



Tárgy: Észrevételek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata tervezetéhez
– 2024.08.06.

Gombos Márk részére

helyettes államtitkár

Építési és Közlekedési Minisztérium
1358 Budapest, Pf. 14.

Tisztelt Helyettes Államtitkár Úr!

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet tervezetét köszönettel megkaptam. Jelen levelem mellékleteként továbbítom a Magyar Építész Kamara (MÉK) tagozatai és a területi kamarák észrevételeit, valamint javaslatait, de egyúttal jelzem, hogy a nyári szabadságolások időszakában a dokumentum terjedelme és a rendelkezésre álló rövid véleményezési határidő együttesen igen megnehezítette az anyag teljeskörű feldolgozását.

Főbb észrevételeim az alábbiak:

A „3. Rendeletől való eltérés a helyi építési szabályzatban” cím számos szakmailag indokolt elemet tartalmaz, azonban több ponton további kérdéseket vet fel, melyeket kormányrendeleti szinten - esetenként új elemként, másutt további részletszabályokkal- rendezni szükséges. A „4. Az egyedi eltérés” szabályai új szemléletet tükröznek, azonban a rendszerben eljárási szempontból még számos hiányosság tárható fel és sok esetben megkérdőjelezhető, aránytalan az eltérés lehetséges mértéke. Fentiek alapján kérem a jogalkotót az eltérési szabályok -a MÉK Terület- és Településrendezési Tagozata véleményének figyelembevételével történő- kitisztázására.

Az „5. Értelmező rendelkezések” pontban szereplő fogalmak esetenként további pontosításra és kiegészítésre szorulnak, erre vonatkozóan a mellékelt vélemények számos javaslatot tartalmaznak.

A II-XI. fejezetek rendelkezései között számos kisebb pontosítást igénylő elem található, de ezek mellett több hangsúlyos kérdés is felmerül. Ezekre a megküldött észrevételek részben módosító javaslat, részben kérdésfelvetések formájában részletekbe menően rávilágítanak.

A jogszabálytervezetek egyeztetésében továbbra is készséggel és szívesen állok rendelkezésére.

Budapest, 2024. augusztus 6.

Üdvözlettel,

Hajnóczy Péter
a Magyar Építész Kamara
elnöke



Erről értesül:

1. Címzett (e-mail)
2. Irattár



MEGJEGYZÉSEK ÉS JAVASLATOK **a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatának tervezetéhez**

Az OTÉK (TEKA) közlekedésre vonatkozó előírásainak felülvizsgálata

Az észrevételeink közül nagyon kevésre reagál az új előírás. Ezek közül a fontosabbak, amelyekkel nem foglalkozik:

- Az utak területbiztosítására vonatkozó értékek egyáltalán nem változtak (28§, a régi 26§ helyett)
- A járművek elhelyezésére előírások
 - nem differenciálnak a mérettől függően (pl. 30 m²-es vagy 300 m²-es lakás)
 - nem függetlenek a létesítmény elhelyezkedésétől (városközponti luxushotel és autópálya motel)
 - nem tesz különbséget dolgozók és látogatók parkolási igénye szerint
 - a közösségi közlekedéshez kapcsolódó parkolóigényben nincs megkülönböztetve a dolgozói és csak a területi hatásvizsgálat alapján meghatározó P+R igény
 - különösen értelmetlen az autóbussz megállóhoz kapcsolódó parkolóigény.

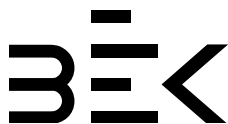
A parkolóhely méreteinél:

1. A személyautó méretére megadott 4,8 x 1,8 m helyett a jelenlegi járművek jelentős része 5,0 x 1,9 m.
2. A határolófalnál előírt 0,5 m kiemelt szegély legfeljebb közforgalmú garázsokban lehet indokolt.

Budapest, 2024. július 31.


Eltér István
elnök





MEGJEGYZÉSEK ÉS JAVASLATOK

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatának tervezetéhez

A „TÉKA” tervezete új néven, de lényegében a hatályos „OTÉK” szerkezetét és tartalmát követi, miközben a Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény jelentős szemléleti változást jelent az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényhez képest.

Megjegyzések és javaslatok a tervezethez

A Kormány .../2024. (.....) Korm. rendelete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról	MEGJEGYZÉS / JAVASLAT
2. Építésügyi követelmények	<p>Pontosabb lenne az „építésügyi követelmények” helyett építési követelmények vagy építésjogi követelmények használata (az „építésügy” az államigazgatás építés ügyekre kiterjedő részterülete).</p> <p>Az építésügy kifejezést a városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvénycikk 19.§ vezette be: „Építéshez, valamint épület használatbavételéhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.”</p>
4. § (5) Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó	<ul style="list-style-type: none">● Az önkormányzati rendeletben meghatározott szabályozási jellemzőktől, értékektől (beépítettség, beépítési magasság, szintterületi mutatószíntszámtól, zöldfelülettől stb.) történő eltérés ebben a formában azt jelenti, hogy önkormányzat jogkörében alkotott rendeletet egy hatósági eljárás során felül lehet írni, ami sért(het)i az önkormányzat helyi viszonyok szabályozására kapott jogait és ellentmond a jogalkotás rendjének.● Értelmezésem szerint az egyedi eltérésnek lehet helye a folyamatokban, de csak a településrendezési terv egyeztetési eljárása során, a jogalkotási folyamat részeként; a jogszabály hatósági eljárásban történő módosítása nem jogszerű.
a) terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet nagyobb,	Mi alapozza meg az 5% értéket? (kertvárosias lakóterület esetében a maximum 35% helyett 40%, ami 14%-os növekedés)
b) beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1 méterrel lehet nagyobb,	Mi alapozza meg az 1 m értéket? (műszaki indok? fejlesztési előny?)

c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m²/m² értékkel lehet nagyobb,

Mi alapozza meg a 0,2 m²/m² értéket?
(például: kertvárosias területeken általában 0,5 alatti értékeket alkalmaznak, amelyek esetében a +0,2 m²/m² növekmény a terhelés +40%-os növekedését jelenti)

d) szintszámánál legfeljebb egy szinttel lehet nagyobb,

Mi alapozza meg az 1 értéket?
(földszint helyett kétszint?)

e) zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet kisebb.

Mi alapozza meg az 5% értéket?
(településközponti vegyes terület esetében az előírt 15% 10%-ra csökken, miközben a mikroklíma javítása lenne a cél)

(6) Az egyedi eltérés mértéke a kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma tekintetében – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 %-os is lehet.

Az előírás („az építési telek és telek gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés”)
ellentétes az építési telek fogalmával, mert a 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontja szerint:

„27. **építési telek:** az a telek amely,
a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,
c) **a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül,** és
d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;”

A törvény szerint az a telek, amely gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés, **nem építési telek.** Ugyanakkor élet- és vagyonvédelmi okokból (mentők, tűzoltó, katasztrófavédelem stb.) indokolt a megfelelő megközelíthetőség.

5. § E rendelet alkalmazásában

3. *Alacsony hajlásszögű tető:* olyan tető, amelynek a hajlásszöge az 5° szöveget meghaladja és hajlásszöge a 25° szöveget nem éri el.

Célszerű lenne, ha a lejtés a könnyebben ellenőrizhető % maradna:
lapostető: < 10% (< 5° = < 8,75%)
alacsony hajlásszögű tető: 10-45%
(> 5° = 8,75%, < 25° = < 46,63%)
magastető: > 45% (> 25° = > 46,63%)

5. *Apartman*: olyan szállás jellegű üdülő rendeltetési egység, amelynek helyiségei együttesen teszik lehetővé a pihenést, főzést, mosogatást, étkezést, tisztálkodást, illemhely-használatot.

A normaszöveg szerint a lakás és az apartman között annyi a különbség, hogy az apartman **szállás jellegű üdülő rendeltetési egység**, amelyben nem kell biztosítani „*az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását*” (amit el kell helyezni) és „*az otthoni, irodai jellegű munkavégzést*” (egy laptop azért el fog férni), vagyis a használati mód lényegében azonos, az építmény típusa eltérő (*szállás jellegű üdülő rendeltetési egység*).

● *A lakás fogalma: 126.§ (1)*

„*A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé*

a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, étkezést és mosogatást,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,

d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,

e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.”

További javaslatok:

Célszerű lenne a rendeltetés és a használati mód definiálása:

● rendeltetés az a használat, amelyre az építményt, rendeltetési egység hatósági engedélyt kapott,

● a használati mód az, amire az építményt, rendeltetési egységet ténylegesen használják. (például egy lakás rendeltetése lakás, de ha ugyanazt a lakást irodaként használják, akkor a használati módja iroda, de – az ingatlanylevélváltás, illetve átalakítás nélkül – a rendeltetése lakás marad.

12. *Árkád*: az építmény földszintjének a szabad tér felé jellemzően csak tartószerkezetével határolt és jellemzően hosszoldalán nyitott, közterületi kapcsolat esetén többnyire közhasználat céljára szolgáló területe.

Árkád: az építmény földszintjének a szabad tér felé jellemzően csak tartószerkezetével határolt és közterületi kapcsolat esetén jellemzően közhasználat céljára szolgáló területe. (az árkád lehet az épület rövidebb oldalán is)

13. *Áthajtó*: építményen átvezető, járműközlekedésre is szolgáló tér.

Áthajtó: építményen átvezető, járműközlekedésre is szolgáló tér, **sajátos közterület**.

A Kormány .../2024. (.....) Korm. rendelete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról	MEGJEGYZÉS / JAVASLAT
14. <i>Átjáró</i> : építményen átvezető, gyalogsközlekedésre szolgáló tér.	<i>Átjáró</i> : építményen átvezető, gyalogsközlekedésre szolgáló tér, sajátos közterület .
23. <i>Egy szintes növényállomány</i> : a zöldfelület csak gyepszinttel, vagy csak cserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel fedő növényzet.	Szükséges-e a fogalom? A tervezet nem alkalmazza ezeket a fogalmakat, alkalmazásukra nem ír elő követelményt, számítási határértéket.
45. <i>Három szintes növényállomány</i> : a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.	Szükséges-e a fogalom? A tervezet nem alkalmazza ezeket a fogalmakat, alkalmazásukra nem ír elő követelményt, számítási határértéket.
62. <i>Két szintes növényállomány</i> : a zöldfelületet egyszerre gye- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gye- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.	Szükséges-e a fogalom? A tervezet nem alkalmazza ezeket a fogalmakat, alkalmazásukra nem ír elő követelményt, számítási határértéket.
147. <i>Telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület</i> : műanyag gyeprács, zöldtető, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.	A mélygarázsok felett kialakított medencék?
41. § (1) <i>A barnamezős kataszterben szereplő telkek</i>	
c) a zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani és	de a számítással biztosítani kell az előírtat vagy semmit?
45. § (1) Az építési telek – továbbá ha indokolt – a telek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési hely határozza meg úgy, hogy	A „telepszerű beépítési módra” és a „tömbtelekre” vonatkozó előírások törlése javasolt (az úszótelek fogalmának csak tulajdonjogi rendezés szempontjából lehet jelentősége, mert így önálló helyrajzi számon tartható nyilván, más módon célszerű megoldani). ● A tervezet nem határozza meg a „telepszerű beépítési mód” fogalmát. ● A tervezet nem részletezi a „tömbtelek” Méptv 16.§ 128. pontjában meghatározott fogalmát. ● A tömbtelek visszavezetése teljesen indokolatlan, mert elvileg (ha jogszabály nem tiltja) minden telken elhelyezhető több épület,

A Kormány .../2024. (... ..) Korm. rendelete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

MEGJEGYZÉS / JAVASLAT

	vagyis a tömbtelek korábbi (1998.01.01. előtti) értelmezése szerint minden telek tömbtelek, ugyanakkor a 2023. évi C. törvény szerint újonnan nem is alakítható ki (Méptv 16.§ 128. <i>tömbtelek</i> : az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek).
e) a nagyvárosias lakóterületen és a kisvárosias lakóterület lakótelepén alkalmazható telepszerű beépítési mód esetén az építési hely megegyezik az úszótelek telekhatárával.	Telepszerű beépítési mód és 100% beépítettség esetében a közműbekötések idegen telekre kerülhetnek... engedély kell a szomszédoktól minden munkára?
(4) Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.	- korábban 10 méter volt, amelyből az egyik telken min 3 m kellett, hogy legyen. - az „épületköz” előírt mérete hiányában további problémák keletkezhetnek, például 4,0 m párkánymagasság esetében 2,0 m az épületek közötti távolság...
(6) Telepszerű beépítési mód esetén az egyes úszótelek megengedett legnagyobb beépítettsége elérheti a 100%-ot azzal, hogy az építési övezetben megengedett beépíthetőséget a teljes tömbtelek vonatkozásában kell igazolni.	Az előírás 100% beépítettség esetén azt eredményezi, hogy nyílás csak közterületen belüli úszótelek esetén nyitható, mert más telekhatáron nem lehet nyílás.
(7) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságoknak megfelelő egyéb beépítési módot is megállapíthat, ha ehhez az állami főépítész a záró szakmai véleményben kifejezetten hozzájárul.	A beépítési mód az építési hely és a telek viszonya, azaz indokolatlan a szabadon álló, oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó, zárt sorú beépítési mód mellett újabb beépítési mód alkalmazása. Sőt az ikresen csatlakozó beépítési módot is a szabadon álló beépítési mód sajátos – két telekre és épületre tagolt – változataként is lehetne kezelni.
48. § (11) Nyúlványos telek esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha a visszamaradó telekkel közös telekhatár közterületi telekhatár lenne.	Nem egyértelmű, hogy a visszamaradó telken bővítés esetén az építési helyet a nyúlvány mellett oldalkertként vagy előkertként kell értelmezni?
49. § (2) <i>A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie</i>	
c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 30 %-ának azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor a teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a 120 cm vastag ültetőközeg is.	- Ellentmondás van, mert a fogalom definíciója nem teszi lehetővé. - Miből vezethető le a 120 cm? A 47/1998.(X.15) Főv.Kgy rendeletben (BVKSZ) 200 cm volt, de a lehetőséggel szinte senki sem élt, megszüntetésre is került.

A Kormány .../2024. (... ..) Korm. rendelete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

MEGJEGYZÉS / JAVASLAT

(5) A legalább 100 m² területű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15% mértékig beszámítható.

Tervezett állapotban ez a norma csökkentése, mert a használatba vételkor nem létezik, nem ellenőrizhető!

50. § (2) A telken az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a telek fásítása biztosítható legyen.

100% beépítettség esetén is (parkolóház, mélygarázs, nagyvárosias beépítésű területen tűzfalak között fekvő telken is stb.).

(5) A 60. § (1)-(3) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.

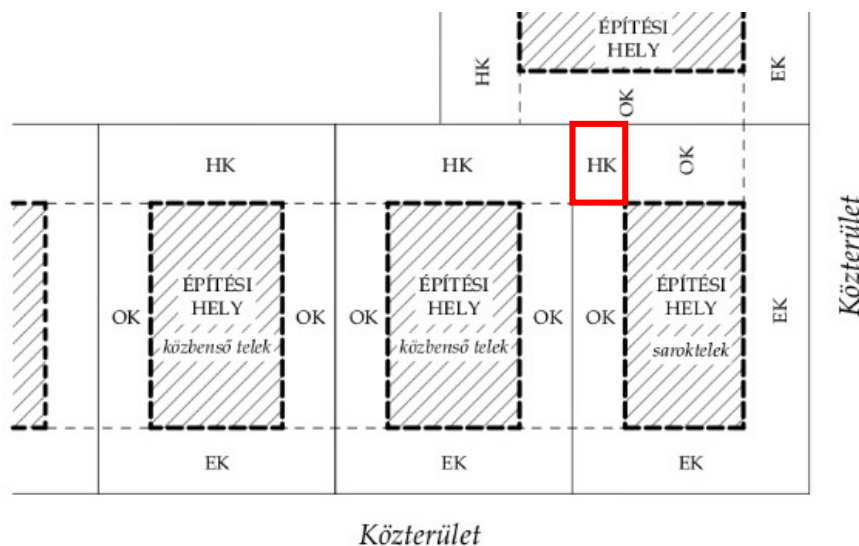
- hány m2 zöldfelületnek felel meg?
- 1 nagy lombkoronájú fa = 400 m²?
- 1 közepes lombkoronájú fa = 300 m²?
- 1 kis lombkoronájú fa = 200 m²?

52. § (4) Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető.

Ellentmond annak, hogy a parkolók fásításának célja a parkoló járművek árnyékolása, a felmelegedés csökkentése.

2. melléklet aKorm. rendelethez

Alkalmazandó ábrák gyűjteménye



Közterület
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD

7. ábra

Megjegyzések a 1. ponthoz

Az ábra hibás! NINCS HK!

Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe
2. További, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

	A	B
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
4.	Műanyag gyeprács	30%
5.	Üvegház és fóliasátor	30%

Megjegyzések a 4. ponthoz

A műanyag gyeprács 30%-os beszámíthatósága túlzott, különös tekintettel a jelenlegi használati módokra.

Megjegyzések a 5. ponthoz

Az üvegházak és a fóliasátorok trendjei szerint a zárt technológiák terjedése várható, ahol burkolt, mesterséges környezetben alakítják ki az izolált termőközeget a növényállományt. (lásd: Hollandia, Spanyolország stb.)

A személygépjármű várakozóhelyek méretei

1. Személygépjármű tároló és várakozóhely álláshely méretezése során - vízszintes befoglaló méretű gépjármű esetén - a figyelembe vett gépjármű mérete nem lehet kevesebb $4,8 \times 1,8$ m nagyságnál.

Megjegyzések az 1. ponthoz

A mai autók jelentős részének mérete nagyobb, mint 1,8 méter! A mai személygépkocsik között egyébként is nagyobb távolság szükséges (SUV-ok és az elektromos autók még nagyobb helyet igényelnek), mert:

■ az autók külső mérete a passzív biztonság javítása érdekében jelentősen megnőtt.

Néhány autó szélességi mérete (zárt és nyitott tükörrel), 2024-ben:

jármű típusa szélesség tükör nélkül szélesség nyitott tükörrel

- Toyota Aygo: szélesség tükör nélkül 161,5 cm, tükörrel **n.a.** (~173,5 cm)

- VW Up!: szélesség tükör nélkül 164,5 cm, tükörrel **191,0 cm**

- Fiat 500: szélesség tükör nélkül 168,3 cm, tükörrel **190,0 cm**

- Mazda 3: szélesség tükör nélkül 169,5 cm, tükörrel **202,8 cm**

- Suzuki Swift: szélesség tükör nélkül 173,5 cm, tükörrel **n.a.** (~185,5 cm)

- Mini Cooper: szélesség tükör nélkül 174,4 cm, tükörrel **197,0 cm**

- VW Polo: szélesség tükör nélkül 175,1 cm, tükörrel **196,4 cm**

- Renault 5 E-Tech: szélesség tükör nélkül 177,0 cm, tükörrel **202,0 cm**

- VW Golf: szélesség tükör nélkül 178,9 cm, tükörrel **207,3 cm**

- Skoda Octavia: szélesség tükör nélkül 182,9 cm, tükörrel **200,3 cm**

- VW Passat: szélesség tükör nélkül 183,2 cm, tükörrel **208,3 cm**

- Mazda 6: szélesség tükör nélkül 184,0 cm, tükörrel **211,3 cm**

- VW Tiguan: szélesség tükör nélkül 184,2 cm, tükörrel **210,4 cm**

- Mini Countryman: szélesség tükör nélkül 184,3 cm, tükörrel **206,9 cm**

- TESLA Model 3: szélesség tükör nélkül 184,8 cm, tükörrel **208,9 cm**

- Kia Sportage: szélesség tükör nélkül 186,5 cm, tükörrel **208,0 cm**

- Volvo XC60: szélesség tükör nélkül 190,2 cm, tükörrel **211,7 cm**

- Ford Ranger Raptor: szélesség tükör nélkül 202,8 cm, tükörrel **220,8 cm.**

■ az autók ajtóinak kinyitásához nagyobb hely szükséges, mert az ajtók vastagsága biztonsági okokból megnőtt, a szabad nyílás csökkent azonos mértékig kinyitott ajtónál

(a hatályos szabályok évtizedek óta legalább 2,30 m parkolószélességgel és az autó ~1,70 m szélességével, ~60 cm legkisebb távolsággal számoltak, míg a parkoló általános értéke 2,50 m volt)

■ az autótűzek biztonságos oltásához ~1 méter hely kellene az autók között (például speciális tűzoltó takaró vagy oltóláncza használata).

4. Kisméretű gépjárművek számára - a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban - az álláshelyek legfeljebb 20%-ának mértékéig az álláshely $4,1 \times 2,2$ méterre csökkenthető.

Megjegyzések a 4. ponthoz:

A kisebb méretű járművek terjedésének és használatának kedvezményezése helyes, de a nemzetközi trendek az ellenkezőjére utalnak, ezért a jelenlegi 30% arány 20%-ra csökkentése jó irány, de ez is nagyon magas, maximum 10% vagy ennél kisebb arány lenne célszerű, figyelembe véve a járműállomány korát és összetételét.

(lásd: mai „kis” személygépkocsik szélességi méreteit; amely 2,20 m esetében, 60 cm ajtónyitás esetén legfeljebb 1,60 m lehetne, de az autók többségének mérete – behajtott tükörrel is – nagyobb!).

A fenti javaslatokon túl fontosnak tartjuk a település tervezés esetében a TERVPÁLYÁZATOT igénylő területeknek a lehatárolását.

További javaslatunk, hogy az értelmező rendelkezések között található a 28. – az ereszpárkány fogalma – ami egy viszonylag pontos megfogalmazás. Viszont a rajzos melléletek között a homlokzatmagasság értelmezésekor behozza a párkánymagasság fogalmát, ami viszont nincs összhangban a 28. pont alatti megfogalmazással. Ezt mindenképpen újra kell gondolni.

Budapest, 2024. július 30.


Eltér István
elnök



The seal is circular with a blue border. The top half of the border contains the text "BUDAPESTI ÉPÍTÉSZ KAMARA" and the bottom half contains "CHAMBER OF BUDAPEST ARCHITECTS". In the center of the seal is a heraldic shield with a crown on top, depicting a building facade.

A Bács-Kiskun Vármegyei Építész Kamara tagságától érkezett szakmai vélemények

az ÉKM településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet (TÉKA) tervezetéről, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendelet tervezetéről

I.

TÉKA tervezet 15.§ (3), 16.§ (3) és 17.§ (3) bekezdései:

„16.§ (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, **amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.**”

A nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a fő rendeltetésen (lakó) kívül fel vannak sorolva az ott elhelyezhető egyéb rendeltetések, a jelenlegi OTÉK-hoz hasonlóan. Az is rendben van, hogy a TÉKA „szabad kezét ad” a HÉSZ-eknek ezen egyéb rendeltetések esetleges bővítésére vagy korlátozására.

Nagyon sok HÉSZ, a rendeltetések tekintetében az országos szabályokat veszi alapul, tehát a hatályos OTÉK-ban felsorolt fő és egyéb rendeltetéseket lehet elhelyezni és a jogszabályszerkesztés elveinek megfelelően nincsenek a HÉSZ-ben is ugyanazok a rendeltetések még egyszer felsorolva.

Viszont a jelenlegi OTÉK szabályozásban nincs elkülönítve, hogy ezek a rendeltetések önálló épületben lehetnek vagy a fő rendeltetéssel együtt. A TÉKA tervezet szerint viszont önálló épületben pl. egy kiskereskedelmi egység, pl. kisvárosias lakóterületi építési övezetben csak akkor helyezhető el, ha arra a HÉSZ külön felhatalmazást ad. Ezen felhatalmazásokat a HÉSZ-ek nagy többsége nem tartalmazza!

Tehát a TÉKA hatályba lépése után (vagy addig) ez miatt is szükséges lesz (legalábbis erősen javasolt) a HÉSZ-ek módosítása. Módosítási határidőt egyedül a párkánymagasság változása miatt tesz a TÉKA tervezet (135.§) a HÉSZ-ek esetében.

Nincs logikája továbbá, hogy az említett „külön felhatalmazásra” vonatkozó előírás miért csak ennél a három lakóterületi kategóriánál szerepel és a falusias lakóterületnél például nem.

Tehát javaslom, a TÉKA tervezet 15.§ (3), 16.§ (3) és 17.§ (3) bekezdéseinek törlését.

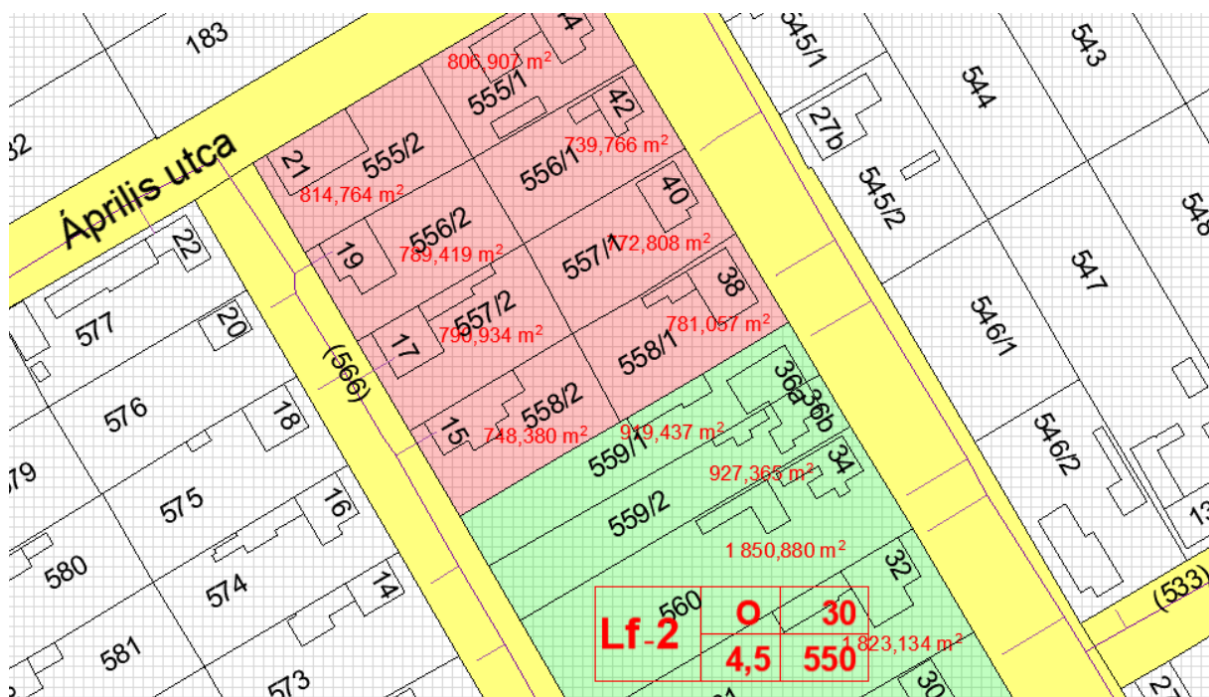
TÉKA tervezet 18.§. (4) bekezdés: „A falusias lakóterületen a minimális telekméret 900 m².”

Véleményem szerint a fenti bekezdés törlése vagy módosítása javasolt az alábbi indokolás alapján:

A jelenlegi OTÉK is teljes mértékben a HÉSZ-ekre bízta a minimális telekméret meghatározását az építési övezetekben. **A rendelettervezet nem definiálja, hogy ez a 900m² meglévő, kialakult telektömbökre vonatkozik vagy új beépítésre szánt területeknél új telekosztásokra.**

Községekben, kialakult már beépített falusias lakóterületeken számos tömbben nem érik el ezt a területméretet az építési telkek, így ezen előírás jogos **lakossági építési engedélyezéseket és telekalakításokat gátol.**

Részlet Kiszállás község szabályozási tervéből:



Tehát az említett bekezdés törlését javaslom, vagy kiegészítését a következőkkel. **„A falusias lakóterületen a minimális telekméret 900 m², új beépítésre szánt terület kijelölése esetén.”**

Mivel a TÉKA tervezet 133.§-a alapján számos HÉSZ ellentétessé válik az országos rendelettel október 1-vel, **így nem alkalmazható a minimális telekméret előírása** (a kivágat esetében az érintett tömbben éppen 550 m² az előírt minimális telekméret)

Nem elvárható, hogy az országosan érintett számos telektömbben a TÉKA hatályba lépése után, az „állami főépítési eltérés” (TÉKA tervezet 3.§) jogintézményét kihasználva legyenek módosítva a szabályozási tervek.

TÉKA tervezet 17.§ (5) bekezdés:

Fenti indokok mentén a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó telekméret előírás is felülvizsgálatra szorul, véleményem szerint. Ott 600 m² van megállapítva.

TÉKA tervezet 54.§ (5) bekezdés

A bekezdés utolsó mondatának törlése javasolt lenne: „Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.”

Az előírás az oldalhatáron álló beépítési módban szabályozza az új épületek ereszkialakítását. A fenti bekezdés, hatályba lépése esetén azt fogja eredményezni, hogy az új épületek oldalhatáros homlokzata nem pontosan az építési határvonalra (telekhatár) fog kerülni, hanem elmarad legalább a tervezett eresz kinyúlással megegyező távolság, **ami településképi szempontból nem kedvező.**

Az eddigi szabályozás csak zárt sorú beépítési mód esetében nem engedte az eresz átnyúlást.

Számos szabályozási tervben van meghatározva **építési vonal** az oldalhatáron álló beépítési mód esetében (pl. derékszög alakban), **így ebben az esetben pedig egyedi eresz csomópontok tervezése szükséges új épületek elhelyezése esetén**, amely tömegformálás szempontjából is aggályos lehet, mivel nem lesz szimmetrikus az épülettömeg.

II.

9. §

(1) A **párkánymagasság** és az **épület legmagasabb pontja együttesen** az épület **beépítési magassága**.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

Az „együttesen” kifejezés nem egyértelmű, mert

- úgy is értelmezhető, hogy a két értéket össze kell adni, és a tervezett értékek összege nem haladhatja meg a megengedett mértékek összegét.

Vagy:

- A két érték külön-külön nem haladhatja meg a megengedett mértékeket, (de a tervezett épületnek mindkettőt teljesítenie kell, és ezt fejezné ki az „együttesen”)

45. §

(8) A helyi építési szabályzat szabályozási terve építési vonalakat, terepszint alatti **építési helyet** és **építési helyet** is megállapíthat.

ÉSZREVÉTEL : A két azonos kifejezés valószínűleg elírás.

46. §

(4) A **hátsóker** legkisebb mélysége

a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,

b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában az épület **hátsókerre néző tényleges beépítési magasságának mértéke**, de legalább 6,0 m.

ÉSZREVÉTEL :

A hátsókerre „néző” beépítési magasság nem egyértelmű, mert a beépítési magasság a két magasság gyűjtőfogalma (vagy összege? Lásd fentebb, 9.§).

De az oda „néző” inkább PÁRKÁNYMAGASSÁG-ra utal, tehát ez lenne a megfelelő kifejezés.

mivel pl. egy változó szitnszámú épület esetében annak van jelentősége, hogy

a hátsóker felé eső részének konkrétan mennvi a magassága.

(és nem az egész házra vonatkozó beépítési magasságnak)

7. §

(1) A telken az előírt **legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész**

a) az építmény földszinti padlószinti, alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító **lépcső, előlépcső, lejtő** – ideértve a mélygarázslehajtót is – és annak **támfala**,

b) az 1,0 m-nél nem nagyobb benyúlású **eresz és előtető**,

c) az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállítású **angolakna**,

d) a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállítású **alaptest**,

e) a 0,3 m-nél nem nagyobb kinyúlású **épületdíz**, és

f) a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével

nem állhat.

.....

(3) **Építési határvonalon kívülre eső épületrész**

a) az előkertbe –legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 5,0 m-es előkertméret,
b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,

c) az oldalkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 6,0 m-es oldalkert méret,

d) hátsókertbe –legfeljebb 1,5 m-es benyúlással – legalább 6,0 m-es hátsókert méret esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.

(4) A (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának 1/2-e lehet. Az **épületkiugrás** – az **erkélyt** is beleértve – a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

1. Kicsit félreérthető, és már az OTÉK-ban is az volt, **hogyan az alábbi három megfogalmazás ugyanazt a fogalmat fejezi-e ki (?)**
(és csak a szóismétlés elkerülése miatt került 3 különböző alakban a fejezetbe?)

1. legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész
2. építési határvonalon kívülre eső épületrész
3. épületkiugrás

2. Nem egyértelmű, hogy a (3) a) b) c) d) pont alatt felsorolt **feltételek** mely épületrészekre vonatkoznak.

Ugyanis az (1) pontban tételesen fel vannak sorolva a szóba jöhető épületrészek, (de nincs köztük az erkély)

A (4) pontban viszont már ott az **erkély**, tehát úgy (is) értelmezhető, hogy a feltételek az erkély létesítésére vonatkoznak (?).

Javasolom az egyértelműbb megfogalmazást.

7. §

(8) **Terepszint alatt gépjárműtároló**, valamint önálló és épülethez kapcsolódó pince **az építési helyen kívül is elhelyezhető**, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

ÉSZREVÉTEL:

Javasolom, hogy egy utalással jelezzék, hogy ha az ép. helyen kívüli gépjárműtároló zöldfelület alatt létesül, az milyen feltételekkel tervezhető.

48. §

(12) A nyúlványos telek kialakítása során a 2. melléklet 10. ábráját figyelembe kell venni.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

A hivatkozott ábra szabadonálló beépítést mutat. Ezek szerint nyúlványos telek oldalhatári vagy zárt sorú beépítéssel nem létesíthető?

Mert egyébként meglévőként, a gyakorlatban létezik.

54. §

(5) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcatorna nélkül mért – eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épülettelkére való visszavezetésével.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS

A fenti mondat meglévő, tehát már fennálló helyzetre vonatkozik, és fogalmaz meg követelményt.

Kérdés: Hogyan kell ezt érvényesíteni? Az ezt nem teljesítő ereszeket át kell építeni?, (pl. építéshatósági kötelezéssel?)

vagy az átépítést csak akkor kell megtenni, ha az adott épületre (telekre) vonatkozó építésügyi kérelem, bejelentés történik?

ill. az átnyúlással érintett szomszéd is kérelmezheti-e a szabálytalan helyzet megszüntetését?

54. § (folytatás)

Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

A gyakorlatban ez tehát azt fogja jelenteni, hogy

vagy „párkányon fekvő” csatornát kell alkalmazni, (ha az épület fala a telekhatárra kerül)

vagy kilógó eresz készül, de az épület falát a telekhatártól beljebb helyezzük.

Mivel az előző pontban értelmezve volt külön az eresz ill. csatorna „ereszcatorna nélkül mért – eresze „

ezért javaslom itt is egyértelműsíteni, hogy új épületnél a csatorna sem lóghat át? a szomszédos telekre?

Vagy az igen, csak az eresz tiltott?

(tekintettel arra, hogy a párkányon fekvő csatorna kivitelezése, karbantartása szerintem a kivitelezők és építetők részéről problémákat fog felvetni.)

76. A helyiségek **benapozása**, megvilágítása

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

A „benapozás” szó csak a fenti fejezetcímben szerepel, de a következő 112. -115. § -ban már **nem** és így **nincs is rá követelmény megállapítva**. (sőt az egész jogszabályban sem fordul elő máshol a kifejezés).

Kérdés:

Ezek szerint megszűnik a OTÉK-ban szereplő benapozási követelmény?, ami egyébként irreálisan szigorú volt. (a lakás egy lakószobájára, február 15-én)

124. §

(5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,80/5,50 méter nagyságú lehet.

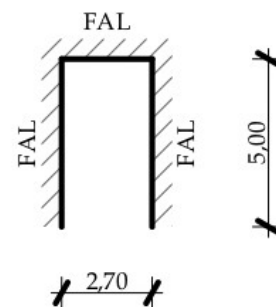
Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 2. melléklet 12-14. ábrája szerinti megengedett méreteket és lejtéseket kell alkalmazni.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

A fenti (5) alpontban 5,50m szerepel, mint mélységi méret,

Viszont a hivatkozott ábrán (ami azonos a jelenlegi OTÉK ábrával) 5,00 m szerepel.

parkolási szög	Közlekedő folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00
90° esetén kétirányú forgalom is megengedett álláshely-szélesség (m)			
fal mellett, 90° esetén:	2,70	2,80	2,90



ÁLLÁSHELYEK ÉS KÖZLEKEDŐ FOLYOSÓIK

Kérdés: Ezek szerint különbség van az 1-férőhelyes (tehát garázs) ill. a többférőhelyes, tehát teremgarázs esetében az álláshely előírt mélységi méretében?

126. §

(5) A 30 négyzetmétert meghaladó, de legfeljebb 80 négyzetméter hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 négyzetméter hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni.

(6) A 80 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 négyzetméter hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

Nem egyértelmű, hogy a 30-80 m² közötti lakásra előírt tárolót a 80 m² -nél nagyobb lakásba már nem kötelező betervezni (?) és a háztartási helyiség ezt (is) pótolja (?)

vagy a tároló is kötelező és a háztartási h. ezen felüli követelmény ?

2. melléklet aKorm. rendelethez

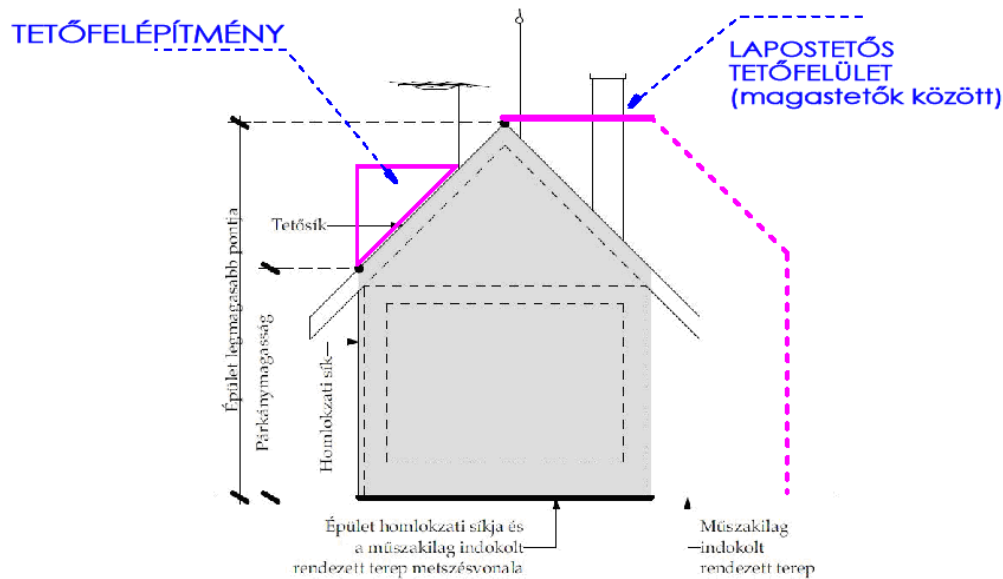
ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

A mellékletben csak magas- és lapostetős esetre található ábra.

Ugyanakkor a rendeletben van FOGALOMMEGHATÁROZÁS alacsony hajlásszögű tetőre, (5° és 25° közötti hajlásszöggel)

Kérdés: ezen kategória beépítési magassága mi szerint számítandó?

1. ábra



SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

Az ábra csak a legegyszerűbb nyeregtetős épületformát, és annak csak a „keresztmetszeti” megjelenítését tartalmazza.

Kérdés: Mivel a gyakorlatban összetett épületformák is előfordulnak, hogyan kell figyelembe venni a beépítési magasságnál pl. a magastetőre kerülő pl. a TETŐFELEPÍTMÉNY vagy a MAGASTETŐK KÖZÉ KERÜLŐ LAPOSTETŐ magasságát?

További kérdés, hogy mi a helyzet a magastetőre kerülő épület „hosszanti” homlokzataival, tehát

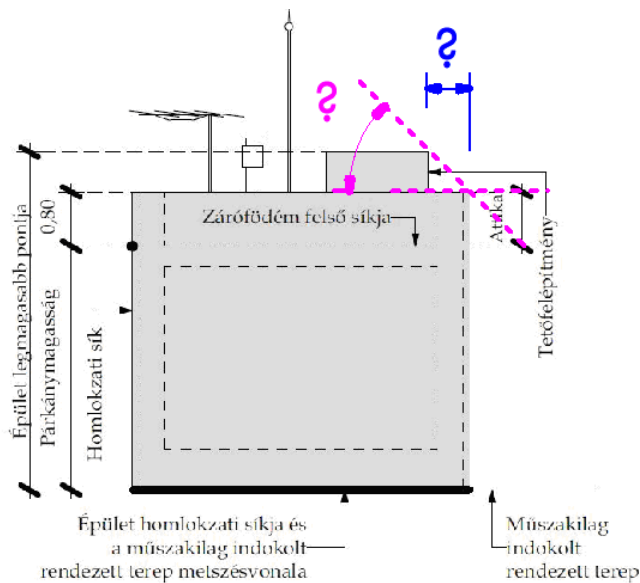
ha egy épületen belül változó ereszmagasság (és így párkánymagasság) fordul elő, ?

vagy

ha van tetőfelépítmény, és az nem haladja meg az „épület legmagasabb pontja” értékét, akkor azzal megfelel?
és annak hosszanti mérete, mennyisége nincs korlátozva?

A jelenlegi „vetületi átlag”-jellegű „épületmagasság” teljesen megszűnik?

3. ábra



SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

ÉSZREVÉTEL, KÉRDÉS:

Az ábra olyan tetőfelépítményt jelenít meg, ami a fő homlokzati síktól **valamilyen esetleges mérettel beljebb** helyezkedik el, de erre sem hossz méret, sem hajlásszög nincs megadva.

Kérdés: Ha a felépítmény a fő homlokzati síkig kinyúlik, akkor nem csak az „épület legmagasabb pontja” értékét kell teljesítenie, hanem a homlokzat része lesz, és így ez lesz a mértékadó párkánymagasság?”

(és akkor az egész épületet alacsonyabbra kell tervezni?, azért, hogy a tetőfelépítményes rész teljesítse az előírt párkánymagasságot?)

Illetve általánosságban itt is kérdés a hosszanti homlokzat értelmezése,

pl. egy párkánymagassági érték értelmezése változó szintszámú épület esetében ?

A jelenlegi (OTÉK) „átlag-jellegű” magasság-számítás teljesen nélkülözhető lesz?

Tekintettel pl. „foghíjbeépítés” esetére, illeszkedés különböző magasságú meglévő szomszédos épületek közé, stb.

III.

A) Általánosan:

- I. **Szükséges a vélemények és észrevételek befogadási idejének hosszabbítása 1 hónappal, az eredményes szakmai egyeztetés szakszerű lebonyolításáért.**

B) Észrevételek a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendelet tervezetéről.

II. észrevétel

Idézet a jogszabálytervezetből:

„45. §

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet „Az állami főépítész feladatai” alcíme a következő 7/A. §-sal egészül ki:

„7/A. §

(1) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos eljárás hatósági eljárásnak minősül.

(2) A kérelem tartalmazza

a) a kérelmező nevét,

b) a kérelmező lakcímét és elérhetőségét,

c) a tervezett birtokközpont telekadatait és annak a birtokközpont kialakítása előtti övezeti besorolását,

d) a birtoktestbe bevonásra kerülő telkek adatait és azok övezeti besorolását,

e) a mezőgazdasági birtoktest területének lehatárolását, a birtokközpont kialakítása előtti és azt követő beépítettségét, a birtokközpontban elhelyezendő épület rendeltetését, valamint kiegészítő központ esetén annak adatait,

f) a mezőgazdasági birtokközpont átnézeti térképét, és

g) ha a birtoktest valamely ingatlana nem a kérelmező tulajdonában van, erre a birtoktestbe bevont telekre vonatkozó építési tilalom bejegyzéséhez a tulajdonos hozzájárulását.” – idézet vége

Észrevétel:

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításakor, ha a birtoktest valamely ingatlana nem a kérelmező tulajdonában van, akkor szükséges bekérni e telek tulajdonosának hozzájárulását a birtokközpont kialakításához.

III. észrevétel

Több helyen megjelenik az "országos" szó használata helyett az "általános" szó használata.

idézet:

„64. §

„A vizek többletéből eredő kockázattal érintett területek meghatározásáról, a veszély- és kockázati térképek, valamint a kockázatkezelési tervek készítéséről, tartalmáról szóló 178/2010. (V. 13.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés b) pontjában az „országos” szövegrész helyébe az „általános” szöveg lép.”

Észrevétel:

Ezekben a hivatkozott rendeletekben, az „országos” szó cseréje „általánosra” az országos érdekeltségű rendeletek és jogszabályok helyett általános, pl. nemzetközi érdekeltségű rendeleteket, szabályozásokat enged automatikusan és mindenkor érvényesülni.

Ez szakmailag és a nemzeti érdekeket figyelembevéve nem elfogadható a konkrét esetek jogi és szakmai felülvizsgálata nélkül. Az "országos" kifejezés maradjon az összes „Szakmai javaslat – tervezet” által hivatkozott helyen.

Az általános szabályok és érdekek csak az országos szempontok teljesülése esetén legyenek érvényesek.

IV. észrevétel

- 31. §-ban szereplő „egyik” 3. ponttal kapcsolatban:

Idézett szöveg:

„(3) Az 1. §-ban meghatározott feladatok központi irányítását, összehangolását az egész országra kiterjedő illetékességgel a miniszter látja el, amely keretében

a) koordinálja az állami főépítész terület- és településrendezéssel, továbbá az épített környezet alakításával, valamint építészeti értékvédelemmel kapcsolatos feladatait,

b) koordinálja az országos tájépítész és a Balatoni főtájépítész zöldinfrastruktúra alakításával és védelmével kapcsolatos feladatait,

c) elősegíti az egységes településpolitikai és építészpolitikai elvek és elvárások koncepcionális kialakítását,

d) gondoskodik a nemzetközi egyezményekből fakadó feladatok végrehajtásáról,

e) az országos főépítész útján gondoskodik az Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: OÉT) üléseinek és nyilvántartásának vezetéséről.”

Észrevétel:

A miniszter illetékessége állami főépítészt kijelölni, kinevezni, de nem illetékessége annak munkáját koordinálni. Az állami főépítész és országos főépítész miniszter általi koordinálása sérti a szakmai

szempontokat és érdekeket. Az állami és országos főépítésznek kell koordinálnia a miniszteri illetékességű feladatokat.

V. észrevétel

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ, illetve OÉNY rendezése nagyon is üdvözölt, szakmailag helyénvaló és jól támogatja az ügyintézést, amennyiben továbbra is támogatja és erősíti a Hatóságok, főként az Építéshatósággal és Építésfelügyelettel folytatható telefonos és személyes konzultáció lehetőségét.

Jelen jogszabály-tervezet nem tér ki, a Hatóságokkal folytatható személyes és telefonos konzultációk támogatására. Ezt kérjük pótolni!

Az új Jogszabály tegye lehetővé az Ügyfelek és az Építéshatóság személyes, illetve telefonos konzultációit, melyek informatív, jogszabályértelmező, de egyik félre nézve sem kötelező jellegűek.

Ezt kérjük beilleszteni a tervezetbe és a végleges rendeletekbe.

IV.

1. A TÉKA több helyen használja a **hasznos alapterület** és a **nettó alapterület** fogalmát, de a fogalmak meghatározásánál (5.§) nem szerepelnek ezek a szavak. A félreértések elkerülése végett javasoljuk pótolni ezeket. Valamint évtizedek óta vitatott, hogy a **fedett terasz beleszámít-e a hasznos alapterületbe?** Mivel többféle mutató a hasznos alapterület méretéhez van kötve, ezért ezt egyértelműsíteni szükséges.
2. Üdvözlendő, hogy a pergola fogalma meghatározásra került. Ugyanitt kellene kiegészítést tenni a zárható tetejű pergolákra vonatkozóan, melyek egyre népszerűbbek. Ezek is ide sorolhatók, vagy fedett teraszként kezelendők?
3. A 124.§ (3) szerint „*Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.*”. Családi házak esetében ez eddig sem valósult meg a gyakorlatban. Javasolnánk kiegészíteni, hogy pl. 5 db gépjármű tárolása felett.
- 4.

Tagjainktól érkezett fenti észrevételeket további megfontolásra javaslom.

Kecskemét, 2024. július 31.

Tisztelettel:



Katkics Tamás
elnök

Bács-Kiskun Vármegyei Építész Kamara



Véleményezés: Méptv/Téka

Fejér Vármegyei Építészek Kamarája

Iktszám: 73-1/2024

Kormányrendelet előzetes szakmai véleményezés - Méptv. hatálybalépésével összefüggő rendeletek módosítása 100-1/2024

Kormányrendelet előzetes szakmai véleményezés - TÉKA 15-15/2024

Vélemény a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatának tervezetéről

- A 4. § szerinti egyedi eltérésre adott lehetőség erősen vitatható, az egyedi esetek sokszor jelentenek egyedi ügyeskedéseket, nem kellene ezt „megágyazni”!

Pl. (2) Egyedi eltérésre akkor van lehetőség, ha azt

a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság, ...indokolja

Azt ki dönti el, hogy a domborzati adottság miatt szükséges egyedi eltérés...tervtanács

- Az 5. § fogalom meghatározásából (értelmező rendelkezés...) **kivették a bruttó, a nettó, a hasznos alapterület fogalmát**, holott a rendeletben ezek szerepelnek!

Fontos lenne a „**Homlokzati sík**” meghatározása! A beépítési magasság számításánál ez szerepel, s a „Homlokzat” fogalma nem egyenlő a homlokzati síkkal!

Tűzvédelmi szempontból nem megfelelő a **légakna (86.)** meghatározásánál a „... vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.”

Nem lehet a szomszédos telek felé nyitott terű a légakna!

Telek beépített területe terepszint felett (142.) számításánál a bb), bc) pont szerint figyelmen kívül kell hagyni:

bb) előlépcső, előtető, ereszpárkány és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét, és
bc) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Sokan ezt úgy értelmezik, hogy az 1,50 m-es ill. 2,00 m-es sávot a nagyobb kinyúlás esetén is

le lehet vonni a beépítettségéből. Ha a rendelet alkotójának ez a szándéka, akkor ezt egyértelműsíteni kell, mert sokan úgy értelmeztük, ha nagyobb a kilógás, akkor teljes felülettel beleszámít a beépítettségbe.

A **terasz (155.)** fogalmánál „*azzal, hogy a fedett terasz beszámít a telek beépítettségébe.*”, nem kell!

A telek beépített területe meghatározása elegendő, nem kell a fedett terasz területét külön kiemelni, mivel lehet olyan fedett terasz, melynél a terasz felett oszloppal letámasztott erkély van, s nem tető. Ekkor az oszlop vonala határozza meg a beépítettséget, s elvileg a javaslat szerint már 2 m-t túllóghat a letámasztástól az erkély széle. Ebben az esetben az erkély alatti fedett terasz területe teljes egészében beleszámítandó a beépített alapterületbe?



5. §

A fogalmak közül hiányoznak a burkolt felületek, a műfű, továbbá a kavicsolt, zúzalékolt felületek egyértelmű ide sorolására! Beillesztésére azért lenne szükség, mert mindkét burkolattípust előszeretettel alkalmazzák zöldfelületként.

Egy szintes növényállomány: a zöldfelületet csak gyepszinttel, vagy csak cserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel fedő növényzet.

Három szintes növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet

Két szintes növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gye- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gye- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

Javasolt a két és három szintes állománynál kiegészítést tenni. A növényállomány szintezettsége alapterületre vonatkoztatás, pontosítás nélkül nem értelmezhető és/vagy rengeteg kibúvót kínál. Illetve az is kérdéses, hogy egy pillananyi, telepítéskori vagy beállt állapotra vonatozik-e. (Gyakorlatilag az, hogy egy adott ponton egyszerre legyen gye, bokor és fa, szinte lehetetlen...)

Pl. egy kertben lehetnek

1. összefüggő gyepfelületek, ami fölé itt-ott belóg a fák lombja, vagy egy-egy nagyobb szoliter cserje,
2. olyan területek, ahol fák állnak, alattuk talajtakaró évelőkkel és nagyobb cserjékkel.
3. gyebe lazán telepített fák
4. szórt burkolatba telepített fák
5. talajtakaró cserjék, amik fölé hol belóg a fák lombja, hol nem.

Úgy gondolom, hogy összességében ez a kert diverz, háromszintes, de kiszakítható lenne olyan terület is, ahol csak gye, vagy csak bokor, vagy burkolat fölé benyúló fa található.

- **A 8. § (9) szerint:** „A helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-kal növekszik új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete kizárólag – természetes építési anyagnak minősülő – terméskőből, fából, agyagból, szalmából vagy vályogból készült és készül.”

Ha jól értem, a pl. fából épült ház esetén a telek beépítettsége 20 %-kal nőhet? Erre mi szükség van, ez miért???

8. §

Mivel a beépítési arány változtatása közvetve vagy közvetlenül a zöldfelületi arányt is érinti a főtájépítész bevonása is szükséges.

- (6) Az 1. mellékletben szereplő beépítési határértékeknél a helyi építési szabályzat a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,



b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az eltéréshez az állami főépítész és a főtájépítész a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.

Bár dicséretes a természetes anyagok használatának ösztönzése, ez semmiképp nem mehet a minimális ZF arány rovására, hiszen így a szerzett előnyöket a csökkentett ZF miatti veszteség meghaladja. Javasoljuk olyan ösztönző kidolgozását, mely nem befolyásolja a minimális ZF arányt.

(9) A helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-kal növekszik ??? új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete kizárólag – természetes építési anyagnak minősülő – termésközből, fából, agyagból, szalmából vagy vályogból készült és készül.

- Véleményem szerint a **9.§-ban meghatározott** beépítési magasság rossz irányba visz, meg kellene tartani az épületmagasság fogalmát, azt finomítva pl. a tűzfal kivétel szabályozásával.

Már említettem, hogy a **homlokzati sík** fogalmát is meg kellene határozni, s ember legyen a talpán, aki egy építési övezetben meg tudja határozni az épület legmagasabb pontját úgy, hogy ne legyen káosz az utcaképpen.

Pl. adott egy magastető utca kialakult párkánymagassággal (pl. 4,5 m), s meghatározott a kb. 10 m-es legmagasabb pont, ami egy 45 fokos tetőnél kb. a gerincet jelenti.

Jön egy építető, aki lapostetőt szeretne, de tetőteret nem. A homlokzati síkon adott a 4,5 m, és 30 cm-rel visszahúzott tömeggel még rápakolhat 5,5 m-t. Jó lesz ez így?

12. §

(1) A településnek – a Méptv.-vel összhangban – a településtervében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről.

A települési zöldfelületek nagy részét a magánterületek zöldfelületei teszik ki. Önmagában a közterületeken nem lehetséges megfelelő zöldinfrastruktúra hálózat létrehozása. Éppen ezért magasabb zöldfelületi arány és annak számon kérése szükséges magánterületeken (mind lakóterület, mind gazdasági, ... terület esetén) is!

13. §

A zöldfelületek azon része, mely alá a burkolatszegélyek, kerítések, építmények alapozása benyúlik, gyökértér hiányában nem funkcionál tényleges zöldfelületként. A fahelyeknél, zöldsávoknál a csekély szélesség miatt ez hatványozottan fontos. Ezért javasoljuk az alábbi kitélt.

(1) Új beépítésre szánt területnél – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv (szegély-, kerítés, építmény alapozásától mentes) és legalább az egyik oldali – legalább 1,5 m széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

Alternatívát jelenthet a 1,5 m megemelése 2,0 méterre, mivel ez esetben fog ténylegesen 1,5 m szélességű élő zöldsáv létrejönni. Ezt a közutakon síkosságmentesítésre még mindig engedélyezett konyhasó használata és annak roppant káros hatása is indokolja.

(1) Új beépítésre szánt területnél – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 4,5 2 m széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

- **A 40. § (7) szerint:** „Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.”

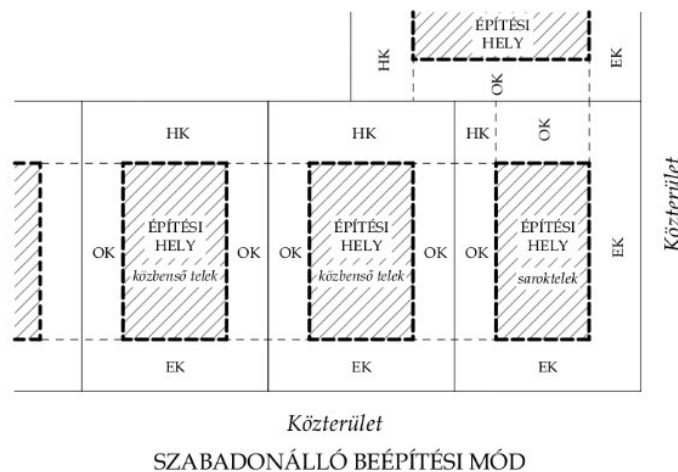
Ez elég nagy kötöttség, sokszor hosszabb egy erkély (pl. jó a kilátás), s a 4 m-es szünet is jelentős korlátozás, s ez a nem egy függőleges síkban lévő erkélyeknél (pl. tömeg ki-beugrás) hogyan értelmezendő? Elhagyásra javaslom!

- **A 43. § (1) szerint:** „Napelemet és napkollektort magastetőn csak a tető síkjával párhuzamos síkban lehet elhelyezni, lapostetőn a tető síkjától eltérő hajlásszögű tartószerkezeten csak a közterületről nem láthatóan helyezhető el. Mi van, ha lejt az utca, egy kétszintes lapostetőre valószínűleg a közterületről rálátni! Ha így szabályozunk, akkor be kell határolni a közterület azon méretét, melyen belül nem látható a napelem. De véleményem szerint az aláhúzott rész elhagyható, egy lapostetőn valószínűleg a tető síkjától el fog térni a napelem hajlásszöge!

- **A 46. § (5):** „A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.” Ezek szerint a mérete min. 6 m.???

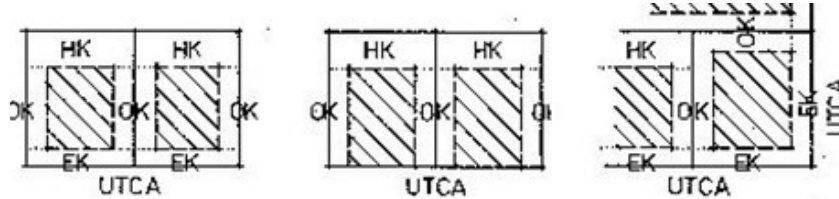
Véleményem szerint ezt el kell hagyni, ugyanis sarokteleknél nincs hátsókert!

A (6) bekezdés szerinti 2. melléklet 6. ábrája hibás:



Szabadonálló beépítés esetén a sarokteleknél nincs hátsókert!

A korábban hatályos, helyes ábra szerint:



A korábban hatályos hátsókert fogalma: „Hátsókert: az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonal (hátsókerteri határvonal), valamint az oldalkertje(i) által határolt része.”

Így a tervezett **hátsókert** meghatározása sem helyes:

46.Hátsókert: az építési teleknek és teleknek a hátsó telekhatár – saroktelek esetén oldalhatár –, a hátsókerteri építési határvonal – saroktelek esetén az oldalkerteri építési határvonal – és annak oldalsó telekhatáráig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.

A „saroktelek esetén”-t el kell hagyni!

- A 47. § (1) bekezdést ki kell egészíteni a saroktelekkel!

A tervezet: „A telken az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész...”

Javasolt: „A telken az előírt legkisebb elő-, oldal-, és **hátsókert** méretén belül épületrész...”

Miért nem lóghat be a hátsókertbe pl. az eresz?

50. §

(1)

Mivel ez ZF-re (nem a teljes telekterületre vonatkozik), és a klímaváltozás miatt a magányosan álló fáknek egyre kevesebb esélyük van, továbbá hosszú idő, mire a fák elérik a fajra jellemző kifejtett mérete, javasoljuk az alábbi, kedvezőbb arányokat:

a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített **300 m²**-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy **200 m²**-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy **100 m²**-enként legalább egy kis lombkoronájú, környezettűrő, nem inváziós fa telepítése szükséges.

Ha az alapfelületet nézzük, ez az arány jobban kifejezi a nagy, közepes és kis méretű fák lombkoronájának vízszintes vetületének arányát is (cca. 3:2:1)

d=9m esetén T= cca. 63,5 m²

d=7m esetén T= cca. 38,5 m²

d=5m esetén T= cca. 19,6 m²

(Napos, gypes felületek ezen értékek mellett is bőségesen kialakíthatók.)

(4)

Az első mondat a fák negatív, veszélyes mivoltát hangsúlyozza, ezért szemléletformálás szempontjából jelen helyzetben káros. Javasoljuk törölni. **Nagyon fontos, hogy ez a kitétel csak az új telepítésekre vonatkozzon, a „kialakult helyzetre” ne!!!** Ellenkező esetben erre hivatkozva egészséges, kifejtett fák kerülnek majd kivágásra, holott a szabályozás célja épp a fák érdekeinek védelme!

Javasoljuk a távolságok felülvizsgálatát, a fák és örökzöld cserjék különválasztását, ugyanis az alkalmazott pikkelylevelűek jelentős része oszlopos, illetve térhatároló sövényként kerül telepítésre. (lásd még a 61. paragrafust!)

4) ~~A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa~~



épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

- a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 2 méter,
- b) közepes lombkoronájú fa esetén legalább 1,75 méter,
- c) közepes méretű örökzöld esetén legalább 1,0 méter,
- d) kis lombkoronájú fa esetén legalább 1,5 méter.
- e) kis méretű örökzöld esetén legalább 0,5 méter.

A fenti kitételek csak a jogszabály hatályba lépése után telepített növényekre vonatkoznak.

Alternatívát jelenthet a nyírt sövény és az oszlopos habitus fogalmának bevezetése és kitétele.

- a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 2 méter,
- b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 1,5 méter,
- c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1 méter.

Kivételt jelentenek az oszlopos növekedésű és nyírt örökzöld sövények. Esetükben a távolság felére/0,5 m-rel csökkenthető.

Ehhez kapcsolódóan a fogalmak között a különböző kategóriáknál is némi módosítást javasolunk. Pl. az oszlopos tiszafák, egyes babérmeggyek, bár meghaladják a 4 m-t, semmiképp nem tekinthetők nagy méretű örökzöldnek. Ugyanakkor egyes törpe, közepes termethez nem sorolható fajták (pl. *Picea glauca 'Conica'*, ...) is meghaladják hosszú idő után a 2 métert.

Javasolt a magasság mellett a **lomb átmérőjére vonatkozó érték** beillesztése is. Ennek hiányában várhatóan rengeteg oszlopos fa fog telepítésre kerülni, melyek ökoszisztéma szolgáltatásai a kisebb lombfelület arányából fakadóan messze elmaradnak szélesebb társaikétól. Amennyiben – bár a magasság megfelelő, de - az átmérő nem éri el a közepes, vagy nagy kategóriában meghatározott értéket, a fa egy méretkategóriával lejjebb sorolódna.

Kis lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legfeljebb 7,5 méter magasságot elérő lombhullató fa.

Kis méretű örökzöld: kifejlett állapotában 2-3 m-nél alacsonyabb örökzöld lomb- pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.

Közepes lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legalább 7,5 méter, legfeljebb 12 méter magasságot és legalább 6 m átmérőt elérő lombhullató fa.

Közepes méretű örökzöld: kifejlett állapotában 2-4 3-6 m közötti magasságú örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.

Nagy lombkoronájú fa: kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot és 9 méternél nagyobb átmérőt elérő lombhullató fa.

Nagy méretű örökzöld: kifejlett állapotában 4 6 m-nél magasabb örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.

A gyakorlat szempontjából fontos lenne **egyértelmű hivatkozási alapot megadni** a méretek tekintetében. Fáknál ez lehetne pl. az utolsó, megjelent közterületi sorfák jegyzéke, örökzöldek esetén pedig a Retkes-Tóth: Lombos fák és cserjék” és Józsa Miklós: Fenyők a díszfaiskolai szövetség által meghatározott adatok jöhetnek szóba.

52. §

(3) A közterületi fásítást úgy kell kialakítani, hogy az a szomszédos telken álló építmény használatát ne korlátozza.



Javasoljuk pontosítani, hogy mi nem számít a használat korlátozásának (pl. az árnyékvetés, illetve a hulló lomb,...) hogy ezekre ne lehessen hivatkozni.

- Az **54. § (5) szerint:** „Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcatorna nélkül mért – eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. **Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.**”

Ezek szerint, ha túllóg az eresz a házon, akkor új épület esetén nem állhat a ház az oldalhatáron?

Mi van a keskenyebb telkeknél...Ezek szerint, ha egy szintet ráépíték az oldalhatáron lévő házra, annak átlóghat az eresze? Visszatérnék a most hatályos szabályozáshoz!

A (8) bekezdés szerint az épület pinceszintjén, a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nyílászáró elhelyezéséhez az **állami főépítész** hozzájárulása szükséges???

Ez ne legyen már állami főépítési feladat!

60. §

(1) A ~~10~~ **4** gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint **legalább 4,5 2 m széles és 5 m hosszú**, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

Javasoljuk a fásítási kötelezettség feltételét szigorítani, illetve kihangsúlyozni, hogy ez magánterületen is kötelező (a kötelező fásításon felül). Jelenleg gyakran úgy értelmezik a jogszabályt, hogy az csak közterületen kötelező, ezért az üzletek rendre nem fásítják megfelelően a parkolóikat.

Javasoljuk a zöldsáv minimális szélességét 2 m-re növelni, a gyökértérbe benyúló szegélyalapok és a fatörzs parkoló autók okozta sérüléseitől való védelme miatt.

Javasolt pontosítani, hogy mit kell helyi adottságon érteni a kibúvók minimalizálása érdekében.

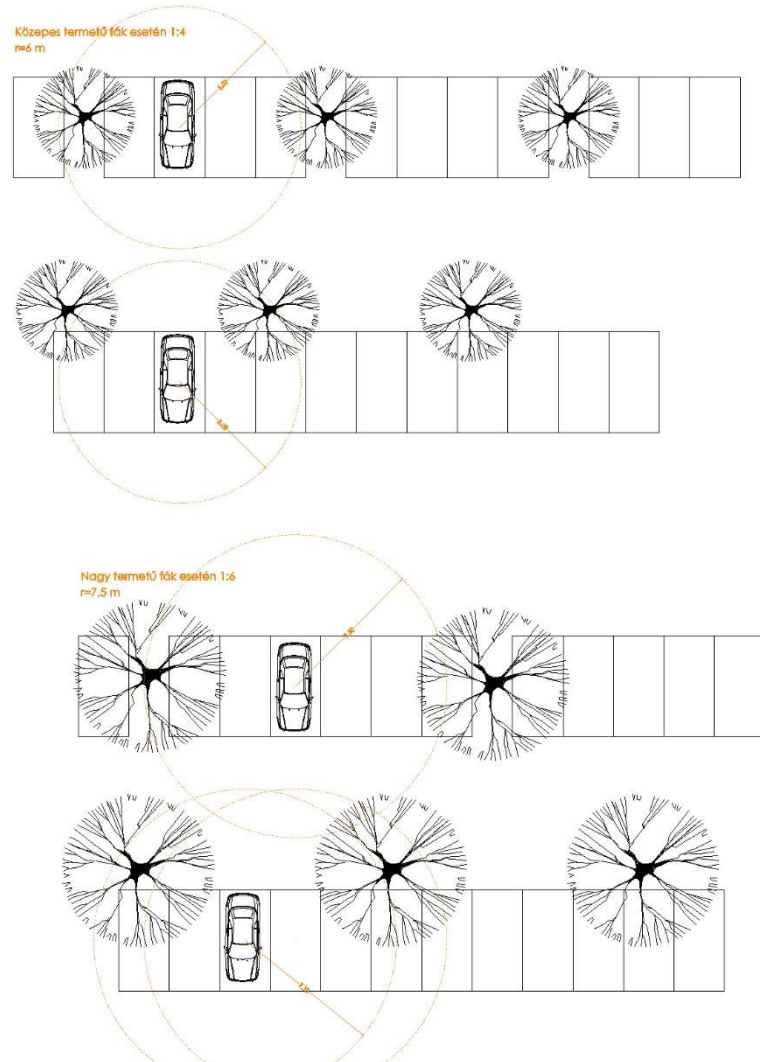
(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

Javasolt a telepítendő fák ültetési helyét és módját pontosítani, akár szövegesen, akár mellékletben ábrával (lásd a ZI Füzetek ábráit!). Gyakran előfordul, hogy az összes fát a parkolón kívül, attól távolabb telepítik, s így a burkolat árnyékolása csak részben, vagy egyáltalán nem valósul meg.





Erre megoldást jelenthet az az egyszerű kitétel is, mely szerint minden parkolóállás mértani középpontjától számított 6 m-en (közepes fa esetén), illetve 7,5 m-en belül (nagy fa esetén) fát kell telepíteni.



61. §

(9) Élősövényt úgy kell létesíteni, hogy annak fenntartása a telekhatáron belül biztosítható legyen, *kivéve, ha az érintett szomszédal eltérő, írásos megegyezés nem születik.*

Javasoljuk a fentihez hasonló kitétel alkalmazását. A gyakorlatban előfordul, hogy a szomszédok megegyezéssel közös élő sövényt telepítenek, gondoznak.

63. §

(2) A terepfelület megváltoztatása során a szükséges minimum elvére fokozott figyelemmel kell lenni.

(4) A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.



Javasolt bizonyos magasság felett engedélykötelesség megállapítása a (4) pontnál a (2) betartása miatt, továbbá a tájbaillesztés betartására is fel kellene hívni a figyelmet.

66. §

(1) *Ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.*

Gyökérteres, nádas szennyvíztisztító is ide tartozik a jogalkotó szerint? Amennyiben nem, javasolt a kiegészítés ezzel.

67. §

(2) *Ha az (1) bekezdés szerinti, telken belüli kezelés nem megoldható, a csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban vagy a szennyvíztől elkülönített, zárt rendszerben is vezethető.*

A kibúvók csökkentése érdekében javasoljuk, hogy a tulajdonosnak szakvéleménnyel kelljen alátámasztania, ha a telken belüli kezelés nem megoldható.

68. §

(2) *Az építési tevékenységgel telek, terület (1) bekezdés szerinti energiaellátását úgy kell megoldani, hogy a szomszédos telkeken, zöldfelületekben (különös tekintettel a meglévő fák statikai védőzónájának elkerülésére) és építményekben kárt ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.*

Javasoljuk a fenti kiegészítést. Ennek hiányában várhatóan továbbra is jellemző lesz a fák gyökérzetének és lombjának súlyos megsértése, ami azok állapotromlásához, balesetveszélyessé válásához és pusztulásához vezet.

79. §

Az építmény és részeinek tervezése, megvalósítása és bontása során figyelembe kell venni a fenntarthatósági szempontokat, különösen
a) *az egészséges, káros anyagoktól mentes belső környezet, a használók kellemes közérzetét biztosító belső kialakítást,*
...
g) *az életciklus vizsgálatát.*

A talaj, mint az egyik legfontosabb természeti erőforrás, ökoszisztéma, nem került nevesítésre a felsorolásban.

69. Szintkülönbség-áthidalók

Nem egyértelmű teljesen, hogy az előírások a kertben kialakított lépcsőkre is vonatkoznak-e?

88. §

(1) *A lépcsőfok méreteit a „2m+sz = 60-64 cm” összefüggés alapján kell meghatározni [m = a fokmagasság centiméterben, sz = a fokszélesség (belépőszélesség) centiméterben, a járóvonalon mérve], kivéve a nézőtéri lelátólépcsőt és az olaszlépcsőt.*



Magánkertben javasolt, hogy a megrendelő kérésére el lehessen kissé térni felső irányban. Magas emberek (az átlagmagasság egyre nő) számára az alacsony értékek kényelmetlenek, botlásveszélyesek is lehetnek.

- A **közösségi terekről** szóló **121. §-t elhagynám!** Tíz lakás esetén min. 20 m²-es közösségi teret kell tervezni???

Vannak közösségi épületek (pl. iskolák, művelődési központok, stb.), ott kell megtartani pl. a lakógyűléseket, erre helyiséget építeni, fenntartani gazdasági szempontokból sem szerencsés!

Egyébként egy 25 m²-es helyiségben hogyan férnek el 15 lakás lakói?

- A **122. § (13) szerint:** „Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvénnel felszerelt helyiség – **a lakásban lévő, mesterséges szellőzéssel ellátott helyiség kivételével** – közvetlenül nem nyílhat.”

Gondolom a tervezet alkotója arra gondolt, hogy az a WC (nyilván a „lakásban lévő”), melynek gépi szellőztetése van, nyílhat a konyhából...?

És amelyik WC-nek ablaka van, az nem nyílhat a konyhából? Ennek inkább fordítva kellene lennie!

Javasolt szöveg: „Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvénnel felszerelt helyiség - **a természetes szellőzéssel ellátott helyiség kivételével** – közvetlenül nem nyílhat.”

Vagy elő kell venni egy korábbi szabályozást:

99. § (7) *Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvénnel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat. Kivétel lehet az élelmiszer fogyasztására szolgáló helyiségből nyíló akadálymentes használatra alkalmas illemhely, ha szellőzése a levegő visszaáramlását meggátolja.*

99. § (8) *A (7) bekezdésben foglaltak alkalmazása lakás és üdülőegység esetén nem kötelező.*

129. §

*A felvonulási építmények elhelyezése és megvalósítása során e rendelet előírásai közül az építmények között előírt legkisebb távolságra, az egészségvédelemre, a tűzbiztonságra és az építmény állékonyságára vonatkozókat kell megtartani az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó – településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi –, továbbá a táj- és természetvédelmi érdekekre **és különösképpen a meglévő fák egészségi állapotára is figyelemmel.***

Kiegészítést az indokolja, hogy előszeretettel helyezik el a felvonulási építményeket fák árnyékában, amelyek így komoly koronasérüléseket és a talatömörödés következtében gyökérvárosodást szenvedhetnek el.



1. melléklet a Korm. rendelethez

Beépítési határértékek

1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkány magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80 75	35,0	15 20
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25 30
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45 50
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40 50
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20 30
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25 30
12.	általános gazdasági terület	70		25 30
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40 50
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

A települési zöldfelületek nagy részét a magánterületek zöldfelületei teszik ki. Önmagában a közterületeken nem lehetséges megfelelő, a jövőben is élhető körülményeket megteremtő zöldinfrastruktúra hálózat létrehozása. Éppen ezért magasabb zöldfelületi arány és annak számon kérése szükséges magánterületeken (mind lakóterület, mind gazdasági, ... terület esetén) is!

- **A 126. § (2) szerint:** „A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.”

Természetes megvilágítást pl. a WC-ben miért kell minden esetben biztosítani?

A Kormány

.../2024. (.....) Korm. rendelete

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

A Kormány a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdésének 1. és 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni e rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.

(2) A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket együttesen kell érvényesíteni.

(3) E rendeletet a műemlékekre és műemléki sajátos helyszínekre, valamint a sajátos építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott feltételekkel – az azokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni.

(4) Ha egy adott, már beépített vagy részben beépített területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a magyar építészetéről szóló törvény (a továbbiakban: Méptv.) végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, az (1) bekezdés szerinti tevékenységet végezni csak a Méptv. kialakult állapothoz való illeszkedésre vonatkozó – telekalakítás esetén az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendelet telekalakításra vonatkozó – szabályainak figyelembevételével lehet.

[RB1] megjegyzést írt: Mit értenek alatta? Fogalommeghatározásba tenni.

[RB2] megjegyzést írt: Miért nem jó: "külön jogszabály alapján védett területre, építményre, " ?

[RB3] megjegyzést írt: Mi az értelmezése, fogalma a kialakult állapotnak? Az ami a valóságban kialakult vagy az ami a hiteles térképmásolaton található vagy?

[RB4] megjegyzést írt: „Ha a területre nincs HÉSZ, akkor (<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2300100.tv>) az adott törvényben szereplő "Kiemelt beruházás esetében az (1) bekezdés szerinti jogszabályban a kiemelt beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozóan a helyi építési szabályzatban foglalt településrendezési, építési és telekalakítási követelményhez, az önkormányzati rendeletben foglalt településképi követelményekhez, valamint a helyi önkormányzat által megállapított helyi védelemre, helyi emlékekre és fás szárú növényekre vonatkozó követelményekhez képest eltérő követelmény állapítható meg. Az anyagi jogszabályi követelmények meghatározásával együtt az (1) bekezdés szerinti jogszabályban különös eljárási szabályok is megállapíthatóak.”

miatt került bele? - mihez kell alkalmazkodni?"

2. Építésügyi követelmények

2. §

A telek alakítása, valamint az építmény, tájépítészeti alkotás tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetésének megváltoztatása, rendeltetési egységek számának megváltoztatása során gondoskodni kell

a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény, tájépítészeti alkotás környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,

b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,

- c) a település építészeti értékeinek megóvásáról, az építészeti minőség javításáról,
- d) a településrendezési tervben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza, és
- e) a környezettudatosság és fenntarthatóság érvényesítéséről, valamint az építésgazdasági és a körforgásos gazdasági szempontok figyelembevételéről.

3. A rendeletről való eltérés a helyi építési szabályzatban

3. §

- (1) Az e rendeletben foglaltaktól való eltérésre a helyi építési szabályzat készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha
- a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy
 - b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész kifejezetten hozzájárul (a továbbiakban: állami főépítési eltérés).
- (2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a helyi építési szabályzat sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a helyi építési szabályzat előírásait kell alkalmazni.
- (3) E rendeletben meghatározott esetekben e rendeletről a helyi építési szabályzat csak akkor térhet el, ha az eltérés iránti igényét az önkormányzat részletesen indokolja, és az állami főépítész a záró szakmai véleményében az eltéréshez kifejezetten hozzájárul.
- (4) A (3) bekezdés szerinti állami főépítési eltérés akkor adható, ha
- a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
 - b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
 - c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
 - d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (3) bekezdésében foglaltak.

4. Az egyedi eltérés

4. §

- (1) Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)-(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérés engedélyezhető.
- (2) Egyedi eltérésre akkor van lehetőség, ha azt
- a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
 - b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
 - c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
 - d) az építési telken elhelyezendő épületek kedvezőbb településképi illeszkedése, vagy
 - e) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 57. § (6) bekezdése szerinti feltétel indokolja.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti egyedi eltérésről
- a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,

[RB5] megjegyzést írt: Mit jelent a **kifejezetten hozzájárul** kitétel?
Több helye lehet ezzel az összetett kifejezéssel találkozni, de két helye a csak a **hozzájárul** kifejezés szerepel. Jelemt-e eltérő tartalmat is?

[RB6] megjegyzést írt: Ez a bekezdés nem egyértelmű szabályozási tartalmú jelen formájában, pontosítása javasolt. Nem érthető a véleményezőnek a második mondatrésze: „megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben” szabály. Mihez képest engedheti meg, és hogy viszonyul a rendeltetések köréhez az építmény?

[RB7] megjegyzést írt: a településrendezési közérdek – ezek legjellemzőbb esetei – meghatározása javasolt.

[RB8] megjegyzést írt: Összességében még részletesebb szabályozás javasolt, hogy az állami főépítési eltérés ne lehessen még részlegesen sem szubjektív megítélésű, mert a jelenlegi gyakorlatban az önkormányzatok gyakran találkoznak ilyen esetekkel. Egyes főépítészek több megyés tapasztalata az, hogy ezt a lehetőséggel szinte lehetetlen élni, nagy számú a szakmailag nem érthető és nem is alátámasztott elutasítás.

Ezért olyan kiegészítés javasolt, ami

- biztosítja az országos főépítész számára a felülvizsgálat lehetőségét, vagy
- előírja, hogy az állami főépítész nem tagadhatja meg az eltéréshez való hozzájárulást, amennyiben az önkormányzat szakmai indokai szerint az eltérés biztosítása településfejlesztési célok összhangban van, és az eltérés egyéb jogszabályba nem ütközik.

Esetleg az is megfontolható lehet, hogy meghatározásra kerüljön egy kötelező forma a „**kifejezetten hozzájárul**” eseteire, melyben a hozzájárulás vagy elutasítás szakmai indokolási követelményei - pl. az önkormányzat szakmai indokait kötelezően érdemben vizsgálni kelljen - egységesen lenne meghatározva az állami főépítészek számára. Ezzel elkerülhető lenne az országban az esetlegesen kialakuló, megynként eltérő gyakorlat.

[AT9] megjegyzést írt: Úgy értékelem, hogy szigorúbb állami kontroll lett ide helyezve...JÓ ÍGY?

[RB10] megjegyzést írt: A településképi illeszkedés megítélésének első számú felelőse – ha nem is döntés hozója – a települési főépítész kell legyen. Ezért a településképi illeszkedés megítéléséhez előzetesen be kelljen szerezni a települési főépítész véleményét. Ne csak utána az egyetértést.

[RB11] megjegyzést írt: Javasolt új f) pont beiktatása: **a településrendezés alapvető (vagy egyes) követelményeinek érvényre juttatása**, mint eltérési lehetőség.
Itt elsősorban a gazdaság, azon belül a vállalkozások versenyképesség növelését lehetővé tevő esetekkel összefüggésben a területtel és a termőfölddel való takarékos bánátság követelményét lehet kiemelni a gyakorlati tapasztalatok alapján. Ez helyhez kötött telephelyi esetekben – új beépítésre szánt terület kijelölését is elkerülve – kapacitás, technológia bővítés stb. esetén jogosnak vélt igény.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és
c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész

dönt.

(4) Egyedi eltérési engedély csak akkor adható, ha

a) az eltéréssel az építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében egyetért, és

b) a (3) bekezdés b) és c) pontjában foglalt esetben az országos főépítész országos főépítész véleményében támogatja az eltérést.

(5) Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó

a) terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet nagyobb,

b) beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1 méterrel lehet nagyobb,

c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m²/m² értékkel lehet nagyobb,

d) szintszámánál legfeljebb egy szinttel lehet nagyobb,

e) zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet kisebb.

(6) Az egyedi eltérés mértéke a kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma tekintetében – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 %-os is lehet.

