község) területének beépítésre kijelölt részén levő, az *építésügyi szabályoknak* és a különféle területrendezési (település-szerkezeti, szabályozási) terveknek *megfelelően kialakított* – létesítmények elhelyezésére szolgáló – telek; amely *köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető* földrészlet.
3. **Építési terület**: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a *nyomvonal jellegű* (utak, vasutak, illetve a fegyveres erők, fegyveres testületek, rendészeti és polgári védelmi szervek külterületi honvédelmi, belbiztonsági) *építmények* elhelyezésére szolgál.
4. **Közterület**: közhasználatra szolgáló minden olyan *állami vagy önkormányzati* tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően *bárki használhat*, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván.

Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése általában: a közlekedés biztosítása (utak, terek), pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), közművek elhelyezése.

5. **Telektömb:** a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.
6. **Nyúlványos (nyeles) telek:** a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak - a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas - nyélszerű résszel kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz.
7. **Tömbtelek:** az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített építési telek. 1998-tól ilyen már nem létesíthető.
8. **Úszótelek:** az előző pontban meghatározott tömbtelken álló külön tulajdonú épületek (szövetkezeti vagy társasházi lakások elhelyezése) részére kialakított telek.
9. **Telekalakítás:** új építési telkek, építési területek kialakítása, valamint a már meglévő építési telkek és építési területek alakjának vagy terjedelmének megváltoztatása.
10. **Telekfelosztás:** a telek új telkekre történő osztása. *A földmérési szóhasználat szerint: megosztás*
11. **Telekegyesítés:** az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telekké történő *összevonása* (röviden: összevonás).
12. **Telekhatárrendezés:** az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatása (másképpen: telekhatár-szabályozás).
13. **Telekcsoport újraosztása:** a szomszédos telkek csoportjának összevonása és egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkekként történő felosztása (Ez általában házhelyosztás vagy - mező- és erdőgazdálkodásra szolgáló területen. kiosztás névvel ismeretes a földmérési gyakorlatban. Egyik fajtája a tömbbelső kiosztása, de ide tartozik a telekátalakítás és utcanyitás, útszabályozás, stb. Ezekről még később szó esik.
14. **Épített környezet:** a környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.
15. **Építmény** (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma): a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készlettség fokára és kiterjedésére tekintet nélkül *minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre.*
16. **Épület:** olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.
17. **Sajátos építményfajták:** az épületnek nem minősülő közlekedési, hírközlési közmű- és energiaellátási, vízi-, a bányaműveléssel kapcsolatos, továbbá az atomenergia alkalmazására szolgáló építmények. (Pl. víztorony, rádiótorony, kilátó tornyok, távvezetékek, függőpályák, szélérőművek, vízi erőművek stb.)
18. **Műtárgy:** minden olyan azon *építményfajta*, ami nem minősül épületnek, és abban (azon) *emberek* csak közlekedési, esetleg karbantartási céllal vagy rendkívüli esetben *ideiglenesen* tartózkodnak.
19. **Építési övezet:** a beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli - a felhasználás és az építés feltételeit és módját befolyásoló - besorolás.
20. **Övezet:** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes terület-részek a felhasználás és az építés módját befolyásoló besorolás.

21. **Építési hely:** a telek beépíthető része, másként: az építési teleknek az elő- oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen (belül) a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti beépíthetőség mértékéig elhelyezhetők építmények.
22. **Építési vonal:** az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy szabályozási tervben meghatározott olyan vonal (-ak), mely(ek)re az épületet helyezni kell.
23. **Építési határvonal:** a telkek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét *meghatározó* vonalak.
24. **Telek homlokvonala:** a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala.
25. **Előkert:** a telek közterület vagy magánút és a homlokzati építési (előkeri) határvonala közötti terület.
26. **Oldalkert:** a szomszédos határvonal és az affelőli építési határvonal közti terület.
27. **Hátsókert:** a telek hátsó határa és a hátsó építési (hátsókerti) határvonal közötti része.
28. **Csoportház:-** sorház,- láncház,- átriumház gyűjtőneve; építési telkenként egy önálló rendeltetésű egységet (pl. lakást vagy egy üdülőegységet) magában foglaló, egymástól független épületszerkezettel és vezetékkel megvalósított önálló épületek zárt sorú beépítéssel, csoportosan elhelyezett együttese.
29. **Ikerház:** két szomszédos építési telek *közös oldalhatárán egymáshoz szerkezetileg független*, nyílás nélküli tűzfalakkal *csatlakozó két olyan önálló épület*, amely külsőleg egy épület képét mutatja.
30. **Birtokközpont:** a *mezőgazdasági birtoktesthez tartozó* földterületek kiszolgálására egyik (min. 10000 m² nagyságú) *földrészleten létesített kivett terület*. Ezen a területen a beépíthetőséget az *összterület* 3%-a mellett az adott földrészletre vonatkozóan max. 45%-mérték határolja be. Ezzel együtt a többi „kiszolgált” földrészlet beépítése korlátozásra kerülhet, amit az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyezni.
31. **Kiegészítő birtokközpont:** amennyiben a 3% beépíthetőséget (az egy birtoktesthez tartozó telkek - összes földrészlet - után számítva) az adott *birtokközponton* nem érték el, a fennmaradó terület nagyságig a *beépítettség* másik földrészleten kialakítható (pl. állattartó telep, stb. céljára).

Természetesen a fenti összefoglaláson kívül még néhány újabb kifejezéssel is találkozunk, de a felsoroltak előrehozása részben azok megértéséhez szükséges, részben a vonatkozó szakirodalom további tanulmányozásához.

3. 15.3 Településrendezési alapkokumentumok és kategóriák

3.1. 15.3.1 A településrendezés célja, feladata és eszközei

A településrendezés **célja** a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

A településrendezés **feladata**, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával:

- a. meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
- b. a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
- i. biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.

A településrendezés **eszközei**:

- a. a **településfejlesztési koncepció**, amelyet a települési önkormányzat képviselő-testülete határozattal állapít meg;
- b. a **településszerkezeti terv**, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg;
- i. a **helyi építési szabályzat és a szabályozási terv**, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és rendelettel állapít meg.

A **helyi építési szabályzatot** (röviden: HÉSz-t) és a *településrendezési terveket* az országos településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá a külön jogszabályban (253/1997 Korm. sz. rendelettel kiadott Országos Terület-rendezési és Építési követelmények, a továbbiakban: OTÉK [6]) meghatározott további fogalmak és jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni. A készítés során a települést érintő *jóváhagyott* országos és térségi területrendezési tervek rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek kidolgozása során az érintett állampolgárok, szervezetek, érdekképviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell, ennek érdekében a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni kidolgozásuk elhatározását, amelynek keretében:

- meg kell határozni a *rendezés alá vont területet*,
- ki kell nyilvánítani általános *célját és várható hatását*, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat és észrevételeket tehessenek;
- az államigazgatási szerveket, valamint az érintett települési önkormányzati szerveket *az előkészítésbe be kell vonni*, hogy állásfoglalásukban ismertessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek időbeli lefolyását, továbbá a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményeket;
- az érintett terület lakosságának életkörülményeiben bekövetkező hátrányos következmények elhárítása vagy csökkentése érdekében *figyelemmel kell lenni* az érintettek értékrendjére, szociális helyzetére, ezek várható változására, továbbá vizsgálni kell a lakosság életkörülményeit és igényeit.

A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek az előírt véleményeztetések nélkül nem hagyhatók jóvá.

A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell.

3.2. 15.3.2 A településszerkezeti terv

A *településszerkezeti terv* meghatározza:

- a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően
- az egyes területszabványok felhasználati módját,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését,
- az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével
- a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.

A településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak *legalább tízévenként felül kell vizsgálnia*, és szükség esetén a terv módosításáról vagy új terv elkészítéséről kell gondoskodnia.

A településszerkezeti terv *rajzi és szöveges munkarészekből* áll.

A településszerkezeti tervet **a település nagyságának megfelelő méretarányú térképen** kell ábrázolni.

