Dr. Barta Judit

Tervezési alaptérkép

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

- **OK:** a térképi és a természetbeni telekhatár sok esetben nem egyezik, csak földmérő mérnök jogosult megállapítani.

- **Fogalom 2. § 9. pont**

A tervezési alaptérkép

az építőipari tervezések

egységes geometriai alapjait biztosító,

a hatályos ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kötelező felhasználásával

készített digitális térképi ábrázolás,

327/2015. (XI. 10.) Korm. rendelet

- 3. § (1) **Geodéziai tervezői minősítés** szükséges tervezési alaptérképek készítéséhez
- A tervezési alaptérkép az építész számára egzakt adatokat szolgáltat, az épület helye és méretei pontosan meghatározhatók, továbbá a hatóság ellenőrzését is megalapozza.
- A kitűzés célja, hogy a telekhatár kérdése a tervezési fázisban tisztázódjon, lehetőség szerint a hibahatárt meghaladó eltérés feloldódjon.
- Az építésügyi hatóság a tervezési alaptérkép meglétét ellenőrzi, a kitűzést magát nem! A kitűzés helyessége a geodéziai tervező szakmai felelőssége.

Kitűzés

- **8/2018. (VI. 29.) AM rendelet** az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól

1. § 7. **kitűzés:** a kitűzés időpontjában a hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban tárolt földrészlet jogi határpontjainak – megrendelői igény esetén egyéb pontjainak – helyszíni azonosítására, illetve kijelölésére irányuló földmérési tevékenység;

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

- **44. § (6)** Az építési hely tervezési alaptérkép alapján határozható meg.
- Ha a térképi és a természetbeni állapot között **hibahatárt meghaladó eltérés van,** az építési hely megállapításánál, a térképi és a természetbeni telekhatár közül azt a telekhatárt vagy telekhatárszakaszt kell figyelembe venni, **amely az építési tevékenységgel érintett telekből kisebb méretet határol le.**

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

-Tervezési alaptérkép, geodéziai felmérés kell

- új építmény esetén a telek teljes területére
- 1 hektárt meghaladó földrészlet esetében, ha a tervezéssel érintett területrész eléri, meghaladja az összterület 25%-át, a telek teljes területére
- 1 hektárt meghaladó földrészlet esetében, ha a tervezéssel érintett **területrész nem éri el az összterület 25%-át**, **a tervezéssel érintett területrészre**
- meglévő építmény bővítése esetén a **tervezéssel érintett telekrészre .**
- **Másik felfogás, amihez helyszínrajz kell!!!**

Kitűzés menete

- Földmérő adatszolgáltatást kér a földhivataltól: digitális alaptérkép kivágatát, a digitális földkönyvet és minden korábbi releváns földmérési munka munkarészeit.
- Kiértesíti az érintett szomszédokat
- Földmérő kimegy a helyszínre
- Elvégzi a geodéziai felmérést, jegyzőkönyvet vesz fel, érintettek nyilatkoznak a kitűzendő telekhatár elfogadásáról
- Méréseket feldolgozza, elkészíti a tervezési alaptérképet, megjelöli a telekhatárt,
- Beadja a tervezési alaptérképet, földhivatal vizsgál, záradékol

Térképi és természetbeni állapot eltérése

- Hibahatáron belüli az eltérés, a természetbeni határ kerül kitűzésre
- Hibahatáron túli az eltérés:

1. építtető rovására, feleknek meg kell állapodni, ha nem, szomszédjogi igényérvényesítés, jegyzői, vagy bírósági eljárás, ha nem történik semmi, a természetbeni határt jelölik ki (TÉKA)

2. az eltérés lehet az építtető javára, ebben az esetben a TÉKA szerint a térképi határra történik a kitűzés.