(7) Az (5) bekezdés szerinti beépítési határértékek esetén egyszerre legfeljebb kettőtől lehet egyedi eltérési engedélyt adni.

(8) A beépítési határértékek növelésére – zöldfelület esetében csökkentésére –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának csökkentésére vonatkozó egyedi eltérési engedélyezéssel egyidejűleg a (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését – zöldfelület esetében a növelését –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését. A (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhatja az (5) bekezdéstől eltérő mértékű beépítési határérték csökkentést, zöldfelület esetén növelést is.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

E rendelet alkalmazásában

1. *Átalakuló terület*: jelentős változással érintett vagy fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező terület.

2. *Adaptálható lakás*: épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterék és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást.

3. *Alacsony hajlásszögű tető*: olyan tető, amelynek a hajlásszöge az 5° szöget meghaladja és hajlásszöge a 25° szöget nem éri el.

[RB12] megjegyzést írt: Az általános eltéréshez hasonlóan valamilyen felülvizsgálati forma megteremtése javasolt legalább az állami főépítési és a területi tervtanácsi egyedi eltérések kapcsán. Pl. lehessen az országos főépítészhöz és az országos tervtanácshoz fordulni. Ez a forma vélhetően megfontoltabb döntéseket eredményezhet.

[RB13] megjegyzést írt: Hozzászólás: Ennek a lakásnak akadálymentesen megközelíthetőnek kell lennie!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

4. *Alagsor*: olyan építményszint, amelynek padlósíntje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint **ÁTLAGA** alá.

[RB14] megjegyzést írt: kiegészítést igényel

5. *Apartment*: olyan szállás jellegű üdülő rendeltetési egység, amelynek helyiségei együttesen teszik lehetővé a pihenést, főzést, mosogatást, étkezést, tisztálkodást, illemhely-használatot.

6. *Apartmentház*: több apartmant magába foglaló épület, amely portái és szállodai szolgáltatásokkal is kiegészülhet és lakó rendeltetést – egy szolgálati lakás kivételével – nem tartalmazhat.

7. *Aula*: fedett belső udvar.

8. *Attika*: a lapostetős épület zárófödeme fölé nyúló mellvéd vagy magastetős épület tetőzete fölé nyúló díszítő mellvéd.

9. *Állagmegóvás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség, tájépítészeti alkotás kármegelőzés, kárelhárítás, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állag visszaállítását szolgáló építési tevékenység.

10. *Állattartó építmény*: haszonállatok elhelyezésére szolgáló építmény.

[RB15] megjegyzést írt: A nem haszonállatokat tartó építményeket, hogy hívja?

11. *Álmennyezet*: nem teherhordó térelhatároló szerkezet, amelyet födémre vagy fedélszerkezetre rögzítenek.

[RB16] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: csak állatok legyen írva, mert pl. a kutyakennel nem lehet akkor a hátsó kertbe elhelyezni!

12. *Árkád*: az építmény földszintjének a szabad tér felé jellemzően csak tartószerkezetével határolt és jellemzően hosszoldalán nyitott, közterületi kapcsolat esetén többnyire közhasználat céljára szolgáló területe.

13. *Áthajtó*: építményen átvezető, járműközlekedésre is szolgáló tér.

14. *Átjáró*: építményen átvezető, gyalogosközlekedésre szolgáló tér.

15. *Átlagos belmagasság*: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa (m^3/m^2).

16. *Átrium*: fedetlen belső udvar, -kert, amely köré a helyiségek szerveződnek.

17. *Beépítési határérték*: a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az utcai légtérarányának a gyűjtőfogalma.

18. *Befogadóképesség*: valamely területen, építményben, helyiségcsoportban, helyiségben az építmény, helyiség rendeltetése szerint megállapított mennyiségi mutatók szerint egyszerre, egy időpontban tartózkodó személyek megengedett száma, eszközök, tárgyak megengedett mennyisége.

19. *Belmagasság*: a padlósínt és a **közvetlen** fölötte lévő tartószerkezet vakolt vagy burkolt alsó síkja közötti függőleges távolság. **ÁTLAGA**

[RB17] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: közvetlen

[RB18] megjegyzést írt: kiegészítést igényel

20. *Belső fekvésű helyiség*: közvetlen természetes szellőzéssel és közvetlen természetes megvilágítással nem rendelkező helyiség.

21. **Diákszállás rendeltetés:** olyan rendeltetés, amely hosszabb időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál az alap-, közép- vagy felsőoktatási képzésben résztvevő személyek számára.

22. **Egészségügyi rendeltetés:** olyan rendeltetés, amely az egészségügy körébe tartozó fekvő- és járóbeteg ellátás, megelőző, illetve rehabilitációs ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, gyógyszerellátás, valamint egészségügyi kutatás-fejlesztés biztosítására szolgál.

23. **Egyszintes növényállomány:** a zöldfelületet csak gyepszinttel, vagy alacsony, 30 cm alatti növényállománnyal **csak cserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel** fedő növényzet.

24. **Előkert:** az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), az előkerti építési határvonal **és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.**

25. **Előlépcső:** az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, mely az épület egy szintmagasságánál kevesebbet hidal át, **és maximum 1,20 m magas.**

26. **Előtető:** az épület homlokzatához csatlakozó, felülről zárt, oldalról nyitott építmény, amelynek fedése függesztett, konzolos vagy azt oszlopok támasztják alá tartják.

27. **Emeletráépítés:** meglévő építmény függőleges irányú bővítése egy vagy több emelet- szint létesítése érdekében.

28. **Ereszpárkány:** a tető legalsó, a homlokzati falsíkon túlnyúló, ereszcsonnával együttes része.

29. **Erkély:** az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső tartózkodó tér.

30. **Építési határvonal:** az építési telek és telek előkertjének mélységét, oldalkertjének szélességét és hátsó kertjének mélységét meghatározó, az építési telek és telek építési helyének megállapítására szolgáló elméleti vonal.

31. **Építési hely:** az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsó kert építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető).

32. **Építési övezet:** a beépítésre szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás.

33. **Építési vonal:** az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.

34. **Építészeti érték:** az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi – építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos – építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejeződik ki.

[RB19] megjegyzést írt: A meghatározás helyesen, egyértelműbben: „**Egyszintes növényállomány:** a zöldfelületet csak **gyepszinttel, vagy alacsony, 30 cm alatti növényállománnyal** fedő növényzet.

[RB20] megjegyzést írt: Helyesen: **Előkert:** az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), az előkerti építési határvonal.

[RB21] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: és maximum 1,20 m magas.

[AT22] megjegyzést írt: Új elem: ha oszlop tartja az 1,50m alattit akkor most benne van a beépített alapterületben vagy nincs?

[RB23] megjegyzést írt: helyesen: **Erkély:** az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett kialakítású külső tartózkodó tér.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

35. *Építményszint*: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van, ide nem értve a padlást, valamint azt a tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

36. *Fagyhatár*: a rendezett terepcsatlakozástól mért azon talajmélység, ahol a talaj nem hűl tartósan 0 °C alá.

[RB24] megjegyzést írt: törölni szükséges: „tartósan”

37. *Fényszennyezés*: olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban, színhatással világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is.

38. *Folyosó*: önálló rendeltetési egységek, helyiségek megközelítésére, összekapcsolására szolgáló közös használatú közlekedő.

[RB25] megjegyzést írt: törölni szükséges: „közös használatú”

39. *Főépület*: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.

40. *Földszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint átlaga alá.

[RB26] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „átlaga”

41. *Függönyfal*: az építmény tartószerkezeteihez rögzített, azok előtt folytonosan kialakított önhordó térelhatároló falszerkezet.

42. *Galéria*: helyiség légterének részleges – az alapterületének legfeljebb 50%-án és csak vízszintes szerkezettel történő – megosztásával kialakított belső (közbenső) szint, amelyen helyiség és 1,0 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

43. *Gazdasági rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely termelés, nyersanyagok felhasználása, javak előállítás, újrahasznosítása, szerelése, csomagolása, tárolása, értékesítése, szállítása és ezekkel összefüggő üzleti szolgáltatás biztosítására szolgál.

44. *Gépjárműtároló*: egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség, vagy oldalról nyitott, fedett építmény.

45. *Három szintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gye-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

46. *Hátsókert*: az építési teleknek és teleknek a hátsó telekhatár – saroktelek esetén oldalhatár –, a hátsókerti építési határvonal – saroktelek esetén az oldalkerti építési határvonal – és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.

47. *Helyi építészeti értékvédelem*: a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása.

48. *Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely jellemzően az adott településrészen élő lakosság napi fogyasztási cikkekkel történő ellátását szolgálja.

49. *Hitéleti rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely a vallási közösség vallási vagy azzal közvetlenül összefüggő más tevékenységéhez kapcsolódó használati célját szolgálja.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

50. *Homlokzat*: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti része.

51. *Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség*: olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan négy óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a négy órát nem éri el azzal, hogy lakás és szállás jellegű rendeltetés esetén a nappali vagy nem nappali tartózkodásra szolgáló szoba, konyha és étkező huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek minősül.

52. *Ikerház*: két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

53. *Igazgatási rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási, hivatali, hatósági feladatok ellátására szolgál.

54. *Ipari rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál.

55. *Iroda céljára előkészített terület*: iroda rendeltetésű épületben lévő, a használatba vett épületrészekről a tűzvédelmi követelményeknek megfelelően lehatárolt, használatra nem alkalmas épületrész, amely

- a használatba vett terület igénybevétele és a tartószerkezetek változtatása nélkül a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tehető,
- a szabadból vagy közös közlekedőből önállóan megközelíthető,
- az alapvető biztonságot nyújtó szerkezetekkel rendelkezik,
- a rendeltetészerű és biztonságos használatához szükséges közműcsatlakozással, valamint a központi gépészeti berendezésekhez, tűzvédelmi rendszerhez történő csatlakozással rendelkezik.

56. *Irodai rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely ügyintézés, ügykezelés, igazgatás, szellemi szolgáltatási tevékenység biztosítására szolgál.

57. *Járda*: a telken vagy építési telken belül az építmény megközelítésére, körüljárására szolgáló, szilárd burkolatú gyalogút vagy a közútnak a gyalogosok közlekedésére szolgáló, az úttesttől jellemzően szegéllyel elválasztott vagy körülhatárolt, szilárd burkolatú része.

58. *Járófelület*: emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára alkalmas felület.

59. *Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely anyagi és szellemi termékek, szolgáltatások értékesítésének, tárolásának biztosítására szolgál, ideértve az üzemanyagtöltő állomást is.

60. *Kerítés*: a telek területét a közterülettől, a telek közhasználat céljára átadott területétől, illetve a szomszédos telkek területétől vagy a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térben elválasztó, lehatároló építmény.

61. *Kerti építmény*: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló építmény.

62. *Két szintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gye- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gye- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

[RB27] megjegyzést írt: *A gazdasági és az ipari rendeltetések közötti átfedést javasolt tisztázni. A javak előállítása, termelés és az anyagi javak gyártására hasonló tartalomra utal, de nem azonos megfogalmazással.*

[AT28] megjegyzést írt: *Kezeli a shell&core állapotot!*

[RB29] megjegyzést írt: *A gazdasági és a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések közötti átfedést javasolt tisztázni. A javak előállítása, tárolása, értékesítése, anyagi termékek értékesítése, tárolása hasonló tartalomra utal, de nem azonos megfogalmazással.*

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

63. *Kis méretű örökzöld:* kifejlett állapotában 2 m-nél alacsonyabb örökzöld lomb- pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

64. *Kis lombkoronájú fa:* kifejlett állapotában legfeljebb 7,5 méter magasságot elérő lombhullató fa.

65. *Komposzttoalett:* vízöblítés nélküli illemhely, amelyben a fekáliát, valamint a szerves háztartási és kerti hulladékot zárt, hőszigetelt és szellőzéssel ellátott tartályban adalékanyag hozzáadásával, komposztálással humusszá alakítják.

66. *Korszerűsítés:* meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának, energiahatékonyságának növelése érdekében végzett építési tevékenység.

67. *Környező terepszint:* a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.

68. *Közepes méretű örökzöld:* kifejlett állapotában 2-4 m közötti magasságú örökzöld lomb-, pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

69. *Közepes lombkoronájú fa:* kifejlett állapotában legalább 7,5 méter, legfeljebb 12 méter magasságot elérő lombhullató fa.

70. *Középfolyosó:* olyan folyosó, amelynek mindkét hosszanti oldalát helyiségek, helyiségcsoportok határolják.

71. *Középmagas építmény:* olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 m és 30,0 m között van.

72. *Közhasználatú terület:* a közterület, valamint a nem közterületi ingatlan közhasználat célját szolgáló területrésze az önkormányzattal kötött szerződés alapján, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek, és amelynek használati joga a közterületével azonos.

73. *Közkert:* egy meghatározott fő funkciót szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

74. *Közmű:* termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési, belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki.

75. *Közműpótló műtárgy:* a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.

76. *Közösségi szórakoztató rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság szervezése és tartása, művelődés, szórakoztatás biztosítására szolgál.

77. *Közpark:* több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

78. *Köztárgy:* közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló közcélú műtárgy.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

79. *Közüzemi szolgáltatás*: külön törvény alapján termékértékesítési vagy szolgáltatásnyújtási kötelezettség hatálya alá tartozó vállalkozás által e kötelezettség alapján nyújtott közszolgáltatás.

80. *Közvetett természetes megvilágítás*: közvetlen természetes megvilágítású helyiségen, helyiségrészen keresztül történő megvilágítás.

81. *Közvetlen természetes megvilágítás*: külső térelhatároló szerkezetben kialakított, bevilágításra szolgáló felületen keresztül történő nappali megvilágítás.

82. *Közvetlen természetes szellőzés*: közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárón vagy szellőzőkürtőn, szellőzőcsatormán keresztül történő gravitációs légsere.

83. *Kulturális rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely kiállítás, előadás, rendezvény szervezése és tartása, ismeretterjesztés, művelődés, egyéb szórakoztatás biztosítására szolgál, ideértve a cirkuszi előadás állandó helyszínen történő biztosítását.

84. *Lakótelep*: beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján, egyidejűleg vagy 10 éven belül megépült olyan lakóépületek csoportja, amely a szükséges közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúrával együtt valósult meg.

[RB30] megjegyzést írt: Ez miért fontos?

85. *Lapostető*: olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 5 °.

86. *Légakna*: közel azonos légszennyezettségű helyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, határfalakkal határolt, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.

87. *Légudvar*: helyiségek közvetlen természetes szellőzésére és megvilágítására szolgáló, épületszárnyakkal, határfalakkal körülhatárolt belső udvar, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.

88. *Lépcsőkar szabad szélessége*: a lépcsőkorlátok, vagy a lépcsőkorlát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság, amelyet a lépcsőfelvonó csukott szerkezeti mérete nem csökkenthet.

[RB31] megjegyzést írt: Fogalom meghatározás

89. *Loggia*: az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémekkel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

90. *Magánút*: a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló magánterület.

[RB32] megjegyzést írt: „Ez nagyon értelmes lett. Ezt újra kellene fogalmazni.”

91. *Magastető*: olyan tető, amelynek hajlásszöge 25° vagy azt meghaladó mértékű.

92. *Megújuló energiaforrás*: megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aérotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia.

93. *Megújuló energiaforrás műtárgya*: olyan helyhez kötött berendezés, amely megújuló energia termelését szolgálja.

94. *Melléképítmény*: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékártály-tároló,
- d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- k) szolgáltató automata.

95. *Melléképület*: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.

96. *Mellvéd*: a kiesést, leesést megakadályozó tömör épületszerkezetű korlát, amelyet díszítő nyílások tagolhatnak.

97. *Mezőgazdasági birtoktest*: a mezőgazdasági birtokközpontozhoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.

98. *Mélygarázs*: terepszint alatti építményként, építményrészként létesített gépjárműtároló.

99. *Mikromobilitási eszköz*: emberi erővel, elektromos motorral vagy ezek kombinációjával hajtott közlekedési eszköz, amely 350 kg össztömegnél kisebb súlyú és 25 km/h-nál nagyobb sebesség elérésére nem képes.

100. *Munkásszállás rendeltetés*: hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely, elsődlegesen munkavállalók számára.

101. *Műszakilag indokolt rendezett terep*: a magassági szintvonalak alapján az építési telekre és telekre megállapított magassági érték.

102. *Nagy lombkoronájú fa*: kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot elérő lombhullató fa.

103. *Nagy méretű örökzöld*: kifejlett állapotában 4 m-nél magasabb örökzöld lomb-, pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

104. *Nevelési, oktatási rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely gyermeknevelés, az alap-, közép- és felsőfokú oktatási tevékenység, szakképzés és felnőttképzés, valamint továbbképzés biztosítására szolgál.

105. *Nyomvonal jellegű építmény*: a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási építmény, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a

[RB33] megjegyzést írt: kiegészítés szükséges: Állatkifutó és ól.

[RB34] megjegyzést írt: A melléképület a „113.Önálló rendeltetési egység” fogalma alapján önálló rendeltetési egységnek minősül e? Ennek rögzítése javasolt.

[AT35] megjegyzést írt: Mi a különbség a műszakilag indokolt rendezett terep és a rendezett terep között. Zavaró!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.

106. *Nyúlványos telek*: a telektömbön belüli olyan telek, amely csak – elsődlegesen ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllel kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.

107. *Olaszlépcső*: ahol a belépő szélessége kiegészül egy lépéstávolság egész számú többszörösével, azaz „ $2m+s = 60-64 + n*60-64$ ”.

108. *Oldalkert*: az építési teleknek és teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala, valamint az elő- és hátsókert között fekvő területe.

109. *Oromfal*: a magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmentve lehatárolja.

110. *Önálló építmény*: független építményszerkezetekkel, valamint vezetékrendszerrel és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény.

111. *Önálló lakóépület*: a közös használatú helyiségeken kívül kizárólag lakófunkciót és az azt kiszolgáló helyiségeket tartalmazó épület.

112. *Önálló parkolóterület*: nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

113. *Önálló rendeltetési egység*: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.

114. *Összes hasznos alapterület*: az összes építményszint hasznos alapterülete.

115. *Összes szintterület*: a telken a meglévő és létesülő építmények szintterületi összege.

116. *Övezet*: a beépítésre nem szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatnak megfelelő besorolás.

117. *Padlószint*: földmészerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.

118. *Parapetmagasság*: a padlószint és az ablaknyílás könyöklője közötti távolság.

119. *Parkolóház*: a szintterületének több mint felében egyszerre több gépjármű tárolására szolgáló építmény.

120. *Pergola*: olyan árnyékoló funkciójú melléképítmény, amely felülről és oldalról nyitott és növényvel befuttatható.

121. *Pinceszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

122. *Raktár, raktározás és logisztika rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely a gyártáshoz, nagykereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó termékek, javak tárolásának, csomagolásának biztosítására szolgál.

[RB36] megjegyzést írt: „Itt az egyes számnak van értelme”

[AT37] megjegyzést írt: Kihúzza a lakóépület fogalom meghatározása, csak az önálló lakóépület van benne, holott sok helyen hivatkozunk rá. Persze így is érthető, csak zavaró.

[AT38] megjegyzést írt: Kihúzza a hasznos alapterület fogalom meghatározása, holott sok helyen hivatkozunk rá.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

123.*Rendeltetés-módosítás:* az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása építési tevékenységgel vagy anélkül.

124.*Rendeltetés-változás:* a rendeltetés-módosítás és a rendeltetési egységek számának megváltozása.

125.*Rendezett terep:* az építési telek és a telek terepszintjének terv szerinti vagy megvalósult végleges terepalakulata.

126.*Saroktelek:* olyan telek, amelynek van legalább két egymáshoz csatlakozó, egymással 45°–135° szöget bezáró, különböző közterületekhez csatlakozó homlokvonala azzal, hogy térjellegű közterület mentén fekvő telek esetén, a térhez csatlakozó nem egyenes homlokvonallú telek is sarokteleknek minősül.

127.*Sport rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál.

128.*Szabad belmagasság:* az az előírt legkisebb belmagasság, amelybe a határoló faltól vízszintesen mért 0,20 m-es sávon belül, a padlótól mért 1,90 m magasság felett beálló épületszerkezet vagy rögzített vezeték nem számít bele.

129.*Szabad keresztmetszet:* amelybe a világítótest kivételével épületszerkezet, beépített berendezés, vezeték vagy más szerkezet nem állhat be.

130.*Szabadlépcső:* építményhez közvetlenül kapcsolódó, legalább egy oldalról nyitott lépcső.

131.*Szabad méret:* a helyiség azon alaprajzi mérete, amelybe épületszerkezet, beépített berendezés, vezeték vagy más szerkezet nem állhat nyúlhat be.

132.*Szabályozási vonal:* a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben övezethatár is.

133.*Szállás jellegű rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő kényelmi és ellátási szolgáltatás nyújtására szolgál.

134.*Szintkülönbség:* az egymás feletti padlószintek közötti függőleges távolság.

135.*Szintmagasság:* az építmény főbejárata – bejárati előlépcsője – előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.

136.*Szintterület:* az összes építményszint bruttó alapterülete.

137.*Szintterületi-mutató:* az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.

138.*Szociális rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapelállítás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az idősellátás és – gondozás biztosítására szolgál.

139.*Szolgálati lakás:* az épületben dolgozó személyzet számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész.

[RB39] megjegyzést írt: javítást igényel

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

140. *Szolgáltató automata*: olyan kültéren vagy beltéren elhelyezett elektromechanikai berendezés, amely szolgáltatás igénybevételét teszi lehetővé, ideértve a csomag-, a bank- és az üvegviszaváltó automatát is.

141. *Szomszédos telek*: a telekkel érintkező, azzal közös telekhatár-szakasszal rendelkező telek.

142. *Telek beépített területe terepszint felett*: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági területeken, a gazdasági területeken és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú üvegház és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó

ba) tornác területét,

bb) előlépcső, előtető, ereszpárkány és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét, és

bc) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

143. *Telek beépített területe terepszint alatt*: a telken található terepszint alatti építmények, építményrészek bruttó alapterületének összessége.

144. *Telek homlokvonala*: a teleknek a közterülettel vagy az ingatlan-nyilvántartásban magánútként nyilvántartott telekkel közös határvonala.

145. *Telek legnagyobb beépítettsége*: a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.

146. *Telek zöldfelülete*: a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége.

147. *Telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület*: műanyag gyeprács, zöldtető, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.

148. *Telepítési távolság*: építmények egymással átfedésben lévő homlokzatainak vagy homlokzatszakaszainak külső síkja között vízszintesen mért legkisebb távolság.

149. *Településközpont*: a településnek vegyes területhasználatú, sűrűn beépített központi területe – ideértve elsődlegesen a települési jelentőségű igazgatási és üzleti központot –, amelynek használata nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

150. *Települési alközpont*: a településközponttól távolabb, jellemzően a több történeti településrészből álló település eredeti településrészi központja, amely a településközpont tehermentesítését is szolgálja. Ide tartoznak a meglévő vagy tervezett, a településközponttól távolabb elhelyezkedő intermodális szerepű területek is.

[RB40] megjegyzést írt: *A szolgáltató automata nem csak telken építési telken lehet melléképítmény, hanem közterületi elhelyezése is előfordul. Kültér és beltér alatt mi értendő a melléképítmény esetén és a közterület esetén? Közterület esetén funkcionális célokat szolgáló utcabúr értelmezése javasolt.*

[AT41] megjegyzést írt: *Egy 2méteres tornác nincs benne a beépített területben???*

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

151. *Település rehabilitáció:* elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése.

152. *Település rekonstrukció:* zömében elavult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül, és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a használat szerinti igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.

153. *Település revitalizáció:* a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész újraélesztése a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetismódosítással.

154. *Teljes értékű zöldfelület:* a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg, valamint az állandó vízborítottsággal rendelkező természetes vízfelület (patak, tó), illetve az állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.

155. *Terasz:* a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőjéhez közvetlenül kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér, azzal, hogy a fedett terasz beszámít a telek beépítettségébe.

156. *Terepcsatlakozás:* az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó műszakilag indokolt rendezett terep vagy járda érintkezési vonala.

157. *Tereplépcső:* épülethez nem csatlakozó, a végleges rendezett terep részeként kialakított szabadtéri lépcső.

158. *Terepszint alatti építmény:* olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeváguasban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.

159. *Tetőfelépítmény:* a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész azzal, hogy

a) a felvonó gépház, a lépcsőház tetőkijárata és a gépészeti takarófal tetőfelépítménynek minősül,

b) a kémény, az antenna és a tetősíkban fekvő ablak nem minősül tetőfelépítménynek.

160. *Tetőtér:* az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.

161. *Tetőtér-beépítés:* tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, amely nem jár bővítéssel.

[AT42] megjegyzést írt: Kivéve ha nem haladja meg a 2métert és tornácnak minősítjük!
A tornác esetén tisztázandó...

[RB43] megjegyzést írt: „Ezt ki dönti el?”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

162. *Tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy*: olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

163. *Tornác*: oszlopokkal, pillérekkel, boltívekkel alátámasztott, fedett, legfeljebb 2,0 méter széles, az épület legalább egyik homlokvonalához csatlakozó oldalirányból nyitott közlekedő tér, amely alatt és fölött nincs beépített terület.

164. *Tömegtartózkodásra szolgáló építmény*: olyan építmény, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.

165. *Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség*: egyidejűleg 300 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség.

166. *Tulajdonosi lakás*: az üzemeltető vagy a tulajdonos számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész.

167. *Tűzfal*: a vonatkozó műszaki követelménynek megfelelő tűzállósági határértékű, A1 tűzvédelmi osztályú térelhatároló folytonos függőleges falszerkezet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy az általa elválasztott tűzszakaszok vagy építmények egyikének állékonyságvesztése, illetve az ebből adódó oldalirányú erőhatás esetén is megőrizze tűzterjedést gátló képességeit.

168. *Utcai légtérarány*: a megengedett legnagyobb párkánymagasság és előkert nélküli beépítés esetén a kapcsolódó közterület átlagos szélességének, előkertes beépítés esetén a kapcsolódó előkerti építési határvonalak közötti távolság aránya.

169. *Úszótelek*: a Méptv. szerinti tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek.

170. *Üdülő rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az időszakos pihenés, a nem életvitelszerű ott-tartózkodás biztosítására szolgál.

171. *Üvegház és fóliasátor*: növény vagy gomba termesztésére szolgáló, épületszerkezettel vagy fóliával határolt építmény.

172. *Vegyes rendeltetésű épület*: több eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület.

173. *Vendéglátó rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely ételek, italok helyben fogyasztását és ezzel összefüggő szórakoztatás vagy más szolgáltatás nyújtás lehetőségét biztosítja.

174. *Vezetékhálózat*: egy vagy több villamos vagy információtechnikai vezeték (kábelekből, sínekből, ideértve az optikai kábeleket is), épületgépészeti vagy technológiai csővezeték, ezek rögzítésére szolgáló eszközök, valamint ezek mechanikai védelmének együttese.

175. *Villamos kezelőhelyiség*: villamos berendezés (transzformátor-, főkapcsoló és akkumulátor) elhelyezésére szolgáló helyiség.

176. *Zárfödém*: beépített tetőtér vagy padlástér nélkül kialakított, vagy terepszint alatti építmény, építményrész, épület legfelső használati szintjét lefedő födém.

[AT44] megjegyzést írt: Ilyet én nem látok ott..

[RB45] megjegyzést írt: „A Méptv-ben nincs ilyen.”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

177.*Zöldfal*: épület homlokzatához rögzített, mesterségesen létrehozott vagy homlokzatra futtatott jellemzően sík, 20 foknál nagyobb lejtésű, növényzettel fedett felület, tartó- és futtatószerkezetével, ültetőközeggel együtt.

178.*Zöldtető*: mélygarázs, épület, egyéb építmény épített födém szerkezetén mesterségesen létrehozott, jellemzően sík, de maximum 20 fokos lejtésű, növényzettel fedett felület, a legfelső szigetelőréteg fölött kialakított egyéb technikai rétegekkel és ültetőközeggel együtt.

II. Fejezet

TERÜLETHASZNÁLAT A TELEPÜLÉSEN

6. Az általános területhasználat

6. §

(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) közigazgatási területét építési szempontból

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe kell sorolni, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége 10 % vagy 10% feletti, és
- b) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – nem éri el a 10%-ot.

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület esetén a megengedett beépíttség felső határától – ha az állami főépítész záró szakmai véleményében az eltéréshez hozzájárul – a helyi építési szabályzat nagyobb értéket is megállapíthat. E rendelkezést a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén nem lehet alkalmazni.

(3) Az igazgatási terület beépítésre szánt területe általános használata szerint lehet

1. nagyvárosias lakóterület,
2. kisvárosias lakóterület,
3. kertvárosias lakóterület,
4. falusias lakóterület,
5. településközponti vegyes terület,
6. intézményi vegyes terület,
7. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
8. általános gazdasági terület,
9. ipari gazdasági terület,
10. egyéb ipari gazdasági terület,
11. üdülőházas üdülőterület,
12. hétvégi házas üdülőterület vagy
13. különleges beépítésre szánt terület, a 27. § alapján.

(4) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet

1. közúti közlekedési terület,
2. egyéb közlekedési terület,
3. közműelhelyezési terület,
4. hírközlési terület,
5. közpark zöldterület,
6. közkert zöldterület,
7. védelmi célú erdőterület,
8. rekreációs célú erdőterület,

[RB46] megjegyzést írt: Itt csak az eltéréshez hozzájárul kifejezés van, a kifejezeten előszó hiányzik. Erre van utalás az általános eltérés alcímnél. A hozzájárulás garanciális feltételeinek már javasolt megteremtése itt is fontos lenne.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

9. egyéb erdőterület,
 10. kertes mezőgazdasági terület,
 11. általános mezőgazdasági terület,
 12. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
 13. vízgazdálkodási terület,
 14. természetközeli terület vagy
 15. különleges beépítésre nem szánt terület, a 39. § alapján.
- (5) A (3) és (4) bekezdésben foglalt általános használatok mellett – a különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területen kívül – egyéb általános használat csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Vízparti Terv) hatálya alá tartozó területen állapítható meg. A fővárosi rendezési szabályzat a (3) és (4) bekezdésben meghatározott általános használat szerinti területeket a helyi adottságoknak megfelelően tovább bonthatja.

7. A sajátos területhasználat

7. §

- (1) A helyi építési szabályzatnál a 6. § (3) és (4) bekezdésében – a kerületi építési szabályzatnál a fővárosi rendezési szabályzatban – meghatározott általános területhasználatokon belül a helyi adottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik.
- (2) A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.
- (3) A 6. § (3) és (4) bekezdése szerinti általános használatú területek településfejlesztési tervben jelölt területeit a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre kell tagolni, ide értve a meglévő és a tervezett területeket is.
- (4) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíttességük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.
- (5) Községek közigazgatási területén nagyvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület építési övezet nem jelölhető ki.
- (6) A területi adottságok figyelembevételével a helyi építési szabályzatban egy adott területre egymás felett, térben elválasztva egyidejűleg legfeljebb kettő sajátos használat szerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet is megállapítható azzal, hogy ezek egymás használatát nem korlátozhatják és nem lehetetleníthetik el. Térben elválasztott többszintűség esetén építési tevékenységet végezni, valamint telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet.
- (7) A szabályozási tartalékterülettel érintett területeken meghatározásra kerül az építési jogot keletkeztető építési övezet vagy övezet, és a fejlesztési akcióterület kijelöléssel összhangban a terület távlati általános használat, ami építési jogot nem keletkeztet.
- (8) Kerületi építési szabályzatban építési övezet és övezet a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértékét és egyes területek beépítési magasságát meghatározó fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell meghatározni.

8. Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei

8. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) Az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza azzal, hogy a beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell.
- (2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetekben a terepszint alatti beépítettség megegyezik a terepszint feletti beépítettséggel.
- (3) Az övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.
- (4) A műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervhez készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.
- (5) A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni
 - a) beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértékét és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, és
 - c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.
- (6) Az 1. mellékletben szereplő beépítési határértékeknél a helyi építési szabályzat
 - a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,
 - b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az eltéréshez az állami főépítész a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.
- (7) A helyi építési szabályzat – a beépítési határértékek között – megállapíthatja a szinterületi mutató megengedett legnagyobb értékét és az építmények legmagasabb pontját is.
- (8) A beépítési határértékek meghatározása során, a település sajátosságainak megfelelően megengedett szintszám és utcai légtérarány is megállapítható a településtervben.
- (9) A helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-kal növekszik új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete kizárólag – természetes építési anyagnak minősülő – terméskőből, fából, agyagból, szalmából vagy vályogból készült és készül.

9. A beépítési magasság meghatározása és a szinterület számítása

9. §

- (1) A párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja együttesen az épület beépítési magassága.
- (2) A párkánymagasság az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság azzal, hogy lapostető épület esetében az attika 0,8 m magasságát meghaladó része beleszámít a párkánymagasságba.
- (3) Lejtős terepen a párkánymagasság értéke az épülethez csatlakozó lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez viszonyított érték.
- (4) Az épület legmagasabb pontja az épületnek a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez, továbbá valamely magas ponthoz vagy valamely síkhoz viszonyított, a helyi építési szabályzatban megállapított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és villámhárító figyelmen kívül hagyandók.
- (5) A beépítési magasság meghatározásánál a 2. melléklet 1-5. ábráját kell figyelembe venni.

[RB47] megjegyzést írt: Itt az eltéréshez kifejezetten hozzájárul kifejezés van. A hozzájárulás garanciális feltételeinek már javasolt megteremtése itt is fontos lenne.

[AT48] megjegyzést írt: Hát ez nekem tetszik, de igen sok vitát fog szülni...attól hogy pl.fából van miért is építhetek nagyobbat...?

[RB49] megjegyzést írt: „Itt mire gondoltak, amikor leírták?”

[AT50] megjegyzést írt: Hiányzik a fogalom meghatározásból. Első ránézésre a mellékletekkel együtt értelmezve nekem egyértelműbb mint a mostani...

[RB51] megjegyzést írt: „Ezt itt kellene tisztázni nem HÉSZ-ben.”

10. §

(1) A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani

- a) a rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 2 x 3 méter nagyságú erkély,
- b) rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 6 m² hasznos alapterületű loggia,
- c) a függőfolyosó,
- d) a tornác,
- e) a szabadlépcső,
- f) a fedetlen terasz és belső udvar,
- g) a légudvar,
- h) a légakna,
- i) az árkád,
- j) az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét.

(2) Ha a fővárosi rendezési szabályzat a szintterületi átlagérték számításáról külön rendelkezik, a kerületi építési szabályzat a szintterületi mutatót ezzel összhangban állapítja meg.

10. A közművesítettség mértéke

11. §

(1) A helyi építési szabályzat a közműellátás mértékét és módját

- a) az építési övezetek és övezetek csoportjára vagy
 - b) az építési övezetre és övezetre
- állapítja meg.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

- a) teljesen közművesített, ha
 - aa) az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő),
 - ab) az ivóvíz,
 - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és
 - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
 - b) részlegesen közművesített, ha
 - ba) a villamos energia,
 - bb) az ivóvíz, és
 - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
 - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
 - c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
 - d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.
- (3) A közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet.

11. A település zöldinfrastruktúra ellátottsága

12. §

[RB52] megjegyzést írt: „nem lenne jobb m² -t meghatározni?”

[RB53] megjegyzést írt: Az erkélyt nem kelljen beleszámolni!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) A településnek – a Méptv.-vel összhangban – a településtervében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről.

(2) A zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

(3) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a településtervben, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg gondoskodnia kell a település zöldterületi ellátottságáról olyan módon, hogy

a) a nagyvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület, intézményi vegyes terület esetében az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 10%-ának megfelelő, de legalább 300 m²,

b) a kisvárosias lakóterület esetében az az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 8%-ának megfelelő, de legalább 300 m², és

c) a kertvárosias lakóterület esetében az az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 5%-ának megfelelő

zöldterület övezetet jelöl ki.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott zöldterületet a település közigazgatási területén belül kell kijelölni, és a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(5) A zöldterület kijelöléstől el lehet tekinteni, ha a (3) bekezdés szerinti mértékben és az (4) bekezdés szerinti távolságon belül van olyan zöldterület, amely az új beépítésre szánt terület zöldfelületi ellátottságát biztosítani tudja. Ennek igazolását a településterv alátámasztó munkarésében kell igazolni.

12. Új beépítési szánt területek kijelölésének egyéb követelményei

13. §

(1) Új beépítésre szánt területnél – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,5 m széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(2) A Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha

a) a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a település megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, valamint többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és

c) az önkormányzat vállalja a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

13. A területek, építmények használata, rendeltetése

14. §

(1) Az egyes területek általános használatához kapcsolódó, elhelyezhető fő- és egyéb rendeltetést a 15-39. § tartalmazza, amelyet a helyi építési szabályzatban a sajátos használat szerinti építési övezet, övezet lehatárolásakor, valamint az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározásakor figyelembe kell venni.

(2) A települési önkormányzat helyi építési szabályzatában – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többlet rendeltetést is megállapíthat a (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, és az e rendelet szerinti egyéb rendeltetéseket kizárhatja a (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén.

(3) Ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetben, övezetben elhelyezhető épület több rendeltetést is tartalmazhat. Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyi építési szabályzat megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.

(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többlet rendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többlet rendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a helyi építési szabályzatban való eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul,

b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és

c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használatához kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg, és a helyi építési szabályzatban való kizáráshoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.

(5) Lakórendeltetés lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg.

(6) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerint elhelyezhető épület rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

14. Nagyvárosias lakóterület

15. §

(1) A nagyvárosias lakóterület magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) vendéglátó,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) igazgatási, iroda és

[RB54] megjegyzést írt: „Nem tiltja meg, csak korlátozza...pl. a csatlakozó terepszint fölött csak 3 m-re lehet lakófunkciót elhelyezni. - pontosítani szükséges.”

[RB55] megjegyzést írt: Itt is részletesebb szabályozás javasolt, hogy az állami főépítési eltérés ne lehessen még részlegesen sem szubjektív megítélésű, mert a jelenlegi gyakorlatban az önkormányzatok és a településtervezők gyakran találkoznak ilyen esetekkel. A főépítészek több meggyés jellemző tapasztalata az, hogy ezt a lehetőséggel szinte lehetetlen élni, általános a szakmailag nem alátámasztott és jogilag is vitatható elutasítás. Ezért olyan kiegészítés javasolt, ami

- biztosítja az országos főépítész számára a felülvizsgálat lehetőségét, vagy
- előírja, hogy az állami főépítész nem tagadhatja meg az eltéréshez való hozzájárulást, amennyiben az településtervező szakmai indokai szerint az eltérés biztosítása településfejlesztési célok összhangban van, és az eltérés egyéb jogszabályba nem ütközik.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

g) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A nagyvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.

(5) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyagtöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

15. Kisvárosias lakóterület

16. §

(1) A kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) vendéglátó,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) igazgatási, iroda és

g) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A kisvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.

(5) A kisvárosias lakóterületen legalább 600 m² telekméret esetén minden 50 m² telekterület után egy önálló rendeltetési egység elhelyezhető.

(6) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyagtöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

16. Kertvárosias lakóterület

17. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

[RB56] megjegyzést írt: „Ez nem biztos hogy jó hogy belekerült.”

[RB57] megjegyzést írt: javítás szükséges: „550 600 m² telekméret esetén minden 80 50 m²”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű és
 - f) sport
- egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A kertvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(5) A kertvárosias lakóterületen a minimális telekméret 600 m².

(6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.

(7) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) parkolóház,
- f) a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló építmény, és
- g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

17. Falusias lakóterület

18. §

(1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) vendéglátó,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - h) sport
- egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(4) A falusias lakóterületen a minimális telekméret 900 m².

(5) A falusias lakóterületen építési telkenként a lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet.

(6) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

[RB58] megjegyzést írt: javítás szükséges: „5) A kertvárosias lakóterületen a minimális telekméret ~~550 600~~ m².”
600 m² helyett 550 m² javasolt

[RB59] megjegyzést írt: (4) A falusias lakóterületen a minimális telekméret ~~800 900~~ m².
900 m² helyett 800 m² javasolt

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóház, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

18. Településközponti vegyes terület

19. §

(1) A településközponti vegyes terület – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A településközponti vegyes területen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m²-t, kivéve, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.

(4) Lakóépület elhelyezése esetén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60%.

(5) Lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.

(6) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

19. Intézményi vegyes terület

20. §

(1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű, munkásszállás,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) hitéleti,
 - f) sport,
 - g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és
 - h) parkolóház
- rendeltetést tartalmazhat.

[RB60] megjegyzést írt: Szabályozni javasolt az elhelyezés vizsgálati szempontjait - telekszerkezet, településkép, beépítési intenzitás stb. és azt, hogy milyen esetben nem tagadhatja meg az állami főépítész a hozzájárulását.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(3) Az intézményi vegyes területen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(4) Az intézményi vegyes területen önálló lakóépület nem helyezhető el, az egyéb épületben a lakások összes területe nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 25%-át.

(5) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyagtöltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

20. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

21. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,
- b) iroda,
- c) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
- d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és
- e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

21. Általános gazdasági terület

22. §

(1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –,
- b) iroda,
- c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és
- f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

[RB61] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „építmények és a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezésére szolgál.”

[RB62] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – és a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezésére szolgál.”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(4) Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

22. Ipari gazdasági terület

23. §

(1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben az ipari gazdasági terület tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari építményeket is.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár, és
 - c) kutatás-fejlesztés
- egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

23. Egyéb ipari gazdasági terület

24. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl

- a) iroda,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, és
 - d) kutatás-fejlesztés
- egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

24. Üdülöházak üdülőterület

25. §

(1) Az üdülöházak üdülőterületen olyan, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülöházak üdülőterületen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl

- a) az üdülöházak üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti és
- f) sport

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben azok a helyi igények ellátását szolgálják és arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az üdülőházas üdülőterületen a kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(5) Az üdülőházas üdülőterületen belül önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet.

(6) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyagtöltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) parkolóház,
- f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és
- g) építőanyag-kereskedelem.

25. Hétfégi házas üdülőterület

26. §

(1) A hétfégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magába. A hétfégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) A helyi építési szabályzat a hétfégi házas üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak.

(3) A hétfégi házas üdülőterületen a kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(4) A hétfégi házas üdülőterületen közösségi szórakoztató és lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(5) A hétfégi házas üdülőterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyagtöltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) parkolóház,
- f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és
- g) építőanyag-kereskedelem.

26. Különleges beépítésre szánt terület

27. §

(1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken

- a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre,
- b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

c) településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak

azzal, hogy a beépítésre szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti építési övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg

- a) a nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület,
- b) a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,
- c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
- d) az oktatási központok területe,
- e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- f) a nagyterjedésű sportolási célú terület,
- g) üdülőtábor,
- h) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
- i) az állat- és növénykert területe,
- j) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,
- k) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
- l) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
- m) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a kikötő és a repülőtér területe,
- n) a temető területe,
- o) a mezőgazdasági üzemi terület,
- p) az egyéb, e fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozónak tekintendők.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e rendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

27. A közúti közlekedési terület

28. §

(1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az áteresztő, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közút elhelyezése céljára – amennyiben kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

- a) gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt) esetén 60 m,
- b) főút esetén 40 m,
- c) országos mellékút esetén 30 m,
- d) helyi gyűjtőtűt esetén 22 m,

- e) kiszolgálót esetén 12 m,
 - f) mezőgazdasági út esetén 6 m,
 - g) kerékpárút esetén 3 m,
 - h) gyalogút esetén 3 m.
- (3) A közlekedési terület szélességét helyi gyűjtőt, kiszolgálót és gyalogút kialakult állapota esetén – a (2) bekezdéstől eltérően – a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.
- (4) A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, az akadálymentes gyalogosközlekedést, valamint a közművek elhelyezését.
- (5) A (2) bekezdés a)-c) pontja szerinti közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el azzal, hogy lakás – egy szolgáltatási lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (6) A (2) bekezdés d), e), g) és h) pontja szerinti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.

28. Az egyéb közlekedési terület

29. §

- (1) Az egyéb közlekedési terület a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. A helyi építési szabályzat a közforgalom elől el nem zárt magánutat egyéb közlekedési területbe sorolhatja.
- (2) A vasút elhelyezése céljára – amennyiben kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:
- a) kétvágányú vasút esetén 20 m,
 - b) egyvágányú vasút esetén 10 m.
- (3) Az egyéb közlekedési területen – magánút kivételével – a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el azzal, hogy lakás – szolgáltatási lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (4) A magánút csak kiszolgálót, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és **legalább az egyik végén közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia.**
- (5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút legkisebb szélessége
- a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 m,
 - b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 m.
- (6) Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméretnek az építési övezet és övezet előírásának meg kell felelnie.
- (7) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül. Két oldalról magánúttal, vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.
- (9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek, telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható.
- (10) Magánúton épület nem helyezhető el.
- (11) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

[RB63] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „legalább”

[RB64] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „ egyik végén”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(12) Amennyiben a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közterület számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.

29. A közműelhelyezési terület

30. §

A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen csak a közműellátás céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok közmű-elhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

30. A hírközlési terület

31. §

A hírközlési terület a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

31. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület

32. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.

(2) A zöldterület övezeteinek

a) közterületről közvetlenül akadálymentesen megközelíthetőnek és

b) legalább egy részének akadálymentesen használhatónak kell lennie.

(3) A közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(4) A közkert zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.

(5) A zöldterület övezeteiben lakás nem helyezhető el.

(6) A zöldterület övezeteiben csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.

(7) A zöldterület zöldfelületének legalább 60%-át teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.

32. A védelmi célú erdőterület, a rekreációs erdőterület és az egyéb erdőterület

33. §

(1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, a vadgazdálkodást, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) Az erdőterület általános használata szerint lehet

a) védelmi célú erdőterület,

b) rekreációs erdőterület vagy

c) egyéb erdőterület.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(3) Védelmi célú erdőterület az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

(4) A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2% lehet.

(5) Rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni.

(6) Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(7) Egyéb erdőterületbe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdőket, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdőket és a vízgazdálkodási célú erdőket kell sorolni.

(8) Az egyéb erdőterületen a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,5%.

(9) A helyi építési szabályzatban az önkormányzat által tervezett erdőket a tervezett általános használatuknak megfelelően kell a (2) bekezdés szerinti erdőterületek valamelyikébe besorolni.

33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

34. §

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapot figyelembevételével lehet

a) kertes,

b) általános vagy

c) tájgazdálkodási

mezőgazdasági terület.

(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

(6) Valamennyi mezőgazdasági területre irányadóan, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) a hitéleti,

e) nevelési, alapközi oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertés mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és az épület szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.

(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni azzal, hogyha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Tervet kell alkalmazni.

34. A mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont

35. §

(1) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.

(2) A birtokközpont telkének beépíthetősége – ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg – legfeljebb 45% lehet.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(3) Indokolt esetben a birtokközpontozóhoz tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. A kiegészítő központ beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(4) A birtokközpont, illetve a kiegészítő központ telkén a 34. § (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás különös szabályait a főépítési tevékenységről szóló kormányrendelet határozza meg.

(6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen nem alakítható ki.

35. A tanya

36. §

(1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,

b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,

c) a földrészleten van gazdasági épület, épülethely, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,

d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és

e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

(2) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

a) a tanya erdőterületen található, vagy

b) az (1) bekezdés a)-d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya (a továbbiakban együtt: tanya) területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,5 méter.

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el olyan módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épülethely bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épülethely létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60%-ának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

[RB65] megjegyzést írt: kiegészítést igényel:” b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek, vagy terveznek végezni.

[RB66] megjegyzést írt: kiegészítve:” c) a földrészleten van gazdasági épület, épülethely, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik, vagy tervezik ezek megvalósítását. Új tanya esetén gazdasági épület, épülethely, valamint lakóépület előzetes elhelyezése a mezőgazdasági területek beépítési korlátjai miatt nem valósíthatók meg, ezért ennek feltételeit meg kell teremteni.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

36. Vízgazdálkodási terület

37. §

(1) A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

(2) Vízgazdálkodási terület

- a) a folyóvizek medre,
- b) az állóvizek medre,
- c) az állandó víztartású árvízcsúcs-csökkentő tározók,
- d) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, és
- e) a közcélú nyílt csatornák medre.

(3) Ha a nagyvízi meder területét vagy a közcélú nyílt csatornák parti sávját is vízgazdálkodási területbe sorolja a helyi építési szabályzat, és egyben a területet más célra is hasznosítják, akkor a 7. § (6) bekezdése szerinti kétszintű övezet jelölhet ki olyan módon, hogy a vízgazdálkodási területtel érintett

- a) beépítésre szánt területen a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető, és
- b) területen – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(4) A nagyvízi meder területén, valamint a vízfolyások, állóvizek, tározók parti sávján

- a) lehetővé kell tenni a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását és a víz akadálytalan lefolyását, és
- b) épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

(5) Nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban határozható meg építési övezeti, övezeti, kétszintű övezet esetén építési övezet és övezeti előírás, azzal, hogy

- a) az elsődleges levezetősávban épület, terepszint fölé emelkedő építmény nem helyezhető el, meglévő épület és terepszint fölé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető,
- b) a másodlagos és az átmeneti levezetősávban, továbbá az áramlási holtterben építési tevékenység és építmény elhelyezése a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban történhet.

(6) A vízbázis terület belső és külső védőterülete vízgazdálkodási területbe sorolható, azonban elsődlegesen az 55. § szerinti védelmi területként kell szerepeltetni a településrendezési tervben.

37. Természetközeli terület

38. §

(1) A természetközeli terület:

- a) a forrás,
- b) a láp, mocsár, nádas,
- c) a barlang,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- d) a víznyelő,
- e) a szikes tó,
- f) a kunhalom, és
- g) a földvár.

(2) Természetközeli terület a nyílt karszterület és sziklagyepterület is, kivéve, ha ezeket a területeket védelmi célú erdőterületbe, általános mezőgazdasági területbe, tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe vagy vízgazdálkodási területbe sorolják.

(3) A természetközeli területek övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület

39. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken

- a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre,
- b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy
- c) településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti övezet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg

- a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,
- c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,
- d) a vadspark, arborétum területe,
- e) a temető területe,
- f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
- g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,
- h) burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány,
- i) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
- j) az egyéb, e fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen

- a) épület a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el, amely az 1. melléklet 2. pontjába szereplő táblázatában foglaltaknál akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ehhez hozzájárul, és
- b) a legkisebb zöldfelület a helyi építési szabályzatban megállapított érték, ennek hiányában 50 % azzal, hogy az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatában foglaltaknál a helyi adottságokra tekintettel a helyi építési szabályzat akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ehhez hozzájárul.

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
- b) fásított köztér, sétány esetében
- ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
- bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

V. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

39. Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai

40. §

(1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a településképi, a környezet-, a táj- és természet- és a örökségvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az energetikai és az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai és éghajlati adottságoknak, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, valamint azokat ne befolyásolják károsan.

(2) Meglévő építmény, építményrész átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén a 14. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(3) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha jogszabály másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
5. a szélérőmű, szélérőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

(4) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető – e rendelet járművek elhelyezésére vonatkozó szabályainak egyidejű alkalmazásával – a gépjárművek elhelyezésére, tárolására szolgáló építmény.

(5) Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat.

(6) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.

(7) Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.

(8) E fejezet alkalmazásában – ha e rendelet másként nem rendelkezik – telek alatt az építési telket is érteni kell.

40. Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai

41. §

(1) A barnamezős kataszterben szereplő telkek

- a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége 100%,
- b) minimális telekméretére, terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legnagyobb beépítési magasságra a helyi építési szabályzat e rendeletben

[RB67] megjegyzést írt: A valamennyi építési övezetben elhelyezhető megújuló energiaforrás műtárgya, illetve a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre szánt és nem szánt terület közötti – a területfelhasználás meghatározásánál irányadó - különbség meghatározása javasolt, mivel az itteni szabállyal élve egyes a településrendezésben és fejlesztésben érdekelt szereplő értelmezése szerint nem kell ilyen célú fejlesztéshez megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges terület kijelölése.

[RB68] megjegyzést írt: Ez nem minden esetben teljesíthető!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

foglaltaknál megengedőbb követelményeket – állami főépítési hozzájárulás nélkül is – megállapíthat,

- c) a zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelület kialakítani és
 - d) a 14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti többlet rendeltetés elhelyezése esetén az eltéréshez nem szükséges állami főépítési hozzájárulás.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti telkek esetében nem alkalmazható a 4. § (5) bekezdés a) pontja szerinti egyedi eltérés.
- (3) A barnamezős terület újraszabályozása során
- a) a közúti közlekedési területet és a közforgalom elől el nem zárt magánutat úgy kell kijelölni, hogy kétoldali, legalább 1,5 m széles, lehetőség szerint a legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen, és
 - b) a barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5%-ának megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen azzal, hogy a zöldterület mérete nem lehet kisebb mint 500 m².

41. Szélerőművek elhelyezésének sajátos szabályai

42. §

- (1) Beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, kivéve az ipari gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetekben elhelyezkedő azon területet, ahol a Méptv. szerinti kiemelt beruházás valósul meg.
- (2) Beépítésre nem szánt területen – az (1) bekezdés szerinti védőzónán kívül – nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében.
- (3) A Magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 km, valamint a katonai repülőterektől számított 15 km-en belül új szélerőmű, vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek magassága nem növelhető, a szélerőmű parkok nem bővíthetők. E területeken kívül új szélerőmű vagy szélerőmű park akkor létesíthető, a meglévő szélerőművek magassága akkor növelhető, a szélerőmű parkok akkor bővíthetők, ha igazolható, hogy a tervezett szélerőmű vagy szélerőmű park létesítése és működése honvédelmi és katonai képességsökkenést nem okoz.

42. Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályai

43. §

- (1) Napelemet és napkollektort magastetőn csak a tető síkjával párhuzamos síkban lehet elhelyezni, lapostetőn a tető síkjától eltérő hajlásszögű tartószerkezeten csak a közterületről 20 fokos szög alatt nem láthatóan helyezhető el.
- (2) Az épület tetőfelületén a napelemet és napkollektort szabályos rendben kell elhelyezni olyan módon, hogy azok a tetőfelületről nem lóghatnak ki.
- (3) A napelemet rögzítő szerelvényeknek a napelem alatt kell elhelyezkedniük, azok nem nyúlhatnak túl a napelem paneleken.
- (4) Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhető el napelemek.
- (5) Erkélyen napelem nem helyezhető el sem önálló tartószerkezeten, sem az erkély fémszerkezetébe beépített módon.

[RB69] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: " 20 fokos szög alatt nem láthatóan helyezhető el.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(6) A napelem invertere, napkollektor tartálya épületen belül vagy a telken belül közterületről nem látható helyen helyezhető el.

(7) Nem építményre szerelt napelemeket közterületről nem látható módon kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, abban az esetben többszintű növényssávval gondoskodni kell a napelemek takarásáról oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket.

(8) Közterületen napelemes térburkolatot csak csúszásmentes felülettel lehet kialakítani.

(9) Műemléken és műemléki területen lévő épületen napelem és napkollektor kizárólag az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhető el.

(10) A gépjármű várakozóhelyek árnyékolását biztosító napelemek elhelyezése során az e rendelet 60. § (3) és (4) bekezdésében foglalt előírások az irányadók.

43. A telkek beépítésének feltételei

44. §

(1) Épület csak olyan telken helyezhető el,

a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telkek kivételével – közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosított,

b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) ahol a keletkező szennyvíz, csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosított,

d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

e) ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a gépjárművek elhelyezése biztosított.

(2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

(3) Kialakult állapot esetén, ha a domborzati és természeti adottságok miatt a telkek gépjárművel nem közelíthető meg, a telkek beépíthetőségének nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés.

44. Az építési telkek, telkek beépítési módjának meghatározása

45. §

(1) Az építési telkek – továbbá ha indokolt – a telkek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési hely határozza meg úgy, hogy

a) szabadon álló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telkek határai közötti beépítetlen része vegye körül,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telkek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telkek másik oldalhatára közötti beépítetlen telekrész legyen,

c) ikres beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala az ikresen csatlakozó szomszédos telkekkel közös oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telkek másik oldalhatára közötti beépítetlen telekrész legyen,

d) zárt sorú beépítési mód esetén azt a telkek előkerti építési határvonala, és a telkek két oldalhatára és a hátsókerti építési határvonal határolja,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

e) a nagyvárosias lakóterületen és a kisvárosias lakóterület lakótelepén alkalmazható telepszerű beépítési mód esetén az építési hely megegyezik az úszótelek telekhatárával.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2 méterre lehet az épületet elhelyezni, ha erről a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik.

(3) Ikres beépítési mód esetén, a közös oldalhatáron álló tűzfalaknak legalább az egyik épület esetében a másik épülettel legalább 50%-ban átfedésben kell lenni, kivéve, ha a meglévő szomszédos beépítés ezt nem teszi lehetővé.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.

(5) A telepszerű beépítési mód szerinti telekcsoport lehet közterületen belüli vagy tömbtelken belüli úszótelek csoportja is.

(6) Telepszerű beépítési mód esetén az egyes úszótelek megengedett legnagyobb beépítettségéig elérheti a 100%-ot azzal, hogy az építési övezetben megengedett beépíthetőséget a teljes tömbtelek vonatkozásában kell igazolni.

(7) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságoknak megfelelő egyéb beépítési módot is megállapíthat, ha ehhez az állami főépítész a záró szakmai véleményben kifejezetten hozzájárul.

(8) A helyi építési szabályzat szabályozási terve építési vonalakat, terepszint alatti építési helyet és építési helyet is megállapíthat.

[RB70] megjegyzést írt: módosítás szükséges: 3 méterre

[RB71] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „...de min. 3 méter.”

45. Az elő-, oldal- és hátsókertr előírásai

46. §

(1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső – vakolt vagy burkolt – felületnek kell kerülnie.

(2) Az előkert legkisebb mélysége

a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,

b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban megállapított érték, vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélessége

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az adott építési övezetre irányadó legnagyobb párkánymagasság fele,

b) az oldalhatáron álló beépítési mód esetén

ba) a helyi építési szabályzatban megállapított érték vagy

bb) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul, vagy

bc) a ba) és a bb) alpontokban foglaltak hiányában 4,0 m.

(4) A hátsókertr legkisebb mélysége

a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,

b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában az épület hátsókertrre néző tényleges beépítési magasságának mértéke, de legalább 6,0 m.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertrre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Az építési hely meghatározásánál a 2. melléklet 6-9. ábráját kell figyelembe venni.

[RB72] megjegyzést írt: Egységes szabályozás javasolt az oldalkert és a hátsókertr kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték kapcsán. Vagy mindkettőhöz kelljen az állami főépítész hozzájárulása, vagy egyikhez sem. Az elbírálás szubjektivitást kizáró garanciális szabályainak rögzítése javasolt itt is a korábbi javaslatokhoz hasonló tartalommal. Bár az (3) ba) és (4) a) pont szerint meghatározott érték a kialakult állapot alapján is meghatározható....

47. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A telken az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész
- az építmény földszinti padlószinti, alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső, előlépcső, lejtő – ideértve a mélygarázslehajtót is – és annak támfala,
 - az 1,0 m-nél nem nagyobb benyúlású ereszt és előtető,
 - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna,
 - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású alaptest,
 - a 0,3 m-nél nem nagyobb kinyúlású épületdísz, és
 - a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével nem állhat.
- (2) Az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása
- az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,
 - a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, amennyiben a közterület biztonságos használatát nem veszélyezteti, és
 - az oldalhatárra kiépített lakóépület esetében a szomszéd ingatlanra legfeljebb 0,2 m-re átnyúlhat, de a szomszédos ingatlanra való behajtást nem lehetetleníti el azzal, hogy az érintett telek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és az ehhez kapcsolódó homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével.
- (3) Építési határvonalon kívülre eső épületrész
- az előkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 5,0 m-es előkert méret,
 - a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,
 - az oldalkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 6,0 m-es oldalkert méret,
 - hátsókertbe – legfeljebb 1,5 m-es benyúlással – legalább 6,0 m-es hátsókert méret esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.
- (4) A (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának 1/2-e lehet. Az épületkiugrás – az erkélyt is beleértve – a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.
- (5) Az elő- és oldalkert 46. § (2) és (3) bekezdés szerint előírt méretén belül nem lehet:
- növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,
 - tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy, árnyékszék, trágyatároló, komposzttoalet, és
 - háztartási célú kemence, hűsüstölő,
 - állatkifutó,
 - közterületről látható épületgépészeti berendezés és
 - siló, fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.
- (6) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, komposztálásra szolgáló tároló, továbbá kerti- és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifátároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.
- (7) Oldal- és hátsókertben a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is – elhelyezhető közterületről nem látható módon, ha az elhelyezése szerinti telek és a szomszédos telek rendeltetészerű használatát nem zavarják.
- (8) Terepszint alatt gépjárműtároló, valamint önálló és épülethez kapcsolódó pince az építési helyen kívül is elhelyezhető, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

46. A nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozó különös szabályok

[RB73] megjegyzést írt: Egyszerűbb lenne azt előírni, hogy legalább 7,5 méter hátsókert esetén nyúlhat be épületrész. Az eltérés lehetősége nem biztos, hogy szerencsésebb megoldás.

48. §

- (1) Ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé és a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, nyúlványos telek is kialakítható a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.
- (2) Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.
- (3) Meglévő zárványtelek megközelíthetőségének érdekében is kialakítható nyúlványos telek, a (4)-(12) bekezdésben foglaltak betartásával.
- (4) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül, továbbá a visszamaradó telek területének is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legnagyobb beépítettségre, legkisebb zöldfelületre és legkisebb telekméretre vonatkozó előírásainak, valamint az egyes építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetési egység- és épület számának meghatározásánál a nyúlvány területe a nyúlványos teleknél nem számítható be.
- (5) Nyúlványos teleknek egynél több teleknyúlványa nem lehet.
- (6) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.
- (7) A nyúlvány szélessége – a nyúlvány teljes hosszában – 3 méternél keskenyebb és 6 méternél szélesebb nem lehet.
- (8) Építési övezetben vagy övezetben a nyúlvány 50 méternél hosszabb nem lehet.
- (9) A teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, ha a terepviszonyok ezt indokolják, ugyanakkor a (7) és (8) bekezdésben foglaltak ebben az esetben is irányadóak.
- (10) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert-méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (11) Nyúlványos telek esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha a visszamaradó telekkel közös telekhatár közterületi telekhatár lenne.
- (12) A nyúlványos telek kialakítása során a 2. melléklet 10. ábráját figyelembe kell venni.

47. A telek zöldfelülete

49. §

- (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők a 3. melléklet szerint.
- (2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie
 - a) a kertvárosias lakóterületre, falusias lakóterületre, üdülőházas üdülőterületre és hétvégi házas üdülőterületre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 60 %-ának,
 - b) a kisvárosias lakóterületre, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, az általános gazdasági területre, az ipari gazdasági területre és az egyéb ipari gazdasági területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 40 %-ának,
 - c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 30 %-ának azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor a teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a 120 cm vastag ültetőközege is.
- (3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyben történő helyben hasznosítása, és
 - b) meg kell akadályozni az ültetőközege elmozdulását és **tartós** felületi erózióját.

[RB74] megjegyzést írt: törölni szükséges: "tartós"

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (4) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m² területű zöldfelületek számíthatók be.
(5) A legalább 100 m² felületű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15% mértékig beszámítható.

50. §

- (1) A telkek fásítottóságát a telkek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Amennyiben a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telkek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, környezettűrő, nem inváziós fa telepítése szükséges.
- (2) A telken az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a telkek fásítása biztosítható legyen.
- (3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület részleges nyári árnyékolását.
- (4) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telkek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa törzsének a közepe épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –
- a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3 méter,
b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2 méter,
c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1 méter.
- (5) A 60. § (1)-(3) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telkek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.

51. §

Ha a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezésére épületen belül vagy épületen kívül szilárd burkolatú területen nincs lehetőség, a berendezés zöldfelületen elhelyezhető, de az előírt legkisebb zöldfelületbe a berendezés alatti terület nem számítható be.

48. Zöldfelületek kialakítása közterületen

52. §

- (1) A telkek megközelítését úgy kell kialakítani, hogy az ne eredményezze közterületi fák kivágását. Ha a telkek megközelítése csak fakivágással oldható meg, akkor a fát a települési zöldinfrastruktúráról szóló kormányrendelet szerint pótolni kell.
- (2) Meglévő közterületek fásítása érdekében gépjármű várakozóhelyek megszüntethetők, különösen, ha az 59. § (6) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel fennáll.
- (3) A közterületi fásítást úgy kell kialakítani, hogy az a szomszédos telken álló építmény használatát ne korlátozza.
- (4) Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető.

49. Épületek közötti legkisebb távolság

53. §

[RB75] megjegyzést írt: kiegészítést igényel: „részleges nyári

[RB76] megjegyzést írt: pontosítást igényel: „törzsének a közepe”

[RB77] megjegyzést írt: javítva

[RB78] megjegyzést írt: javítva

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) Telken belül és szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb

a) az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és

b) a (2) bekezdés szerinti telepítési távolságnál, a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike

a) nyílás nélküli vagy

b) csak az 54. § (6) és (7) bekezdés szerinti nyílásokat tartalmazza.

(4) Az épület 47. § (2) bekezdés c) pont szerint megvalósított utólagos hőszigetelése esetén annak a szomszéd ingatlanra átnyúlását nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.

(5) Ha két épületet közterület választ el egymástól, a két épület közötti távolság – amennyiben a helyi építési szabályzat az utcai légtérarányról rendelkezik – nem lehet kevesebb a helyi építési szabályzatban meghatározott utcai légtéraránynál.

54. §

(1) Állattartó építményeket, karámot, állatkifutót csak akkor lehet elhelyezni, ha az állattartással járó zaj és bűz a szomszédos ingatlanok huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségeinek használatát nem zavarja és korlátozza.

(2) Az állattartó építmények elhelyezésének és telepítési távolságának feltételeit az (1) bekezdésben foglaltakon túl – a közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

(3) Épületnek a szomszédos telekkel – ide nem értve a közterületet – közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (6)-(8) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.

(4) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló tűzfalban kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es parapetmagassággal.

(5) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcsonna nélkül mért – eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.

(6) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet.

(7) Nem telekhatáron álló tűzfalban az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűzgátló nyílászáró elhelyezhető.

(8) Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik és az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárult.

[RB79] megjegyzést írt: Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcsonna nélkül mért – eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre. Jó lenne, ha ez nem lenne benne, mert elég aránytalan tetőformák fognak kialakulni egy keskeny telken amiből nálunk elég sok van.

50. Védőterületek

55. §

- (1) A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet
- a) védőterület (biztonsági terület),
 - b) nyomvonaljellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet) vagy
 - c) a településrendezési tervben jelölt egyéb védelmi vagy korlátozóterület.
- (2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelmi miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.
- (3) Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.
- (4) Ha a (3) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással – ideértve a megfelelő műszaki kialakítást is – nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője a saját költségén védőterületet köteles kialakítani.
- (5) Ha valamely építményt a megengedett környezetterhelési határértékekkel szemben védeni szükséges és az műszaki kialakítással nem oldható meg, a védelemre igényt tartó a környezeti hatás előidézőjének költségén alakítja ki a védőterületet.
- (6) A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét – az építmény kialakításának figyelembevételével – az ügyben illetékes hatóságok esetenként határozzák meg.
- (7) A védőterületet vagy a védelmet biztosító elemet a hatást előidéző, valamint a védelmet igénylő – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a saját területén (telkén, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani, a honvédelmi és katonai célú területek kivételével.
- (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –
- a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,
 - b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
 - c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.
- (9) Az országos közút mellett, külterületen nem jelölhető ki rekreációs erdőterület és zöldterület övezetek az út tengelyétől számított
- a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles területen,
 - b) főút esetében 50-50 m széles területen.
- (10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el.
- (11) A (8)–(10) bekezdés előírásait a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.
- (12) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

51. Építmény elhelyezése közterületen

56. §

- (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a (2)-(5) bekezdés, a 47. § (2) bekezdés és (3) bekezdés b) pontja, továbbá az 57. § előírásai szerint lehet.
- (2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha
- a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) – más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m – nem csökkenti,
- b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,
- c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti, és
- d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza.
- (3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt hasznos szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak.
- (4) A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 5,00 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény – kivéve az áttört kerítést –, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat, parkolóhely nem jelölhető ki.

57. §

- (1) A telek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt csak úgy szabad elhelyezni, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület, valamint a magánút területébe csak a következők szerint nyúlhat be:
- a) a csatlakozó terepszinttől mért 2,50 m magasságig
- aa) a határvonaltól mért 0,50 m széles biztonsági sávban elhelyezett szerkezeti elem – ideértve az előlépcső, kirakat, levélgyjűjtőszekrény, ablakrács, reklámhordozó, világítótest, falra kihajtván rögzített nyílászárny –, amely a közlekedők által könnyen észlelhető és kialakítása baleseti veszélyt nem jelent, továbbá, ha az 0,40 m magasság felett kerül elhelyezésre, annak a biztonsági sávra eső vetülete legalább 0,10 m magas vagy 0,60 m széles a környező járófelület felületképzésétől, lábbal tapinthatóan, jelentősen eltérő burkolatú jelzősávval körül van véve,
- ab) a közterületi járda gyalogossávjába nyílászárny, kirakat,
- b) a terepszinttől mért 2,50 m és 3,0 m közötti biztonsági térbe, az a) pontban említettek túlmenően legfeljebb a közúti úrszelvényig terjedően és csak elmozdítható elem – ideértve napellenző ponyva, ponyvaelőtető –, ha szerelése és felerősítése fokozottan biztonságos,
- c) a terepszinttől mért 3,0 m és a közúti úrszelvény-magasság (4,70 m) között – egyéb hatósági előírás hiányában – az úrszelvény szélétől legalább 1,0 m-re elmaradva építményrész (kiugrás).
- (2) Közúttal határos, azzal összefüggő építményrészen reklámeszköz – kivéve a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmazó berendezést – csak jogszabályban előírt feltételek megléte esetén helyezhető el.
- (3) Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.
- (4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, valamint annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.
- (5) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámeszközöket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.

[RB80] megjegyzést írt: A közérdekű tárgy fogalmát nem sikerült azonosítani. Esetleg a funkcionális célokot szolgáló utcabútor is ide tartozik?

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(6) A helyi építési szabályzat megállapíthatja a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű építmények, valamint a gépjárművel vontatott vagy az önjáró járművek közterületen történő elhelyezésének feltételeit és részletes szabályait.

(7) Az építmény közterületen történő elhelyezése során a 2. melléklet 11. ábráját figyelembe kell venni.

52. Építmények és tájépítészeti alkotások megközelítése

58. §

(1) Az építményeknek és tájépítészeti alkotásoknak a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőeknek kell lenniük.

(2) Az akadálymentes használatú építmény akadálymentes megközelítését biztosítani kell.

(3) A többlakásos lakóépület főbejáratát akadálymentesen kell kialakítani.

(4) A közterületek gyalogos közlekedésre szolgáló építményeit, épített környezetét az akadálymentes közlekedés szabályainak megfelelően kell kialakítani.

(5) Az akadálymentesen használható terület megközelítését akadálymentes útvonalon kell biztosítani. Ha az útvonalnak lépcső is része, akkor annak akadálymentesnek kell lennie a felvonó vagy emelő meglététől függetlenül.

53. Járművek elhelyezése

59. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetészerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(2) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Műemlék – ideértve a helyi emléket is – bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – nem kell többlet gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani.

(3) Nem kell gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani

a) a gyalogos alul- vagy felüljáróban lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,

b) az önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,

c) a közforgalmú személyközlekedés állomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél, és

d) a vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.

(4) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik és azt a helyi építési szabályzat megengedi, - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint, a helyi építési szabályzat mellékletében nyilvántartva - a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek a parkolóház bejáratától legfeljebb 50 méterre kell lenniük.

[RB81] megjegyzést irt: Azonos szinten mérve!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 6. mellékletben meghatározott gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 6. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.

(6) Az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól a 4. § szerint egyedi eltérés adható, ha

a) a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételeivel lenne kialakítható,

b) az érintett telek a domborzati adottságok miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy

c) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.

(7) A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – a terepszint alatti szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerüljenek.

(8) A közhasználatú építményekhez kapcsolódóan

a) minden megkezdett 12 várakozóhelyből 1 akadálymentes,

b) a 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolóban 25 várakozóhelyenként 1 akadálymentes várakozóhely létesítendő.

(9) A 4. melléklet 6. és 12. pontjában meghatározott rendeltetési egységek közterületi bejárata előtt a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon gondoskodni kell a közúti közlekedés szabályai szerinti korlátozott várakozási terület biztosításáról.

(10) A személygépjármű tárolók és várakozóhelyek méreteire vonatkozó követelményeket az 5. melléklet tartalmazza.

(11) A személygépjármű álláshelyek kialakítása során a 2. melléklet 12-14. ábráját figyelembe kell venni.

60. §

(1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint 1,5 m széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

(3) A 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területek kivételével a megújuló energiaforrás műtárgyának alapterülete a parkolófelületek területének 30%-át nem haladhatja meg.

(4) Ha a 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területeken a parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítás helyett megújuló energiaforrás műtárgyát helyezik el, akkor ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti mértékben

a) a várakozóhely fekvése szerinti telken belül máshol köteles fákat telepíteni, vagy

[RB82] megjegyzést írt: Itt csak az eltéréshez [hozzájárul](#) kifejezés van, a kifejezetten előszó hiányzik. Erre van utalás az általános eltérés alcímnél. A hozzájárulás garanciális feltételeinek már javasolt megteremtése itt is fontos lenne.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) ha a telek adottsága alapján vagy biztonsági szempontból erre az a) pont szerinti nincs lehetőség, a várakozóhely 500 méteres környezetében, a várakozóhely fekvése szerinti települési önkormányzat által kijelölt területen köteles fatelepítést végezni.

(5) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a 4. melléklet 3. pontja szerinti várakozóhelyeknél

a) minden megkezdett 100 újonnan létesített várakozóhelyből legalább négyet elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni,

b) az e rendelkezés hatálybalépésekor meglévő várakozóhelyek esetében a 300 m²-nél nagyobb nettó alapterületű üzleteknél legalább kettő várakozóhelyet elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni a c) pontban foglaltak kivételével, és

c) az e rendelkezés hatálybalépésekor meglévő várakozóhelyek esetében a 300–1500 m² közötti nettó árusítóterű üzleteknél, a 20 000 lakosnál kisebb településen a legalább kettő elektromos gépjármű töltőpontot 2026. január 1-jéig kell kialakítani.

(6) A (4) bekezdés szerinti elektromos gépjármű töltőállomások 5%-ának, de legalább egynek akadálymentesnek kell lennie.

(7) Az ellenérték fejében várakozóhely értékesítését szolgáló,

a) tervezett építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet,

b) meglévő építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet 2026. január 1-jéig

elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni.

(8) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, áru-rakodóhely kialakításáról kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(9) A települési önkormányzatnak a helyi építési szabályzatban – az építményekhez biztosított gépjármű elhelyezésén túlmenően – biztosítania kell a település idegenforgalmi és központi szerepéből származó forgalom ellátását szolgáló személygépjármű és autóbusz parkolóhelyeket, az igényeknek megfelelően, egyedi méretezés szerint.

(10) Felszíni gépjármű-várakozóhely és autóbuzsmegálló nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz 10,0 m-nél közelebb csak abban az esetben lehet, ha az elektromos gépjármű várakozóhelye vagy megállóhelye.

(11) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a telken – kivéve a kemping területét – szálláshely szolgáltatásként lakókocsit, lakóautót, kerékkal rendelkező mobilházat és sátrat elhelyezni úgy szabad, hogy azok legfeljebb 40 m² területet foglalhatnak el egységenként, és a telek megengedett beépítési százalékán túl – a telek minimális zöldfelületének megtartása mellett – az elfoglalt terület nem haladhatja meg a fennmaradó szabad terület 35%-át.

(12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához a 6. melléklet szerint számított kerékpár és motorkerékpár elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(13) A települési önkormányzatnak – különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében – biztosítania kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok és mikromobilitási eszközök elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint.

54. Kerítés és sövény létesítése

61. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés és élősövény létesíthető.
- (2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a telek kerítés nélkül is használható.
- (3) A helyi építési szabályzatnak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról azzal, hogy tömör kerítés 2,0 m magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén.
- (4) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövennyel szabad elválasztani.
- (5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást – ideértve a szögcsatornát is – csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.
- (6) A közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.
- (7) A kerítés kapuja a közterületre, kifelé nem nyílhat.
- (8) A kerítést és a kerítéstől mért 1,00 m távolságban a közterületi területrészt a kerítés tulajdonosának kötelessége településképpbe illeszkedő módon fenntartani és gondozni. Ennek elmulasztása esetén a Méptv. 100. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.
- (9) Élősövenyt úgy kell létesíteni, hogy annak fenntartása a telekhatáron belül biztosítható legyen.

62. §

- (1) Ha a helyi építési szabályzat a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója a kerítést
 - a) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron, és
 - b) az érintett tulajdonosok megállapodásának hiányában a hátsó telekhatárnak a jobb oldali telekhatártól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.
- (2) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, vagy a szomszédos telek megosztása hiányában az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.
- (3) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos, kezelő, használó az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén – a helyi szokásoknak megfelelően – az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is megállapíthatja.
- (4) A kerítés vonatkozásában saroktelek esetében a telek homlokvonalával szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.
- (5) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.
- (6) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát, kezelőjét, használóját terheli.
- (7) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.
- (8) A honvédelmi és a katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán a telek tulajdonosának, kezelőjének, használójának kerítést kell létesítenie. A kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a 61. § (4) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.

55. Terepkialakítás

63. §

- (1) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az építmény-, illetve a telekhasználat rendeltetésből eredő követelményeinek, a megközelítés, a csapadékvíz-elvezetés, -megtartás biztosítása érdekében szükséges.
- (2) A terepfelület megváltoztatása során a szükséges minimum elvére fokozott figyelemmel kell lenni.
- (3) A terepszint megváltoztatása a közvetlenül szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.
- (4) A terepkialakításhoz támfal, rézsú létesíthető.
- (5) A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését elrendelheti, továbbá a támfal kialakításának módját és anyagát is megállapíthatja.
- (6) Ha a telken rézsú létesítése szükséges, annak módját a helyi építési szabályzat megállapíthatja.
- (7) A terepalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a lehető legnagyobb mértékben biztosítsa a telekre hulló csapadék telken történő megtartását, zöldfelületen való elszikkasztását.

56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele

64. §

A közműbekötéseket és a hírközlési építmények elhelyezését a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási vonal figyelembevételével kell megvalósítani.

65. §

- (1) Az építmények ivóvízellátását elsődlegesen a közműves ivóvízellátás biztosítja.
- (2) Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából elfogadható az is, ha a telken jogszerűen elhelyezett, ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy az ivóvízellátás a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított.
- (3) Közterületen elhelyezhető építmény esetén – ha annak rendeltetésszerű használatához a személyi szükségleteken kívül víz nem szükséges – megengedhető, hogy ivóvíz vételére gyalogúton mérve 150 m-en belül másutt legyen biztosított lehetőség.

66. §

- (1) Ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű(?) közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz gyűjtésére és ártalmatlanítására.
- (2) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető.
- (3) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

67. §

- (1) A csapadékvizet lehetőség szerint a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet tárolni vagy elszivárogtatni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyágát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem

[RB83] megjegyzést írt: ezt pontosítani szükséges: korszerű

[RB84] megjegyzést írt: kiegészítés szükséges: „gyűjtésére és”

[RB85] megjegyzést írt: kiegészítés szükséges: "lehetőség szerint"

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

hasznosítható, nem tárolható és nem elszivárogtatható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti, telken belüli kezelés nem megoldható, a csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban vagy a szennyvíztől elkülönített, zárt rendszerben is vezethető.

(3) A telekről csapadékvíz a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet **új telekalakítás esetén.**

[RB86] megjegyzést írt: kiegészítés szükséges: „**új telekalakítás esetén.**”

68. §

(1) Közüzemi energiaellátás hiányában, illetve annak teljes vagy részleges kiváltására jogszerűen elhelyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására, a településképi követelményekkel összhangban alkalmazhatók.

(2) Az építési tevékenységgel telek, terület (1) bekezdés szerinti energiaellátását úgy kell megoldani, hogy a szomszédos telkeken, zöldfelületekben és építményekben kárt ne okozzon, és a rendeltetészerű használatot ne akadályozza.

69. §

(1) A hírközlést, távközlést a vonatkozó jogszabályok, szakmai előírások szerint kell megvalósítani. A hírközlés építményeit a településképi követelményekkel összhangban kell megvalósítani.

(2) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben

a) az alvásra szánt helyiséget tartalmazó rendeltetési egységeknél a sugárzási értékek nem lehetnek magasabbak a 0 Hz–300 GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről szóló miniszteri rendeletben, és

b) a munkavégzésre szolgáló helyiségek esetében a sugárzási értékek nem lehetnek magasabbak a fizikai tényezők (elektromágneses terek) hatásának kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről szóló miniszteri rendeletben meghatározott értékeknél.

(3) Amennyiben a telken a sugárzási érték meghaladja a (2) bekezdés szerinti miniszteri rendeletekben meghatározott értéket, a telken található (2) bekezdés szerinti helyiségeket másodlagos szerkezettel – így árnyékoló falfestékekkel, árnyékoló fóliával, fémszerkezet – árnyékolni, védeni kell a sugárzás ellen.

70. §

(1) A háztartási hulladék elszállítás megelőző tárolásának helyét és módját a helyi építési szabályzat megállapíthatja.

(2) Hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt hulladéklerakó területén szabad lerakni.

