

A Kormány

-----  
rendelete

**egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról**

A Kormány

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 5. és 6. pontjában,

a 2. és a 4. alcím tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 22. és 23. pontjában,

a 3. alcím tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 29. és 34. pontjában,

az 5. alcím tekintetében a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 31. § (1) bekezdés *a)* pont *ac)* alpontjában

kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosítása**

**1. §**

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a következő 122. és 123. §-sal egészül ki:

„122. § (1) Hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor

*a)* a 10. § (3)-(7) bekezdés, a 10/A. §, a 29. § (2b), (5)-(7) és (10)-(14) bekezdés, a 42. és 47/A. §, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni,

*b)* a 31-41. §, a 43-47. §, a 48. és 49. §, valamint ezekkel összefüggésben az 1. számú melléklet hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott kérdésekben

*a)* az e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen,

*b)* az e rendelet 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának a 2013. január 1-jét követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről,

valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt e rendelet 2021. július 15-én hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen,

c) a településtervvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet e rendelet hatályos II. Fejezetével és mellékleteivel együttesen kell alkalmazni hatósági eljárások és bejelentések során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor.

123. § E rendeletnek az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló .../2023. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: MódR8.) megállapított 1. számú melléklet 89a., 102a., 114a., 130a. és 133b. pontját a MódR8. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban, valamint a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosításakor, településterv készítésekor is alkalmazni kell.”

## 2. §

Az OTÉK 1. számú melléklete az *1. melléklet* szerint módosul.

## 3. §

Az OTÉK

a) 115. § (2) bekezdésében az „a MódR3. által” szövegrész helyébe az „az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról szóló 477/2017. (XII. 28.) Korm. rendelettel” szöveg,

b) 121. § (5) bekezdésében az „(1)-(4)” szövegrész helyébe az „(1)-(3)” szöveg lép.

## 4. §

Hatályát veszti az OTÉK

a) 115. § (1) bekezdése,

b) 121. § (4) bekezdése.

## **2. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosítása**

## 5. §

Hatályát veszti a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése.

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

## 6. §

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R1.) 23/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzat telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, elő-, oldal- és hátsókertre, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásainak megfelelő-e.”

## 7. §

Az R1. a következő 23/E-23/I. §-sal egészül ki:

„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 közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.

(2) Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúti csatlakozását biztosítani szükséges és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.

(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve 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 korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretetek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapot elérését segítik elő.

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

(6) Telekalakítással érintett beépített, vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

23/F. § (1) A tömbtelken a már meglévő épületek részére úszótelkek alakíthatók ki.

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

a) az épületet,

b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,

c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint  
d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot.

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

23/G. § (1) Ha a telek területe a vonatkozó előírások szerint megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, 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.

23/H. § A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.

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 teljes körűen -, 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 meglévő épület fő rendeltetése szerinti használatot nem korlátozza, és nem lehetetleníti el, figyelemmel a szomszédos ingatlanokra is, és

c) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet elő-, oldal- és hátsókertre, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásai teljesülnek.

(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.”

## 8. §

Az R1. a következő 32. §-sal egészül ki:

„32. § E rendeletnek az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló /2023. Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr2.) megállapított 23/B. § (1) bekezdését,

valamint 23/E-23/I. §-át a Módr2. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

**4. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet módosítása**

**9. §**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) 61. § (2) bekezdés *b)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az adatszolgáltatást a 10. mellékletben foglalt adatok vonatkozásában)*

„*b)* a 10. melléklet 26-27. és 119–121. sorában szereplő adatok tekintetében az adott sorban meghatározott szerv”

*(biztosítja.)*

**10. §**

Az R2. 78. § (1) bekezdés *b)* pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet)*

„*b)* a) pont hatálya alá nem tartozó készítése és módosítása során, a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit”

*(kell alkalmazni.)*

**11. §**

Az R2. 50. alcíme a következő 78/D. és 78/E. §-sal egészül ki:

„78/D. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosítása, valamint a településterv, a településfejlesztési terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a kézikönyv és a településképi rendelet (e § és a 78/E. § alkalmazásában, a továbbiakban együtt: településterv) készítésére és módosítására indított egyeztetési eljárás esetén a véleményezést kezdeményező önkormányzat választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételel történő egyeztetési eljárást azzal, hogy az egyeztetési eljárásra a VIII és a IX. Fejezetben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a 61-74. §-ban foglaltakat a következő eltéréssel kell alkalmazni:

a) a településtervet és annak módosítását, az esetleges hiánypótlást és a terv szükségessé vált átdolgozását – egyeztetés keretében – a polgármester az elfogadás előtt biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével, pdf/A formátumban kézbesíti a 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervezetnek, valamint ha készül környezeti értékelés, a településtervet és annak módosítását a környezeti értékeléssel együtt biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kézbesíti az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervezetnek,

b) az a) pont szerinti szervek véleményüket biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével küldik meg az önkormányzatnak és az állami főépítésznek,

c) a partnerségi egyeztetés a 65. § szerint, de az E-TÉR felületen kívül történik azzal, hogy a véleményeltérés esetén felmerülő egyeztetés is az E-TÉR felületen kívül történik, és a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket nem kell feltölteni az E-TÉR felületre,

d) a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével megküldi az állami főépítésznek a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleményét, valamint az ez alapján véglegesített tervezetet pdf/A formátumban,

e) az állami főépítész biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kezdeményezi a záró szakaszban az egyeztető tárgyalást, továbbá az egyeztetésről készült jegyzőkönyvet az önkormányzatnak az a) pont szerinti szervezetnek, valamint a záró szakmai véleményt az önkormányzatnak biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével küldi meg,

f) az elfogadott rendeletet és önkormányzati határozatot a jegyző az elfogadását követően, a közzététellel egyidejűleg megküldi hitelesített pdf/A formátumban – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére, vagy a megküldés helyett – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek számára, és

g) a jogszerűség ellenőrzésére és biztosítására a 73. § (1) bekezdésében és a 74. §-ban foglaltakat alkalmazni kell azzal, hogy megküldés biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történik.

(3) A Lechner Tudásközpont a településtervek, kézikönyvek és településképi rendeletek készítéséhez és módosításához, valamint a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok készítéséhez az adatszolgáltatást az E-TÉR felületen keresztül biztosítja azzal, hogy az 57. § a) pontja szerinti alaptérképet DAT és shape formátumban szolgáltatja az önkormányzatoknak.

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

78/E. § E rendeletnek az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló ..../2023. (.....) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.3.) megállapított 78. § (1) bekezdés b) pontját és 78/D. §-át a Mód. Kr.3. hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítésénél és módosításánál is alkalmazni kell azzal, hogy az egyeztetési eljárás

soron következő eljárási cselekményénél lehet áttérni a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történő egyeztetésre. Az eljárást megindító önkormányzat a 78/D. § (2) bekezdés f) pontja szerinti megküldést vagy elérhetőség biztosítást követően az E-TÉR felületen az adott eljárást lezárja.”

## **5. A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet hatályon kívül helyezése**

### **12. §**

Hatályát veszti a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet.

## **6. Záró rendelkezések**

### **13. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

Orbán Viktor s.k.  
miniszterelnök

1. Az OTÉK 1. számú melléklete a következő 89a. ponttal egészül ki:

„89a. Nyúlványos telek: a telekfelosztás során keletkező, telektömbön belüli olyan telek, amely csak – a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.”

2. Az OTÉK 1. számú melléklete a következő 102a. ponttal egészül ki:

„102a. Saroktelek: olyan telek, amelynek van legalább két csatlakozó homlokvonala, amelyek egymással  $45^0$ - $135^0$  szöget zárnak be.”

3. Az OTÉK 1. számú melléklete a következő 114a. ponttal egészül ki:

„114a. Telek homlokvonala: a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala.”

4. Az OTÉK 1. számú melléklete a következő 130a. ponttal egészül ki:

„130a. Tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek.”

5. Az OTÉK 1. számú melléklete a következő 133b. ponttal egészül ki:

„133b. Úszótelek: a 130a. pont szerinti tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek.”