A településszerkezeti tervben meg kell határozni:

- a bel- és külterületeket,
- a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket,
- a település szerkezetét meghatározó közterületeket (főútvonalak, nagyobb kiterjedésű közparkok stb.), azok tagozódását,
- a védett, a védelemre tervezett és a védő területeket, továbbá
- a funkciójában megváltoztatásra tervezett területrészeket,
- a meglévő és a tervezett infrastruktúra-hálózatokat.

Az említett egyes területeken belül fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot, a szennyezettséget, az árvíz-, erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

3.3. 15.3.3 A szabályozási terv

A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes – *legalább telektömb nagyságú* – területrészeire készülhet.

Szabályozási tervet *kell készíteni*:

- az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg
- a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhely) területekre, valamint
- minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

A szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel *összhangban kell lennie*, eltérés szükségessége esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A szabályozási tervet a szükséges *vízszintes, magassági és egyéb adatokat* tartalmazó *olyan méretarányú térképen kell ábrázolni, hogy annak megállapításai az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek* legyenek.

A szabályozási tervnek *tartalmaznia kell*:

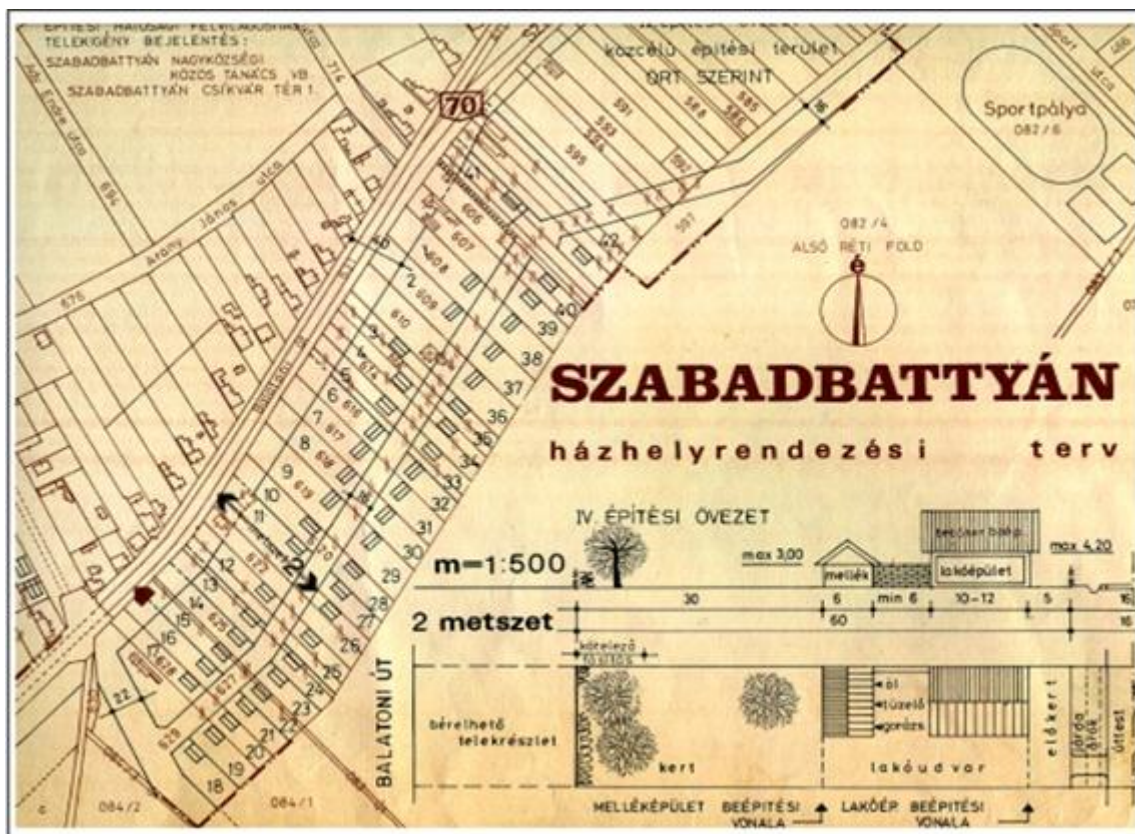
- a bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal),
- a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (övezetek) lehatárolását,
- az egyes területrészekben belül a közterületek és az egyéb területek elkülönítését,
- a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területeket (közút, köztér, közpark stb.),
- a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapításokat,
- az egyes területrészekben belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területeket, továbbá építményeket,
- az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit,
- az említett *sajátos* jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását.

A szabályozási tervet és a hozzá tartozó helyi építési szabályzatot *együtt* kell alkalmazni.

Egy korábbi részletes szabályozási tervet tartalmaz a következő oldali (15.1 sz.) ábra.

3.4. 15.3.4 A Helyi Építési Szabályzat

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő *sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket* helyi építési szabályzatban kell megállapítania.



15.1. ábra: Egy korábbi szabályozási terv, házhelyosztáshoz

A helyi építési szabályzatnak *tartalmaznia kell:*

- a bel- és külterület(ek) lehatárolását (belterületi határvonal),
- a beépítésre szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek (övezetek) lehatárolását, azok felhasználásának, beépítésének feltételeit és szabályait,
- a beépítésre nem szánt területek tagozódását, felhasználásuk és az azokon történő építés feltételeit és szabályait,
- a különböző célú közterületek felhasználása és az azokon történő építés feltételeit és szabályait, továbbá
- a helyi építészeti érték-védelemmel,
- a védett és a védő területekkel, valamint
- a sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területek lehatárolását, valamint az azokkal kapcsolatos előírásokat.

A helyi építési szabályzat általában a település teljes közigazgatási területére készül.

Helyi építési szabályzatot kell készíteni – legalább telektömbre kiterjedően –:

- újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre,
- a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő (pl. kiemelt üdülőterület, gyógyhelyek) területekre, valamint
- minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi.

A fővárosra kissé sajátos rendelkezések vonatkoznak. A Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket *fővárosi építési keretszabályzatban* állapítja meg.

A fővárosi kerületi önkormányzatoknak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan *kerületi építési szabályzatot* kell megállapítani.

A fővárosi településrendezési tervek:

- a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi **településszerkezeti terv**,
- a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi *szabályozási keretterv*, valamint
- a fővárosi kerületi önkormányzat által jóváhagyott *kerületi szabályozási terv*.

Több települési önkormányzat az összefüggő településrendezési feladatait közösen is megoldhatja. Az érintettek ilyen esetben közös helyi építési szabályzatot és közös településrendezési terveket is készíthetnek.

3.5. 15.3.5 Sajátos jogintézmények

A településrendezési feladatok megvalósítását a következő *sajátos jogintézmények* biztosítják:

- építésjogi követelmények,
- tilalmak,
- telekalakítás,
- elővásárlási jog,
- kisajátítás,
- helyi közút céljára történő lejegyzés,
- útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- településrendezési kötelezések,
- kártalanítási szabályok.

A fentiek részletezése nem képezi a tananyag tárgyát, elsősorban a többszöri hivatkozás miatt soroltuk fel a jogintézményeket. Csupán azokra teszünk némi utalást, amelyek kihatással vannak az egyes telekalakítások műszaki feladataira.

3.5.1. 15.3.5.1 Telekalakítási és építési tilalom, egyéb korlátozások bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba

- **Telekalakítási és építési tilalom** elrendelésének tényét *csak egész földrészletre*,
- **egyéb építésügyi korlátozást** egész földrészletre vagy *az ingatlan természetben meghatározott, illetőleg területileg kijelölt részére lehet feljegyezni*. A bejegyzésben fel kell tüntetni azt, hogy a tilalom *határozott vagy határozatlan időre* szól, illetve, hogy valamely meghatározott feltétel bekövetkeztéig tart.

Az előző bekezdésben meghatározott feljegyzés nem akadályozza további jog vagy tény bejegyzésének [109/1999 FVM sz. rendelet az ingatlan-nyilvántartási tv. végrehajtásáról].

3.5.2. 15.3.5.2 Kisajátítás

A településrendezési feladatok megvalósításához *közérdekből* szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki (lásd a 17. modult).