(3) A (2) bekezdés szerinti hulladéklerakót, valamint szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló létesítményt hullámtéren, töltésekkel nem védett nyílt ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízvédelmi, vízbázis-védelmi, sérülékeny földtani adottságú, valamint vízjárásos, mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.

VI. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

57. Általános előírások

71. §

(1) A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetői elvárások mennyiségi és minőségi részletezését **építető által dokumentálva**. A tervezési program az e rendeletben előírt követelményeknél megengedőbbet nem állapíthat meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

- a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,
- f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,
- g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához,
- h) a meglévő zöldfelület, különösen a fásszárú növények megóvásával és a legkisebb igénybevételével járjon.

(3) Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyonvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

(4) Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy – a tervezési programban meghatározott típusú – megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

(5) Építési célra szolgáló anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint építhető be.

(6) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetőek legyenek,

[RB87] megjegyzést írt: kieg.szükséges:” építető által dokumentálva.”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

valamint azok az európai uniós vagy a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

- a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt – a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal – az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
- b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használat során, valamint
- c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.

58. Állékonyság, mechanikai szilárdság

72. §

(1) Az építményt és annak részeit, szerkezeit, beépített berendezéseit és vezetékrendszereit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megvalósítás és a használat során fellépő várható terhek, hatások ne vezethessenek

- a) az építmény és részei teljes vagy részleges összeomlásához,
- b) az építmény és szerkezei megengedhetetlen mértékű deformációjához,
- c) az építmény teherhordó szerkezetének jelentős deformációja miatt a beépített berendezések és szerelvények károsodásához, valamint
- d) az építési tevékenység közben az építés alatt álló szerkezetek és a csatlakozó szerkezetek vagy a szomszédos építmény szerkezetének tönkremeneteléhez.

(2) Az építményt és szerkezeit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használat során előálló hatások következtében sem az építmény szerkezeiben, sem a környezetében vagy a talajban az építményre káros állapotváltozás ne következék be.

59. Tűzbiztonság

73. §

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén

- a) állékonyságuk az előírt ideig fennmaradjon,
- b) a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen,
- c) a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre a jogszabályban meghatározott időtartamig ne terjedhessen tovább,
- d) az építményben lévők az építményt az előírt időn belül elhagyhassák vagy kimentésük lehetősége műszakilag biztosított legyen, valamint
- e) a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen.

60. Higiéniá, egészség- és környezetvédelem

74. §

(1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniaját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse

- a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,
- b) légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- c)* veszélyes sugárzás,
- d)* szennyezett víz, föld, szilárd és folyékony hulladék,
- e)* az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,
- f)* elektrosztatikus feltöltődés,
- g)* vegyi és korróziós hatás,
- h)* biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,
- i)* káros mértékű zaj és rezgés,
- j)* fényszennyezés.

(2) Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell

- a)* a helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget,
- b)* a helyiségek nedvesség elleni védelmét, a páratartalom kicsapódása elleni védelmét,
- c)* a megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,
- d)* a használat során keletkező szennyvíz és füstgáz elvezetésének lehetőségét, a hulladékok átmeneti tárolásának és eltávolításának lehetőségét,
- e)* az előírt mértékű földelést és villámvédelmet,
- f)* a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét, valamint
- g)* az egyes önálló rendeltetési egységek egymástól független, zavartalan rendeltetésszerű használati lehetőségét.

(3) Az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés építési célra nem használható fel. Anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak olyan módon építhető be, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.

(4) Faanyag a beépítési helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető, gombamentesítő és rovarkár elleni kezelés után építhető be.

(5) Az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy a természetes vagy mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásával szemben a rendeltetésnek megfelelő védelmet nyújtsanak. Építményben a sugárterhelés a jogszabályban meghatározott határértéknél nagyobb nem lehet.

61. Biztonságos használat és akadálymentesség

75. §

(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani, ehhez az építési terméket, építményszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használat biztonságos legyen, elkerülve a baleset, sérülés lehetőségét, különösen

- a)* az elcsúszást, elesést,
- b)* a megbotlást, mellélépést,
- c)* a le- és kiesést,
- d)* a nem megfelelő szabad belmagasság, szabad keresztmetszet miatti fejsérülést,
- e)* a nem megfelelő megvilágítás hiánya, a tükröződés miatt, vagy az építményen belüli járműmozgásból adódó ütközést,
- f)* az égési sérülést,
- g)* az áramütést,
- h)* a robbanást,
- i)* a szűkös méretű terek vagy nyílások miatti elakadást, beszorulást.

(2) Az építmény megvilágítását, a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és a hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a fényhatás

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) az építmény és a helyiségek, valamint a környezet rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne akadályozza,
- b) a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,
- c) az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, valamint
- d) fényszennyezést ne okozzon.

(3) A közhasználatú építményben és építmény közhasználatú részében az akadálymentes használatot biztosítani kell.

(4) Az akadálymentes használathoz biztosítani kell

a) a vakokat segítő taktilis burkolat, Braille-írást, tábla és a gyengénlátókat segítő kontrasztos színezés, megfelelő megvilágítás, hangos berendezés,

b) a mozgássérültek közlekedését segítő megfelelő helyiség-, nyílásméret, lépcső, korlát, kapaszkodó és felvonó akadálymentes,

c) a siketek és hallássérültek tájékozódását segítő vizuális jelzést biztosító berendezés, tábla, figyelemfelhívó jelölés

kialakítását, elhelyezését és a használathoz, működéshez szükséges jó műszaki állapot fenntartását.

(5) A tervezési programban meg kell határozni az építmény közhasználatú részeit.

(6) Az elsődlegesen fogyatékkal élő személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentes használatot biztosító módon kell tervezni és megvalósítani.

(7) A 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó irodaépületet akadálymentesen kell kialakítani.

[RB88] megjegyzést írt: Megj.: ez kissé zűrzavaros!!! A rehasok már foglalkoznak ezzel!!!!

62. Zaj és rezgés elleni védelem

76. §

(1) Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak a jogszabályban előírt mértékben ellenálljon, és azt a meghatározott mértékig csillapítsa.

(2) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket, belső burkolatokat és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, megfeleljen a rendeltetéséhez tartozó akusztikai követelménynek, a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.

(3) A gépészeti berendezések kültéri egységeinek elhelyezését a működésből származó rezgések csillapításával kell megvalósítani az e rendeletben meghatározott zajszint eléréséhez.

63. Energiatakarékosság és hővédelem

77. §

(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni és megvalósítani, ehhez az építési terméket megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen.

(2) Az építmény térelhatároló szerkezeteinek és épületgépészeti berendezéseinek – az energetikai, a hőtechnikai és a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően – együttesen kell alkalmasnak lenniük a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(3) Az építmény nyári felmelegedése elleni védelmet biztosítani kell, amelyet elsődlegesen energia igénybevétele nélküli árnyékolással, a meglévő, valamint telepített növényzettel és építményszerkezetek kialakításával, másodlagosan gépészeti berendezésekkel kell megvalósítani.

(4) Amennyiben az építmény délkeleti, déli vagy délnyugati homlokzatú helyisége 2 négyzetméternél nagyobb üvegfelülettel rendelkezik, a helyiség túlmelegedésének megelőzése érdekében az üvegfelületen külső vagy belső árnyékolót kell alkalmazni.

(5) A telek kültéri világítását elsősorban megújuló energiahasznosító berendezések alkalmazásával kell biztosítani.

64. Vagyonvédelem

78. §

(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani és fenntartani, hogy az ott elhelyezett, rendeltetészerűen használt vagy tárolt vagyontárgyak a tervezési programban meghatározott módon biztonságban legyenek.

(2) A vagyonbiztonsági követelményeket az egész építményre vonatkozó összefüggések figyelembevételével – így különösen az elhelyezés, a megközelítés, a falazatok, a födém szerkezetek, a tetőzet, a nyílászáró szerkezetek, a záruk, a bekerítés, a megvilágítás, a közlekedési részek és a helyiségek, a közös használatú helyiségek, valamint a kiegészítő helyiségek – kell meghatározni és érvényre juttatni.

(3) Az építmény közterületi homlokzati falában a földszinti nyílászáróra, ha az a közterület szintjéhez képest 2,5 méternél alacsonyabban van, rácsot felszerelni nem lehet.

(4) Az építmény egyes részeire, helyiségeire vonatkozó vagyonbiztonság mértéke az építmény egészére meghatározott vagyonbiztonság mértékétől eltérő lehet.

[RB89] megjegyzést írt: észrevétel: Nem pont ide kellene rácsot szerelni?

65. Természeti erőforrások fenntartható használata

79. §

Az építmény és részeinek tervezése, megvalósítása és bontása során figyelembe kell venni a fenntarthatósági szempontokat, különösen

a) az egészséges, káros anyagoktól mentes belső környezet, a használók kellemes közérzetét biztosító belső kialakítást,

b) a racionális energiafelhasználást, az energia visszanyerését és a megújuló forrásokból származó energia alkalmazását, az épületgépészeti berendezések energiahatékony üzemeltetését,

c) a takarékos vízfelhasználást, a csapadék, a talajvíz, és a szürkevíz hasznosításának lehetőségét vagy a vízfelhasználás hatékony csökkentésére kialakított megfelelő szerelvények alkalmazását,

d) a fenntartható építőanyag-felhasználást, amely előnyben részesíti a helyi, természetes vagy helyben gyártott építőanyagok betervezését, a bontott építőanyagok szakszerű újrafelhasználását,

e) a környezetszennyezés csökkentését, különös tekintettel a fény- és zajszennyezés mérséklésére, a káros anyagok kibocsátásának és a természetes vizek szennyezésének csökkentésére vagy megszüntetésére,

f) az ökológiai értékek védelmét, amely magában foglalja a védett természeti területek és értékek megővését, az épített környezet és az élővilág harmóniájának megteremtését, valamint

g) az életciklus vizsgálatát.

66. Építmények egyes hatások elleni védelme

80. §

- (1) Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot, mechanikai szilárdságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség káros hatásaival szemben.
- (2) A talaj irányából ható nedvességhatások ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni
 - a) a huzamos tartózkodásra, az értékek és műkincsek tárolására szolgáló helyiségeket,
 - b) minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint
 - c) minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést vagy egyéb károsodást szenvedhet.
- (3) Az építmény villámcsapás, elektrosztatikus feltöltődés, kóboráram elleni védelméről a jogszabálynak megfelelően gondoskodni kell.

VII. Fejezet

ÉPÍTMÉNYSZERKEZETEK

67. Tartószerkezetek, alapok, lábazatok, tetők, padlók

81. §

- (1) Az építmények tartószerkezeteit a vonatkozó előírások alapján úgy kell meghatározni (méretezni) és megvalósítani, hogy feleljenek meg a rendeltetési céljuk szerinti terheléseknek és az állékonyság követelményeinek.
- (2) Az építmény rendeltetésszerű használatából eredő hatások nem okozhatják az élettartam, a teherhordó képesség, a hang- vagy hőszigetelő képesség csökkenését a tartószerkezetekben.
- (3) Faanyagú, valamint vályog tartószerkezeten annak szellőzését gátló bevonat, burkolat nem alkalmazható.

[RB90] megjegyzést írt: javítás, pontosítás szükséges

82. §

- (1) Az építményt és annak alapjait, továbbá a terepszint alatti szerkezeteket szilárd, víznek ellenálló anyagból, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell kialakítani, hogy azok a rákerülő terheket biztonsággal adják át az építmény alatti talaj teherbíró rétegének és a fagy károsító hatásának ellenálljanak. A várható építménysüllyedés, talajmozgás az építményben káros hatást, az építmény és más építmények között káros kölcsönhatást sem az építés időszaka alatt, sem a megvalósult állapotban nem eredményezhet.
- (2) Az építmény lábazatát szilárd, fagyálló anyagból kell készíteni.

83. §

- (1) A tetőnek az építmény rendeltetésének megfelelő mértékben ellen kell állnia az időjárás, a vegyi és mechanikai hatásoknak és a csapadékot a felületéről a tervezett irányba kell levezetnie.
- (2) A 25-75 fok közötti hajlásszögű és a fémlemez fedésű tetőt hófogóssorral kell ellátni, ha az eresztől való közlekedésre szolgáló területtel határos. A 10 méternél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogóssorral kell megvalósítani.
- (3) A tetőre való kijutás vagy feljutás, valamint a karbantartás lehetőségét biztosítani kell.

84. §

- (1) Az építmények helyiségeit, tereit a rendeltetésüknek és a vonatkozó balesetvédelmi, munkavédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi és meghatározott esetben akadálymentességi követelményeknek is megfelelő padlóval kell tervezni és megvalósítani.
- (2) Az építmény akadálymentes használatra szolgáló közlekedőit és tereit összefüggő csúszásgátló padlóburkolattal kell ellátni.
- (3) Akadálymentes használat esetén a küszöb magassága legfeljebb 15 milliméter lehet, lekerekített éllel, a meglévő építményben a 15 milliméternél magasabb küszöböt lejtős kialakítással kell ellátni.

68. Bejáratok, nyílások, nyílászárók, üvegfalak

85. §

- (1) A nyílásnak, a nyílászárónak és az üvegfalnak meg kell felelnie az építmény és a helyiség rendeltetési céljának, a tűz-, hő-, zaj- és vagyonvédelem, valamint a biztonságos használat követelményének.
- (2) A nyílászárót úgy kell kialakítani, hogy zárt állapotában a víz, a por és egyéb káros anyagok épületbe történő bejutását megakadályozza.
- (3) A nyílászárónak a padlószintről könnyen és veszélymentesen kezelhetőnek kell lennie.
- (4) Az ablaknak, továbbá a tömegtartózkodásra szolgáló helyiség kiürítésre számításba vett ajtaja ajtószárnyának nyitott helyzetben biztonságosan rögzíthetőnek kell lennie.
- (5) Bejárati ajtóként kizárólag forgó-, billenő- vagy tolóajtó – az automatikus üzemű és veszély esetén kézzel is megnyitható tolóajtó kivételével – nem alkalmazható
 - a) akadálymentes használhatóság követelménye esetén,
 - b) a tömegtartózkodásra szolgáló építményben, önálló rendeltetési egységekben akkor, ha az ilyen nyílászáróval ellátott helyiségekből a kiürítés más módon nem lehetséges,
 - c) kereskedelmi célú önálló rendeltetési egység vásárlóinak útvonalán.
- (6) Az építményben a gyalogos közlekedés céljára szolgáló falnyílásnak vagy ajtónak alkalmasnak kell lennie a rendeltetés szerű és a biztonságos használatra. A falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,60/2,00 méternél nem lehet kisebb. A tömegtartózkodásra szolgáló építményben, a kiürítési útvonalon lévő falnyílás vagy ajtó szabad méretét az országos tűzvédelmi szabályzatról szóló miniszteri rendelet szerinti számítással kell meghatározni.
- (7) Az akadálymentes közlekedésre is alkalmas falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,90/ 2,00 méternél kisebb nem lehet.
- (8) Az akadálymentesség érdekében az ajtó beépítését úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az ajtó azon az oldalán, ahová nyílik, a zárszerkezet felőli részen legalább 60 centiméter, tolóajtónál 50 centiméter széles, a túloldalán legalább 30 centiméter széles szabad sáv legyen biztosítva a nyílás tokbelső méretétől. Manuálisan mozgatott tolóajtólap függőleges kapaszkodója körül teljesen zárt és teljesen nyitott állapotban is biztosítandó legalább 5 centiméter szabad hely. Az ajtó pánt felőli oldalán a burkolt falfelülettől való távolság legalább 10 centiméter legyen. A nyíló ajtó azon oldalán, ahová nyílik, és a tolóajtó mindkét oldalán biztosítani kell legalább 2,15 méter széles és legalább 1,60 méter mély szabad helyet. A nyíló ajtók másik oldalán legalább 1,5 méter x 1,5 méter nagyságú szabad helyet kell biztosítani. Az ajtók kilincsenek legfeljebb 25 centiméter mélyen elérhetőnek kell lenniük a falsíkhöz képest.
- (9) Akadálymentes használatra könnyen kezelhető, nagy erő kifejtést nem igénylő ajtót kell beépíteni, szükség esetén automatikus nyitást biztosítva. Akadálymentes útvonalon forgó- vagy lengőajtó nem helyezhető el.
- (10) A mellvéd tervezése és megvalósítása során biztosítani kell a rendeltetés szerű használat melletti kiesés elleni védelmet.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(11) A bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egységek helyiségeiben, tereiben forgó- és billenőablak nem alkalmazható. Mélyen üvegezett ajtó és üvegfal csak biztonsági üvegből készített biztonságos szerkezeti kialakítással alkalmazható.

(12) A nagy üvegfelületeknek, üvegajtóknak olyan vastagságúaknak és szerkezetűeknek kell lenniük, amelyek biztonságot nyújtanak minden építményhasználó számára. A sérülésveszély elkerülése érdekében az 1 négyzetméternél nagyobb üvegezett felületeket, üvegajtókat 0,90-1,00 méter magasság között és 1,50-1,60 méter magasság között érzékelhető jelöléssel kell ellátni.

(13) Az épületek tükröződő felületeit a madarak által érzékelhető módon kell kialakítani.

69. Szintkülönbség-áthidalók

86. §

(1) Az építmények szintkülönbségeit a biztonságos gyalogos közlekedés és az építmény előírt időn belüli kiürítésének lehetővé tétele céljára lépcsővel vagy lejtővel kell áthidalni. Időszakos használat céljára hágsó és rögzített létra létesíthető.

(2) Az akadálymentes használatú építmény részei, bejárata és kiürítési útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(3) A szintkülönbség-áthidalók járófelületeit csúszásgátló módon kell kialakítani.

(4) A közhasználatú épületben minden akadálymentesen használható terület elérhetőségét biztosítani kell akadálymentes használatú lépcsőn is, függetlenül a felvonó meglététől.

(5) Az akadálymentes használatú lépcsőt taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzéssel kell ellátni, kivéve a kizárólag a lépcsőt magába foglaló lépcsőházban.

[RB91] megjegyzést írt: ezt törölni szükséges!

87. §

(1) A lépcsőt, lejtőt és pihenőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy tegyék lehetővé a használók biztonságos közlekedését.

(2) A lépcső lépcsőfokok és lépcsőpihenők sorozata, amely lehetővé teszi az eltérő szintek gyalogos megközelítését. A lépcsőkar a pihenők (szintek) közötti lépcsőszakasz. A lépcsőkaron belül csak azonos magasságú lépcsőfok lehet. A lépcsőkar legfeljebb 20 fellépést tartalmazhat.

(3) Olaszlépcső akadálymentes útvonalon nem létesíthető. Az olaszlépcsőként épített lépcsőkarban pihenő közbeiktatása nem szükséges. Az olaszlépcső járóvonalán maximum 8 százalékos hosszirányú lejtés lehet.

(4) Az akadálymentes használatú lépcsőkar kizárólag egyenes vonalú lehet és 1,80 méternél nagyobb szintkülönbséget nem hidalhat át. Az akadálymentes lépcsőkaron belül a lépcső szabad szélessége állandó legyen.

(5) Közterületen, építmény kiürítési útvonalán – a járdaszegély kivételével –, ha a lépcsőfokok száma háromnál kevesebb, akkor minden napszakban, mindenki által észlelhető figyelmeztetést kell elhelyezni és a lépcső éleit tónuskontrasztosan jelölni.

(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcsőkar szabad szélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban nem lehet kevesebb időszakos használatú lépcsőnél 0,60 méternél, a lakáson belüli lépcső esetén 0,80 méternél.

(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 éternek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 méter lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

88. §

(1) A lépcsőfok méreteit a „ $2m+sz = 60-64$ cm” összefüggés alapján kell meghatározni [$m = a$ fokmagasság centiméterben, $sz = a$ fokszélesség (belépőszélesség) centiméterben, a járóvonalon mérve], kivéve a nézőtéri lelátólépcsőt és az olaszlépcsőt, és az egyéb speciális lépcsőt.

(2) A lépcsőfok magassága (m)

a) általános esetben 17 centiméternél,

b) az akadálymentes használatú lépcső esetén 15 centiméternél nagyobb nem lehet.

(3) A lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszint vagy üzemi berendezés megközelítésére szolgáló lépcső fokmagassága legfeljebb 20 centiméter lehet.

(4) Az akadálymentes használatra szolgáló lépcsőfokokat homloklappal és orr nélküli járólappal kell kialakítani annak érdekében, hogy a lábfej ne akadjon meg. Lépcsőkaronként legalább az első és az utolsó lépcsőfokot erős kontrasztos éljelöléssel kell ellátni. Taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzés alkalmazásával kell felhívni a figyelmet a lépcsőre, kivéve a csak lépcsőt magába foglaló, 1 méternél szűkebb lépcsőházakban.

[RB92] megjegyzést írt: kiegészítés szükséges

89. §

(1) A lejtő lejtésének mértéke

a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8 százalékos,

b) az álláshelyekhez vezető épületen belüli útvonalán legfeljebb 17 százalékos,

c) egyéb közlekedés útvonalán legfeljebb 15 százalékos lehet.

(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

a) a legfeljebb 17 centiméteres szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8 százalékos (1:12) lejtésű legyen,

b) a 17 centiméternél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5 százalékos (1:20) lejtésű legyen,

c) egy lejtőkar legfeljebb 0,45 méter szintkülönbséget hidaljon át,

d) a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 méter átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,

e) a többkarú lejtő áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,

f) a legalább 5 százalékos lejtőhöz két fogózkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 méter és 0,95 méter magasságban, és az 1,50 méternél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

g) akadálymentes használatra szolgáló lejtőnél minden esetben mindkét oldalon az f) pont szerinti kétsoros korlátot, kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

h) a szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint

i) építményen belül a többkarú lejtő legfeljebb 1,80 méter szintkülönbséget hidalhat át.

[RB93] megjegyzést írt: törölni szükséges!

90. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A kiürítés céljára figyelembe vett lépcső pihenőjének kisebbik alaprajzi szabad mérete – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – a lépcsőkar szabad szélességénél kevesebb nem lehet. Ezt a szabad méretet más rendeltetés nem zavarhatja vagy benyíló nyílószárny, beálló berendezés nem csökkentheti.
- (2) Egyenes tengelyű lépcső közbenső pihenőjének a járóvonalon mérve legalább 1,00 méter hosszúnak kell lennie.
- (3) Az akadálymentes közlekedéshez
 - a) a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,00 méter vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,50 méter,
 - b) ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50 x 1,50 méter szabad területet kell biztosítani a kerekesszék fordulásához,
 - c) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad helyet kell biztosítani.

70. Korlát, mellvédfal

91. §

- (1) Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 éternél magasabban van, legalább 0,95 méter magas kiesést, leesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 méterre csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvédfal felső vízszintes lezárása legalább 0,30 méter széles vagy legalább ilyen biztonságot nyújtó, más megoldású stabil szerkezet. A korlát és a mellvéd magasságát jogszabály meghatározott esetre vonatkozóan eltérően is meghatározhatja. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 milliméter átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.
- (2) Az üzemi berendezés megközelítését szolgáló lépcső és szervizjárda korlátjára az (1) bekezdés szerinti előírásokat nem kell alkalmazni, azt egyedileg kell méretezni a leesés megakadályozása érdekében.
- (3) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 méternél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszinthez képest
 - a) legalább 0,17 méterrel magasabban van, a fogódkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,
 - b) legalább 0,95 méterrel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal kell tervezni és megvalósítani.
- (4) A lépcsőkar legalább egyik oldalát fogódkodóval kell ellátni. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben a 2,0 méternél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.
- (5) A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.

71. Égéstermék-elvezetők

92. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A szilárd, cseppfolyós és légnemű energiatermelő anyagok égéstermékének elvezetésére alkalmas égéstermék-elvezetőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az a keletkezett égéstermék biztonságosan, az emberi életet nem veszélyeztető és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a tető fölé – a 109. §-ban foglaltak kivételével – a szabadba.
- (2) Az építmény égéstermék-elvezetőjét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges energiatermelő berendezést szabályszerűen lehessen arra rácsatlakoztatni.
- (3) Energiatermelő berendezés csak olyan égéstermék-elvezetőre csatlakoztatható, amely az adott berendezés égéstermékének elvezetésére alkalmas és az égéstermék-elvezető és az energiatermelő berendezés is megfelel a szabályos, biztonságos működéséhez megállapított, előírt (engedélyezett) követelményeknek.
- (4) Az égéstermék-kibocsátás helyét és magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a környezetet szikrával, pernyével, füsttel ne veszélyeztesse, a levegőt a megengedett mértéken felül ne szennyezze.
- (5) Az égéstermék-elvezetőnek biztonságosan ellenőrizhetőnek és tisztíthatónak kell lennie.
- (6) Az égéstermék-elvezetés gyújtásveszélyt, épületszerkezeti károsodást nem okozhat. Az égéstermék az építmény tartószerkezeteivel közvetlenül nem érintkezhet.
- (7) Gyújtókémény csak az e célra engedélyezett rendszer és megoldás szerint létesíthető.

[RB94] megjegyzést írt: kiegészítés

72. Az építmények szellőzése: szellőzők, légakna, légudvar, gravitációs szellőzőkürtő, gravitációs szellőzőcsatorna

93. §

- (1) A légcserre, vagyis a friss levegő be-, az elhasznált vagy szennyezett levegő kivezetése – céljára szolgáló szerkezeteket és részeit a rendeltetésüknek megfelelően, a tűzvédelmi előírások betartása mellett kell tervezni és megvalósítani.
- (2) A gravitációs szellőzés céljára – a közvetlen szabadba nyíló nyílászárókon túlmenően – légakna, légudvar, szellőzőkürtő, szellőzőcsatorna, homlokzati szellőzőrács létesíthető.

94. §

- (1) Légakna középmagas és attól magasabb építményben nem létesíthető.
- (2) A légakna alapterülete legalább 0,96 négyzetméter, alaprajzi legkisebb mérete legalább 0,80 méter, alaprajzi méreteinek aránya 1:1 és 1:1,5 közötti kell, hogy legyen. A légakna legkisebb keresztmetszete a szellőzés biztosítása érdekében utólagosan csak akkor csökkenthető, ha a légakna legkisebb mérete továbbra is biztosított marad.
- (3) A légakna induló szintjén legalább 0,25 négyzetméter szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.
- (4) A légakna induló szintjén a tisztítás lehetőségéről gondoskodni kell.
- (5) A légaknába bejutó csapadékvíz elvezetését biztosítani kell.
- (6) Légaknába nem szellőztethető
 - a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség,
 - b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló bűzös, gőzös üzemű helyiség.
- (7) WC berendezéssel felszerelt helyiség csak olyan légaknába szellőztethető, amely legfeljebb még tisztálkodó helyiség szellőzésére szolgál.
- (8) Légaknában klímaberendezés, hőcserélő berendezés és annak tartozéka, égéstermék-elvezető, továbbá zajt, rezgést, lecsapódást vagy más káros hatást keltő berendezés, szerelvény nem helyezhető el.
- (9) Légaknába égéstermék, továbbá a (8) bekezdés szerinti berendezések által kibocsátott gáznemű anyag nem vezethető be.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(10) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló tűzfalban kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 méteres mellvédmagassággal.

95. §

- (1) A légudvar alapterülete legalább 16,0 négyzetméter, legkisebb alaprajzi szabad mérete legalább 3,0 méter lehet.
- (2) A légudvar induló szintjén legalább 0,50 négyzetméter szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.
- (3) Légudvarba nem szellőztethető gazdasági tevékenység céljára szolgáló bűzös, gőzös üzemű helyiség, nem helyezhető el a 94. § (8) bekezdés szerinti berendezés vagy annak tartozéka.
- (4) Légudvarban – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – gázüzemű lakásfűtő és vízmelegítő készülék homlokzati égéstermék-kivezetése nem helyezhető el.
- (5) Az 50 négyzetméternél nagyobb szabad légtér-keresztmetszetű légudvarba a 109. §-ban meghatározott feltételek megléte esetén 6 kilowattnál nem nagyobb hőteljesítményű helyiségfűtő gázfogyasztó készülék égéstermeke kivezethető.

[RB95] megjegyzést írt: kiegészítés

[RB96] megjegyzést írt: kiegészítés

96. §

- (1) A helyiségek használt levegőjének a tető fölé, a szabadba történő kivezetése céljára egyedi üzemű vagy mellécsatornás gravitációs gyűjtőszellőző létesíthető. E célra a tartalékfűtés kéménykürtője nem vehető igénybe.
- (2) Egy szellőzőkürtőbe, valamint a mellécsatornás gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjébe csak egy önálló rendeltetési egységhez tartozó, azonos szinten lévő és legfeljebb kettő, közel azonos légszennyezettségű helyiség légelvezetője köthető be.
- (3) A szellőzőkürtőt főszabály szerint függőlegesen kell vezetni. A szellőzőkürtő elhúzásainak vízszintes vetületi összege legfeljebb 2,0 méter lehet.
- (4) A kürtőkeresztmetszet hosszabb oldalmérete nem lehet nagyobb a rövidebb oldalméret másfélszeresénél.
- (5) A szellőzőkürtő kitorcollásának magasságát a kéményekkel azonos módon kell meghatározni.
- (6) Szellőzőkürtőt a kéménykürtőtől legalább 0,25 méter vastag tömör téglafalazattal vagy azzal egyenértékű tűzállósági határértékű és légtömörségű szerkezettel kell elválasztani.
- (7) A szellőzőkürtő vagy a gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete – a legfelső bekötés felett legalább 2,0 méteres függőleges kürtőmagasság vagy legalább ezzel egyenértékű huzatnövelő szerkezet alkalmazásával – legalább a 7. mellékletben előírt méretű lehet.
- (8) Ha a helyiség légtérfogata a 20 köbmétert meghaladja, akkor kizárólag gravitációs szellőzőkürtővel nem szellőztethető.

[RB97] megjegyzést írt: kiegészítés

97. §

- (1) Gravitációs vízszintes vagy ferde szellőzőcsatorna csak egy, legfeljebb 10 köbméter légtérfogatú helyiség szellőztetésére szolgálhat és csak annak az önálló rendeltetési egységnek a légtérén belül vezethető, amelynek a szellőztetésére szolgál.
- (2) A szellőzőcsatorna vízszintes vetületi hossza – a határoló falszerkezetek vastagsági méretével együtt – legfeljebb 2,0 méter lehet.
- (3) A szellőzőcsatorna legkisebb szabad keresztmetszete

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) 5 köbméter helyiség-légtérfogatig legalább 200 négyzetcentiméter,
 - b) 10 köbméter helyiség-légtérfogatig legalább 400 négyzetcentiméter lehet.
- (4) A szellőzőcsatorna mindkét végét – az előírt keresztmetszeti felületet nem szűkítő – ráccsal, rovarhálóval vagy egyéb hasonló szerkezettel kell határolni.
- (5) A légakna, légudvar külső frisslevegő bevezetésére szolgáló szellőzőcsatornája 2 méternél hosszabb is lehet, és az épület kapualján vagy alagsori, pinceszinti helyiségek légterén is átvezethető.

73. Beépített vezetékhálózatok

98. §

- (1) A vezetékhálózatokat, az épületgépészeti, épületvillamossági és egyéb berendezéseket az építmény rendeltetésének megfelelően úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok komplex módon elégítsék ki a velük szemben támasztott műszaki, rendeltetési, élet-, egészség-, környezetvédelmi, tűzvédelmi, biztonsági és balesetvédelmi, továbbá műemlékvédelmi követelményeket.
- (2) A vezetérendszer és a berendezések tervezése és megvalósítása során a korrózió, zaj és rezgés elleni, valamint a hő és áramütés elleni védelemről gondoskodni kell.
- (3) A vezetékeket olyan helyen kell vezetni, a berendezési tárgyakat elhelyezni és mindezeket olyan módon kell szerelni, hogy veszélyhelyzet ne keletkezzék, az esetleges meghibásodás az építmény és részei állékonyságát, továbbá a szomszédos helyiségek és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse, a védelem alatt álló építészi, képző- és iparművészeti értékeket ne károsítsa.
- (4) Akadálymentes használathoz a kapcsolókat, a jelző és működtető berendezéseket, valamint a telefonokat a padlószinttől számított 0,90-1,10 méter közötti magasságban kell elhelyezni.
- (5) Elektromos vezetéket, elektronikus hírközlési vezetékkel telken belül az építményig földkábelrel kell elvezetni.
- (6) Épületen belül az elektromos, elektronikus hírközlési vezetékeket az építményszerkezetek legkevesebb roncsolásával – a padlóban vagy álmennyezet fölött – kell vezetni.
- (7) Az építmények beépített vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az energetikai korszerűsítés, vagyonvédelmi rendszer, kültéri megvilágítás kiépítése a lehető legkevesebb átalakítással, építményszerkezet rongálásával a későbbiekben is megvalósítható legyen.

99. §

- (1) Az épület elektromos bekötését és vezetékeit úgy kell megvalósítani – figyelembe véve a korszerűsítés lehetőségét –, hogy az épület elektromos berendezéseinek együttes használata mellett, azok folyamatos működését biztosítani tudja.
- (2) Az épületen kívüli áramellátás érdekében biztosítani kell legalább egy, a kültérből használható, időjárásálló áramvételi lehetőséget.

100. §

Az elektronikus hírközlési vezetékek épületen belüli elvezetését úgy kell megvalósítani, hogy minden huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségben biztosítható legyen a hírközlési szolgáltatás igénybevétele.

101. §

(1) Az építménybe úgy kell becsatlakozni, hogy a víz- és a szennyvízvezeték között – védőcső hiányában – legalább 1,0 méteres vízszintes távolság legyen, vagy a vízvezeték a csatornavezeték fölött kell bevezetni.

(2) Vízvezeték nem szabad – biztonságos átvezetés kivételével – vezetni

a) nagyfeszültségű berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségben, transzformátor-, főkapcsoló helyiségben és ezek falában, födémében, padozatában,

b) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet,

c) önálló rendeltetési egységek közötti elválasztó falban, födémében, ha az huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget határol,

d) védelem alatt álló, képző- és iparművészeti értékű kiképzéssel megvalósított helyiségekben, valamint e helyiségek feletti helyiségekben, ezek határoló szerkezeteiben,

e) az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,

f) a szomszédos telken meglévő épülettől 1,5 méter távolságon belül.

(3) Az épületen kívüli vízvételi hely kialakításának a lehetőségét biztosítani kell.

102. §

(1) Az építmény csatornahálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építménybe szennyvíz- vagy csapadékvíz-visszaáramlás ne keletkezzék. A csatornavezetéknek az elvezetett szennyvíz hatásának ellenállónak, korrózióállóknak kell lennie.

(2) Az épület szennyvízvezeték-hálózatát úgy kell kiépíteni, hogy a szürke szennyvíz épületen belüli újrahasznosításához szükséges átalakítások egy későbbi korszerűsítés során elvégezhetőek legyenek.

(3) Épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz csatornavezetékét egyesíteni nem szabad, kivéve az utcai telekhatáron álló épületet, amelyben a csatornavezetékek közvetlenül az épületből történő kivezetés előtt egyesíthetők, ha a közcsontra egyesített rendszerű.

(4) Az építmények alapozásába, födémébe és tűzgátló szerkezetébe csővezetéki kapcsolások, idomok nem építhetők be.

(5) Csatornavezeték nem vezethető, csőkapcsolat, tisztítóidom nem létesíthető

a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek légterében, e helyiségek födémében, padozatában, továbbá megfelelő hangszigetelés nélkül önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban, valamint

b) jogszabályban meghatározott elzárt villamos kezelőterben és ezek falában, födémében, padozatában.

(6) Ejtővezeték nem vezethető zajszigetelés nélkül lakószobák falában, továbbá hő- és hangszigetelés nélkül építmények határoló (homlokzati) falában, beleértve a tűzfalat is.

(7) A gyógyítás és betegellátás céljára szolgáló helyiség, valamint élelmiszer tárolására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló helyiség légterében és a felette lévő födémében, álmennyezetben csatornavezeték nem vezethető, az egy lakáson vagy üdülőegységen belüli csatornavezeték kivételével. Ha nem kerülhető el, vízszintes irányban csatornavezeték csak üzemi víz ellen szigetelt és lefolyást biztosító módon vagy a födém felett vezethető. Függőleges irányban csatornavezeték átvezethető, ha az mechanikai sérülés ellen védett és oldható csőkapcsolatot, továbbá tisztítóidomot nem tartalmaz.

103. §

Hőellátó vezeték – biztonságos átvezetés kivételével – nem vezethető

a) födémében, padozatban, kivéve, ha a hőellátási rendszer elemei és megoldása e célra engedélyezettek,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- b) az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,
- c) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet.

104. §

Gázvezeték nem vezethető villamos kezelőhelyiségben és ennek falában, födémében, padozatában.

74. Beépített berendezések

105. §

A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha az a működés során

- a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,
- b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket nem sért, valamint
- c) a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást, átázást nem okoz.

106. §

A hőellátó rendszert és az annak részét képező tüzelő-, hőtadó, hőszállító és melegvíztermelő berendezést úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy biztosítsa az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges teljesítményt, az energetikai követelmények és a tűzvédelemre vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak megfelelően.

107. §

(1) A gépészeti berendezés kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy környezetének – különösen a szomszédos ingatlanoknak – a rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne korlátozza, ne zavarja.

(2) Lakóövezetekben a kültéri gépészeti berendezés zajkibocsátása

- a) a berendezés helye szerinti telek határainak bármely pontján nem lehet több mint 50 decibel nappal, 40 decibel éjszaka,
- b) a többlakásos lakóépületre felszerelt berendezés esetén nem lehet több mint 50 decibel nappal, 40 decibel éjszaka.

A berendezést a szomszédos lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílászárójától a lehető legtávolabb, de legalább 60 centiméter távolságra kell elhelyezni.

(3) A kültéri gépészeti berendezés zajszintjének csökkentésére műszaki megoldás alkalmazható.

(4) A gépészeti berendezés vízelvezetése közterületre nem történhet, azt csatornahálózatba kell bekötni vagy saját telken kell elszikkasztani. Elszikkasztás esetén a vízelvezetést úgy kell megoldani, hogy az a más tulajdonában vagy használatában lévő építményt, építményrészt ne károsítsa, annak használatát ne zavarja.

108. §

(1) A gázenergia felhasználása az építmény biztonságát, állékonyságát és az egészséget nem veszélyeztetheti. Gázvezeték, gázfogyasztó készülék, gázfelhasználó technológiát, valamint

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

ezek tartozékait építményben alkalmazni csak a vonatkozó jogszabályok, szabványok és ágazati előírások szerint lehet.

(2) Égéstermék-elvezetés nélküli gázkészülék nem helyezhető el

a) alvás céljára is szolgáló helyiségben,

b) testnevelés, sportolás céljára szolgáló helyiségben,

c) nevelési-oktatási építményekben a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló terekben – a taneszköznek minősülő gázkészülékek kivételével –,

d) közvetlen természetes szellőzés nélküli helyiségben.

(3) A gázkészülék működéséhez szükséges légtérbővítés (szellőzőnyílás) a (2) bekezdésben említett helyiségekre nem nyílhat.

(4) Nevelési-oktatási építménynek a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló helyiségében, terében gázfogyasztó készülék és kapcsolója, automatikája kizárólag akkor helyezhető el, ha ahhoz a gyermekek, tanulók nem férhetnek hozzá.

(5) Gázkészülék nem helyezhető el villamos kezelőhelyiségben.

(6) Nyílt lángú gázfogyasztó készülék a padlószint felett 1,20 méternél alacsonyabban lévő benyúló, forgó ablakszárny alatt nem helyezhető el.

109. §

(1) Homlokzati égéstermék-kivezetést létesíteni – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – építmény, építményrész homlokzatán nem lehet.

(2) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely létesíthető – ha a kivezetési helytől mért 10,0 m távolságon belül nincs épület **és a kivezetési hely nem az uralkodó széliránnyal szembeni** – a meglévő többszintes épület homlokzatán azzal, hogy 6 kilowattnál nagyobb hőteljesítményű lakásfűtő és azzal együtt vagy külön vízmelegítő gázfogyasztó készülék homlokzati kivezetésének tengelyétől mért 2,0-2,0 méteres sávban a kivezetés felett a teljes épületmagasságra vonatkozóan a homlokzaton szellőztetésre szolgáló nyílás vagy nyílászáró nincs.

(3) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely nem létesíthető

a) a gyalogosok által és gépkocsival használt átjárókban, aluljárókban, áthajtókban,

b) a légaknában,

c) a légudvarban, **a 95. § (5) bekezdésében** foglaltak kivételével,

d) a bevilágító aknában,

e) a zárt, át nem szellőző kis alapterületű belső udvarban, verandán, beépített loggián, tornácon, padláson, ki nem szellőző zugokban,

f) a közvetlenül csatlakozó járdaszinttől mért 2,10 méteres magasság alatt.

[RB98] megjegyzést írt: kiegészítés, pontosítás szükséges

[RB99] megjegyzést írt: kiegészítés

110. §

(1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő számú, elhelyezkedésű és műszaki tulajdonságú felvonóval kell tervezni és megvalósítani. Az ehhez szükséges felvonók műszaki tulajdonságait és darabszámát az épület fajtájától és a várható használóktól függően, a forgalmi követelményekre vonatkozó szabványok szerinti forgalomelemzés alapján, vagy azzal egyenértékű szolgáltatás biztosításával kell meghatározni.

(2) Személyszállító felvonót kell létesíteni az (1) bekezdésnek megfelelően

a) minden építményben, építményrészben, önálló rendeltetési egységben, ahol a rendeltetésszerű használat 10,0 méternél nagyobb szintkülönbség áthidalását teszi szükségessé, ide nem értve a kétszintes önálló rendeltetési egység második szintjét, valamint

b) minden, egynél több használati szintet tartalmazó akadálymentes használatú épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nincs.

- (3) A felvonókat úgy kell telepíteni, hogy azok a rendeltetésnek megfelelően kiszolgálják az építmény minden részét.
- (4) A többszintes, akadálymentes használatú építményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy legalább egy olyan méretű, kialakítású felvonót kell létesíteni, amely akadálymentesen is használható. Az akadálymentes használathoz biztosítani kell
- a) a felvonók lépcső nélküli elérhetőségét,
 - b) a felvonó-aknaajtók előterében legalább 1,50 x 1,50 méter szabad méretet,
 - c) a felvonó vezérlő és jelző elemek elhelyezését megfelelő nagyságban és magasságban kontrasztos kialakítással,
 - d) a szintek akusztikus jelzését és tapintással olvasható szintszámozást, vizuális jelzést.
- (5) Meglévő épület esetében az akadálymentes közlekedés arra engedélyezett kialakítású lépcsőfelvonóval vagy emelőlappal is biztosítható.
- (6) Biztonsági felvonót akkor kell létesíteni, ha azt jogszabály előírja vagy ha az építmény kiürítésének, a mentésnek feltétele, továbbá a (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben, ha a mentés feltételei más módon nem biztosíthatók.
- (7) A járó- és fekvőbetegek gyógykezelésére és ápolására, valamint idősek gondozására szolgáló építményeket hordágy, betegágy szállítására is alkalmas felvonóval kell tervezni és megvalósítani az (1) bekezdés követelményének megfelelően.
- (8) Középmagas és magas építményben minden önálló rendeltetési egységnek elérhetőnek kell lennie bűtorszállításra is alkalmas felvonóval.
- (9) Építményszintek közötti rendszeres teherszállítás céljára teherfelvonót vagy személyszállításra is alkalmas teherfelvonót kell létesíteni.
- (10) Nagy forgalmú építményekben a személyszállító felvonó – az akadálymentes közlekedés lehetőségének megfelelő felvonó biztosításával egyidejűleg – részben helyettesíthető a jogszabályoknak megfelelően kialakított mozgójárdával, mozgólépcsővel.
- (11) A 2,0 métert meghaladó emelőmagasságú felvonót helyettesítő személyemelő berendezést (home-lift) csak lakáson vagy üdülőegységen belül lehet létesíteni.
- (12) Új építményben olyan műszaki megoldású felvonót kell tervezni és megvalósítani, ahol a felvonó véghelyzeteiben legalább 0,5 x 0,6 x 0,8 méter méretű, téglatestnek megfelelő szabad vagy menekülő tér biztosítható a fülke felett, és legalább 0,5 x 0,6 x 1,0 méter méretű téglatestnek megfelelő szabad tér a fülke alatt.

VIII. Fejezet

HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

75. Helyiségek méretei, kialakítása

111. §

- (1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, határoló építményszerkezeit, beépített vezetékrendszereit, berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell tervezni és megvalósítani.
- (2) A helyiség legkisebb alaprajzi méretét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy
- a) a nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad szélessége 0,90 méternél, szabad mélysége 1,20 méternél kevesebb nem lehet,
 - b) a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,20 méternél kisebb nem lehet.
- (3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább

[RB100] megjegyzést írt: javítva

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) 3,0 méter
- aa) a nevelési-oktatási épület tantermében, foglalkoztató-termében,
- ab) a 200 négyzetméter hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,
- ac) az egészségügyi épületek fekvőbeteg elhelyezést szolgáló helyiségeiben,
- ad) az irodai munkahelyen,
- b) 2,70 méter az a) pontba nem tartozó, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a c) és d) pontban említett kivétellel,
- c) 2,50 méter
- ca) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,
- cb) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,
- d) 2,20 méter a meglévő épület tetőtérbeépítése esetén
- da) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,
- db) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben.
- (4) A szabad belmagasság a tetőtéri helyiségek kivételével
- a) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben legalább 2,20 méter,
- b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben 2,50 méter.
- (5) A szabad keresztmetszet legkisebb mérete
- a) a bűvoterekben legalább 0,80 méter,
- b) a bűvónyílásokban legalább 0,55 méter legyen.
- (6) A helyiség légtérfogata a tervezett befogadóképességének megfelelően legalább
- a) 15 köbméter/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,
- b) 2,0 köbméter/fő mesterséges légcserre esetén a kabinokban (tolmács-, riporter-fülkékben).
- (7) Szakági jogszabály a bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde és munkahelyi bölcsőde helyiségeinek méretei és kialakítása vonatkozásában a (3) és (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.
- (8) Huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepcsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. Lakószoba pincszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és a megvilágítás biztosított.
- (9) Tömegtartózkodás céljára szolgáló helyiség akkor lehet belső fekvésű, ha a mesterséges megvilágítás és a szellőzés a használat során folyamatosan biztosítható, valamint a helyiségben tartalékvilágítás létesült.
- (10) A be nem épített tetőtér, tetőtér rész megközelítését biztosítani kell.
- (11) A helyiség akkor használható mindenki számára akadálymentesen, ha
- a) a helyiség bejárati ajtaja akadály nélkül megközelíthető és szabad mérete lehetővé teszi az akadálymentes áthaladást,
- b) a helyiség mérete és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a fogyatékkal élő személyek által történő használatra és mozgásra.

[RB101] megjegyzést írt: javítva

[RB102] megjegyzést írt: fogyatékossggal élő

76. A helyiségek benapozása, megvilágítása

112. §

A helyhez kötött munkahelyet, továbbá a csecsemők és a gyermekek nevelő-oktató helyiségeit, amelyeket látást zavaró napfénybesugárzás érhet, árnyékolóval kell ellátni.

113. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A helyiségek, terek megfelelő természetes és mesterséges megvilágításának lehetőségéről a rendeltetésüknek megfelelően kell gondoskodni.
- (2) Ahol jogszabály előírja, gondoskodni kell megfelelő tartalékvilágításról is.

114. §

- (1) A helyiségek természetes megvilágításának elegendő fényt kell biztosítani a rendeltetés szerinti biztonságos használathoz.
- (2) Közvetlen természetes megvilágításúnak kell lennie – a terepszint alatti helyiségek kivételével – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek, kivéve, ha a rendeltetésszerű használat a közvetlen természetes megvilágítást a (3) bekezdésben előírt mértékben nem teszi szükségessé vagy tiltja. A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szükség esetén közvetett természetes megvilágítású lehet, ha a rendeltetésének megfelelő szellőzés és megvilágítás lehetősége biztosítható.
- (3) A közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya
 - a) nevelési-oktatási helyiségben legalább 1:6,
 - b) egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben legalább 1:8, valamint
 - c) felülről történő bevilágítás esetén legalább 1:10 lehet.
- (4) Közvetett természetes megvilágítás nem létesíthető
 - a) az épület közös használatú helyiségei és az önálló rendeltetési egységei között,
 - b) az önálló rendeltetési egységek között.

115. §

- (1) Az építmények helyiségeiben, továbbá az építményen kívüli kiürítési útvonalakon a mesterséges megvilágítás lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) Mesterséges világítás céljára kizárólag energiatakarékos, elsősorban ledes fényforrással üzemelő világítótest építhető be.
- (3) A mesterséges világításnak a természetes fény hatásához hasonlóan kell lennie, a mesterséges világítás a helyiségben, térben huzamosan tartózkodókat nem zavarhatja.

77. A helyiségek szellőzése

116. §

- (1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcseré lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő- és gázfogyasztó berendezések légellátását is, a jogszabályoknak megfelelően.
- (2) Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség szellőztető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy szükség esetén segítse elő, hogy a helyiség relatív páratartalma 40-60 százalék közötti legyen.
- (3) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe, valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe.
- (4) Minden olyan helyiséget, ahol főző, sütő vagy egyéb, gőzt termelő berendezés kerül elhelyezésre, közvetlen természetes szellőzési lehetőséggel, mesterséges szellőztetés esetén el nem zárható gravitációs vésszellőző-nyílással kell létesíteni.
- (5) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.

117. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

A helyiségeket, tereket a rendeltetésüknek megfelelő intenzitású természetes szellőzés lehetőségével kell megvalósítani. Kivétel lehet, ha a folyamatos légcserre nem természetes szellőzéssel biztosított.

118. §

(1) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni, kivéve, ha a rendeltetés szerű használatukhoz mesterséges légcserre alkalmazása is szükséges.

(2) A frisslevegővételnek a legkevésbé szennyezett helyen kell lennie. A beszívó nyílás helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.

(3) A frisslevegővételi és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3,0 méter távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.

78. Belső hőmérséklet

119. §

(1) A helyiségek rendeltetés szerű használatához szükséges belső hőmérsékletéről a megfelelő légállapotot biztosító berendezéssel gondoskodni kell.

(2) A helyiségek tervezett téli eredő hőmérsékletének – az üzemeléstechológia követelményeit kivéve – a rendeltetés alapján tervezett tartózkodási zóna mértékadó részén ki kell elégítenie a vonatkozó jogszabályok előírásait. Más jogszabályi előírás hiányában a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben ennek 20 °C-nak kell lennie.

(3) A tartózkodási zóna mértékadó része a padlófelülettől mérve:

a) jellemzően álló helyzetű tevékenység céljára szolgáló helyiségben 1,0 méter,

b) jellemzően ülő tevékenység céljára szolgáló helyiségben, továbbá csecsemők, gyermekek, fekvőbetegek tartózkodására szolgáló térben 0,50 méter.

IX. Fejezet

EGYES HELYISÉGEK, TEREK

79. Lépcsőház, közlekedési célú terek és helyiségek

120. §

(1) Az építmény lépcsőit a csapadék hatásaitól védett lépcsőházban kell elhelyezni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Szabadlépcső

a) pinceszint, alagsor, földszint vagy tetőtér megközelítése,

b) üzemi használat,

c) kizárólag kiürítésre szolgáló lépcső,

d) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső céljára létesíthető.

(3) Az építmény közlekedési célú tereinek és helyiségeinek (a továbbiakban együtt: közlekedők) a rendeltetésnek megfelelően egyaránt lehetővé kell tenniük a zavartalan, biztonságos közlekedést a használó személyek, a járművek, a gépek és a teherszállítás számára.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(4) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépület közös használatú közlekedőiben szintenként legalább egy legalább 5 négyzetméter alapterületű, 4 fő tartózkodását biztosító teresedést kell kialakítani, amelynek szélessége minimum 2,00 méter.

(5) A (4) bekezdés szerinti teresedést legalább 30 méterenként kell kialakítani, amennyiben szintenként egy teresedés kialakítása elegendő, azt a közös használatú lépcső mellett kell elhelyezni.

(6) Az építmény főbejáratának és valamennyi önálló rendeltetési egysége bejáratának, továbbá az ezek közötti közlekedőnek alkalmasnak kell lennie egy hordályon fekvő beteg biztonságos végigszállítására.

(7) A többlakásos lakóépület főbejárata és felvonója közötti közlekedőt akadálymentesen kell kialakítani.

(8) A legalább tíz lakást kiszolgáló lépcsőház főbejárati előterét és a kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy igény esetén a biztonsági szolgálat, portaszolgálat és recepció részére helyet biztosítson.

80. Közösségi terek

121. §

(1) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépületben olyan közösségi teret kell kialakítani, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása lehetővé teszi a huzamos emberi tartózkodást és teret biztosít közösségi eseményeknek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti közösségi teret tíz lakás kialakításáig legalább egy 20 négyzetméter hasznos alapterületű helyiséggel kell biztosítani, amelynek alapterülete 5 lakásonként további 2 négyzetméterrel növekszik, de legfeljebb 80 négyzetméter nagyságú.

(3) A több lépcsőházzal rendelkező lakóépületben a szükséges nagyságú közösségi tér lépcsőházként, több helyiségre bontva vagy külön épületben is kialakítható.

(4) A közösségi helyiséget a lakóépület földszinti közös használatú közlekedési célú teréből kell nyitni, továbbá kézmosóval rendelkező akadálymentes illemhelyet kell hozzá kialakítani, amelynek alapterülete nem számít bele a (2) bekezdés szerinti alapterületbe. A közösségi helyiség természetes megvilágítását és fűtését biztosítani kell.

(5) A közösségi tér helyiségeit és azok megközelítését akadálymentesen kell kialakítani.

81. Tisztálkodó helyiség és illemhely

122. §

(1) Az építményeket és a szabadtéri tartózkodásra, pihenésre, munkavégzésre szolgáló területeket a rendeltetésüknek megfelelő illemhelyhasználati és tisztálkodási lehetőséggel kell tervezni, megvalósítani és fenntartani. Az illemhelyek és a tisztálkodó helyiségek berendezéseinek számát az építmény, az önálló rendeltetési egység, a terület egyidejű használóinak tervezett lehetséges legnagyobb létszáma és nemek szerinti megoszlása alapján kell tervezni, megvalósítani. Az illemhelyekhez biztosítani kell a kézmosás lehetőségét.

(2) A tisztálkodó helyiségnek, az illemhelynek könnyen tisztíthatónak, fertőtleníthetőnek, továbbá önálló szellőzésűnek és fűthetőnek kell lennie, ezen túlmenően a csoportos tisztálkodó helyiség fűthető helyiségből kell nyílnia. A több illemhelyet magában foglaló helyiség csoportos illemhely helyisége csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat. Az illemhely mérete 0,90 x 1,20 méternél – befelé nyíló ajtó esetén 0,90 x 1,60 méternél – kevesebb nem lehet.

(3) Az építményekhez és az (1) bekezdés szerinti területekhez

a) 10 fő részére legalább egy közös WC-fülke,

b) 11-200 fő összlétszám részére minden megkezdett

[RB103] megjegyzést írt: A Közösségi tér egy pl. két lakásos társasháznál nagyon sok: 20 m² + akadálymentes mosdó WC-vel. Ha lehetne minimalizálni a lakásszámot és legalább 6 lakás felett kellene ilyen tervezni az jó lenne. Két lakásegységénél nagyon nehezen kivitelezhető.

[RB104] megjegyzést írt: „Jó látni hogy szigorítottak az előírásokon, nekem szimpatikus az irány!”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- ba)* 10 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke,
bb) 40 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizezde vagy 2 WC-fülke,
c) 201-1000 fő összlétszámhoz minden megkezdett
ca) 20 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke,
cb) 80 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizezde vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges.
- (4) 1000 fő összlétszám felett az illemhelyek és az akadálymentes illemhelyek számát a tervezési programban az egészségügyi követelmények megtartásával kell megállapítani.
- (5) Az olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egységekben, ahol a munkaközi szünetet egyidőben kell igénybe venni, a (3) bekezdésben meghatározott illemhelyek számának másfélszeresét kell kialakítani.
- (6) Az óvodai célú önálló rendeltetési egységben és a 3-6 év közötti gyermekek használatára szolgáló építményekben, építményrészekben minden megkezdett 8 fő gyermek részére egy gyermek WC-csésze és kézmosó létesítése szükséges.
- (7) A kisgyermekek és kísérőik által rendszeresen használt építményekben WC csoportonként 1 db illemhelyet legalább 1,20 méteres szélességi mérettel kell megvalósítani.
- (8) Az illemhelyekhez minden megkezdett 3 darab berendezési tárgy után legalább egy kézmosót kell létesíteni.
- (9) Az akadálymentes használatú építmény és az (1) bekezdés szerinti terület akadálymentes használatához nemektől független, kerekesszéket és más segédeszközt használó személyek részére alkalmas illemhelyet kell létesíteni. Az akadálymentes használat céljára szolgáló illemhely méretének, berendezési tárgyai elhelyezésének és kialakításának biztosítania kell a rendeltetésszerűen használt WC-csésze minimum három módon – szemből, oldalról, átlósan-szemből – történő megközelíthetőségét, valamint a helyiségben a kerekesszékekkel történő 360 fokos megfordulást. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhely is beszámít a (3) bekezdés szerint megvalósítandó mennyiségbe.
- (10) Az akadálymentes használatú építményben minden megkezdett 20 illemhelyből egyet akadálymentesen kell megvalósítani, de szintenként minimum egy akadálymentes használatra alkalmas illemhelyet kell létesíteni.
- (11) Két lakoszobánál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, amelyben elhelyezhető a második tisztálkodó helyiség berendezése is.
- (12) A csoportos illemhelyek előterében egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési szerelvényt kell biztosítani.
- (13) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizezde szerelvényekkel felszerelt helyiség – a lakásban lévő, mesterséges szellőzéssel ellátott helyiség kivételével – közvetlenül nem nyílhat.

82. Gépészeti helyiség

123. §

- (1) Gépészeti helyiség huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséggel határosan csak olyan kialakítással helyezhető el, hogy a gépészeti berendezés működése zajjal, rezgéssel vagy egyéb hatással a rendeltetésszerű használatot ne zavarja.
- (2) A gépészeti helyiséget úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a berendezés karbantartásához szükséges hely biztosított legyen.

83. Gépjárműtároló

124. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.
- (2) A gépjárműtárolónak szilárd padozatúnak, közvetlen természetes szellőzésűnek, gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldásúnak kell lennie.
- (3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.
- (4) A gépjárműtárolót, annak bejáratát, szabad belmagasságát úgy kell kialakítani, hogy tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.
- (5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 3,00/5,50 méter nagyságú lehet. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 2. melléklet 12-14. ábrája szerinti megengedett méreteket és lejtéseket kell alkalmazni.

[RB105] megjegyzést írt: javítva

[RB106] megjegyzést írt: kiegészítés

X. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK

84. Önálló rendeltetési egységek általános előírásai

125. §

- (1) Az akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.
- (2) Egy építményben több önálló rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha
 - a) a rendeltetésszerű használat során egészségkárosító, tűz- és robbanásveszéllyel vagy más módon egymást nem veszélyeztetik,
 - b) tervezett használatuk légszennyező, zaj-, rezgés-, fény-, szag-, fertőző és sugárhatást a megengedett mértéket meghaladóan nem eredményez,
 - c) közös kiürítési útvonaluk a rácsatlakozó helyiségek teljes befogadóképességre méretezett, valamint
 - d) a közös közlekedők az építmény zavartalan rendeltetésszerű használatának lehetőségét egyidejűleg biztosítják.
- (3) Többcélú felhasználás céljára építményt, építményrészt, helyiséget úgy kell megvalósítani, hogy az a valamennyi rendeltetésére vonatkozó hatósági előírások közül a legszigorúbbat is kielégítse.
- (4) Vegyes rendeltetésű épületben az egyes önálló rendeltetési egységek esetében a rájuk vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Az épület egészére vonatkozó követelményeket úgy kell megállapítani, hogy minden rendeltetési egységre vonatkozó követelmény érvényesüljön.
- (5) Azokban az építményekben, építményrészekben, helyiségekben, amelyekben a tervezett tevékenység az egészséget befolyásolja, az egészségvédelem követelményeinek megfelelően kell kialakítani a helyiségeket, azok kapcsolatait, felszereltségét, továbbá ennek megfelelően kell biztosítani a tisztántarthatóság és a fertőtleníthetőség műszaki feltételeit.
- (6) Közvetlen a közterületről vagy az épület telkéről nyíló bejáratokkal kell megvalósítani a (2) bekezdés rendelkezéseinek keretei között az olyan önálló rendeltetési egységet, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelynek használati biztonsága, vagyonbiztonsága azt megköveteli.

85. Lakás

126. §

(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 10 négyzetméter hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(4) A 30 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 négyzetméter hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(5) A 30 négyzetmétert meghaladó, de legfeljebb 80 négyzetméter hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 négyzetméter hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni.

(6) A 80 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 négyzetméter hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(7) A legfeljebb 30 négyzetméter hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 20 négyzetméter hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 23 négyzetméter.

(8) A (7) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 x 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

(9) A tíz vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett tíz lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani. (az meg milyen???)

[RB107] megjegyzést írt: törölni szükséges: "olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben"

[RB108] megjegyzést írt: hozzászólás

86. Szállás jellegű épület

127. §

Szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé

- a) a pihenést és az alvást,
- b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint
- c) a mosást, főzést, étkezést, ételmisztartórást, mosogatást, valamint a használathoz szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat.

87. Az intelligens épület

128. §

(1) Az intelligens épület olyan épület, amelyet a szükséges minimum elvének megfelelően terveznek és építenek, továbbá kényelmes és biztonságos használatát, költséghatékony és energiatakarékos üzemeltetését automatikus működésre képes berendezések segítik a fenntartható építetett környezet kialakítása céljából.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(2) Az intelligens épület emberi beavatkozás nélkül vagy csak minimális emberi beavatkozással működő rendszereinél biztosítani kell, hogy szükséges esetben az adott automatizált berendezés manuálisan is működtethető legyen.

(3) Csak olyan automata rendszer építhető be az épületbe, amely üzemzavar esetén a felmerült problémát automatikusan elhárítja vagy leáll és manuális vezérlésre vált.

(4) Az automatizált berendezés hibás működése sem okozhat veszélyhelyzetet az épületet rendeltetésszerűen használóknak.

(5) A tervezési programban kell meghatározni a vezeték nélküli internetes kapcsolattal üzemelő berendezések működését biztosító vezeték nélküli mikrohullámú kommunikáció biztosító készülék optimális telepítési helyét a szükséges jelerősség biztosítása érdekében.

(6) Az automatikus rendszerek érzékelőit energiatakarékosági szempontokat figyelembe véve úgy kell telepíteni és beállítani, hogy a vezérelt berendezés csak a szükséges ideig működjön.

(7) A biztonsági megfigyelőrendszert úgy kell telepíteni, hogy a kamerák által készített felvételekhez illetéktelen személyek az épületen kívülről ne férhessenek hozzá.

(8) A gépészeti helyiséget úgy kell méretezni és kialakítani, hogy az a korszerű gépészeti berendezések zavartalan működéséhez, egymással való kommunikációjához és a folyamatos és megfelelő jelerősségű internetkapcsolathoz szükséges speciális berendezések elhelyezéséhez a szükséges helyet biztosítsa.

88. Felvonulási építmények

129. §

A felvonulási építmények elhelyezése és megvalósítása során e rendelet előírásai közül az építmények között előírt legkisebb távolságra, az egészségvédelemre, a tűzbiztonságra és az építmény állékonyságára vonatkozókat kell megtartani az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó – településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi –, továbbá a táj- és természetvédelmi érdekekre is figyelemmel.

XI. Fejezet

MEGLÉVŐ ÉPÍTMÉNYEK

130. §

(1) A meglévő építményekre a 71-129. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

a) az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint

b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

(3) Meglévő építmény utólagosan tervezett egy tetőtéri szinttel történő bővítése során a 110. § szerinti személyfelvonó-létesítési előírást nem kell alkalmazni.

(4) Meglévő, nem közhasználatú építmény egy építményszinttel történő bővítése – emelet ráépítése, tetőtér beépítése – során a már meglévő személyfelvonó továbbvezetése (meghosszabbítása) mellőzhető, ha az nem biztonsági felvonó.

[RB109] megjegyzést írt: kiegészítés

[RB110] megjegyzést írt: kiegészítés

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(5) A (4) bekezdés előírása nem alkalmazható akadálymentes használat biztosításának követelménye esetén.

(6) A rendeltetismódosításnak feltétele, hogy

a) az feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettől nagyobb mértékben ne terhelje, valamint

b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek,

c) a tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.

(7) A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.

(8) Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.

(9) Az (1)-(8) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni – a korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek vonatkozásában, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében – a XIX. század második és a XX. század első felében megvalósult épület esetében, ha

a) annak építéskori állapotát hitelesen igazolják,

b) a helyi (kerületi) építési szabályzat tartalmazza, vagy

c) szerepel az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendelet alapján az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek nyilvántartásában.

131. §

Építmény vagy annak egy része csak úgy bontható el, hogy ez a szomszédos földrészek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen.

XII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

132. §

Ez a rendelet 2024. október 1-jén lép hatályba.

133. §

(1) Hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor – a helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjától függetlenül – e rendeletben foglalt településrendezési és építési követelményeket kell alkalmazni.

(2) A helyi építési szabályzatnak

a) e rendelettel nem ellentétes rendelkezéseit – figyelemmel a 3. §-ban foglaltakra is – továbbra is alkalmazni kell, valamint

b) e rendelettel ellentétes vagy ezzel nem összeegyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

[RB111] megjegyzést írt: kieg

[RB112] megjegyzést írt: Ez túl erős szabály, gyakorlatilag minden településrendezési eszközt „zárójelbe tesz”. Elég csak a kertvárosi és falusias lakóterületek alakítható legkisebb telekméretére, vagy az elhelyezhető rendeltetési egységszámra gondolni. Már ez felül ír rengeteg helyi szabályt...
Kellő idő javasolt adni a felkészülésre és addig átmeneti szabályokat javasolt megállapítani.

134. §

Azon épületeknél, amelyek használatbavételét az építésügyi hatóság 2018. december 5. napját megelőzően engedélyezte vagy tudomásul vette, az épület vagy az épületben található lakások akadálymentes elérését szolgáló felvonó, lejtő és lejtőpihenő

- a) az előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül is elhelyezhető,
- b) nem számít be a telepítési távolság meghatározásánál, valamint
- c) nem számít be az övezetre előírt legnagyobb beépítettségbe.

135. §

Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy a településképi rendelet nem állapítja meg az építési övezetekre a megengedett párkánymagasságot és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját, akkor azt – a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében – 2025. április 30-ig a helyi építési szabályzatban meg kell állapítani. A határidő eredménytelen eltelte esetén a Méptv. 83. §-a szerinti illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.

136. §

Tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, ennek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a településrendezési eszköznek, településtervnek a 36. § (3)-(7) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását figyelmen kívül kell hagyni.

[RB113] megjegyzést írt: kieg

137. §

Hatályát veszti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.

[RB114] megjegyzést írt: Mi történik a folyamatban levő településrendezési eszköz, településrendezési terv készítése és módosítása során e rendelet hatályba lépéséig alkalmazott OTÉK tartalommal? Be lehet fejezni, vagy kezdeni kell előlről a TÉKA követelményei alapján?

1. melléklet a Korm. rendelethez

Beépítési határértékek

1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkány magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

[RB115] megjegyzést írt: 15 25

[RB116] megjegyzést írt: általános gazdasági terület esetén 5% marad az épület körüli járda, közlekedési és egyéb burkolt felületekre. Ez ellentmondás, hiszen a gazdasági területeken jellemző a nagyobb manipulációs- technológiai felület igénye. 15% zöldfelület esetén legalább 15% burkolt felület kialakítása lehetséges, mely már közelebb van a valós lehetőségekhez. Összehasonlítva a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület esetén legalább 20%, az egyéb ipari terület esetén 25%, míg az ipari gazdasági terület esetén 30% marad burkolt felület kialakítására. A zöldterület csökkentése nélkül marad az eltérés lehetősége, mely korlátozottan 20% zöldfelületi mértéket tesz lehetővé. És az egyedi eltérés megítélése, eredménye jelenlegi tapasztalatok alapján erősen kérdéses.

2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

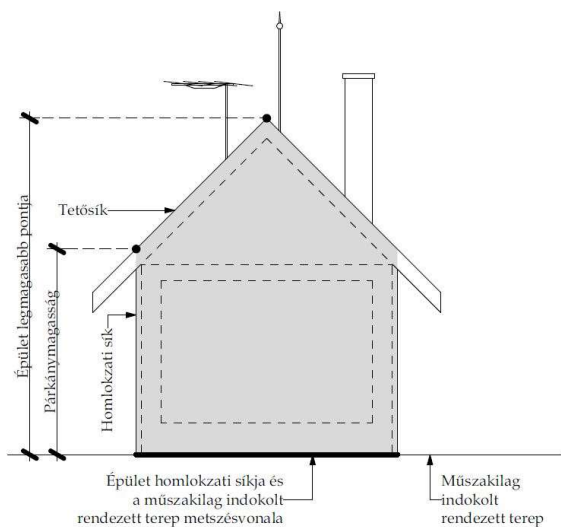
	A	B	C	D
3.	közúti közlekedési terület	<10		5
4.	egyéb közlekedési terület	<10		
5.	közműelhelyezési terület	közműellátás épülete		
6.	hírközlési terület	hírközlés épülete		
7.	közpark zöldterület	3	7,5	70
8.	közkert zöldterület	3	7,5	60
9.	védelmi célú erdőterület	0,2		
10.	rekreációs erdőterület	5		
11.	egyéb erdőterület	0,5		
12.	kertes mezőgazdasági terület	<10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
13.	általános mezőgazdasági terület	6, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
14.	tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület	3	4,5	
15.	vízgazdálkodási terület	3	4,5	
16.	természetközeli terület	0		
17.	különleges beépítésre nem szánt terület	<10		50

Alkalmazandó ábrák gyűjteménye

Jelmagyarázat

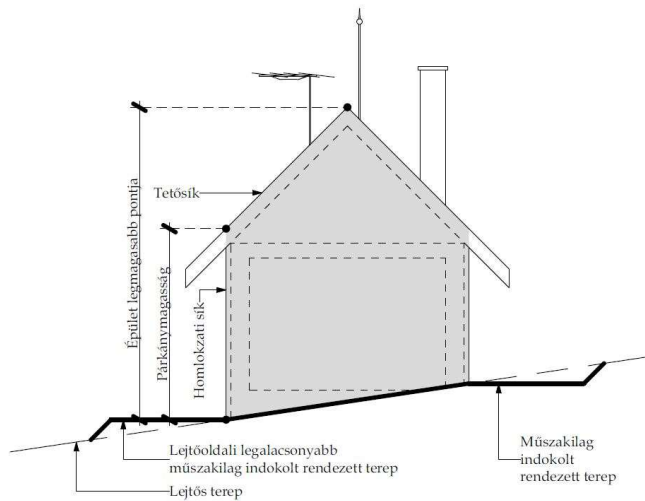
Telekhatár:	—
Építési határvonal:	- - - - -
Építési hely:	▨
Építési vonal:	—
Előkert:	EK
Oldalkert:	OK
Hátsókert:	HK

1. ábra



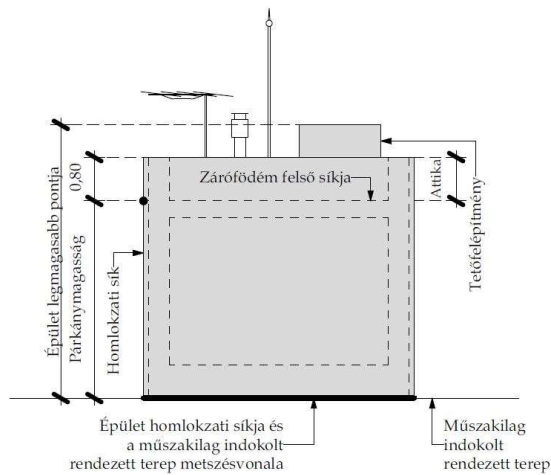
**SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA**

2. ábra



LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

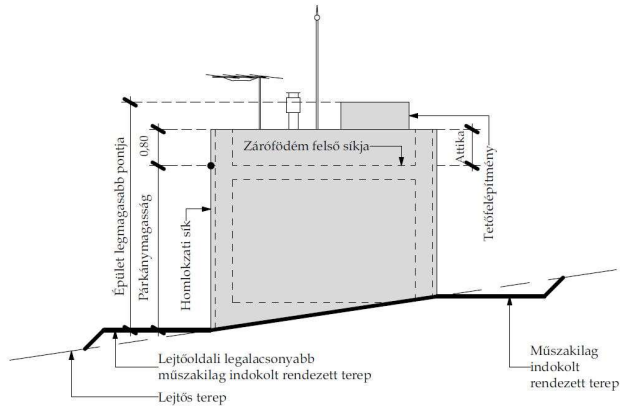
3. ábra



SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

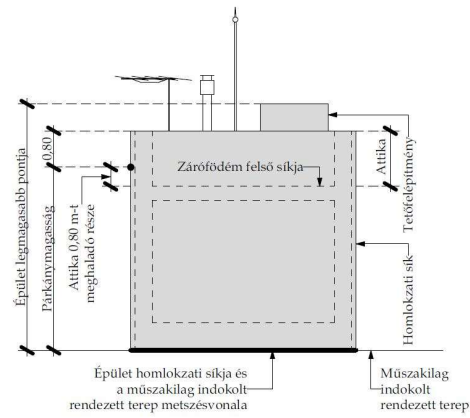
[RB117] megjegyzést írt: „Az ábra nem helyes, vagy az előírás félreérthető. Magasság a terepszint és a zárófödém felső síkja, ha az attika alacsonyabb mint 80 cm. Ha magasabb, akkor az attika tetejét is bele kell számítani. Az ábrákon nem így van.”

4. ábra



LEJTŐS TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

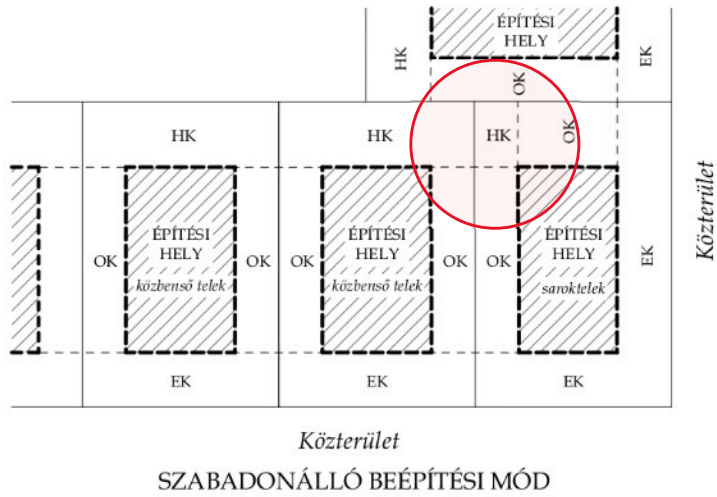
5. ábra



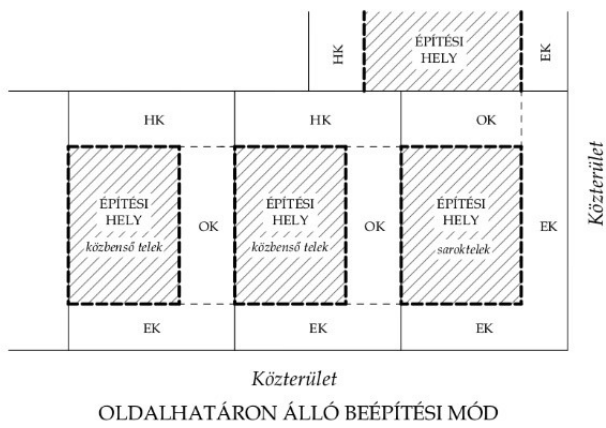
PÁRKÁNYMAGASSÁG 0,80 M-NÉL
MAGASABB ATTIKA ESETÉN

6. ábra

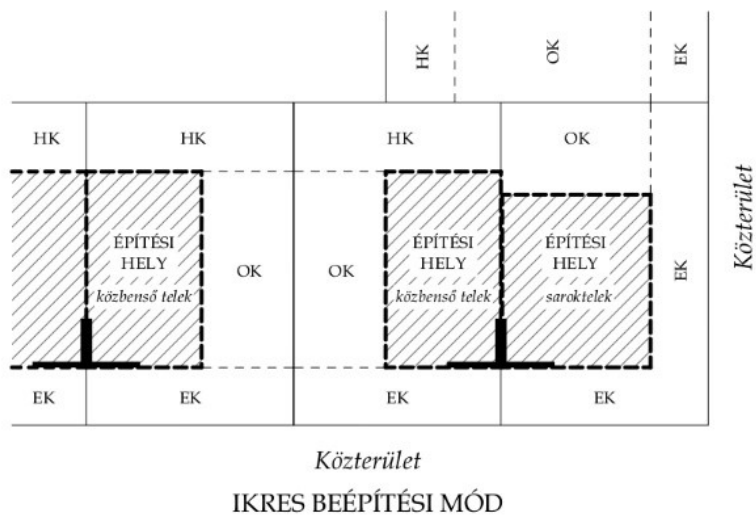
[AT118] megjegyzést írt: Őszintén szólva örülök ennek a hátsókerti meghatározásnak! Alaposságot feltételez!



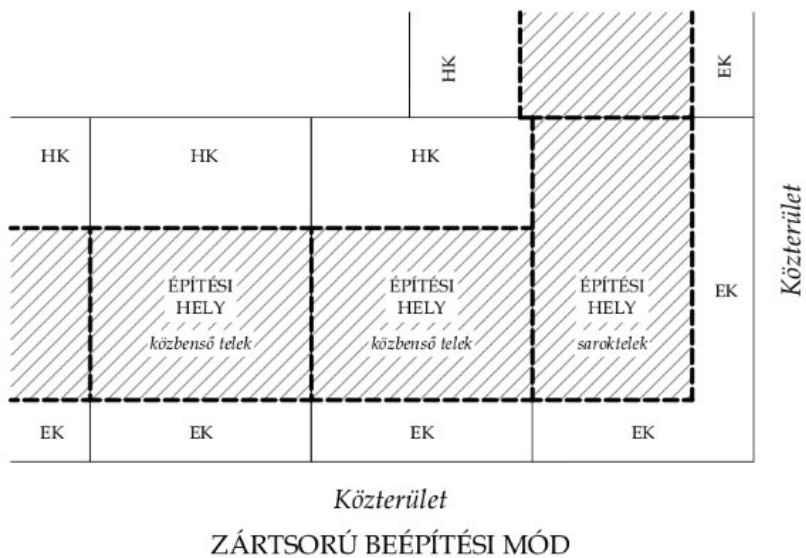
7. ábra



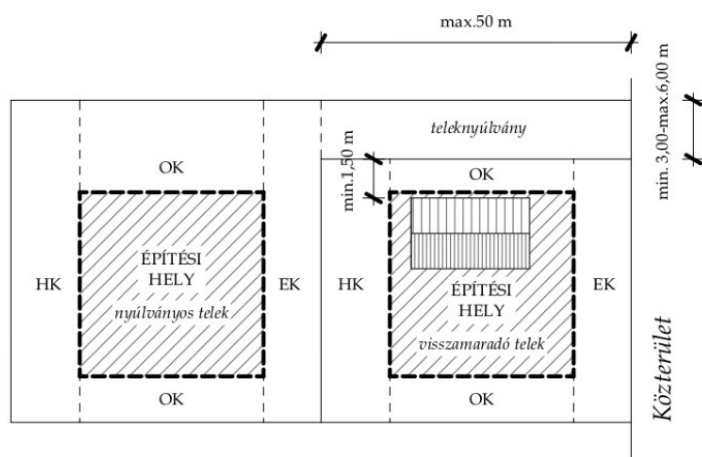
8. ábra



9. ábra

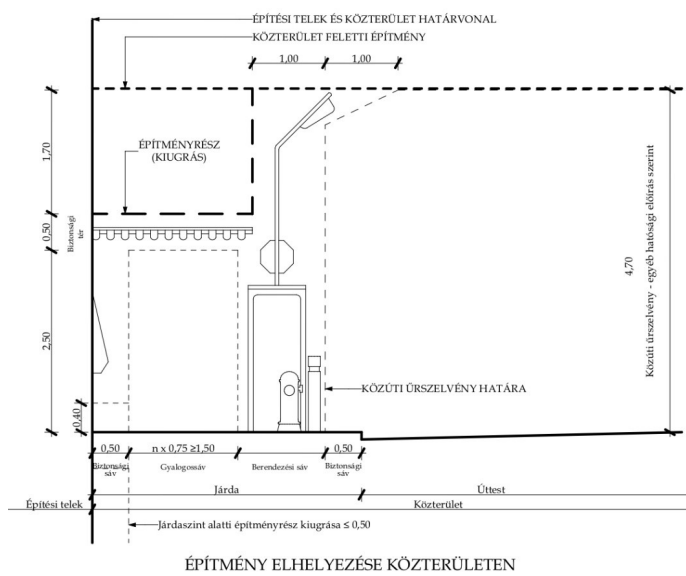


10. ábra



NYÚLVÁNYOS TELEK

11. ábra

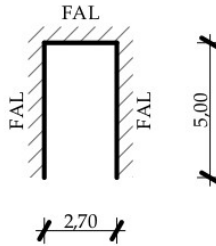


ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSE KÖZTERÜLETEN

12. ábra

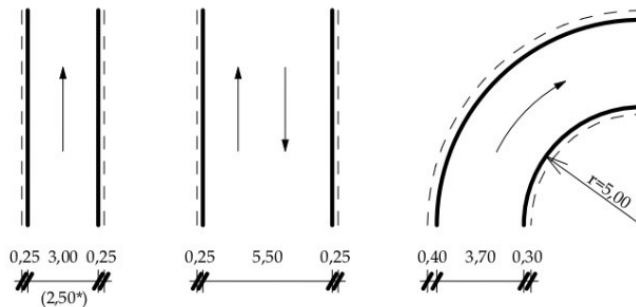
parkolási szög	Közlekedő folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00

90° esetén kétirányú forgalom is megengedett álláshely-szélesség (m)			
fal mellett, 90° esetén:	2,70	2,80	2,90



ÁLLÁSHELYEK ÉS KÖZLEKEDŐ FOLYOSÓIK

13. ábra

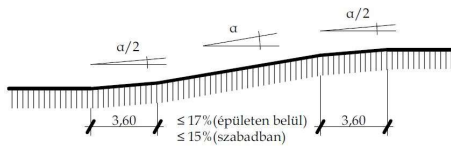


*Rövid, legfeljebb 15 m hosszú útszakaszon.

