



MMK-GGT

HÍRLEVÉL

2023. június 28.

Kedves Kollégák!

Változások a telekalakítási szabályokban

Megjelent a Magyar Közlöny 91. számában a 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelet egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról, hatályba lép július elsején.

A minket érintő legfontosabb változás, hogy hatályon kívül helyezik a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendeletet, és a szabályai a 384/2016. Kormány rendeletbe kerülnek. Szerencsére nem csak technikai változás történik, hanem több rendelkezés változik, egyértelműsödik.

Az első ilyen, hogy a telekalakítási engedélyezési eljárásokban mit is kell vizsgálni. Eddig egy általános hivatkozás volt, hogy több jogszabálynak kell megfelelni. Ezután az építésügyi törvény 23. és 24. §-nak, a 384/2016 Korm. r. 23/E. -23/H. §-nak, továbbá a telekméretre, telekmélységre, telekszelességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókeretre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó településrendezési és építési követelményeknek kell megfelelni.

Telekegyesítés és telekhatár rendezés esetén a „jobban megfelel” kitélt továbbra is fenntartják, sőt kiterjesztik minden telekalakításra is. Itt sajnos maradt az „egyéb méretei” megfogalmazás, amit sokan sokféleképpen értelmeznek.

Az épületen áthaladó telekhatár esetét is részletesebben szabályozzák, hogy milyen feltételeknek kell ilyenkor megfelelni, sajnos a mindennapi gyakorlattal ellentétben előírták, hogy a telekalakítási engedély beadásakor már kell önálló közműcsatlakozás a különálló épületekhez.

A telekalakítási engedély iránti kérelemben nyilatkozni kell az építési engedéllyel, vagy bejelentéssel építhető épületekről is, ezek figyelembe vételével kell kialakítani a telkeket, és csatolni is kell – ha rendelkezésre áll – a helyszínrajzot.

Reméljük, hogy a telekalakítási kérelem nagyon időszerű változtatása is megtörténik július elejéig.

Egyértelműsödik a helyi építési szabályzattal nem rendelkező településeken, hogy a kialakult állapothoz való illeszkedés szabályait kell betartani. Az illeszkedés akkor teljesül, ha a szomszédos telkek jellemző telekméreteit a kialakítani kívánt telkek méretei elérik, továbbá a szomszédos telkek jellemző beépítettségét a kialakítani kívánt telkek beépítettsége nem haladja meg, valamint az OTÉK elő-, oldal- és hátsókeretre, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásai teljesülnek. Az illeszkedés vizsgálatánál csak a térképi adatbázisban szereplő épületeket kell figyelembe venni.

Összeállította: Hajdú György