Kisajátítási és telekalakítási eljárás megindításának a tényét *egész ingatlanra* lehet feljegyezni.

A feljegyzés *nem akadály* további jog vagy tény bejegyzésének [109/1999 FVM sz. rendelet az ingatlan-nyilvántartási tv. végrehajtásáról].

3.5.3. 15.3.5.3 Helyi közút céljára történő lejegyzés

A helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv szerint a *helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása* az érintett tulajdonosok érdekében szükséges, az építésügyi hatóság az ingatlan a helyi közút *céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül* – a kisajátítási kártalanítás szabályai szerinti *kártalanítás mellett* – az illetékes települési *önkormányzat javára igénybe veheti*, és lejegyezheti, amihez *az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges*. (A lejegyzés védett, védelemre tervezett, valamint védő területek esetében csak az érdekelt szakhatóságok *előzetes* egyetértésével végezhető. Lényegében: a *tulajdonjognak közérdekből történő megszerzése*)

Ha az ingatlan a helyi közút céljára szükséges részén *építmény* vagy építményrész áll, *kisajátítási eljárást kell* lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érdekeltek megállapodtak.

Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő *használatra alkalmatlanná* válik, a tulajdonos kérelmére *az egész telket igénybe kell venni*.

A helyi közút kialakítása során *feleslegessé vált területet* az érintett ingatlantulajdonosok részére *vételre fel kell ajánlani*. Ha az ilyen területet korábban úgy jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül vissza kell adni.

Az építésügyi hatóság megkeresésére az *ingatlan-nyilvántartásba* az elrendelt *kötelezettséget be kell jegyezni*.

Ha valamely településrendezési intézkedés következtében az ingatlan korábbi rendeltetését, használati módját meg kell változtatni és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt *kártalanítás illeti meg*.

Építmény, építményrész, épületegyüttes *megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve használatbavételéhez, fennmaradásához vagy a rendeltetésének megváltoztatásához* (a továbbiakban együtt: építési munka) a jogszabályokban meghatározott esetekben *az építésügyi hatóság engedélye szükséges*.

Az építésügyi hatósági *engedély feltételekhez köthető*. Az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság *köteles helyszíni szemlét tartani*.

3.5.4. 15.3.5.4 Épület bontása vagy új építmény használatbavétele

Amennyiben valamely épület bontását határozza el a tulajdonosa, arra az építési hatóságtól bontási engedélyt kell kérnie. Erről – adott esetben – bontási vázrajzot kell készíttetnie és benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz (földhivatal) átvezetésre. Ezen csak a ténylegesen elbontott részeket szabad megszüntként ábrázolni!

Az építetőnek *minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérni* – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik –, annak használatbavétele előtt *használatbavételi engedélyt is kell kérnie*. A kérelemhez a felelős műszaki vezető, továbbá jogszabályban meghatározott esetekben az érdekelt szakhatóságok, az érintett infrastruktúra-hálózatot működtető közüzemek és a kéményseprő nyilatkozatát kell csatolni arról, hogy az építmény a jogerős építési engedélynek és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervnek megfelelő, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

Használatbavételi engedély hiányában az építményt *nem szabad használni*.

Az elkészült *épület ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez vázrajzot* kell készíteni és benyújtani, az átvezetési kérelem mellékleteként. Ha a földrészlet tulajdonosa és az építető(k) nem (teljesen) azonos (akár csak tulajdoni arány tekintetében sem), az átvezetéshez külön (pl. ráépítési, ajándékozási, stb.) szerződés, illetve

megállapodás szükséges annak érdekében, hogy a beépített teleknek a *földrészletével azonos, vagy attól eltérő arányban* legyenek az épületek létesítői bejegyzett tulajdonosok. Enélkül csak a korábbi tulajdonos(ok) és tulajdoni arányok lesznek érvényesek az épületre vonatkozóan is.

Gyakran a használatbavételi engedéllyel együtt a felvonulási épület bontási kötelezettségét is elrendelik. Más esetben alig fejeződik be a főépület létrehozása, egy újabb melléképület is elkészül, mire az épületfeltüntetési vázrajz készítéséhez a bemérésére a földmérő a helyszínre ér. Ilyenkor azt is mérnie kell, illetve ha művelési ág változást észlel, annak rögzítésére is gondolni kell, a fennálló szabályokra tekintettel.

3.6. 15.3.6 Területkategoróriák és beépítési módok

Területfelhasználási egység: a település igazgatási területének a jellemző *rendeltetés szerint megkülönböztetett területegysége*, amely meghatározott - vagy kijelölt - településfunkciónak *biztosít területet* ([6] az időközi módosításokkal kiegészítve.)

A.) Beépítésre szánt területek fajtái:

1. Lakóterület

- *nagyvárosias* (sűrű beépítésű és 12,5 m *feletti* megengedett legnagyobb építménymagasságú)
- *kisvárosias* (sűrű beépítésű és 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú)
- *kertvárosias* (laza beépítettségű és 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú)
- *falusias* (7,5 m-t meg nem haladó – a lakóépületre vonatkozó - megengedett legnagyobb építménymagasságú).

2. Vegyes terület

- településcsoport
- központi vegyes terület.

3. Gazdasági terület

- kereskedelmi, szolgáltató terület
- ipari gazdasági terület

4. Üdülő terület

- üdülőházas terület
- hétvégi házas terület

5. Különleges terület

- nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek,
- vásárok, kiállítások és kongresszusok területei,
- oktatási központok területei,
- egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő stb.),
- nagykiterjedésű sportolási célú területek,
- a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl. szél- és napenergia),
- állat- és növénykertek, temetők területei,
- nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek területei,

- honvédelmi területek,
- hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.),
- épületnek minősülő közlekedési építmények területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre.
- „12. temetők területei,
- mezőgazdasági üzemi terület,
- egyéb, az előzőek egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterület-sűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét.

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a következő (15.1 sz.) táblázat tartalmazza:

15.1: A beépítésre szánt területek jelentősebb határértékei. táblázat -

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési szabályzatban, szabályozási tervben az építési telekre meghatározandó		
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legkisebb legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület* (%)
lakó	Nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
	kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
	kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
	falusias	0,5	30		40
vegyes	Településközpont	2,4	80		10
	központi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
gazdasági	Kereskedelmi,	2,0	60		20

A telekalakítások általános fogalmai
és szabályai

	szolgáltató				
	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
	egyéb ipari	1,5	50		25
üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
	Hétfélig házas	0,2	20	<6,0	60
különleges		2,0	40		40
* Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.					

B.) A beépítésre nem szánt területek

1. Közlekedési és közműterület

- vasútterület
- repülőtér,
- általános (egyéb) közlekedési terület.

2. Zöldterület

3. Erdőterület

- védelmi erdő,
- gazdasági erdő,
- egészségügyi-szociális, turisztikai erdő
- oktatási-kutatási erdő

4. Mezőgazdasági terület

- kertes mezőgazdasági
- általános mezőgazdasági

5. Vízgazdálkodási (azzal kapcsolatos és véd-) területek.

6. Természetközeli terület

- mocsár,
- nádas,
- karsztbokorerdő,
- sziklás terület,
- ősgyep.

7. Különleges beépítésre nem szánt terület

- egészségügyi területek (szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.),
- nagyterjedésű sportolási célú területek (golfpálya, lovaspálya stb.),
- a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek,
- állat- és növénykertek területei,
- temetők területei,
- nyersanyaglelőhelyek,
- honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági területek,
- egyéb, az előzőek egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek.

A felsorolt különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények – legfeljebb 2%-os beépítettséggel – helyezhetők el.

A felsorolt területkategóriákra vonatkozóan kerülnek meghatározásra az ún. építési övezetek, illetve övezetek, amelyek kihatással vannak a kialakítható telekméretekre.

3.6.1. 15.3.6.1 Építési övezetek, övezetek

A területfelhasználási egységek (kategóriák) területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre, továbbá azokat

- beépítésre szánt területek esetén *építési övezet(-ek)*-be,
- beépítésre nem szánt területek esetén *övezet(-ek)*-be kell sorolni.

Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli - azonos helyzetben lévő - telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Az **építési övezetre** vonatkozóan *meg kell határozni* legalább:

1. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, a legkisebb építménymagasságot, az építészeti karakter jellemzőit
2. a kialakítható *legkisebb telekterületméretet*,
3. a *beépítési módot*,
4. a *beépítettség* megengedett legnagyobb mértékét,
5. a megengedett legkisebb-legnagyobb *építménymagasságot*, a legfelső építményszint magasságát,
6. a beépítés feltételének *közművesítettségi* mértékét,
7. a *zöldfelület* legkisebb mértékét,
8. a megengedett igénybevételi, kibocsátási, *szennyezettségi* határ-értékeket [a továbbiakban: *környezetterhelési határértékeket* (emisszió és imisszió)],
9. a *terepszint alatti* építményeket.

A be nem épített területeken kialakítandó **övezetre** vonatkozóan az OTÉK-ban foglaltakon túlmenően meg lehet határozni:

1. a beépítési módot,

2. a megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasságot.

Az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan *meg lehet határozni*:

- a felhasználás kizárólagosságát,
- a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a *telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét*, az építészeti karakterét, jellemzőit,
- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírásokat.

Az építési övezetek *fontosabb* jellemzőinek áttekintését adjuk a következő (15.2 sz.) táblázatban.

3.6.2. 15.3.6.2 Beépítési módok

A *beépítési mód* nemcsak a beépítésre vonatkozik, hanem a telekszélességet is befolyásolja, ugyanis pl. egy fontos előírás, hogy a beépítési oldaltávolság (vagyis a két szomszédos telken levő épülettávolság) 6 m-nél kisebb nem lehet. Így tehát a kialakítható telekszélességet befolyásolja az elhelyezhető építmény jellege és az oldalmegszűnytől való távolsága. A beépítési módok (melyek az előző táblázatban is szerepelnek) a következők lehetnek:

a. Szabadon álló

b. Oldalhatáron álló

i. Ikres beépítési mód

a. Zárt sorú és csoportos beépítési mód.

Az *építési telek* épület elhelyezésére szolgáló területrészt (építési hely) *építési határvonalakkal* kell megállapítani úgy, hogy

a. *szabadonálló* beépítési mód esetén azt *minden oldalról* a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerthi építési határvonalai és a telek határai közötti *beépítetlen része vegye körül*,

b. *oldalhatáron álló* beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek *egyik oldalhatára* legyen,

i. *ikres beépítési mód* esetén a *szomszédos telkek egymás felőli* építési határvonala a telkek *közös oldalhatára* legyen,

a. *zárt sorú és csoportos beépítési mód* esetén annak a telek *előkerthi* építési határvonalához *csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára* legyen (15.2 ábra).

15.2: Egyes építési övezetek jellemző adatai. táblázat -

	Az	építési	telek	
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb terület (m²)	Legnagyobb beépíthetőség e (%)	Építményének legkisebb/legnagyobb építménymagassága (m)
		NL-I.	építési övezet	
Szabadonálló	I-Sz-1	900	25	12,50-22,50
	I-Sz-2	1800	25	22,50-33,00
Zárt sorú	I-Z-1	700	45 / 75*	12,50-22,50

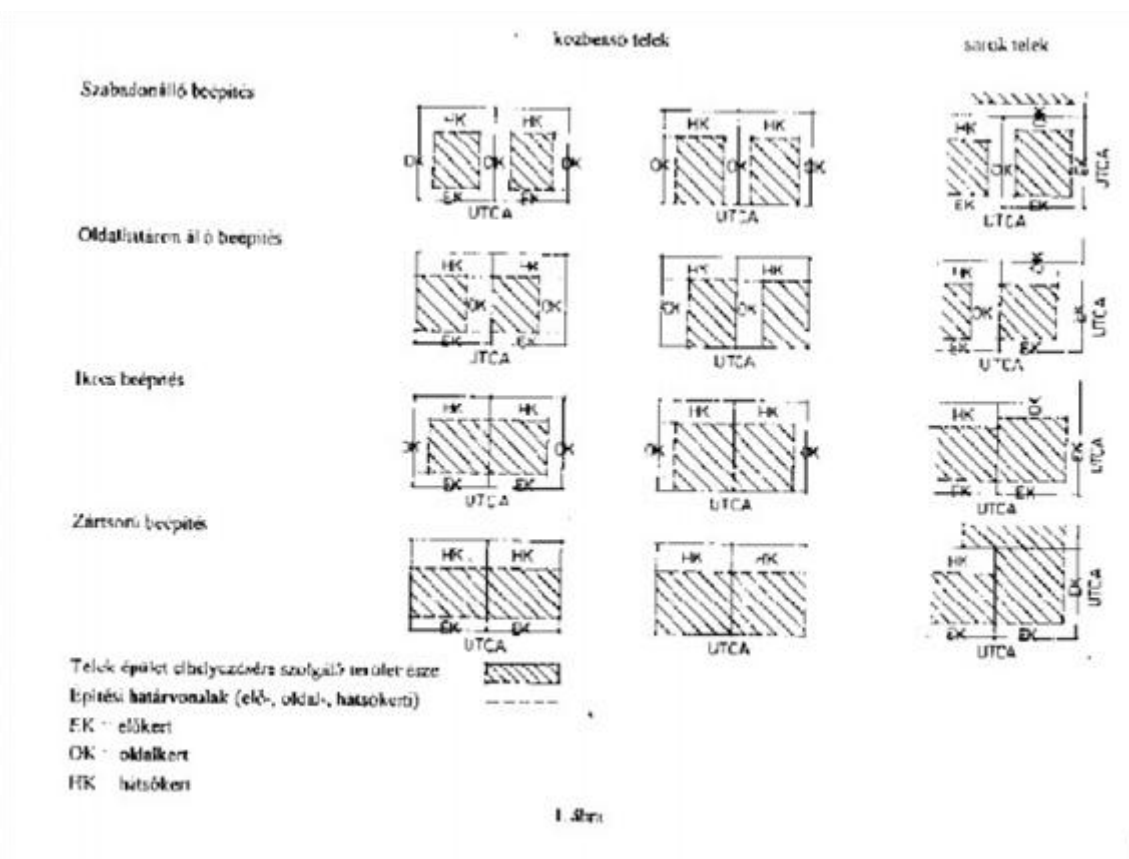
A telekalakítások általános fogalmai
és szabályai

	I-Z-2	1200	45 / 75*	22,50-33,00
		KL-II.	építési övezet	
Szabadonálló	II-Sz-1	700	20	7,50-9,50
	II-Sz-2	900	30	9,50-14,50
	II-Sz-K	450	30	K
Oldalhatáron álló	II-O-1	700	30	-6,00
	II-O-K	400	30	K
Ikresen csatlakozó	II-Ikr-1	700	30	6,00-7,50
	II-Ikr-K	400	30	K
Zárt sorú	II-Z-1	360	40 / 75*	7,50-9,50
	II-Z-2	500	40 / 75*	9,50-14,50
	II-Z-K	300	40 / 75*	K
Csoportos	II-Cs	180	75	-6,00
		KEL-III.	építési övezet	
Szabadonálló	III-Sz-1	700	20	-6,00
	III-Sz-2	900	30	-7,50
	III-Sz-K	600	30	K
Oldalhatáron álló	III-O-1	700	30	-4,50
	III-O-K	550	30	K
Ikresen csatlakozó	III-Ikr-1	700	30	-7,50
	III-Ikr-K	550	30	K
Zárt sorú	III-Z-1	550	35 / 75*	-7,50
	III-Z-K	400	35 / 75*	K
Csoportos	III-Cs	180	75	-6,00
		FL-IV.	építési övezet	

A telekalakítások általános fogalmai
és szabályai

Szabadonálló	IV-Sz-1	900	30	-6,00
Oldalhatáron álló	IV-O-1	900	30	-4,50
	IV-O-K	800	30	K
Ikresen csatlakozó	IV-Ikr-1	900	30	-6,00
	IV-Ikr-K	700	30	K
Zárt sorú	IV-Z-1	700	35 / 75*	-6,00
		ÜÜ-V. / L-III.	építési övezet	
Szabadonálló	V-Sz-1	2000	10	-14,50
<p>Megjegyzés-típusok:</p> <p>K= Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség!</p> <p>* Csak mindkét oldalon zárt sorú beépítésű saroktelken alkalmazható!</p> <p>** Csak teljes közművesítettség esetén alkalmazható beépítési mód!</p> <p>A III és IV. övezetben az állattartásról szóló – illetékes - önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület, továbbá melléképületek elhelyezhetők.</p>				

Beépítési módok:



15.2. ábra: Beépítési módok és főbb adatok

A Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv *építési vonalakat* határozhat meg. Ezek hiányában - a kialakult állapotnak megfelelő - az építési vonalat elvi építési engedélyben kell meghatározni.