ÁLLÁSHELYEKHEZ VEZETŐ KÖZLEKEDÉSI ÚT EGYENES ÉS ÍVES SZAKASZAI (RENDSZERES GYALOGOS FORGALOM NÉLKÜL)

14. ábra

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának



ÁLLÁSHELYEKHEZ VEZETŐ LEJTŐ

3. melléklet aKorm. rendelethez

Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe

	A	B	C
1.	Az épített szerkezet feletti ültetőközege rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
2.	11,9 cm és annál vékonyabb ültetőközege	extenzív zöldtető	20%
3.	12-20,9 cm ültetőközege	magas fajgazdagságú extenzív zöldtető; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	25 %
4.	21–40,9 cm ültetőközege	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	30%
5.	21–40,9 cm ültetőközege	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	35%
6.	41–60,9 cm ültetőközege	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	40%
7.	41–60,9 cm ültetőközege	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	45%
8.	61-80,9 cm ültetőközege	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	55 %
9.	61-80,9 cm ültetőközege	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	60 %
10.	81 cm és annál vastagabb ültetőközege	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	75%

[RB119] megjegyzést írt: „Kedvezőbb, mint volt...de a számokat nem értem. A technológia folyamatosan fejlődik, ami most 20 cm, az pár éven belül 18. De nem 20,9, meg 40,9...”

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

11.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	80%
-----	--------------------------------------	--	-----

2. További, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

	A	B
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
4.	Műanyag gyeprács	30%
5.	Üvegház és fóliasátor	30%

A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,

2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének

2.1 1–100 m²-éig minden megkezdett 15 m²,

2.2. 101-5000 m²-éig minden megkezdett 30 m²

2.3. 5001 m²-étől minden megkezdett 45 m²

nettó alapterülete után,

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet

3.1. árusítóterének 1–400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,

3.2. árusítóterének 401-5000 m²-éig minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

3.3. árusítóterének 5001 m²-étől minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,

3.4. ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki,

3.5. árusítóterének bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a 3.1-3.4. pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell, kivéve, ha a bővítésre, átalakításra, rendeltetismódosításra kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezése, üzemeltetése érdekében kerül sor,

3.6. meglévő építmények esetén a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezését és üzemeltetését az üzlet parkolójában biztosító konténer által elvont parkolóhelyeknél a parkolóhely pótlása nem szükséges,

4. szállás jellegű

4.1. önálló rendeltetési egység minden vendégszoba, **apartman után**, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,

4.2. kollégium, diákokotthon, diákszálló, munkásszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után,

4.3. hajléktalanszálló minden megkezdett 200 m² nettó alapterülete után,

5. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után - ide értve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével -,

6. bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,

[AT120] megjegyzést írt: Hát ez kifejezetten könnyebbítés....de amúgy kissé zavaros lett. Ha a fogalommeghatározást tekintem akkor a több szobás apartman az egy parkoló?
Nem firtatnám...

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

7. felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,

8. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb. – minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,

9. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett 250 m²-e után,

10. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,

11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

12. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

13. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után,

14. ipari, üzemi önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,

15. raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,

16. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek

16.1. vasúti állomásegységhez, távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egységhez – egy településen több állomás esetében arányosan elosztva –:

16.1.1. 30000 fő lakosig vagy középállomásnál minden 1000 lakos,

16.1.2. 30001–100000 fő lakosig vagy agglomerációs, kiemelt üdülőterületi, gyógyhelyi középállomásnál minden 1500 lakos,

16.1.3. 100001 fő lakos fölött vagy csomóponti állomásnál, megállóhelynél minden 2500 lakos után;

16.2. kisvasúti állomás esetén egyedi vizsgálat alapján;

16.3. hajóállomás esetén:

16.3.1. 30 000 fő lakosig egyedi vizsgálat alapján,

[RB121] megjegyzést írt: Eddig minden megkezdett 500 m²-e után kellett egy parkolóhelyet biztosítani. A temető esetén ez helyi tapasztalatok alapján kis településeken már eddig is túlzás volt, ezerfő körüli településen 2,5 hektár temető területhez 50 parkolót kellene megépíteni...de még a felére sincs szükség. Most már 100! parkolót kellene építeni egy temető fejlesztés, kisebb rekonstrukció esetén is. Ez teljesen megvalósíthatatlan, ezért a temető külön szabályozása indokolt. Lehet mondani az egyéni eltérés lehetőségét, de féltő, hogy ez nem fog megnyugtató megoldást eredményezni.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

16.3.2. 30 000–100 000 fő lakosig 10–20 db,

16.3.3. 100 000 fő lakos fölött 20–30 db;

16.4. helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R);

16.5. repülőtér esetén egyedi vizsgálat alapján.

II. Autóbusz-várakozóhelyet kell biztosítani

1. minden olyan építményhez, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, 200 látogatónként, vásárlónként, férőhelyenként 1 db-ot;

2. hajóállomásokhoz

2.1. 30 000 fő lakosig 1 db-ot,

2.2. 30 000–100 000 fő lakosig 2 db-ot,

2.3. 100 000 fő lakos fölött 4 db-ot.

3. Az 1. és 2. pont szerinti építmények főbejáratánál legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét.

5. melléklet a Korm. rendelethez

A személygépjármű várakozóhelyek méretei

1. Személygépjármű tároló és várakozóhely álláshely méretezése során - vízszintes befoglaló méretű gépjármű esetén - a figyelembe vett gépjármű mérete nem lehet kevesebb $4,8 \times 1,8$ m nagyságnál.
2. Határolófal esetén legalább 0,5 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.
3. Mozgáskorlátozott várakozóhelyek legkisebb álláshely mérete: $5,2 \times 3,6$ m.
4. Kisméretű gépjárművek számára - a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban - az álláshelyek legfeljebb 20%-ának mértékéig az álláshely $4,1 \times 2,2$ méterre csökkenthető.
5. A személygépjárművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.
6. Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.
7. A 2. melléklet 10. ábrához kapcsolódóan a fésűs szakaszok helyett 20 m sugarú lekerekítés is lehet. Négy álláshelyig megengedett a 20% lejtés. A lejtés ívben, a közlekedési sáv közepén legfeljebb 15%, a keresztirányú lejtés 3–5% lehet. Időjárásnak kitett helyen a lejtés legfeljebb 10% vagy gondoskodni kell a jegesedés elleni védelemről.

[RB122] megjegyzést írt: „Nincs összhangban az utas irányelvekkel...ezt pontosítani kellene.”

6. melléklet a Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

	A	B
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és tanterem 20 m ² alapterülete után 1 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 20 m ² alapterülete után 1 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 2 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 10 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 2 db
13.	Ipari, üzemi egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után 2 db
15.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

[RB123] megjegyzést írt: „Ez jobb lenne 150 m² - ahogy az előző OTÉK-ban volt. Így is túl sok kellett.”

[RB124] megjegyzést írt: + munkásszálló

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

7. melléklet a Korm. rendelethez

A szellőzőkürtő vagy a gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete

Ha a kürtő szerkezete	Ha a helyiség légtérfogata legfeljebb	
	10 m ³	20 m ³
sima belső felületű kör keresztmetszetű	113 cm ² (Ø > 120)	314 cm ² (Ø > 200)
sima belső felületű négyyszög keresztmetszetű	144 cm ²	324 cm ²
falazott szerkezetű	196 cm ²	400 cm ²

Néhány kiemelés és gondolat hozzá:

50.§ (4) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

- a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 2 méter,
- b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 1,5 méter,
- c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1 méter.

A telepítési távolságok csökkentek, miközben a gyökérzet várható méretére ügyelni kell...

54.§ (5) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszsatorna nélkül mért – eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.

Tehát el kell hagyni a 0-2m csurgó-távolságot az épület és a határ között új épület esetén. Ez azt is jelenti, hogy a telek szélességét ennek megfelelően kell meghatározni, hogy meglegyen a szükséges oldalkert egy normális épületszélesség esetén.

59.§ (4) Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek a parkolóház bejáratától legfeljebb 50 méterre kell lenniük.

Azonos szinten mérve...

(8) A közhasználatú építményekhez kapcsolódóan

- a) minden megkezdett 12 várakozóhelyből 1 akadálymentes,
- b) a 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolóban 25 várakozóhelyenként 1 akadálymentes

várakozóhely létesítendő

CEN/TR 17621:2021:

Depending on size of the parking areas:

In any parking area up to 10 parking space: at least one;

Up to 50 parking spaces: four;

Up to 100 parking spaces: eight;

Up to 150 parking spaces: twelve; and

Over 200 parking spaces: sixteen, plus 4 for each additional 100.

A közhasználatú építmények mellett az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához is kibővíteném -mint 60.§(12)

(9) A 4. melléklet 6. és 12. pontjában meghatározott rendeltetési egységek közterületi bejárata előtt a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon gondoskodni kell a közúti közlekedés szabályai szerinti korlátozott várakozási terület biztosításáról.

EZ hasznos és fontos.

60.§(12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához a 6. melléklet szerint számított kerékpár és motorkerékpár elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

Ez a tervezésnél jelentős helyigénnyel bírhat!

67.§ (1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani

Tervezésnél megoldandó fontos feladat.

71.§

d) a biztonságos használat és akadálymentesség,

(4) Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni.

Tehát e rendelet is legyen velük összhangban (pl. akm. parkolók számítása).

75.§

(3) A közhasználatú építményben és építmény közhasználatú részében az akadálymentes használatot biztosítani kell.

(4) Az akadálymentes használathoz biztosítani kell

a) a vakokat segítő taktilis burkolat, Braille-írásos felirat, tábla és a gyengénlátókat segítő kontrasztos színezés, megfelelő megvilágítás, hangos berendezés,

b) a mozgássérültek közlekedését segítő megfelelő helyiség-, nyílásméret, lépcső, korlát, kapaszkodó és felvonó akadálymentes,

c) a siketek és hallássérültek tájékozódását segítő vizuális jelzést biztosító berendezés, tábla, figyelemfelhívó jelölés

kialakítását, elhelyezését és a használathoz, működéshez szükséges jó műszaki állapot fenntartását.

(5) A tervezési programban meg kell határozni az építmény közhasználatú részeit.

(6) Az elsődlegesen fogyatékkal élő személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentes használatot biztosító módon kell tervezni és megvalósítani.

(7) A 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó irodaépületet akadálymentesen kell kialakítani.

Ezt a fejezetet rendbe kellene tenni tartalmilag, logikailag...

84.§

(2) Az építmény akadálymentes használatra szolgáló közlekedőit és tereit összefüggő csúszásgátló padlóburkolattal kell ellátni.

Az összefüggő kifejezés elmaradhatna...

(3) Akadálymentes használat esetén a küszöb magassága legfeljebb 15 milliméter lehet, lekerekített élekkel, a meglévő építményben a 15 milliméternél magasabb küszöböt lejtős kialakítással kell ellátni.

A 15mm magasság összhangban van a tűzvédelmi szabályokkal.

85.§

5) Bejárati ajtóként kizárólag forgó-, billenő- vagy tolóajtó – az automatikus üzemű és veszély esetén kézzel is megnyitható tolóajtó kivételével – nem alkalmazható

Ezt lezárnam ezzel a mondattal.

(8) Az akadálymentesség érdekében az ajtó beépítését úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az ajtó azon az oldalán, ahová nyílik, a zárszerkezet felőli részen legalább 60 centiméter, tolóajtónál 50 centiméter széles, a túloldalán legalább 30 centiméter széles szabad sáv legyen biztosítva a nyílás tokbelméretétől. Manuálisan mozgatott tolóajtólap függőleges kapaszkodója körül teljesen zárt és teljesen nyitott állapotban is biztosítandó legalább 5 centiméter szabad hely. Az ajtó pánt felőli oldalán a burkolt falfelülettől való távolság legalább 10 centiméter legyen. A nyíló ajtó azon oldalán, ahová nyílik, és a tolóajtó mindkét oldalán biztosítani kell legalább 2,15 méter széles és legalább 1,60 méter mély szabad helyet. A nyíló ajtók másik oldalán legalább 1,5 méter x 1,5 méter nagyságú szabad helyet kell biztosítani. Az ajtók kilincsenek legfeljebb 25 centiméter mélyen elérhetőnek kell lenniük a falsíkhöz képest.

(9) Akadálymentes használatra könnyen kezelhető, nagy erőkifejtést nem igénylő ajtót kell beépíteni, szükség esetén automatikus nyitást biztosítva. Akadálymentes útvonalon forgó- vagy lengőajtó nem helyezhető el.

Átdolgozását javaslom, bekezdésekkel tagolva, érthetően fogalmazva.

(12) A nagy üvegfelületeknek, üvegajtóknak olyan vastagságúaknak és szerkezetűeknek kell lenniük, amelyek biztonságot nyújtanak minden építményhasználó számára. A sérülésveszély elkerülése érdekében az 1 négyzetméternél nagyobb üvegezett felületeket, üvegajtókat 0,90-1,00 méter magasság között és 1,50-1,60 méter magasság között érzékelhető jelöléssel kell ellátni.

Átdolgozását javaslom, bekezdésekkel tagolva, érthetően fogalmazva

86.§

(2) Az akadálymentes használatú építmény részei, bejárata és kiürítési útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza. Az utolsó mondarész értelmetlen, felesleges.

(4) A közhasználatú épületben minden akadálymentesen használható terület elérhetőségét biztosítani kell akadálymentes használatú lépcsőn is, függetlenül a felvonó meglététől.

(5) Az akadálymentes használatú lépcsőt taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzéssel kell ellátni, **kivéve a kizárólag a lépcsőt magába foglaló lépcsőházban.**

Ezt a **kivéve...** részt kivenném, nincs értelme.

87.§ (5) Közterületen, építmény kiürítési útvonalán – a járdaszegély kivételével –, ha a lépcsőfokok száma háromnál kevesebb, akkor minden napszakban, mindenki által észlelhető figyelmeztetést kell elhelyezni és a lépcső éleit tónuskontrasztosan jelölni

Pontosabb megfogalmazást tartok szükségesnek.

88.§ (4) (4) Az akadálymentes használatra szolgáló lépcsőfokokat homloklappal és orr nélküli járólappal kell kialakítani annak érdekében, hogy a lábfej ne akadjon meg. Lépcsőkaronként legalább az első és az utolsó lépcsőfokot erős kontrasztos éljelöléssel kell ellátni. Taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzés alkalmazásával kell felhívni a figyelmet a lépcsőre, **kivéve a csak lépcsőt magába foglaló, 1 méternél szűkebb lépcsőházakban.**

Ezt a kivéve... részt kivenném, nincs értelme.

89. §

(1) A lejtő lejtésének mértéke

a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8 százalékos,

b) az álláshelyekhez vezető épületen belüli útvonalán legfeljebb 17 százalékos,

c) egyéb közlekedés útvonalán legfeljebb 15 százalékos

lehet.

(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

a) a legfeljebb 17 centiméteres szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8 százalékos (1:12) lejtésű legyen,

b) a 17 centiméternél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5 százalékos (1:20) lejtésű legyen,

c) egy lejtőkar legfeljebb 0,45 méter szintkülönbséget hidaljon át,

d) a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 méter átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,

e) a többkarú lejtő áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,

f) a legalább 5 százalékos lejtőhöz két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 méter és 0,95 méter magasságban, és az 1,50 méternél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

TÉKA – előzetes véleményezés

g) akadálymentes használatra szolgáló lejtőnél minden esetben mindkét oldalon az f) pont szerinti kétsoros korlátot, kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

h) a szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint

i) építményen belül a többkarú lejtő legfeljebb 1,80 méter szintkülönbséget hidalhat át.

90.§ (3) Az akadálymentes közlekedéshez

a) a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,00 méter vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,50 méter,

b) ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50 x 1,50 méter szabad területet kell biztosítani a kerekesszék fordulásához,

c) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad helyet kell biztosítani.

91.§

(3) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 méternél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszinthez képest

a) legalább 0,17 méterrel magasabban van, a fogódkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,

b) legalább 0,95 méterrel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal

kell tervezni és megvalósítani.

(4) A lépcsőkar legalább egyik oldalát fogódkodóval kell ellátni. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben a 2,0 méternél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

110.§

(1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő számú, elhelyezkedésű és műszaki tulajdonságú felvonóval kell tervezni és megvalósítani

(2) Személyszállító felvonót kell létesíteni az (1) bekezdésnek megfelelően

a) ...

b) minden, egynél több használati szintet tartalmazó akadálymentes használatú épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nincs.

Mire gondolt a szerző a más megközelítés esetére? az **amelyben** kezdetű mondatrészt javasolom törölni vagy átírni a meglévő épületeknél megengedő szabályra -(5) bek.

(11) A 2,0 métert meghaladó emelőmagasságú felvonót helyettesítő személyemelő berendezést (home-lift) csak lakáson vagy üdülőegységben belül lehet létesíteni.

Sajnálom, hogy ezt a korlátozást megtartották!

111.§

(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább

a) 3,0 méter

aa) a nevelési-oktatási épület tantermében, foglalkoztató-termében,

ab) a 200 négyzetméter hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,

ac) az egészségügyi épületek fekvőbeteg elhelyezést szolgáló helyiségeiben,

ad) az irodai munkahelyen,

b) 2,70 méter az a) pontba nem tartozó, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a c) és d) pontban említett kivétellel,

c) 2,40 méter

ca) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,

cb) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,

d) 2,20 méter a meglévő épület tetőtérbeépítése esetén

da) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,

db) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben.

Növekedtek a magasságok!

(7) Szakági jogszabály a bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde és munkahelyi bölcsőde helyiségeinek méretei és kialakítása vonatkozásában a (3) és (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.

11) A helyiség akkor használható mindenki számára akadálymentesen, ha

a) a helyiség bejárati ajtaja akadály nélkül megközelíthető és szabad mérete lehetővé teszi az akadálymentes áthaladást,

b) a helyiség mérete és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a **fogyatékkal élő személyek** által történő használatra és mozgásra.

Javaslat : **mindenki által**

120.§

(7) A többlakásos lakóépület főbejárata és felvonója közötti közlekedőt akadálymentesen kell kialakítani.

121.§

(1) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépületben olyan közösségi teret kell kialakítani, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása lehetővé teszi a **huzamos emberi tartózkodást és teret biztosít közösségi eseményeknek.**

kiegészítés: ...az egyenlő esélyű huzamos emberi tartózkodást ...

(4) A közösségi helyiséget a lakóépület földszinti közös használatú közlekedési célú teréből kell nyitni, továbbá kézmosóval rendelkező akadálymentes illemhelyet kell hozzá kialakítani, amelynek alapterülete nem számít bele a (2) bekezdés szerinti alapterületbe.

122.§

(4) 1000 fő összlétszám felett az illemhelyek és az akadálymentes illemhelyek számát a tervezési programban az egészségügyi követelmények megtartásával kell megállapítani.

E létszám alatti esetre a szintenként egy ill. (9-10) szerinti ill. és nem akadálymentes használatú építményben nincs követelmény?

(10) Az akadálymentes használatú építményben minden megkezdett 20 illemhelyből egyet akadálymentesen kell megvalósítani, de szintenként minimum egy akadálymentes használatra alkalmas illemhelyet kell létesíteni.

124.§

(5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,80/5,50 méter nagyságú lehet. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 2. melléklet 12-14. ábrája szerinti megengedett méreteket és lejtéseket kell alkalmazni.

125.§

(1) Az akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.

126.§

(9) A tíz vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett tíz lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.

Az adaptálhatóság kifejtése szükséges.

127.§

Szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé

a) a pihenést és az alvást,

b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint

c) a mosást, főzést, étkezést, élelmiszertárolást, mosogatást, valamint a használathoz szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat.

Akadálymentes használat lehetősége?

130.§

(5) A (4) bekezdés előírása nem alkalmazható akadálymentes használat biztosításának követelménye esetén.

(7) A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.

(8) Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető

Mellékletek:

2.m: az épületmagasság elhagyásával minden rendezési tervi előírást át kell alakítani.

Maradhatna mindkét szabályozás...

5.m:

3. Mozgáskorlátozott várakozóhelyek legkisebb álláshely mérete: 5,2 × 3,6 m.

Pontosítani kell merőleges és párhuzamos beállítás esetére ill. összhangba hozható lenne a CNE/TR 17621:2021szabvánnyal!

6.m:

a motorkerékpár beálló helyek nagyobb helyigényűek, arányuk nincs megadva a kerékpárokhoz viszonyítva, így vitás kérdéssé válhat. Általánosságban kevésnek tartom a megadott számokat.

TÉKA – előzetes véleményezés

Továbbiak kollégáktól:

Az iroda funkciót betették a 3,00 m átlagos belmagasságba.
Ezzel az összes meglévő kockaházat, lakótelepi lakást, stb. ki is zárták.
Illetve tetőtérben is igen nehéz lesz iroda funkciót létrehozni.
A legfőbb baj, hogy ezt nem csak az új építésű irodákra írja elő.

A gépjármű tároló épület vagy szabad terület mérete 2,80 x 5,50 m-re nőtt, ez néhány esetben kritikus lehet.

Iparinál minden 10(!) dolgozó után kell egy-egy kerékpár/motor parkolást biztosítani.

TÉKA – vélemények, javالاتok

- 5.§ Értelmező rendelkezések:

- *10. Állattartó építmény: haszonállatok elhelyezésére szolgáló építmény.*

Javasoljuk kiegészíteni „háziállatokra” vonatkozóan is, mivel a fedett kutya kennel elhelyezéséből is szomszéd vita szokott lenni.

- *101. Műszakilag indokolt rendezett terep: a magassági szintvonalak alapján az építési telekre és telekre megállapított magassági érték.*

A tervező állapítja meg ezt az értéket: a tervdokumentáció kell, hogy tartalmazzon erre vonatkozó tervlapot, geodéziai szintbemérést és arra illesztett metszetet? Ez esetben be kell illeszteni a tervdokumentáció kötelező tartalma körébe.

Javasoljuk kiegészíteni a megfogalmazást: „2. melléklet szerint”.

A 2. melléklet ábrája szerint nem alakítható ki mindig az ábrázolt módon a terepszint: több irányba lejtős terep, csapadékvíz elvezetés megoldhatósága, akadékos közlekedés, gépjárművel való megközelítés, gépjármű parkolóhely, terasz az épület körül, stb.

- *136. Színtterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.*

A bruttó fogalmát szükséges lenne meghatározni (erkélyek, kiálló épületrészek, előtetők, teraszok hogyan tartoznak bele).

- *142. Telek beépített területe terepszint felett: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azaz, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni*

ba) tornác területét,

Javasoljuk a fedett terasz mellett a tornác területét is beépítettséggként kezelni.

- További javaslat az 5.§ értelmező rendelkezések kiegészítéséhez:

- A **településkép** fogalmának megadását szükségesnek tartjuk! Mindig vitatott mi az, ami illeszkedik egy településképbe. Illetve az illeszkedést már más esetkörüre használja a TÉKA, pl. Ha nincs településrendezési terv. Milyen fogalmat használjunk a településképbe történő illesztésre?

- Javasoljuk a **párkánymagasság** és az **épület legmagasabb pontja** fogalom meghatározást is fenti 5.§ értelmező rendelkezések sorában megadni, mivel alapvető fogalmak.

- 9. § (2) *A párkánymagasság az épület homlokzati síkje és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkje és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság azaz, hogy lapostetős épület esetében az attika 0,8 m magasságot meghaladó része beleszámít a párkánymagasságba.*

(3) *Lejtős terepen a párkánymagasság értéke az épülethez csatlakozó lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez viszonyított érték.*

(5) *A beépítési magasság meghatározásánál a 2. melléklet 1-5. ábráját kell figyelembe venni.*

Az ábrák egyszerű, tagolatlan épület párkánymagasságára vonatkoznak. A tagolt, különböző ereszpárkánymagasságokkal, kiemelt állóablakokkal, különböző tetőidomokkal és tetőfelépítményekkel, ablak kombinációkkal rendelkező magastető esetére nincs sem szöveges, sem ábra útmutatás. Ezt feltétlenül kiegészíteni javasoljuk.

- 14. § (5) *Lakórendeltetés lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg. Árnyaltabb szabályozás javasolt, mivel a nagyvárosias (lakótelepi beépítésnél) tendencia, hogy a korábban a lakosság ellátását szolgáló üzletek, tárolókat igyekeznek lakásként értékesíteni. Ezen albetétek fekvése jelentős esetben nem alkalmas lakásnak. Jellemzően a nagyvárosias tásasházak lakásai nem rendelkeznek kellő alapterületi tárolókkal. A mikromobilitás növekedésével ez a probléma tovább súlyosbodik majd.*

- 40.§ (7) *Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.*

Túlzott szabályozásnak látjuk az erkélyhosszok méterben való lehatárolását.

- 44. § (3) *Kialakult állapot esetén, ha a domborzati és természeti adottságok miatt a telek gépjárművel nem közelíthető meg, a telek beépíthetőségének nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés.*

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény fogalmával ellentétes az alábbiak szerint:

27. építési telek: az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;

Meglévő patak esetében, amin nincs híd, jelen rendelkezés feloldást ad a hídépítési kötelezettség alól a 44. § (1) a) pont?

- 45. § (1) e) *a nagyvárosias lakóterületen és a kisvárosias lakóterület lakótelepén alkalmazható telepszerű beépítési mód esetén az építési hely megegyezik az úszótelek telekhatárával.*

A gyakorlatban úszóteleknél az épület és a telekhatár között 1,0 méter beépítetlen sáv áll fenn. Ez a telekrész beépíthető? Pl. csomagautomatákkal?

- 45§ (4) *Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaiikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.*

Javasoljuk a zárt sor megszakítását minden esetben 3m (kapu, behajtó) méretig megengedni.

- 53.§ (1) *Telken belül és szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb....*

Telken belül ez nem releváns.

- 53.§ (3) *Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok **mindegyike***
a) nyílás nélküli vagy
b) csak az 54. § (6) és (7) bekezdés szerinti nyílásokat tartalmazza.
 Javasoljuk az eddigiek szerint „az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az **egyik**” előírást visszavezetni.

- 54.§ (5) *Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcsontra nélkül mért – eresz a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.*
 Hagyományos falusi, keskeny telkes, oldalhatáron álló beépítésnél, ahol elvárt az oromfalas, utcára merőleges nyeregtető az eresz átnyúlásának hiánya (az eddigi 50cm) is nagy korlátozást jelenthet a beépítésben és csonkolt aszimmetrikus eresz utcafépét eredményezhet.

- 54§ (7) *Nem telekhatáron álló tűzfalban az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűzgátló nyílászáró elhelyezhető.*
 Két, közvetlenül egymás mellett álló telekhatáron álló tűzfal esetén is javasoljuk a tűzgátló nyílászáró lehetőségét. Amíg egy tulajdonos használja, lehet átjárás, ha külön tulajdonos lesz, akkor mindegyik a saját tűzfalában le tudja zárni. További példa: iskola és a mellette levő telken zárt sorúan csatlakozó tornaterem.

- 61§ (9) *Élősövényt úgy kell létesíteni, hogy annak fenntartása a telekhatáron belül biztosítható legyen.*
 Közterületi csatlakozásnál közterületről kezelhető az élősövény.

- 78. § (3) *Az építmény közterületi homlokzati falában a földszinti nyílászáróra, ha az a közterület szintjéhez képest 2,5 méternél alacsonyabban van, rácsot felszerelni nem lehet.*
 Ez úgy értelmezendő, hogy 2,5 méter felett lehet?

- 105. § *A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha az a működés során.....*
 Javasoljuk a hőszivattyú kültéri berendezésével, és minden gépészeti berendezés kültéri egységével kiegészíteni.

- 120.§ (8) *A legalább tíz lakást kiszolgáló lépcsőház főbejárati előterét és a kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy igény esetén a biztonsági szolgálat, portaszolgálat és recepció részére helyet biztosítson.*
 Túlzó előírásnak tartjuk ezt 10 lakásszámnál előírni.

- 135. § *Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy a településképi rendelet nem állapítja meg az építési övezetekre a megengedett párkánymagasságot és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját, akkor azt – a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében – 2025. április 30-ig a helyi építési szabályzatban meg kell állapítani. A határidő eredménytelen eltelte esetén a Méptv. 83. §-a szerinti illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.*
 Milyen előírás alkalmazandó 2024. október 1. – 2025. április 30. között

2024. július 31.

Markos Anikó
KEV Építész Kamara elnöke

Szakmai vélemény

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló Korm. rendelet tervezettel kapcsolatban

A rendelet-tervezet a jelenleginél átfogóbban próbálja szabályozni a szakterületet. A tervezettel kapcsolatban az alábbi szakmai észrevételeket teszem.

1. Kissé zavaros a cím. Követelményeknek vannak szabályai, ráadásul alapszabályai? A követelmény már maga a szabály.
2. Jó lenne, ha a tervezet egyértelműen használná a fogalmakat:
 - 2.1. a címben *településrendezési követelmény* van, az 1. § (1) bekezdésben már *településrendezési előírás*;
 - 2.2. a címben *építési követelmény* van, a 2. alcímben már *építésügyi követelmény*. A két fogalom nem azonos, lásd Méptv 16. § 29. és 30. pont;
 - 2.3. ha a 2. § felsorolását összevetem az 1. § (1) bekezdésben felsoroltakkal, akkor a 2. §-ból a *területhasználat* szó hiányzik, tehát akkor az a településrendezési követelmény. Javasolt a két követelmény szerint részletezni a tervezetet, hiszen a címben megfogalmazott két követelmény nem köszön vissza az anyagban;
 - 2.4. a 2. § a) pontja a *település és a táj szerves kapcsolatát* említi, holott tudjuk, hogy a település a táj része;
 - 2.5. meglepő, hogy a tervezet rögtön az elején rögzíti az eltéréseket. Ez ugyebár egy *alapszabály-gyűjtemény*, azaz azokat be kell tartani. Néhány esetben természetesen lehetőséget kell adni az eltérésre, az is természetes, hogy azt normatív alapon kell megtenni. Nem javasolt rögtön azzal kezdeni, hogy el lehet térni. Javasolt a tervezet végére tenni.
3. Az 5. §-ban olvasható értelmező rendelkezéssel kapcsolatos észrevételek:
 - 3.1. javasolt a rendelkezéseket egy blokkba és alpontokba szedni. Máris látható lenne, hogy például a *lakórendeltetés* értelmezése kimaradt. Például a 111. pont használja a *lakófunkció* szót, de nem tudni, mi az. A 139. pont, a 166. pont és a 126. § meg *lakásról* beszél.
 - 3.2. az 5. §-ban nem meghatározott a 19. §-ban, a 20. §-ban és a 21. §-ban nevesített *nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés* rendeltetés;
 - 3.3. az 5. §-ban nem meghatározott a 21. §-ban, a 22. §-ban, 23. §-ban és a 24. §-ban nevesített *a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló* fogalom;
 - 3.4. az 5. §-ban nem meghatározott a 23. §-ban nevesített *a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös, vagy nagy zajjal járó* fogalom;
 - 3.5. az 5. §-ban nem meghatározott a 23. §-ban nevesített *kutatás-fejlesztés* rendeltetés;
 - 3.6. az 5. § 61. pontban a kerti építmény meghatározásánál javasolt pontosítás: *....és ezekkel kapcsolatos tárgyak tárolására...*;
 - 3.7. az 5. § 90. pontban a magánút meghatározásánál javasolt pontosítás: *....,amely lehet közforgalom elől elzárt és közforgalom elől el nem zárt magánút*;
 - 3.8. az 5. §-ban nem meghatározott a 34. § (6) bekezdés b) pontjában nevesített *gazdasági épület*;
 - 3.9. az 5. §-ban nem meghatározott a 34. § (7) bekezdés b) pontban nevesített *mezőgazdasággal összefüggő....* fogalom;

4. A 7. § (5) bekezdésben pontosítás javasolt. Községekben is javasolt kisvárosias lakóterület építési övezet kijelölése meglévő, sűrű beépítés esetén;
5. A 29. § (5) bekezdésében javasolt a *hálózati szerep* fogalmának meghatározása;
6. A 34. § (8) bekezdésben a *szilárd burkolatú út* fogalma pontosítandó, az ma a KRESZ-ben meghatározott fogalom;
7. Nem értelmezhető a korábbi rendelkezések tükrében a 34. § (11) bekezdésben leírtak;
8. A 127. § és az 5. § 133. pont viszonya tisztázandó;
9. A 135. §-ban meghatározott határidő nem értelmezhető. Javasolt a településterv készítése határidejének alkalmazása;
10. Javasolt a földhivatali nyilvántartás és e rendelet szerinti fogalmak összevetése. Például a tulajdoni lapon szereplő gazdasági épület (mezőgazdasági terület) rendeltetése tisztázandó.

Budapest, 2024. július 31.

Philipp Frigyes
Pest vármegyei Építész Kamara elnöke

A Kormány

.../2024. (.....) Korm. rendelete

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

A Kormány a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdésének 1. és 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt **építeni**, tájépítészeti alkotást **építeni** **létrehozni/kialakítani**, azokat **átalakítani**, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, **vagy a** tájépítészeti alkotás rendeltetését és **illetve** a rendeltetési egység számát megváltoztatni e rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.

(2) A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket együttesen kell érvényesíteni.

(3) E rendeletet a műemlékekre és műemléki sajátos helyszínekre, valamint a sajátos építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott feltételekkel – az azokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni.

(4) Ha egy adott, már beépített vagy részben beépített területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a magyar építészetéről szóló törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, az (1) bekezdés szerinti tevékenységet végezni csak a Méptv. kialakult állapothoz való illeszkedésre vonatkozó – telekalakítás esetén az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendelet telekalakításra vonatkozó – szabályainak figyelembevételével lehet.

2. Építésügyi követelmények

2. §

A telek alakítása, valamint az építmény, tájépítészeti alkotás tervezése, elhelyezése, építése, **létrehozása**, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetésének megváltoztatása, rendeltetési egységek számának megváltoztatása során gondoskodni kell

a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény, tájépítészeti alkotás környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,

b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,

[AS1] megjegyzést írt: Azért olyan nagyon sok változás nem történt, lehetne a neve akár új OTÉK is. Ez a TÉKA elnevezés nem olyan jó, éppen azért, mert van eredeti jelentése is. Kicsit erőltetett.

[AS2] megjegyzést írt: a tájépítészeti alkotást inkább **létrehozuk** vagy **kialakítjuk**, mintsem **építjük**....

[AS3] megjegyzést írt: Miért Méptv. a rövidítése az építészetéről szóló törvénynek? Miért a „magyar” szó van kihangsúlyozva? Tudjuk, hogy magyar, hiszen magyarországi tv.... Miért nem ÉPtv akkor?
ÉP= ép, egész, egészséges.???
A Méptv a mélyépítésre való asszociációt hordoz...

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- c) a település építészeti értékeinek megővéséről, az építészeti minőség javításáról,
- d) a településrendezési tervben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza, és
- e) a környezettudatosság és fenntarthatóság érvényesítéséről, valamint az építésgazdasági és a körforgásos gazdasági szempontok figyelembevételéről.

3. A rendeletről való eltérés a helyi építési szabályzatban

3. §

- (1) Az e rendeletben foglaltaktól való eltérésre a helyi építési szabályzat készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha
- a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy
 - b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész kifejezetten hozzájárul (a továbbiakban: állami főépítész eltérés).
- (2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a helyi építési szabályzat sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a helyi építési szabályzat előírásait kell alkalmazni.
- (3) E rendeletben meghatározott esetekben e rendeletről a helyi építési szabályzat csak akkor térhet el, ha az eltérés iránti igényét az önkormányzat részletesen indokolja, és az állami főépítész a záró szakmai véleményében az eltéréshez kifejezetten hozzájárul.
- (4) A (3) bekezdés szerinti állami főépítész eltérés akkor adható, ha
- a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
 - b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
 - c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
 - d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (3) bekezdésében foglaltak.

4. Az egyedi eltérés

4. §

- (1) Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)-(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérés engedélyezhető.
- (2) Egyedi eltérésre akkor van lehetőség, ha azt
- a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
 - b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
 - c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
 - d) az építési telken elhelyezendő épületek kedvezőbb településképi illeszkedése, vagy
 - e) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 57. § (6) bekezdése szerinti feltétel indokolja.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti egyedi eltérésről
- a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és
c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész

dönt.

(4) Egyedi eltérési engedély csak akkor adható, ha

a) az eltéréssel az építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében egyetért, és

b) a (3) bekezdés b) és c) pontjában foglalt esetben az országos főépítész országos főépítész véleményében támogatja az eltérést.

(5) Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó

a) terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet nagyobb,

b) beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1 méterrel lehet nagyobb,

c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m²/m² értékkel lehet nagyobb,

d) szintszámánál legfeljebb egy szinttel lehet nagyobb,

e) zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet kisebb.

(6) Az egyedi eltérés mértéke a kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma tekintetében – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 %-os is lehet.

(7) Az (5) bekezdés szerinti beépítési határértékek esetén egyszerre legfeljebb kettőtől lehet egyedi eltérési engedélyt adni.

(8) A beépítési határértékek növelésére – zöldfelület esetében csökkentésére –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának csökkentésére vonatkozó egyedi eltérési engedélyezéssel egyidejűleg a (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését – zöldfelület esetében a növelését –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését. A (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhatja az (5) bekezdéstől eltérő mértékű beépítési határérték csökkentését, zöldfelület esetén növelést is.

5. Értelmező rendelkezések

5. §

E rendelet alkalmazásában

1. *Átalakuló terület:* jelentős változással érintett vagy fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező terület.

2. *Adaptálható lakás:* épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterek és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást.

3. *Alacsony hajlásszögű tető:* olyan tető, amelynek a hajlásszöge az 5° szöveget meghaladja és hajlásszöge a 25° szöveget nem éri el.

[AS4] megjegyzést írt: Hányszor lehet eltérést engedélyeztetni? Az új eltérés engedélyeztetésénél az eredeti határérték az alap, vagy a már eltért határérték? Pl. több kör után a beépítettség akár 10-15 %-kal is eltérhet az eredetitől?
Vagy több körben minden határértéknél lehet eltérést kezdeményezni, csak kettősséval?

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

4. *Alagsor*: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.
5. *Apartment*: olyan szállás jellegű üdülő rendeltetési egység, amelynek helyiségei együttesen teszik lehetővé a pihenést, főzést, mosogatást, étkezést, tisztálkodást, illemhely-használatot.
6. *Apartmentház*: több apartmant magába foglaló épület, amely portái és szállodai szolgáltatásokkal is kiegészülhet és lakó rendeltetést – egy szolgálati lakás kivételével – nem tartalmazhat.
7. *Aula*: fedett belső udvar.
8. *Attika*: a lapostetős épület zárófödeme fölé nyúló mellvéd vagy magastetős épület tetőzete fölé nyúló díszítő mellvéd.
9. *Állagmegóvás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség, tájépítészeti alkotás kármegelőzés, kárelhárítás, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állag visszaállítását szolgáló építési tevékenység.
10. *Állattartó építmény*: haszonállatok elhelyezésére szolgáló építmény.
11. *Álmennyezet*: nem teherhordó térelhatároló szerkezet, amelyet födémre vagy fedélszerkezetekre rögzítenek.
12. *Árkád*: az építmény földszintjének a szabad tér felé jellemzően csak tartószerkezetével határolt és jellemzően hosszoldalán nyitott, közterületi kapcsolat esetén többnyire közhasználat céljára szolgáló területe.
13. *Áthajtó*: építményen átvezető, járműközlekedésre is szolgáló tér.
14. *Átjáró*: építményen átvezető, gyalogosközlekedésre szolgáló tér.
15. *Átlagos belmagasság*: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa (m^3/m^2).
16. *Átrium*: fedetlen belső udvar, -kert, amely köré a helyiségek szerveződnek.
17. *Beépítési határérték*: a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az utcai légtérarányának a gyűjtőfogalma.
18. *Befogadóképesség*: valamely területen, építményben, helyiségcsoportban, helyiségben az építmény, helyiség rendeltetése szerint megállapított mennyiségi mutatók szerint egyszerre, egy időpontban tartózkodó személyek megengedett száma, eszközök, tárgyak megengedett mennyisége.
19. *Belmagasság*: a padlószint és a fölötte lévő tartószerkezet vakolt vagy burkolt alsó síkja közötti függőleges távolság.
20. *Belső fekvésű helyiség*: közvetlen természetes szellőzéssel és közvetlen természetes megvilágítással nem rendelkező helyiség.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

21. *Diákszállás rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely hosszabb időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál az alap-, közép- vagy felsőoktatási képzésben résztvevő személyek számára.

22. *Egészségügyi rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely az egészségügy körébe tartozó fekvő- és járóbeteg ellátás, megelőző, illetve rehabilitációs ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, gyógyszerellátás, valamint egészségügyi kutatás-fejlesztés biztosítására szolgál.

23. *Egy szintes növényállomány:* a zöldfelületet csak gyepszinttel, vagy csak cserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel fedő növényzet.

24. *Előkert:* az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), az előkerti építési határvonal és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.

25. *Előlépcső:* az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, mely az épület egy szintmagasságánál kevesebbet hidal át.

26. *Előtető:* az épület homlokzatához csatlakozó, felülről zárt, oldalról nyitott építmény, amelynek fedése függesztett, konzolos vagy azt oszlopok tartják.

27. *Emeletráépítés:* meglévő építmény függőleges irányú bővítése egy vagy több emelet- szint létesítése érdekében.

28. *Ereszpárkány:* a tető legalsó, a homlokzati falsíkon túlnyúló, ereszcatornával együttes része.

29. *Erkély:* az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső tartózkodó tér.

30. *Építési határvonal:* az építési telek és telek előkertjének mélységét, oldalkertjének szélességét és hátsó kertjének mélységét meghatározó, az építési telek és telek építési helyének megállapítására szolgáló elméleti vonal.

31. *Építési hely:* az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsó kert építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető).

32. *Építési övezet:* a beépítésre szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás.

33. *Építési vonal:* az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.

34. *Építészeti érték:* az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi – építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos – építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejeződik ki.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

35. *Építményszint*: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van, ide nem értve a padlást, valamint azt a tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

36. *Fagyhatár*: a rendezett terepcsatlakozástól mért azon talajmélység, ahol a talaj nem hül tartósan 0 °C alá.

37. *Fényszennyezés*: olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban, színhatással világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is.

38. *Folyosó*: önálló rendeltetési egységek, helyiségek megközelítésére, összekapcsolására szolgáló közös használatú közlekedő.

39. *Főépület*: az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület, épületek.

40. *Földszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.

41. *Függönyfal*: az építmény tartószerkezeteihez rögzített, azok előtt folytonosan kialakított önhordó térelhatároló falszerkezet.

42. *Galéria*: helyiség légterének részleges – az alapterületének legfeljebb 50%-án és csak vízszintes szerkezettel történő – megosztásával kialakított belső (közbenső) szint, amelyen helyiség és 1,0 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

43. *Gazdasági rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely termelés, nyersanyagok felhasználása, javak előállítása, újrahasznosítása, szerelése, csomagolása, tárolása, értékesítése, szállítása és ezekkel összefüggő üzleti szolgáltatás biztosítására szolgál.

44. *Gépjárműtároló*: egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség, vagy oldalról nyitott, fedett építmény.

45. *Három szintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

46. *Hátsókert*: az építési teleknek és teleknek a hátsó telekhatár – saroktelek esetén oldalhatár –, a hátsókerti építési határvonal – saroktelek esetén az oldalkerti építési határvonal – és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.

47. *Helyi építészeti értékvédelem*: a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása.

48. *Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely jellemzően az adott településrészen élő lakosság napi fogyasztási cikkekkel történő ellátását szolgálja.

49. *Hitéleti rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely a vallási közösség vallási vagy azzal közvetlenül összefüggő más tevékenységéhez kapcsolódó használati célját szolgálja.

[AS5] megjegyzést írt: Ez eddig csak kereskedelem, egyéb szolgáltatás nem lehet pl. mosoda, újságos/posta, fodrász, hulladékgyűjtőpont, stb.

Javaslat:

olyan kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetés, amely kifejezetten és jellemzően az adott településrészen élő lakosság napi, illetve legalább havi szinten felmerülő igényeinek kielégítését szolgálja

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

50. *Homlokzat*: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti része.

51. *Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség*: olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan négy óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a négy órát nem éri el azzal, hogy lakás és szállás jellegű rendeltetés esetén a nappali vagy nem nappali tartózkodásra szolgáló szoba, konyha és étkező huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek minősül.

52. *Ikerház*: két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

53. *Igazgatási rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási, hivatali, hatósági feladatok ellátására szolgál.

54. *Ipari rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál.

55. *Iroda céljára előkészített terület*: iroda rendeltetésű épületben lévő, a használatba vett épületrésztől a tűzvédelmi követelményeknek megfelelően lehatárolt, használatra nem alkalmas épületrész, amely

- a) a használatba vett terület igénybevétele és a tartószerkezetek változtatása nélkül a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tehető,
- b) a szabadból vagy közös közlekedőből önállóan megközelíthető,
- c) az alapvető biztonságot nyújtó szerkezetekkel rendelkezik,
- d) a rendeltetészerű és biztonságos használatához szükséges közműcsatlakozással, valamint a központi gépészeti berendezésekhez, tűzvédelmi rendszerhez történő csatlakozással rendelkezik.

56. *Irodai rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely ügyintézés, ügykezelés, igazgatás, szellemi szolgáltatási tevékenység biztosítására szolgál.

57. *Járda*: a telken vagy építési telken belül az építmény megközelítésére, körüljárására szolgáló, szilárd burkolatú gyalogút vagy a közútnak a gyalogosok közlekedésére szolgáló, az úttesttől jellemzően szegéllyel elválasztott vagy körülhatárolt, szilárd burkolatú része.

58. *Járófelület*: emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára alkalmas felület.

59. *Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely anyagi és szellemi termékek, szolgáltatások értékesítésének, tárolásának biztosítására szolgál, ideértve az üzemanyagtöltő állomást is.

60. *Kerítés*: a telek területét a közterülettől, a telek közhasználat céljára átadott területétől, illetve a szomszédos telkek területétől vagy a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térben elválasztó, lehatároló építmény.

61. *Kerti építmény*: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló építmény.

62. *Két szintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gye- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gye- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

63. *Kis méretű örökzöld*: kifejlett állapotában 2 m-nél alacsonyabb örökzöld lomb- pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

64. *Kis lombkoronájú fa*: kifejlett állapotában legfeljebb 7,5 méter magasságot elérő lombhullató fa.

65. *Komposzttoalett*: vízöblítés nélküli illemhely, amelyben a fekáliát, valamint a szerves háztartási és kerti hulladékot zárt, hőszigetelt és szellőzéssel ellátott tartályban adalékanyag hozzáadásával, komposztálással humusszá alakítják.

66. *Korszerűsítés*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának, energiahatékonyságának növelése érdekében végzett építési tevékenység.

67. *Környező terepszint*: a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.

68. *Közepes méretű örökzöld*: kifejlett állapotában 2-4 m közötti magasságú örökzöld lomb-, pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

69. *Közepes lombkoronájú fa*: kifejlett állapotában legalább 7,5 méter, legfeljebb 12 méter magasságot elérő lombhullató fa.

70. *Középfolyosó*: olyan folyosó, amelynek mindkét hosszanti oldalát helyiségek, helyiségcsoportok határolják.

71. *Középmagas építmény*: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 m és 30,0 m között van.

72. *Közhasználatú terület*: a közterület, valamint a nem közterületi ingatlan közhasználat célját szolgáló területrésze az önkormányzattal kötött szerződés alapján, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek, és amelynek használati joga a közterületével azonos.

73. *Közkert*: egy meghatározott fő funkciót szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

74. *Közmű*: termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési, belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki.

75. *Közműpótló műtárgy*: a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.

76. *Közösségi szórakoztató rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság szervezése és tartása, művelődés, szórakoztatás biztosítására szolgál.

77. *Közpark*: több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

78. *Köztárgy*: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló közcélú műtárgy.

[AS6] megjegyzést írt: A lombkorona meghatározásánál nem csak a magasság, hanem a kifejlett egyedre jellemző lombkorona átmérője is fontos! Épp a telepítésnél inkább ez veendő figyelembe!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

79. *Közüzemi szolgáltatás*: külön törvény alapján termékértékesítési vagy szolgáltatásnyújtási kötelezettség hatálya alá tartozó vállalkozás által e kötelezettség alapján nyújtott közszolgáltatás.

80. *Közvetett természetes megvilágítás*: közvetlen természetes megvilágítású helyiségen, helyiségrészen keresztül történő megvilágítás.

81. *Közvetlen természetes megvilágítás*: külső térelhatároló szerkezetben kialakított, bevilágításra szolgáló felületen keresztül történő nappali megvilágítás.

82. *Közvetlen természetes szellőzés*: közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárón vagy szellőzőkürtőn, szellőzőcsatormán keresztül történő gravitációs légsere.

83. *Kulturális rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely kiállítás, előadás, rendezvény szervezése és tartása, ismeretterjesztés, művelődés, egyéb szórakoztatás biztosítására szolgál, ideértve a cirkuszi előadás állandó helyszínen történő biztosítását.

84. *Lakótelep*: beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján, egyidejűleg vagy 10 éven belül megépült olyan lakóépületek csoportja, amely a szükséges közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúrával együtt valósult meg.

85. *Lapostető*: olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 5 °.

86. *Légakna*: közel azonos légszennyezettségű helyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, határfalakkal határolt, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.

87. *Légudvar*: helyiségek közvetlen természetes szellőzésére és megvilágítására szolgáló, épületszárnyakkal, határfalakkal körülhatárolt belső udvar, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.

88. *Lépcsőkar szabad szélessége*: a lépcsőkorlátok, vagy a lépcsőkorlát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság, amelyet a lépcsőfelvonó csukott szerkezeti mérete nem csökkenthet.

89. *Loggia*: az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémekkel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

90. *Magánút*: a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló magánterület.

91. *Magastető*: olyan tető, amelynek hajlásszöge 25° vagy azt meghaladó mértékű.

92. *Megújuló energiaforrás*: megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aerotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia.

93. *Megújuló energiaforrás műtárgya*: olyan helyhez kötött berendezés, amely megújuló energia termelését szolgálja.

94. *Melléképítmény*: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékártály-tároló,
- d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény, pergola,
- f) háztartási célú kemence, húsüstölő, zöldségverem,
- g) állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- k) szolgáltató automata.

95. *Melléképület*: a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.

96. *Mellvéd*: a kiesést, leesést megakadályozó tömör épületszerkezetű korlát, amelyet díszítő nyílások tagolhatnak.

97. *Mezőgazdasági birtoktest*: a mezőgazdasági birtokközpontozhoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.

98. *Mélygarázs*: terepszint alatti építményként, építményrészként létesített gépjárműtároló.

99. *Mikromobilitási eszköz*: emberi erővel, elektromos motorral vagy ezek kombinációjával hajtott közlekedési eszköz, amely 350 kg össztömegnél kisebb súlyú és 25 km/h-nál nagyobb sebesség elérésére nem képes.

100. *Munkásszállás rendeltetés*: hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely, elsődlegesen munkavállalók számára.

101. *Műszakilag indokolt rendezett terep*: a magassági szintvonalak alapján az építési telekre és telekre megállapított magassági érték.

102. *Nagy lombkoronájú fa*: kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot elérő lombhullató fa.

103. *Nagy méretű örökzöld*: kifejlett állapotában 4 m-nél magasabb örökzöld lomb-, pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

104. *Nevelési, oktatási rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely gyermeknevelés, az alap-, közép- és felsőfokú oktatási tevékenység, szakképzés és felnőttképzés, valamint továbbképzés biztosítására szolgál.

105. *Nyomvonal jellegű építmény*: a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellétesítmény, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.

106.*Nyúlványos telek*: a telektömbön belüli olyan telek, amely csak – elsődlegesen ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllal kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.

107.*Olaszlépcső*: ahol a belépő szélessége kiegészül egy lépéstávolság egész számú többszörösével, azaz „ $2m+s = 60-64 + n*60-64$ ”.

108.*Oldalkert*: az építési teleknek és teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala, valamint az elő- és hátsókert között fekvő területe.

109.*Oromfal*: a magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmentve lehatárolja.

110.*Önálló építmény*: független építményszerkezetekkel, valamint vezetérendszerrel és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény.

111.*Önálló lakóépület*: a közös használatú helyiségeken kívül kizárólag lakófunkciót és az azt kiszolgáló helyiségeket tartalmazó épület.

112.*Önálló parkolóterület*: nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

113.*Önálló rendeltetési egység*: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.

114.*Összes hasznos alapterület*: az összes építményszint hasznos alapterülete.

115.*Összes szintterület*: a telken a meglévő és létesülő építmények szintterületi összege.

116.*Övezet*: a beépítésre nem szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatnak megfelelő besorolás.

117.*Padlószint*: földmészerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.

118.*Parapetmagasság*: a padlószint és az ablaknyílás könyöklője közötti távolság.

119.*Parkolóház*: a szintterületének több mint felében egyszerre több gépjármű tárolására szolgáló építmény.

120.*Pergola*: olyan árnyékoló funkciójú melléképítmény, amely felülről és oldalról nyitott és növényvel befuttatható.

121.*Pinceszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

122.*Raktár, raktározás és logisztika rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely a gyártáshoz, nagykereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó termékek, javak tárolásának, csomagolásának biztosítására szolgál.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

123.*Rendeltetés-módosítás:* az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása építési tevékenységgel vagy anélkül.

124.*Rendeltetésváltás:* a rendeltetés-módosítás és a rendeltetési egységek számának megváltozása.

125.*Rendezett terep:* az építési telek és a telek terepszintjének terv szerinti vagy megvalósult végleges terepalakulata.

126.*Saroktelek:* olyan telek, amelynek van legalább két egymáshoz csatlakozó, egymással 45°–135° szöget bezáró, különböző közterületekhez csatlakozó homlokvonala azzal, hogy térjellegű közterület mentén fekvő telek esetén, a térhez csatlakozó nem egyenes homlokvonallú telek is sarokteleknek minősül.

127.*Sport rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál.

128.*Szabad belmagasság:* az az előírt legkisebb belmagasság, amelybe a határoló faltól vízszintesen mért 0,20 m-es sávon belül, a padlótól mért 1,90 m magasság felett beálló épületszerkezet vagy rögzített vezeték nem számít bele.

129.*Szabad keresztmetszet:* amelybe a világítótest kivételével épületszerkezet, beépített berendezés, vezeték vagy más szerkezet nem állhat be.

130.*Szabadlépcső:* építményhez közvetlenül kapcsolódó, legalább egy oldalról nyitott lépcső.

131.*Szabad méret:* a helyiség azon alaprajzi mérete, amelybe épületszerkezet, beépített berendezés, vezeték vagy más szerkezet nem állhat be.

132.*Szabályozási vonal:* a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben övezethatár is.

133.*Szállás jellegű rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő kényelmi és ellátási szolgáltatás nyújtására szolgál.

134.*Szintkülönbség:* az egymás feletti padlószintek közötti függőleges távolság.

135.*Szintmagasság:* az építmény főbejárata – bejárati előlépcsője – előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.

136.*Szintterület:* az összes építményszint bruttó alapterülete.

137.*Szintterületi-mutató:* az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.

138.*Szociális rendeltetés:* olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapelállítás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az idősellátás és – gondozás biztosítására szolgál.

139.*Szolgálati lakás:* az épületben dolgozó személyzet számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

140. *Szolgáltató automata*: olyan kültéren vagy beltéren elhelyezett elektromechanikai berendezés, amely szolgáltatás igénybevételét teszi lehetővé, ideértve a csomag-, a bank- és az üvegviszaváltó automatát is.

141. *Szomszédos telek*: a telekkel érintkező, azzal közös telekhatár-szakasszal rendelkező telek.

142. *Telek beépített területe terepszint felett*: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági területeken, a gazdasági területeken és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú üvegház és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó

ba) tornác területét,

bb) előlépcső, előtető, ereszpárkány és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét, és

bc) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

143. *Telek beépített területe terepszint alatt*: a telken található terepszint alatti építmények, építményrészek bruttó alapterületének összessége.

144. *Telek homlokvonala*: a teleknek a közterülettel vagy az ingatlan-nyilvántartásban magánútként nyilvántartott telekkel közös határvonala.

145. *Telek legnagyobb beépítettsége*: a telek beépített területének a telek teljes – nyilvános telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.

146. *Telek zöldfelülete*: a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége.

147. *Telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület*: műanyag gyeprács, zöldtető, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.

148. *Telepítési távolság*: építmények egymással átfedésben lévő homlokzatainak vagy homlokzatszakaszainak külső síkja között vízszintesen mért legkisebb távolság.

149. *Településközpont*: a településnek vegyes területhasználatú, sűrűn beépített központi területe – ideértve elsődlegesen a települési jelentőségű igazgatási és üzleti központot –, amelynek használata nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

150. *Települési alközpont*: a településközponttól távolabb, jellemzően a több történeti településrészből álló település eredeti településrészi központja, amely a településközpont tehermentesítését is szolgálja. Ide tartoznak a meglévő vagy tervezett, a településközponttól távolabb elhelyezkedő intermodális szerepű területek is.

[AS7] megjegyzést írt: MIÉRT????? Ez is az épülettömeg része.

[AS8] megjegyzést írt: Ez így nem jó, mert az azon túlnyúló rész pedig beszámít?

Javaslat: „előlépcső, előtető, ereszpárkány és függőfolyosó vízszintes vetületét, ha az épület tömegétől kiálló részei a homlokzati faltól legfeljebb 1,50 m-t nyúlnak ki.

Ha ennél jobban kiáll, akkor már jelentős épülettömeg, számíthatjon be!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

151. *Település rehabilitáció:* elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a korak megfelelő színvonalra emelése.

152. *Település rekonstrukció:* zömében elavult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül, és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a használat szerinti igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.

153. *Település revitalizáció:* a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész újraélesztése a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetismódosítással.

154. *Teljes értékű zöldfelület:* a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg, valamint az állandó vízborítottsággal rendelkező természetes vízfelület (patak, tó), illetve az állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.

155. *Terasz:* a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőjéhez közvetlenül kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér, azzal, hogy a fedett terasz beszámít a telek beépítettségébe.

156. *Terepcsatlakozás:* az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó műszakilag indokolt rendezett terep vagy járda érintkezési vonala.

157. *Tereplépcső:* épülethez nem csatlakozó, a végleges rendezett terep részeként kialakított szabadtéri lépcső.

158. *Terepszint alatti építmény:* olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.

159. *Tetőfelépítmény:* a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész azzal, hogy

a) a felvonó gépház, a lépcsőház tetőkijárata és a gépészeti takarófal tetőfelépítménynek minősül,

b) a kémény, az antenna és a tetősíkban fekvő ablak nem minősül tetőfelépítménynek.

160. *Tetőtér:* az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.

161. *Tetőtér-beépítés:* tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, amely nem jár bővítéssel.

[AS9] megjegyzést írt:

MI a különbség a tornác és a fedett terasz között?

Ha a fedett terasz csak 2 m széles, akkor tornácnak nevezzük és akkor nem számít be a beépítettségbe?

És ha elé teszünk egy 1,5 m széles pergolát is, akkor azzal együtt a 3,5 m széles terasz, ami 2 m szélességben fedett, 1,5 szélességben „csak” árnyékol, azt nem kell beszámítani a beépítettségbe, mert az egy tornác + melléképítmény: kerti pergola?

És ha ez a teljes homlokzat előtt húzódik, akkor még inkább indokolt, hogy nem kell beszámítani????

[AS10] megjegyzést írt: A bővítés mire értendő?

Alapterületre vagy tetőtérfogatra?

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

162. *Tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy*: olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

163. *Tornác*: oszlopokkal, pillérekkel, boltívekkel alátámasztott, fedett, legfeljebb 2,0 méter széles, az épület legalább egyik homlokvonalához csatlakozó oldalirányból nyitott közlekedő tér, amely alatt és fölött nincs beépített terület.

164. *Tömegtartózkodásra szolgáló építmény*: olyan építmény, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.

165. *Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség*: egyidejűleg 300 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség.

166. *Tulajdonosi lakás*: az üzemeltető vagy a tulajdonos számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész.

167. *Tűzfal*: a vonatkozó műszaki követelménynek megfelelő tűzállósági határértékű, A1 tűzvédelmi osztályú térelhatároló folytonos függőleges falszerkezet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy az általa elválasztott tűzszakaszok vagy építmények egyikének állékonyságvesztése, illetve az ebből adódó oldalirányú erőhatás esetén is megőrizze tűzterjedést gátló képességeit.

168. *Utcai légtérarány*: a megengedett legnagyobb párkánymagasság és előkert nélküli beépítés esetén a kapcsolódó közterület átlagos szélességének, előkertes beépítés esetén a kapcsolódó előkerti építési határvonalak közötti távolság aránya.

169. *Úszótelek*: a Méptv. szerinti tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek.

170. *Üdülő rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az időszakos pihenés, a nem életvitelszerű ott-tartózkodás biztosítására szolgál.

171. *Üvegház és fóliasátor*: növény vagy gomba termesztésére szolgáló, épületszerkezettel vagy fóliával határolt építmény.

172. *Vegyes rendeltetésű épület*: több eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület.

173. *Vendéglátó rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely ételek, italok helyben fogyasztását és ezzel összefüggő szórakoztatás vagy más szolgáltatás nyújtás lehetőségét biztosítja.

174. *Vezetékrendszer*: egy vagy több villamos vagy információtechnikai vezeték (kábelekből, sínekből, ideértve az optikai kábeleket is), épületgépészeti vagy technológiai csővezeték, ezek rögzítésére szolgáló eszközök, valamint ezek mechanikai védelmének együttese.

175. *Villamos kezelőhelyiség*: villamos berendezés (transzformátor-, főkapcsoló és akkumulátor) elhelyezésére szolgáló helyiség.

176. *Zárfödém*: beépített tetőtér vagy padlástér nélkül kialakított, vagy terepszint alatti építmény, építményrész, épület legfelső használati szintjét lefedő födém.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

177.*Zöldfal*: épület homlokzatához rögzített, mesterségesen létrehozott vagy homlokzatra futtatott jellemzően sík, 20 foknál nagyobb lejtésű, növényzettel fedett felület, tartó- és futtatószerkezetével, ültetőközeggel együtt.

178.*Zöldtető*: mélygarázs, épület, egyéb építmény épített födém szerkezetén mesterségesen létrehozott, jellemzően sík, de maximum 20 fokos lejtésű, növényzettel fedett felület, a legfelső szigetelőréteg fölött kialakított egyéb technikai rétegekkel és ültetőközeggel együtt.

II. Fejezet

TERÜLETHASZNÁLAT A TELEPÜLÉSEEN

6. Az általános területhasználat

6. §

(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) közigazgatási területét építési szempontból

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe kell sorolni, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége 10 % vagy 10% feletti, és
- b) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – nem éri el a 10%-ot.

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület esetén a megengedett beépíttség felső határától – ha az állami főépítész záró szakmai véleményében az eltéréshez hozzájárul – a helyi építési szabályzat nagyobb értéket is megállapíthat. E rendelkezést a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén nem lehet alkalmazni.

(3) Az közigazgatási terület beépítésre szánt területe általános használata szerint lehet

1. nagyvárosias lakóterület,
2. kisvárosias lakóterület,
3. kertvárosias lakóterület,
4. falusias lakóterület,
5. településközponti vegyes terület,
6. intézményi vegyes terület,
7. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
8. általános gazdasági terület,
9. ipari gazdasági terület,
10. egyéb ipari gazdasági terület,
11. üdülőházas üdülőterület,
12. hétvégi házas üdülőterület vagy
13. különleges beépítésre szánt terület, a 27. § alapján.

(4) Az közigazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet

1. közúti közlekedési terület,
2. egyéb közlekedési terület,
3. közműelhelyezési terület,
4. hírközlési terület,
5. közpark zöldterület,
6. közkert zöldterület,
7. védelmi célú erdőterület,
8. rekreációs célú erdőterület,

[AS11] megjegyzést írt: Ez így sokkal szebb/ korrektebb...

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

9. egyéb erdőterület,
 10. kertes mezőgazdasági terület,
 11. általános mezőgazdasági terület,
 12. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
 13. vízgazdálkodási terület,
 14. természetközeli terület vagy
 15. különleges beépítésre nem szánt terület, a 39. § alapján.
- (5) A (3) és (4) bekezdésben foglalt általános használatok mellett – a különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területen kívül – egyéb általános használat csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Vízparti Terv) hatálya alá tartozó területen állapítható meg. A fővárosi rendezési szabályzat a (3) és (4) bekezdésben meghatározott általános használat szerinti területeket a helyi adottságoknak megfelelően tovább bonthatja.

7. A sajátos területhasználat

7. §

- (1) A helyi építési szabályzatnál a 6. § (3) és (4) bekezdésében – a kerületi építési szabályzatnál a fővárosi rendezési szabályzatban – meghatározott általános területhasználatokon belül a helyi adottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik.
- (2) A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.
- (3) A 6. § (3) és (4) bekezdése szerinti általános használatú területek településfejlesztési tervben jelölt területeit a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre kell tagolni, ide értve a meglévő és a tervezett területeket is.
- (4) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíttességük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.
- (5) Községek közigazgatási területén nagyvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület építési övezet nem jelölhető ki.
- (6) A területi adottságok figyelembevételével a helyi építési szabályzatban egy adott területre egymás felett, térben elválasztva egyidejűleg legfeljebb kettő sajátos használat szerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet is megállapítható azzal, hogy ezek egymás használatát nem korlátozhatják és nem lehetetleníthetik el. Térben elválasztott többszintűség esetén építési tevékenységet végezni, valamint telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet.
- (7) A szabályozási tartalékterülettel érintett területeken meghatározásra kerül az építési jogot keletkeztető építési övezet vagy övezet, és a fejlesztési akcióterület kijelöléssel összhangban a terület távlati általános használat, ami építési jogot nem keletkeztet.
- (8) Kerületi építési szabályzatban építési övezet és övezet a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértékét és egyes területek beépítési magasságát meghatározó fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell meghatározni.

8. Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei

8. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) Az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza azzal, hogy a beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell.
- (2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetekben a terepszint alatti beépítettség megegyezik a terepszint feletti beépítettséggel.
- (3) Az övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.
- (4) A műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településtervezés készítése és módosítása során adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervezés készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.
- (5) A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni
 - a) beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértékét és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, és
 - c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.
- (6) Az 1. mellékletben szereplő beépítési határértékeknél a helyi építési szabályzat
 - a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,
 - b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az eltéréshez az állami főépítész a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.
- (7) A helyi építési szabályzat – a beépítési határértékek között – megállapíthatja a szinterületi mutató megengedett legnagyobb értékét és az építmények legmagasabb pontját is.
- (8) A beépítési határértékek meghatározása során, a település sajátosságainak megfelelően megengedett szintszám és utcai légtérarány is megállapítható a településtervezésben.
- (9) A helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-kal növekszik új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítésmű tartószerkezete kizárólag – természetes építési anyagnak minősülő – termésköböl, fából, agyagból, szalmából vagy vályogból készült és készül.

9. A beépítési magasság meghatározása és a szinterület számítása

9. §

- (1) A párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja együttesen az épület beépítési magassága.
- (2) A párkánymagasság az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső záróféldém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság azzal, hogy lapostetős épület esetében az attika 0,8 m magasságát meghaladó része beleszámít a párkánymagasságba.
- (3) Lejtős terepen a párkánymagasság értéke az épülethez csatlakozó lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez viszonyított érték.
- (4) Az épület legmagasabb pontja az épületnek a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez, továbbá valamely magas ponthoz vagy valamely síkhoz viszonyított, a helyi építési szabályzatban megállapított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és villámhárító figyelmen kívül hagyandók.
- (5) A beépítési magasság meghatározásánál a 2. melléklet 1-5. ábráját kell figyelembe venni.

[AS12] megjegyzést írt:

Ez teljesen logikátlan!

A két dolog, a beépíthetőség mértéke és a felhasznált építőanyag nem függhet egymástól! Két különböző dolog.

A természetes anyagok használatát más módon kell ösztönözni: pl. adókedvezmény.

1.

Mivel nem mindenhol engedhető meg ezen anyagok használata, ezért ez általánosan így nem fogalmazható meg. Bizonyos esetekben egyáltalán nem is használható pl. zártosú városi szövetben szalmaház?

2.

Másrésről:

Ha azért van a kedvezmény, mert a falszerkezet vastagabb, akkor sem ennyi pluszt kellene adni, max 5 %-ot. (Mondjuk 45 cm általános falszerkezet helyett 60 cm széles kell épülnön)

Itt kikötésként azt is beleírnám, hogy tartószerkezete és hőszigetelése is kizárólag természetes építési anyagnak minősül.

(Most is épülnek fa tartószerkezetű könnyűszerkezetes házak, melyek a falszerkezetben és rátett külső hőszigeteléseként is ps hab hőszigetelést kapnak és mellé beépítik a műanyag ablakot...ettől még nem lesz környezetbarátabb, fenntarthatóbb és magyarabb.)

3. Fontos az építészeti minőség, ezt hangsúlyozzák az új építésügyi tv-ek. Mivel ezen természetes anyagok vályog-szalmaház technológiája nem megfelelően kidolgozott még, a vonatkozó előírások, szabványok sem egyértelműek vagy talán nincsenek is ez a nagy támogatás korainak tűnik.

10. §

(1) A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani

- a) a rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 2 x 3 méter nagyságú erkély,
- b) rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 6 m² hasznos alapterületű loggia,
- c) a függőfolyosó,
- d) a tornác,
- e) a szabadlépcső,
- f) a fedetlen terasz és belső udvar,
- g) a légudvar,
- h) a légakna,
- i) az árkád,
- j) az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész bruttó alapterületét.

(2) Ha a fővárosi rendezési szabályzat a szintterületi átlagérték számításáról külön rendelkezik, a kerületi építési szabályzat a szintterületi mutatót ezzel összhangban állapítja meg.

10. A közművesítettség mértéke

11. §

(1) A helyi építési szabályzat a közműellátás mértékét és módját

- a) az építési övezetek és övezetek csoportjára vagy
 - b) az építési övezetre és övezetre
- állapítja meg.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

- a) teljesen közművesített, ha
 - aa) az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő),
 - ab) az ivóvíz,
 - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és
 - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
 - b) részlegesen közművesített, ha
 - ba) a villamos energia,
 - bb) az ivóvíz, és
 - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
 - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
 - c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
 - d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.
- (3) A közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet.

11. A település zöldinfrastruktúra ellátottsága

12. §

[AS13] megjegyzést írt: Lásd korábban...

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) A településnek – a Méptv.-vel összhangban – a településtervében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről.

(2) A zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

(3) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a településtervben, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg gondoskodnia kell a település zöldterületi ellátottságáról olyan módon, hogy

a) a nagyvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület, intézményi vegyes terület esetében az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 10%-ának megfelelő, de legalább 300 m²,

b) a kisvárosias lakóterület esetében az az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 8%-ának megfelelő, de legalább 300 m², és

c) a kertvárosias lakóterület esetében az az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 5%-ának megfelelő

zöldterület övezetet jelöl ki.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott zöldterületet a település közigazgatási területén belül kell kijelölni, és a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(5) A zöldterület kijelöléstől el lehet tekinteni, ha a (3) bekezdés szerinti mértékben és az (4) bekezdés szerinti távolságon belül van olyan zöldterület, amely az új beépítésre szánt terület zöldfelületi ellátottságát biztosítani tudja. Ennek igazolását a településterv alátámasztó munkarésében kell igazolni.

12. Új beépítési szánt területek kijelölésének egyéb követelményei

13. §

(1) Új beépítésre szánt területnél – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,5 m széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(2) A Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha

a) a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a település megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, valamint többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és

c) az önkormányzat vállalja az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

[AS14] megjegyzést írt: ????

Javaslat: az új lakóterület területének.....%-ban rekreációs zöldfelület kijelölését (pihenőpark, játszótér, közösségi sportolási terület, stb.) esetleg... és a kijelölt rekreációs terület 50 %-ának használatra alkalmas, tényleges kialakítását.

13. A területek, építmények használata, rendeltetése

14. §

(1) Az egyes területek általános használatához kapcsolódó, elhelyezhető fő- és egyéb rendeltetést a 15-39. § tartalmazza, amelyet a helyi építési szabályzatban a sajátos használat szerinti építési övezet, övezet lehatárolásakor, valamint az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározásakor figyelembe kell venni.

(2) A települési önkormányzat helyi építési szabályzatában – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többlet rendeltetést is megállapíthat a (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, és az e rendelet szerinti egyéb rendeltetéseket kizárhatja a (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén.

(3) Ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetben, övezetben elhelyezhető épület több rendeltetést is tartalmazhat. Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyi építési szabályzat megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.

(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többlet rendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többlet rendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a helyi építési szabályzatban való eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul,

b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és

c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használatához kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg, és a helyi építési szabályzatban való kizáráshoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.

(5) Lakórendeltetés lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg.

(6) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerint elhelyezhető épület rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

14. Nagyvárosias lakóterület

15. §

(1) A nagyvárosias lakóterület magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) vendéglátó,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A nagyvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.

(5) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

15. Kisvárosias lakóterület

16. §

(1) A kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésén kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) igazgatási, iroda és
- g) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A kisvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.

(5) A kisvárosias lakóterületen legalább 600 m² telekméret esetén minden 50 m² telekterület után egy önálló rendeltetési egység elhelyezhető.

(6) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

16. Kertvárosias lakóterület

17. §

[A515] megjegyzést írt:

Ezt lehet, hogy a fogalommagyarázatban pontosítani kellene: mi az, hogy hulladék elhelyezésére szolgáló építmény? A melléképítmények között szerepel a hulladéktartály tároló? Ez valószínűleg nem ugyanaz, de nem derül ki pontosan.....

De elhelyezhető pl. hulladékgyűjtő pont? Pl. Különálló üveg visszaváltó építmény? Vagy egyéb hulladékgyűjtő építmény. Éppen nagyvárosias lakóterületen igény lehet rá, hogy ilyenek létesüljenek az egyéni tárolás helyett.... (a gyűjtés is a hulladékkezelés része...)

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) vendéglátó,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű és
 - f) sportegyéb rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.
- (4) A kertvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.
- (5) A kertvárosias lakóterületen a minimális telekméret 600 m².
- (6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
- (7) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
 - b) üzemanyag-töltő állomás,
 - c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
 - d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - e) parkolóház,
 - f) a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló építmény, és
 - g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

17. Falusias lakóterület

18. §

- (1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:
 - a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) vendéglátó,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - h) sportegyéb rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.
- (4) A falusias lakóterületen a minimális telekméret 900 m².

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(5) A falusias lakóterületen építési telkenként a lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet.

(6) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyagöltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóház, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

18. Településközponti vegyes terület

19. §

(1) A településközponti vegyes terület – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport és
- g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A településközponti vegyes területen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m²-t, kivéve, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.

(4) Lakóépület elhelyezése esetén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60%.

(5) Lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.

(6) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyagöltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
- e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

19. Intézményi vegyes terület

20. §

(1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű, munkásszállás,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

f) sport,

g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és

h) parkolóház

rendelitetést tartalmazhat.

(3) Az intézményi vegyes területen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(4) Az intézményi vegyes területen önálló lakóépület nem helyezhető el, az egyéb épületben a lakások összes területe nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 25%-át.

(5) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyagtöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

20. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

21. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,

b) iroda,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és

e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendelitetést tartalmazhat.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

21. Általános gazdasági terület

22. §

(1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –,

b) iroda,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és

f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

rendeltestést tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(4) Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

22. Ipari gazdasági terület

23. §

(1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben az ipari gazdasági terület tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari építményeket is.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár, és
 - c) kutatás-fejlesztés
- egyéb rendeltetés tartalmazhat.

(3) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

23. Egyéb ipari gazdasági terület

24. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl

- a) iroda,
 - b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, és
 - d) kutatás-fejlesztés
- egyéb rendeltetés tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

24. Üdülöházaz üdülőterület

25. §

(1) Az üdülöházaz üdülőterületen olyan, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülöházaz üdülőterületen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl

- a) az üdülöházaz üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- c) vendéglátó,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti és
- f) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben azok a helyi igények ellátását szolgálják és arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az üdülőházas üdülőterületen a kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(5) Az üdülőházas üdülőterületen belül önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet.

(6) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) parkolóház,
- f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és
- g) építőanyag-kereskedelem.

25. Hétfégi házas üdülőterület

26. §

(1) A hétfégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magába. A hétfégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) A helyi építési szabályzat a hétfégi házas üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak.

(3) A hétfégi házas üdülőterületen a kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(4) A hétfégi házas üdülőterületen közösségi szórakoztató és lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(5) A hétfégi házas üdülőterületen nem helyezhető el:

- a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,
- d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) parkolóház,
- f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és
- g) építőanyag-kereskedelem.

26. Különleges beépítésre szánt terület

27. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken
- az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre,
 - a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy
 - településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak

azzal, hogy a beépítésre szánt különleges terület célját és fajtáját a településtermben, a sajátos használat szerinti építési övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg

- a nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület,
 - a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,
 - a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
 - az oktatási központok területe,
 - az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
 - a nagyterjedésű sportolási célú terület,
 - üdülőtábor,
 - a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
 - az állat- és növénykert területe,
 - a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,
 - a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
 - a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
 - a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a kikötő és a repülőtér területe,
 - a temető területe,
 - a mezőgazdasági üzemi terület,
 - az egyéb, e fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre szánt területen a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.
- (4) Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozónak tekintendők.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e rendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

27. A közúti közlekedési terület

28. §

(1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel –, a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az átereszt, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közút elhelyezése céljára – amennyiben kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

- gyorsforgalmi út (autópálya, autót) esetén 60 m,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- b) főút esetén 40 m,
 - c) országos mellékút esetén 30 m,
 - d) helyi gyűjtőút esetén 22 m,
 - e) kiszolgálóút esetén 12 m,
 - f) mezőgazdasági út esetén 6 m,
 - g) kerékpárút esetén 3 m,
 - h) gyalogút esetén 3 m.
- (3) A közlekedési terület szélességét helyi gyűjtőút, kiszolgálóút és gyalogút kialakult állapota esetén – a (2) bekezdéstől eltérően – a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.
- (4) A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, az akadálymentes gyalogosközlekedést, valamint a közművek elhelyezését.
- (5) A (2) bekezdés a)-c) pontja szerinti közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el azzal, hogy lakás – egy szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (6) A (2) bekezdés d), e), g) és h) pontja szerinti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.

28. Az egyéb közlekedési terület

29. §

- (1) Az egyéb közlekedési terület a kötőpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. A helyi építési szabályzat a közforgalom elől el nem zárt magánutat egyéb közlekedési területbe sorolhatja.
- (2) A vasút elhelyezése céljára – amennyiben kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:
- a) kétvágányú vasút esetén 20 m,
 - b) egyvágányú vasút esetén 10 m.
- (3) Az egyéb közlekedési területen – magánút kivételével – a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el azzal, hogy lakás – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (4) A magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia.
- (5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút legkisebb szélessége
- a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 m,
 - b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 m.
- (6) Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméretnek az építési övezet és övezet előírásának meg kell felelnie.
- (7) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül. Két oldalról magánúttal, vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.
- (9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek, telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható.
- (10) Magánúton épület nem helyezhető el.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(11) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

(12) Amennyiben a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közterület számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.

29. A közműelhelyezési terület

30. §

A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen csak a közműellátás céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok közmű-elhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

30. A hírközlési terület

31. §

A hírközlési terület a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

31. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület

32. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.

(2) A zöldterület övezeteinek

a) közterületről közvetlenül akadálymentesen megközelíthetőnek és

b) legalább egy részének akadálymentesen használhatónak kell lennie.

(3) A közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(4) A közkert zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.

(5) A zöldterület övezeteiben lakás nem helyezhető el.

(6) A zöldterület övezeteiben csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.

(7) A zöldterület zöldfelületének legalább 60%-át teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.

32. A védelmi célú erdőterület, a rekreációs erdőterület és az egyéb erdőterület

33. §

(1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, a vadgazdálkodást, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) Az erdőterület általános használata szerint lehet

a) védelmi célú erdőterület,

- b) rekreációs erdőterület vagy
- c) egyéb erdőterület.

(3) Védelmi célú erdőterület az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

(4) A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2% lehet.

(5) Rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni.

(6) Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hiteleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(7) Egyéb erdőterületbe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdőket, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdőket és a vízgazdálkodási célú erdőket kell sorolni.

(8) Az egyéb erdőterületen a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,5%.

(9) A helyi építési szabályzatban az önkormányzat által tervezett erdőket a tervezett általános használatuknak megfelelően kell a (2) bekezdés szerinti erdőterületek valamelyikébe besorolni.

33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

34. §

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet

- a) kertes,
- b) általános vagy
- c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület.

(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

(6) Valamennyi mezőgazdasági területre irányadóan, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével,
- b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el.
- (7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen
- a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
- b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) a hitéleti,
- e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.
- (8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertés mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:
- a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,
- b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és az épület szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.
- (9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:
- a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,
- b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
- c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
- (10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni azzal, hogyha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Tervet kell alkalmazni.

