



MMK-GGT



HÍRLEVÉL

2026. január 5.

Kedves Kollégák!

Jogszabályi változások a földmérésben

A Magyar Közlöny 159. számában jelent meg a 448/2025. (XII. 29.) Kormány rendelet az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításairól.

A rendelet tervezetét véleményezte a tagozat, észrevételeink többségét elfogadta a jogalkotó. Az alábbiakban a változások lényegét foglaljuk össze, de további részletek miatt érdemes a jogszabályokat alaposan megismerni.

A rendelet tisztázza az építőipari tervezések alapját szolgáló tervezési alaptérkép fogalmát és készítésének feltételeit a 327/2015. (XI.10.) Korm. r. kiegészítésével.

A tervezési térkép fogalma e rendeletet követően megjelenik a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024 (IX. 30.) Korm. rendeletben is. (TÉKA)

Módosul az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló, 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet is.

A rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba. De a szakmai tevékenységünket érintő módosítások a kihirdetést követő tizenhatodik napon, míg a TÉKA, szakmánkat érintő változásai a kihirdetést követő hatvanadik napon lesznek hatályosak.

Az egyéb célú földmérési és térképészeti tevékenységgel összefüggő szakmagyakorlás részletes szabályairól szóló 327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet módosítása

A rendelet kiegészül a tervezési alaptérkép fogalmával. Egyértelműsítve, hogy tervezési tevékenység csak geodéziai felmérést követően végezhető. A módosítás szabályozza a tervezési alaptérkép készítésének feltételeit.

A tervezési alaptérkép készítése előtt - a tervezési területet egyértelműsítendő – az érintett földrészletet ki kell tűzni a 8/2018. (VI.29.) AM rendeletnek megfelelően. Ha a kitűzés korábban már megtörtént, bizonyos feltételekkel felhasználható a tervezési alaptérkép készítése során az akkori dokumentáció. További engedményt tesz a jogalkotó a területmértékek terén. Meghatározott esetekben a tervezővel egyeztetve kell a kitűzést elvégezni a tervezési területre szabva azt. A tervezési célú felmérés területi mértékében alkalmazható könnyítések a 281/2024. (IX. 30.) Korm. r. 1. mellékletének módosítása tér ki.

A tervezési alaptérkép kiegészül egy műszaki leírással, melynek tartalmát a rendelet módosítás részletesen kifejti.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet módosítása

Módosul a telekalakítási helyszínrajz tartalma. A megfogalmazás szerint „legalább a változási vázrajznak megfelelő” tartalommal, a tervezett határvonalak egyértelműen azonosítható feltüntetésével kell elkészíteni.

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

Szakmánkat érintő változás, hogy az építési helyet az általunk szolgáltatott tervezési alaptérkép figyelembe vételével kell a tervezőnek megállapítani.

A kiegészítő rendelkezés szerint, ha a térképi és természetbeni állapot között a vonatkozó rendeletben megállapított hibahatárt meghaladó az eltérés, akkor a két határvonal közül azt kell figyelembe venni, amely a felmért, és tervezéssel érintett telekből kisebb részt határol le.

A 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 6. § (5) alapján, ha hibahatáron túli eltérést tapasztalunk és a korábbi munkarészek alapján térképezési hibát vélünk felfedezni, akkor annak kivizsgálását tervezési térkép készítésekor is kezdeményeznünk kell az ingatlanügyi hatóságnál.

281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről módosítása

A rendelet építészeti- műszaki tervdokumentáció tartalmát leíró 1. mellékletében a korábbi 0,5 métert meghaladó terepszint különbség, mint a geodéziai felmérés feltétele megszűnik.

Helyette bővebb kitételekkel és engedményekkel dolgozhatunk:

- új építmény esetén a telek teljes területére kell elvégezni,
- 1 hektárt meghaladó földrészlet esetében, ha a tervezéssel érintett területrészt nem éri el az összterület 25%-át, a tervezéssel érintett területrészt kell elvégezni,
- meglévő építmény bővítése esetén a tervezéssel érintett telekrészre kell elvégezni.”

Összeállította: Boór Attila