A telekalakítás tekintetében a fentiekén túl a földmérési munkálatok végrehajtására befolyással vannak:

- bizonyos területszervezési kérdések (lásd a 18. modult),
- területfelhasználási/ termőföld más célú hasznosításának szabályai (lásd a 18. modult), és
- telekalakítási engedélyezési eljárások.

4. 15.4 A telekalakítási eljárás főbb szabályai

A telekalakítási eljárás az *érdekeltek kérelmére* indul.

Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület

- rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá
- annak alakja, terjedelme, beépítettsége és
- megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően. (Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, **Étv.** [5]).

A telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - *úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyen.*

A földmérési munkát érintő *néhány általános* előírás:

- A telekalakítási hatóság *engedélye kell* a belterületi földrészletek alakjának bármilyen megváltoztatásához.

- Az építési telkek kialakításánál különösen fontos az adott építési övezetre engedélyezett legkisebb teleknagyság és szélesség betartása, összhangban a rendezési tervekkel is.
- Külterületen is kerülni kell az keskeny, ún. „nadrágszj-parcellák” kialakítását.
- Kerülni kell az indokolatlan töréspontok beiktatását a földrészletek határvonalába.
- Lakótömbök tervezésénél törekedni kell arra, hogy legalább 250 m-ként minimálisan gyalogutat kell tervezni.
- Ipari terület esetén a termelő beruházás területén kívül védterületet is kell biztosítani.
- Az építési telek közterületről megközelíthető legyen. Közutak és vasutak elhelyezése céljára (ha más jogszabályi előírás, szabályozási terv vagy helyi építési szabályzat nincs), legalább:
 - Gyorsforgalmi utak (autópálya, autótút) esetén 60 m,
 - Főutak esetén 40 m,
 - Országos mellékutak esetén 30 m,
 - Helyi gyűjtőutak esetén 22 m,
 - Kiszolgáló út esetén 12 m,
 - Kerékpárút esetén 3 m!
 - Gyalogút esetén 3 m,
 - Kétvágányú vasút esetén 20 m,
 - Egyvágányú vasút esetén 10 m

szélességű építési területet kell biztosítani.

Országos közutak mentén belterületen gyűjtőutakat, külterületen sárrázó utakat kel tervezni és lehetőleg egy vagy csak néhány kijáráttal megoldani a felhajtás lehetőségét a közútra.

Telekalakítás *csak jogerős telekalakítási engedély alapján érvényesíthető*. A telekalakítást a földhivatal engedélyezi, előírt esetekben az építésügyi hatóság és más hatóságok, ”szakhatóság”-ként való megkeresése után.

A telekalakítással kapcsolatos telekalakítási dokumentáció készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

4.1. 15.4.1 A telekalakítás fajtái és fontosabb szabályai

A telekalakításnak többféle változata ismeretes. Ezek a következőképpen csoportosíthatók.

A telekalakítások **fajtája szerint** lehetnek:

- a. telekfelosztás,
- b. telekegyesítés,
- i. telekhatárrendezés,
 - a. telekcsoport újraosztása.

A felsorolt telekalakításoknak többféle elnevezése (szinonímája) használatos arra is tekintettel, hogy milyen változást idéz elő. Ezek egy részét a következő definíciókban bemutatjuk, másokkal a 16. modulban találkozhatunk.

A *telekfelosztás* vagy megosztás egy földrészletnek két vagy néhány részre történő felosztása.

A *telekegyesítés* (összevonás) két vagy több telekből egy telek kialakítására irányuló telekalakítás.

A *telekhatárrendezés* vagy másképpen: telekhatárszabályozás egymás melletti földrészletek szabálytalan, sok töréspontú határának szabályosabb formájúvá történő, illetve a korábbi, beépíthetetlen telek beépíthetővé tétele érdekében történő átalakítását jelenti.

A telkek *csoportjának újraosztása* során előbb egyesíteni kell az érintett földrészleteket, azután kiosztani. Belterületen a kiosztás többnyire házhelyosztás vagy üdülőtelkek létrehozását szolgálja, külterületen általában mezőgazdasági parcellák jönnek létre. Amennyiben közterület kialakítása szükséges, úgy azt a területből ki kell venni, majd a fennmaradt területet a vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó *helyi építési szabályzat* elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési *telekké*, *telekké kell alakítani* az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

Építési telket és építési területet úgy kell kialakítani, hogy annak *alakja, terjedelme és megközelíthetősége a város (község) rendezési terveknek és az építésügyi szabályoknak is (továbbiakban együtt: építésügyi szabályok) megfeleljen.*

A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

A telekalakítás további szabályai

Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is *engedélyezhető*, ha az új telek, illetőleg telkek *területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak*. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a telekalakítási előírásoknak *jobban megfelelnek, mint a korábbi állapot szerint*.

Meglévő, beépített telket érintő telekalakítás *csak* akkor engedélyezhető, *ha* az előző bekezdésben foglaltakon túlmenően a *kialakuló telkek beépítettsége az építésügyi előírásoknak továbbra is megfelel* (vagyis a visszamaradó telek összterületéhez viszonyítva a beépítettségi % elfogadható). Ugyanezen előírás vonatkozik az olyan telkekre, amelyekre érvényes építési engedélyt adtak ki.

Ha az építésügyi szabályoknak megfelelő telekalakítás a telken fennálló *épitményt* részekre *osztaná*, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az építményt *elbontják*, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá a belső épületgépészeti hálózat és a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműcsatlakozások külön-külön bekötésével *önálló építményekké* (épületrészekké) alakították át.

Ha a terület egyébként megosztható, de az utcafronti szélesség nem megfelelő – a helyi építésügyi szabályzat vagy Szabályozási terv alapján – *legyezőszerűen* vagy *nyúlványos telekként* is megosztható (kialakítható). Azonban a nyúlványos (nyeles) teleknek a *nyél nélkül is* a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben *előírt méretűnek kell lennie*. Nyúlványos (korábbi kifejezéssel „nyeles”) telek akkor alakítható ki, ha a belső földrészlet közútról másként nem közelíthető meg. A nyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.

A meglévő épületeket tartalmazó ún. „tömbtelken” az épületek részére úszótelkek alakíthatók ki.

Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja legalább

- a. az épületet,
- b. az előlépcsőt és az épület körüli járdát,
 - i. az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint
 - a. az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért - a tömbtelken belüli - 1 méteres területsávot.

Az úszótelek kialakításának feltétele az épület önálló közműcsatlakozásának biztosítása.

A telekalakítási terv és az telekmegosztási elvi engedély korábbi jogintézményei megszűntek.

4.2. 15.4.2 A telekalakítási változási vázrajzok elkészítéséről

A telekalakítási dokumentációt építészeti-műszaki tervezési szakterületen geodéziai tervezési jogosultsággal és ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő, vagy a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályokban meghatározott földmérési és térképészeti szakképzettséggel rendelkező személy készíthet. De ha a telekalakítási dokumentációt a csak az említett szakképzettséggel rendelkező személy készíti, a dokumentáció minőségét, valamint a tartalmi és pontossági előírásoknak való megfelelését - felelős tervezőként - jogosultsággal rendelkező szakembernek kell tanúsítania a változási vázrajzon és a telekalakítási helyszínrajzon.