34. A mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont

35. §

(1) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépíthetőségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (2) A birtokközpont telkének beépíthetősége – ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg – legfeljebb 45% lehet.
- (3) Indokolt esetben a birtokközpontba tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépíthetősége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. A kiegészítő központ beépíthetősége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.
- (4) A birtokközpont, illetve a kiegészítő központ telkén a 34. § (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (5) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás különös szabályait a főépítési tevékenységről szóló kormányrendelet határozza meg.
- (6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen nem alakítható ki.

35. A tanya

[AS16] megjegyzést írt: Ez így egészen jó lett!

36. §

- (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:
- a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,
 - b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,
 - c) a földrészleten van gazdasági épület, épülethozz, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,
 - d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és
 - e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.
- (2) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha
- a) a tanya erdőterületen található, vagy
 - b) az (1) bekezdés a)-d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya (a továbbiakban együtt: tanya) területének megengedett beépíthetősége legfeljebb 30% lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,5 méter.
- (4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el olyan módon, hogy
- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épülethozz bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és
 - b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épülethozz létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.
- (5) A tanyán
- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
 - aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45%-át
 - ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,
 - ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át
- nem haladhatja meg, és

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) a tanya területe legalább 60%-ának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

[AS17] megjegyzést írt: Ennek a %-os arányát is meg kellene határozni. Mekkora lehet a gazdasági épülethez viszonyítva? Így most elvileg önállóan is állhat tanya területen vendéglátó rendeltetés akár gazdasági épület nélkül is?

36. Vízgazdálkodási terület

37. §

(1) A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

(2) Vízgazdálkodási terület

- a) a folyóvizek medre,
- b) az állóvizek medre,
- c) az állandó víztartású árvízcsúcs-csökkentő tározók,
- d) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, és
- e) a közcélú nyílt csatornák medre.

(3) Ha a nagyvízi meder területét vagy a közcélú nyílt csatornák parti sávját is vízgazdálkodási területbe sorolja a helyi építési szabályzat, és egyben a területet más célra is hasznosítják, akkor a 7. § (6) bekezdése szerinti kétszintű övezet jelölhet ki olyan módon, hogy a vízgazdálkodási területtel érintett

- a) beépítésre szánt területen a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető, és
- b) területen – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(4) A nagyvízi meder területén, valamint a vízfolyások, állóvizek, tározók parti sávján

- a) lehetővé kell tenni a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását és a víz akadálytalan lefolyását, és

b) épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

(5) Nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban határozható meg építési övezeti, övezeti, kétszintű övezet esetén építési övezet és övezeti előírás, azzal, hogy

- a) az elsődleges levezetősávban épület, terepszint fölé emelkedő építmény nem helyezhető el, meglévő épület és terepszint fölé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető,
- b) a másodlagos és az átmeneti levezetősávban, továbbá az áramlási holtterben építési tevékenység és építmény elhelyezése a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban történhet.

(6) A vízbázis terület belső és külső védőterülete vízgazdálkodási területbe sorolható, azonban elsődlegesen az 55. § szerinti védelmi területként kell szerepeltetni a településrendezési tervben.

37. Természetközeli terület

38. §

(1) A természetközeli terület:

- a) a forrás,

- b) a lúp, mocsár, nádas,
- c) a barlang,
- d) a víznyelő,
- e) a szikes tó,
- f) a kunhalom, és
- g) a földvár.

(2) Természetközeli terület a nyílt karszterület és sziklagyepterület is, kivéve, ha ezeket a területeket védelmi célú erdőterületbe, általános mezőgazdasági területbe, tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe vagy vízgazdálkodási területbe sorolják.

(3) A természetközeli területek övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület

39. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken

- a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre,
- b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy
- c) településrendezési adottságuk egyedi és e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg

- a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,
- c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,
- d) a vadspark, arborétum területe,
- e) a temető területe,
- f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
- g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,
- h) burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány,
- i) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,
- j) az egyéb, e fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen

- a) épület a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el, amely az 1. melléklet 2. pontjába szereplő táblázatában foglaltaknál akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ehhez hozzájárul, és
- b) a legkisebb zöldfelület a helyi építési szabályzatban megállapított érték, ennek hiányában 50 % azzal, hogy az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatában foglaltaknál a helyi adottságokra tekintettel a helyi építési szabályzat akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ehhez hozzájárul.

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépíttségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépíttség: 5%,
- b) fásított köztér, sétány esetében
- ba) a megengedett legnagyobb beépíttség: 5%,
- bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

V. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

39. Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai

40. §

(1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a településképi, a környezet-, a táj- és természet- és az örökségvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az energetikai és az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai és éghajlati adottságoknak, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, valamint azokat ne befolyásolják károsan.

(2) Meglévő építmény, építményrész átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén a 14. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(3) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha jogszabály másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
4. a nyilvános illemlhelyek, hulladékgyűjtők,
5. a szélერőmű, szélерőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

(4) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető – e rendelet járművek elhelyezésére vonatkozó szabályainak egyidejű alkalmazásával – a gépjárművek elhelyezésére, tárolására szolgáló építmény.

(5) Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat.

(6) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.

(7) Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.

(8) E fejezet alkalmazásában – ha e rendelet másként nem rendelkezik – telek alatt az építési telket is érteni kell.

40. Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai

41. §

- (1) A barnamezős kataszterben szereplő telkek
- a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége 100%,

[AS18] megjegyzést írt: Értem a szándékot, az engedmények jók. Az nem érthető, hogy a zöldfelület akkor az előírt kell legyen? és ezen felül értendő a (3) bekezdésben előírt + zöldfelület. Ez így nagyon előremutató lenne!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) minimális telekméretére, terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legnagyobb beépítési magasságra a helyi építési szabályzat e rendeletben foglaltaknál megengedőbb követelményeket – állami főépítési hozzájárulás nélkül is – megállapíthat,

c) a zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani és

d) a 14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti többlet rendeltetés elhelyezése esetén az eltéréshez nem szükséges állami főépítési hozzájárulás.

(2) Az (1) bekezdés szerinti telkek esetében nem alkalmazható a 4. § (5) bekezdés a) pontja szerinti egyedi eltérés.

(3) A barnamezős terület újraszabályozása során

a) a közúti közlekedési területet és a közforgalom elől el nem zárt magánutat úgy kell kijelölni, hogy kétoldali, legalább 1,5 m széles, lehetőség szerint a legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen, és

b) a barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5%-ának megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen azzal, hogy a zöldterület mérete nem lehet kisebb mint 500 m².

41. Szélerőművek elhelyezésének sajátos szabályai

42. §

(1) Beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, kivéve az ipari gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetekben elhelyezkedő azon területet, ahol a Méptv. szerinti kiemelt beruházás valósul meg.

(2) Beépítésre nem szánt területen – az (1) bekezdés szerinti védőzónán kívül – nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében.

(3) A Magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 km, valamint a katonai repülőterektől számított 15 km-en belül új szélerőmű, vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek magassága nem növelhető, a szélerőmű parkok nem bővíthetők. E területeken kívül új szélerőmű vagy szélerőmű park akkor létesíthető, a meglévő szélerőművek magassága akkor növelhető, a szélerőmű parkok akkor bővíthetők, ha igazolható, hogy a tervezett szélerőmű vagy szélerőmű park létesítése és működése honvédelmi és katonai képességsökkenést nem okoz.

42. Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályai

43. §

(1) Napelemet és napkollektort magastetőn csak a tető síkjával párhuzamos síkban lehet elhelyezni, lapostetőn a tető síkjától eltérő hajlásszögű tartószerkezeten csak a közterületről nem láthatóan helyezhető el.

(2) Az épület tetőfelületén a napelemet és napkollektort szabályos rendben kell elhelyezni olyan módon, hogy azok a tetőfelületről nem láthatnak ki.

(3) A napelemet rögzítő szerelvényeknek a napelem alatt kell elhelyezkedniük, azok nem nyúlhatnak túl a napelem paneleken.

(4) Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhetők el napelemek.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (5) Erkélyen napelem nem helyezhető el sem önálló tartószerkezeten, sem az erkély fémszerkezetébe beépített módon.
- (6) A napelem invertere, napkollektor tartálya épületen belül vagy a telken belül közterületről nem látható helyen helyezhető el.
- (7) Nem építményre szerelt napelemeket közterületről nem látható módon kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, abban az esetben többszintű növényssávval gondoskodni kell a napelemek takarásáról oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket.
- (8) Közterületen napelemes térburkolatot csak csúszásmentes felülettel lehet kialakítani.
- (9) Műemléken és műemléki területen lévő épületen napelem és napkollektor kizárólag az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhető el.
- (10) A gépjármű várakozóhelyek árnyékolását biztosító napelemek elhelyezése során az e rendelet 60. § (3) és (4) bekezdésében foglalt előírások az irányadók.

43. A telek beépítésének feltételei

44. §

- (1) Épület csak olyan telken helyezhető el,
- a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosított,
- b) ahol a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,
- c) ahol a keletkező szennyvíz, csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosított,
- d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és
- e) ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a gépjárművek elhelyezése biztosított.
- (2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.
- (3) Kialakult állapot esetén, ha a domborzati és természeti adottságok miatt a telek gépjárművel nem közelíthető meg, a telek beépíthetőségének nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés.

44. Az építési telkek, telkek beépítési módjának meghatározása

45. §

- (1) Az építési telek – továbbá ha indokolt – a telek beépítési módját a helyi építési szabályzatban az építési hely határozza meg úgy, hogy
- a) szabadon álló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti 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, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára közötti beépítetlen telekrész legyen,
- c) ikres beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala az ikresen csatlakozó szomszédos telekkel közös oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára közötti beépítetlen telekrész legyen,

[AS19] megjegyzést irt: Itt nincs elő- és hátsókert?

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- d) zárt sorú beépítési mód esetén azt a telek előkert-i építési határvonala, és a telek két oldalhatára és a hátsókerti építési határvonal határolja,
- e) a nagyvárosias lakóterületen és a kisvárosias lakóterület lakótelepén alkalmazható telepszerű beépítési mód esetén az építési hely megegyezik az úszótelek telekhatárával.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2 méterre lehet az épületet elhelyezni, ha erről a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik.
- (3) Ikres beépítési mód esetén a közös oldalhatáron álló tűzfalaknak legalább az egyik épület esetében a másik épülettel legalább 50%-ban átfedésben kell lenni, kivéve, ha a meglévő szomszédos beépítés ezt nem teszi lehetővé.
- (4) Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.
- (5) A telepszerű beépítési mód szerinti telekcsoport lehet közterületen belüli vagy tömbtelken belüli úszótelkek csoportja is.
- (6) Telepszerű beépítési mód esetén az egyes úszótelkek megengedett legnagyobb beépítettsége elérheti a 100%-ot azzal, hogy az építési övezetben megengedett beépíthetőséget a teljes tömbtelek vonatkozásában kell igazolni.
- (7) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságoknak megfelelő egyéb beépítési módot is megállapíthat, ha ehhez az állami főépítész a záró szakmai véleményben kifejezetten hozzájárul.
- (8) A helyi építési szabályzat szabályozási terve építési vonalakat, terepszint alatti építési helyet és építési helyet is megállapíthat.

45. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

46. §

- (1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső – vakolt vagy burkolt – felületnek kell kerülnie.
- (2) Az előkert legkisebb mélysége
- a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,
- b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban megállapított érték, vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége
- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az adott építési övezetre irányadó legnagyobb párkánymagasság fele,
- b) az oldalhatáron álló beépítési mód esetén
- ba) a helyi építési szabályzatban megállapított érték vagy
- bb) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul, vagy
- bc) a ba) és a bb) alpontokban foglaltak hiányában 4,0 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélysége
- a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,
- b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, vagy
- c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértéke, de legalább 6,0 m.
- (5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (6) Az építési hely meghatározásánál a 2. melléklet 6-9. ábráját kell figyelembe venni.

47. §

(1) A telken az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész

- az építmény földszinti padlószinti, alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső, előlépcső, lejtő – ideértve a mélygarázshajtót is – és annak támfala,
- az 1,0 m-nél nem nagyobb benyúlású ereszt és előtető,
- az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna,
- a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású alaptest,
- a 0,3 m-nél nem nagyobb kinyúlású épületdísz, és
- a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével nem állhat.

(2) Az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása

- az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,
- a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, amennyiben a közterület biztonságos használatát nem veszélyezteti, és
- az oldalhatárra kiépített lakóépület esetében a szomszéd ingatlanra legfeljebb 0,2 m-re átnyúlhat, de a szomszédos ingatlanra való behajtást nem lehetetleníti el azzal, hogy az érintett telkek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és az ehhez kapcsolódó homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével.

(3) Építési határvonalon kívülre eső épületrész

- az előkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 5,0 m-es előkert méret,
 - a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,
 - az oldalkertbe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 6,0 m-es oldalkert méret,
 - hátsókertbe – legfeljebb 1,5 m-es benyúlással – legalább 6,0 m-es hátsókert méret esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.
- (4) A (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszához 1/2-e lehet. Az épületkiugrás – az erkélyt is beleértve – a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.

(5) Az elő- és oldalkert 46. § (2) és (3) bekezdés szerint előírt méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,
- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy, árnyékszék, trágyatároló, komposzttoalet, és
- háztartási célú kemence, hűsüstölő,
- állatkifutó,
- közterületről látható épületgépezeti berendezés és
- siló, fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

(6) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, komposztálásra szolgáló tároló, továbbá kerti- és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzfátároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

(7) Oldal- és hátsókertben a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépezeti berendezés – ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is – elhelyezhetők közterületről nem látható módon, ha az elhelyezése szerinti telek és a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.

(8) Terepszint alatt gépjárműtároló, valamint önálló és épülethez kapcsolódó pince az építési helyen kívül is elhelyezhető, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

[AS20] megjegyzést írt: Korábban ez az érték maximalizálva volt 10 cm-ben. Szerintem kellene most is, lehet ez is 20 cm, de jobb a 10cm. Zártsorú beépítésnél ez elég durva eltérést mutathat a településképpben.

[AS21] megjegyzést írt: Erre miért van szükség?

b)-d) esetben kikötésként betenném még, hogy tűzvédelmi szempontból megfelel....

[AS22] megjegyzést írt: Ez az egész elő és oldalkertbe való építés valahogy nem logikus.

(8) lehet pince oldalkertben, de a (1) bekezdés szerint csak a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású alaptest? és csak max 1 m-re kinyúló angolakna, de gépjárműlehajtó, pincelépcső lehet....

Az angolakna miért más, mint az előlépcső vagy gépjárműlehajtó?

Nem azért van építési hely, hogy az épületek tűzvédelme, a szomszédos ingatlan szerkezeteinek védelme biztosított legyen? Illetve, hogy biztosítsuk a szomszédos ingatlan zavartalan használatát (pl. áthallások) és benapozását. Akkor miért lehet mindenfélét építési helyen kívül is építeni?

Tűzvédelemre hivatkozik ez a jogszabály a 73.§, szomszédos rendeltetési egység zavartalan használatára 74.§ (2) g

Pl. kerti pihenő pergolát beépíthetünk a szomszéd szájába, vagy a kerti sütőgőzönket és ott bulizunk a szomszéd oldalkertje mellett közvetlen, ahol ő pihen?

46. A nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozó különös szabályok

48. §

- (1) Ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé és a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, nyúlványos telek is kialakítható a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.
- (2) Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.
- (3) Meglévő zárványtelek megközelíthetőségének érdekében is kialakítható nyúlványos telek, a (4)-(12) bekezdésben foglaltak betartásával.
- (4) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül, továbbá a visszamaradó telek területének is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legnagyobb beépítettségre, legkisebb zöldfelületre és legkisebb telekméretre vonatkozó előírásainak, valamint az egyes építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetési egység- és épület számának meghatározásánál a nyúlvány területe a nyúlványos teleknél nem számítható be.
- (5) Nyúlványos teleknek egynél több teleknyúlványa nem lehet.
- (6) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.
- (7) A nyúlvány szélessége – a nyúlvány teljes hosszában – 3 méternél keskenyebb és 6 méternél szélesebb nem lehet.
- (8) Építési övezetben vagy övezetben a nyúlvány 50 méternél hosszabb nem lehet.
- (9) A teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, ha a terepviszonyok ezt indokolják, ugyanakkor a (7) és (8) bekezdésben foglaltak ebben az esetben is irányadóak.
- (10) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert-méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (11) Nyúlványos telek esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha a visszamaradó telekkel közös telekhatár közterületi telekhatár lenne.
- (12) A nyúlványos telek kialakítása során a 2. melléklet 10. ábráját figyelembe kell venni.

47. A telek zöldfelülete

49. §

- (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők a 3. melléklet szerint.
- (2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie
 - a) a kertvárosias lakóterületre, falusias lakóterületre, üdülőházas üdülőterületre és hétvégi házas üdülőterületre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 60 %-ának,
 - b) a kisvárosias lakóterületre, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, az általános gazdasági területre, az ipari gazdasági területre és az egyéb ipari gazdasági területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 40 %-ának,
 - c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület 30 %-ának azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor a teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a 120 cm vastag ültetőközege is.
- (3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy

[AS23] megjegyzést írt: A fogalommagyarázat tartalmaz egy, két és három szintes növényállományt, de a jogszabály máshol nem. Pedig lenne helye! A cserjékről sem mond semmit. Miért csak fákat kell telepíteni, kisebb zöldfelületen is jobb a cserje, mint a gyepek.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyéb módon történő helyben hasznosítása, és
 - b) meg kell akadályozni az ültetőközeg elmozdulását és tartós felületi erózióját.
- (4) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m² területű zöldfelületek számíthatók be.
(5) A legalább 100 m² területű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15% mértékig beszámítható.

50. §

(1) A telkek fásítottságát a telkek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Amennyiben a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telkek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, környezettűrő, nem inváziós fa telepítése szükséges.

(2) A telken az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a telkek fásítása biztosítható legyen.

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

(4) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telkek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 2 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 1,5 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1 méter.

(5) A 60. § (1)-(3) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telkek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.

51. §

Ha a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezésére épületen belül vagy épületen kívül szilárd burkolatú területen nincs lehetőség, a berendezés zöldfelületen elhelyezhető, de az előírt legkisebb zöldfelületbe a berendezés alatti terület nem számítható be.

48. Zöldfelületek kialakítása közterületen

52. §

(1) A telkek megközelítését úgy kell kialakítani, hogy az ne eredményezze közterületi fák kivágását. Ha a telkek megközelítése csak fakivágással oldható meg, akkor a fát a települési zöldinfrastruktúráról szóló kormányrendelet szerint pótolni kell.

(2) Meglévő közterületek fásítása érdekében gépjármű várakozóhelyek megszüntethetők, különösen, ha az 59. § (6) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel fennáll.

(3) A közterületi fásítást úgy kell kialakítani, hogy az a szomszédos telken álló építmény használatát ne korlátozza.

(4) Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető.

49. Épületek közötti legkisebb távolság

53. §

[AS24] megjegyzést írt: Éppen a telepítésnél fontos a lombkorona átmérője, egy díófa, amely nagy lombkoronájú kb. 8 m átmérőjű koronája lesz, azt nem biztos, hogy 4 m széles oldalkertbe be szabad ültetni! Ez így biztosan nem jól

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) Telken belül és szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb

a) az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és

b) a (2) bekezdés szerinti telepítési távolságnál, a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel.

(2) A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.

(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike

a) nyílás nélküli vagy

b) csak az 54. § (6) és (7) bekezdés szerinti nyílásokat tartalmazza.

(4) Az épület 47. § (2) bekezdés c) pont szerint megvalósított utólagos hőszigetelése esetén annak a szomszéd ingatlanra átnyúlását nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.

(5) Ha két épületet közterület választ el egymástól, a két épület közötti távolság – amennyiben a helyi építési szabályzat az utcai légtérarányról rendelkezik – nem lehet kevesebb a helyi építési szabályzatban meghatározott utcai légtéraránynál.

54. §

(1) Állattartó építményeket, karámot, állatkifutót csak akkor lehet elhelyezni, ha az állattartással járó zaj és bűz a szomszédos ingatlanok huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségeinek használatát nem zavarja és korlátozza.

(2) Az állattartó építmények elhelyezésének és telepítési távolságának feltételeit az (1) bekezdésben foglaltakon túl – a közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

(3) Épületnek a szomszédos telekkel – ide nem értve a közterületet – közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (6)-(8) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.

(4) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló tűzfalban kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílófelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es parapetmagassággal.

(5) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcsonna nélkül mért – eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. Új épület építése esetén az eresz nem lóghat át a szomszédos telekre.

(6) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet.

(7) **Nem** telekhatáron álló tűzfalban az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűzgátló nyílászáró elhelyezhető.

(8) Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik és az eltéréshez az állami főépítés záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárult.

[AS25] megjegyzést írt: Javasolt kiegészítés a mondat elé:

A telekhatáron álló tűzfalban nyílászáró nem helyezhető el.
Nem telekhatáron álló....

50. Védőterületek

55. §

- (1) A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet
- a) védőterület (biztonsági terület),
 - b) nyomvonaljellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet) vagy
 - c) a településrendezési tervben jelölt egyéb védelmi vagy korlátozóterület.
- (2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelmi miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.
- (3) Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.
- (4) Ha a (3) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással – ideértve a megfelelő műszaki kialakítást is – nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője a saját költségén védőterületet köteles kialakítani.
- (5) Ha valamely építményt a megengedett környezetterhelési határértékekkel szemben védeni szükséges és az műszaki kialakítással nem oldható meg, a védelemre igényt tartó a környezeti hatás előidézőjének költségén alakítja ki a védőterületet.
- (6) A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét – az építmény kialakításának figyelembevételével – az ügyben illetékes hatóságok esetenként határozzák meg.
- (7) A védőterületet vagy a védelmet biztosító elemet a hatást előidéző, valamint a védelmet igénylő – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a saját területén (telkén, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani, a honvédelmi és katonai célú területek kivételével.
- (8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –
- a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,
 - b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
 - c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.
- (9) Az országos közút mellett, külterületen nem jelölhető ki rekreációs erdőterület és zöldterület övezetek az út tengelyétől számított
- a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles területen,
 - b) főút esetében 50-50 m széles területen.
- (10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el.
- (11) A (8)–(10) bekezdés előírásait a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.
- (12) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

51. Építmény elhelyezése közterületen

56. §

- (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a (2)-(5) bekezdés, a 47. § (2) bekezdés és (3) bekezdés b) pontja, továbbá az 57. § előírásai szerint lehet.
- (2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha
- a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) – más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m – nem csökkenti,
- b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,
- c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti, és
- d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza.
- (3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt hasznos szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak.
- (4) A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 5,00 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény – kivéve az áttört kerítést –, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat, parkolóhely nem jelölhető ki.

57. §

- (1) A telkek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt csak úgy szabad elhelyezni, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület, valamint a magánút területébe csak a következők szerint nyúlhat be:
- a) a csatlakozó terepszinttől mért 2,50 m magasságig
- aa) a határvonaltól mért 0,50 m széles biztonsági sávban elhelyezett szerkezeti elem – ideértve az előlépcső, kirakat, levélgyjűtőszekrény, ablakrács, reklámhordozó, világítótést, falra kihajtva rögzített nyílászárny –, amely a közlekedők által könnyen észlelhető és kialakítása baleseti veszélyt nem jelent, továbbá, ha az 0,40 m magasság felett kerül elhelyezésre, annak a biztonsági sávra eső vetülete legalább 0,10 m magas vagy 0,60 m széles a környező járófelület felületképzésétől, lábbal tapinthatóan, jelentősen eltérő burkolatú jelzősávval körül van véve,
- ab) a közterületi járda gyalogossávjába nyílászárny, kirakat,
- b) a terepszinttől mért 2,50 m és 3,0 m közötti biztonsági térbe, az a) pontban említettek túlmenően legfeljebb a közúti úrszelvényig terjedően és csak elmozdítható elem – ideértve napellenző ponyva, ponyvaelőtető –, ha szerelése és felerősítése fokozottan biztonságos,
- c) a terepszinttől mért 3,0 m és a közúti úrszelvény-magasság (4,70 m) között – egyéb hatósági előírás hiányában – az úrszelvény szélétől legalább 1,0 m-re elmaradva építményrész (kiugrás).
- (2) Közúttal határos, azzal összefüggő építményrészen reklámeszköz – kivéve a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmazó berendezést – csak jogszabályban előírt feltételek megléte esetén helyezhető el.
- (3) Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.
- (4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, valamint annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.
- (5) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámeszközöket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(6) A helyi építési szabályzat megállapíthatja a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű építmények, valamint a gépjárművel vontatott vagy az önjáró járművek közterületen történő elhelyezésének feltételeit és részletes szabályait.

(7) Az építmény közterületen történő elhelyezése során a 2. melléklet 11. ábráját figyelembe kell venni.

52. Építmények és tájépítészeti alkotások megközelítése

58. §

(1) Az építményeknek és tájépítészeti alkotásoknak a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőeknek kell lenniük.

(2) Az akadálymentes használatú építmény akadálymentes megközelítését biztosítani kell.

(3) A többlakásos lakóépület főbejáratát akadálymentesen kell kialakítani.

(4) A közterületek gyalogos közlekedésre szolgáló építményeit, épített környezetét az akadálymentes közlekedés szabályainak megfelelően kell kialakítani.

(5) Az akadálymentesen használható terület megközelítését akadálymentes útvonalon kell biztosítani. Ha az útvonalnak lépcső is része, akkor annak akadálymentesnek kell lennie a felvonó vagy emelő meglététől függetlenül.

[AS26] megjegyzést írt: Nem kell beleírni, hogy új építése esetén?

53. Járművek elhelyezése

59. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(2) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Műemlék – ideértve a helyi emléket is – bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – nem kell többlet gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani.

(3) Nem kell gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani

a) a gyalogos alul- vagy felüljáróban lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,

b) az önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,

c) a közforgalmú személyközlekedés állomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél, és

d) a vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.

(4) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik és azt a helyi építési szabályzat megengedi, - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint, a helyi építési szabályzat mellékletében nyilvántartva - a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek a parkolóház bejáratától legfeljebb 50 méterre kell lenniük.

[AS27] megjegyzést írt: Ez a fenntarthatóság szempontjából nem jó megjegyzés. Nem kell házat építeni a járműnek!
Az erőforrások végesek!
Javasolt:
A gépjárműveket telken belül kell elhelyezni.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 6. mellékletben meghatározott gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha

a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 6. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és

b) az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.

(6) Az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól a 4. § szerint egyedi eltérés adható, ha

a) a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételével lenne kialakítható,

b) az érintett telek a domborzati adottságok miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy

c) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.

(7) A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – a terepszint alatti szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerüljenek.

(8) A közhasználatú építményekhez kapcsolódóan

a) minden megkezdett 12 várakozóhelyből 1 akadálymentes,

b) a 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolóban 25 várakozóhelyenként 1 akadálymentes

várakozóhely létesítendő.

(9) A 4. melléklet 6. és 12. pontjában meghatározott rendeltetési egységek közterületi bejárata előtt a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon gondoskodni kell a közúti közlekedés szabályai szerinti korlátozott várakozási terület biztosításáról.

(10) A személygépjármű tárolók és várakozóhelyek méreteire vonatkozó követelményeket az 5. melléklet tartalmazza.

(11) A személygépjármű álláshelyek kialakítása során a 2. melléklet 12-14. ábráját figyelembe kell venni.

60. §

(1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint 1,5 m széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

(3) A 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területek kivételével a megújuló energiaforrás műtárgyának alapterülete a parkolófelületek területének 30%-át nem haladhatja meg.

(4) Ha a 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területeken a parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítás helyett megújuló energiaforrás műtárgyát helyezik el, akkor ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti mértékben

a) a várakozóhely fekvése szerinti telken belül máshol köteles fákat telepíteni, vagy

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

b) ha a telek adottsága alapján vagy biztonsági szempontból erre az a) pont szerinti nincs lehetőség, a várakozóhely 500 méteres környezetében, a várakozóhely fekvése szerinti települési önkormányzat által kijelölt területen köteles fatelepítést végezni.

(5) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a 4. melléklet 3. pontja szerinti várakozóhelyeknél

a) minden megkezdett 100 újonnan létesített várakozóhelyből legalább négyet elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni,

b) az e rendelkezés hatálybalépésekor meglévő várakozóhelyek esetében a 300 m²-nél nagyobb nettó alapterületű üzleteknél legalább kettő várakozóhelyet elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni a c) pontban foglaltak kivételével, és

c) az e rendelkezés hatálybalépésekor meglévő várakozóhelyek esetében a 300–1500 m² közötti nettó árusítóterű üzleteknél, a 20 000 lakosnál kisebb településen a legalább kettő elektromos gépjármű töltőpontot 2026. január 1-jéig kell kialakítani.

(6) A (4) bekezdés szerinti elektromos gépjármű töltőállomások 5%-ának, de legalább egynek akadálymentesnek kell lennie.

(7) Az ellenérték fejében várakozóhely értékesítését szolgáló,

a) tervezett építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet,

b) meglévő építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet 2026. január 1-jéig

elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni.

(8) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, áru-rakodóhely kialakításáról kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetészerű használatát ne akadályozza.

(9) A települési önkormányzatnak a helyi építési szabályzatban – az építményekhez biztosított gépjármű elhelyezésén túlmenően – biztosítania kell a település idegenforgalmi és központi szerepből származó forgalom ellátását szolgáló személygépjármű és autóbusz parkolóhelyeket, az igényeknek megfelelően, egyedi méretezés szerint.

(10) Felszíni gépjármű-várakozóhely és autóbuzsmegálló nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz 10,0 m-nél közelebb csak abban az esetben lehet, ha az elektromos gépjármű várakozóhelye vagy megállóhelye.

(11) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a telken – kivéve a kemping területét – szálláshely szolgáltatásként lakókocsit, lakóautót, kerékkal rendelkező mobilházat és sátrat elhelyezni úgy szabad, hogy azok legfeljebb 40 m² területet foglalhatnak el egységenként, és a telek megengedett beépítési százalékán túl – a telek minimális zöldfelületének megtartása mellett – az elfoglalt terület nem haladhatja meg a fennmaradó szabad terület 35%-át.

(12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetészerű használatához a 6. melléklet szerint számított kerékpár és motorkerékpár elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

(13) A települési önkormányzatnak – különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében – biztosítania kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok és mikromobilitási eszközök elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint.

54. Kerítés és sövény létesítése

61. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés és élősövény létesíthető.
- (2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a telek kerítés nélkül is használható.
- (3) A helyi építési szabályzatnak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról azzal, hogy tömör kerítés 2,0 m magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén.
- (4) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövennyel szabad elválasztani.
- (5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást – ideértve a szögcsatornát is – csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.
- (6) A közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.
- (7) A kerítés kapuja a közterületre, kifelé nem nyíthat.
- (8) A kerítést és a kerítéstől mért 1,00 m távolságban a közterületi területrészt a kerítés tulajdonosának kötelessége településképbé illeszkedő módon fenntartani és gondozni. Ennek elmulasztása esetén a Méptv. 100. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.
- (9) Élősövenyt úgy kell létesíteni, hogy annak fenntartása a telekhatáron belül biztosítható legyen.

62. §

- (1) Ha a helyi építési szabályzat a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója a kerítést
 - a) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron, és
 - b) az érintett tulajdonosok megállapodásának hiányában a hátsó telekhatárnak a jobb oldali telekhatártól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.
- (2) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, vagy a szomszédos telek megosztása hiányában az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.
- (3) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos, kezelő, használó az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén – a helyi szokásoknak megfelelően – az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is megállapíthatja.
- (4) A kerítés vonatkozásában saroktelek esetében a telek homlokvonalával szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.
- (5) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.
- (6) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát, kezelőjét, használóját terheli.
- (7) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.
- (8) A honvédelmi és a katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán a telek tulajdonosának, kezelőjének, használójának kerítést kell létesítenie. A kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a 61. § (4) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.

55. Terepkialakítás

63. §

- (1) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az építmény-, illetve a telekhasználat rendeltetésből eredő követelményeinek, a megközelítés, a csapadékvíz-elvezetés, -megtartás biztosítása érdekében szükséges.
- (2) A terepfelület megváltoztatása során a szükséges minimum elvére fokozott figyelemmel kell lenni.
- (3) A terepszint megváltoztatása a közvetlenül szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.
- (4) A terepkialakításhoz támfal, rézsú létesíthető.
- (5) A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését elrendelheti, továbbá a támfal kialakításának módját és anyagát is megállapíthatja.
- (6) Ha a telken rézsú létesítése szükséges, annak módját a helyi építési szabályzat megállapíthatja.
- (7) A terepalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a lehető legnagyobb mértékben biztosítsa a telekre hulló csapadék telken történő megtartását, zöldfelületen való elszikkasztását.

56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele

64. §

A közműbekötéseket és a hírközlési építmények elhelyezését a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási vonal figyelembevételével kell megvalósítani.

65. §

- (1) Az építmények ivóvízellátását elsődlegesen a közműves ivóvízellátás biztosítja.
- (2) Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából elfogadható az is, ha a telken jogszerűen elhelyezett, ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy az ivóvízellátás a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított.
- (3) Közterületen elhelyezhető építmény esetén – ha annak rendeltetésszerű használatához a személyi szükségleteken kívül víz nem szükséges – megengedhető, hogy ivóvíz vételére gyalogúton mérve 150 m-en belül másutt legyen biztosított lehetőség.

66. §

- (1) Ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.
- (2) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető.
- (3) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

67. §

- (1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet tárolni vagy elszivároztatni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

tárolható és nem elszívárogatható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti, telken belüli kezelés nem megoldható, a csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban vagy a szennyvíztől elkülönített, zárt rendszerben is vezethető.

(3) A telekről csapadékvíz a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

68. §

(1) Közüzemi energiaellátás hiányában, illetve annak teljes vagy részleges kiváltására jogszerűen elhelyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására, a településképi követelményekkel összhangban alkalmazhatók.

(2) Az építési tevékenységgel telek, terület (1) bekezdés szerinti energiaellátását úgy kell megoldani, hogy a szomszédos telkeken, zöldfelületekben és építményekben kárt ne okozzon, és a rendeltetészerű használatot ne akadályozza.

69. §

(1) A hírközlést, távközlést a vonatkozó jogszabályok, szakmai előírások szerint kell megvalósítani. A hírközlés építményeit a településképi követelményekkel összhangban kell megvalósítani.

(2) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben

a) az alvásra szánt helyiséget tartalmazó rendeltetési egységeknél a sugárzási értékek nem lehetnek magasabbak a 0 Hz–300 GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről szóló miniszteri rendeletben, és

b) a munkavégzésre szolgáló helyiségek esetében a sugárzási értékek nem lehetnek magasabbak a fizikai tényezők (elektromágneses terek) hatásának kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről szóló miniszteri rendeletben meghatározott értékeknél.

(3) Amennyiben a telken a sugárzási érték meghaladja a (2) bekezdés szerinti miniszteri rendeletekben meghatározott értéket, a telken található (2) bekezdés szerinti helyiségeket másodlagos szerkezettel – így árnyékoló falfestékekkel, árnyékoló fóliával, fém szerkezet – árnyékolni, védeni kell a sugárzás ellen.

70. §

(1) A háztartási hulladék elszállítását megelőző tárolásának helyét és módját a helyi építési szabályzat megállapíthatja.

(2) Hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt hulladéklerakó területén szabad lerakni.

(3) A (2) bekezdés szerinti hulladéklerakót, valamint szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló létesítményt hullámtéren, töltésekkel nem védett nyílt ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízvédelmi, vízbázis-védelmi, sérülékeny földtani adottságú, valamint vízjárásos, mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.

VI. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

57. Általános előírások

71. §

(1) A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetói elvárások mennyiségi és minőségi részletezését. A tervezési program az e rendeletben előírt követelményeknél megengedőbbet nem állapíthat meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

- a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását,
- b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,
- c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,
- d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,
- e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megővését,
- f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,
- g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához,
- h) a meglévő zöldfelület, különösen a fásszárú növények megővésével és a legkisebb igénybevételével járjon.

(3) Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

- a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,
- b) a tűzbiztonság,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,
- d) a biztonságos használat és akadálymentesség,
- e) a zaj és rezgés elleni védelem,
- f) az energiatakarékosság és hővédelem,
- g) az élet- és vagyónvédelem, valamint
- h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

(4) Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy – a tervezési programban meghatározott típusú – megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

(5) Építési célra szolgáló anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint építhető be.

(6) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékrendszerét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetőek legyenek, valamint azok az európai uniós vagy a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt – a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal – az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,
- b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használat során, valamint
- c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.

58. Állékonyság, mechanikai szilárdság

72. §

(1) Az építményt és annak részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit és vezetékrendszereit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megvalósítás és a használat során fellépő várható terhek, hatások ne vezethessenek

- a) az építmény és részei teljes vagy részleges összeomlásához,
- b) az építmény és szerkezetei megengedhetetlen mértékű deformációjához,
- c) az építmény teherhordó szerkezetének jelentős deformációja miatt a beépített berendezések és szerelvények károsodásához, valamint
- d) az építési tevékenység közben az építés alatt álló szerkezetek és a csatlakozó szerkezetek vagy a szomszédos építmény szerkezetének tönkremeneteléhez.

(2) Az építményt és szerkezeteit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használat során előálló hatások következtében sem az építmény szerkezeteiben, sem a környezetében vagy a talajban az építményre káros állapotváltozás ne következzen be.

59. Tűzbiztonság

73. §

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén

- a) állékonyságuk az előírt ideig fennmaradjon,
- b) a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen,
- c) a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre a jogszabályban meghatározott időtartamig ne terjedhessen tovább,
- d) az építményben lévők az építményt az előírt időn belül elhagyhassák vagy kimentésük lehetősége műszakilag biztosított legyen, valamint
- e) a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen.

60. Higiénia, egészség- és környezetvédelem

74. §

(1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse

- a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,
- b) légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése,
- c) veszélyes sugárzás,
- d) szennyezett víz, föld, szilárd és folyékony hulladék,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- e)* az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,
 - f)* elektrosztatikus feltöltődés,
 - g)* vegyi és korróziós hatás,
 - h)* biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,
 - i)* káros mértékű zaj és rezgés,
 - j)* fényszennyezés.
- (2) Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell
- a)* a helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget,
 - b)* a helyiségek nedvesség elleni védelmét, a páratartalom kicsapódása elleni védelmét,
 - c)* a megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,
 - d)* a használat során keletkező szennyvíz és füstgáz elvezetésének lehetőségét, a hulladékok átmeneti tárolásának és eltávolításának lehetőségét,
 - e)* az előírt mértékű földelést és villámvédelmet,
 - f)* a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét, valamint
 - g)* az egyes önálló rendeltetési egységek egymástól független, zavartalan rendeltetésszerű használati lehetőségét.
- (3) Az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés építési célra nem használható fel. Anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak olyan módon építhető be, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.
- (4) Faanyag a beépítési helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető, gombamentesítő és rovarkár elleni kezelés után építhető be.
- (5) Az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy a természetes vagy mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásával szemben a rendeltetésnek megfelelő védelmet nyújtsanak. Építményben a sugárterhelés a jogszabályban meghatározott határértéknél nagyobb nem lehet.

61. Biztonságos használat és akadálymentesség

75. §

- (1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani, ehhez az építési terméket, építményszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használat biztonságos legyen, elkerülve a baleset, sérülés lehetőségét, különösen
- a)* az elcsúszást, elesést,
 - b)* a megbotlást, mellélépést,
 - c)* a le- és kiesést,
 - d)* a nem megfelelő szabad belmagasság, szabad keresztmetszet miatti fejsérülést,
 - e)* a nem megfelelő megvilágítás hiánya, a tükröződés miatt, vagy az építményen belüli járműmozgásból adódó ütközést,
 - f)* az égési sérülést,
 - g)* az áramütést,
 - h)* a robbanást,
 - i)* a szűkös méretű terek vagy nyílások miatti elakadást, beszorulást.
- (2) Az építmény megvilágítását, a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és a hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a fényhatás
- a)* az építmény és a helyiségek, valamint a környezet rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne akadályozza,
 - b)* a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- c) az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, valamint
- d) fényszennyezést ne okozzon.
- (3) A közhasználatú építményben és építmény közhasználatú részében az akadálymentes használatot biztosítani kell.
- (4) Az akadálymentes használathoz biztosítani kell
 - a) a vakokat segítő taktilis burkolat, Braille-írást, tábla és a gyengénlátókat segítő kontrasztos színezés, megfelelő megvilágítás, hangos berendezés,
 - b) a mozgássérültek közlekedését segítő megfelelő helyiség-, nyílásméret, lépcső, korlát, kapaszkodó és felvonó akadálymentes,
 - c) a sietek és hallássérültek tájékozódását segítő vizuális jelzést biztosító berendezés, tábla, figyelemfelhívó jelölés kialakítását, elhelyezését és a használathoz, működéshez szükséges jó műszaki állapot fenntartását.
- (5) A tervezési programban meg kell határozni az építmény közhasználatú részeit.
- (6) Az elsődlegesen fogyatékkal élő személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentes használatot biztosító módon kell tervezni és megvalósítani.
- (7) A 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó irodaépületet akadálymentesen kell kialakítani.

62. Zaj és rezgés elleni védelem

76. §

- (1) Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak a jogszabályban előírt mértékben ellenálljon, és azt a meghatározott mértékig csillapítsa.
- (2) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket, belső burkolatokat és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, megfelelően a rendeltetéséhez tartozó akusztikai követelménynek, a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.
- (3) A gépészeti berendezések kültéri egységeinek elhelyezését a működésből származó rezgések csillapításával kell megvalósítani az e rendeletben meghatározott zajszint eléréséhez.

63. Energiatakarékosság és hővédelem

77. §

- (1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni és megvalósítani, ehhez az építési terméket megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen.
- (2) Az építmény térelhatároló szerkezeteinek és épületgépészeti berendezéseinek – az energetikai, a hőtechnikai és a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően – együttesen kell alkalmasnak lenniük a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.
- (3) Az építmény nyári felmelegedése elleni védelmet biztosítani kell, amelyet elsődlegesen energia igénybevétele nélküli árnyékolással, a meglévő, valamint telepített növényzettel és építményszerkezetek kialakításával, másodlagosan gépészeti berendezésekkel kell megvalósítani.

[AS28] megjegyzést írt: Ez is ellentmond a fenntarthatóságnak. Legyen olyan része, amely akadálymentesen használható. Nem indokolt, hogy az egész akadálymentes legyen!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(4) Amennyiben az építmény délkeleti, déli vagy délnyugati homlokzatú helyisége 2 négyzetméternél nagyobb üvegfelülettel rendelkezik, a helyiség túlmelegedésének megelőzése érdekében az üvegfelületen külső vagy belső árnyékolót kell alkalmazni.

(5) A telek kültéri világítását elsősorban megújuló energiahasznosító berendezések alkalmazásával kell biztosítani.

64. Vagyonvédelem

78. §

(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani és fenntartani, hogy az ott elhelyezett, rendeltetészerűen használt vagy tárolt vagyontárgyak a tervezési programban meghatározott módon biztonságban legyenek.

(2) A vagyonbiztonsági követelményeket az egész építményre vonatkozó összefüggések figyelembevételével – így különösen az elhelyezés, a megközelítés, a falazatok, a födém szerkezetek, a tetőzet, a nyílászáró szerkezetek, a záruk, a bekerítés, a megvilágítás, a közlekedési részek és a helyiségek, a közös használatú helyiségek, valamint a kiegészítő helyiségek – kell meghatározni és érvényre juttatni.

(3) Az építmény közterületi homlokzati falában a földszinti nyílászáróra, ha az a közterület szintjéhez képest 2,5 méternél alacsonyabban van, rácsot felszerelni nem lehet.

(4) Az építmény egyes részeire, helyiségeire vonatkozó vagyonbiztonság mértéke az építmény egészére meghatározott vagyonbiztonság mértékétől eltérő lehet.

[AS29] megjegyzést írt: Nem magasabban? Ez miért van?

65. Természeti erőforrások fenntartható használata

79. §

Az építmény és részeinek tervezése, megvalósítása és bontása során figyelembe kell venni a fenntarthatósági szempontokat, különösen

a) az egészséges, káros anyagoktól mentes belső környezet, a használók kellemes közérzetét biztosító belső kialakítást,

b) a racionális energiafelhasználást, az energia visszanyerését és a megújuló forrásokból származó energia alkalmazását, az épületgépészeti berendezések energiahatékony üzemeltetését,

c) a takarékos vízfelhasználást, a csapadék, a talajvíz, és a szürkevíz hasznosításának lehetőségét vagy a vízfelhasználás hatékony csökkentésére kialakított megfelelő szerelvények alkalmazását,

d) a fenntartható építőanyag-felhasználást, amely előnyben részesíti a helyi, természetes vagy helyben gyártott építőanyagok betervezését, a bontott építőanyagok szakszerű újrafelhasználását,

e) a környezetszennyezés csökkentését, különös tekintettel a fény- és zajszennyezés mérséklésére, a káros anyagok kibocsátásának és a természetes vizek szennyezésének csökkentésére vagy megszüntetésére,

f) az ökológiai értékek védelmét, amely magában foglalja a védett természeti területek és értékek megővését, az épített környezet és az élővilág harmóniájának megteremtését, valamint

g) az életciklus vizsgálatát.

66. Építmények egyes hatások elleni védelme

80. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot, mechanikai szilárdságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség káros hatásaival szemben.
- (2) A talaj irányából ható nedvességhatások ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni
 - a) a huzamos tartózkodásra, az értékek és műkincsek tárolására szolgáló helyiségeket,
 - b) minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint
 - c) minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést vagy egyéb károsodást szenvedhet.
- (3) Az építmény villámcsapás, elektrosztatikus feltöltődés, kóboráram elleni védelméről a jogszabálynak megfelelően gondoskodni kell.

VII. Fejezet

ÉPÍTMÉNYSZERKEZETEK

67. Tartószerkezetek, alapok, lábazatok, tetők, padlók

81. §

- (1) Az építmények tartószerkezeteit a vonatkozó előírások alapján úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy feleljenek meg a rendeltetési céljuk szerinti terheléseknek és az állékonyság követelményeinek.
- (2) Az építmény rendeltetésszerű használatából eredő hatások nem okozhatják az élettartam, a teherhordó képesség, a hang- vagy hőszigetelő képesség csökkenését a tartószerkezetekben.
- (3) Faanyagú, valamint vályog tartószerkezeteken annak szellőzését gátló bevonat, burkolat nem alkalmazható.

82. §

- (1) Az építményt és annak alapjait, továbbá a terepszint alatti szerkezeteket szilárd, víznek ellenálló anyagból, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell kialakítani, hogy azok a rákerülő terheket biztonsággal adják át az építmény alatti talaj teherbíró rétegének és a fagy károsító hatásának ellenálljanak. A várható építménysüllyedés, talajmozgás az építményben káros hatást, az építmény és más építmények között káros kölcsönhatást sem az építés időszaka alatt, sem a megvalósult állapotban nem eredményezhet.
- (2) Az építmény lábazatát szilárd, fagyálló anyagból kell készíteni.

83. §

- (1) A tetőnek az építmény rendeltetésének megfelelő mértékben ellen kell állnia az időjárás, a vegyi és mechanikai hatásoknak és a csapadékot a felületéről a tervezett irányba kell levezetnie.
- (2) A 25-75 fok közötti hajlásszögű és a fémlemez fedésű tetőt hófogószorral kell ellátni, ha az eresztől a közlekedésre szolgáló területtel határos. A 10 méternél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogószorral kell megvalósítani.
- (3) A tetőre való kijutás vagy feljutás, valamint a karbantartás lehetőségét biztosítani kell.

84. §

[AS30] megjegyzést írt: (És a szalma vagy vályog falazatú házaknál?)

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (1) Az építmények helyiségeit, tereit a rendeltetésüknek és a vonatkozó balesetvédelmi, munkavédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi és meghatározott esetben akadálymentességi követelményeknek is megfelelő padlóval kell tervezni és megvalósítani.
- (2) Az építmény akadálymentes használatra szolgáló közlekedőit és tereit összefüggő csúszásgátló padlóburkolattal kell ellátni.
- (3) Akadálymentes használat esetén a küszöb magassága legfeljebb 15 milliméter lehet, lekerekített éllel, a meglévő építményben a 15 milliméternél magasabb küszöböt lejtős kialakítással kell ellátni.

68. Bejáratok, nyílások, nyílászárók, üvegfalak

85. §

- (1) A nyílásnak, a nyílászárónak és az üvegfalnak meg kell felelnie az építmény és a helyiség rendeltetési céljának, a tűz-, hő-, zaj- és vagyónvédelem, valamint a biztonságos használat követelményének.
- (2) A nyílászárót úgy kell kialakítani, hogy zárt állapotában a víz, a por és egyéb káros anyagok épületbe történő bejutását megakadályozza.
- (3) A nyílászárónak a padlószintről könnyen és veszélymentesen kezelhetőnek kell lennie.
- (4) Az ablaknak, továbbá a tömegtartózkodásra szolgáló helyiség kiürítésre számításba vett ajtaja aajtószármányának nyitott helyzetben biztonságosan rögzíthetőnek kell lennie.
- (5) Bejárati ajtóként kizárólag forgó-, billenő- vagy tolóajtó – az automatikus üzemű és veszély esetén kézzel is megnyitható tolóajtó kivételével – nem alkalmazható
 - a) akadálymentes használhatóság követelménye esetén,
 - b) a tömegtartózkodásra szolgáló építményben, önálló rendeltetési egységekben akkor, ha az ilyen nyílászáróval ellátott helyiségekből a kiürítés más módon nem lehetséges,
 - c) kereskedelmi célú önálló rendeltetési egység vásárlóinak útvonalán.
- (6) Az építményben a gyalogos közlekedés céljára szolgáló falnyílásnak vagy aajtónak alkalmasnak kell lennie a rendeltetésszerű és a biztonságos használatra. A falnyílás vagy aajtó szabad mérete 0,60/2,00 méternél nem lehet kisebb. A tömegtartózkodásra szolgáló építményben, a kiürítési útvonalon lévő falnyílás vagy aajtó szabad méretét az országos tűzvédelmi szabályzatról szóló miniszteri rendelet szerinti számítással kell meghatározni.
- (7) Az akadálymentes közlekedésre is alkalmas falnyílás vagy aajtó szabad mérete 0,90/ 2,00 méternél kisebb nem lehet.
- (8) Az akadálymentesség érdekében az aajtó beépítését úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az aajtó azon az oldalán, ahová nyílik, a zárszerkezet felőli részen legalább 60 centiméter, tolóajtónál 50 centiméter széles, a túloldalán legalább 30 centiméter széles szabad sáv legyen biztosítva a nyílás tokbelsőméretétől. Manuálisan mozgatott tolóajtólap függőleges kapaszkodója körül teljesen zárt és teljesen nyitott állapotban is biztosítandó legalább 5 centiméter szabad hely. Az aajtó pánt felőli oldalán a burkolt falfelülettől való távolság legalább 10 centiméter legyen. A nyíló aajtó azon oldalán, ahová nyílik, és a tolóajtó mindkét oldalán biztosítani kell legalább 2,15 méter széles és legalább 1,60 méter mély szabad helyet. A nyíló aajtók másik oldalán legalább 1,5 méter x 1,5 méter nagyságú szabad helyet kell biztosítani. Az aajtók kilincének legfeljebb 25 centiméter mélyen elérhetőnek kell lenniük a falsíkhöz képest.
- (9) Akadálymentes használatra könnyen kezelhető, nagy erő kifejtést nem igénylő aajtót kell beépíteni, szükség esetén automatikus nyitást biztosítva. Akadálymentes útvonalon forgó- vagy lengőajtó nem helyezhető el.
- (10) A mellvéd tervezése és megvalósítása során biztosítani kell a rendeltetésszerű használat melletti kiesés elleni védelmet.
- (11) A bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egységek helyiségeiben, tereiben forgó- és

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

billenőablak nem alkalmazható. Mélyen üvegezett ajtó és üvegfal csak biztonsági üvegből készített biztonságos szerkezeti kialakítással alkalmazható.

(12) A nagy üvegfelületeknek, üvegajtóknak olyan vastagságúaknak és szerkezetűeknek kell lenniük, amelyek biztonságot nyújtanak minden építményhasználó számára. A sérülésveszély elkerülése érdekében az 1 négyzetméternél nagyobb üvegezett felületeket, üvegajtókat 0,90-1,00 méter magasság között és 1,50-1,60 méter magasság között érzékelhető jelöléssel kell ellátni.

(13) Az épületek tükröződő felületeit a madarak által érzékelhető módon kell kialakítani.

69. Szintkülönbség-áthidalók

86. §

(1) Az építmények szintkülönbségeit a biztonságos gyalogos közlekedés és az építmény előírt időn belüli kiürítésének lehetővé tétele céljára lépcsővel vagy lejtővel kell áthidalni. Időszakos használat céljára hágcsó és rögzített létra létesíthető.

(2) Az akadálymentes használatú építmény részei, bejárata és kiürítési útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(3) A szintkülönbség-áthidalók járófelületeit csúszásgátló módon kell kialakítani.

(4) A közhasználatú épületben minden akadálymentesen használható terület elérhetőségét biztosítani kell akadálymentes használatú lépcsőn is, függetlenül a felvonó meglététől.

(5) Az akadálymentes használatú lépcsőt taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzéssel kell ellátni, kivéve a kizárólag a lépcsőt magába foglaló lépcsőházban.

87. §

(1) A lépcsőt, lejtőt és pihenőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy tegyék lehetővé a használók biztonságos közlekedését.

(2) A lépcső lépcsőfokok és lépcsőpihenők sorozata, amely lehetővé teszi az eltérő szintek gyalogos megközelítését. A lépcsőkar a pihenők (szintek) közötti lépcsőszakasz. A lépcsőkaron belül csak azonos magasságú lépcsőfokok lehet. A lépcsőkar legfeljebb 20 fellépést tartalmazhat.

(3) Olaszlépcső akadálymentes útvonalon nem létesíthető. Az olaszlépcsőként épített lépcsőkarban pihenő közbeiktatása nem szükséges. Az olaszlépcső járóvonalán maximum 8 százalékos hosszirányú lejtés lehet.

(4) Az akadálymentes használatú lépcsőkar kizárólag egyenes vonalú lehet és 1,80 méternél nagyobb szintkülönbséget nem hidalhat át. Az akadálymentes lépcsőkaron belül a lépcső szabad szélessége állandó legyen.

(5) Közterületen, építmény kiürítési útvonala – a járdaszegély kivételével –, ha a lépcsőfokok száma háromnál kevesebb, akkor minden napszakban, mindenki által észlelhető figyelmeztetést kell elhelyezni és a lépcső éleit tónuskontrasztosan jelölni.

(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcsőkar szabad szélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban nem lehet kevesebb időszakos használatú lépcsőnél 0,60 méternél, a lakáson belüli lépcső esetén 0,80 méternél.

(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 méternek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 méter

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

88. §

(1) A lépcsőfok méreteit a „ $2m+sz = 60-64$ cm” összefüggés alapján kell meghatározni [m = a fokmagasság centiméterben, sz = a fokszélesség (belépőszélesség) centiméterben, a járóvonalon mérve], kivéve a nézőtéri lelátólépcsőt és az olaszlépcsőt.

(2) A lépcsőfok magassága (m)

a) általános esetben 17 centiméternél,

b) az akadálymentes használatú lépcső esetén 15 centiméternél nagyobb nem lehet.

(3) A lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszint vagy üzemi berendezés megközelítésére szolgáló lépcső fokmagassága legfeljebb 20 centiméter lehet.

(4) Az akadálymentes használatra szolgáló lépcsőfokokat homloklappal és orr nélküli járólappal kell kialakítani annak érdekében, hogy a lábfej ne akadjon meg. Lépcsőkaronként legalább az első és az utolsó lépcsőfokot erős kontrasztos éljelöléssel kell ellátni. Taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzés alkalmazásával kell felhívni a figyelmet a lépcsőre, kivéve a csak lépcsőt magába foglaló, 1 méternél szűkebb lépcsőházakban.

89. §

(1) A lejtő lejtésének mértéke

a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8 százalékos,

b) az álláshelyekhez vezető épületen belüli útvonalán legfeljebb 17 százalékos,

c) egyéb közlekedés útvonalán legfeljebb 15 százalékos lehet.

(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

a) a legfeljebb 17 centiméteres szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8 százalékos (1:12) lejtésű legyen,

b) a 17 centiméternél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5 százalékos (1:20) lejtésű legyen,

c) egy lejtőkar legfeljebb 0,45 méter szintkülönbséget hidaljon át,

d) a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 méter átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,

e) a többkarú lejtő áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,

f) a legalább 5 százalékos lejtőhöz két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 méter és 0,95 méter magasságban, és az 1,50 méternél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

g) akadálymentes használatra szolgáló lejtőnél minden esetben mindkét oldalon az f) pont szerinti kétsoros korlátot, kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

h) a szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint

i) építményen belül a többkarú lejtő legfeljebb 1,80 méter szintkülönbséget hidalhat át.

90. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) A kiürítés céljára figyelembe vett lépcső pihenőjének kisebbik alaprajzi szabad mérete – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – a lépcsőkar szabad szélességénél kevesebb nem lehet. Ezt a szabad méretet más rendeltetés nem zavarhatja vagy benyíló nyílászárny, beálló berendezés nem csökkentheti.

(2) Egyenes tengelyű lépcső közbenső pihenőjének a járóvonalon mérve legalább 1,00 méter hosszúnak kell lennie.

(3) Az akadálymentes közlekedéshez

a) a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,00 méter vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,50 méter,

b) ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50 x 1,50 méter szabad területet kell biztosítani a kerekesszék fordulásához,

c) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad helyet kell biztosítani.

70. Korlát, mellvédfal

91. §

(1) Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 méternél magasabban van, legalább 0,95 méter magas kiesést, leesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 méterre csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvédfal felső vízszintes lezárása legalább 0,30 méter széles vagy legalább ilyen biztonságot nyújtó, más megoldású stabil szerkezet. A korlát és a mellvéd magasságát jogszabály meghatározott esetre vonatkozóan eltérően is meghatározhatja. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 milliméter átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

(2) Az üzemi berendezés megközelítését szolgáló lépcső és szervizjárda korlátjára az (1) bekezdés szerinti előírásokat nem kell alkalmazni, azt egyedileg kell méretezni a leesés megakadályozása érdekében.

(3) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 méternél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszinthez képest

a) legalább 0,17 méterrel magasabban van, a fogódkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,

b) legalább 0,95 méterrel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal

kell tervezni és megvalósítani.

(4) A lépcsőkar legalább egyik oldalát fogódkodóval kell ellátni. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben a 2,0 méternél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

(5) A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.

71. Égéstermék-elvezetők

92. §

(1) A szilárd, cseppfolyós és légnemű energiatermelő anyagok égéstermékének elvezetésére alkalmas égéstermék-elvezetőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az a keletkezett

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

égéstermék biztonságosan, az emberi életet nem veszélyeztető és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a tető fölé – a 109. §-ban foglaltak kivételével – a szabadba.

(2) Az építmény égéstermék-elvezetőjét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges energiatermelő berendezést szabályszerűen lehessen arra rácsatlakoztatni.

(3) Energiatermelő berendezés csak olyan égéstermék-elvezetőre csatlakoztatható, amely az adott berendezés égéstermékének elvezetésére alkalmas és az égéstermék-elvezető és az energiatermelő működéséhez megállapított, előírt (engedélyezett) követelményeknek.

(4) Az égéstermék-kibocsátás helyét és magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a környezetet szikrával, pernyével, füsttel ne veszélyeztesse, a levegőt a megengedett mértéken felül ne szennyezze.

(5) Az égéstermék-elvezetőnek biztonságosan ellenőrizhetőnek és tisztíthatónak kell lennie.

(6) Az égéstermék-elvezetés gyújtásveszélyt, épületszerkezeti károsodást nem okozhat. Az égéstermék az építmény tartószerkezeteivel közvetlenül nem érintkezhet.

(7) Gyűjtőkémény csak az e célra engedélyezett rendszer és megoldás szerint létesíthető.

72. Az építmények szellőzése: szellőzők, légakna, légudvar, gravitációs szellőzőkürtő, gravitációs szellőzőcsatorna

93. §

(1) A légcserre, vagyis a friss levegő be-, az elhasznált vagy szennyezett levegő kivezetése – céljára szolgáló szerkezeteket és részeit a rendeltetésüknek megfelelően, a tűzvédelmi előírások betartása mellett kell tervezni és megvalósítani.

(2) A gravitációs szellőzés céljára – a közvetlen szabadba nyíló nyílászárókon túlmenően – légakna, légudvar, szellőzőkürtő, szellőzőcsatorna, homlokzati szellőzőrács létesíthető.

94. §

(1) Légakna középmagas és attól magasabb építményben nem létesíthető.

(2) A légakna alapterülete legalább 0,96 négyzetméter, alaprajzi legkisebb mérete legalább 0,80 méter, alaprajzi méreteinek aránya 1:1 és 1:1,5 közötti kell, hogy legyen. A légakna legkisebb keresztmetszete a szellőzés biztosítása érdekében utólagosan csak akkor csökkenthető, ha a légakna legkisebb mérete továbbra is biztosított marad.

(3) A légakna induló szintjén legalább 0,25 négyzetméter szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.

(4) A légakna induló szintjén a tisztítás lehetőségéről gondoskodni kell.

(5) A légaknába bejutó csapadékvíz elvezetését biztosítani kell.

(6) Légaknába nem szellőztethető

a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség,

b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló bűzös, gőzös üzemű helyiség.

(7) WC berendezéssel felszerelt helyiség csak olyan légaknába szellőztethető, amely legfeljebb még tisztálkodó helyiség szellőzésére szolgál.

(8) Légaknában klímaberendezés, hőcserélő berendezés és annak tartozéka, égéstermék-elvezető, továbbá zajt, rezgést, lecsapódást vagy más káros hatást keltő berendezés, szerelvény nem helyezhető el.

(9) Légaknába égéstermék, továbbá a (8) bekezdés szerinti berendezések által kibocsátott gáznemű anyag nem vezethető be.

(10) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló tűzfalban kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 méteres mellvédmagassággal.

95. §

- (1) A légudvar alapterülete legalább 16,0 négyzetméter, legkisebb alaprajzi szabad mérete legalább 3,0 méter lehet.
- (2) A légudvar induló szintjén legalább 0,50 négyzetméter szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.
- (3) Légudvarba nem szellőztethető gazdasági tevékenység céljára szolgáló bűzös, gőzös üzemű helyiség, nem helyezhető el a 94. § (8) bekezdés szerinti berendezés vagy annak tartozéka.
- (4) Légudvarban – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – gázüzemű lakásfűtő és vízmelegítő készülék homlokzati égéstermék-kivezetése nem helyezhető el.
- (5) Az 50 négyzetméternél nagyobb szabad légtér-keresztmetszetű légudvarba a 109. §-ban meghatározott feltételek megléte esetén 6 kilowattnál nem nagyobb hőteljesítményű helyiségfűtő gázfogyasztó készülék égésterméké kivezethető.

96. §

- (1) A helyiségek használt levegőjének a tető fölé, a szabadba történő kivezetése céljára egyedi üzemű vagy mellékcsatornás gravitációs gyűjtőszellőző létesíthető. E célra a tartalékfűtés kéménykürtője nem vehető igénybe.
- (2) Egy szellőzőkürtőbe, valamint a mellékcsatornás gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjébe csak egy önálló rendeltetési egységhez tartozó, azonos szinten lévő és legfeljebb kettő, közel azonos légszennyezettségű helyiség légelvezetője köthető be.
- (3) A szellőzőkürtőt főszabály szerint függőlegesen kell vezetni. A szellőzőkürtő elhúzásainak vízszintes vetületi összege legfeljebb 2,0 méter lehet.
- (4) A kürtőkeresztmetszet hosszabb oldalmérete nem lehet nagyobb a rövidebb oldalméret másfélszeresénél.
- (5) A szellőzőkürtő kitorcollásának magasságát a kéményekkel azonos módon kell meghatározni.
- (6) Szellőzőkürtőt a kéménykürtőtől legalább 0,25 méter vastag tömör téglafalazattal vagy azzal egyenértékű tűzállósági határértékű és légtömörségű szerkezettel kell elválasztani.
- (7) A szellőzőkürtő vagy a gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete – a legfelső bekötés felett legalább 2,0 méteres függőleges kürtőmagasság vagy legalább ezzel egyenértékű huzatnövelő szerkezet alkalmazásával – legalább a 7. mellékletben előírt méretű lehet.
- (8) Ha a helyiség légtérfogata a 20 köbmétert meghaladja, akkor kizárólag gravitációs szellőzőkürtővel nem szellőztethető.

97. §

- (1) Gravitációs vízszintes vagy ferde szellőzőcsatorna csak egy, legfeljebb 10 köbméter légtérfogatú helyiség szellőztetésére szolgálhat és csak annak az önálló rendeltetési egységnek a légtérén belül vezethető, amelynek a szellőztetésére szolgál.
- (2) A szellőzőcsatorna vízszintes vetületi hossza – a határoló falszerkezetek vastagsági méretével együtt – legfeljebb 2,0 méter lehet.
- (3) A szellőzőcsatorna legkisebb szabad keresztmetszete
 - a) 5 köbméter helyiség-légtérfogatig legalább 200 négyzetcentiméter,
 - b) 10 köbméter helyiség-légtérfogatig legalább 400 négyzetcentiméter

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

lehet.

(4) A szellőzőcsatorna mindkét végét – az előírt keresztmetszeti felületet nem szűkítő – ráccsal, rovarhálóval vagy egyéb hasonló szerkezettel kell határolni.

(5) A légakna, légudvar külső frisslevegő bevezetésére szolgáló szellőzőcsatornája 2 méternél hosszabb is lehet, és az épület kapualján vagy alagsori, pinceszinti helyiségek légterén is átvezethető.

73. Beépített vezetékhálózatok

98. §

(1) A vezetékhálózatokat, az épületgépészeti, épületvillamossági és egyéb berendezéseket az építmény rendeltetésének megfelelően úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok komplex módon elégítsék ki a velük szemben támasztott műszaki, rendeltetési, élet-, egészség-, környezetvédelmi, tűzvédelmi, biztonsági és balesetvédelmi, továbbá műemlékvédelmi követelményeket.

(2) A vezetékrendszer és a berendezések tervezése és megvalósítása során a korrózió, zaj és rezgés elleni, valamint a hő és áramütés elleni védelemről gondoskodni kell.

(3) A vezetékeket olyan helyen kell vezetni, a berendezési tárgyakat elhelyezni és mindezeket olyan módon kell szerelni, hogy veszélyhelyzet ne keletkezzék, az esetleges meghibásodás az építmény és részei állékonyságát, továbbá a szomszédos helyiségek és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse, a védelem alatt álló építészi, képző- és iparművészeti értékeket ne károsítsa.

(4) Akadálymentes használathoz a kapcsolókat, a jelző és működtető berendezéseket, valamint a telefonokat a padlószinttől számított 0,90-1,10 méter közötti magasságban kell elhelyezni.

(5) Elektromos vezetéket, elektronikus hírközlési vezetéket telken belül az építményig földkábelrel kell elvezetni.

(6) Épületen belül az elektromos, elektronikus hírközlési vezetékeket az építményszerkezetek legkevesebb roncsolásával – a padlóban vagy álmennyezet fölött – kell vezetni.

(7) Az építmények beépített vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az energetikai korszerűsítés, vagyonvédelmi rendszer, kültéri megvilágítás kiépítése a lehető legkevesebb átalakítással, építményszerkezet rongálásával a későbbiekben is megvalósítható legyen.

99. §

(1) Az épület elektromos bekötését és vezetékeit úgy kell megvalósítani – figyelembe véve a korszerűsítés lehetőségét –, hogy az épület elektromos berendezéseinek együttes használata mellett, azok folyamatos működését biztosítani tudja.

(2) Az épületen kívüli áramellátás érdekében biztosítani kell legalább egy, a kültérből használható, időjárásálló áramvételi lehetőséget.

100. §

Az elektronikus hírközlési vezetékek épületen belüli elvezetését úgy kell megvalósítani, hogy minden huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségben biztosítható legyen a hírközlési szolgáltatás igénybevétele.

101. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) Az építménybe úgy kell becsatlakozni, hogy a víz- és a szennyvízvezeték között – védőcső hiányában – legalább 1,0 méteres vízszintes távolság legyen, vagy a vízvezeték a csatornavezeték fölött kell bevezetni.

(2) Vízvezeték nem szabad – biztonságos átvezetés kivételével – vezetni

a) nagyfeszültségű berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségben, transzformátor-, főkapcsoló helyiségben és ezek falában, födémében, padozatában,

b) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet,

c) önálló rendeltetési egységek közötti elválasztó falban, födémében, ha az huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget határol,

d) védelem alatt álló, képző- és iparművészeti értékű kiképzéssel megvalósított helyiségekben, valamint e helyiségek feletti helyiségekben, ezek határoló szerkezeteiben,

e) az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,

f) a szomszédos telken meglévő épülettől 1,5 méter távolságon belül.

(3) Az épületen kívüli vízvételi hely kialakításának a lehetőségét biztosítani kell.

102. §

(1) Az építmény csatornahálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építménybe szennyvíz- vagy csapadékvíz-visszaáramlás ne keletkezzék. A csatornavezetéknek az elvezetett szennyvíz hatásának ellenállóknak, korrózióállóknak kell lennie.

(2) Az épület szennyvízvezeték-hálózatát úgy kell kiépíteni, hogy a szürke szennyvíz épületen belüli újrahasznosításához szükséges átalakítások egy későbbi korszerűsítés során elvégezhetőek legyenek.

(3) Épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz csatornavezetékét egyesíteni nem szabad, kivéve az utcai telekhatáron álló épületet, amelyben a csatornavezetékek közvetlenül az épületből történő kivezetés előtt egyesíthetők, ha a közcsatorna egyesített rendszerű.

(4) Az építmények alapozásába, födémébe és tűzgátló szerkezetébe csővezetéki kapcsolások, idomok nem építhetők be.

(5) Csatornavezeték nem vezethető, csőkapcsolat, tisztítóidom nem létesíthető

a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek légtérében, e helyiségek födémében, padozatában, továbbá megfelelő hangszigetelés nélkül önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban, valamint

b) jogszabályban meghatározott elzárt villamos kezelőtérben és ezek falában, födémében, padozatában.

(6) Ejtővezeték nem vezethető zajszigetelés nélkül lakószobák falában, továbbá hő- és hangszigetelés nélkül építmények határoló (homlokzati) falában, beleértve a tűzfalat is.

(7) A gyógyítás és betegellátás céljára szolgáló helyiség, valamint élelmiszer tárolására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló helyiség légtérében és a felette lévő födémében, álmennyezetben csatornavezeték nem vezethető, az egy lakáson vagy üdülőegységen belüli csatornavezeték kivételével. Ha nem kerülhető el, vízszintes irányban csatornavezeték csak üzemi víz ellen szigetelt és lefolyást biztosító módon vagy a födém felett vezethető. Függőleges irányban csatornavezeték átvezethető, ha az mechanikai sérülés ellen védett és oldható csőkapcsolatot, továbbá tisztítóidomot nem tartalmaz.

103. §

Hőellátó vezeték – biztonságos átvezetés kivételével – nem vezethető

a) födémében, padozatban, kivéve, ha a hőellátási rendszer elemei és megoldása e célra engedélyezettek,

b) az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,

c) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet.

104. §

Gázvezeték nem vezethető villamos kezelőhelyiségben és ennek falában, födémében, padozatában.

74. Beépített berendezések

105. §

A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha az a működés során

- a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,
- b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket nem sért, valamint
- c) a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást, átázást nem okoz.

106. §

A hőellátó rendszert és az annak részét képező tüzelő-, hőátadó, hőszállító és melegvíztermelő berendezést úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy biztosítsa az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges teljesítményt, az energetikai követelmények és a tűzvédelemre vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak megfelelően.

107. §

(1) A gépészeti berendezés kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy környezetének – különösen a szomszédos ingatlanoknak – a rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne korlátozza, ne zavarja.

(2) Lakóövezetekben a kültéri gépészeti berendezés zajkibocsátása

- a) a berendezés helye szerinti telek határainak bármely pontján nem lehet több mint 50 decibel nappal, 40 decibel éjszaka,
- b) a többlakásos lakóépületre felszerelt berendezés esetén nem lehet több mint 50 decibel nappal, 40 decibel éjszaka.

A berendezést a szomszédos lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílászárójától a lehető legtávolabb, de legalább 60 centiméter távolságra kell elhelyezni.

(3) A kültéri gépészeti berendezés zajszintjének csökkentésére műszaki megoldás alkalmazható.

(4) A gépészeti berendezés vízvezetése közterületre nem történhet, azt csatornahálózatba kell bekötni vagy saját telken kell elszikkasztani. Elszikkasztás esetén a vízvezetést úgy kell megoldani, hogy az a más tulajdonában vagy használatában lévő építményt, építményrészét ne károsítsa, annak használatát ne zavarja.

108. §

(1) A gázenergia felhasználása az építmény biztonságát, állékonyságát és az egészséget nem veszélyeztetheti. Gázvezeteket, gázfogyasztó készüléket, gázfelhasználó technológiát, valamint ezek tartozékait építményben alkalmazni csak a vonatkozó jogszabályok, szabványok és ágazati előírások szerint lehet.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (2) Égéstermék-elvezetés nélküli gázkészülék nem helyezhető el
- a) alvás céljára is szolgáló helyiségben,
 - b) testnevelés, sportolás céljára szolgáló helyiségben,
 - c) nevelési-oktatási építményekben a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló terekben – a taneszköznek minősülő gázkészülékek kivételével –,
 - d) közvetlen természetes szellőzés nélküli helyiségben.
- (3) A gázkészülék működéséhez szükséges légtérbővítés (szellőzőnyílás) a (2) bekezdésben említett helyiségekre nem nyílhat.
- (4) Nevelési-oktatási építménynek a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló helyiségében, terében gázfogyasztó készülék és kapcsolója, automatikája kizárólag akkor helyezhető el, ha ahhoz a gyermekek, tanulók nem férhetnek hozzá.
- (5) Gázkészülék nem helyezhető el villamos kezelőhelyiségben.
- (6) Nyílt lángú gázfogyasztó készülék a padlószint felett 1,20 méternél alacsonyabban lévő benyíló, forgó ablakszárny alatt nem helyezhető el.

109. §

- (1) Homlokzati égéstermék-kivezetést létesíteni – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – építmény, építményrész homlokzatán nem lehet.
- (2) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely létesíthető – ha a kivezetési helytől mért 10,0 m távolságon belül nincs épület – a meglévő többszintes épület homlokzatán azzal, hogy 6 kilowattnál nagyobb hőteljesítményű lakásfűtő és azzal együtt vagy külön vízmelegítő gázfogyasztó készülék homlokzati kivezetésének tengelyétől mért 2,0-2,0 méteres sávban a kivezetés felett a teljes épületmagasságra vonatkozóan a homlokzaton szellőztetésre szolgáló nyílás vagy nyílászáró nincs.
- (3) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely nem létesíthető
- a) a gyalogosok által és gépkocsival használt átjárókban, aluljárókban, áthajtókban,
 - b) a légaknában,
 - c) a légudvarban, a 95. § (5) bekezdésében foglaltak kivételével,
 - d) a bevilágító aknában,
 - e) a zárt, át nem szellőző kis alapterületű belső udvarban, verandán, beépített loggián, tornácon, padláson, ki nem szellőző zugokban,
 - f) a közvetlenül csatlakozó járdaszinttől mért 2,10 méteres magasság alatt.

110. §

- (1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő számú, elhelyezkedésű és műszaki tulajdonságú felvonóval kell tervezni és megvalósítani. Az ehhez szükséges felvonók műszaki tulajdonságait és darabszámát az épület fajtájától és a várható használóktól függően, a forgalmi követelményekre vonatkozó szabványok szerinti forgalomelemzés alapján, vagy azzal egyenértékű szolgáltatás biztosításával kell meghatározni.
- (2) Személyszállító felvonót kell létesíteni az (1) bekezdésnek megfelelően
- a) minden építményben, építményrészben, önálló rendeltetési egységben, ahol a rendeltetésszerű használat 10,0 méternél nagyobb szintkülönbség áthidalását teszi szükségessé, ide nem értve a kétszintes önálló rendeltetési egység második szintjét, valamint
 - b) minden, egynél több használati szintet tartalmazó akadálymentes használatú épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nincs.
- (3) A felvonókat úgy kell telepíteni, hogy azok a rendeltetésnek megfelelően kiszolgálják az építmény minden részét.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(4) A többszintes, akadálymentes használatú építményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy legalább egy olyan méretű, kialakítású felvonót kell létesíteni, amely akadálymentesen is használható. Az akadálymentes használathoz biztosítani kell

- a) a felvonók lépcső nélküli elérhetőségét,
- b) a felvonó-aknaajtók előterében legalább 1,50 x 1,50 méter szabad méretet,
- c) a felvonó vezérlő és jelző elemek elhelyezését megfelelő nagyságban és magasságban kontrasztos kialakítással,
- d) a szintek akusztikus jelzését és tapintással olvasható színtszámozást, vizuális jelzést.

(5) Meglévő épület esetében az akadálymentes közlekedés arra engedélyezett kialakítású lépcsőfelvonóval vagy emelőlappal is biztosítható.

(6) Biztonsági felvonót akkor kell létesíteni, ha azt jogszabály előírja vagy ha az építmény kiürítésének, a mentésnek feltétele, továbbá a (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben, ha a mentés feltételei más módon nem biztosíthatók.

(7) A járó- és fekvőbetegek gyógykezelésére és ápolására, valamint idősök gondozására szolgáló építményeket hordágy, betegágy szállítására is alkalmas felvonóval kell tervezni és megvalósítani az (1) bekezdés követelményének megfelelően.

(8) Középmagas és magas építményben minden önálló rendeltetési egységnek elérhetőnek kell lennie bútorszállításra is alkalmas felvonóval.

(9) Építményszintek közötti rendszeres teherszállítás céljára teherfelvonót vagy személyszállításra is alkalmas teherfelvonót kell létesíteni.

(10) Nagy forgalmú építményekben a személyszállító felvonó – az akadálymentes közlekedés lehetőségének megfelelő felvonó biztosításával egyidejűleg – részben helyettesíthető a jogszabályoknak megfelelően kialakított mozgójárával, mozgólépcsővel.

(11) A 2,0 métert meghaladó emelőmagasságú felvonót helyettesítő személyemelő berendezést (home-lift) csak lakáson vagy üdülőegységen belül lehet létesíteni.

(12) Új építményben olyan műszaki megoldású felvonót kell tervezni és megvalósítani, ahol a felvonó véghelyzeteiben legalább 0,5 x 0,6 x 0,8 méter méretű, téglatestnek megfelelő szabad vagy menekülő tér biztosítható a fülke felett, és legalább 0,5 x 0,6 x 1,0 méter méretű téglatestnek megfelelő szabad tér a fülke alatt.

VIII. Fejezet

HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

75. Helyiségek méretei, kialakítása

111. §

(1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, határoló építményszerkezeteit, beépített vezetékrendszereit, berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell tervezni és megvalósítani.

(2) A helyiség legkisebb alaprajzi méretét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

- a) a nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad szélessége 0,90 méternél, szabad mélysége 1,10 méternél kevesebb nem lehet,
- b) a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,20 méternél kisebb nem lehet.

(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább

- a) 3,0 méter

aa) a nevelési-oktatási épület tantermében, foglalkoztató-termében,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- ab*) a 200 négyzetméter hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,
ac) az egészségügyi épületek fekvőbeteg elhelyezést szolgáló helyiségeiben,
ad) az irodai munkahelyen,
b) 2,70 méter az *a*) pontba nem tartozó, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a *c*) és *d*) pontban említett kivétellel,
c) 2,40 méter
ca) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,
cb) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,
d) 2,20 méter a meglévő épület tetőtérbeépítése esetén
da) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,
db) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben.
(4) A szabad belmagasság a tetőtéri helyiségek kivételével
a) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben legalább 2,20 méter,
b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben 2,50 méter.
(5) A szabad keresztmetszet legkisebb mérete
a) a búvóterekben legalább 0,80 méter,
b) a búvónyílásokban legalább 0,55 méter legyen.
(6) A helyiség légtérfogata a tervezett befogadóképességének megfelelően legalább
a) 15 köbméter/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,
b) 2,0 köbméter/fő mesterséges légsere esetén a kabinokban (tolmács-, riporter-fülkékben).
(7) Szakági jogszabály a bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde és munkahelyi bölcsőde helyiségeinek méretei és kialakítása vonatkozásában a (3) és (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.
(8) Huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepcsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. Lakószoba pincszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és a megvilágítás biztosított.
(9) Tömegtartózkodás céljára szolgáló helyiség akkor lehet belső fekvésű, ha a mesterséges megvilágítás és a szellőzés a használat során folyamatosan biztosítható, valamint a helyiségben tartalékvilágítás létesült.
(10) A be nem épített tetőtér, tetőtér rész megközelítését biztosítani kell.
(11) A helyiség akkor használható mindenki számára akadálymentesen, ha
a) a helyiség bejárati ajtaja akadály nélkül megközelíthető és szabad mérete lehetővé teszi az akadálymentes áthaladást,
b) a helyiség mérete és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a fogyatékkal élő személyek által történő használatra és mozgásra.

76. A helyiségek benapozása, megvilágítása

112. §

A helyhez kötött munkahelyet, továbbá a csecsemők és a gyermekek nevelő-oktató helyiségeit, amelyeket látást zavaró napfénybesugárzás érhet, árnyékolóval kell ellátni.

113. §

(1) A helyiségek, terek megfelelő természetes és mesterséges megvilágításának lehetőségéről a rendeltetésüknek megfelelően kell gondoskodni.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(2) Ahol jogszabály előírja, gondoskodni kell megfelelő tartalékvilágításról is.

114. §

(1) A helyiségek természetes megvilágításának elegendő fényt kell biztosítani a rendeltetés szerinti biztonságos használathoz.