Mikor nem kell a telekhatárt kitűzni?
327/2015 (XI.10) Kormányrendelet

- **9/A. §** (1) A (4) és (5) bekezdés kivételével
- (4) a **korábbi kitűzés eredménye is felhasználható** –, ha az érintett telek kitűzése **a tervezési alaptérkép elkészítésére irányuló tevékenység megkezdését megelőzően megtörtént** és ezen kitűzés dokumentációja rendelkezésre áll, a helyszínen a kitűzött birtokhatárjelek megtalálhatók, valamint az ing. nyíl. térképi adatbázis adattartalma az érintett telek határvonala vonatkozásában nem változott.
- (5) Olyan nyomvonalas jellegű tervezési terület esetében, amelyek hosszúsága a 250 métert, illetve olyan földrészletek esetében, amelyek területe az 1 hektárt meghaladja, a földrészlethatár kitűzését **a tervező által meghatározott részletpontok tekintetében kell elvégezni.**

Mit kell tartalmaznia a tervezés alaptérképnek?+ műszaki leírás

- **<u>327/2015. (XI. 10.) Korm. rend.</u>** 9/A. § (2) bek.].
- A tervezési alaptérképet úgy kell elkészíteni, hogy az tartalmazza az építészeti-műszaki tervezéshez szükséges
  - állami ingatlan-nyilvántartási térképi állapotot,
  - a kitűzött telekhatárt,
  - az aktuális természetben azonosítható határvonalakat, tereptárgyakat,
  - meglévő építményeket,
  - meglévő fákat,
  - meglévő csatlakozó közutak objektumait és
  - ha a kitűzést követően a természetbeni határ áthelyezésre kerül, akkor az áthelyezett természetbeni határvonalat .

Hibahatár

- A hibahatár mértékét **az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet mellékletei** tartalmazzák táblázatos formában.
- Az adott földrészletre vonatkozó hibahatárt a földhivatali nyilvántartás alapján a geodéziai tervező tudja meghatározni. Ez a hibahatár 10 cm-től akár több méterig is terjedhet.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épelj.)

- 2026. február 27-től
- **1. melléklet**
- **3.2. Tervlapok**
- 3.2.1. A vektoros formátumban átadott tervezési alaptérkép alapján készített helyszínrajz,
- **3.4. Szakági dokumentációk**
- 3.4.1. Tervezési alaptérkép.

Egyszerű bejelentés

- új lakóépületre vonatkozó, vagy meglévő bővítése egyszerű bejelentési eljárás esetén a bejelentéshez minden esetben mellékelni kell az **Épelj. 1. melléklet 1.-3. pontjában** meghatározott tartalmú építészeti-műszaki tervdokumentációt.
- **3.2. Tervlapok**
- 3.2.1. A vektoros formátumban átadott tervezési alaptérkép alapján készített helyszínrajz,
- **3.4. Szakági dokumentációk**
- 3.4.1. Tervezési alaptérkép.

Uni-Miskolc | Miskolci Egye | nyilvantarto.u | jogtar - Keres | Jogtár® | Építési jog | K | Építési jog | Te | Építési jog | T
https://epitesijog.hu/13715-tervezesi-alapterkep-2026-februar-27-tol-minden-epitesi-engedelyezesi-eljarasban-kotelezo
Csevegés

ÉPÍTÉSIJOG.HU
PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN

Kérdések-válaszok | Magyarázatok | Fogalomtár | Változások | Előfizetés | Bejelentkezés

BÍRSÁGKALKULÁTOR
az építésügyi bírság meghatározásához
Érdekel

Időben értesítjük önt a jogszabályváltozásokról
Kérje INGYENES hírlevelünket!
Feliratkozás

Keresés
Találja meg gyorsan a választ építési jogi kérdéseire!
Keresés...

Főoldal › Tervezési alaptérkép: 2026. február 27-től minden építési engedélyezési eljárásban kötelező

Tervezési alaptérkép: 2026. február 27-től minden építési engedélyezési eljárásban kötelező

Építésijog.hu
5627 követő
Oldal követése

22°C
Tiszta égbolt
Keresés
22:11
2026. 05. 26.