A szakhatósági hozzájárulásban a jegyző (mint az építési hatóság képviselője) a telekalakítást kezdeményező szervezetet vagy személyt – az építésügyi szabályoknak megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig – utak és közművek létesítésére vagy *költségeinek viselésére kötelezheti*.

A telekalakítást az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyzett jog nem gátolja*, csupán a telekalakítási tilalom. Az eljárás megindítását az ügyfél *megkeresése alapján* az ingatlan-nyilvántartásba *be kell jegyezni*.

Telekegyesítés és telekhatár-szabályozás akkor is engedélyezhető, ha a telek méretei nem lennének elegendőek új telek kialakításához (utóbbinak azonban elő kell segíteni a szabályosság növelését), ugyanakkor a *beépítettségre* vonatkozó mértéket figyelembe kell venni!

A vázrajz készítését a 46/2010 FVM sz. rendelet [9] vonatkozó előírásai alapján kell készíteni, figyelemmel a 11 és 12 modulban általánosságban leírtakra is.

A vázrajzot a földmérő földhivatali vizsgálatra és záradékolásra a telekalakítási eljárás megindítása előtt is benyújthatja. A földhivatal ekkor csupán az átvezethetőséget vizsgálja és tanúsítja.

A változási vázrajzot a kérelmezőnek és a tervezőnek (földmérőnek) *alá kell írnia* és a földhivatalnak záradékolásával igazolnia kell, hogy a vázrajz „*műszaki és ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas*”.

4.3. 15.4.3 A telekalakítási eljárás

A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők:

- a. telekalakítási *engedélyezési* eljárás,
- b. *egyesített* telekalakítási eljárás.

Az **egyesített** telekalakítási eljárás lefolytatására vonatkozó kérelem alapján

- a telekalakítás engedélyezésére és
- a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére (e fejezet alkalmazásában: változásátvezetési eljárás) irányuló eljárás indul meg.

A telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat:

- a telekalakítással érintett bármelyik telek bármelyik tulajdonosa,
- közös tulajdonban álló telek esetén bármelyik tulajdonostárs,
- aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít,
- az elbirtoklás megállapítása iránt polgári peres eljárást kezdeményező,
- ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, a tulajdonostársaknak a telek területnagyság szerinti többsége,
- az a személy, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott.

Egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelmet csak az a jogosult - nyújthat be, aki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására egyébként jogosult.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemnek a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvényben meghatározottakon túl a következő adatokat *kell tartalmaznia*:

- természetes személy kérelmező esetén a természetes *személyazonosító adatokat*,
- gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a gazdálkodó szervezet statisztikai számjelét,
- a telekalakítással érintett tel(k)ek *helyrajzi számát*, a tel(k)ek fekvése szerinti település megjelölésével,
- a kérelmezett telekalakítási *eljárás típusának* (telekalakítási engedélyezési eljárás vagy egyesített telekalakítási eljárás) megjelölését,
- a telekalakítás *fajtáját* (felosztás, egyesítés, határrendezés vagy telekcsoport újraosztása) és
- az igazgatási szolgáltatási *díj befizetésének igazolását*.

Az egyesített telekalakítási eljárás megindítására irányuló kérelemnek a fenteken túl *meg kell felelnie az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerinti előírásoknak is*.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelmet a földhivatalok honlapján közzétett *formanyomtatványon* kell benyújtani. A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez mellékelni kell a **telekalakítási dokumentációt**, a telekalakítás fajtájának függvényében. Amennyiben a telekalakítási eljárás megindításakor a kérelmező rendelkezik hatályos, záradékolt változási vázrajzzal, úgy 15.4.6.1 alpont 1.-6. sorszámaiban foglalt munkarészek ismételt benyújtása nem szükséges.

4.3.1. 15.4.3.1 A telekalakítási dokumentáció tartalma

1. az állami alapadatok adatszolgáltatási számlájának száma
2. a mérési és számítási jegyzőkönyv
3. a mérési és számítási vázlat
4. a koordinátajegyzék
5. a területszámítási jegyzőkönyv
6. a változási vázrajz és a hozzátartozó területkimutatás digitális adatállománya és ezek legalább 5 kinyomtatott példánya, eredeti aláírásokkal és bélyegzővel ellátva
7. a tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat
8. műszaki leírás [a készítő neve, felelős tervező neve, a munkaszám, a munka megnevezése, település, fekvés, érintett tel(k)ek helyrajzi száma(i), változás típusa a felhasznált hiteles adatok megjelölése]
9. vizsgálati jegyzőkönyv (ha a változás előtti és változás utáni telkek db száma együttesen 5-nél több)
10. az ingatlan-nyilvántartási térképi adatok felhasználásával, alkalmas (1:2000, 1:1000, 1:500) méretarányban elkészített *telekalakítási helyszínrajz*, amely a következőket tartalmazza:
 - a telekalakítással érintett telkek, a telekalakítás utáni állapot szerint,
 - a telekalakítással érintett telkeken meglévő építmények kontúrvonalai,
 - a bontás alatt álló épületek „bontás alatt” megjegyzéssel,
 - a telekalakítással érintett telken lévő összes építmény távolsága a tervezett telekhatártól, és a létrejövő telekméretek, beépített telek esetén a telkek eredeti és a telekalakítás utáni beépítési százaléka,

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti, a településrendezési eszközökben beépítésre szánt területeken lévő földrészleteknél 20%-nál nagyobb átlagos lejtésviszonyok esetén az 1 méterenkénti szintvonalak,

- utat érintő telekalakítás esetén az útkategóriának, a közút területváltozásának feltüntetése,

11. a digitális adatállományok [változási vázrajz, telekalakítási helyszínrajz, mérési és számítási vázlat, tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat PDF formátumban, változási állomány DAT adatsere-formátumban, egyéb munkarészek táblázatos, illetve dokumentum formátumban] nem újraírható adathordozón

12. a telekalakítási dokumentáció tartalomjegyzéke.

4.3.2. 15.4.3.2 A telekalakítási záradék

A telekalakítási engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő 30 munkanap. Amennyiben a telekalakítási dokumentáció záradékolása a kérelem benyújtása előtt megtörtént, az ügyintézési határidő 22 munkanap.

A földhivatal a telekalakítás engedélyezése esetén a változási vázrajzot: „**A telekalakítást a .../.../20... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.**” záradékszöveggel látja el.

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat jogerőre emelkedésétől számított *egy évig hatályos*.

Amennyiben a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajz földhivatali vizsgálata és záradékolása külön - megelőző - eljárás keretében történt, úgy a telekalakítási eljárásban a változási vázrajzot a földhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - *újra záradékolja*.

Az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem esetén a változásátvezetési eljárás a *beadvány szelvényezésével* a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését *követő* munkanapon indul meg.

Az egyesített telekalakítási eljárás esetén amennyiben a telekalakítási engedély másodfokon emelkedik jogerőre, a változásátvezetési eljárás a jogerős határozat *első fokú ingatlanügyi hatósághoz történő beérkezésének napján* indul meg.

Ha egyesített telekalakítási eljárás esetén a változásátvezetési eljárásra irányuló kérelem teljesítésére nincs lehetőség, a telekalakítási engedély jogosultja a szükséges okiratok benyújtásával az *egy éven belül külön ingatlan-nyilvántartási eljárás* megindításával *kérheti* a telek adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését.

A telekalakítási eljárásban a 15.4 sz. táblázat szerinti feltételek fennállása esetén, és az ott megjelölt szakkérdés elbírálása kérdésében a megjelölt hatóságokat szakhatóságként a földhivatalnak meg kell keresnie. Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a szakhatóságként kijelölt hatóság – hat hónapig felhasználható – **előzetes szakhatósági állásfoglalást adhat ki**.

Természetesen a földmérőnek arra kell törekednie, hogy a 15.4 sz. táblázatban szereplő szakhatóságok hozzájárulásának ne legyen akadálya, azaz a változási vázrajznak az adott társterület vonatkozó jogszabályi előírásait is ki kell elégítenie! Kiemelten mutatja ezeket a 15.3. sz. táblázat.