(2) Közvetlen természetes megvilágításúnak kell lennie – a terepszint alatti helyiségek kivételével – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek, kivéve, ha a rendeltetésszerű használat a közvetlen természetes megvilágítást a (3) bekezdésben előírt mértékben nem teszi szükségessé vagy tiltja. A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szükség esetén közvetett természetes megvilágítású lehet, ha a rendeltetésének megfelelő szellőzés és megvilágítás lehetősége biztosítható.

(3) A közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya

a) nevelési-oktatási helyiségben legalább 1:6,

b) egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben legalább 1:8, valamint

c) felülről történő bevilágítás esetén legalább 1:10

lehet.

(4) Közvetett természetes megvilágítás nem létesíthető

a) az épület közös használatú helyiségei és az önálló rendeltetési egységei között,

b) az önálló rendeltetési egységek között.

115. §

(1) Az építmények helyiségeiben, továbbá az építményen kívüli kiürítési útvonalakon a mesterséges megvilágítás lehetőségéről gondoskodni kell.

(2) Mesterséges világítás céljára kizárólag energiatakarékos, elsősorban ledes fényforrással üzemelő világítótest építhető be.

(3) A mesterséges világításnak a természetes fény hatásához hasonlóan kell lennie, a mesterséges világítás a helyiségben, térben huzamosan tartózkodókat nem zavarhatja.

77. A helyiségek szellőzése

116. §

(1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcseré lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő- és gázfogyasztó berendezések légellátását is, a jogszabályoknak megfelelően.

(2) Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség szellőztető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy szükséges esetben segítse elő, hogy a helyiség relatív páratartalma 40-60 százalék közötti legyen.

(3) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe, valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légtérbe.

(4) Minden olyan helyiséget, ahol főző, sütő vagy egyéb, gőzt termelő berendezés kerül elhelyezésre, közvetlen természetes szellőzési lehetőséggel, mesterséges szellőztetés esetén el nem zárható gravitációs vésszellőző-nyílással kell létesíteni.

(5) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.

117. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

A helyiségeket, tereket a rendeltetésüknek megfelelő intenzitású természetes szellőzés lehetőségével kell megvalósítani. Kivétel lehet, ha a folyamatos légcserre nem természetes szellőzéssel biztosított.

118. §

(1) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni, kivéve, ha a rendeltetészerű használatukhoz mesterséges légcserre alkalmazása is szükséges.

(2) A frisslevegővételnek a legkevésbé szennyezett helyen kell lennie. A beszívó nyílás helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.

(3) A frisslevegővételi és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3,0 méter távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.

78. Belső hőmérséklet

119. §

(1) A helyiségek rendeltetészerű használatához szükséges belső hőmérsékletről a megfelelő légállapotot biztosító berendezéssel gondoskodni kell.

(2) A helyiségek tervezett téli eredő hőmérsékletének – az üzemeléstechológia követelményeit kivéve – a rendeltetés alapján tervezett tartózkodási zóna mértékadó részén ki kell elégítenie a vonatkozó jogszabályok előírásait. Más jogszabályi előírás hiányában a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben ennek 20 °C-nak kell lennie.

(3) A tartózkodási zóna mértékadó része a padlófelülettől mérve:

a) jellemzően álló helyzetű tevékenység céljára szolgáló helyiségben 1,0 méter,

b) jellemzően ülő tevékenység céljára szolgáló helyiségben, továbbá csecsemők, gyermekek, fekvőbetegek tartózkodására szolgáló térben 0,50 méter.

IX. Fejezet

EGYES HELYISÉGEK, TEREK

79. Lépcsőház, közlekedési célú terek és helyiségek

120. §

(1) Az építmény lépcsőit a csapadék hatásaitól védett lépcsőházban kell elhelyezni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Szabadlépcső

a) pinceszint, alagsor, földszint vagy tetőtér megközelítése,

b) üzemi használat,

c) kizárólag kiürítésre szolgáló lépcső,

d) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső céljára létesíthető.

(3) Az építmény közlekedési célú tereinek és helyiségeinek (a továbbiakban együtt: közlekedők) a rendeltetésnek megfelelően egyaránt lehetővé kell tenniük a zavartalan, biztonságos közlekedést a használó személyek, a járművek, a gépek és a teherszállítás számára.

(4) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépület közös használatú közlekedőiben szintenként legalább egy legalább 5 négyzetméter alapterületű, 4 fő tartózkodását biztosító teresedést kell kialakítani, amelynek szélessége minimum 2,00 méter.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(5) A (4) bekezdés szerinti teresedést legalább 30 méterenként kell kialakítani, amennyiben szintenként egy teresedés kialakítása elegendő, azt a közös használatú lépcső mellett kell elhelyezni.

(6) Az építmény főbejáratának és valamennyi önálló rendeltetési egysége bejáratának, továbbá az ezek közötti közlekedőnek alkalmasnak kell lennie egy hordályon fekvő beteg biztonságos végigszállítására.

(7) A többlakásos lakóépület főbejárata és felvonója közötti közlekedőt akadálymentesen kell kialakítani.

(8) A legalább tíz lakást kiszolgáló lépcsőház főbejárati előterét és a kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy igény esetén a biztonsági szolgálat, portaszolgálat és recepció részére helyet biztosítson.

80. Közösségi terek

121. §

(1) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépületben olyan közösségi teret kell kialakítani, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása lehetővé teszi a huzamos emberi tartózkodást és teret biztosít közösségi eseményeknek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti közösségi teret tíz lakás kialakításáig legalább egy 20 négyzetméter hasznos alapterületű helyiséggel kell biztosítani, amelynek alapterülete 5 lakásonként további 2 négyzetméterrel növekszik, de legfeljebb 80 négyzetméter nagyságú.

(3) A több lépcsőházzal rendelkező lakóépületben a szükséges nagyságú közösségi tér lépcsőházként, több helyiségre bontva vagy külön épületben is kialakítható.

(4) A közösségi helyiséget a lakóépület földszinti közös használatú közlekedési célú teréből kell nyitni, továbbá kézmosóval rendelkező akadálymentes illemhelyet kell hozzá kialakítani, amelynek alapterülete nem számít bele a (2) bekezdés szerinti alapterületbe. A közösségi helyiség természetes megvilágítását és fűtését biztosítani kell.

(5) A közösségi tér helyiségeit és azok megközelítését akadálymentesen kell kialakítani.

81. Tisztálkodó helyiség és illemhely

122. §

(1) Az építményeket és a szabadterei tartózkodásra, pihenésre, munkavégzésre szolgáló területeket a rendeltetésüknek megfelelő illemhelyhasználati és tisztálkodási lehetőséggel kell tervezni, megvalósítani és fenntartani. Az illemhelyek és a tisztálkodó helyiségek berendezéseinek számát az építmény, az önálló rendeltetési egység, a terület egyidejű használoinak tervezett lehetséges legnagyobb létszáma és nemek szerinti megoszlása alapján kell tervezni, megvalósítani. Az illemhelyekhez biztosítani kell a kézmosás lehetőségét.

(2) A tisztálkodó helyiségnek, az illemhelynek könnyen tisztíthatónak, fertőtleníthetőnek, továbbá önálló szellőzésűnek és fűthetőnek kell lennie, ezen túlmenően a csoportos tisztálkodó helyiség fűthető helyiségből kell nyílnia. A több illemhelyet magában foglaló helyiség csoportos illemhely helyisége csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat. Az illemhely mérete 0,90 x 1,20 méternél – befelé nyíló ajtó esetén 0,90 x 1,60 méternél – kevesebb nem lehet.

(3) Az építményekhez és az (1) bekezdés szerinti területekhez

a) 10 fő részére legalább egy közös WC-fülke,

b) 11-200 fő összlétszám részére minden megkezdett

ba) 10 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke,

bb) 40 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizelde vagy 2 WC-fülke,

c) 201-1000 fő összlétszámhoz minden megkezdett

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- ca) 20 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke,
cb) 80 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizezde vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges.
- (4) 1000 fő összlétszám felett az illemhelyek és az akadálymentes illemhelyek számát a tervezési programban az egészségügyi követelmények megtartásával kell megállapítani.
- (5) Az olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egységekben, ahol a munkaközi szünetet egyidőben kell igénybe venni, a (3) bekezdésben meghatározott illemhelyek számának másfélszeresét kell kialakítani.
- (6) Az óvodai célú önálló rendeltetési egységben és a 3-6 év közötti gyermekek használatára szolgáló építményekben, építményrészekben minden megkezdett 8 fő gyermek részére egy gyermek WC-csésze és kézmosó létesítése szükséges.
- (7) A kisgyermek és kísérők által rendszeresen használt építményekben WC csoportonként 1 db illemhelyt legalább 1,20 méteres szélességi mérettel kell megvalósítani.
- (8) Az illemhelyekhez minden megkezdett 3 darab berendezési tárgy után legalább egy kézmosót kell létesíteni.
- (9) Az akadálymentes használatú építmény és az (1) bekezdés szerinti terület akadálymentes használatához nemektől független, kerekesszéket és más segédeszközt használó személyek részére alkalmas illemhelyet kell létesíteni. Az akadálymentes használat céljára szolgáló illemhely méretének, berendezési tárgyai elhelyezésének és kialakításának biztosítania kell a rendeltetésszerűen használt WC-csésze minimum három módon – szemből, oldalról, átlósanszemből – történő megközelíthetőségét, valamint a helyiségben a kerekesszékekkel történő 360 fokos megfordulást. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhely is beszámít a (3) bekezdés szerint megvalósítandó mennyiségbe.
- (10) Az akadálymentes használatú építményben minden megkezdett 20 illemhelyből egyet akadálymentesen kell megvalósítani, de szintenként minimum egy akadálymentes használatra alkalmas illemhelyet kell létesíteni.
- (11) Két lakószobánál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, amelyben elhelyezhető a második tisztálkodó helyiség berendezése is.
- (12) A csoportos illemhelyek előterében egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési szerelvényt kell biztosítani.
- (13) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizezde szerelvényrel felszerelt helyiség – a lakásban lévő, mesterséges szellőzéssel ellátott helyiség kivételével – közvetlenül nem nyílhat.

82. Gépészeti helyiség

123. §

- (1) Gépészeti helyiség huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséggel határosan csak olyan kialakítással helyezhető el, hogy a gépészeti berendezés működése zajjal, rezgéssel vagy egyéb hatással a rendeltetésszerű használatot ne zavarja.
- (2) A gépészeti helyiséget úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a berendezés karbantartásához szükséges hely biztosított legyen.

83. Gépjárműtároló

124. §

- (1) A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

[AS31] megjegyzést írt: Jó lenne hasonló kulturális intézményekre értve is (pl. színház, mozi, koncertterem, stb.)

[AS32] megjegyzést írt: mely nemtől függetlenül megközelíthető.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

- (2) A gépjárműtárolónak szilárd padozatúnak, közvetlen természetes szellőzésűnek, gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldásúnak kell lennie.
- (3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.
- (4) A gépjárműtárolót, annak bejáratát, szabad belmagasságát úgy kell kialakítani, hogy tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.
- (5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,80/5,50 méter nagyságú lehet. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 2. melléklet 12-14. ábrája szerinti megengedett méreteket és lejtéseket kell alkalmazni.

X. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK

84. Önálló rendeltetési egységek általános előírásai

125. §

- (1) Az akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.
- (2) Egy építményben több önálló rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha
 - a) a rendeltetésszerű használat során egészségkárosító, tűz- és robbanásveszéllyel járó módon egymást nem veszélyeztetik,
 - b) tervezett használatuk légszennyező, zaj-, rezgés-, fény-, szag-, fertőző és sugárhatást a megengedett mértéket meghaladóan nem eredményez,
 - c) közös kiürítési útvonaluk a rácsatlakozó helyiségek teljes befogadóképességre méretezett, valamint
 - d) a közös közlekedők az építmény zavartalan rendeltetésszerű használatának lehetőségét egyidejűleg biztosítják.
- (3) Többcélú felhasználás céljára építményt, építményrészt, helyiséget úgy kell megvalósítani, hogy az a valamennyi rendeltetésére vonatkozó hatósági előírások közül a legszigorúbbat is kielégítse.
- (4) Vegyes rendeltetésű épületben az egyes önálló rendeltetési egységek esetében a rájuk vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Az épület egészére vonatkozó követelményeket úgy kell megállapítani, hogy minden rendeltetési egységre vonatkozó követelmény érvényesüljön.
- (5) Azokban az építményekben, építményrészekben, helyiségekben, amelyekben a tervezett tevékenység az egészséget befolyásolja, az egészségvédelem követelményeinek megfelelően kell kialakítani a helyiségeket, azok kapcsolatait, felszereltségét, továbbá ennek megfelelően kell biztosítani a tisztántarthatóságot és a fertőtleníthetőség műszaki feltételeit.
- (6) Közvetlen a közterületről vagy az épület telkéről nyíló bejáratokkal kell megvalósítani a (2) bekezdés rendelkezéseinek keretei között az olyan önálló rendeltetési egységet, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelynek használati biztonsága, vagyoni biztonsága azt megköveteli.

85. Lakás

126. §

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, étkezést és mosogatást,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,
- e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.

(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.

(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 10 négyzetméter hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(4) A 30 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 négyzetméter hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiség rész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(5) A 30 négyzetmétert meghaladó, de legfeljebb 80 négyzetméter hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 négyzetméter hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni.

(6) A 80 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 négyzetméter hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(7) A legfeljebb 30 négyzetméter hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 20 négyzetméter hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 23 négyzetméter.

(8) A (7) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 x 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

(9) A tíz vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett tíz lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.

86. Szállás jellegű épület

127. §

Szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé

- a) a pihenést és az alvást,
- b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint
- c) a mosást, főzést, étkezést, élelmiszertárolást, mosogatást, valamint a használatához szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat.

87. Az intelligens épület

128. §

(1) Az intelligens épület olyan épület, amelyet a szükséges minimum elvének megfelelően terveznek és építenek, továbbá kényelmes és biztonságos használatát, költséghatékony és energiatakarékos üzemeltetését automatikus működésre képes berendezések segítik a fenntartható építetett környezet kialakítása céljából.

[AS33] megjegyzést írt: Ez de jó!

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(2) Az intelligens épület emberi beavatkozás nélkül vagy csak minimális emberi beavatkozással működő rendszereinél biztosítani kell, hogy szükséges esetben az adott automatizált berendezés manuálisan is működtethető legyen.

(3) Csak olyan automata rendszer építhető be az épületbe, amely üzemzavar esetén a felmerült problémát automatikusan elhárítja vagy leáll és manuális vezérlésre vált.

(4) Az automatizált berendezés hibás működése sem okozhat veszélyhelyzetet az épületet rendeltetésszerűen használóknak.

(5) A tervezési programban kell meghatározni a vezeték nélküli internetes kapcsolattal üzemelő berendezések működését biztosító vezeték nélküli mikrohullámú kommunikáció biztosító készülék optimális telepítési helyét a szükséges jelerősség biztosítása érdekében.

(6) Az automatikus rendszerek érzékelőit energiatakarékosági szempontokat figyelembe véve úgy kell telepíteni és beállítani, hogy a vezérelt berendezés csak a szükséges ideig működjön.

(7) A biztonsági megfigyelőrendszert úgy kell telepíteni, hogy a kamerák által készített felvételekhez illetéktelen személyek az épületen kívülről ne férhessenek hozzá.

(8) A gépészeti helyiséget úgy kell méretezni és kialakítani, hogy az a korszerű gépészeti berendezések zavartalan működéséhez, egymással való kommunikációjához és a folyamatos és megfelelő jelerősségű internetkapcsolathoz szükséges speciális berendezések elhelyezéséhez a szükséges helyet biztosítsa.

88. Felvonulási építmények

129. §

A felvonulási építmények elhelyezése és megvalósítása során e rendelet előírásai közül az építmények között előírt legkisebb távolságra, az egészségvédelemre, a tűzbiztonságra és az építmény állékonyságára vonatkozókat kell megtartani az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó – településképzési-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi –, továbbá a táj- és természetvédelmi érdekekre is figyelemmel.

XI. Fejezet

MEGLÉVŐ ÉPÍTMÉNYEK

130. §

(1) A meglévő építményekre a **71-129. §** rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

a) az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint

b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

(3) Meglévő építmény utólagosan tervezett egy tetőtéri szinttel történő bővítése során a **110. §** szerinti személyfelvonó-létesítési előírást nem kell alkalmazni.

(4) Meglévő, nem közhasználatú építmény egy építményszinttel történő bővítése – emelet ráépítése, tetőtér beépítése – során a már meglévő személyfelvonó továbbvezetése (meghosszabbítása) mellőzhető, ha az nem biztonsági felvonó.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

(5) A (4) bekezdés előírása nem alkalmazható akadálymentes használat biztosításának követelménye esetén.

(6) A rendeltetésmódosításnak feltétele, hogy

a) az feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, valamint

b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek,

c) a tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.

(7) A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.

(8) Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.

(9) Az (1)-(8) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni – a korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek vonatkozásában, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében – a XIX. század második és a XX. század első felében megvalósult épület esetében, ha

a) annak építéskori állapotát hitelesen igazolják,

b) a helyi (kerületi) építési szabályzat tartalmazza, vagy

c) szerepel az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendelet alapján az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek nyilvántartásában.

131. §

Építmény vagy annak egy része csak úgy bontható el, hogy ez a szomszédos földrészletek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen.

XII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

132. §

Ez a rendelet 2024. október 1-jén lép hatályba.

133. §

(1) Hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor – a helyi építési szabályzat hatályba lépésének időpontjától függetlenül – e rendeletben foglalt településrendezési és építési követelményeket kell alkalmazni.

(2) A helyi építési szabályzatnak

a) e rendelettel nem ellentétes rendelkezéseit – figyelemmel a 3. §-ban foglaltakra is – továbbra is alkalmazni kell, valamint

b) e rendelettel ellentétes vagy ezzel nem összeegyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

134. §

Azon épületeknél, amelyek használatbavételét az építésügyi hatóság 2018. december 5. napját megelőzően engedélyezte vagy tudomásul vette, az épület vagy az épületben található lakások akadálymentes elérését szolgáló felvonó, lejtő és lejtőpihenő

- a) az előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül is elhelyezhető,
- b) nem számít be a telepítési távolság meghatározásánál, valamint
- c) nem számít be az övezetre előírt legnagyobb beépítettségbe.

135. §

Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy a településképi rendelet nem állapítja meg az építési övezetekre a megengedett párkánymagasságot és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját, akkor azt – a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében – 2025. április 30-ig a helyi építési szabályzatban meg kell állapítani. A határidő eredménytelen eltelte esetén a Méptv. 83. §-a szerinti illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.

136. §

Tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, ennek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a településrendezési eszköznek, településtervnek a 36. § (3)-(7) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását figyelmen kívül kell hagyni.

137. §

Hatályát veszti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.

1. melléklet a Korm. rendelethez

Beépítési határértékek

1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkány magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40

2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

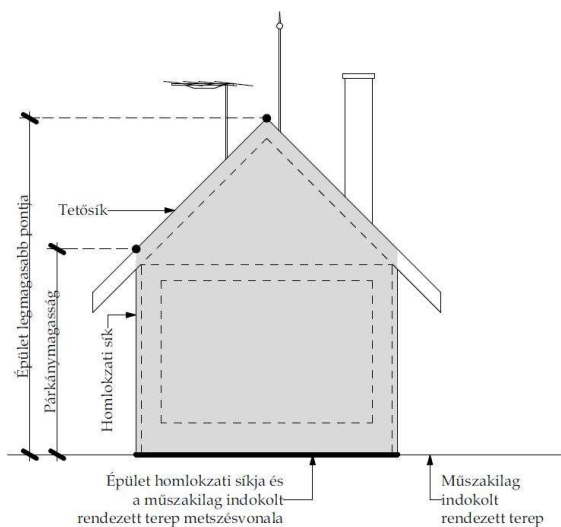
	A	B	C	D
3.	közúti közlekedési terület	<10		5
4.	egyéb közlekedési terület	<10		
5.	közműelhelyezési terület	közműellátás épülete		
6.	hírközlési terület	hírközlés épülete		
7.	közpark zöldterület	3	7,5	70
8.	közkert zöldterület	3	7,5	60
9.	védelmi célú erdőterület	0,2		
10.	rekreációs erdőterület	5		
11.	egyéb erdőterület	0,5		
12.	kertes mezőgazdasági terület	<10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
13.	általános mezőgazdasági terület	6, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya	
14.	tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület	3	4,5	
15.	vízgazdálkodási terület	3	4,5	
16.	természetközeli terület	0		
17.	különleges beépítésre nem szánt terület	<10		50

Alkalmazandó ábrák gyűjteménye

Jelmagyarázat

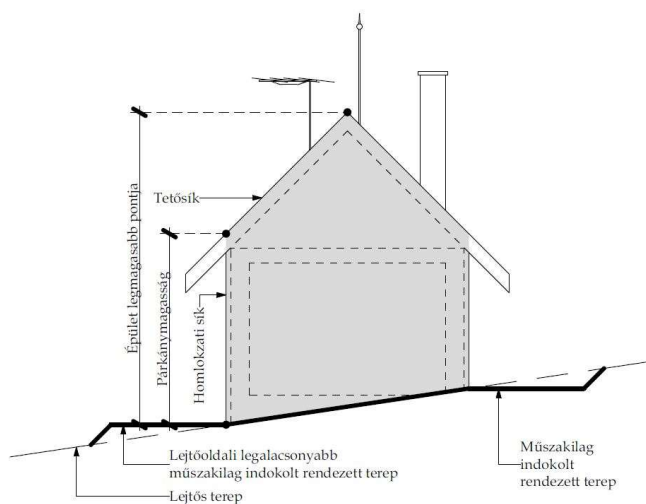
Telekhatár:	—
Építési határvonal:	- - - - -
Építési hely:	▨
Építési vonal:	—
Előkert:	EK
Oldalkert:	OK
Hátsókert:	HK

1. ábra



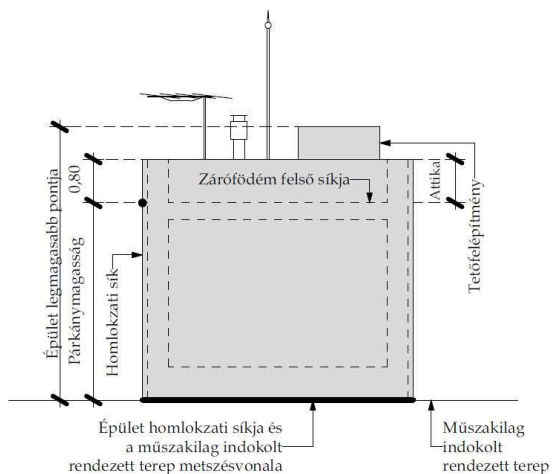
**SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA**

2. ábra



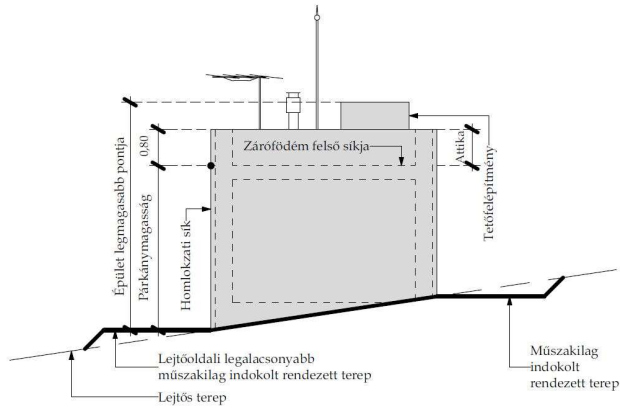
LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

3. ábra



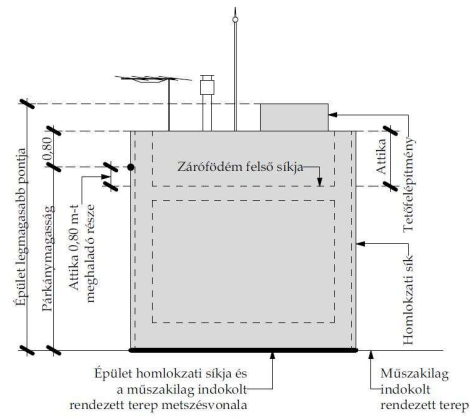
SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

4. ábra



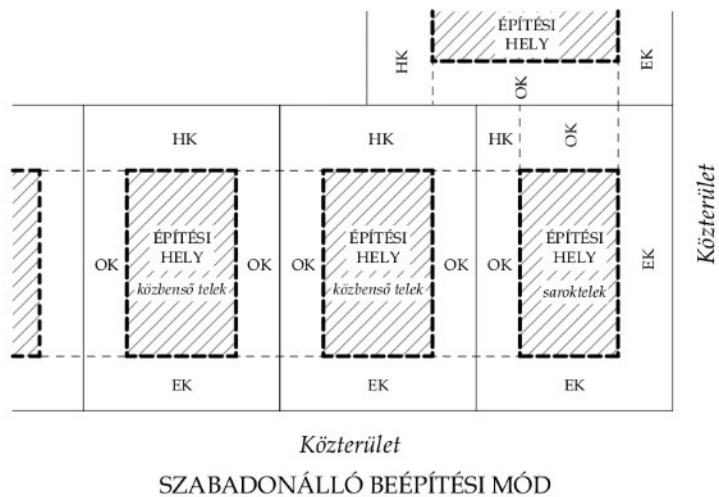
LEJTŐS TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

5. ábra

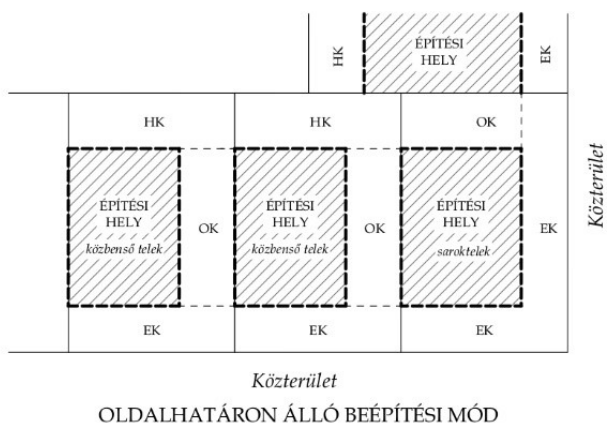


PÁRKÁNYSZÉLESSÉG 0,80 M-NÉL
MAGASABB ATTIKA ESETÉN

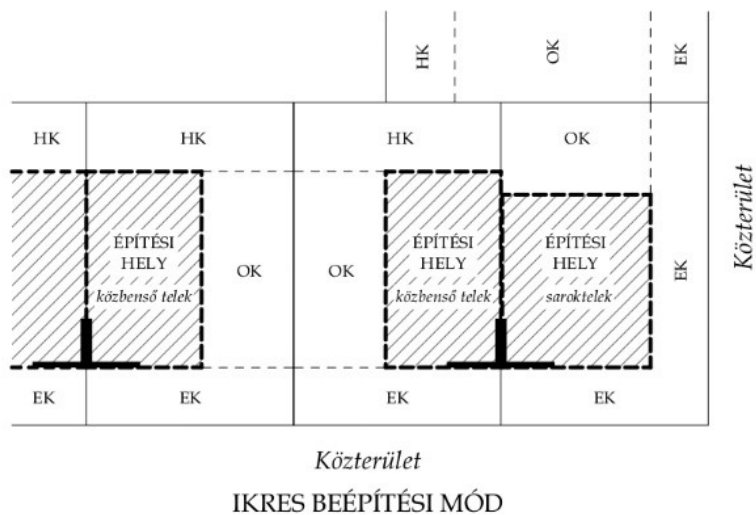
6. ábra



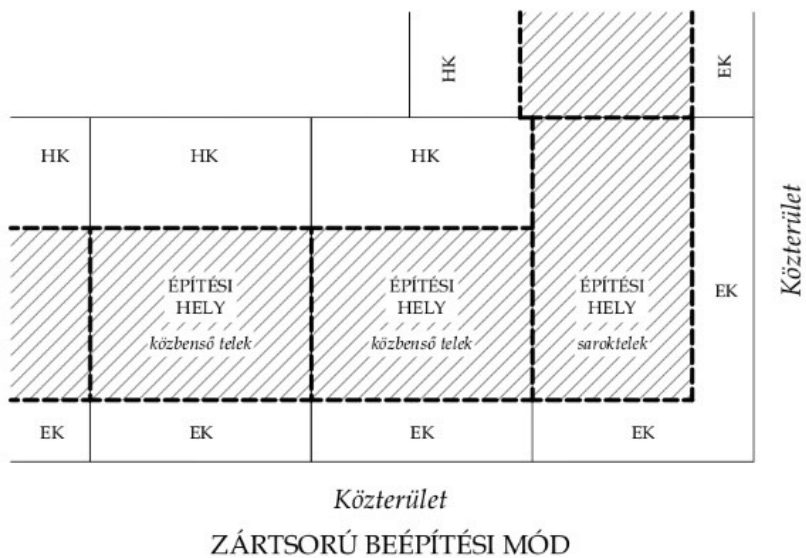
7. ábra



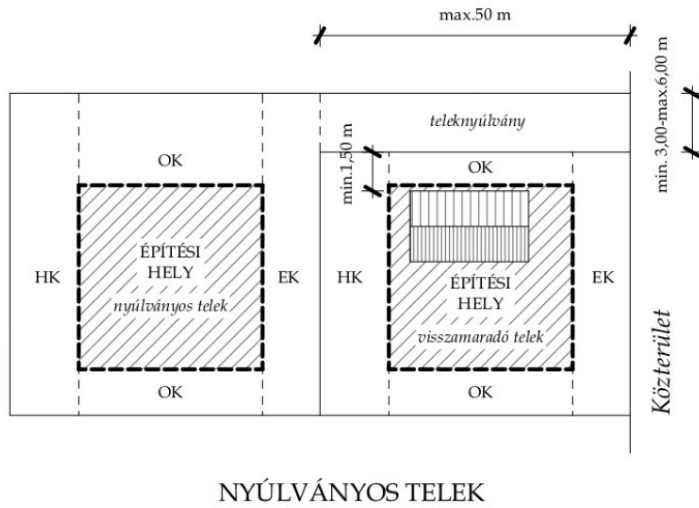
8. ábra



9. ábra

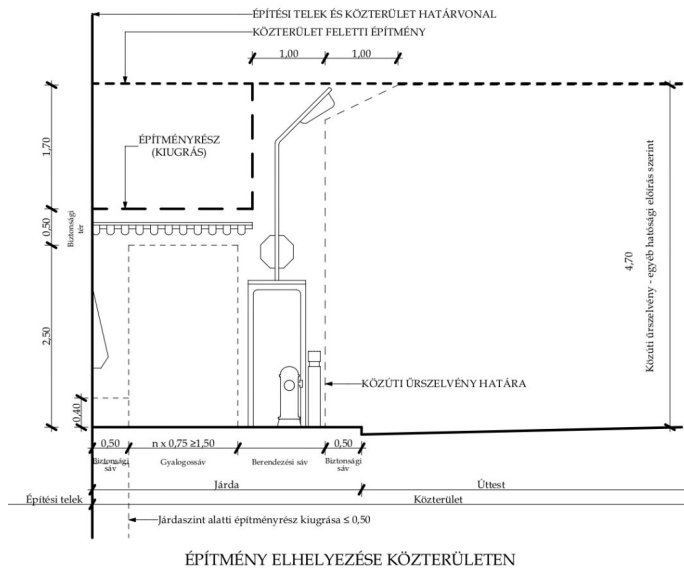


10. ábra



NYÚLVÁNYOS TELEK

11. ábra

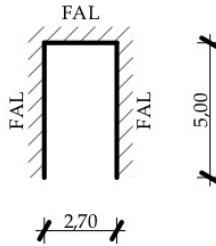


ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSE KÖZTERÜLETEN

12. ábra

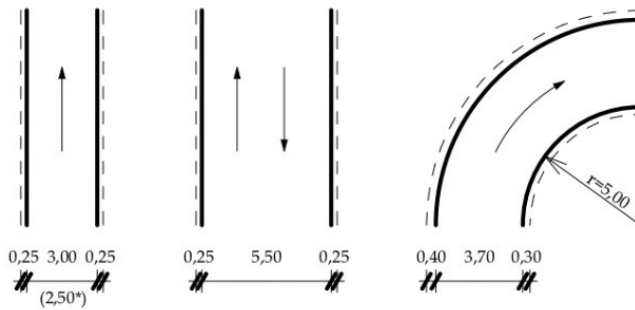
parkolási szög	Közlekedő folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00

90° esetén kétirányú forgalom is megengedett
álláshely-szélesség (m)
fal mellett, 90° esetén: 2,70 2,80 2,90



ÁLLÁSHELYEK ÉS KÖZLEKEDŐ FOLYOSÓIK

13. ábra



*Rövid, legfeljebb 15 m hosszú útszakaszon.

ÁLLÁSHELYEKHEZ VEZETŐ KÖZLEKEDÉSI ÚT EGYENES ÉS ÍVES SZAKASZAI (RENDSZERES GYALOGOS FORGALOM NÉLKÜL)

14. ábra

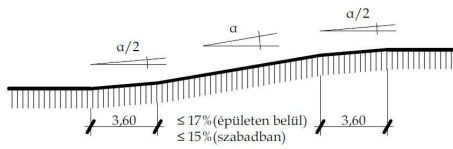
Parkolóállás méretei	szélesparkolás		45°-os		90°-os	
	a	b	c	d	e	f
személygépkocsi	5,00	2,50 (2,00)	3,00	5,10 (4,50)	2,50	5,00 (4,50)

[AS34] megjegyzést írt:

Ezt is be lehetne tenni, innen van:

KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI SEGÉDLET
BME IPARI ÉS MEZŐGAZDASÁGI ÉPÜLETTERVEZÉSI TANSZÉK

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának



ÁLLÁSHELYEKHEZ VEZETŐ LEJTŐ

3. melléklet aKorm. rendelethez

Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe

	A	B	C
1.	Az épített szerkezet feletti ültetőközege rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
2.	11,9 cm és annál vékonyabb ültetőközege	extenzív zöldtető	20%
3.	12-20,9 cm ültetőközege	magas fajgazdagságú extenzív zöldtető; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	25 %
4.	21–40,9 cm ültetőközege	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	30%
5.	21–40,9 cm ültetőközege	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	35%
6.	41–60,9 cm ültetőközege	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	40%
7.	41–60,9 cm ültetőközege	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	45%
8.	61-80,9 cm ültetőközege	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	55 %
9.	61-80,9 cm ültetőközege	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	60 %
10.	81 cm és annál vastagabb ültetőközege	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	75%

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

11.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	80%
-----	--------------------------------------	--	-----

2. További, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

	A	B
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
4.	Műanyag gyeprács	30%
5.	Üvegház és fóliasátor	30%

A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,

2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének

2.1 1–100 m²-éig minden megkezdett 15 m²,

2.2. 101-5000 m²-éig minden megkezdett 30 m²

2.3. 5001 m²-étől minden megkezdett 45 m²

nettó alapterülete után,

3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet

3.1. árusítóterének 1–400 m²-éig minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,

3.2. árusítóterének 401-5000 m²-éig minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

3.3. árusítóterének 5001 m²-étől minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,

3.4. ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki,

3.5. árusítóterének bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a 3.1-3.4. pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell, kivéve, ha a bővítésre, átalakításra, rendeltetismódosításra kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezése, üzemeltetése érdekében kerül sor,

3.6. meglévő építmények esetén a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezését és üzemeltetését az üzlet parkolójában biztosító konténer által elvont parkolóhelyeknél a parkolóhely pótlása nem szükséges,

4. szállás jellegű

4.1. önálló rendeltetési egység minden vendégszoba, apartman után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,

4.2. kollégium, diákokotthon, diákszálló, munkásszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után,

4.3. hajléktalanszálló minden megkezdett 200 m² nettó alapterülete után,

5. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után - ide értve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével -,

6. bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

7. felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,

8. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb. – minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,

9. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett 250 m²-e után,

10. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,

11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

12. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,

13. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után,

14. ipari, üzemi önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után,

15. raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után,

16. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek

16.1. vasúti állomásegységhez, távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egységhez – egy településen több állomás esetében arányosan elosztva –:

16.1.1. 30000 fő lakosig vagy középállomásnál minden 1000 lakos,

16.1.2. 30001–100000 fő lakosig vagy agglomerációs, kiemelt üdülőterületi, gyógyhelyi középállomásnál minden 1500 lakos,

16.1.3. 100001 fő lakos fölött vagy csomóponti állomásnál, megállóhelynél minden 2500 lakos után;

16.2. kisvasúti állomás esetén egyedi vizsgálat alapján;

16.3. hajóállomás esetén:

16.3.1. 30 000 fő lakosig egyedi vizsgálat alapján,

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

16.3.2. 30 000–100 000 fő lakosig 10–20 db,

16.3.3. 100 000 fő lakos fölött 20–30 db;

16.4. helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R);

16.5. repülőtér esetén egyedi vizsgálat alapján.

II. Autóbusz-várakozóhelyet kell biztosítani

1. minden olyan építményhez, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, 200 látogatónként, vásárlónként, férőhelyenként 1 db-ot;

2. hajóállomásokhoz

2.1. 30 000 fő lakosig 1 db-ot,

2.2. 30 000–100 000 fő lakosig 2 db-ot,

2.3. 100 000 fő lakos fölött 4 db-ot.

3. Az 1. és 2. pont szerinti építmények főbejáratánál legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét.

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

5. melléklet a Korm. rendelethez

A személygépjármű várakozóhelyek méretei

1. Személygépjármű tároló és várakozóhely álláshely méretezése során - vízszintes befoglaló méretű gépjármű esetén - a figyelembe vett gépjármű mérete nem lehet kevesebb $4,8 \times 1,8$ m nagyságnál.
2. Határolófal esetén legalább 0,5 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.
3. Mozgáskorlátozott várakozóhelyek legkisebb álláshely mérete: $5,2 \times 3,6$ m.
4. Kisméretű gépjárművek számára - a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban - az álláshelyek legfeljebb 20%-ának mértékéig az álláshely $4,1 \times 2,2$ méterre csökkenthető.
5. A személygépjárművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.
6. Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.
7. A 2. melléklet 10. ábrához kapcsolódóan a fűlesésű szakaszok helyett 20 m sugarú lekerekítés is lehet. Négy álláshelyig megengedett a 20% lejtés. A lejtés ívben, a közlekedési sáv közepén legfeljebb 15%, a keresztirányú lejtés 3–5% lehet. Időjárásnak kitett helyen a lejtés legfeljebb 10% vagy gondoskodni kell a jegesedés elleni védelemről.

6. melléklet a Korm. rendelethez

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

	A	B
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és tanterem 20 m ² alapterülete után 1 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 20 m ² alapterülete után 1 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 2 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 10 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 2 db
13.	Ipari, üzemi egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után 2 db
15.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

ELŐZETES SZAKMAI ANYAG – nem tekinthető a Kormány és a szakminisztérium álláspontjának

7. melléklet a Korm. rendelethez

A szellőzőkürtő vagy a gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete

Ha a kürtő szerkezete	Ha a helyiség légtérfogata legfeljebb	
	10 m ³	20 m ³
sima belső felületű kör keresztmetszetű	113 cm ² (Ø > 120)	314 cm ² (Ø > 200)
sima belső felületű négyyszög keresztmetszetű	144 cm ²	324 cm ²
falazott szerkezetű	196 cm ²	400 cm ²

A Kormány

.../2024. (.....) Korm. rendelete

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

4. § Az egyedi eltérés

Javaslom kiegészíteni az (5) bekezdést a telken létesíthető főépületek számának korlátozása alóli egyedi eltérés lehetőségével, mert a praxisunkban több esetben előfordult már, hogy nem lehetett 2 főépületet építeni, miközben 2 rendeltetési egységet igen, amik ha egy tömegben kényszerülnek megépülni, akkor irdatlan nagyok lesznek, szemben azzal, hogy ha két épülettömegben létesülhettek volna, akkor a környezethez jobban illeszkedő épületek jöttek volna létre, de a hatályos szabályozás ezt nem engedte. Természetesen a beépítési paraméterek betartása mellett.

5. § Értelmező rendelkezések

5. Apartman: olyan szállás jellegű üdülő rendeltetési egység, amelynek helyiségei együttesen teszik lehetővé a pihenést, főzést, mosogatást, étkezést, tisztálkodást, illemhely-használatot, amely egy rendeltetési egységnek számít. /Nagyvárosokban szeretik kijátszani a maximális rendeltetésszámot azzal, hogy kevesebb lakást, több apartmant tartalmaz az épület, miközben mindenki tudja, hogy az állandó lakásként fog funkcionálni, és forgalmával terhelni a környezetét.

46. Hátsókert: az építési teleknek és teleknek a hátsó telekhatár – saroktelek esetén oldalhatár –, a hátsókerti építési határvonal – saroktelek esetén az oldalkerti építési határvonal – és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe. Ez egy bonyolult összetett mondat, szerintem az egyszerűbben értelmezhető, hogy a sarokteleknek gyakorlatilag nincs hátsókertje, csak oldalkertje és előkertje.

110. Önálló építmény: független építményszerkezetekkel, valamint vezetérendszerrel és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény. Ezek szerint az nem számít önálló építménynek, amikor a föld felett önállóan látszó építmények a föld alatti szerkezeteikben (pl. garázsszint) „érnek össze”, épülnek egymásra. (fontos lenne tisztázni az „egy épület” fogalmát, mert pl. a szentendrei HÉSZ-ben ez áll:

3.§ 8a: Nem számít egy épületnek:

b) a felszín felett két vagy több épület látszatát keltő épület, amely a terepszint alatt szerkezetileg önálló, vagy nem önálló szerkezetű épületrésszel (pince, alagsor, alapozás) egymáshoz kapcsolódik.

Ami szerkezetileg össze van építve, még ha a terepfelszín felett több önálló tömegnek is látszik, az attól még egy épület. Nem egyszer fordult elő, hogy jobb is lett volna bontani a föld feletti épülettömeget, hogy jobban illeszkedjen a környezetébe, de ezt a törekvést az érzéketlen, túlhatározott szabályozás nem tolerálja.

126. *Saroktelek*: olyan telek, amelynek van legalább két egymáshoz csatlakozó, egymással 45°–135° szöget bezáró, különböző közterületekhez csatlakozó homlokvonal...*Szerintem szöveget nem kellene meghatározni (nincs értelme), gondoljunk a „Vasaló-ház”-ra.*

135. *Szintmagasság*: az építmény főbejárata – bejárati előlépcsője – előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság. *Melyik építményszint? a földszint? az alagsor? a legfelső szint? vagy melyik?*

142. *Telek beépített területe terepszint felett*:... a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

bb) előlépcső, **előtető**, ereszpárkány és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét, és *Az előtetőt akkor is figyelmen kívül lehet hagyni, ha pl. oszlopra le van támasztva? Vagy?*

bc) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 m-es sávba eső vízszintes vetületét. *A „zárterkély”-t - mint ami a terepcsatlakozás fölött van min 2,0 m-rel - is jó lenne a beépíttség számításánál figyelmen kívül hagyni, hiszen konzolos épületrész, valójában nem növeli a beépítettséget, mint ahogy az erkély sem.*

155. *Terasz*: a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez közvetlenül kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér, azzal, hogy **a fedett terasz** beszámít a telek beépíttségébe. *A konzolos épületrésszel lefedett terasz is? Vagy csak a letámasztott fedéssel bíró terasz számít bele a beépíttségbe? A 1,5 m-nél nagyobb kiüléssű előtető alatti fedett terasznak 1,5 m-es sávja kihagyható a beépíttség számításánál?*

158. *Terepszint alatti építmény*: olyan, szerkezetileg önálló építmény,... *Ennek a megfogalmazásnak az a hátulütője, hogy az épületek alatti pinceszint, amely szerkezetileg nem önálló – mert felette épület van – nem számít terepszint alattinak, azaz nem számítható „terezsint alatti” beépítésnek?*

161. *Tetőtér-beépítés*: tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, **amely nem jár bővítéssel**. *Talán helyesebb lenne kubatúra-növekedéssel. Tehát nem változik a tető hajlásszöge, nem lesz tetőkiemelés, stb...*

Kérjük a „zárterkély” fogalmát is meghatározni! lásd a 142. bc ponthoz írtakat!

Kérjük az „átmenő telek” fogalmát is meghatározni!

9.§

(3) Lejtős terepen a párkánymagasság értéke az épülethez csatlakozó **lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez viszonyított érték**.

(4) Az épület legmagasabb pontja az épületnek a műszakilag indokolt rendezett terephez, **lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez**, továbbá valamely magas ponthoz vagy valamely síkhoz viszonyított, a helyi építési szabályzatban megállapított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és villámhárító figyelmen kívül hagyandók.

A fenti szabályozás nem elég érzékeny a jelentős lejtéssel bíró terepen való építéshez. Azt fogja eredményezni, hogy „műszakilag indokolt” platókat fognak képezni az építetők a lejtős terepeken, mert semmiféle kedvezmény, vagy inkább érzékenység nincs ebben a szabályzásban, ami tolerálná a sík terephez képest a lejtős terepen való építést. Sokkal érzékenyebben kellene a terepre való ráültetést, a minél kisebb tájsebet okozó lépcsőző, vagy teraszozó házak építését ösztönözni. Ezzel a szabályozással éppen az ellenkezője fog történni. Az épület legmagasabb pontját ott kellene vizsgálni (a csatlakozó terephez viszonyítva), ahol az keletkezik, azaz a hivatkozott ábrán a gerinc vonalában, nem pedig a lejtő felőli homlokzat síkjára kivetítve. A tereppel párhuzamos felületet képezve az épület legmagasabb pontjának magassági méretének megfelelő magasságban, ha a tervezett ház ezt a tereppel párhuzamos felületet „átböki”, akkor túl magas, ha alatta marad, akkor pedig betartja az épület legmagasabb pontjára vonatkozó szabályzást. Azaz ferde terepen az „épület legmagasabb pontja” a tereppel párhuzamosan emelkedő szintet jelöljön ki. A párkánymagasságba pedig pl. 10%-nál nagyobb lejtés esetén be kellene építeni engedményt a lejtő felőli oldalon, ha a hegy felőli oldalon - a terep emelkedése miatt - a megengedettnél jóval kisebb párkánymagasság keletkezik.

10. §

(1) A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani

a) a rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb **2 x 3 méter nagyságú erkély....**

Ezek szerint az 1,7 x 3,5 m nagyságú erkélyt már be kell számítani? (m²-ben még kisebb is, nem haladja meg a 2 m-es konzolos kilógást az épület homlokzata elé (amit a beépítési százalékba nem kell beleszámolni) ... lehet, hogy célszerűbb lenne m² alapú korlátozás az erkélyek tekintetében.

29.§

(5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút legkisebb szélessége

a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 m,

b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 m.

Az ezzel a jogszabálytervezettel együtt véleményezésre megküldött joganyagban a 128. §

(1) Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a **magánút legkisebb szélessége 5 méter.**”

Kérjük összehangolni a magánútra vonatkozó szélességi elvárásokat! Amennyiben csak néhány telket tár fel a magánút, úgy bőven elegendő az 5 m-es szélesség.

40. §

(7) Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.

Ez az előírás nem ide illik, talán inkább a 10. §-ban kellene szerepeltetni.

41. §

(1) A barnamezős kataszterben szereplő telkek

a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége 100%,

Ugyanakkor:

(3) A barnamezős terület újraszabályozása során

a) a közúti közlekedési területet és a közforgalom elől el nem zárt magánutat úgy kell kijelölni, hogy kétoldali, legalább 1,5 m széles, lehetőség szerint a legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen, és

b) a barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5%-ának megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen azzal, hogy a zöldterület mérete nem lehet kisebb mint 500 m².

Ez utóbbi szabályozási pontok ellentmondanak a 100%-os terepszint alatti beépíthetőségnek, hiszen akkor felette már nem tud teljes értékű zöldfelület kialakulni. (nem tud megfelelő vastagságú talajtakarás lenni a pinceszint felett.)

42. §

Sajnálatos, hogy ennyire nem akarunk szélérőműveket hagyni telepíteni...

47. §

Jól értem, hogy erkély, zárterkély a telek be nem építhető része fölé, illetve utcavonali beépítés esetén a z utca fölé nyúlhat az adott paraméterek betartása mellett? (csak mert a felsorolásban (1) bekezdés q)-e) pontjaiban) nincs benne, az f) pont éppen ezt takarja?

Észrevételek

a Kormány .../2024. (.....) Korm. rendeletéhez, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatához

Általánosságban:

A TÉKA-ban sok újdonság van, de volt, hogy olyat is kihagytak, ami régen jó volt. A lakás paramétereit elég furán változtatták meg, pl. visszahozták a 18 m²-es nappalit (régen volt már ennyi, aztán lecsökkent 16 m²-re). A gázrezsiseknek sokkal nehezebb dolguk lesz, mert a 30 m² alatti lakások helyiség méretei is elég furán lettek szabályozva.

Viszont visszahozták az ábrákat a mellékletekbe, ami korábban nagyon hiányzott, hogy kivették. A paragrafusok alcímét is sok helyen átcsoportosították, átfogalmazták, törölték vagy összevonták, ami kicsit nehezíti a keresést, átláthatóságot.

De tovább szabályozták a kettős területfelhasználást illetve az akadálymentesítés előírásait a lakásépítésnél is figyelembe kell már venni. Bejött egy ilyen fogalom, hogy adaptálható lakás. Sokkal több figyelem van a zöldterületekre és a minimum értékek is nőttek az egyes övezetekben és még a 3 ill 2 szintes növényállomány fogalmát is meghatározták.

Visszahozták, hogy lakásonként 1 gk elhelyezése szükséges (nem legfeljebb vagy legalább). De változtattak a parkolószámokon más funkcióknál is, pl. a 4. melléklet 2. pontban szigorítottak.

A beépítési paraméterek beépítési határértékek lettek, ahol lesz ereszpárkány, beépítési magasság meg hasonlóak. Foglalkoznak a megújuló energiaforrásokkal is.

A kertvárosias területen egységesen legfeljebb 2 lakás lehet telkenként (eddig 4 volt) és 2 melléképület. Bevezették az egyedi eltérés szabályait (4.§), ami jól is jöhet olykor. De pl a honvédelmi, katonai területekre nem vonatkozik majd az építési szabályzat, „felülről kijelölik” és kész...

Érdekes ilyen szempontból a tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet szabálya, ami különleges befogadó állomások építésére ad lehetőséget, szükség esetén 100%-os beépítési lehetőséggel!!!!???

Összességében üdvözölhető a legtöbb újítás és a mai igényeknek és elvárásoknak megfelelő témákat is érintő szabályozás, azonban vannak, amik az OTÉK-ban szerepeltek, működött és most hiányzik.

4.§ - az egyedi eltérés

A városi, beépített szövetben sokszor adódhat ilyen jellegű igény, ebben az (1)-(6) bekezdések megfelelő lehetőségeket tartalmaznak, de a további két bekezdés megszorításai bonyolultak és túlzóak, nem biztos, hogy megoldás, hogy csak 2 paraméterben lehet engedni és még a kompenzáció is ennyire le van szabályozva. Rábíznám a döntéshozókra, hiszen minden eset egyedi.

5.§ - értelmező rendelkezések

2. Adaptálható lakás – érdekes megközelítés, hogy minden tizedik lakásban a gépészet legyen kiépítve kétféle módon az átalakíthatóság érdekében – nem befektető barát. Véleményem szerint egyértelműen akadálymentes lakásként kelljen kialakítani, ahogyan a parkoló állásokat is, legfeljebb egészséges emberek fogják használni. Aránytalan többletköltség lenne dupla magasságban vezetékeezni, kivehető küszöböket építeni, szélesebb ajtókat beépíteni (bár ez utóbbi már épületszerkezet.

54. Ipari rendeltetés – hiányolom, hogy a tevékenység léptéke alapján nincs szabályozva, hogy mi minősül nagyipari és mi minősül kézműipari (kisebb, akár egyszemélyes) vállalkozásnak.

133. Szállás jellegű rendeltetés – az erre vonatkozó ágazati jogszabályok megkülönböztetik a magán szálláshelyet és a kereskedelmi célú szálláshelyet, azaz a lakás rövidtávú kiadása is szálláshelynek minősül e fogalom alapján, míg az ágazati jogszabály szerint az lakásban is történhet, nem kell szállás funkciójává átminősíteni. Egyeztetésüket javaslom, mert csak a Településközponti vegyes területen (19.§) utalja ezt a helyi szabályozás körébe.

Egyébként sok új fogalom került bele a tervezetbe, reményeim szerint jól használhatók lesznek.

8. § - beépítési határértékek

(9) bek.: a természetes anyagok használatának ez a fajta ösztönzése, a 20 %-os mérték véleményem szerint túlzó. Kertvárosias övezetben 35%+20 % mellett nulla burkolt felülettel biztosítható a 45%-os zöldfelület. Legfeljebb 10%-ot javasolnék.

A 13.§ feletti 12. alcímben elütés van:

Nem 'Új beépítési' hanem 'Új beépítésre' szánt területek....

27. § - Különleges beépítésre szánt terület

(5) A kivételesen biztosítani kívánt 100%-os beépíthetőséggel nem értek egyet, ebben az esetben nem látom biztosíthatónak a telek beépíthetőségére vonatkozó egyéb szabályokat, csatlakozó ingatlanok beépítését, csak nagyon speciális szituációban képzelhető el. Ráadásul ez esetben különösen fontos lenne, hogy a befogadó állomások területe humanizált legyen és zöldterülettel is rendelkezzen, még ha ideiglenes is az ott tartózkodás.

40. § - Építmények elhelyezése

(7) bek.: nem hiszem, hogy az erkélyeket ennyire le kell szabályozni. Értem, hogy kell a távolság a szomszédtól, de az átlátást, netán átmászást más építészeti megoldásokkal is meg lehet akadályozni. A max. 8 m-es hossz is túlságosan korlátozó. Tűzrendészetileg a szélső erkélyek és a szomszédos ház erkélyei közötti távolság érthető, de egy épületen belül miért ne lehetnének szalagerkélyek?

43. § - Napelemek

(4)-(5) bek.: Nagyszerű, hogy már homlokzaton is lehet napelem, de nem egyértelmű, hogy az erkély korlátra miért ne lehetne felszerelni, az is a homlokzati architektúra része...gondolom az erkély fémszerkezete itt a korlátot jelentené.

56. alcím

Áttekinthetőbb lenne, ha a paragrafusok tartalma (melyik, melyik közműről szól) szintén megjelenne alcímként. (Ez a későbbiekben is, az Építményszerkezetek fejezetében is segítené a tájékozódást)

A 66.§-ban a szennyvíz szerepel, de kimaradt az OTÉK-ban még szereplő (47.§ (4) bek.) zárt szennyvíztárolás – ezek szerint csak a közműpótló berendezés alkalmazható. Annál viszont - (1) bek - szükséges lenne felhívni a figyelmet, hogy hatóságilag engedélyezett, bevizsgált, minősített berendezés alkalmazható.

70. § (3) bek.: 'nem szabad' helyett a tilos itt is jobb lenne, mint a 66.§ (3) bek-ben

84. § - padlók

Hiányoljuk az OTÉK két vonatkozó bekezdését, ami a rácsos padlókra vonatkozik: 61.§ (2) és (5) bek.

85. § - bejáratok

Hiányoljuk az OTÉK két vonatkozó bekezdését, ami a biztonságot szolgálja: 62.§ (2) és (8) bek.

103.§ - hőellátó vezetékek

Az OTÉK 78.§ (1) bekezdése, ha átfogalmazva is, de talán még szükséges a szabályozás szempontjából.

107.§ - klímaberendezés

Célszerűnek találjuk, helyi tapasztalat alapján, hogy érdemes lenne a lakásonkénti/lakószobánkénti kültéri egységek számát meghatározni. Továbbá a vezetékezése a homlokzaton igen zavaró látvány, annak beltérben vezetését is előírnám.

111.§ - Helyiségek méretei

Érthető a korábbi megfogalmazás pontosítása, de az nem, hogy miért maradt ki az OTÉK 85.§ (7), (9) és (10) bekezdése.

112.§ - Benapozás

Érthető a korábbiak pontosítása, de az nem, hogy miért maradt ki az OTÉK 86.§ (1) és (3) bekezdése. A lakószobák benapozásának szabályát nem javasoljuk elhagyni, míg az árnyékolás illetve a helyiségek hűtése nyilván ma már máshogy is megoldható.

126.§ - Lakás

Hiányoljuk a helyiségek felsorolását az OTÉK-ból: 105.§ (1) bekezdéséből.

A 16 m²-re csökkentett nappali méret ismét 18 m²-re történő emelése sokakat érinthet károsan pl. a gázszolgáltatási rezsikedvezmény szempontjából.

A 30 m² alatti lakás méreteinek szabályi is jelentősen változtak, ennek fokozatos bevezetése, átalakítására lenne szükség.

A 80 m² feletti lakás esetében hasznos lehet a háztartási helyiség, de nem javasolom ennyire konkrétan meghatározni.

129.§ - felvonulási építmények

A felvonulási építmény fogalmának meghatározása hiányzik a rendeletből pl. mitől ez a funkciója, mikor, mennyi időre létesíthető?

5. melléklet

1. pont – félreérthető, hogy itt a gépjármű mérete van megadva, míg a 4. pontban az álláshely mérete.

Frigyes, én nagyon sajnálnám, ha az "épület legmagasabb pontja" számítása annak a bugyuta kis ábráckának a jegyében történne, amit a TÉKA jogszabálytervezet most tartalmaz, mert negatívan diszkriminálja a lejtős terepen építkezőket, a teraszház építést pedig egyenesen ellehetetleníti, pedig az nem okoz tájsebet. Ez a fajta számítási metódus azt fogja eredményezni, hogy azzal indítják majd ferde terepen az építkezést, hogy csinálnak egy óriási platót, amire ki tudják maxolni a kubatúrát.

Nagyon nagy baj lenne, ez azt jelenti, hogy minisztériumban senki nem tervezett még lejtős terepre épületet... 😞

Meredekebb telken mit csinálsz, hogy az épület legmagasabb pontja kijöjjön?

2. ábra **Egy óriási platót, jó nagy tájsebet.... ezt nem akarhatja a jogalkotó!!!**



Kérlek ha mást nem, de legalább ezt mindenképpen juttassátok el Gombos Márkhoz!!!

Egyszer már kértem Tőle ebben állásfoglalást, akkor azt írta, hogy az épület legmagasabb pontját ott kell kiszámolni, ahol az keletkezik. Ez a szabályozás most homlokegyenesen szembe megy ezzel!

Köszönöm: Vera

B. Szabó Veronika

Tel.:+36 30/311 6265

XYZ DesignLabor Bt.

2000 Szentendre, Fiastyúk utca 26.

Iroda: 2000 Szentendre, Lövész utca 10.

irodai tel.: +36 30 536 9767

e-mail: info@xyzdesignlabor.hu

web: xyzdesignlabor.hu

A Vas Vármegyei Építész Kamara VÉLEMÉNYEZÉSE

A Kormány

.../2024. (.....) Korm. rendelete

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

4.§ Az egyedi eltérés

- Alapvetően az egyedi eltérés intézményével nem értünk egyet. Ha szükségessé válik a felsorolt előírások változtatása, akkor az a rendezési terv módosításával lehetséges. Javasoljuk a teljes paragrafus törlését.

4.§ (5) d)

- Túlzónak és feleslegesnek érezzük a szintszám egy teljes szinttel való eltérési lehetőségét. Javasoljuk ennek a pontnak a törlését.

4.§ (6)

- Gépjármű és kerékpár várakozó helyek esetében a 100%-os eltérés szintén eltúlzott. Javasoljuk a bekezdésben az eltérés mértéket legalább 50%-ra csökkenteni, vagy a csökkentés lehetőségét a 3.§ szerint biztosítani.

4.§ (7)

- Az eltérések számát felesleges kettőben maximalizálni. Javasoljuk a bekezdés törlését.

5.§ Értelmező rendelkezések

- Általánosságban megállapítható, hogy a rendelkezés sok olyan meghatározást tartalmaz, ami a továbbiakban nem jelenik meg a rendeletben.

5.§ 7.

- Aula értelmezése nem pontos. Javasoljuk a következő meghatározást: fedett központi tér vagy helyiség, amely közösségi vagy nyilvános célokat szolgál.

5.§ 9.

- Ez a meghatározás sokkal inkább felújítás mint állagmegóvás. Az állagmegóvási munkákra nem szükséges örökségvédelmi engedély vagy bejelentés kérése. Ez így a műemlékek szakszerűtlen felújításaihoz vezetne. Változtatási javaslatunk: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség, tájépítészeti alkotás kármegelőzése, kárelhárítása érdekében végzett építési tevékenység.

5.§ 25.

Az előlépcső meghatározásánál a szintmagasság megnevezés téves. A szintmagasság későbbi definíciója szerint már az előlépcső is egy szintmagasságot (a járda és az első szint) hidal át.

Javaslatunk, hogy a szintmagasság helyett az épület legkisebb szintkülönbségét szerepeltessék a meghatározásban.

5.§ 48.

- A rendeltetés meghatározásából kimaradt a szolgáltatási rész (fodrász, cipész, ügyvéd, fogorvos, büfé, étterem stb.). Véleményünk szerint ezek is hozzátartoznak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéshez. Javaslatunk, hogy a meghatározás egészüljön ki az adott településrészen élő lakosságnak szolgáltatásokat nyújtó tevékenységekkel.

5.§ 55.

- Érdemes lenne megfontolni az iroda céljára előkészített terület mintájára a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóipari egység céljára előkészített területet is.

5.§ 95.

- Melléképület nemcsak önálló épület lehet. Javasoljuk a meghatározást kiegészíteni az önálló, vagy főépülethez csatlakozó épület pontosítással.

5.§ 116.

- Ha a fogalom meghatározás tartalmazza az övezet értelmezését, akkor szükséges az építési övezet meghatározása, mivel csak az egyik szerepeltetési megtévesztő. Javaslatunk az építési övezet meghatározására: a beépítésre szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás. (nincs a Méptv.-ben sem meghatározva)

5.§ 131.

- A szabad méret meghatározásánál nem egyértelmű, hogy abba vakolat, falburkolat stb. belóghat-e? (ezek nem nevezhetők sem épületszerkezeteknek, sem más szerkezeteknek sem) Javasoljuk a meghatározás pontosítását.

5.§ 142. bb)

- Ezzel a meghatározással a függőfolyosó bármely magasságban – akár például 30 cm magasságban is – elhelyezhető úgy, hogy nem kell figyelembe venni a beépített terület számításánál. Javasoljuk a függőfolyosót bc) pontban szerepeltetni.

5.§ 142. bc)

- Soknak tartjuk az ebben a pontban az erkélyekre vonatkozó 2,00 m-es szerkezeti kilógást. Javasoljuk itt is a bb) pont szerinti 1,50 m-es sávot figyelembe venni.

5.§ 155.

- Mivel az előzőekben – a 142. bb) pontban – leírtak szerinti előtetőt nem kell a telek beépítettségébe beszámítani, ezért javasoljuk ezt a pontot kiegészíteni azzal, hogy a homlokzati faltól számított legfeljebb 1,50 m-es sávba eső teraszlefedés nem számít bele a telek beépítettségébe.

5.§ 163.

- A tornác szélességi méreténél pontosítani szükséges, hogy bruttó vagy nettó szélességről (oszlopokkal vagy oszlopok nélkül) beszélünk.

5.§ 168.

- Az utcai légtérarány – mint új beépítési határérték – felesleges többlet előírásnak tűnik. Javasoljuk törlését.

5.§ 170.

- Javasoljuk az üdülő rendeltetés módosítását az alábbiak szerint: Életvitelszerű ott tartózkodás helyett az időszakos pihenésre, kikapcsolódásra, szabadidős tevékenységekre szolgáló rendeltetés.

7.§ (7)

- A szabályozási tartalékterület, mint fogalom nincs meghatározva. Javasoljuk az értelmező rendelkezések között ezt szerepeltetni.

8.§ (5) a)

- A HÉSZ-ben az épületek legmagasabb pontjának kötelező meghatározása helyett a megengedett szintszámot javasoljuk kötelezően megadni.

8.§ (7)

- Ebben az előírásban az áll, hogy a HÉSZ-ben meghatározható az építmények legmagasabb pontja. Mivel az 5) a) pont szerint az épületeknél kötelező ezt meghatározni, ez ellentmondás. (Az építmény az épület és a műtárgy gyűjtőfogalma.) Javasoljuk, itt az egyéb építmények szóhasználatot. (Általánosságban elmondható, hogy az építmény és az épület kifejezés pontos használatát a teljes rendeletben felül kell vizsgálni, mivel ezek keverése sok félreértésre ad okot.)

8.§ (9)

- A beépítettség mértéke nem szabad, hogy a használt építőanyagoktól függjön. A beépítettség a településképet szabályozza, ezért mindegy miből készül az épület a 20%-os eltérés túlszűfolt beépítést eredményez. Az építészetben tartószerkezetnek minősül az alapozás is, ezt várhatóan mindenhol beton- vasbeton szerkezetből készítik, így ez az előírás nem lesz alkalmazható. Ha eltekintünk az alapozástól, abban az esetben például egy Porotherm fal- és födémrendszerrel készült, Creaton cseréppel fedett többlakásos lakóépület az előírt 30%-os beépítettség helyett 50%-os beépítettséggel építhető, mivel a tartószerkezete agyagból készült. Továbbá nem egyértelmű, hogy – a példánál maradva – a 30% növekszik 20%-al, tehát az összes beépíthetőség 36% lesz, vagy a 30% + 20%-al növekszik, tehát 50% lesz.

9.§ (2)

- A párkánymagasság méreténél javasoljuk a zárófödém felső síkja kifejezést pontosítani. Vagy a záró födém szerkezet felső síkja legyen a további rétegrendek nélkül, vagy a zárófödém rétegrendekkel együtt számolt felső síkja.

9.§ (3)

- Ez az előírás ellehetetlenítheti a meredekebb lejtős terepre építészetiileg megfelelő épület tervezését. Javasoljuk a párkánymagasságot a rendezett terep átlagos magasságához viszonyítani.

9.§ (4)

- Ez az előírás ellehetetlenítheti a meredekebb lejtős terepre építészetiileg megfelelő épület tervezését. Javasoljuk az épület legmagasabb pontját a rendezett terep átlagos magasságához viszonyítani.

10.§ (1) a)

- A szintterület számítása során az a) pontot javasoljuk kiegészíteni a legfeljebb 2×3 méter nagyságú fedett terasszal is (ha az ekkora erkélyt nem kell beszámítani a szintterületbe)

10.§ (1) j)

- A szintterület számításakor a az 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részek bruttó alapterületét is javasoljuk figyelembe venni.

11.§

- A közművesítettség mértékének ilyen előírása a jelenleg alkalmazható technológiák mellett teljesen elavult. Javasoljuk, a közművesítettség meghatározását a modern technológiákhoz igazítani, vagy törölni a paragrafust és a 44.§ előírásait alkalmazni a közművesítettség mértékére.

12.§ (2)

- A teljes bekezdés nem értelmezhető, nem tudható mit kell értenünk a zöldinfrastruktúra-hálózat folytonosságán és illeszkedésén. A „lehetőség szerint” kifejezés nem egyértelmű követelményt határoz meg.

12.§ (5)

- Nem egyértelmű, hogy a meglévő zöldterület figyelembe vételénél a méretezésnél a környezetében lévő beépítésre szánt területeket is figyelembe kell venni, vagy csak az új beépítésre szánt területeket. Előfordulhat, hogy többszöri módosítás esetén egy meglévő zöldterületet többször is figyelembe vesznek új beépítésre szánt területek kijelölésénél.

16.§ (5)

- Mivel minden terület más lehetőségekkel rendelkezik, ezért a kisvárosias lakóterületeken az önálló rendeltetési egységek számát a HÉSZ-ben javasoljuk korlátozni.

17.§ (6)

- Mivel minden terület más lehetőségekkel rendelkezik, ezért a kertvárosias lakóterületeken az önálló rendeltetési egységek számát a HÉSZ-ben javasoljuk korlátozni.

18.§ (5)

- Mivel minden terület más lehetőségekkel rendelkezik, ezért a falusias lakóterületeken az önálló rendeltetési egységek számát a HÉSZ-ben javasoljuk korlátozni.

34.§ (7) b)

- A „mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű” épületeket javasoljuk pontosítani, egyértelműen meghatározni.

43.§ (1)

- Nem egyértelmű, hogy a tényleges láthatóság, vagy a homlokzati rajzon lévő láthatóság a nem megengedett. Javasoljuk, a napelemek elhelyezését a közterületi tényleges láthatósághoz kötni. (Ehhez elég egy egyszerű rajzi igazolás.)

46.§ (5)

- A 6. ábrán a saroktelek hátsókertjének méretezése nehezen értelmezhető, mivel a két oldalkert szélessége a párkánymagasság fele, a hátsókert mélysége viszont 6 m. Így a két méret nem egyezik csak egészen kivételes esetekben.

- Javasoljuk egy olyan ábra készítését is, amely egy többszörösen törtvonalú telekhatáron mutatja be az elő-, oldal- és hátsókert meghatározását.

58.§ (4)

- Az előírás szerint egy parkban, játszótéren stb. zúzalékterítéses gyalogos útvonal nem alkalmazható.

58.§ (5)

- Az akadálymentesen használható terület megközelítési útvonalának honnan, milyen messziről kell akadálymentesnek lenni? Ingatlanon belül, akadálymentes parkolótól, 1 km-től, stb? Kérjük az előírás pontosítását.

59.§ (4)

- Azt az előírást, hogy a gépjárműveket milyen arányban és milyen módon (épületben, terem- vagy mélygarázsban) kell elhelyezni a HÉSZ-ben javasoljuk szabályozni és nem a rendeletben.

- a HÉSZ mellékletében vezetett parkoló nyilvántartás nem életszerű, mivel a melléklet módosításához minden esetben rendezési tervmódosítás szükséges.

59.§ (11)

- Nem egyértelmű, hogy a 2. melléklet 12-14. ábrája csak az építményekben (teremgarázs, mélygarázs, parkolóház) elhelyezett méretezést jelenti, vagy általánosságban érvényes az ingatlanon belül elhelyezett felszíni parkolókra is. Hiányzik a méretezésből például a párhuzamos parkolás méretezése. Kérjük az előírás és az ábrák pontosítását.

60.§ (5)

- Az elektromos gépjármű töltőpontok elhelyezésének kötelezése nem elégséges. Meg kell határozni, hogy legalább milyen típusú és mekkora teljesítményű (kW) töltőállomást szükséges telepíteni. Az alaptípusú töltőállomások telepítése olcsó, viszont alkalmatlanok az elektromos járművek rövidtávú töltésére. Ezzel az előírással tele lesz az ország használhatatlan töltőberendezésekkel (már most is sok van ilyenekből).

66.§ (1)

- Mit értünk korszerű közműpótló berendezés alatt? A zárt szennyvíztároló is ide tartozik, vagy csak a közműpótló szennyvíztisztító kisberendezések?

69.§ (3)

- Nem tudja meghaladni a telken a sugárzási érték a határértéket, mivel a (2) bekezdés szerint ez semmilyen esetben sem lehetséges. Javasoljuk a bekezdés törlését.

78.§ (3)

- Ez azt jelenti, hogy például egy üzlet bejáratára – falsíkon belül sem lehet rácsot szerelni. Javasoljuk, hogy ebben a magasságban is lehessen rácsot elhelyezni, amennyiben a rács a falsíkon kívülre – közterületre - nem lóg ki és nyithatóság esetén nem a közterületre nyílik.

85.§ (8)

- Feleslegesen bonyolult és nehezen megérthető előírás az akadálymentes ajtó kialakításának leírása. Javasoljuk mellékletben, magyarázó ábrával szemléltetni a leírás helyett. Általánosságban javasoljuk az akadálymentes kialakításhoz egy külön ábrarendszer kidolgozását a rendeleti szinten (nem az eddigi javaslati, tervezési segédleti szinten). Amennyiben ez az előírás marad, abban az esetben –értelmezésünk szerint - az ajtók akadálymentes kialakításához lényegesen nagyobb helyre lesz szükség, mint eddig.

98.§ (5)

- Sok esetben az elektromos és hírközlési vezetékek telken belüli földkábeles vezetése aránytalanul magas költséggel jár, vagy egyáltalán nem megoldható. Javasoljuk, hogy csak abban az esetben legyen kötelező a telken belül az építményig a vezetékeket földkábellel vezetni, ha ennek műszaki feltételei adottak.

114.§ (1)

- A helyiségek természetes megvilágításnak meghatározásához pontosabb meghatározás szükséges annál, mint hogy „elegendő fényt kell biztosítani”. Javasoljuk, a jelenlegi OTÉK benapozás meghatározását (86.§ (1) és (2) bekezdés) átvenni, vagy pontosan meghatározni, mit értünk elegendő fényen.

126.§ (3)

- A lakószoba meghatározásánál javasoljuk a tervezett 10 m² hasznos alapterület helyett a jelenlegi 8 m² nagyságot megtartani.

126.§ (4)

- A 30 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája nagyságának meghatározásánál javasoljuk a tervezett 18 m² hasznos alapterület helyett a jelenlegi 16 m² nagyságot megtartani.

126.§ (5)

- A kötelező tároló létesítésekor a 2 m² nagyság funkcionálisan nem használható, javasoljuk a 3 m²-es kötelező tároló kialakítását.

126.§ (6)

- Ez az előírás vélhetően az előző (5) bekezdéshez kapcsolódik, de itt már nem tárolóról, hanem háztartási helyiségről van szó. A két helyiség használatban jelentősen eltér egymástól. Javasoljuk a 80 m² feletti lakásokhoz az (5) bekezdés szerinti kötelező tároló kialakítását, tovább egy legalább 5 m²-es nagyságú háztartási helyiség kialakítását előírni.

126.§ (7)

- A 30 m² alatti hasznos alapterületű lakáshoz aránytalanul nagy a 20 m²-es lakószoba előírása, főként az előző bekezdések figyelembe véve. Javasoljuk az ilyen lakásoknál a lakószobát 14 m² nagysággal előírni (konyhával és étkezéssel együtt 18 m²).

133.§ (1)

- Nem egyértelmű, hogy a meglévő, jogerős engedélyek és bejelentések kivitelezése során az új rendelet előírásait kell figyelembe venni, vagy az engedélyek és bejelentések szerint lehet építkezni.

Vélemény (javaslatok) a TÉKA „003” tervezetéhez

Fogalom meghatározások kiegészítésként javasolt:

19. **Belmagasság:** a padlószint és a fölötte lévő tartószerkezet vakolt vagy burkolt alsó síkja **illetve az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.**

20. **Belső fekvésű helyiség:** közvetlen természetes szellőzéssel és **vagy** közvetlen természetes megvilágítással nem rendelkező helyiség.

23. **Egy szintes növényállomány:** a zöldfelületet csak gyepszinttel, ~~vagy csak eserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel~~ fedő növényzet.

24. **Előkert:** az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), **nyeles telek esetén a nyél és a telek határvonala, az előkerti építési határvonal és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.**

25. **Előlépcső:** az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, ~~mely az épület egy szintmagasságánál~~ **egy méternél kisebb szintkülönbséget kevesebbet** hidal át.

26. **Előtető:** az épület homlokzatához **bejáratot védően** csatlakozó, felülről zárt, oldalról nyitott építmény, amelynek fedése függesztett, konzolos vagy azt oszlopok tartják és **bejárat** **homlokzatsíkhöz képest kiállása legfeljebb egy méter.**

50. **Homlokzat:** az építménynek a ~~nézőpontosík~~ **felé** eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre **merőlegesen** vetített, a terepcsatlakozása feletti része.

66. **Korszerűsítés:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának, energiahatékonyságának növelése érdekében végzett építési tevékenység **rendeltetésének megváltoztatása nélkül.**

67. **Környező terepszint:** a telekhez csatlakozó szomszédos telkek **eredeti, vagy jogszerűen** rendezett terepszintje.

74. **Közmű:** termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési, ~~belterületi~~ csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit ~~a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy~~ távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki.

101. **Műszakilag indokolt rendezett terep:** a magassági szintvonalak alapján az építési telekre és telekre megállapított magassági érték. **(Ez a megfogalmazás sok vitatott helyzet kiindulópontja lehet)**

A normaszövegben javasolt:

8. § (2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetekben a terepszint alatti beépítettség **megengedett mértéke megegyezik a terepszint feletti beépítettséggel megengedett mértékével.**

8. § (9) **Teljesen érthetetlen és jogszerűség (jogalkotói kompetencia) szempontjából vitatható előírás. Minden építési övezetre és övezetre vonatkozik a tervezet. Elfogadhatatlan. A 20 % mérték irreális eltérés sok esetben. pl 3 % beépíthetőségű övezetben. Miképpen hozható összefüggésbe az épület tartószerkezetével ilyen mértékű (irreális) engedmény a beépíthetőség tekintetében?**

12. § (4) A (3) bekezdésben meghatározott zöldterületet a település közigazgatási területén belül kell kijelölni, **annak 50 %-a közvetlenül kapcsolódjon a kijelölt új beépítésre szánt területhez és a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.**

~~(5) A zöldterület kijelöléstől el lehet tekinteni, ha a (3) bekezdés szerinti mértékben és az (4) bekezdés szerinti távolságon belül van olyan zöldterület, amely az új beépítésre szánt terület zöldfelületi ellátottságát biztosítani tudja. Ennek igazolását a településterv alátámasztó munkarésében kell igazolni.~~

13. § (2) a) a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv ~~indító döntésében~~ **tervezési programjában megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,**

13. § (2) b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a ~~település~~ **közlekedési szakkérdésben illetékes véleményező hatóság megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, valamint többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és**

c) az ~~önkormányzat~~ **lakóterület fejlesztésében érdekelt beruházó vállalja a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítandó közterületi zöldterületen történő kialakítását.**

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat ~~az önkormányzatnak~~ a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során **(településrendezési szerződéssel alátámasztva) biztosítania kell.**

16 § (1) A kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) vendéglátó,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) igazgatási, iroda és

g) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A kisvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.

(5) A kisvárosias lakóterületen legalább 600 m² telekméret esetén minden 50100 m² telekterület után egy önálló rendeltetési egység elhelyezhető. **A tényleges lakásszámot az egyéb önálló rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg.**

(6) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyagöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

17. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) vendéglátó,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális,

e) szállás jellegű és

f) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.

(4) A kertvárosias lakóterületen a kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(5) A kertvárosias lakóterületen a minimális telekméret 600 m².

(6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.

(7) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyagöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

e) parkolóház,

f) a lakóépületek rendeltetészerű használatát zavaró gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló építmény, és

g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

A tényleges lakásszámot az egyéb önálló rendeltetési egységek száma nem haladhatja meg.

26. § (1) A hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magába. A hétvégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) A helyi építési szabályzat a hétvégi házas üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak.

(3) A hétvégi házas üdülőterületen a kiskereskedelmi önálló épület nettó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m²-t.

(4) A hétvégi házas üdülőterületen közösségi szórakoztató és lakó-rendeltetés nem helyezhető el. **Lakó rendeltetés az építési övezet egyéb előírásainak betartásával elhelyezhető a hétvégi házas rendeltetésre vonatkozó korlátozások betartásával.**

(5) A hétvégi házas üdülőterületen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) üzemanyag-töltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

e) parkolóház,

f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és

g) építőanyag-kereskedelem.

35. § (6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen és **kertes mezőgazdasági területen nem alakítható ki.**

40. § (9) Beépítésre nem szánt területen szabadon álló beépítési mód szabályai szerint helyezhető el épület, építmény amennyiben a Helyi Építési Szabályzat másképpen nem rendelkezik.

133. § - 136. § előírása jogszerű?

A 4. mellékletben nem található üdülőházas üdülőépülethez tartozó parkoló-szükséglet. Szállás jellegűnek kell tekinteni?

Veszprém, 2024. július 31.



Szabó Zoltán



1996

ZALA VÁRMEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

H-8900 ZALAEGERSZEG, KOSZTOLÁNYI U. 12-14. Telefon: +36 92 695 940, MAIL: titkarsag@zmk.hu

Vélemények, módosítási javaslatok a településrendezési és építési követelmények 2024. július 25-én megküldött alapszabályzatáról

I.fejezet

1.

5.§ 2. *Adaptálható lakás: épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterek és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást.*

Javasoljuk az épületszerkezet szóhasználatot tartószerkezetre módosítani, vélhetően ez a jogszabályalkotó szándéka.

2.

35. *Építményszint: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van, ide nem értve a padlást, valamint azt a tetőszintet, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.*

Javaslom a definíció kiegészítését a felvonó gépház és a lépcsőgépház szintjén túl az épületgépészeti térrel.

3.

136. *Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.*

Nem egyértelmű a definíció tetőtér beépítésnél. Nem egyértelmű, hogy a felszín alatti épületszerkezet esetén mit kell határoló felületnek tekinteni (pl.: szigeteléstartó fal, hőszigetelés, munkagödört megtámasztó szerkezet vagy a tartószerkezet külső síkja)

4.

137. *Szintterületi-mutató: az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.*

A szintterület mutató fentiek szerinti meghatározása hátrányosan érinti azokat a beruházásokat, mélygarázsokat akár több szinten terveznek megvalósítani.

5.

6. Az általános területhasználat

6. §

(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) közigazgatási területét építési szempontból

b) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – nem éri el a 10%-ot.

Javaslom a szabályozást a most hatályos OTÉK szerint megadni, azaz a megengedett beépítettség legfeljebb 10%. A terület-használatban ez nem eredményez változást ugyanakkor a most hatályos építési szabályzatokkal szinkronban van.

6.

7. A sajátos területhasználat

7. §

(5) Községek közigazgatási területén nagyvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület építési övezet nem jelölhető ki.

Javaslom a szabályozásból a kisvárosias lakóterület törlését. Az országban több olyan község található, ahol történelmileg a zárt sorú sűrű beépítésű lakóterület található előkertek nélkül, mely területek beépítési módja értelmezésem szerint kisvárosias.

(7) A szabályozási tartalékterülettel érintett területeken meghatározásra kerül az építési jogot keletkeztető építési övezet vagy övezet, és a fejlesztési akcióterület kijelöléssel összhangban a terület távlati általános használata, ami építési jogot nem keletkeztet.

Javaslom a szabályozás kiegészítését a „meglévő területhasználat szerinti” kiegészítéssel az építési jogot keletkeztető szabályozás meghatározásánál.

7.

8.§ (5) A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni

a) beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértékét és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját,

9.§ (4) Az épület legmagasabb pontja az épületnek a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez, továbbá valamely magas ponthoz vagy valamely síkhoz viszonyított, a helyi építési szabályzatban megállapított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és villámhárító figyelmen kívül hagyandók.

A beépítési magasság épület legmagasabb pontjával történő szabályozása nem teszi lehetővé, vagy csak az épület teljes magasságának csökkentésével válik lehetségessé a magasságában kiemelkedő épületrészek, pld.: tornyok elhelyezése, mely építészeti elem az eklektikus nagyvárosi építészet meghatározó része volt. Javaslom újra gondolni a beépítési magasság korlátozását.

8.

10. A közművesítettség mértéke

11.§

A közmű ellátás mértékét és módját nem az övezetre, hanem az övezet telkeire vonatkozóan kell meghatározni, ugyanakkor nem tartom szükségesnek a kötelezettség előírását, mivel közműpótló berendezésekkel legtöbb közmű kiváltható (villamosenergia, földgáz, távhő). Szükségesnek tartom rögzíteni, hogy a közműellátás csak olyan építés esetén szükséges, ha azt a beruházás igénybe veszi (szennyvízhálózatra történő csatlakozás)

Javaslom, hogy a közműellátás mértékére és módjára az építési szabályzat egyedi előírásokat tartalmazzon (pld.: csapadékvíz elhelyezés- záportároló, szikkasztás vagy késletetett rendszerbe juttatás), a rendelet tervezetben szereplő kategorizálást nem tartom szükségesnek.

9.

11. A település zöldinfrastruktúra ellátottsága

12. §

(2) A zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.

A szakasz nem kötelezést, hanem javaslatot fogalmaz meg, ezért nem szabályozás. A benne megfogalmazott gondolat szép szakmai irányelv, de alkalmazása szinte lehetetlen.

10.

12. Új beépítési szánt területek kijelölésének egyéb követelményei

13. §

(2) A Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha

a) a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

A településterv indító döntése esetén a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatával az önkormányzat még nem rendelkezik. Ezt a vizsgálatot a döntés meghozatala előtt megkövetelni nem életszerű és kifogásom, hogy nem rögzíti a jogszabály, hogy a beépítettség vizsgálatát milyen szempontok alapján kell lefolytatni.

c) az önkormányzat vállalja a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását.

A szakaszban foglalt javaslat nem racionális, az eltérő szituációk miatt (pld.: két új családház lakótelek vagy két tömbnyi lakóterület kerül kijelölésre). Az önkormányzat határozatban történő vállalása politikai vállalás, az önkormányzatnak elszámolási kötelezettsége gyakorlatilag nincs.

11.

17. Falusias lakóterület

18. §

(1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:

a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,

Javaslom a lakóterületek rendeltetés szerű használatát nem zavaró kitévelt, a mező- és erdőgazdaság építményeire is vonatkoztatni, ezért a javasolt módosított szöveg a következő:

a) a lakóterületek rendeltetés szerű használatát nem zavaró mező- és erdő gazdaság, valamint egyéb gazdasági célú

12.

21. Általános gazdasági terület

23. Egyéb ipari gazdasági terület

A két gazdasági övezetre vonatkozó szabályozás lényegi eltérést nem tartalmaz, javaslom azok egy övezetként történő szabályozását.

13.

26. Különleges beépítésre szánt terület

27. §

(2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg

o) a mezőgazdasági üzemi terület,

A mezőgazdasági üzemi területet javaslom a különleges beépítésre szánt területből kiemelni és gazdasági területekként szabályozni. Tisztázni szükséges, hogy a mezőgazdasági üzemi területen

lehet – e mezőgazdasági tevékenységgel nem összefüggő gazdasági tevékenység, vagy lehet – e a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő ipari gazdasági tevékenység – élelmiszer ipar, takarmány gyártás, mezőgazdasági gépek gyártása, javítása stb.

14.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

27. A közúti közlekedési terület

28. §

(3) A közlekedési terület szélességét helyi gyűjtőút, kiszolgálóút és gyalogút kialakult állapota esetén – a (2) bekezdéstől eltérően – a helyi építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.

Minden közút szabályozási szélességét a helyi szabályozás szerint kell meghatározni, így a gyorsforgalmi út, a főút és az országos mellékutakét is. A (2) bekezdésben rögzítettek csak irányadóak, az utak szélességét befolyásolják a domborzati viszonyok.

15.

29. A közműelhelyezési terület

30. A hírközlési terület

Javaslom a hírközlési területet és a közmű elhelyezési területet egy övezetként szabályozni.

16.

31. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület

32. §

(6) A zöldterület övezeteiben csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.

Javaslom a szakasz törlését az építési szabályzat nem KRESZ.

17.

33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

34. §

(7)

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellelű,

Javaslom újra gondolni nem értelmezett és nem életszerű a szabályozás. Egy fügefára is rá lehet fogni a mezőgazdasággal összefüggő szállodát vagy lakóházat.

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási épületek helyezhetők el.

Javaslom a törlését, amennyiben ilyen igény merül fel azt a szabályozási terv egyedileg jelölje ki.

(8)

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

Javaslom a szabályozás újragondolását a következők miatt:

- bruttó 150 m², nettó 120-130 m² földszintes épületnél nm elegendő

- miképpen értelmezzük a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterületét akkor, ha az gazdasági vagy tároló funkcióval rendelkező helyiségeket is tartalmaz (közös falak, alul tároló fölötté szoba, stb.)

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és az épület szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.

Javaslom a szilárd burkolatú út definiálását az 5.§ -ban ne keljen más jogszabályok definícióját megkeresni. Javaslom a közútkezelői hozzájárulás szükségességét szabályozni, melyben az önkormányzat felügyelni, véleményezni tudja a lakóépület elhelyezését, az szilárd burkolatú út megfelelőségét.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

Javaslom törölni beépíthetőség mértékét nem a művelési ág, hanem az övezet határozza meg.

(12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni azzal, hogyha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Tervet kell alkalmazni.

A szabályozást véleményünk szerint a területrendezési törvény tartalmazza. Amennyiben a TÉKA-ban is szerepeltetjük, úgy az általános mezőgazdasági térségi övezet előírásait is említeni szükséges. Javaslom a szakasz törlését.

18.

37. Természetközeli terület

38. §

(1) A természetközeli terület:

- a) a forrás,
- b) a láp, mocsár, nádas,
- c) a barlang,
- d) a víznyelő,
- e) a szikes tó,
- f) a kunhalom, és
- g) a földvár.

A forrás, a barlang, a víznyelő, a kunhalom és a földvár pontszerűen helyezkedik el, melyek ex-lege védettek. Nem tartom szükségesnek ezek számára természetközeli övezet területét lehatárolni. Nem értelmezhető a lehatárolás pl. egy nyilvántartott erdő területén, nem végrehajtható az övezethatár szerinti telek leválasztása.

19.

38. Különleges beépítésre nem szánt terület

39. §

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

- a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
- b) fásított köztér, sétány esetében
 - ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,
 - bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

A szabályozás utal a zöldfelületi arányra, ugyanakkor annak mértéke a felsorolásból kimaradt. Javaslom a zöldfelületi arány törlését (pld.: Budapest, V. kerület Szent István-tér)

20.

V. Fejezet

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

39. Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai

40. §

(5) *Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat.*

Szükségesnek tartom a háztartási méretű kiserőmű definiálását az 5.§-ban.

(7) *Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.*

Településképpel összefüggő rendelkezés, a korlátozás indoka nem ismert javaslom a törlését.

21.

41. Szélerőművek elhelyezésének sajátos szabályai

42. §

A szabályozásban javaslok kivételt tenni a háztartási méretű kiserőműre, a szélkerékre, melyet az 5.§-ban definiálni kell.

(2) Beépítésre nem szánt területen – az (1) bekezdés szerinti védőzónán kívül – nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében.

A szakaszban foglalt szabályozást véleményem szerint a területrendezési törvényben, az ökológiai hálózat eleire vonatkozó szabályozásban kell elhelyezni, hasonlóan a bányászattal kapcsolatos szabályozással.

Zalaegerszeg, 2024. július 31.

Tisztelettel:

Bertók Sándor sk.
ZVÉK elnök

Agg Ferenc sk.
ZVÉK Alelnök

A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA – TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TAGOZAT

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) előzetes szakmai anyagának véleményezése 2024.08.05.

Az alábbiakban összefoglaljuk az OTÉK-ot felváltó TÉKA előzetes szakmai anyagára vonatkozó véleményünket, melyet a mellékletben normaszövegre adott részletes javaslatokkal és véleményekkel is kiegészítünk. A MÉK Terület és Településrendezési Tagozataként kizárólag az általános rendelkezések, a településrendezési követelmények, az épületek elhelyezése témakörre adunk részletes véleményt.

Sajnálatosan a véleményezés a nyári szabadságok időszakában megküldött anyagra nem tud teljeskörű lenni, részben a rövid határidő miatt, részben pedig – a szakmánkat szintén erőteljesen meghatározó – 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet véleményezése is jelentős időigényt és odafigyelést követelt.

A javaslatot áttekintve örömmel konstatáltuk, hogy az új OTÉK-ra tett javaslataink egy része visszaköszön a tervezetben. Ugyanakkor számos javaslatunk nem került befogadásra. A tervezetben megjelenő „újdonságok” tekintetében **vannak elfogadható, vagy a törvényből levezetett szükséges új elemek, de vannak szakmailag alapvetően nem támogathatók is.**

A gyors véleményezés után **fenntartjuk a későbbiekben – várhatóan a következő egyeztetés kör során – a további pontosítások, javítások, kiegészítések felvetésének igényét. Mint azt már korábban is jeleztük, a továbbiakban is rendelkezésre állunk személyes egyeztetésekre.**

Fontosnak tartjuk előljáróban kiemelni a következőket:

1. **Az új törvény 6. § -a [A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve] kimondja a (4) bekezdésben, hogy illeszkedni kell a kialakult állapot szellemiségéhez,továbbá figyelemmel kell lenni a telektömbön belül kialakult állapotra.**

Ez megerősíti korábbi javaslatunkat, mely alapján az országos követelmények megállapításánál **kiemelt hangsúlyt kell fektetni a kialakult helyzet helyi szabályozási jogának fenntartására.** Bár említi a TÉKA a kialakult állapotot, ugyanakkor egyes meghatározásainál nem utal arra vissza, hogy a HÉSZ kialakult állapot kezelése érdekében eltérhet (pl. legkisebb kialakítható telekméretek esetében).

2. **Mindezek miatt feltétlenül meg kell tartani a kialakult állapotra vonatkozó helyi sajátosságot tovább éltető, ugyanakkor azokat fejleszteni engedő szabályok meghozatalát.** A települések kialakult, főként településmaghoz tartozó telkeire sok esetben **nem mondható ki egységes országos szabály.** A kialakult állapot esetének megfelelő szabályozása érdekében meg kell tartani, hogy a HÉSZ ezekre eltérő szabályokat alkalmazhasson az országos szabályokhoz képest.

Az alábbiakban témakörönként adjuk meg véleményünket a paragrafusok sorrendjében, folyamatos sorszámozással jelezve.

I. ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK

1. Ábrák

Örvendetes, hogy ábrákkal kiegészülnek egyes értelmezések, ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az **ábrák túl általános és egyszerű eseteket értelmeznek csak**. A párkánymagasság értelmezése további kérdéseket vet fel.

2. A rendelet hatálya - 1. § és Építésügyi követelmények - 2. §

A tervezet nagyjából a még hatályos OTÉK rendszerét követi. Az általános rendelkezések közé kerültek azok a szabályok, melyek az TÉKA alapján kidolgozásra kerülő helyi építési szabályzatok érvényesítésére vonatkoznak. Az 1. § említi a településrendezési előírások mellett a településképi követelmények együttes érvényesítésének elvárását. Itt azonban **a paraméteres megkötések és településképi követelmények teljesülése eltérhet**, ezért indokolt lenne egy olyan meghatározás is, miszerint: *Amennyiben a településképi követelmény tömegformálásra vonatkozó szabályának alkalmazása a megengedett legnagyobb beépítési mértékhez, épületmagassághoz, épület legmagasabb pontjához, létesíthető szintterülethez, létesíthető rendeltetésszámhoz képest szigorúbb következménnyel jár, akkor a településképi követelmény szerinti szabályt kell figyelembe venni.*

Az építésügyi követelményekről szóló 2. § az általános megfogalmazás szintjén utal részben a törvényben meghatározott elvekre.

3. A rendeletről való eltérés a helyi építési szabályzatban – 3. §

A 3. és a 4. § az eltérések lehetőségeiről szól.

A 3. § rögzíti az eltérés két módját. Az egyik a TÉKA-ban adott **közvetlen felhatalmazás a HÉSZ számára**, a másik külön az állami főépítész szakmai véleményéhez kötött **állami főépítész eltérés**. Érthető a kettő külön értelmezése, ugyanakkor éppen emiatt nagyon sok olyan kérdést vet fel, mely a rendeleti megfogalmazás során más mélységű odafigyelést igényel. Az alapértelmezés evidens, ahol a szabályt a HÉSZ állapítja meg, vagy ha a HÉSZ másként nem szabályoz megfogalmazásoknál stb.

Evidensek azok a rendelkezések is, ahol konkrétan nevesítve van az állami főépítész záróvéleményben való hozzájárulása.

Ugyanakkor számos olyan szabályozási tétel így „LYUKAS” marad, ahol szakmailag indokolt lenne az eltéréssel élni. Ebben a tekintetben sokkal szigorúbbá és a HÉSZ-ek kidolgozását sokkal kötöttebbé teszi a tervezet. Ezzel nem volna „elvileg” probléma, ha olyan új szakmai szabályozókat nem alkalmazna, melyek részben még nem kiérlelték, részben az egész országra vonatkozóan biztos, hogy nem lesznek alkalmazhatók.

Véleményünkben ezekre a szabályhelyekre nyomatékosan felhívjuk a figyelmet, vagy azzal, hogy a **HÉSZ szabályozási körében lehessen közvetlenül kezelni** vagy pedig – ha a jogalkotó olyan hangsúlyosnak gondolja az eltérés igényét – **az állami főépítész záróvéleményhez legyen kötve**. Ennek eldöntése sem könnyű. **Fel kell oldani az eltérést nem megengedő rendelkezések többségét.**

Annak érdekében, hogy a kormányrendelet alkalmazásában ne legyenek bizonytalanságok, javasolt

- egyrészt a HÉSZ-ben való meghatározás felhatalmazását kiszélesíteni és **általánosan lehetővé tenni a HÉSZ-ben a TÉKÁ-hoz képest szigorúbb előírás érvényesítését,**
- másrészt **az állami főépítési vélemény szerepét általánosabbá tenni, és nem egyenként minden egyes ilyen szabálynál rögzíteni.**

Ez nagyban segítené mind az állami főépítészek, mind pedig a HÉSZ-t kidolgozók munkáját.

A részletes normaszöveg véleményezési oszlopában külön jeleztük, ahol a tervezet szerint „ÁFI hozzájárulás” van rögzítve.

Felmerül az a kérdés is, hogy az állami főépítési vélemény részletesen, **tételezen kell majd megadja a hozzájárulást** a TÉKA és a HÉSZ paragrafusainak összevetésével és konkrét nevesítésével, **vagy általánosan a záró véleményben egy mondatban rögzítve** adja meg a hozzájárulást. Ennek túlbürokratizálása megnehezíti majd a véleményezést és a véleményezésre adott időtartam megkérdőjelezésével fog járni.

Javasolt ennek újragondolása az egyértelműbb, a tervezési és véleményezési feladatot végzők munkájának megkönnyebbítése érdekében.

Nyomatékosan kérjük, hogy a TÉKÁ-tól való eltérési szabályok következetesen legyenek meghatározva, kiemelten kezelve a már kialakult állapotú területekre vonatkozó eltérési lehetőséget.

4. Az egyedi eltérés – 4. §

Az egyedi eltérés szabályrendje nagyon sok kérdést vet fel. Az egyik oldalon érthető, hogy kellenek eltérési lehetőségek, a másik oldalon annak módja és országosan meghatározott mértéke felülvizsgálandó.

Jónak tartjuk azt a gondolatot, hogy az eltérési lehetőség kérelmét – mivel az mind a TÉKA, mind pedig a HÉSZ rendelkezéseitől való eltérést jelentheti – **településrendezési alátámasztással megalapozott kérelem szükséges.** Az eltérés lehetőségének esetei is alapjaiban megfelelőek a 4. § (2) bekezdésben felsoroltak szerint.

Az eltérésre vonatkozó döntések felhatalmazottjai azonban kérdésesek, több esetben is. Míg két esetben tervtanács – vagyis egy alkalmanként változó tagokkal rendelkező testület – dönt, az egyszerűbb esetben a kormányhivatal állami főépítésze. Kérdéses, hogy az épületek méretbeni vagy egyéb beruházási jellemzői alapján miként adható kormányrendelet vagy HÉSZ, azaz helyi önkormányzati döntés alól felmentés. **Ebben az esetben jogilag alátámaszthatóbb lenne, ha mindhárom esetben – a tervtanácsi javaslatra – az állami főépítész adná meg az eltérést, azaz a vélemény alapján ő hozná meg a döntést.**

Kitétel, hogy az országos tervtanácsi döntés esetében akkor adható meg az eltérés, ha az önkormányzat képviselőjében az önkormányzati főépítész hozzájárul, a területi tervtanácsi és az állami főépítési döntéshez pedig az országos főépítész véleménye is szükséges. A 4. § (4) bekezdés alapján ezek szerint lényegében minden egyes eltéréshez az országos főépítész, azaz a minisztérium véleménye szükséges, kivéve az országos tervtanácsi döntést, ahol az országos főépítésznek eleve szerepe van.

Nem baj, hogy bonyolult az eljárása ennek, de mégis aránytalannak tűnik, hogy minden egyes esetben országos főépítési / tervtanácsi döntés is szükséges hozzá.

Az eltérés mértékénél országos tekintetben aránytalanságok érzékelhetők.

5. Értelmező rendelkezések 5. §

Az értelmező rendelkezéseknél tapasztaltunk számos, korábbi javaslatunkból átvett elemet, melyet köszönünk. Az egyes fogalmi meghatározások részletes áttekintésére, elemzésére, egymással való összefüggések értelmezésére a kapott idő nem volt elégséges, így jelen pillanatban csak a legkirívóbbakhoz tettünk megjegyzéseket. **Részletes értékelését később külön megküldjük.**

II. TERÜLETHASZNÁLAT A TELEPÜLÉSEN

6. Területhasználatok 6. § - 7. §

- 6.1.** Az általános területhasználatok nagyjából követik a még hatályos OTÉK kategóriáit, kisebb igazításokkal. Ugyanakkor a részletes kifejtésük során **felvetődik újabb kategória bevezetésének igénye a kertvárosias terület esetében, vagy az arra vonatkozó szabályt kell megváltoztatni a rendeltetési egységek száma tekintetében.** (lásd később)
- 6.2.** A sajátos területhasználatok 7. §-a alatt az övezetképzés módja kerül meghatározásra. Ezen belül több kérdés merül fel, melyet a normaszöveghez rendelt véleményünkben részletezünk. A TÉKA ismét adós marad az azonos adottságú telkek meghatározása tekintetében, **itt visszalépést érzékelünk.** Valahol szerepeltetni kellene, hogy az övezeti előírásnak önmagában kezelnie kell ezt a kérdéskört, így **pl. zárt sorú beépítésnél azonos adottságú telek és épületsor esetében az övezet adjon meghatározást pl. a saroktelek esetére,** és ne kelljen azt külön övezetbe sorolni, mert kvázi adottsága eltérő a közbenső telkekhez képest.
- 6.3.** A (7) bekezdés szerinti szabályozási tartalékterületre vonatkozó szabály még átgondolandó, hogy kifejezi-e a tényleges szabályozási szándékot.

7. Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei - 8. §

- 7.1.** Az övezetekben meghatározandó határértékek leírása kisebb pontosításokat igényel, különös tekintettel a Méptv. vonatkozó felsorolása vonatkozásban. Az idő hiányában ezt az összevetést nem készítettük el, **később erre is ki tudunk még térni, és az erre vonatkozó részletes észrevételeket utólag megküldjük.**

8. A beépítési magasság meghatározása 9. §

A beépítési magasság szabályozási lehetősége alapvetően megváltozik. Tény, hogy a hatályos épületmagassági számítás eredményeként az adott méretek különböző építészeti eredményhez vezetnek, ugyanakkor **a párkánymagassági szabály pontatlan. Ennek kifejtésére is több időre lenne szükség.** Mindenképpen **tisztázandóak a következők:**

8.1. A beépítési magasság

- csak a párkánymagasság, vagy
- a párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja együttesen?

Miért kellene minden esetben meghatározni a legmagasabb pontot is?

8.2. Melyiket kell figyelembe venni pl. a hátsókert meghatározásánál? Párkánymagasságát vagy legmagasabb pontját az épületnek? (Ma egy 4,5 m épületmagasságú, vagy homlokzatmagasságú épületnél egyértelműen 4,5 méter adódik. A gerincmagassággal együtt azonban ez már 10,5 méter 4,5+6,0 méteres legmagasabb pont esetén. **Bizonytalan így az egész.**

8.3. Ha szintszámmal kerül valami meghatározásra, akkor pl. a hátsókert megállapításánál mit kell figyelembe venni?

8.4. Mi a „csatlakozó lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terep”, ha az éppen a pincére levezető garázslehajtó alsó pontja?

8.5. Magastetős épület esetében

- Mi a helyzet a tetőablakokkal, tetőkiemelésekkel?
- Azok milyen mértékűek, vagy hogyan veendők figyelembe. Ha ez a településképi követelmények között marad, akkor nehezen lesz integrálható az övezeti előírások közé, és egy épület létesítésére vonatkozó szabályok nehezen lesznek összeszedhetők a rendeletből.
- Mi a helyzet az oromfallal? Hogyan viszonyul az a párkánymagassághoz?
- Mi a párkánymagassága egy oszlopos tornácós háznak?

8.6. Lapostetős épület esetében

- Miért kell a tetőfelépítményt hozzászámolni az épület legmagasabb pontjához?
- Miért határozná meg a vizuális magasságot a liftgépház, vagy a tetőszerelvényeken kívüli gépészeti berendezés?

Számos további kérdés is felvetődik. Ezekkel a hirtelen felsorolt kérdésekkel szeretnénk rámutatni arra, hogy **a párkánymagasság előírása még sok hiányosságot, pontatlanságot mutat, mind a HÉSZ kidolgozásánál, mind annak alapján az építészeti tervezésnél számos további kérdés fog még felmerülni.** Sajnos ebben a melléklet ábrái sem segítenek.

9. A szintterület számítása – 10. §

Az erkélyek méretének meghatározása rendeltetési egységhez hozzárendelve szintén számos kérdést vet fel.

- Egy-egy rendeltetési egységhez kell ezeket rendelni, vagy
- az épület összes rendeltetési egységének összesítésével lehet meghatározni az elhagyandó erkélyek számítását?

Kérjük további pontosítását a fedett teraszok, oldalt nyitott emeleti folyosók vonatkozásában, hiszen, ha a tornác nem számít bele, akkor ha hasonló célú építményrész az emeleten van akkor az miért?

Kérjük ezeket a kérdéseket tisztázni, és a hatályos OTÉK szerinti elemeket megtartani.

10. A közművesítettség mértéke – 11. §

Javasolt a (3) bekezdéssel kezdeni a paragrafus leírását, mert abból fejthetők ki az egyes ellátottsági mértékek. Így úgy tűnik, mintha az általános felmentést adna.

11. A település zöldinfrastruktúra ellátottsága – 12. §

Itt is kisebb pontosításokra van szükség. Fontos, hogy arányos legyen a zöldterületi kijelölési kötelezettség, **bizonyos méret alatt ne legyen arra szükség új beépítésre szánt terület kijelölése esetében. (Pl. kertvárosnál nem indokolt pár telek bevonása esetén.)**

12. Új beépítési szánt területek kijelölésének egyéb követelményei – 13. §

Köszönjük, hogy a folyamatos állami főépítési véleményezések során eltérően megkövetelt számítás és zöldterületi pótlás rendezése megtörténik kérésünk alapján, és a közterület szabályozás végre rendeződik, hogy nem jelent új beépítésre szánt terület kijelölést.

Ugyanakkor – egyes rendelkezéseknél való megjelenés helyett – **javasolt az új beépítésre szánt terület célját tisztázni.** Javasolt ezért új, első bekezdésben ezt tisztázni a következők szerint:

- (1) „Új beépítésre szánt terület kijelölésének célja, hogy a településfejlesztési tervben fejlesztési területként kijelölt területen, új beépítés megvalósítása érdekében az adott beépítésre nem szánt terület olyan területhasználati és azon belül építési övezeti besorolást kapjon, hogy azon az új közterületek kialakítása és az előírtak szerinti telekalakítások, és szükséges infrastruktúrák kiépítése után, vagy azzal párhuzamosan, új beépítés jöhessen létre. A beépítésre nem szánt övezetet ebből a célból beépítésre szánt építési övezetbe kell sorolni. Nem számít új beépítésre szánt területnek a meglévő vagy tervezett közterület szélességi csökkenése vagy annak áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés. Nem számít továbbá új beépítésre szánt területi kijelölésnek a térképi pontosítás miatti átsorolás, vasúti infrastruktúrák határai vagy más övezet határnak a telekhatárhoz, vagy geodéziai felmérés alapján terepi alakulathoz, építményhez való igazítás miatt történő építési övezetbe sorolás.”**

Kérjük egy ilyen meghatározás bevezetését, ami véglegesen tisztázni tudja, hogy mikor vonatkozik egy területre az új beépítésre szánt területi besorolás szabálya.

A cél ugyanis az, hogy a településfejlesztési tervben elhatározott területi növekedés, területi bővülés területei meghatározásra kerüljenek. **A településterv településfejlesztési fejezete ebben a tekintetben ezeket kijelöli, a településrendezési munkarészei pedig „lefordítják” az övezeti besorolásra.** Nem ismételjük meg a MÉK TTT tagozati gyűlésén is már elhangzott problémákat. A közterületi szabályozások mellett ugyanakkor **az övezethatár pontosításoknak sem az a célja, hogy új fejlesztési területek, új beépíthető telkek jöjjenek létre, hanem a technikai alátámasztottsággal folyamatosan pontosodó (légifotó, geodézia stb.) helyzetek is kezelhetők legyenek,** amikor pl. egy építmény, támfal helye, egy vízmosás széle miatt válik szükségessé az átsorolás övezetből, építési övezetbe. A szakma nagyon sok ilyen helyzettel találkozik, melyek nem azonosak a törvényi szándék szerinti „zöldmezős fejlesztések” céljaival.

13. A területek, építmények használata, rendeltetése – 14.§

Alapvetően a rendeltetésekről szóló szakasz a rendeltetések meghatározásánál a többlet rendeltetés HÉSZ-ben való meghatározását az állami főépítész záróvéleményezéséhez köti (a továbbiakban ÁFI hozzájárulás). Tekintve, hogy a többletrendeletés várhatóan kisebb számassággal fordul majd elő, ez még elfogadható. **Azonban felmerül, hogy a hozzájárulás általános kell, hogy legyen a záróvélemény összeállításánál, vagy pedig tételesen kell majd az ÁFI hozzájárulást megadni. Ismét felhívjuk a figyelmet arra, hogy kerülni kellene a túlbürokratizált vélemények kényszerét.**

A szigorításnál, tehát egyes rendeltetések kizárásánál ne kelljen ÁFI hozzájárulást kérni.

A rendeltetésszám meghatározásánál nem jelenik meg az építési övezeteknél sem az, hogy a HÉSZ határozza meg, sem az, hogy az ÁFI hozzájárulással meghatározhatja. Ezt vagy következetesen meg kell határozni, vagy pedig itt az elején kell rögzíteni, hogy **ÁFI hozzájárulással lehetőséget kap a HÉSZ az eltérésre minden esetben.**

Kifejezetten **károsnak tartjuk** azt a kitétel, hogy **„Lakórendeletés lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg.”** Ennek alapján bármely zártosított beépítés esetén pl. nagyvárosi szűk utcás beépítésnél is, lehet majd lakást az utcára nyílóan a földszinten elhelyezni. Ezt **sem a vagyonsvédelem** nem támasztja alá, másrészt pedig **a földszinti üzlethelyiségek kialakítását is megkérdőjelezi**, főként, ha egy-egy központosított helyen a település pl. meghatározó gyalogosforgalommal számol az utcában, vagy gyalogosutcat épít ki. Ilyen országos szintű szabály kifejezetten károsná válik. **Alapvetően tiltakozunk az efféle szigorítások ellen.**

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

14. Az egyes területhasználatok 15.-27. §

A tervezet alapvetően megtartja kisebb eltérésekkel a hatályos területhasználati és az abból következő övezeti rendszer alapját.

Egy-két helyen egyes rendeltetések elmaradtak, vagy újak bekerültek, ezekre vonatkozó vélemény, javaslat a mellékletben található, itt nem térünk ki rá.

Feltűnő és megkérdőjelezhető ugyanakkor, hogy egyes kategóriáknál, így a kisvárosias és kertvárosias beépítéseknél **a „minimális telekméret” is megjelenik.** Pontosítandó, hogy **ez a kialakítandó legkisebb telekméretre vonatkozik**, és nem függ össze azzal, hogy mekkora telken létesülhet új beépítés. A **kisvárosias területen 600 m²-es minimális telekméret** mellé rendeli a rendeltetési egységek számát. A **kertvárosias területen meghatározza a legkisebb telekminimumot** és hozzáteszi, hogy **csak két rendeltetési egység** létesíthető. Az ebből adódó problémák a következők:

- 14.1.** Egyik esethez sem rendeli hozzá, hogy a HÉSZ ettől eltérhet, vagy akár ÁFI hozzájárulással megengedőbb, vagy szigorúbb lehet. **Ha ez nincs mellérendelve, akkor az egész országra vonatkozó szabállyá válik. Ez teljességgel szembemegy még a törvényi szándéknak is. (Lásd kialakul állapot kezelésének elvárásai.)**
- 14.2.** A **kisvárosias területek** esetében a megengedett beépítési lehetőség és a beépítési magasságból adódó szintterület már ennél a konkrét telekméretnél is 90 m²-es rendeltetési

egységeket eredményez, ami **kizárt, hogy az ország összes településére vonatkoztatható lenne. Itt meg kell adni a HÉSZ-nek az eltérési lehetőséget.**

14.3. A **kertvárosias területen** meghatározott legkisebb kialakítható 600 m²-es telekmérettel **nem kezelhetők a már kialakult azon családi házas beépítések sem, ahol a telekméret ma 400 m², vagy az alatti, ami alapvetően övezetképző tényező. Az ettől való eltérés lehetősége is szükséges, és ugyanakkor mindkét esetben felesleges, hogy ÁFI hozzájárulás kelljen hozzá.**

Új fejlesztési területek esetében elfogadható ez utóbbi feltétel.

14.4. Hasonló a probléma a **falusias lakóterületek** telekméretével is.

14.5. A **kertvárosias területek** esetében rögzíti a tervezet a **2 rendeltetési egység / telek értéket**. Ez egy korábbi szabályozáshoz képest felezett érték, a hatályos OTÉK pedig egyáltalán nem köt meg rendeltetésszámot. A problémát súlyosbítja, hogy **ha nincs a HÉSZ-ben lehetőség az eltérésre, akkor a ma kertvárosias övezetbe sorolt területeket a tervező csak a kisvárosiasba sorolhatja, aminek eredménye a nagyobb beépítettség, kisebb előírt zöldfelület, és a nagyobb beépítési magasság. Tényleg ez lenne a cél? Ez olyan mértékű változást hozna az ország meghatározó településrendszerében, aminek a következménye beláthatatlan.**

14.6. JAVASLAT:

- a **legkisebb kialakítható telekméretet országosan csak az új beépítésre szánt területeken** kelljen figyelembe venni,
- **kialakult állapotú tömbökben a HÉSZ kapjon lehetőséget kisebb, vagy akár nagyobb telekméret meghatározásra;**
- a **HÉSZ határozhassa meg a rendeltetések számát eltérően ez esetben is, VAGY**
- **kerüljön bevezetésre a kertvárosias övezetek és a falusias övezetek közé egy ún. CSALÁDI HÁZAS ÖVEZET.**

EREDMÉNY:

- az új **családi házas övezet bevezetésével így megmaradhat a 2 rendeltetési egység / telek, ami amúgy sok területen jogos elvárás, anélkül, hogy falusias övezetbe lenne sorolva a terület, ahol még mező- és erdőgazdasági építmények is elhelyezhetők,**
- **nem kell nagyobb sűrűségű területbe sorolni a már kialakult kertvárosias, de jellemzően már társasház, azaz 4 akár 6 lakásos területeket kisvárosias övezetbe**
- **nem kell falusias övezetbe sorolni családiház területeket, ahol mezőgazdasági, ezzel még állattartási lehetőség is van.**

Nyomatékosan kérjük ezen probléma feloldását.

14.7. Településközponti vegyes területek esetében **lakóépületnél 60%-ot** ír elő a tervezet. Általánosságban ez igaz lehet, de **itt is szükséges az eltérés lehetőségét megadni**, hiszen számos olyan településközponti területe van még a kistelepüléseknek is, ahol **az eredeti településmag telekméretei ennél nagyobb beépítést tartalmaznak hagyományosan, nem beszélve a saroképületek beépítési lehetőségeiről. Legyen ez is legalább ÁFI hozzájáruláshoz kötött, ha a HÉSZ-re nem meri bízni a jogalkotó.**

14.8. Intézményi vegyes területek esetében a **lakóépület teljes kizárása nem támogatható.** A vegyes rendeltetés alkalmazása épületen belül több más problémát vet fel. Érthető, hogy az intézményterületek kihasználásánál főként a nagyobb települések esetében kedvezőtlen

lakássűrűséget eredményezhetnek, azonban **ezt helyi szinten a HÉSZ kezelni tudja. Legyen itt is a HÉSZ és az ÁFI hozzájárulás együttes lehetővé tétele.**

- 14.9. További problémát** jelent, hogy pl.: korábbi intézményi területen megengedett paraméterek és lakáslétesítési lehetőség **változása a korlátozási kártalanításhoz vezet**, így egy település - ha nem kívánja ezt felvállalni vagy kicsúszik a legkésőbbi 2027-es elfogadás dátumából a „7 év” időtartam kivárása miatt, vagy pedig **a HÉSZ alapján fogják a kártalanítást igényelni a rendeltetés megváltoztatása miatt.** Ennek ódiumát **sem a településtervező, sem az önkormányzat nem tudja felvállalni.**
- 14.10.** A fent felvetett kérdéskörök esetében **másként kell kezelni a kialakult beépítésű területeket, és másként az új fejlesztési területeket.**
- 14.11.** **Javasolt, hogy a TÉKA ezt a kettőt élesen válassza ketté, és az új fejlesztési területeken legyen következetesen szigorú, míg a kialakult területeken a HÉSZ tehesse a dolgát, legfeljebb az ÁFI hozzájárulást kell mellérendelni.**
- 14.12.** A fent említett övezetekben külön kérdés, hogy **az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterületi szabályozása nem teszi lehetővé pl. azok bővítését sem.** Itt is ketté kell választani az újonnan létesülő és a meglévő épületek korszerűbb kialakításával együtt járó bővítési igényeket.

Az országosan elvárt szabályok mellőzik a települési sajátosságok érvényesülését, ezzel még a Méptv. szándékaival is szembemennek.

A további területhasználatok esetében kisebb pontosításokat javasolunk, amit a melléklet tartalmaz.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. Az egyes területhasználatok 28. – 39. §

- 15.1.** A **közúti közlekedési területek** esetében is megkülönböztetést igényel a **már kialakult beépítésű területen átvezető közút legkisebb szélessége, és az újonnan tervezett közutak szabályozási szélességének eltérési kezelése.** Számos olyan véleményt kapunk, ahol pl. a kialakult zárt sorú beépítés esetében a véleményező kifogásolja, hogy nem felel meg az országos előírásnak. **Ismét a meglévő és a tervezett elemek közötti különbség meghatározása hiányzik.**
- 15.2.** Kisebb pontosításokat igényelnek a további területhasználatok / övezetek.
- 15.3.** A **zöldterületek** körébe érdemes volna beemlíteni azokat a zöldterületeket, melyek sem közpark kialakítására, sem közkerti használatra nem alkalmasak, **„egyéb zöldterületek”** lehetnének. Ezzel kiegészíthető lenne a zöldinfrastruktúra rendszere. **Javasolt ezért az „egyéb zöldterület” kategória bevezetése.**
- 15.4.** Az **erdőterületeknél** kisebb **pontosítást igényel a védelmi célú erdőterület** az erdőtörvénnyel való összefüggésében.

- 15.5. A mezőgazdasági területek esetében a kertes területeken való lakóépület elhelyezéssel továbbra sem értünk egyet. Ugyanakkor a feltételrendszer elég szigorú, és itt kivételesen nincs is szükség eltérésre.
- 15.6. A mezőgazdasági területek esetében szövegpontosítási javaslatokat tettünk.
- 15.7. A tanyákra vonatkozó rendelkezések még mindig sok problémát vetnek fel. **Egyértelműen kellene megkülönböztetni, logikus rendbe foglalni.**
- a meglévő és bejegyzett,
 - a meglévő, a feltételeknek megfelelő, de nem bejegyzett és
 - az ezt követően keletkező tanyákra vonatkozó rendelkezéseket.
- 15.8. Mindemellett nem egyértelmű, hogy miként jöhet létre tervezett tanya, ha feltétel már az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés.
- 15.9. Természetközeli területek esetében olyan elemek kerültek területhasználati és így övezeti kategóriaként feltüntetésre, melyek **nem telkes jellegűek, nem lehatárolhatóak övezetként. A forrás pontszerű, sok esetben lakótelken található, a barlang nem követi a telekhatárt, a földvár is inkább pontszerűen** jelölhető e térképen, hasonló a probléma a víznyelővel. Kérjük ezek nem övezetként való felsorolását.

V. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

16. Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai - 40. §

- 16.1. A tervezet továbbra sem kezeli a meglévő és a tervezett új épületek eseteit.
- 16.2. Hivatkozása a 40. § (2) bekezdésben rossz, mivel a hivatkozott 14. § csak a rendeltetésekről szól.
- 16.3. Ugyanitt a (7) bekezdésben egy építményrész került túlszabályozásra, nevezetesen az **erkély**. Nem idevaló, másrészt **miért ne lehetne egy lakás két lakószobájának erkélye között kevesebb, mint 4,0 m? A szabályhely törlendő.**

17. Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai – 41. §

Jelentős előrelépés a barnamezős területek szabályozással való támogatása. Ugyanakkor a felengedett értékeket nem mindenütt szabadna alkalmazni, ezt a HÉSZ-re és az azt megalapozó beépítési tervre kellene alapozni. Javasoltak szövegszerű pontosítások és a **HÉSZ szabályozásának lehetősége.**

18. Az építési telkek, telkek beépítési módjának meghatározása – 45. §

- 18.1. **Pontosítást igényelnek a beépítési mód szerinti kategóriák megfogalmazásai.** A szabályzatból most az olvasható ki, hogy oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében nincs is előkert és hátsóker. **Kérjük a pontosítást,** ez a hatályos OTÉK-ban is problémás, amit korábbi javaslatunkban jeleztünk.

18.2. Kimaradt az épületköz szabálya, ami nem azonos azzal, hogy megszakad a zárt sorú beépítés. Kérjük ennek visszaemelését. **A nagyvárosias területeken nagyon jól alkalmazható szabályozó tényező, hagyománya van, sok esetben két telekre esik, ezért szabályozása szükséges.**

18.3. Ha valamilyen épületrész (pl. erkély) **benyúlhat az oldalkertbe,** akkor a **hátsó kertbe** – ahol a távolság lényegesen nagyobb – **miért nem?**

18.4. Mit jelent az építési határvonalon kívülre eső „**épületrész**”?

- pl. erkély, tehát ami a földszinten nincs? VAGY
- akár az épületnek a talajcsatlakozásig lefutó épületrésze?
- a (4) bekezdésben teljes a zavar: pl. az **oldalkertben való kiugrás hogyan lehet 1,0 méter a telekhatártól?**

Kérjük a szabály alapos átgondolását.

18.5. A **47. § (8) bekezdés az építési helyen kívülre engedi a terepszint alatti beépítést.** Ez is lehet egy meghatározás, azonban alapvetően különbözik attól, ahogy eddig az építési helyen belül kellett elhelyezni a terepszint alatti építményt is. Eddig sem volt könnyen kezelhető ez, amikor a terepszint feletti épültre meg kellett határozni a telekhatártól való távolságot, a teljes, azaz a terepszint feletti és terepszint alatti (kinyúló) épületrésznek pedig az építési helyen belül kellett lennie.

18.6. Ha nem az általunk javasolt építési helynek két része van terepszint feletti és kizárólag terepszint alatt beépíthető része, és az ezekből adódó eltérő távolságok pl. hátsó kert esetén, **akkor is meg kell határozni egy távolságot a szomszédos telekhatártól, azt pedig nevesíteni kell.** Sajnos a TÉKA is adós marad ennek a kérdéskörnek a kezelésével.

18.7. A **nyúlványos telekre** vonatkozó szabályok - kisebb pontosításokkal – **megfelelnek, üdvözlendők.**

18.8. A **telek zöldfelülete kisebb pontosításokat igényel,** mert nem pontosan a megadott %-ot, hanem „**legalább**” a megadott **százalékot** kell rögzíteni.

19. Az elő-, oldal- és hátsó kert előírásai - 46. §

19.1. A rendelkezések **több helyen pontosítást igényelnek.**

19.2. Problémás a beépítési magasságra való hivatkozás, mert nem egyértelmű, hogy az csak a párkánymagasság, vagy a párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja együtt. Ez a hátsó kert szabályánál fontos tényező. (Az is kérdés, hogy mit jelent, ha a hátsó kert felé oromfal tekint, aminek nincs arra tekintő párkánymagassága.)

20. Épületek közötti legkisebb távolság - 53. §

20.1. A TÉKA teljesen átírja a telepítési távolság szabályait. Míg az egymással szomszédos telkeken való épületelhelyezés tekintetében ez fontos tényező, addig **az egy telken való elhelyezésnél elegendő kell, hogy legyen a tűztávolság.**

20.2. Egy telken belül **eltérő magasságú épületek is lehetnek,** nem indokolt, hogy pl. egy közép magas épület körüli kisebb épületek esetében is több tíz méteres távolságot kelljen érvényesíteni. Nem

egyértelmű az sem, hogy pl. egy földszintes lepényből kinövő több épületrész között is kell-e ilyen távolságot hagyni.

20.3. Az OTÉK-ra adott koncepciónkban **feltételekhez kötötten javasoltuk a csökkentett telepítési távolság lehetőségét**, ami a nagyvárosias épületek esetében közhasználatra átadott épületközre nézve a **telepítési távolság 2/3-át, de legalább az általános utcaszélességnek megfelelő 16 méteres távolságot** határozza meg. **Javasoljuk ennek a lehetőségét beépíteni.**

20.4. Jó volna, ha az **54. § fontossági sorrendet tartana**. Az épületekre és nyílásaikra vonatkozó távolsági meghatározások kerüljenek a szakasz elejére, és az állattartó épületek elhelyezése hátrébb, vagy önálló szakaszba.

21. Védőterületek – 55. §

21.1. **Kisebb pontosításokat igényel.**

21.2. Fontos azonban, hogy **itt is meg kell különböztetni a már meglévő beépítés és pl. a vasút védőtávolságának esetét.**

22. Járművek elhelyezése - 59. §

22.1. **Teljesen elfogadhatatlan, hogy a HÉSZ nyilvántartást vezessen a nem telken belül biztosított parkolóhelyekről.** Ha a HÉSZ mellékletében kell nyilvántartani, akkor teljesen más mélységű vizsgálatokat kell elvégezni: melyik épületnek hol van a parkolója, mennyi, melyik más épületet szolgál ki, ki a tulajdonos, milyen szerződések állnak rendelkezésre stb. **Ez alapvetően más időigénnyel, feldolgozási móddal jár. Ennek a többletköltségét ki fizeti meg a tervezőnek?**

22.2. Emellett, **ha egy telken ilyen új igény jelentkezik, akkor a HÉSZ-t épületenként módosítani fogják?** Ez azt is jelenti, hogy a HÉSZ és a telket beépíteni szándékozó egymást informálja, mert honnan lehetne azt tudni, hogy melyik másik telken kívánja a hiányzó parkolókat elhelyezni. A HÉSZ nem nyúlhat be más tulajdonában álló telekre úgy, hogy majd ott kell biztosítani a parkolóhelyeket. **Ez az elgondolás teljességgel abszurd.**

22.3. **A HÉSZ nem nyilvántartás.** Más megoldást kell erre találni. Lehet, hogy TRSZ és annak nyilvántartása válik szükségessé, vagy önálló parkolási rendelet vagy valami más.

23. A további, előzőekben nem érintett rendelkezésekben kisebb pontosításokat javasoltunk.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. Alkalmazási szabály – 133. § - ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK HIÁNYA

24.1. Nagyon fontos, hogy az **átmeneti időszakban egyértelmű legyen**, hogy az építészeti tervezésnél, építésnél stb. melyik OTÉK-ot kell alkalmazni. Ha az OTÉK teljes egésze hatályon kívül lesz helyezve, akkor annak a még hatályos régi jogszabályok szerinti HÉSZ-ek és azok OTÉK összefüggései kezeletlenek maradnak.

24.2. **KÉRJÜK AZ OTT SZEREPLŐ ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK ÁTVEZETÉSÉT IDE, VAGY PEDIG AZ OTÉK EZEN RENDELKEZÉSEINEK HATÁLYBAN TARTÁSÁT.**

25. Párkánymagasság meghatározásának határideje – 135. §

- 25.1. Nem részletezzük külön, de a záró rendelkezések között található **indokolatlan 2025. áprilisi dátum a párkánymagasság és legmagasabb pont HÉSZ-ekbe való bevezetési kötelezettsége teljes mértékben átgondolatlan, indokolatlan,**
- mind szakmai megoldás szempontjából,
 - mind pedig határidő szempontjából.
- 25.2. Kérjük ezt a rendelkezést törölni. Ez azt jelentené, hogy **fél év alatt az ország összes településén módosítani kell a HÉSZ-t,**
- röptiben átkalibrálni az épületmagasságot párkánymagasságra, legmagasabb pontra,
 - mert **ha ez nem történik meg,** akkor mindenütt „leesik” a magasság szabályozása, és csak illeszkedés lesz.
- 25.3. **TÉNYLEG A SZABÁLYOZATLANSÁG A CÉL?** Évtizedek óta használja a szakma az épületmagasság, lánykori nevén építménymagasság szabályát. **Tényleg ilyen meggondolatlan szabállyal kívánja a jogalkotó egy másik szabályrendbe, fogalmi állapotba sodorni az ország összes településének magassági szabályozását? Miért nem lehet kivárni a 2027-es évet?**
- 25.4. **A már hatályos településtervként készített HÉSZ-ek esetében elfogadható, hogy előbb-utóbb ott is át kell erre térni, de arra sem elegendő a fél év.** Itt nem csak a szavakat kell átírni, hanem a más jelentő magassági szabályrend egészét kell összevetni a korábbi, más alapon készített magassági szabályokkal.
- 25.5. **KIFEJEZETTEN TILTAKOZUNK** egy ilyen javaslat ellen, ami ráadásul nem megoldás, hanem a rossz, át nem gondolt szabályozás ráöntése a településekre, vagy a szabályozatlanság előidézése országosan a településeken.

26. Tanya – 136. §

Nem értelmezhető, hogy a rendelkezésre miért van itt szükség.

Budapest, 2024. 08. 05.

Összeállította a MÉK TTT vezetőség ajánlása alapján:



Liszkay Krisztina
MÉK TTT elnök

A Magyar Építész Kamara Táj- és Kertépítészeti Tagozatának javaslatai

A Kormány.../2024. (.....) Korm. rendelete a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról előzetes szakmai anyag

magyarázat:

törlendő szövegrész: **mintaszöveg**

kiegészített szövegrész: **mintaszöveg**

Javaslataink megfogalmazásánál a települési zöldfelületek, zöldterületek és a zöldinfrastruktúra hálózat védelmére, fejlesztésére, és növelésére tehető szabályozási szempontokat, megfogalmazásokat és szabályozási előírásokat vettük elsődlegesen alapul.

Közös társadalmi és szakmai érdekünk, hogy településeinken javítsuk a zöldfelületi ellátottságot és minőséget. Megfelelő választ kell adnunk korunk égető klímaváltozási problémáira, melyekből számtalan a településeinken „csapódik” le. Ilyen szempontból is fontos, hogy egy országos érvényességű alapszabályzat ezt a kérdéskört miként kezeli.

Javaslataink összeállításában segítettek a tájépítészethez kapcsolódó szakmai társszervezetek (Magyar Tájépítész Szövetsége, MAKEOSZ Zöldtető és Zöldfal Építő Szakmai Tagozat (ZÉOSZ)) képviselői és a tájépítész szakmában gyakorló szakemberek.

Így mondhatjuk, hogy jelen megfogalmazott javaslatok egy szélesebb szakmai grémium véleményét tükrözik.

Javaslataink az alábbiak:

4. Az egyedi eltérés 4. §

eredeti szöveg:

(2) Egyedi eltérésre akkor van lehetőség, ha azt
c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
indokolja.

javaslat:

c) az építési telken található, meglévő fás szárú, **és/vagy természetvédelmi oltalom alatt álló lágyszárú** növények védelme,

5. Értelmező rendelkezések 5. §

eredeti szöveg:

23. Egy szintes növényállomány: a zöldfelületet csak gyepszinttel, vagy csak cserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel fedő növényzet

javaslat:

23. **Egyszintes** növényállomány: a zöldfelületet csak gyepszinttel, **vagy csak évelőszinttel**, vagy csak cserjeszinttel, ~~vagy csak lombkoronaszinttel~~ fedő növényzet

indoklás:

Zöldfelület számításnál veszélyt hordoz magában, hogy egy teljesen burkolt fásított (kérdés, hogy a teljes lombkorona borítottságot milyen időpontra számítjuk) köztér zöldfelülete a lombkorona fedettség területével lenne egyenlő. Holott a zöldfelületet a térszínen számítjuk, ott jellemzően gyeper, élvelő növényzet és cserjeszint van.

eredeti szöveg:

45. Három szintes növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gyeper, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

javaslat:

45. **Háromszintes** növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gyeper, **és élvelő**-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

eredeti szöveg:

62. Két szintes növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gyeper- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gyeper- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

62. **Kétszintes** növényállomány: a zöldfelületet egyszerre gyeper-, **vagy élvelő- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gyeper-, vagy élvelő-, vagy cserje-**, és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

indoklás:

Az élvelőszint bevezetése javasolt. Egyre inkább elterjedő és fontos növényfelületről van szó. A különböző szinteken különböző kombinációkban jelenhetnek meg az egyes növényzet alkotók.

eredeti szöveg:

63. Kis méretű örökzöld: kifejlett állapotában 2 m-nél alacsonyabb örökzöld lombpikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

javaslat:

63. Kis méretű örökzöld: kifejlett állapotában 2 m-nél alacsonyabb örökzöld lombpikkely- vagy túlevelű cserje **vagy fa**.

indoklás:

Az örökzöld fa (lomblevelű vagy túlevelű(akkor fenyőfa)) külön fogalom.

eredeti szöveg:

64. Kis lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legfeljebb 7,5 méter magasságot elérő lombhullató fa.

javaslat:

64. Kis lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legfeljebb 7,5 méter magasságot elérő lombhullató **vagy örökzöld** fa.

eredeti szöveg:

68. Közepes méretű örökzöld: kifejlett állapotában 2-4 m közötti magasságú örökzöld lomb-, pikkely- vagy túlevelű cserje vagy fa.

javaslat:

68. Közepes méretű örökzöld: kifejlett állapotában 2-4 m közötti magasságú örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje **vagy fa**.

eredeti szöveg:

69. Közepes lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legalább 7,5 méter, legfeljebb 12 méter magasságot elérő lombhullató fa

eredeti szöveg:

69. Közepes lombkoronájú fa: kifejlett állapotában legalább 7,5 méter, legfeljebb 12 méter magasságot elérő lombhullató **vagy örökzöld** fa

eredeti szöveg:

73. Közkert: egy meghatározott fő funkciót szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat

javaslat:

73. Közkert: **több funkciót szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű**, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat

indoklás:

Igazán nincs olyan kert, ami csak egy funkciót szolgál. Javasoljuk a régi definíció területnagyság szerinti osztályozásának megtartását.

eredeti szöveg:

77. Közpark: több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

javaslat:

77. Közpark: több funkciót szolgáló, **legalább 1 ha nagyságú**, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat

eredeti szöveg:

84. Lakótelep: beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján, egyidejűleg vagy 10 éven belül megépült olyan lakóépületek csoportja, amely a szükséges közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúrával együtt valósult meg.

javaslat:

84. Lakótelep: beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján, egyidejűleg vagy 10 éven belül megépült olyan lakóépületek csoportja, amely a szükséges közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúrával együtt valósult meg, **és közhasználatú zöldfelület veszi körbe**

indoklás:

A régi lakótelepek fogalma így teljes, mert egyébként a megfogalmazás a korunk lakóparkjaira is igaz lehet.

eredeti szöveg:

94. Melléképtmény: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:

e) kerti építmény, pergola,

javaslat:

e) kerti építmény, **pergola,**

indoklás:

A pergola is kerti építmény, nem indokolt külön kiemelni

eredeti szöveg:

101. Műszakilag indokolt rendezett terep: a magassági szintvonalak alapján az építési telekre és telekre megállapított magassági érték.

javaslat:

Kérjük a fogalom újra definiálását, mert ilyen formában értelmezhetetlen!

eredeti szöveg:

102. Nagy lombkoronájú fa: kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot elérő lombhullató fa.

javaslat:

102. Nagy lombkoronájú fa: kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot elérő lombhullató **vagy örökzöld** fa.

eredeti szöveg:

103. Nagy méretű örökzöld: kifejlett állapotában 4 m-nél magasabb örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.

javaslat:

103. Nagy méretű örökzöld: kifejlett állapotában 4 m-nél magasabb örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy **bokorfa**.

eredeti szöveg:

120. Pergola: olyan árnyékoló funkciójú melléképítmény, amely felülről és oldalról nyitott és növényvel befuttatható.

javaslat:

121. Pergola: olyan árnyékoló funkciójú **kerti építmény**, amely felülről és oldalról nyitott és növényvel befuttatható.

eredeti szöveg:

146. Telek zöldfelülete: a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége.

javaslat:

148. Telek zöldfelülete (**számított zöldfelület**): a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége.

eredeti szöveg:

147. Telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület: műanyag gyeprács, zöldtető, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.

javaslat:

147. Telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület: műanyag gyeprács, zöldtető, ~~sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény~~ **zöldfal, víz- és**

légáteresztő burkolat, természetes vízfelület, nem szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.

indoklás:

Az elhagyásra javasolt kategóriákban vannak kerti funkciójú területek, amiben szintén vannak ill. lehetnek zöldfelületi elemek. Ezeket egy idomterven ki lehet mutatni és nem, mint funkcionális terület kell lehatárolni. Az üvegházon és a fóliasátoron (lásd melléklet táblázata) belül a tényleges biológiailag is aktív zöldfelület változó lehet (pl.: fóliasátor alatti autóbeálló, ahol 0, ott is beszámítható lenne), mivel itt időszakos növénytermesztés folyik a zöldfelületi borítottság is nehezen igazolható. A javasolt kategóriák egzaktnál mérhető és igazolható területi egységek.

eredeti szöveg:

177. Zöldfal: épület homlokzatához rögzített, mesterségesen létrehozott vagy homlokzatra futtatott jellemzően sík, 20 foknál nagyobb lejtésű, növényzettel fedett felület, tartó- és futtatószerkezetével, ültetőközeggel együtt.

javaslat:

177. Zöldfal: épület homlokzatához rögzített, mesterségesen létrehozott vagy homlokzatra futtatott jellemzően sík, ~~20 foknál nagyobb lejtésű~~, növényzettel fedett felület, tartó- és futtatószerkezetével, ültetőközeggel együtt.

eredeti szöveg:

178. Zöldtető: mélygarázs, épület, egyéb építmény épített födém szerkezetén mesterségesen létrehozott, jellemzően sík, de maximum 20 fokos lejtésű, növényzettel fedett felület, a legfelső szigetelőréteg fölött kialakított egyéb technikai rétegekkel és ültetőközeggel együtt.

javaslat:

178. Zöldtető: mélygarázs, épület, egyéb építmény épített födém szerkezetén mesterségesen létrehozott, jellemzően sík, ~~de maximum 20 fokos lejtésű~~, növényzettel fedett felület, a legfelső szigetelőréteg fölött kialakított egyéb technikai rétegekkel és ültetőközeggel együtt.

indoklás:

A gyakorlatban vannak olyan példák (zöldtetőt akár 75 fokig is lehet építeni!), amik a 20 fokos határértéknél is teljesülnek. javasoljuk ennek törlését, mivel így is jól körülírt a fogalom.

Javasoljuk az alábbi fogalmakkal kiegészíteni ezt a paragrafust:

Köztér: a település közösségi életének nyilvános helye, döntően beépítetlen, térfalakkal határolt és nyilvánosan használható települési szabadtér.

Szabadtér: a be nem épített települési tér tájépítészeti eszközökkel alakított, ökoszisztéma szolgáltatást és település kondicionálást nyújtó emberi használatra feltárt részei.

Zöldinfrastruktúra: Zöld infrastruktúrának nevezzük azokat a természetes és félig természetes területeket, valamint egyéb növényzettel fedett és ökológiai funkciót betöltő területek stratégiaileg megtervezett hálózatát, amelyet úgy terveztek és irányítanak, hogy széleskörű ökoszisztéma szolgáltatások nyújtására legyen képes.

indoklás:

A rendeletszöveg több helyen is használja ezeket a fogalmakat, de nem definiálja.

11. A település zöldinfrastruktúra ellátottsága 12. §

eredeti szöveg:

(5) A zöldterület kijelöléstől el lehet tekinteni, ha a (3) bekezdés szerinti mértékben és az (4) bekezdés szerinti távolságon belül van olyan zöldterület, amely az új beépítésre szánt terület zöldfelületi ellátottságát biztosítani tudja. Ennek igazolását a településterv alátámasztó munkarészében kell igazolni.

javaslat:

(5) A zöldterület kijelöléstől el lehet tekinteni, ha a (3) bekezdés szerinti mértékben és az (4) bekezdés szerinti távolságon belül van olyan zöldterület, amely az új beépítésre szánt terület **zöldterületi** ellátottságát biztosítani tudja. Ennek igazolását a településterv alátámasztó munkarészében kell igazolni.

12. Új beépítési szánt területek kijelölésének egyéb követelményei 13. §

eredeti szöveg:

(2) A Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha

c) az önkormányzat vállalja a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását.

javaslat:

c) az önkormányzat vállalja a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret **vagy játszóteret is magába foglaló közkert vagy közpark** kialakítását

indoklás:

meg kell adni a lehetőségét a települési zöldfelületek növelésének, ha csak a játszótér marad, akkor nagy valószínűséggel a fejlesztések a minimum elvére való törekvéssel csak ebbe az irányba fognak elmozdulni. Egy játszótér zöldfelületi ellátottsága igen csekély lehet.

26. Különleges beépítésre szánt terület 27. §

eredeti szöveg:

(2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg
n) a temető területe,

javaslat:

n) a temető területe,

indoklás:

Kétszer szerepel a temetőterület a rendeletben. A 38. Különleges beépítésre nem szánt terület 39. § (2) e) pontjában is szerepel. véleményünk szerint ez a terület inkább ide tartozik.

27. A közúti közlekedési terület 28. §

eredeti szöveg:

(4) A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, az akadálymentes gyalogsközlekedést, valamint a közművek elhelyezését.

javaslat:

(4) A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, **a csapadékvíz korszerű kezelését (kék-zöld infrastruktúra), amennyiben biztosítható az akadálymentes gyalogsközlekedést**, valamint a közművek elhelyezését **a helyi sajátosságoknak megfelelően**.

indoklás:

A mai kor szemléletének megfelelően javasoljuk a csapadékvíz kezelés beemelését a szövegbe. Az akadálymentesség nem minden esetben biztosítható (pl.: hegyvidéki utcák, lépcsősorok stb.), de törekedni kell rá.

31. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület 32. §

eredeti szöveg:

(7) A zöldterület zöldfelületének legalább 60%-át teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.

javaslat:

(7) A zöldterület zöldfelületének, **közparknál legalább 70%-át, közkertnél legalább 60%-át** teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.

indoklás:

Támogatjuk a közpark és a közkert kategória zöldfelületi ellátottságának ilyen irányú megkülönböztetését is a nagyobb kiterjedésű közparknál indokoltnak tartjuk a magasabb zöldfelületi minimum biztosítását, a biológiailag aktív zöldfelületek növelését. Az 1. sz. melléklet 2. táblázatában is 70% szerepel.

40. Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai 41. §

eredeti szöveg:

- (1) A barnamezős kataszterben szereplő telkek
- a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége 100%
 - c) a zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani és

javaslat:

- (1) A barnamezős kataszterben szereplő telkek
- a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége **70%**
 - c) a zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani és**

indoklás:

Az eredeti szöveg alapján előfordulhat olyan eset, amikor csak tetőkerti zöldfelületek jönnének létre. A minőségi és környezettudatos zöldfelület létesítés egyik alapja a talajkapcsolat. Az ilyen beépítési lehetőség egy sor problémát is felvet a csapadékvíz visszatartás, de akár a közmű elhelyezések tekintetében is. Ennek okán itt is szükségesnek tartjuk a térszín alatti beépíthetőség korlátozását és ezzel a talajkapcsolatos, teljes értékű zöldfelületek létrejöttének biztosítását.

42. Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályai 43. §

eredeti szöveg:

(7) Nem építményre szerelt napelemeket közterületről nem látható módon kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, abban az esetben többszintű növényzással gondoskodni kell a napelemek takarásáról oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket. A nem építményre szerelt napelemek alatt zöldfelületet kell létesíteni.

javaslat:

(7) Nem építményre szerelt napelemeket közterületről nem látható módon kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, abban az esetben többszintű növényzással gondoskodni kell a napelemek takarásáról oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket. **A nem építményre szerelt napelemek alatt zöldfelületet kell létesíteni.**

indoklás:

A javasolt kiegészítéssel a napelemparkok biológiailag aktív zöldfelülete növelhető.

47. A telek zöldfelülete 49. §

eredeti szöveg:

(3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy

a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyéb módon történő helyben hasznosítása, és

b) meg kell akadályozni az ültetőközeg elmozdulását és tartós felületi erózióját.

(4) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m² területű zöldfelületek számíthatók be.

(5) A legalább 100 m² területű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15% mértékig beszámítható.

javaslat:

(3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy

a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyéb módon történő **kezelése, lehetőleg visszatartása**, és

b) a tervezett zöldtetőnek meg kell felelnie az aktuális magyarországi műszaki irányelveknek

b) meg kell akadályozni az ültetőközeg elmozdulását és tartós felületi erózióját.

(4) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m² területű zöldfelületek számíthatók be.

(5) A legalább 100 m² területű zöldfal, **úgy mint intenzív vertikális zöldhomlokzat futtatott támrendszeren, vagy moduláris (kazettás) rendszerben, vagy ültetődény-soros rendszerben, automata öntözéssel; előnevelt, használatba**

vételkor min. 75% borítottság; az ültetőközeg/gyökérszóna minimális mérete 80 liter lombfelület m²-enként, a legkisebb zöldfelületbe 15% mértékig beszámítható.

indoklás:

Muszáj rögzíteni itt a zöldtetők és zöldhomlokzatok, zöldfalak műszaki tartalmát, mivel sok negatív példa támasztja alá ennek szükségességét. Ezek a műszaki specifikációk biztosítják már ezen a szinten is a megfelelő minőséget – és ami fontosabb -, a hosszútávú életképességet, megfelelő műszaki színvonalat!

50. §

eredeti szöveg:

(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

javaslat:

(3) A telken a fákat **lehetőség szerint** úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

indoklás:

Nem minden esetben oldható ez meg.

48. Zöldfelületek kialakítása közterületen 52. §

javaslat:

(5) Fásítást úgy kell kialakítani, hogy a telepített növényzet felszín fölötti és felszín alatti (gyökérszóna) részére megfelelő élettér biztosított legyen.

indoklás:

A túltelepítés és szűk életterek elkerülése végett javasoljuk ezt beemelni.

52. Építmények és tájépítészeti alkotások megközelítése 58. §

eredeti szöveg:

(4) A közterületek gyalogos közlekedésre szolgáló építményeit, épített környezetét az akadálymentes közlekedés szabályainak megfelelően kell kialakítani.

javaslat:

(4) A közterületek gyalogos közlekedésre szolgáló építményeit, épített környezetét az akadálymentes közlekedés szabályainak megfelelően, **a terepi adottságok figyelembevételével** kell kialakítani.

indoklás:

Az akadálymentesség nem minden esetben biztosítható (pl.: hegyvidéki utcák, lépcsősorok stb.), de törekedni kell rá.

53. Járművek elhelyezése 60. §

eredeti szöveg:

(1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint 1,5 m széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe

telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

javaslat:

(1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint **legalább** 1,5 m széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.

indoklás:

Bebizonyosodott, hogy a szűk fahelyekre, keskeny zöldsávokba telepített fák sokkal életképtelenebbek, lassabb növekedésűek, mint a szélesebb fahelyre telepítettek. Ezért szükséges a „legalább elv” alkalmazása itt.

56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele 67. §

eredeti szöveg:

(1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet tárolni vagy elszivárogtatni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem tárolható és nem elszivárogtatható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

javaslat:

(1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet tárolni vagy elszivárogtatni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem tárolható és nem elszivárogtatható csapadékvíz vezethető el. **Lehetőség szerint a telekkel határos közterületen kell megoldani a csapadékvíz visszatartást, és onnan csak késleltetve vezethető el. Amennyiben ez nem lehetséges, csak abban az esetben lehet visszatartás nélkül a keletkező csapadékvizet elvezetni.**

A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.

indoklás:

A települési csapadékvíz visszatartás és a villámárvizek kezelése megkerülhetetlenné vált az elmúlt években. A javasolt kiegészítés települési szinten alapozza meg ezt az elvet.

69. Szintkülönbség-áthidalók 87. §

eredeti szöveg:

(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 éternek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 méter lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

javaslat:

(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 méternek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 méter lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

89. §

eredeti szöveg:

(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

- a legfeljebb 17 centiméteres szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8 százalékos (1:12) lejtésű legyen,
- a 17 centiméternél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5 százalékos (1:20) lejtésű legyen,
- egy lejtőkar legfeljebb 0,45 méter szintkülönbséget hidaljon át,
- a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 méter átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,
- a többkarú lejtő áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,
- a legalább 5 százalékos lejtőhöz két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 méter és 0,95 méter magasságban, és az 1,50 méternél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,
- akadálymentes használatra szolgáló lejtőnél minden esetben mindkét oldalon az f) pont szerinti kétsoros korlátot, kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,
- a szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint
- építményen belül a többkarú lejtő legfeljebb 1,80 méter szintkülönbséget hidalhat át.

javaslat:

(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

- a legfeljebb 17 centiméteres szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8 százalékos (1:12) lejtésű legyen,
- a 17 centiméternél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5 százalékos (1:20) lejtésű legyen,
- egy **5 százalékos (1:20)** lejtésű lejtőkar legfeljebb 0,45 méter szintkülönbséget hidaljon át,
- a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 méter átmérőjű, **legfeljebb 2 százalékos lejtésű** szabad terület biztosított legyen,
- ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50 x 1,50 méter szabad területet kell biztosítani a kerekesszék fordulásához**
- a többkarú lejtő áttekinthető mellvéddel, **vagy kiesésgátló korláttal** kerüljön kialakításra,
- ~~g) akadálymentes használatra szolgáló lejtőnél minden esetben mindkét oldalon az f) pont szerinti kétsoros korlátot, kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,~~
- g) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad helyet kell biztosítani.**
- az 5 százalékos **vagy annál meredekebb** lejtőhöz két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 méter és 0,95 méter magasságban, és az

- 1,50 méternél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,
- i) a szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló **bordázattal-felülettel** legyen kialakítva, valamint
- j) építményen belül a többkarú lejtő legfeljebb 1,80 méter szintkülönbséget hidalhat át.

90. §

eredeti szöveg:

(1) A kiürítés céljára figyelembe vett lépcső pihenőjének kisebbik alaprajzi szabad mérete – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – a lépcsőkar szabad szélességénél kevesebb nem lehet. Ezt a szabad méretet más rendeltetés nem zavarhatja vagy benyíló nyílászárny, beálló berendezés nem csökkentheti.

(2) Egyenes tengelyű lépcső közbenső pihenőjének a járóvonalon mérve legalább 1,00 méter hosszúnak kell lennie.

~~(3) Az akadálymentes közlekedéshez~~

~~a) a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,00 méter vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,50 méter,~~

~~b) ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50 x 1,50 méter szabad területet kell biztosítani a kerekesszék fordulásához,~~

~~c) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad helyet kell biztosítani.~~

javaslat:

A pirossal innen törölt részek átkerültek a 89. §-ba

70. Korlát, mellvédfal 91. §

eredeti szöveg:

(1) Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 méternél magasabban van, legalább 0,95 méter magas kiesést, leesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 méterre csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvédfal felső vízszintes lezárása legalább 0,30 méter széles vagy legalább ilyen biztonságot nyújtó, más megoldású stabil szerkezet. A korlát és a mellvéd magasságát jogszabály meghatározott esetre vonatkozóan eltérően is meghatározhatja. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 milliméter átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

javaslat:

(1) **Építményben, építményrészben** azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 méternél magasabban van, legalább 0,95 méter magas kiesést, leesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 méterre csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvédfal felső vízszintes lezárása legalább 0,30 méter széles vagy legalább ilyen biztonságot nyújtó, más megoldású stabil szerkezet. A korlát és a mellvéd magasságát jogszabály meghatározott esetre vonatkozóan eltérően is meghatározhatja. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 milliméter átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

eredeti szöveg:

(4) A lépcsőkar legalább egyik oldalát fogózkodóval kell ellátni. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben a 2,0 méternél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogózkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

javaslat:

(4) **Építményben a** lépcsőkar legalább egyik oldalát fogózkodóval kell ellátni. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben a 2,0 méternél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogózkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

eredeti szöveg:

3. melléklet

Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe

1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe

	A	B	C
1.	Az épített szerkezet feletti ültetőközeg rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
2.	11,9 cm és annál vékonyabb ültetőközeg	extenzív zöldtető	20%
3.	12-20,9 cm ültetőközeg	magas fajgazdagságú extenzív zöldtető; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	25 %
4.	21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	30%
5.	21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	35%
6.	41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	40%
7.	41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	45%
8.	61-80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	55 %

9.	61-80,9 cm ültetőközege	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	60 %
10.	81 cm és annál vastagabb ültetőközege	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	75%
11.	81 cm és annál vastagabb ültetőközege	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	80%

javaslat:

1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe, kivéve azoknál a kategóriáknál, ahol az alapterület külön jelölve van

	A	B	C
1.	Az épített szerkezet feletti ültetőközege rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
2.	8-11,9 cm, a minimális rétegvastagság 8 cm (lejtést adó réteg magaspontjai felett)!	extenzív zöldtető	15%
3.	12-20,9 cm ültetőközege	legalább 100 m ² összefüggő alapterületű, magas fajgazdagságú extenzív zöldtető ; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	20 %
4.	21–40,9 cm ültetőközege	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető , zöldtető ültetőközeggel borított, automata öntözéssel	30%
5.	41–60,9 cm ültetőközege	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető , zöldtető ültetőközeggel borított, automata öntözéssel	40%
6.	61-80,9 cm ültetőközege	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető , zöldtető ültetőközeggel borított, automata öntözéssel	55 %

7.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	legalább 100 m2 összefüggő alapterületű háromszintes növényállományú intenzív zöldtető , zöldtető ültetőközeggel borított, automata öntözéssel	75%
----	--------------------------------------	---	-----

indoklás:

A jól működő zöldtetőkhöz három alapfeltételt javasolunk rögzíteni a rendeletben. Ezek a megfelelő ültetőközeg, az adott zöldtető típusnál a területnagyság, és az öntözés megléte. A kategóriák megfogalmazásánál ezeket az alapfeltételeket vettük alapul.

Az összefüggő terület minimum előírása egyes kategóriákban: az elmúlt évtizedben egymás után születtek a kisméretű teraszokra „beeröltetett” magas támfalakkal körülvett zöldtető torzók, amelyek egyszerre alacsony és rosszul működő ökológiai és esztétikai értéket képviselnek. Ezek visszaszorítására egyes kategóriákban 100 m2 összefüggő alapterületet javasolunk.

Nem javasoljuk a vízbetáp módjának (csapadékvíz, szürkevíz) ilyen módon történő kedvezőbb beszámítási lehetőségét. Ez a gyakorlatban igen nehezen működő és sokszor drága megoldást eredményez. A 56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele 67. §-ban erre vonatkozólag tett javaslatunk a zöldtetőkre is vonatkozik. Ezzel biztosított ezeknek a vizeknek a zöldtetőn való hasznosítása is. Viszont fontos, hogy az egyes kategóriákban legyen automata öntözőrendszer, hiszen ez az egyik alapfeltétele egy jól működő zöldtetőnek.

Az eredeti táblázatban szereplő százalékokat javasoljuk csökkenteni, ezzel ösztönözni a teljes értékű zöldfelületek biztosítását.

eredeti szöveg:

2. További, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek

	A	B
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
4.	Műanyag gyeprács	30%
5.	Üvegház és fóliasátor	30%

javaslat:

	A	B
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%

2.	Mesterséges vízfelület nem szigetelt mederrel , állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel , állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75%
4.	Műanyag gyeprács	30%
5.	Víz- és légáteresztő burkolat	10%
6.	Zöldfal: intenzív vertikális zöldhomlokzat futtatott támrendszeren, vagy moduláris (kazettás) rendszerben, vagy ültetőedén-soros rendszerben, automata öntözéssel	15%
7.—	Üvegház és fóliasátor	30%

indoklás:

A javaslat párhuzamban áll a 5. Értelmező rendelkezések 5. § 147. pontra adott javaslatunkkal és indoklásunkkal.

eredeti szöveg:

4. melléklet

A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása

I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

9. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett 250 m²-e után

javaslat:

9. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett **250-500** m²-e után

indoklás:

Javasoljuk a korábbi érték megtartását, nem tartjuk indokoltnak és sokszor megvalósíthatónak a parkolófelület korábbi értékhez viszonyított megduplázását. Ez sokszor indokolatlan arányt eredményezhet egy adott parkon belül. Ha általánosságban nem fogadható el az 500 m²., akkor kategóriák felállítását javasoljuk.

eredeti szöveg:

6. melléklet

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása

10. Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 10 férőhelye után 2 db
--	--

javaslat:

10. Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 10 20 férőhelye után 2 db
--	--

indoklás:

Javasoljuk a korábbi érték megtartását, nem tartjuk indokoltnak és sokszor megvalósíthatónak a kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek korábbi értékhez viszonyított megduplázását.

javaslat:

17. Közpark, közkert	területének minden megkezdett 500 m ² -e után 1 db
----------------------	---

indoklás:

A közparkok és közkertek önmagukban is tartalmazznak olyan funkciókat, melyekhez kerékpártámaszok elhelyezése szükséges.

Budapest, 2024.07.31.