15.3: Társterületek egyes telekalakítás szakszerű végrehajtásához. táblázat -

Első fokú eljárásban
az építésügyi hatósági ügyekben első fokon eljáró építésügyi hatóság
a vízügyi hatóság (pl. halastó vagy más vizes létesítmény kialakítása tekintetében)
tűzvédelmi szakhatóság (telekhatár és épületek közti tűztávolság felülvizsgálata)

a telekalakítás he-lye szerint ille-té-kes megyei katasztrófavédelmi igazgatóság , a fővárosban a Fő-vá-rosi Polgári Vé-delmi Igazga-tóság
Bánya-kapitány-ság (bányászati területet és energiavezetéseket érintő földrészleteknél)
Nemzeti Közle-kedési Hatóság illetékes regio-nális igazgató-sága (út, vasút területre)
Nemzeti Közle-kedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság (repülőtér területére)
Nemzeti Közle-kedési Hatóság Kiemelt Ügyek Igazgatósága (víziutak, kikötők, vízpartok)
Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal területi szerve (erdőterületek megosztásánál)
Kulturális Örökségvédelmi Hiva-tal területi szerve (műemléki, régészeti terület)

Az előzetes szakhatósági állásfoglalás *csak a földhivatal által záradékolt változási vázrajz és területkimutatás alapján kérhető.*

A földhivatal a kérelem mellékleteként benyújtott telekalakítási dokumentációt 10 munkanapon belül megvizsgálja, és amennyiben a változási vázrajz adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ennek megfelelő **záradékkal látja el.** A földhivatal a záradékolt változási vázrajz (és a hozzá tartozó területkimutatás), valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles *másolatának megküldésével keresi meg a szakhatóságokat* állásfoglalásuk beszerzése céljából (ha előzetes – és még *érvényes* – szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre).

Amennyiben a telke(ke)t érintően változtatási vagy telekalakítási tilalom van feljegyezve, a telekalakítási kérelmet - a szakhatóságok megkeresése nélkül - a földhivatalnak *el kell utasítania.*

A földhivatal a telekalakítás engedélyezése esetén a fenti záradékkal ellátott változási vázrajzot a határozathoz mellékelve küldi meg a kérelmező részére.

Egyesített telekalakítási kérelem esetén az eljárás az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel és a térképi végleges átvezetéssel zárul.

15.4: A földhivatal telekalakítási eljárásában közreműködő szakhatóságok (4. melléklet a 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelethez). táblázat -

Ssz.	Bevonás és közreműködés feltétele	Szakkérdés	Első fokú eljárásban	Másodfokú eljárásban
1.	Telekcsoport újrasztása, telek megosztása, telkek egyesítése és telekhatár rendezése esetén	A helyi építési szabályzatnak, a szabályozási tervnek, ezek hiányában az általános érvényű kötelező építésügyi előírásoknak és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglalt	az egyéb (<i>nem telekalakítási</i>) építésügyi hatósági ügyekben első fokon eljáró építésügyi hatóság	az egyéb (<i>nem telekalakítási</i>) építésügyi hatósági ügyekben másodfokon eljáró építésügyi hatóság

A telekalakítások általános fogalmai
és szabályai

		feltételeknek való megfelelés.		
2.	Telekosztás és telek-határ-rende- zések, ha a telek- alakítást követően keletkező telkek közül a szomszédos telkeken a közös határvonal felől az építési helyen kívül eső épület áll.	Az épület helykije- lölésére vonatkozó tűzvédelmi előírások betartatása, vala- mint a szomszédos telkeken álló épüle- tek között tartandó tűztávolság mérté- kének, ennek hiá- nyá-ban a kialakítás, telekalakítás felté- teleinek meghatáro- zása.	első fokon eljáró tűzvédelmi szakhatóság	másodfokon eljáró tűzvédelmi szakhatóság
3.	Polgári védelmi épít-mény, óvóhely tel-kének kialakítása esetén.	A jogszabályban előírt polgári védel- mi követelmények érvényre juttatása érdekében.	a telekalakítás he-lye szerint ille-té-kes megyei katasztrófavédel- mi igazgatóság, a fővárosban a Fő-vá-rosi Polgári Vé- delmi Igazga- tóság	Országos Katasz- trófavédelmi Főigazgatóság
4.	Ha a telekalakí-tás a) bányatelket, b) szénhidrogén- szállító és gáz-el- osztó vezeték, valamint propán- bután töltő-telep biztonsági öve- zetét, c) megszünt föld-alatti bányák nyitva maradó területének jog- szabályban meg-ha- tározott hatás-te- rül-etét, d) a nyilván-tartott ásványi nyersanyag-vagyon előfor-du-lását vagy szén-hidrogén föld- alatti tárolására szolgáló földtani szerkezetet érint.	Annak elbírálása, hogy a telekalakítás a műszaki biztonság, az ásványvagyon- gazdálkodás követel-ményeinek, valamint a földtani követel-mé- nyeknek a kérelem- ben foglaltak szerint vagy további felté-telek mellett meg-felel-e?	Bánya- kapitány-ság	Magyar Bányá- szati és Földtani Hivatal
5.1.	Ha a telekalakí- tásra a vasúti pálya szélső vá-gá-nyának tenge-lyétől	Annak elbírálása kér-désében, hogy a telek-alakítás - a vas-út állagára, a	Nemzeti Közle- ke--dési Hatóság illetékes regio-	Nemzeti Közle- kedési Hatóság Központi Hivatala

A telekalakítások általános fogalmai
és szabályai

	számított 50 méteren belüli övezetben kerül sor, és engedélyes a vasúti pályahálózat működtetője hozzájárulásának a megtagadását vagy a hozzájárulásban előírt feltételeket sérelmesnek tartja.	vasúti forgalom biztonsá-gá-ra, a vasúti pályahálózat működtetője fenntartási, üzemeltetési feladatainak ellátására, fejlesztési terveinek végrehaj-tására gyakorolt hatása alapján - engedélyezhető-e.	nális igazgató-sága	
5.2.	Ha a telekalakítással új útterület jön létre.	A tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ügyi érdekek érvényre juttatása.	Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgató-sága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
5.3.	Ha a telekalakítás meglévő út területében változást eredményez és az érintett közútkezelő hozzájárulásának megtagadását vagy a hozzájárulásában foglalt feltételeket az engedélykérő sérelmesnek tartja.	A tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és ügyi érdekek érvényre juttatása érdekében a közútkezelői hozzájárulás felülbírá-lása.	Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgató-sága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
5.4.	Állandó, ideiglenes működésű repülőterek, le- és felszállóhelyek környezetét érintő telekalakítás esetében.	A tervezett telekalakítás nem korlátozza-e indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú légi közlekedést, illetve a repülőtéri létesítmények működését.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
6.	A víziutak medrét és a kikötők, átkelő, vízpartok és vízterületek telkét érintő telekalakítás esetén.	A tervezett telekalakítás nem korlátozza-e indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Kiemelt Ügyek Igazgatósága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
7.	Erdő megosztása.	A fenntartható erdő-gazdálkodás vizsgálata az erdőről, az erdő	Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal területi szerve	Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Központja

		védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 86. §-a alapján.		
8.	Ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, melyre az ingatlan-nyilvántartásban - jogi jellegként - régészeti lelőhely, régészeti védőövezet, illetve műemléki terület jogi jelleg ténye van feljegyezve, vagy amelynek helyrajzi száma szerepel a Kulturális Örökség-védelmi Hivatalról szóló 308/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (6) bekezdése szerinti adatbázisban	Annak elbírálása kérdésében, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e?	Kulturális Örökség-védelmi Hivatal területi szerve	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal központi szerve

4.4. 15.4.4 A telekalakítási engedély kiadása

Minden telekalakításhoz a földhivatal, mint telekalakítási hatóság engedélye szükséges.

Az engedély ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez az engedélyező záradékot tartalmazó vázrajzon túl *külön kérelemre* (és amennyiben tulajdonosi vagy vagyonkezelői változással is együtt jár) *szerveződésre, vagy megállapodásra* is szükség van.

A földhivatal köteles *vizsgálni, hogy a tervezett telekalakítás megfelel-e* az elvi telekalakítási engedélyhez leírt feltételeknek. Az *engedély megadását megtagadja, ha*

- a. a tervezett telekalakítás a meghatározott követelményeknek nem felel meg,
- b. a telket változtatási, telekalakítási tilalom terheli,
- i. valamely szakhatóság nem járult hozzá.

A telekalakítási engedély megadásáról vagy megtagadásáról szóló **határozatnak** a Ket. [10] vonatkozó előírásain túlmenően tartalmaznia kell:

- a telekalakítással érintett *telek címét* (a település és az utca nevét, a házszámát) a telekalakítás engedélyezése előtti és az engedélyezés eredményeként keletkező telkek *helyrajzi számát* és területét,
- a telekalakítási *engedély megadásának feltételeit*, (megtagadásának indokait),
- az egyedi hatósági *előírást*, amelyet a telekalakítási engedéllyel kapcsolatban az általános érvényű hatósági előírásokon és határozatokon túlmenően *alkalmazni kell*,
- a telekalakítási engedély érvényességének időtartamát.

A határozat tartalmazhat:

- az Étv. 24. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően a telekalakítás miatt szükséges mértékig az utak és a közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére vonatkozó tájékoztatást,
- rendelkezést a *helyi közút* területének a telekalakítással összefüggésben történő esetleges *lejegyzéséről*, illetőleg *hozzájegyzéséről*.

A telekalakítási engedély megadásáról, illetőleg megtagadásáról szóló *határozatot* kézbesítés útján *közölni kell*:

- a kérelmezővel,
- a tervezővel (változási vázrajz készítőjével),
- a telekalakítással érintett valamennyi telek tulajdonosával, hasznélvezőjével, kezelőjével, az esetleges jelzalog kedvezményezettjével,
- a közvetlenül szomszédos, a határozattal érintett ingatlannal közös határvonalú (telekhatárú) telkekkel rendelkezni jogosultakkal (állami tulajdonban álló ingatlan esetében a vagyongazdálkodókkal), akiknek adatait az építésügyi hatóság hivatalból, az illetékes földhivatal megkeresése útján szerzi be,
- az eljárásban közreműködött szakhatóságokkal,
- a telekalakítással érintett telek helye szerinti települési önkormányzattal.

A telekalakítási hatóság a telekalakítási engedély megadása esetén - ha a határozat jogerős és végrehajtható -, az engedélyezésre benyújtott telekalakítási terv, illetőleg változási vázrajz valamennyi példányát engedélyezési záradékkal látja el. A záradékolt telekalakítási vázlat, illetve telekalakítási terv vagy változási vázrajz 1 példányát az irattárba, 1 példányát műszaki nyilvántartásba helyezi, 1 példányát megküldi a telekalakítás helye szerinti települési önkormányzatnak, a többi példányát kiadja a kérelmezőnek. Kérelemre további példányokat is engedélyezési záradékkal lát el. (A szakhatóságoknak – mint szó volt róla – másolatokat juttat el.)

A telekalakítási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított *1 év elteltével érvényét veszti*, ha a tulajdonosok ez alatt az idő alatt - a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően - nem kérték a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, vagy újra történő záradékolását.

A földhivatal a telekalakítást engedélyező határozat érvényét érvényességi idején belül, kérelemre, *esetenként 1 évvel mindaddig meghosszabbít-hatja*, amíg - az engedélyező határozat rendelkezéseit érintő - általános érvényű és helyi szabályok, valamint a hatósági előírások - ideértve az ingatlan-nyilvántartási állapotot is - azt lehetővé teszik. Az engedély érvényének meg-hosszabbításáról mindazokat értesíteni kell, akik a határozatról korábban értesültek.

A telekalakítási engedélyt annak érvényességi idején belül az engedélyes *jogutódja is felhasználhatja*. Köteles azonban a jogutódlást - annak megfelelő okiratban történő igazolása mellett - a telekalakítási hatóságnak (földhivatalnak) írásban bejelenteni. Ennek alapján a jogutódlás - *e tekintetben* - engedélyezéséről a földhivatal határozatban rendelkezik.

Bizonyos kérdésekben speciális szabályozások vonatkoznak a Balaton kiemelt üdülőkörzetének területére és a Főváros területére.

5. 15.5 Összefoglalás, ellenőrző kérdések

A modulban összefoglaltuk a telekalakításokra vonatkozó igen szerteágazó jogi és szakmai szabályozásokat, előírásokat, eljárási szabályokat. Mindezek fontos ismeretek nemcsak a telekalakításokhoz, de általában a sajátos célú munkák végrehajtásához is, ezért tárgyaltuk külön fejezetben. (Az egyes telekalakítási feladatok végrehajtásának folyamatát és feladatait a 16. modulban találhatja meg.)

A fejezet áttanulmányozása után válaszoljon a következő kérdésekre!

1. Véletlenszerű kiválasztással adja meg 5-5 fogalom értelmezését a területfejlesztési és rendezési témakörben (megfelelő a felkészültsége, ha 4 fogalomra hiánytalanul válaszol).

2. Véletlenszerű kiválasztással adja meg 5-5 fogalom értelmezését az építési fogalmak témakörben (megfelelő a felkészültsége, ha 4 fogalomra hiánytalanul válaszol).
3. Mi a területrendezés fogalma, célja, feladata, eszközei?
4. Melyek a területrendezés alapidokumentumai?
5. Mit tud a Településszerkezeti tervről?
6. Mi a Szabályozási terv és mire vonatkozik?
7. Mi a HÉSz és mire vonatkozik?
8. Milyen jogszabályok vonatkoznak a telekalakításra és milyen vonatkozásban?
9. Milyen sajátos jogintézmények befolyásolhatják a telekalakításokat?
10. Mik a területkategóriák és milyen kategóriák léteznek?
11. Melyek a beépítési módok és miként befolyásolják a telekalakítást?
12. Mik az építési övezetek és az övezetek? Miként hatnak a telekalakításra?
13. Melyek a telekalakítás fajtái? Mi jellemzi ezeket?
14. Milyen (műszaki) szabályok vonatkoznak általában a telekalakításra?
15. Miből áll a telekalakítási dokumentáció? Mely munkarészeket nem kell mellékelni, ha a változási vázrajzot már záradékolta a földhivatal?
16. Mi a Tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat? Mi a telekalakítási helyszínrajz és mi a tartalma?
17. Milyen formái lehetnek a telekalakítási eljárásnak? Mi a különbség köztük? Ki kezdeményezheti és mit kell tartalmaznia a kérelemnek?
18. Mi a telekalakítási eljárás és mik a jellemzői?
19. Kiket értünk szakhatóságok alatt és mi a feladatuk? Miként kéri fel erre?
20. Mely szakhatóságoknak és milyen feladattal kapcsolatban van hatásköre?
21. Mikor kell megtagadni a telekalakítási engedély megadását és mi lehet ilyenkor még a teendő?
22. Mi az előzetes szakhatósági állásfoglalás és meddig lehet érvényes? Eddig érvényes a telekalakítási engedély? Mit lehet utána még tenni és milyen feltételekkel?

Irodalomjegyzék

Vincze L.: *Országos felmérés II.* NyME Geoinformatikai Főiskolai Kar jegyzet, Székesfehérvár, 2003

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. sz. törvény és végrehajtási rendeletei (a továbbiakban: Fttv)

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (INY tv) és végrehajtási rendeletei.

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és a területrendezésről (Tttv)

1997. évi LXXVIII. tv az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: Étv)

253/1997 (XII.20) Korm. sz. rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK)

A telekalakításról szóló 85/2000 FVM sz. rendelet

A 338/2006 (XII.23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól

46/2010 FVM sz. rendelet az állami földmérési alaptérképek felhasználásával készülő egyes sajátos célú földmérési munkák végzéséről és az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárások lefolytatásáról, valamint a földügyi szakigazgatásban működő adatszolgáltatás intézményi háttéréről és rendjéről

2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)