Magyar Építész Kamara
Táj- és Kertépítészeti Tagozat
vezetősége

<p style="text-align: center;">FIGYELEM!</p> <p>Az eredeti normaszövegben a dupla aláhúzással „<u>a helyi építési szabályzat</u>” került csak kiemelésre, és kékkel színezve, hogy könnyebben áttekinthető legyen.</p> <p>Külön kiemelésre kerültek dupla aláhúzással és zöld színnel az <u>állami főépítész</u> az eltérési szabályok könnyebb áttekinthetősége érdekében</p> <p>A beszúrt javaslat korrektúrával jelenik meg.</p>	<p style="text-align: right;">MÉK TTT 2024.08.05.</p> <p style="text-align: right;">vélemény / javaslat</p>
<p style="text-align: center;">A Kormány</p> <p style="text-align: center;">.../2024. (.....) Korm. rendelete</p>	<p style="text-align: right;">vélemény, javaslat</p>
<p>a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról</p>	
<p>A Kormány a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (1) bekezdésének 1. és 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</p>	
<p style="text-align: center;">I. Fejezet</p>	
<p style="text-align: center;">ALKALMAZÁSI SZABÁLYOK</p>	
<p style="text-align: center;">1. A rendelet hatálya</p>	
<p style="text-align: center;">1. §</p>	
<p>(1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni e rendelet, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.</p>	
<p>(2) A helyi építési szabályzat településrendezési előírásait és a településképi követelményeket együttesen kell érvényesíteni.</p> <p>Amennyiben a településképi követelmény tömegformálásra vonatkozó szabályának alkalmazása a megengedett legnagyobb beépítési mértékhez, épületmagassághoz, épület legmagasabb pontjához, létesíthető szintterülethez, létesíthető rendeltetésszámhoz képest szigorúbb következménnyel jár, akkor a településképi követelmény szerinti szabályt kell figyelembe venni.</p>	<p>Javasolt ezért beiktatni azok együtt alkalmazásának értelmezését.</p>
<p>(3) E rendeletet a műemlékekre és műemléki sajátos helyszínekre, valamint a sajátos építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott feltételekkel – az azokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni.</p>	<p>Figyelem, a helyi védett épület is már műemléki kategória!</p>
<p>(4) Ha egy adott, már beépített vagy részben beépített területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat a magyar építészetéről szóló törvény (a továbbiakban: Méptv.) végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen –, az (1) bekezdés szerinti tevékenységet végezni csak a Méptv. kialakult állapothoz való illeszkedésre vonatkozó – telekalakítás esetén az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendelet telekalakításra vonatkozó – szabályainak figyelembevételével lehet.</p>	<p>Nagyon fontos az átmeneti rendelkezések korrekt meghatározása, mert a (4) bek. csak az új Méptv. alapján meghatározott tartalomra vonatkozik. Nyomatékosan kérjük az ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK bevezetését, illetve a korábbi OTÉK szerinti tervek kezelésének meghatározását.</p>

2. Építésügyi követelmények	
2. §	
<p>A telek alakítása, valamint az építmény, tájépítészeti alkotás tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetésének megváltoztatása, rendeltetési egységek számának megváltoztatása során gondoskodni kell</p>	
a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény, tájépítészeti alkotás környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,	
b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,	
c) a település építészeti értékeinek megóvásáról, az építészeti minőség javításáról,	
d) a településrendezési tervben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruuló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza, és	
e) a környezettudatosság és fenntarthatóság érvényesítéséről, valamint az építésgazdasági és a körforgásos gazdasági szempontok figyelembevételéről.	
3. A rendeletről való eltérés a helyi építési szabályzatban	
3. §	
(1) Az e rendeletről foglaltaktól való eltérésre a helyi építési szabályzat készítésének és módosításának , a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzat egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha	A fővárosi FRSZ tekintetében is szükséges sok esetben az eltérés, ezért annak beiktatása is javasolt.
a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy	
b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész kifejezetten hozzájárul (a továbbiakban: állami főépítész eltérés).	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS
(2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a helyi építési szabályzat sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a helyi építési szabályzat előírásait kell alkalmazni.	„megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben,” Ez már itt egy eltérés? Miért nem a neki megfelelő helyén van megemlítve. Átfogóan minden felhatalmazásról kellene szóljon ez a bekezdés. Ha nincs máshol erre való utalásnak megfelelő helye, csak akkor maradjon.
(3) E rendeletről meghatározott esetekben e rendeletről a helyi építési szabályzat csak akkor térhet el, ha az eltérés iránti igényét az önkormányzat részletesen indokolja, és az állami főépítész a záró szakmai véleményében az eltéréshez kifejezetten hozzájárul.	A kialakult állapot kezelése pl. a legkisebb kialakítható telekméret esetén is fontos, ugyanakkor pl. ezeken a joghelyeken nem jelenik meg az eltérés lehetősége. JAVASOLT AZOK KIEGÉSZÍTÉSE.
(4) A (3) bekezdés szerinti állami főépítész eltérés akkor adható, ha	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS
a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,	
b) az e rendeletről foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,	

c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy	
d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (3) bekezdésében foglaltak.	
4. Az egyedi eltérés	
4. §	
(1) Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén, a (3)-(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérés engedélyezhető.	<p>Mit jelent a településrendezési szakági munkarész?</p> <p>Vannak esetek, mikor nem szükséges a szokásos szakág (közlekedés, közmű, zöld, környezet stb.) közreműködése.</p> <p>PONTOSÍTÁS INDOKOLT</p>
(2) Egyedi eltérésre akkor van lehetőség, ha azt	
a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,	
b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,	
c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,	PL. eltérő építési hely megállapítása?
d) az építési telken elhelyezendő épületek kedvezőbb településképi illeszkedése, vagy	
e) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 57. § (6) bekezdése szerinti feltétel	rendeltetés jellemzők alapján?
indokolja.	
(3) Az (1) bekezdés szerinti egyedi eltérésről	
a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,	egyedi eltérés: tervtanácsok v. állami főépítész
b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és	A (4) bek alapján ez esetben is kell az országos főépítész írásos vélemény
c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS A (4) bek alapján ez esetben is kell az országos főépítész írásos vélemény
dönt.	
(4) Egyedi eltérési engedély csak akkor adható, ha	<p>Az egyedi eltérési engedély rendszerének bevezetése számos problémával terhelt. Az eljárás látszólagos szigorúsága (kinek a véleménye szükséges hozzá és ki dönt róla) mellett borítékolható, hogy számos indokolatlan eset, számos „etikailag is megkérdőjelezhető” helyzet, magyarázat és magyarázkodás lehetőségét hozza magával ez a lehetőség. Ahol elképzelhető az kifejezetten a kialakult állapot kezelése, az olyan épületek átalakítása, bővítése, melyek nem számoltak egy újabb és újabb országos szabályzat létrejöttére, ezért ma már szabálytalannak mondhatók, akkor is, ha építéskor szabályosak voltak.</p> <p>Ráadásul az eltérések országosan meghatározott mértéke is kérdőjeleket vet fel, hiszen más ez egy nagyobb városban (5%, 0,02 m2/m2 érték stb.) és más egy falusias környezetben.</p> <p>Ezt a kaptafát így ráhúzni az egész országra nem elfogadható.</p>

	Mindig lehet magyarázat a „nagyobbra”. De a szabály azért van, hogy betartsák és betartassák. Ez nagyon veszélye pálya lesz és persze kétélű.
a) az eltéréssel az építési beruházás fekvése szerinti önkormányzati főépítész – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – írásban adott véleményében egyetért, és	Ez új. A főépítészről kell vélemény az eltéréshez. Ugyanakkor alapvetően a képviselő-testületi döntés kerül felülírásra.
b) a (3) bekezdés b) és c) pontjában foglalt esetben az országos főépítész országos főépítész véleményében támogatja az eltérést.	Hivatkozási probléma: nem az a) esetben? Minden kis eltéréssel az országos főépítész fog foglalkozni? Elcsúszhatott a hivatkozás? Minden csip-csup 1-2%-os eltéréssel kíván foglalkozni a minisztérium?
(5) Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó	itt mit jelent az „irányadó”??
a) terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet nagyobb,	a régi OÉSZ ismerte ezt, de a kialakult állapot jellemzőihez volt kötve
b) beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1 méterrel lehet nagyobb,	nem lehet országosan előírni ezt az eltérési lehetőséget, inkább a HÉSZ –nek kell olyan szabályt meghatározni, mely egy ilyen eltérési lehetőséget megenged.
c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m ² /m ² értékkel lehet nagyobb,	országosan ezt előírni nem javasolt. A 0,2 érték egy laza beépítésű területen akár dupla eredményt hoz, egy sűrűnél pedig alig ér valamit, hibahatár jellegű.
d) szintszámánál legfeljebb egy szinttel lehet nagyobb,	ez egy 6-8 szintes épületnél kismérték, egy jellemzően F+1-es beépítésnél aránytalan.
e) zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5%-kal lehet kisebb.	
	(5) BEK: Biztos, hogy egy ilyen komoly eltérési engedélyt ki kell nyitni? NEM JAVASOLT!
(6) Az egyedi eltérés mértéke a kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma tekintetében – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 %-os is lehet.	Ezt a HÉSZ is megállapíthatja egy feltételrendszerrel (ahogy szoktuk is). Ezek a kérdések folyamatos eltéréseket fognak okozni.
(7) Az (5) bekezdés szerinti beépítési határértékek esetén egyszerre legfeljebb kettőtől lehet egyedi eltérési engedélyt adni.	Melyik ujjamat harapjam, vagy nyújtsam????
(8) A beépítési határértékek növelésére – zöldfelület esetében csökkentésére –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának csökkentésére vonatkozó egyedi eltérési engedélyezéssel egyidejűleg a (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését – zöldfelület esetében a növelését –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését. A (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhat az (5) bekezdéstől eltérő mértékű beépítési határérték csökkentést, zöldfelület esetén növelést is.	Ezen kívül lehet más kompenzálандó kérdéskör is. Ez nem így működik.
5. Értelmező rendelkezések	Az értelmező rendelkezések áttekintése és véleményezése nem történt meg, azt külön fogjuk megküldeni !!! Egyelőre csak egy két megjegyzésig futotta.
5. §	

E rendelet alkalmazásában	
1. <i>Átalakuló terület:</i> jelentős változással érintett vagy fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező terület.	
2. <i>Adaptálható lakás:</i> épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterek és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást.	
3. <i>Alacsony hajlásszögű tető:</i> olyan tető, amelynek a hajlásszöge az 5° szöveget meghaladja és hajlásszöge a 25° szöveget nem éri el.	
4. <i>Alagsor:</i> olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.	
5. <i>Apartment:</i> olyan szállás jellegű üdülő rendeltetési egység, amelynek helyiségei együttesen teszik lehetővé a pihenést, főzést, mosogatást, étkezést, tisztálkodást, illemhely-használatot.	
6. <i>Apartmentház:</i> több apartmant magába foglaló épület, amely portái és szállodai szolgáltatásokkal is kiegészülhet és lakó rendeltetést – egy szolgálati lakás kivételével – nem tartalmazhat.	
7. <i>Aula:</i> fedett belső udvar.	
8. <i>Attika:</i> a lapostetős épület zárófödéme fölé nyúló mellvéd vagy magastetős épület tetőzete fölé nyúló díszítő mellvéd.	
9. <i>Állagmegóvás:</i> meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség, tájépítészeti alkotás kármegelőzés, kárelhárítás, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állag visszaállítását szolgáló építési tevékenység.	
10. <i>Állattartó építmény:</i> haszonállatok elhelyezésére szolgáló építmény.	
11. <i>Álmennezet:</i> nem teherhordó térelhatároló szerkezet, amelyet födémre vagy fedélszerkezetre rögzítenek.	
12. <i>Árkád:</i> az építmény földszintjének a szabad tér felé jellemzően csak tartószerkezetével határolt és jellemzően hosszoldalán nyitott, közterületi kapcsolat esetén többnyire közhasználat céljára szolgáló területe.	
13. <i>Áthajtó:</i> építményen átvezető, járműközlekedésre is szolgáló tér.	
14. <i>Átjáró:</i> építményen átvezető, gyalogosközlekedésre szolgáló tér.	
15. <i>Átlagos belmagasság:</i> a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa	

(m ³ /m ²).	
16. <i>Átrium</i> : fedetlen belső udvar, -kert, amely köré a helyiségek szerveződnek.	
17. <i>Beépítési határérték</i> : a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett előírt legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az utcai légtéraránynak a gyűjtőfogalma.	
18. <i>Befogadóképesség</i> : valamely területen, építményben, helyiségcsoportban, helyiségben az építmény, helyiség rendeltetése szerint megállapított mennyiségi mutatók szerint egyszerre, egy időpontban tartózkodó személyek megengedett száma, eszközök, tárgyak megengedett mennyisége.	
19. <i>Belmagasság</i> : a padlószint és a fölötte lévő tartószerkezet vakolt vagy burkolt alsó síkja közötti függőleges távolság.	
20. <i>Belső fekvésű helyiség</i> : közvetlen természetes szellőzéssel és közvetlen természetes megvilágítással nem rendelkező helyiség.	
21. <i>Diákszállás rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely hosszabb időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál az alap-, közép- vagy felsőoktatási képzésben résztvevő személyek számára.	
22. <i>Egészségügyi rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely az egészségügy körébe tartozó fekvő- és járóbeteg ellátás, megelőző, illetve rehabilitációs ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, gyógyszerellátás, valamint egészségügyi kutatás-fejlesztés biztosítására szolgál.	
23. <i>Egy szintes növényállomány</i> : a zöldfelületet csak gyepszinttel, vagy csak cserjeszinttel, vagy csak lombkoronaszinttel fedő növényzet.	
24. <i>Előkert</i> : az építési teleknek és teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), az előkerti építési határvonal és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.	
25. <i>Előlépcső</i> : az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, mely az épület egy szintmagasságánál kevesebbet hidal át.	
26. <i>Előtető</i> : az épület homlokzatához csatlakozó, felülről zárt, oldalról nyitott építmény, amelynek fedése függesztett, konzolos vagy azt oszlopok tartják.	
27. <i>Emeletráépítés</i> : meglévő építmény függőleges irányú bővítése egy vagy több emelet- szint létesítése érdekében.	

28. <i>Ereszpárkány:</i> a tető legalsó, a homlokzati falsíkon túlnyúló, ereszcatornával együttes része.	
29. <i>Erkély:</i> az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső tartózkodó tér.	
30. <i>Építési határvonal:</i> az építési telek és telek előkertjének mélységét, oldalkertjének szélességét és hátsókertjének mélységét meghatározó, az építési telek és telek építési helyének megállapítására szolgáló elméleti vonal.	
31. <i>Építési hely:</i> az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsókerterter építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető).	
32. <i>Építési övezet:</i> a beépítésre szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás.	
33. <i>Építési vonal:</i> az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzat ban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzat ban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.	
34. <i>Építészet érték:</i> az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi – építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos – építészet minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejeződik ki.	
35. <i>Építményszint:</i> az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van, ide nem értve a padlást, valamint azt a tetőszintet, amelyen a felvonógépház vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.	
36. <i>Fagyhatár:</i> a rendezett terepctatlakozástól mért azon talajmélység, ahol a talaj nem hűl tartósan 0 °C alá.	
37. <i>Fényszennyezés:</i> olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban, színhatással világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is.	
38. <i>Folyosó:</i> önálló rendeltetési egységek, helyiségek megközelítésére, összekapcsolására szolgáló közös használatú közlekedő.	
39. <i>Főépület:</i> az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetést, vagy rendeltetéseket magában foglaló épület,	

épületek.	
40. <i>Földszint</i> : olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.	
41. <i>Függönyfal</i> : az építmény tartószerkezeteihez rögzített, azok előtt folytonosan kialakított önhordó térelhatároló falszerkezet.	
42. <i>Galéria</i> : helyiség légterének részleges – az alapterületének legfeljebb 50%-án és csak vízszintes szerkezettel történő – megosztásával kialakított belső (közbenső) szint, amelyen helyiség és 1,0 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.	
43. <i>Gazdasági rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely termelés, nyersanyagok felhasználása, javak előállítása, újrahasznosítása, szerelése, csomagolása, tárolása, értékesítése, szállítása és ezekkel összefüggő üzleti szolgáltatás biztosítására szolgál.	
44. <i>Gépjárműtároló</i> : egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség, vagy oldalról nyitott, fedett építmény.	
45. <i>Három szintes növényállomány</i> : a zöldfelületet egyszerre gyeper-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.	
46. <i>Hátsókert</i> : az építési teleknek és teleknek a hátsó telekhatár – saroktelek esetén oldalhatár –, a hátsókerti építési határvonal – saroktelek esetén az oldalkerti építési határvonal – és annak oldalsó telekhatárokig történő meghosszabbítása, valamint az oldalsó telekhatárok által határolt területe.	
47. <i>Helyi építészeti értékvédelem</i> : a helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása és védelmének biztosítása.	
48. <i>Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely jellemzően az adott településrészen élő lakosság napi fogyasztási cikkekkel történő ellátását szolgálja.	
49. <i>Hitéleti rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely a vallási közösség vallási vagy azzal közvetlenül összefüggő más tevékenységéhez kapcsolódó használati célját szolgálja.	
50. <i>Homlokzat</i> : az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti része.	
51. <i>Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség</i> : olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan négy óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a négy órát nem éri el azzal, hogy lakás és szállás jellegű rendeltetés esetén a nappali vagy nem nappali tartózkodásra szolgáló szoba, konyha és étkező huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek minősül.	

<p>52. <i>Ikerház</i>: két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.</p>	
<p>53. <i>Igazgatási rendeltetés</i>: olyan rendeltetés, amely állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási, hivatali, hatósági feladatok ellátására szolgál.</p>	
<p>54. <i>Ipari rendeltetés</i>: olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál.</p>	
<p>55. <i>Iroda céljára előkészített terület</i>: iroda rendeltetésű épületben lévő, a használatba vett épületrésztől a tűzvédelmi követelményeknek megfelelően lehatárolt, használatra nem alkalmas épületrész, amely</p>	<p><i>mi az, hogy előkészített terület? és miért van rá szükség?</i></p> <p><i>A fogalom nem jelenik meg másutt a rendeletben. Akkor meg minek?</i></p> <p>FELESLEGES</p>
<p>a) a használatba vett terület igénybevétele és a tartószerkezetek változtatása nélkül a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tehető,</p>	
<p>b) a szabadból vagy közös közlekedőből önállóan megközelíthető,</p>	
<p>c) az alapvető biztonságot nyújtó szerkezetekkel rendelkezik,</p>	
<p>d) a rendeltetészerű és biztonságos használatához szükséges közműcsatlakozással, valamint a központi gépészeti berendezésekhez, tűzvédelmi rendszerhez történő csatlakozással rendelkezik.</p>	
<p>56. <i>Irodai rendeltetés</i>: olyan rendeltetés, amely ügyintézés, ügykezelés, igazgatás, szellemi szolgáltatási tevékenység biztosítására szolgál.</p>	
<p>57. <i>Járda</i>: a telken vagy építési telken belül az építmény megközelítésére, körüljárására szolgáló, szilárd burkolatú gyalogút vagy a közútnak a gyalogosok közlekedésére szolgáló, az úttesttől jellemzően szegéllyel elválasztott vagy körülhatárolt, szilárd burkolatú része.</p>	
<p>58. <i>Járófelület</i>: emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára alkalmas felület.</p>	
<p>59. <i>Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés</i>: olyan rendeltetés, amely anyagi és szellemi termékek, szolgáltatások értékesítésének, tárolásának biztosítására szolgál, ideértve az üzemanyagtöltő állomást is.</p>	
<p>60. <i>Kerítés</i>: a telek területét a közterülettől, a telek közhasználat céljára átadott területétől, illetve a szomszédos telkek területétől vagy a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térben elválasztó, lehatároló építmény.</p>	
<p>61. <i>Kerti építmény</i>: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra,</p>	<p>BŐVÍTENDŐ</p>

szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló építmény.	
62. <i>Két szintes növényállomány:</i> a zöldfelületet egyszerre gyep- és cserjeszinttel, vagy egyszerre gyep- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.	
63. <i>Kis méretű örökzöld:</i> kifejlett állapotában 2 m-nél alacsonyabb örökzöld lomb- pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.	
64. <i>Kis lombkoronájú fa:</i> kifejlett állapotában legfeljebb 7,5 méter magasságot elérő lombhullató fa.	
65. <i>Komposzttoalett:</i> vízőblítés nélküli illemhely, amelyben a fekáliát, valamint a szerves háztartási és kerti hulladékot zárt, hőszigetelt és szellőzéssel ellátott tartályban adalékanyag hozzáadásával, komposztálással humusszá alakítják.	
66. <i>Korszerűsítés:</i> meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának, energiahatékonyságának növelése érdekében végzett építési tevékenység.	
67. <i>Környező terepszint:</i> a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.	
68. <i>Közepes méretű örökzöld:</i> kifejlett állapotában 2-4 m közötti magasságú örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.	
69. <i>Közepes lombkoronájú fa:</i> kifejlett állapotában legalább 7,5 méter, legfeljebb 12 méter magasságot elérő lombhullató fa.	
70. <i>Középfolyosó:</i> olyan folyosó, amelynek mindkét hosszanti oldalát helyiségek, helyiségcsoportok határolják.	
71. <i>Középmagas építmény:</i> olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 m és 30,0 m között van.	
72. <i>Közhasználatú terület:</i> a közterület, valamint a nem közterületi ingatlan közhasználat célját szolgáló területrésze az önkormányzattal kötött szerződés alapján, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek, és amelynek használati joga a közterületével azonos.	
73. <i>Közkert:</i> egy meghatározott fő funkciót szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.	
74. <i>Közmű:</i> termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési, belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetéki rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton,	

üzemszerűen működve elégíti ki.	
75. <i>Közműpótló műtárgy</i> : a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.	
76. <i>Közösségi szórakoztató rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság szervezése és tartása, művelődés, szórakoztatás biztosítására szolgál.	
77. <i>Közpark</i> : több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.	
78. <i>Köztárgy</i> : közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló közcélú műtárgy.	
79. <i>Közüzemi szolgáltatás</i> : külön törvény alapján termékértékesítési vagy szolgáltatásnyújtási kötelezettség hatálya alá tartozó vállalkozás által e kötelezettség alapján nyújtott közszolgáltatás.	
80. <i>Közvetett természetes megvilágítás</i> : közvetlen természetes megvilágítású helyiségen, helyiségrészen keresztül történő megvilágítás.	
81. <i>Közvetlen természetes megvilágítás</i> : külső térelhatároló szerkezetben kialakított, bevilágításra szolgáló felületen keresztül történő nappali megvilágítás.	
82. <i>Közvetlen természetes szellőzés</i> : közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárón vagy szellőzőkürtőn, szellőzőcsatornán keresztül történő gravitációs légcseré.	
83. <i>Kulturális rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely kiállítás, előadás, rendezvény szervezése és tartása, ismeretterjesztés, művelődés, egyéb szórakoztatás biztosítására szolgál, ideértve a cirkuszi előadás állandó helyszínén történő biztosítását.	
84. <i>Lakótelep</i> : beépítési terv és egységes építészeti koncepció alapján, egyidejűleg vagy 10 éven alatt belül megépült olyan lakóépületek csoportja, amely a szükséges közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúrával együtt valósult meg.	MÉK TTT javaslat
85. <i>Lapostető</i> : olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 5 °.	
86. <i>Légakna</i> : közel azonos légszennyezettségű helyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, határfalakkal határolt, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.	
87. <i>Légudvar</i> : helyiségek közvetlen természetes szellőzésére és megvilágítására szolgáló, épületszárnyakkal, határfalakkal körülhatárolt belső udvar, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó, oldalán nyitott tér.	
88. <i>Lépcsőkar szabad szélessége</i> : a lépcsőkoriátok, vagy a lépcsőkoriát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság, amelyet a lépcsőfelvonó csukott szerkezeti mérete nem	

csökkenthet.	
89. <i>Loggia</i> : az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémmel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.	
90. <i>Magánút</i> : a járművek és a gyalogosok közlekedését, vagy csak a járművek vagy csak a gyalogosok közlekedését biztosító, e célt szolgáló magánterület.	
91. <i>Magastető</i> : olyan tető, amelynek hajlásszöge 25° vagy azt meghaladó mértékű.	
92. <i>Megújuló energiaforrás</i> : megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aérotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia.	
93. <i>Megújuló energiaforrás műtárgya</i> : olyan helyhez kötött berendezés, amely megújuló energia termelését szolgálja.	
94. <i>Melléképítmény</i> : a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:	
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,	
b) közműpótló műtárgy,	
c) hulladéktartály-tároló,	
d) – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,	
e) kerti építmény, pergola,	kerti építmény definiálása
f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, zöldségverem,	
g) állatkifutó,	
h) trágyatároló, komposztáló,	
i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,	
j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,	
k) szolgáltató automata.	
95. <i>Melléképület</i> : a fő rendeltetési egységet kiszolgáló, egyéb kiegészítő helyiséget tartalmazó önálló épület, amely nem minősül melléképítménynek, továbbá nem gazdasági tevékenység folytatását szolgálja, és a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően valósul meg.	
96. <i>Mellvéd</i> : a kiesést, leesést megakadályozó tömör épületszerkezetű korlát, amelyet díszítő nyílások tagolhatnak.	
97. <i>Mezőgazdasági birtoktest</i> : a mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó – a közigazgatási egységtől függetlenül – és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.	
98. <i>Mélygarázs</i> : terepszint alatti építményként, építményrészként	

létesített gépjárműtároló.	
99. <i>Mikromobilitási eszköz</i> : emberi erővel, elektromos motorral vagy ezek kombinációjával hajtott közlekedési eszköz, amely 350 kg össztömegnél kisebb súlyú és 25 km/h-nál nagyobb sebesség elérésére nem képes.	
100. <i>Munkásszállás rendeltetés</i> : hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely, elsődlegesen munkavállalók számára.	<i>Hajléktalanszálló, nővérszálló stb.</i>
101. <i>Műszakilag indokolt rendezett terep</i> : a magassági szintvonalak alapján az építési telekre és telekre megállapított magassági érték.	
102. <i>Nagy lombkoronájú fa</i> : kifejlett állapotában 12 méternél nagyobb magasságot elérő lombhullató fa.	
103. <i>Nagy méretű örökzöld</i> : kifejlett állapotában 4 m-nél magasabb örökzöld lomb-, pikkely- vagy tűlevelű cserje vagy fa.	
104. <i>Nevelési, oktatási rendeltetés</i> : olyan rendeltetés, amely gyermeknevelés, az alap-, közép- és felsőfokú oktatási tevékenység, szakképzés és felnőttképzés, valamint továbbképzés biztosítására szolgál.	
105. <i>Nyomvonal jellegű építmény</i> : a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellétesítmény, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázszállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.	
106. <i>Nyúlványos telek</i> : a telektömbön belüli olyan telek, amely csak – elsődlegesen ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas – nyúlványos résszel, nyéllel kapcsolódik a közterülethez vagy magánúthoz.	
107. <i>Olaszlépcső</i> : ahol a belépő szélessége kiegészül egy lépéstávolság egész számú többszörösével, azaz „ $2m+sz = 60-64 + n*60-64$ ”.	
108. <i>Oldalkert</i> : az építési teleknek és teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala, valamint az elő- és hátsókert között fekvő területe.	
109. <i>Oromfal</i> : a magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmeteszve lehatárolja.	
110. <i>Önálló építmény</i> : független építményszerkezetekkel, valamint vezetékrendszerrel és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény.	

111. <i>Önálló lakóépület:</i> a közös használatú helyiségeken kívül kizárólag lakófunkciót és az azt kiszolgáló helyiségeket tartalmazó épület.	
112. <i>Önálló parkolóterület:</i> nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.	
113. <i>Önálló rendeltetési egység:</i> meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.	
114. <i>Összes hasznos alapterület:</i> az összes építményszint hasznos alapterülete.	
115. <i>Összes szintterület:</i> a telken a meglévő és létesülő építmények szintterületi összege.	
116. <i>Övezet:</i> a beépítésre nem szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatnak megfelelő besorolás.	
117. <i>Padlószint:</i> földémszerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.	
118. <i>Parapetmagasság:</i> a padlószint és az ablaknyílás könyöklője közötti távolság.	
119. <i>Parkolóház:</i> a szintterületének több mint felében egyszerre több gépjármű tárolására szolgáló építmény.	
120. <i>Pergola:</i> olyan árnyékoló funkciójú melléképítmény, amely felülről és oldalról nyitott és növényvel befuttatható.	
121. <i>Pinceszint:</i> olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.	
122. <i>Raktár, raktározás és logisztika rendeltetés:</i> olyan rendeltetés, amely a gyártáshoz, nagykereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó termékek, javak tárolásának, csomagolásának biztosítására szolgál.	
123. <i>Rendeltetés-módosítás:</i> az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása építési tevékenységgel vagy anélkül.	
124. <i>Rendeltetésváltozás:</i> a rendeltetés-módosítás és a rendeltetési egységek számának megváltozása.	<i>csak itt szerepel, akkor mindek?</i>
125. <i>Rendezett terep:</i> az építési telek és a telek terepszintjének terv szerinti vagy megvalósult végleges terepalakulata.	
126. <i>Saroktelek:</i> olyan telek, amelynek van legalább két egymáshoz csatlakozó, egymással 45°–135° szöget bezáró, különböző közterületekhez csatlakozó homlokvonala azzal, hogy tér jellegű közterület mentén fekvő telek esetén, a térhez csatlakozó nem	

egyenes homlokvonalú telek is sarokteleknek minősül.	
127. <i>Sport rendeltetés:</i> olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál.	
128. <i>Szabad belmagasság:</i> az az előírt legkisebb belmagasság, amelybe a határoló faltól vízszintesen mért 0,20 m-es sávon belül, a padlótól mért 1,90 m magasság felett beálló épületszerkezet vagy rögzített vezeték nem számít bele.	
129. <i>Szabad keresztmetszet:</i> amelybe a világítótest kivételével épületszerkezet, beépített berendezés, vezeték vagy más szerkezet nem állhat be.	
130. <i>Szabadlépcső:</i> építményhez közvetlenül kapcsolódó, legalább egy oldalról nyitott lépcső.	
131. <i>Szabad méret:</i> a helyiség azon alaprajzi mérete, amelybe épületszerkezet, beépített berendezés, vezeték vagy más szerkezet nem állhat be.	
Szabályozási tartalékterület	A 7. § 87) bekezdése utal rá, de a 419-es kr sem határozza meg a fogalmát.
132. <i>Szabályozási vonal:</i> a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó meglévő, valamint a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben övezethatár is.	
133. <i>Szállás jellegű rendeltetés:</i> olyan rendeltetés, amely üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő kényelmi és ellátási szolgáltatás nyújtására szolgál.	
134. <i>Szintkülönbség:</i> az egymás feletti padlószintek közötti függőleges távolság.	
135. <i>Szintmagasság:</i> az építmény főbejárata – bejárati előlépcsője – előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.	
136. <i>Szintterület:</i> az összes építményszint bruttó alapterülete.	
137. <i>Szintterületi-mutató:</i> az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.	
138. <i>Szociális rendeltetés:</i> olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az idősellátás és –gondozás biztosítására szolgál.	
139. <i>Szolgálati lakás:</i> az épületben dolgozó személyzet számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész, önálló rendeltetési egység.	

140. <i>Szolgáltató automata</i> : olyan kültéren vagy beltéren elhelyezett elektromechanikai berendezés, amely szolgáltatás igénybevételét teszi lehetővé, ideértve a csomag-, a bank- és az üveg visszaváltó automatát is.	
141. <i>Szomszédos telek</i> : a telekkel érintkező, azzal közös telekhatár-szakasszal rendelkező telek.	
142. <i>Telek beépített területe terepszint felett</i> : a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege, azzal, hogy a vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni	
a) mezőgazdasági területeken, a gazdasági területeken és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú üvegház és fóliasátor,	
b) az épülethez tartozó	
ba) tornác területét,	
bb) előlépcső, előtető, ereszpárkány és függőfolyosó – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét, és	
bc) a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 2,00 m-es sávba eső vízszintes vetületét.	
143. <i>Telek beépített területe terepszint alatt</i> : a telken található terepszint alatti építmények, építményrészek bruttó alapterületének összessége.	
144. <i>Telek homlokvonala</i> : a teleknek a közterülettel vagy az ingatlan-nyilvántartásban magánútként nyilvántartott telekkel közös határvonala.	
145. <i>Telek legnagyobb beépítettsége</i> : a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.	
146. <i>Telek zöldfelülete</i> : a teljes értékű zöldfelület és zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek összessége.	
147. <i>Telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felület</i> : műanyag gyeprács, zöldtető, sziklakert, növényház, konyhakert, veteményes, ültetvény, valamint a szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.	
148. <i>Telepítési távolság</i> : a szomszédos telkeken álló építmények egymással átfedésben lévő homlokzatainak vagy homlokzatszakaszainak külső síkja között vízszintesen mért legkisebb távolság.	

<p>149. <i>Településközpont:</i> a településnek vegyes területhasználatú, sűrűn beépített központi területe – ideértve elsődlegesen a települési jelentőségű igazgatási és üzleti központot –, amelynek használata nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.</p>	
<p>150. <i>Települési alközpont:</i> a településközponttól távolabb, jellemzően a több történeti településrészből álló település eredeti településrészi központja, amely a településközpont tehermentesítését is szolgálja. Ide tartoznak a meglévő vagy tervezett, a településközponttól távolabb elhelyezkedő intermodális szerepű területek is.</p>	
<p>151. <i>Település rehabilitáció:</i> elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése.</p>	
<p>152. <i>Település rekonstrukció:</i> zömében elavult településrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül, és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a használat szerinti igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.</p>	
<p>153. <i>Település revitalizáció:</i> a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész újraélesztése a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetésmódosítással.</p>	
<p>154. <i>Teljes értékű zöldfelület:</i> a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg, valamint az állandó vízborítottsággal rendelkező természetes vízfelület (patak, tó), illetve az állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal rendelkező mesterséges vízfelület.</p>	
<p>155. <i>Terasz:</i> a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez közvetlenül kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér, azzal, hogy a fedett terasz beszámít a telek beépítettségébe.</p>	
<p>156. <i>Terepcsatlakozás:</i> az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó műszakilag indokolt rendezett terep vagy járda érintkezési vonala.</p>	
<p>157. <i>Tereplépcső:</i> épülethez nem csatlakozó, a végleges rendezett terep részeként kialakított szabadtéri lépcső.</p>	
<p>158. <i>Terepszint alatti építmény:</i> olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan</p>	

oldalhomlokzati felülrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevéágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.	
159. <i>Tetőfelépítmény:</i> a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész azzal, hogy	
a) a felvonó gépház, a lépcsőház tetőkijárata és a gépészeti takarófal tetőfelépítménynek minősül,	
b) a kémény, az antenna és a tetősíkban fekvő ablak nem minősül tetőfelépítménynek.	
160. <i>Tetőtér:</i> az épület legfelső építményszintje feletti földémszerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti – minden irányból épületszerkezettel körülzárt – tér azzal, hogy a beépítés nélküli tetőtér – a padlás – nem minősül építményszintnek.	
161. <i>Tetőtér-beépítés:</i> tetőtérben helyiség, helyiségcsoport vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint létrehozása, amely nem jár bővítéssel.	
162. <i>Tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy:</i> olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízelétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.	
163. <i>Tornác:</i> oszlopokkal, pillérekkel, boltívekkel alátámasztott, fedett, legfeljebb 2,0 méter széles, az épület legalább egyik homlokvonalához csatlakozó oldalirányból nyitott közlekedő tér, amely alatt és fölött nincs beépített terület.	
164. <i>Tömegtartózkodásra szolgáló építmény:</i> olyan építmény, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.	
165. <i>Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség:</i> egyidejűleg 300 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség.	
166. <i>Tulajdonosi lakás:</i> az üzemeltető vagy a tulajdonos számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész.	
167. <i>Tűzfal:</i> a vonatkozó műszaki követelménynek megfelelő tűzállósági határértékű, A1 tűzvédelmi osztályú térelhatároló folytonos függőleges falszerkezet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy az általa elválasztott tűzszakaszok vagy építmények egyikének állékonyság-vesztése, illetve az ebből adódó oldalirányú erőhatás esetén is megőrizze tűzterjedést gátló képességeit.	
168. <i>Utcai légtérarány:</i> a megengedett legnagyobb párkánymagasság és előkert nélküli beépítés esetén a kapcsolódó közterület átlagos szélességének, előkertes beépítés esetén a kapcsolódó előkerti építési határvonalak közötti távolság aránya.	

<p>169. <i>Úszótelek</i>: a Méptv. szerinti tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek.</p>	
<p>170. <i>Üdülő rendeltetés</i>: olyan rendeltetés, amely az időszakos pihenés, a nem életvitelszerű ott-tartózkodás biztosítására szolgál.</p>	
<p>171. <i>Üvegház és fóliásátor</i>: növény vagy gomba termesztésére szolgáló, épületszerkezettel vagy fóliával határolt építmény.</p>	
<p>172. <i>Vegyes rendeltetésű épület</i>: több eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület.</p>	
<p>173. <i>Vendéglátó rendeltetés</i>: olyan rendeltetés, amely ételek, italok helyben fogyasztását és ezzel összefüggő szórakoztatás vagy más szolgáltatás nyújtás lehetőségét biztosítja.</p>	
<p>174. <i>Vezetékrendszer</i>: egy vagy több villamos vagy információtechnikai vezeték (kábelekből, sínekből, ideértve az optikai kábeleket is), épületgépészeti vagy technológiai csővezeték, ezek rögzítésére szolgáló eszközök, valamint ezek mechanikai védelmének együttese.</p>	
<p>175. <i>Villamos kezelőhelyiség</i>: villamos berendezés (transzformátor-, főkapcsoló és akkumulátor) elhelyezésére szolgáló helyiség.</p>	
<p>176. <i>Zárfödém</i>: beépített tetőtér vagy padlástér nélkül kialakított, vagy terepszint alatti építmény, építményrész, épület legfelső használati szintjét lefedő födém.</p>	<p><i>a kérdés, hogy teraszos épületnél, hátrahúzott felső szintek esetén, a párkánymagasság megállapításánál ez miként értendő. Erre az ábrák nem térnek ki, bár legalább kiderül, hogy nem a liftgépház veendő figyelembe. Azonban emiatt az épület legmagasabb pontja figyelembevételénél a tetőfelépítmény, pl. liftgépház beszámítása az ábrán nem helyénvaló.</i></p>
<p>177. <i>Zöldfal</i>: épület homlokzatához rögzített, mesterségesen létrehozott vagy homlokzatra futtatott jellemzően sík, 20 foknál nagyobb lejtésű, növényzettel fedett felület, tartó- és futtatószerkezetével, ültetőközeggel együtt.</p>	
<p>178. <i>Zöldtető</i>: mélygarázs, épület, egyéb építmény épített födém szerkezetén mesterségesen létrehozott, jellemzően sík, de maximum 20 fokos lejtésű, növényzettel fedett felület, a legfelső szigetelőréteg fölött kialakított egyéb technikai rétegekkel és ültetőközeggel együtt.</p>	
<p>II. Fejezet</p>	

TERÜLETHASZNÁLAT A TELEPÜLÉSEN	
6. Az általános területhasználat	
6. §	
(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) közigazgatási területét építési szempontból	
a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe kell sorolni, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % vagy 10% feletti, és	
b) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – nem éri el a 10%-ot.	
(2) A különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület esetén a megengedett beépíttség felső határától – ha az állami főépítész záró szakmai véleményében az eltéréshez hozzájárul – a helyi építési szabályzat nagyobb értéket is megállapíthat. E rendelkezést a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén nem lehet alkalmazni.	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS Ez igaz a különleges beépítésre szánt terület zöldfelületi minimumánál is! Ott is kell a kisebb érték megállapítása.
(3) Az igazgatási terület beépítésre szánt területe általános használata szerint lehet	
1. nagyvárosias lakóterület,	
2. kisvárosias lakóterület,	
3. kertvárosias lakóterület,	
4. falusias lakóterület,	
5. településközponti vegyes terület,	
6. intézményi vegyes terület,	
7. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,	
8. általános gazdasági terület,	
9. ipari gazdasági terület,	
10. egyéb ipari gazdasági terület,	ez új lett
11. üdülőházas üdülőterület,	
12. hétvégi házas üdülőterület vagy	
13. különleges beépítésre szánt terület, a 27. § alapján.	
(4) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet	
1. közúti közlekedési terület,	
2. egyéb közlekedési terület,	vasút?
3. közműelhelyezési terület,	
4. hírközlési terület,	
5. közpark zöldterület,	
6. közkert zöldterület,	
7. védelmi célú erdőterület,	
8. rekreációs célú erdőterület,	
9. egyéb erdőterület,	
10. kertes mezőgazdasági terület,	
11. általános mezőgazdasági terület,	
12. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,	
13. vízgazdálkodási terület,	
14. természetközeli terület vagy	
15. különleges beépítésre nem szánt terület, a 39. § alapján.	
(5) A (3) és (4) bekezdésben foglalt általános használatok mellett – a különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területen kívül – egyéb általános használat csak a Balaton vízparti	Nem csak fővárosban lehetnek eltérő területhasználati igények, a tovább bontás lehetőségét meg kell adni minden településen.

<p>területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: Vízparti Terv) hatálya alá tartozó területen állapítható meg. A fővárosi rendezési szabályzat a (3) és (4) bekezdésben meghatározott általános használat szerinti területeket a helyi adottságoknak megfelelően tovább bonthatja.</p>	
<p>7. A sajátos területhasználat</p>	
<p>7. §</p>	
<p>(1) A helyi építési szabályzatban a 6. § (3) és (4) bekezdésében – a kerületi építési szabályzatnál a fővárosi rendezési szabályzatban – meghatározott általános területhasználatokon belül a helyi adottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik.</p>	
<p>(2) A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.</p>	
<p>(3) A 6. § (3) és (4) bekezdése szerinti általános használatú területek településfejlesztési tervben jelölt területeit a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre kell tagolni, ide értve a meglévő és a tervezett területeket is.</p>	
<p>(4) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.</p>	<p>újabb veszély.....</p>
<p>(5) Községek közigazgatási területén nagyvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület építési övezet nem jelölhető ki.</p>	<p>Községben miért ne lehetne kisvárosias lakóterület? A város és a község nem a beépítése alapján válik el egymástól, az jogi kategória.</p> <p>Egy községben a községközpont környéki aprótelkeken már zárt sorúan kialakult, kisvárosias jellemzőkkel bíró területeket nem lehet sem falusi, sem kertvárosi területbe sorolni, mások a beépítési jellemzők. Ezért felesleges volna <u>állami főépítési</u> eltéréseket kezdeményezni.</p>
<p>(6) A területi adottságok figyelembevételével a helyi építési szabályzatban egy adott területre egymás felett, térben elválasztva egyidejűleg legfeljebb kettő sajátos használat szerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet is megállapítható azzal, hogy ezek egymás használatát nem korlátozhatják és nem lehetetleníthetik el. Térben elválasztott többszintűség esetén építési tevékenységet végezni, valamint telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet.</p>	<p>„telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet.”</p> <p>Akkor ez azt jelentené, hogy az elváló két területhasználatra két egymástól eltérő telket lehetne alakítani? A megfogalmazás ezt is sugallja.</p>
<p>(7) A szabályozási tartalékterülettel érintett területeken meghatározásra kerül az építési jogot keletkeztető építési övezet vagy övezet, és a fejlesztési akcióterület kijelöléssel összhangban a terület távlati általános használata, ami építési jogot nem keletkeztet.</p>	<p>ennek utána kell még gondolni</p> <p>Mit jelent? a tartalékterület részben már besorolható (akkor miért tartalékterület) és részben nem építési övezetbe?</p> <p>Hiányzik a fogalom magyarázat is.</p>
<p>(8) Kerületi építési szabályzatban építési övezet és övezet a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértékét és egyes területek beépítési magasságát meghatározó fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell meghatározni.</p>	

8. Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei	
8. §	
(1) Az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat az övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat tartalmazza azzal, hogy a beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell.	Ezt végig kellene gondolni, hogy igaz-e? Úgy tűnik, hogy a terepszint alatti beépítettség miatt mintha növekedtek volna a mutatók.
(2) Ha <u>a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik</u> , az építési övezetekben vagy övezetekben a terepszint alatti beépítettség megegyezik a terepszint feletti beépítettséggel.	ez esetben a TÉKA a teljes „burkoló” beépíthető „felületet adja meg, és helyi szinten mindenképpen (legtöbb esetben) el kell ezeket választani. „helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik” csak 8-szor jelenik meg
(3) Az övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.	Erre ugyanúgy igaz az (1) bek? Akkor bele kellene írni, vagy együtt kellene az építési övezetre és övezetre kimondani. Itt is kell a felhatalmazás a HÉSZ-nek a (2) bek. szerint. Át kellene strukturálni a 3 bekezdést. A (2) mindkettőre kell, hogy vonatkozzon. Egy közúti közlekedési terület – ha a telkéről beszélünk – hatalmas lehet.....valami mást kellene kitalálni pluszban erre.
(4) A műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervhez készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.	Ha műemlék fogalom alá tartozik a helyi védett épület is (pl. egy kis helyi érték) ahhoz nem kellene az örökségvédelmi hatóságnak beleszólnia. Nem ő védi le, hanem az önkormányzat. Itt látszik, hogy baj van azzal, hogy minden műemlék lesz fogalmilag, ami védett. Méptv.: 82. műemlék: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;
(5) <u>A helyi építési szabályzatban</u> – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni legalább	Összevetést igényel : Méptv és 419-es tartalommal
a) beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértékét és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját,	Kötelező-e a legmagasabb pont minden esetben? Kell-e azt méterben meghatározni, vagy lehetne akár szerkesztési mód is?
b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, és	Ez terepszint felett és alatt? PONTOSÍTÁST IGÉNYEL.
c) a zöldfelület megengedett-előírt legkisebb mértékét.	INKÁBB „ELŐÍRT”
(6) Az 1. mellékletben szereplő beépítési határértékeknél <u>a helyi építési szabályzat</u>	
a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,	ok
b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az eltéréshez az <u>állami főépítész</u> a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS OK
(7) <u>A helyi építési szabályzat</u> – a beépítési határértékek között – <u>megállapíthatja</u> a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékét és az építmények legmagasabb pontját is.	A legmagasabb pont benne van az a) pontban. Az épület legmagasabb pont és építmény legmagasabb pont eltérő?
(8) A beépítési határértékek meghatározása során, a település sajátosságainak megfelelően megengedett szintszám és utcai	Ez jó KÉRDÉS: ha szintszámot vagy utcai légtérarányt

légtérrány is megállapítható a településtervben.	állapít meg a HÉSZ, kell a beépítési magasság is?
(9) A helyi építési szabályzatban megállapított beépítettség a megengedett legnagyobb mértéke 20%-kával növekszik új lakó- és szálláshely rendeltetésű épület építése és meglévő lakó- és szálláshely rendeltetésű épület bővítése esetében, ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete kizárólag – természetes építési anyagnak minősülő – terméskőből, fából, agyagból, szalmából vagy vályogból készült és készül.	A téglá is agyag ebben az esetben? Jajaj Ez ugye nem jelenti azt, hogy 15%-os beépítésből 35% lehet. Növekszik, vagy növelhető???
9. A beépítési magasság meghatározása és a szintterület számítása	
9. §	
(1) A párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja együttesen az épület beépítési magassága.	Ebből most az következik, hogy a szabadonálló beépítési módú, jellemzően épületmagassággal meghatározott, övezetekben át kell térni a párkánymagasságra az épületmagasságról. Azaz egy átlagolt értékről egy konkrét értékre, amihez sokkal jobban képpen kellene lenni a lejtés- és domborzati viszonyokkal... Ráadásul a párkánymagasság egy pont magassági értéke!
(2) A párkánymagasság az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszsvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszsvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszsvonala közötti függőlegesen mért távolság azzal, hogy lapostetős épület esetében az attika 0,8 m magasságot meghaladó része beleszámít a párkánymagasságba.	Ezt át kell gondolni, és pontosítani az ábrákat Mi a homlokzati sík? Mi a homlokzati falsík? Van-e különbség a kettő között? Egy eltérő síkú homlokzatnak melyik a homlokzati síkja, és hol veszem fel??? Ez egy üvegdoboz, amibe bele kell férni, hogy ne törjön szét, vagy az épületen kell mérni??? Szerkesztési idom, vagy valós méret? Attika: emellett pl. a terasz mellvéd, korlát, üvegkorlát stb. ezekkel mi a helyzet?
(3) Lejtős terepen a párkánymagasság értéke az épülethez csatlakozó lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez viszonyított érték, melynek során az épület szélességének 1/3-át nem meghaladó garázsbehajtó szintjét nem kell figyelembe venni.	Lejtő oldali garázslehajtó esetében az a legalacsonyabb. Akkor onnan kellene mérni? Teljesen más eredményt ad.
(4) Az épület legmagasabb pontja az épületnek a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez, továbbá valamely magas ponthoz vagy valamely síkhoz viszonyított, a helyi építési szabályzatban megállapított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény, tetőfelépítmény,stb és villámhárító figyelmen kívül hagyandók.	A műszakilag indokolt legalacsonyabb pont az pl. a garázsbejáró legalsó szintje, ami esetleg a homlokzat 1/10-e??? Valamint antenna, kémény és villámhárító kiegészítendő a tetőfelépítménnyel. Gépeszet, ami az épület alapterületének pl. 10%-a? az fogja meghatározni az épület kubaturát? hiszen erről van szó, nem??? A „továbbá” az egy kiegészítő szabály lehet, vagy pedig vagylagos? A párkánymagasság és a legmagasabb pont együttes megadása általánosan övezeti paraméterként (és nem egy konkrét tömb részletes geodéziás szabályozása esetén) veszélyes, azonos párkánymagasság mellett az épület alaprajzi kiterjedésének, tagoltságának és tetőformájának függvényében nagyon különböző legmagasabb pontok adódhatnak...

	ez túlhatározás lesz...
(5) A beépítési magasság meghatározásánál a 2. melléklet 1-5. ábráját kell figyelembe venni.	Ábrákat ki kellene egészíteni a speciális szituációkkal. eddig is gond volt a párkánymagassággal, ez sem oldja meg teljeskörűen a felvetett kérdéseket.
10. §	
(1) A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani	
a) a rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 2 x 3 méter nagyságú erkély,	Ezt összesíteni kell pl. egy többlakásos épületnél, vagy rendeltetési egységhez kell mindenképpen rendelni. Tehát, ha van egy lakás két darab 2x3 méteres erkéllyel és vagy egy lakás, aminek nincs erkélye, akkor mindkét erkély elhagyható a számításnál, vagy csak az egyik? Ennek jó lesz-e az építészeti eredménye?
b) rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 6 m ² hasznos alapterületű loggia,	ua.
c) a függőfolyosó, az oldalt nyitott emeleti folyosó,	
d) a tornác,	
e) a szabadlépcső,	
f) a fedetlen terasz és belső udvar,	
g) a légudvar,	
h) a légakna,	
i) az a közterülethez és a belső udvarhoz csatlakozó árkád,	emeleti loggia
j) az 1,90 méternél kisebb belmagasságú helyiség vagy helyiségrész l) fedett terasz	
bruttó alapterületét.	lépcsőház hányzor számít bele???
(2) Ha a fővárosi rendezési szabályzat a szintterületi átlagérték számításáról külön rendelkezik, a kerületi építési szabályzat a szintterületi mutatót ezzel-azzal összhangban állapítja meg.	
10. A közművesítettség mértéke	
11. §	
(1) A helyi építési szabályzat a közműellátás mértékét és módját	
a) az építési övezetek és övezetek csoportjára vagy	
b) az építési övezetre és övezetre	
állapítja meg.	
(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet	
a) teljesen közművesített, ha	
aa) az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő),	
ab) az ivóvíz,	
ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és	
ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés	
együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;	
b) részlegesen közművesített, ha	
ba) a villamos energia,	
bb) az ivóvíz, és	
bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés	
közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,	
bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíz tisztítókezelő berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban	Pontosítandó.

történik;	
c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;	
d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.	
(3) A közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet.	Strukturálisan ez kellene legyen az (1) bekezdés, majd ez kerül kibontásra. Ez után következhet, hogy milyen közművesítettségi kategóriák léteznek.
11. A település zöldinfrastruktúra ellátottsága	
12. §	
(1) A településnek – a Méptv.-vel összhangban – a településtervében gondoskodnia kell a település közigazgatási területén a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről.	
(2) A zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített- település egybefüggőnek tekinthető beépítésre szánt területének határán, mind a települések közigazgatási határán lehetőség szerint biztosított legyen.	A beépített terület nehezen értelmezhető, és a még nem beépített, de beépítésre tervezett területeket is ide kell érteni, azaz a beépítésre szánt területek összességére kell, hogy vonatkozzon. Pontosítás azért is indokolt, ne legyen félreérthető, hogy ez pl. tömbönként érthető.
(3) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor – ide nem értve a meglévő vagy tervezett közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a településtervben, az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg gondoskodnia kell a település zöldterületi ellátottságáról olyan módon, hogy	EZ NAGYON JÓ, HOGY IDE BELEKERÜLT! Ugyanakkor egyértelműbb lenne, ha önálló előírásként jelenne ez meg, nem csak egy-két rendelkezésben. Erre teszünk javaslatot a 13. §-ban. De az egyéb „számítások” tekintetében is ezt rögzíteni szükséges, nem csak a zöldterület mérlegnél. Továbbra is fenntartjuk a Méptv.-re folyamatosan tett javaslatot, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölés azt jelentse, amit az alatt szó szerint lehet érteni, hogy egy terület célja az, hogy ott új beépítés jöjjön létre. A határkorrekciók (pl. egy vasút, vagy akár temető esetén) nem ezt a célt szolgálják, mégis a jelenlegi értelmezés szerint dekázni kell a településrendezési tervezésnél. Addig is, amíg a törvényben nem kerül pontosításra, és céljának megfelelő megfogalmazásra az új beépítésre szánt terület kijelölés fogalma, átmenetileg ez segíteni tudja a kialakult kedvezőtlen szabályozási helyzet kezelését.
a) a nagyvárosias lakóterület, településközponti vegyes terület, intézményi vegyes terület esetében az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 10%-ának megfelelő, de legalább 300 m ² ,	Ez várhatóan nagyobb terület, így ez az elvárás elfogadható
b) a kisvárosias lakóterület esetében az az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 8%-ának megfelelő, de legalább 300 m ² , és	Ez várhatóan nagyobb terület, így ez az elvárás elfogadható
c) az 1 hektár egybefüggő területnél nagyobb kertvárosias	Meg kellene határozni egy minimum méretet.

<p>lakóterület esetében az az újonnan kijelölt építési övezet területe legalább 5%-ának megfelelő</p>	<p>Nem látszik életszerűnek, ha 3 telekkel bővül a kertvárosias lakóterület, hogy ahhoz pl. 120 m² zöldterületek kelljen kialakítani. Annak fenntartása az önkormányzat számára a méret szempontjából sem optimális, azon még közkerti funkció sem alakítható ki.</p>
<p>zöldterület övezetet jelöl ki.</p>	<p>Gazdasági területeken mindegy, ott miért nem kell zöldterület????</p>
<p>(4) A (3) bekezdésben meghatározott zöldterületet a település közigazgatási területén belül kell kijelölni, és a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.</p>	
<p>(5) A zöldterület kijelöléstől el lehet tekinteni, ha a (3) bekezdés szerinti mértékben és az (4) bekezdés szerinti távolságon belül van olyan zöldterület, amely az új beépítésre szánt terület zöldterületifelhelyezését ellátottságát biztosítani tudja. Ennek igazolását a településtervezési munkarészében kell igazolni.</p>	<p>Lesz ennek igazolási módja, fejkvóta vagy valami?</p>
<p>12. Új beépítési szánt területek kijelölésének egyéb követelményei</p>	
<p>13. §</p>	
<p>Új beépítésre szánt terület kijelölésének célja, hogy a településfejlesztési tervben fejlesztési területként kijelölt területen, új beépítés megvalósítása érdekében az adott beépítésre nem szánt terület olyan területhasználati és azon belül építési övezeti besorolást kapjon, hogy azon az új közterületek kialakítása és az előírtak szerinti telekalakítások, és szükséges infrastruktúrák kiépítése után, vagy azzal párhuzamosan, új beépítés jöhessen létre. A beépítésre nem szánt övezetet ebből a célból beépítésre szánt építési övezetbe kell sorolni. Nem számít új beépítésre szánt területnek a meglévő vagy tervezett közterület szélességi csökkenése vagy annak áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés. Nem számít továbbá új beépítésre szánt területi kijelölésnek a térképi pontosítás miatti átsorolás, vasúti infrastruktúrák határai vagy más övezet határnak a telekhatárhoz, vagy geodéziai felmérés alapján terepi alakulathoz, építményhez való igazítás miatt történő építési övezetbe sorolás.</p>	<p>Javasolt a szakasz elején tisztázni és pontosítani az új beépítésre szánt terület kijelölésének célját, és alkalmazását. Részben egyes rendelkezéseknél ez már megjelenik, de átfogó értelmezése nem született meg. Itt a helye.</p>
<p>(1) Új beépítésre szánt területnél – ide nem értve a meglévő vagy tervezett közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,5 m széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.</p>	<p>EZ NAGYON JÓ, HOGY IDE BELEKERÜLT! De az egyéb „számítások” tekintetében is ezt rögzíteni szükséges, nem csak a zöldterületi mérlegnél.</p>
<p>(2) A Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha</p>	
<p>a) a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,</p>	<p>Ez egy egyértelmű döntés, a település általános ismerete elegendő hozzá. Kezelnünk kellene, hogy ha van egy adott terület, aminek a tényleges fejlesztése még nem jutott el a beépítésig, tehát vannak még „beépítetlen telkek”, azt már beépítettként lehessen figyelembe venni egy ilyen igazolásánál. A fejlesztések ütemezésében az előzetes</p>

	tervezések, az infrastruktúra befogadói, tápponjainak kiépítése is időt vesz igénybe, így mégha a konkrét területen nem is kezdődött meg, de a fejlesztés már a tervezésnél megindítottnak tekinthető.
b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a településtervben megállapítja, hogy azok keresztmetszeti-kapacitása nem merül ki, valamint többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, vagy a kijelöléssel azok fejlesztése is figyelembevételre kerül, és	Ez már tervezéssel és az ismert fejlesztési nagyságrend ismeretében állapítható meg. Keveredik, hogy ez az indító döntésben is igazolandó, vagy a településtervben kell igazolni. Az önkormányzat tervezés nélkül nem tudja megállapítani, hogy kimerül-e a kapacitás vagy nem. Ez a településtervezés dolga. (Olyan soha nincs, hogy „többlet-útvonalhasználat nem keletkezik”, jelentsen az bármit is.) A csomópontnak is van kapacitása, a „keresztmetszeti” szó felesleges.
c) az önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását.	Ez egy vállalás és megvalósítás. Ez független a településtervtől, ez megvalósítás, és a településtervben való helykijelölés, szükség esetén.
(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.	Ok, de ettől függetlenül a b) pont javasolt pontosítása szükséges.
13. A területek, építmények használata, rendeltetése	
14. §	
(1) Az egyes területek általános használatához kapcsolódó, elhelyezhető fő- és egyéb rendeltetés a 15-39. § tartalmazza, amelyet a helyi építési szabályzatban a sajátos használat szerinti építési övezet, övezet lehatárolásakor, valamint az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározásakor figyelembe kell venni.	mi a fő- és mi az egyéb rendeltetés a 15-18.§ lakóterületeken általános fogalmazás: „... épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen: ... egyéb rendeltetést is tartalmazhat.” De a 19-39.§-okban már nem szerepel a fő- és egyéb rendeltetés... Javasolt ezt elhagyni vagy fogalmilag tisztázni kell, következetesen meg kell nevezni és használni a 15-39. §-okban: <ul style="list-style-type: none"> • főrendeltetés • egyéb rendeltetés • többletrendeltetés
(2) A települési önkormányzat helyi építési szabályzatában – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többlet rendeltetést is megállapíthat a (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, és az e rendelet szerinti egyéb rendeltetéseket kizárhatja a (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén.	
(3) Ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik , az építési övezetben, övezetben elhelyezhető épület több rendeltetést is tartalmazhat. Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyi építési szabályzat megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát. Az e rendeletben meghatározott rendeltetésszámtól eltérő rendelkezést a HÉSZ akkor tartalmazhat, ha az állami főépítész a záró szakmai véleményében ahhoz kifejezetten hozzájárul.	A rendeltetésszám későbbi országos kiterjesztése nem minden település esetében járható út, ezért ha marad (pl. kertvárosi övezet két lakás) akkor legyen ahhoz is ÁFI hozzájárulással eltérési lehetősége a HÉSZ-nek, HACSAK NEM JÖN LÉTRE EGY KÉTLAKÁSOS CSALÁDIHÁZAS ÖVEZET.
(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben	

<p>a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többlet rendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többlet rendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a helyi építési szabályzatban való eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul,</p>	<p>ÁFI HOZZÁJÁRULÁS – a szigorításhoz A TÉKA-ban felsorolt rendeltetéseken felül elhelyezhető rendeltetések esetében is „TÉKA eltérés” szerint kell eljárni. Ez nem túl gyakorlatias.</p>
<p>b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és</p>	
<p>c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg, és a helyi építési szabályzatban való kizáráshoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.</p>	<p>ÁFI HOZZÁJÁRULÁS – a szigorításhoz Az állami főépítész hozzájárulása általános kell, hogy legyen, azaz hozzájárul a HÉSZ elfogadáshoz, vagy tétélesen ki kell majd mutatnia, hogy mely rendeltetések tiltásához járult hozzá? Biztos, hogy ez lesz az előremutató és bürokráciacsökkentett megoldás? Emellett: a szigorításhoz miért kellene ÁFI hozzájárulás?</p>
<p>(5) Lakórendeltetés lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg.</p>	<p>KIFEJEZETLEN TILTAKOZUNK ELLENE. Utcavonalra kiépített esetben sok helyen ez kifejezetten káros, mind a városhasználat, mind a földszinti utcai lakások vonatkozásában. Teljességgel érthetetlen ez a tilalom. Gondoljunk csak a fővárosra, vagy a nagyobb városok zártkörű beépítéseire. Mi a szabály célja?</p>
<p>(6) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerint elhelyezhető épület rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.</p>	<p>melléképítmények körét át kell nézni</p>
<p>III. Fejezet</p>	
<p>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</p>	
<p>14. Nagyvárosias lakóterület</p>	
<p>15. §</p>	
<p>(1) A nagyvárosias lakóterület a magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.</p>	<p>akár pontosítható is</p>
<p>(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:</p>	
<p>a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,</p>	<p>nem biztos, hogy indokolt a „helyi lakosság ellátását szolgáló” rész a nagyvárosban</p>
<p>b) vendéglátó,</p>	
<p>c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p>	
<p>d) kulturális, közösségi szórakoztató,</p>	
<p>e) szállás jellegű, munkásszállás</p>	<p>munkásszállás miatt marad ki?</p>
<p>f) igazgatási, iroda és</p>	
<p>g) sport</p>	
<p>egyéb rendeltetést tartalmazhat.</p>	
<p>(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési</p>	<p>ok, jó</p>

<u>szabályzat</u> ban külön rendelkezik.	
(4) A nagyvárosias lakóterületen az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.	Túlzott országos szigorítás. Ez az önálló épület, vagy az önálló rendeltetés? MI lesz a lakótelepi kiskereskedelmi épületekkel, ha már nagyobbak ennél?
(5) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el:	
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,	
b) üzemanyagtöltő állomás önállóan ,	Egy parkolóházban miért ne lehetne üzemanyagtöltő állomás?
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény – a lakosságot szolgáló hulladék-gyűjtőhelyek (hulladékudvar) kivételével –,	Fontos, mára már szinte az alapellátáshoz tartozó rendeltetés a hulladékudvar is, a HÉSZ tudja kezelni ennek formáját. A gyűjtőhely az átvételről szól, ezt nem szabad hátráltatni.
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és	
e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.	
15. Kisvárosias lakóterület	
16. §	
(1) A kisvárosias lakóterület az alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.	
(2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:	
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,	nem biztos, hogy indokolt a „helyi lakosság ellátását szolgáló” rész a nagyvárosban
b) vendéglátó,	
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,	
d) kulturális, közösségi szórakoztató,	
e) szállás jellegű,	
f) igazgatási, iroda és	
g) sport	
egyéb rendeltetést tartalmazhat.	
(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzat ban külön rendelkezik.	
(4) A kisvárosias lakóterületen az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m ² -t.	
(5) A kisvárosias lakóterületen legalább 600 m ² telekméret esetén minden 50 m ² telekterület után egy önálló rendeltetési egység elhelyezhető, ettől eltérően a helyi építési szabályzat akkor rendelkezhet, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.	Ezt országosan meghatározni túlzás. 600 m² – 12 önálló rendeltetés. Matekozni kellene. A kisvárosias beépítés esetében pl. zárt sorú beépítésnél nem csak a 12,5 méterben elhelyezhető F+3 szint ad lehetőséget de a földszinti kisüzletek is önálló rendeltetési egységek. Pl. 4-6 földszinti kisüzlet (trafik+virágos+újságos+utazási iroda stb). 12 önálló rendeltetési egység: a 3 szinten 4 lakás + földszinten üzletek. Nagyon valótlan számok alakulhatnak ki. Nem szabad országosan ezt szabályozni. Mi van az 500 m-es telek esetében? Itt is javasolt az ÁFI hozzájárulás az eltéréshez, vagy törlendő az általános szabály.

(6) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:	
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,	
b) üzemanyag-töltő állomás,	
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, – a lakosságot szolgáló hulladék-gyűjtőhelyek (hulladékudvar) kivételével –,	Fontos, mára már szinte az alapellátáshoz tartozó rendeltetés a hulladékudvar is, a HÉSZ tudja kezelni ennek formáját. A gyűjtőhely az átvételről szól, ezt nem szabad hátráltatni.
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és	
e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.	
16. Kertvárosias lakóterület	
17. §	
(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.	
(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül –:	
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,	
b) vendéglátó – ha a helyi építési szabályzat nem tiltja –,	
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,	
d) kulturális,	
e) szállás jellegű és	
f) sport	
egyéb rendeltetést tartalmazhat.	
(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben arról az önkormányzat a helyi építési szabályzatban külön rendelkezik.	
(4) A kertvárosias lakóterületen az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m ² -t.	
(5) A kertvárosias lakóterületen a kialakítható legkisebb minimális telekméret 600 m ² , melynél a helyi építési szabályzat szigorúbb telekméretet is megállapíthat, megengedőbb telekméretet akkor határozhat meg, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ahhoz kifejezetten hozzájárul.	Ne legyen összetéveszthető azzal, hogy legalább ekkora telekméret kell ahhoz, hogy beépíthető legyen a telek. Itt a kialakítható legkisebb méretről van szó. A 8. § ad lehetőséget az 1. mellékletől való eltérésre, ami csak a beépítési paramétereket tartalmazza. Nincs utalás arra, hogy jelen telekmérettől a HÉSZ eltérhetne, akár ÁFI véleménnyel, akár anélkül. Ezt itt ki kell egészíteni, vagy valahol a telekmérettől való eltérés lehetőségét is meg kell adni. Sok kertvárosias lakóterületen jellemző az ennél kisebb telekméret, (pl. ikres beépítés, sorházas telkek) amit nem volna érdemes kisvárosias területbe sorolni. Javasolt kiegészíteni, hogy a HÉSZ eltérhet. Ha a telekméret azért kerül meghatározásra, hogy kistelepülésen egy az egyben lehessen alkalmazni, akkor érthető, de ez esetben is kell a HÉSZ eltérésre felhatalmazás. Így ez nem lesz kezelhető, és számos területen kedvezőtlenül tolná el a kisvárosias beépítés irányába. (ilyen pl. Csillaghegy, vagy más fővárosi kerület jelentős része)

<p>(6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el. Ettől eltérő szigorúbb, vagy megengedőbb módon a helyi építési szabályzat akkor rendelkezhet, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.</p>	<p>Nem életszerű, és teljesen felborítja a korábbi rendeltetések lehetőségeit. Egy kertvárosban miért ne lehetne két lakás a földszinten és egy a tetőtérben? Miért kellene a korábbi rendeltetésszámot megtartó övezetekben enyhébb paramétereket (pl. nagyobb magasság, beépítettség, kisebb zöldfelület stb.) csak azért megengedni, hogy pl. 3 lakás is elhelyezhető legyen.</p> <p>AKKOR KERÜLJÖN BEVEZETÉSRE EGY ÚJ HASZNÁLAT A KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET MELLÉ, PL. CSALÁDIHÁZAS LAKÓTERÜLET NÉVEN.</p> <p>Ott helyénvaló lehet a két lakás / telek. Nem lesznek kezelhetők a kertvárosias jellegű társasházak területek, melyek pl. Buda jelentős részét lefedik, és ahova a beépítési paraméterek emelését és a zöldfelület csökkentését nem volna indokolt felkínálni. Ha a TÉKA megengedi, akkor elszabadul a pokol.</p> <p>Vagy:</p> <p>Kertvárosias lakóterületen belül a helyi építési szabályzat kijelölhet olyan családirházas területet, melyen építési telkenként a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.</p>
<p>(7) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:</p>	
<p>a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,</p>	
<p>b) üzemanyagtöltő állomás,</p>	
<p>c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,</p>	
<p>d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,</p>	
<p>e) parkolóház,</p>	
<p>f) a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló építmény, és</p>	
<p>g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.</p>	
<p style="text-align: center;">17. Falusias lakóterület</p>	
<p style="text-align: center;">18. §</p>	
<p>(1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.</p>	
<p>(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:</p>	
<p>a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,</p>	<p>Hiányzik az állattartó épületek elhelyezési lehetősége, jó volna azokat konkrétan is nevesíteni.</p>
<p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,</p>	
<p>c) vendéglátó – ha a helyi építési szabályzat nem tiltja –,</p>	
<p>d) szállás jellegű,</p>	
<p>e) igazgatási, iroda,</p>	
<p>f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p>	

g) kulturális, közösségi szórakoztató és	
h) sport	
egyéb rendeltetést tartalmazhat.	
(3) A falusias lakóterületen az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m ² -t.	
(4) A falusias lakóterületen a kialakítható legkisebb minimális telekméret 900 m ² , melynél a helyi építési szabályzat szigorúbb telekméretet is megállapíthat, megengedőbb mértéket akkor határozhat meg, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ahhoz kifejezetten hozzájárul.-	<p>A 8. § ad lehetőséget az 1. melléklettől való eltérésre, ami csak a beépítési paramétereket tartalmazza. Nincs utalás arra, hogy jelen telekmérettől a HÉSZ eltérhetne, akár ÁFI véleménnyel, akár anélkül.</p> <p>Ezt itt ki kell egészíteni, vagy valahol a telekmérettől való eltérés lehetőségét is meg kell adni.</p> <p>+ Sok falusias lakóterületen jellemző az ennél kisebb telekméret, amit nem volna érdemes csak emiatt kertvárosias területbe sorolni. Javasolt kiegészíteni, hogy a HÉSZ eltérhet. Ha a telekméret azért kerül meghatározásra, hogy kistelepülésen egy az egyben lehessen alkalmazni, akkor érthető, de ez esetben is kell a HÉSZ eltérésre felhatalmazás.</p>
(5) A falusias lakóterületen építési telkenként a lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet.	
(6) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:	
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,	
b) üzemanyag-töltő állomás,	
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, – a lakosságot szolgáló hulladék-gyűjtőhelyek (hulladékudvar) kivételével – ,	<p>Fontos, mára már szinte az alapellátáshoz tartozó rendeltetés a hulladékudvar is, a HÉSZ tudja kezelni ennek formáját. A gyűjtőhely az átvételről szól, ezt nem szabad hátráltatni.</p>
d) parkolóház, és	
e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.	
18. Településközponti vegyes terület	
19. §	
(1) A településközponti vegyes terület – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok—ellátása érdekében— a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.	<p>Nem a településközponti vagy alközponti terület ellátása, hanem a település ellátása érdekében. Utána a működés biztosítása elegendő.</p>
(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:	
a) lakó,	
b) igazgatási, iroda,	
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű, diákszállás,	szándékosan maradt ki a munkásszállás????
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,	
e) kulturális, közösségi szórakoztató,	
f) sport és	
g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés	
rendeltetést tartalmazhat.	
(3) A településközponti vegyes területen az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m ² -t, kivéve, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS

<p>(4) Lakóépület elhelyezése esetén az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60%, melynél a helyi építési szabályzat szigorúbb értéket is megállapíthat, megengedőbb telekméretet akkor határozhat meg, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ahhoz kifejezetten hozzájárult.</p>	<p>A TÉKA ismét nem különbözteti meg a már meglévő, beállt területeket az újonnan beépülő területektől. Jó cél a lakóépület esetén a szigorúbb beépítési mérték, ugyanakkor nagyvárosias, de kisvárosias környezetben is vannak ennél nagyobb beépítettségű területek. Itt is fel kell oldani HÉSZ-ben való kezelést, mivel a 8. § csak a melléklethez képest teszi lehetővé az eltérést, akár szigorítást, akár a megengedőbb érték alkalmazását. Emellett országosan ír elő olyan szabályozást, mely nem minden településtípusra lesz alkalmazható.</p>
<p>(5) Lakóépületben szállás jellegű rendeltetés <u>a helyi építési szabályzat</u>ban meghatározottak szerint helyezhető el.</p>	
<p>(6) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:</p>	
<p>a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,</p>	
<p>b) üzemanyag-töltő állomás,</p>	
<p>c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, – a lakosságot szolgáló hulladék-gyűjtőhelyek (hulladékudvar) kivételével –,</p>	<p>Fontos, mára már szinte az alapellátáshoz tartozó rendeltetés a hulladékudvar is, a HÉSZ tudja kezelni ennek formáját. A gyűjtőhely az átvételről szól, ezt nem szabad hátráltatni.</p>
<p>d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és</p>	
<p>e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.</p>	
<p>19. Intézményi vegyes terület</p>	
<p>20. §</p>	
<p>(1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.</p>	
<p>(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:</p>	
<p>a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,</p>	
<p>b) iroda,</p>	
<p>c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállásjellegű, diák- vagy munkásszállás,</p>	<p>A fogalmak pontos átvezetése fontos! Ha itt nem lehet kollégium, akkor hol?</p>
<p>d) kulturális, közösségi szórakoztató,</p>	
<p>e) hitéleti,</p>	
<p>f) sport,</p>	
<p>g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés és</p>	
<p>h) parkolóház rendeltetést tartalmazhat.</p>	
<p>(3) Az intézményi vegyes területen az önálló kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m²-t.</p>	
<p>(4) Az intézményi vegyes területen önálló lakóépület kizárólag a helyi építési szabályzat alapján létesíthető, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ahhoz kifejezetten hozzájárult. nem helyezhető el, az egyéb épületben a lakások összes területe nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 25%-át.</p>	<p>Nem életszerű ez a rendelkezés. Amúgy a lakások melyik összes területe? nettó, bruttó, szintterület? A hatályos szabályozás lehetővé teszi az intézményi övezetben a HÉSZ alapján a lakórendeltetést. Mindez olyan övezeti átsorolásokat generál, ami akár sakktableszerűen, telkenkénti övezeti meghatározáshoz vezet. Ez sem egyszerűbb, sem</p>

	<p>könnyebb. Amit meg kell akadályozni, hogy ne azért legyen egy telek intézményi övezetbe sorolva, hogy a beépítettsége nagyobb legyen. Más szabály kell.</p> <p>A HÉSZ alátámasztó munkarésze indokolni tudja, hogy egy-egy intézményi területen milyen esetekben és miért teszi lehetővé a lakófunkciót.</p>
(5) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el:	
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,	
b) üzemanyagtöltő állomás önállóan,	pl. parkolóházban miért ne lehetne?
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, – a lakosságot szolgáló hulladék-gyűjtőhelyek (hulladékudvar) kivételével –,	Fontos, mára már szinte az alapellátáshoz tartozó rendeltetés a hulladékudvar is, a HÉSZ tudja kezelni ennek formáját. A gyűjtőhely az átvételről szól, ezt nem szabad hátráltatni.
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és	
e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.	
20. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	
21. §	
(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.	
(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:	
a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,	
b) iroda,	
c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák-, vagy munkásszállás,	diákszállás? Miért ne lehetne ott kollégium?
d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és	
e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés	
rendeltetést tartalmazhat.	
(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki ha azt a helyi építési szabályzat lehetővé teszi.	
(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.	
21. Általános gazdasági terület	
22. §	
(1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál.	
(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:	
a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –,	
b) iroda,	
c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,	
d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai	

képzést biztosító oktatási,	
e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és	
f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés	
rendeltetést tartalmazhat.	
(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, ha azt a helyi építési szabályzat lehetővé teszi.	
(4) Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.	
22. Ipari gazdasági terület	
23. §	
(1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben az ipari gazdasági terület tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari építményeket is.	
(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül	
a) iroda,	
b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár, és	
c) kutatás-fejlesztés	
egyéb rendeltetést tartalmazhat.	
(3) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.	
23. Egyéb ipari gazdasági terület	
24. §	
(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.	
(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl	
a) iroda,	
b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,	
c) kereskedelmi, szolgáltató, és	
d) kutatás-fejlesztés	
egyéb rendeltetést tartalmazhat.	
(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, ha azt a helyi építési szabályzat lehetővé teszi..	
24. Üdülőházas üdülőterület	
25. §	
(1) Az üdülőházas üdülőterületen olyan, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete,	Nagyon fontos, hogy az apartmanház egységeit véletlenül se lehessen lakásként bevezetni az ingatlan-nyilvántartásba!

kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.	
(2) Az üdülőházas üdülőterületen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl	
a) az üdülőházas üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,	
b) kereskedelmi, szolgáltató,	
c) vendéglátó,	
d) kulturális, közösségi szórakoztató,	
e) hitéleti és	
f) sport	
kemping	miért ne lehetne kemping is?
egyéb rendeltetést tartalmazhat.	
(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők, amennyiben azok a helyi igények ellátását szolgálják és arról az önkormányzat <u>a helyi építési szabályzat</u> ban külön rendelkezik a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.	
(4) Az üdülőházas üdülőterületen az önálló kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m ² -t.	
(5) Az üdülőházas üdülőterületen belül önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet.	
(6) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:	
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,	
b) üzemanyagtöltő állomás,	
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,	
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,	
e) parkolóház ,	miért ne lehetne parkolóház? Miért jobb a felszíni parkoló? Üdülőterületen jellemző a turizmus, a napi – nem szállást igénylő – vendégforgalom, ami az üdülőterület kialakítását kedvezőtlenebbül befolyásolja.
f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és	
g) építőanyag-kereskedelem.	
25. Hétvégi házas üdülőterület	
26. §	
(1) A hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magába. A hétvégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.	
(2) <u>A helyi építési szabályzat</u> a hétvégi házas üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak.	
(3) A hétvégi házas üdülőterületen az önálló kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m ² -t.	
(4) A hétvégi házas üdülőterületen közösségi szórakoztató és lakó rendeltetés nem helyezhető el.	
(5) A hétvégi házas üdülőterületen nem helyezhető el:	
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,	

b) üzemanyagtöltő állomás,	
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény,	
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,	
e) parkolóház,	
f) az (1) és (2) bekezdés szerinti rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység, és	
g) építőanyag-kereskedelem.	
26. Különleges beépítésre szánt terület	
27. §	
(1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken	
a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,	
b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy	
c) településrendezési adottságuk egyedi és 15-26.§-ban e-fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak	e fejezet 15-26.§-iban szereplő területek egyikébe sem nem sorolhatóak” mert a 27.§-ba mégiscsak besorolhatók...
azzal, hogy a beépítésre szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti építési övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzat ban minden esetben meg kell határozni.	
(2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg	
a) a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,	
b) a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,	
c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,	
d) az oktatási központok területe,	
e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,	
f) a nagykiterjedésű sportolási célú terület,	
g) üdülőtábor, kemping ,	Üdülőtábor fogalmi magyarázata szükséges
h) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,	
i) az állat- és növénykert területe,	
j) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,	
k) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,	
l) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,	
m) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a kikötő és a repülőtér területe,	A repülőtér mitől beépítésre szánt terület?
n) a temető területe,	
o) a mezőgazdasági üzemi terület,	
p) az egyéb, a 15-26.§-iban szereplő területek e-fejezetben foglaltak egyikébe sem sorolható, a helyi építési szabályzatban meghatározott rendeltetések céljára szolgáló helyi sajátosságot hordozó terület.	e fejezet 15-26.§-iban szereplő területek egyikébe sem nem sorolhatóak” mert a 27.§-ba mégiscsak besorolhatók...
(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.	
(4) Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új	

ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozónak tekintendők.	
(5) A (4) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e rendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.	
IV. Fejezet	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
27. A közúti közlekedési terület	
28. §	
(1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), kerékpárút , a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az áteresztő, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, és a közút területén elhelyezhető a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.	Nem összetévesztendő az önálló közmű és hírközlési területtel, ezért indokolt a pontosítás.
(2) Az újként tervezett közút elhelyezése céljára – amennyiben kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:	A kialakult beépítésű területen áthaladó meglévő b) és c) pont szerinti közlekedési területek esetében a szabályozási szélesség utólag általában nem biztosítható, ami folyamatos problémát jelent a véleményezések során. Javasolt az elvárásokat a tervezett elemeknél betartatni.
a) gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 m,	
b) főút esetén 40 m,	
c) országos mellékút esetén 30 m,	
d) helyi gyűjtőút esetén 22 m,	
e) kiszolgálóút esetén 12 m,	
f) mezőgazdasági út esetén 6 m,	
g) kerékpárút esetén 3 m,	
h) gyalogút esetén 3 m.	
(3) A közlekedési terület szélességét helyi gyűjtőút, kiszolgálóút és gyalogút kialakult állapota esetén – a (2) bekezdéstől eltérően – a helyi építési szabályzat ban foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.	Vagy a (2) bekezdésre tett javaslat helyett itt a kialakult állapotot ki kell terjeszteni a b) és c) pontra is.
(4) A közlekedési terület méretén belül kell biztosítani a zöldfelületet, az útmenti fasort , az akadálymentes gyalogosközlekedést, valamint a közművek és csapadékvíz elvezető rendszer elhelyezését.	Pontosítás.
(5) A (2) bekezdés a)-c) pontja szerinti közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el azzal, hogy lakás – a legfeljebb egy szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.	
(6) A (2) bekezdés d), e), g) és h) pontja szerinti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a helyi építési szabályzat ban meghatározottak szerint helyezhető el.	
28. Az egyéb közlekedési terület	
29. §	
(1) Az egyéb közlekedési terület a kötőtpályás, a vízi és a légi	

<p>közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. A helyi építési szabályzat a közforgalom elől el nem zárt magánutat egyéb közlekedési területbe sorolhatja.</p>	
<p>(2) A vasút elhelyezése céljára – amennyiben kormányrendelet másképp nem rendelkezik – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:</p>	
<p>a) kétvágányú vasút esetén 20 m,</p>	
<p>b) egyvágányú vasút esetén 10 m.</p>	
<p>(3) Az egyéb közlekedési területen – magánút kivételével – a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület és munkásszállás helyezhető el azzal, hogy lakás – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.</p>	<p>pl. vasúti területeken a munkásszállás indokolt lehet</p>
<p>(4) A magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia. A magánút a közlekedési területen kívül, más területhasználatú építési övezet, övezet területén is kialakítható.</p>	<p>Magánutat ezután be kell sorolni az egyéb közlekedési területbe / övezetbe. Ez számos telekalakítási lehetőséget fog hátráltatni, ezért javasolt a kiegészítés.</p>
<p>(5) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége</p>	
<p>a) kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 m,</p>	
<p>b) kerékpárút és gyalogút hálózati szerep esetén legalább 3 m.</p>	
<p>(6) Magánút kialakítása során a visszamaradó telekméretnek az építési övezet és övezet előírásának meg kell felelnie.</p>	<p>☺</p>
<p>(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.</p>	
<p>(8) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül. Két oldalról magánúttal, vagy közterülettel és magánúttal határolt telek az elhelyezkedésének megfelelően sarokteleknek vagy átmenő teleknek minősül.</p>	
<p>(9) Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek, telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható.</p>	
<p>(10) Magánúton épület nem helyezhető el.</p>	
<p>(11) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.</p>	
<p>(12) Amennyiben a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közterület—közhatal, vagy közforgalom számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út közforgalom elől elzárható magánút.</p>	
<p>29. A közműelhelyezési terület</p>	
<p>30. §</p>	
<p>A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen csak a közműellátás céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok közmű-elhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.</p>	
<p>30. A hírközlési terület</p>	
<p>31. §</p>	

<p>A hírközlési terület a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A területen csak a hírközlés céljára szolgáló épület helyezhető el azzal, hogy az ágazati jogszabályok követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.</p>	
<p>31. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület, egyéb zöldterületek</p>	
<p>32. §</p>	
<p>(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterület általános használata szerint közpark vagy közkert.</p>	
<p>(2) A zöldterület övezeteinek</p>	
<p>a) közterületről közvetlenül akadálymentesen megközelíthetőnek és</p>	
<p>b) legalább egy részének akadálymentesen használhatónak kell lennie.</p>	
<p>(3) A közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.</p>	
<p>(4) A közkert zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.</p>	
<p>(5) A zöldterület övezeteiben lakás nem helyezhető el.</p>	<p>Ha ez bevezetésre kerül, akkor más tiltott rendeltetéseket nem kell felsorolni?</p>
<p>(6) A zöldterület övezeteiben csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni.</p>	
<p>(7) A zöldterület zöldfelületének legalább 60%-át teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.</p>	
<p>A geomorfológiai és más sajátosságok miatt közpark vagy közkert funkcióra nem alkalmas egyéb zöldterületeken épület nem létesíthető.</p>	<p>Sok esetben előfordul, hogy nagyterjedésű olyan zöldfelületek vannak, amelyek a lejtős viszonyok vagy egyéb okok miatt nehéz szívvel sorolható közkertbe, közparkba. Jobbak lennének „Egyéb zöldterület”-ként. Nagyságuk, vagy településszerkezeti helyzetük miatt építési övezeten belüli zöldfelületként nem célravezető a szabályozásuk.</p>
<p>32. A védelmi célú erdőterület, a rekreációs erdőterület és az egyéb erdőterület</p>	
<p>33. §</p>	
<p>(1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, a vadgazdálkodást, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.</p>	
<p>(2) Az erdőterület általános használata szerint lehet</p>	
<p>a) védelmi célú erdőterület,</p>	
<p>b) rekreációs erdőterület vagy</p>	
<p>c) egyéb erdőterület.</p>	
<p>(3) Védelmi célú erdőterület a) az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő – a hónvédelmi rendeltetésű erdő kivételével –, b) a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő, c) a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő,</p>	<p>Javasolt alpontokba szedni a jobb áttekinthetőség érdekében. Az erdőtörvény a védelmi rendeltetésű erdők közé sorolja a hónvédelmi erdőket is, ami itt – helyesen - az egyéb erdőterületbe tartozik.</p>

<p>továbbá d) a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.</p>	
<p>(4) A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2% lehet, kivéve, ha a helyi építési szabályzat az épület elhelyezését kizárja.</p>	
<p>(5) Rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni.</p>	
<p>(6) Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.</p>	
<p>(7) Egyéb erdőterületbe jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdőket, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdőket és a vízgazdálkodási célú erdőket kell sorolni.</p>	
<p>(8) Az egyéb erdőterületen a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,5%.</p>	
<p>(9) A helyi építési szabályzatban az önkormányzat által tervezett erdőket a tervezett általános használatuknak megfelelően kell a (2) bekezdés szerinti erdőterületek valamelyikébe besorolni.</p>	
<p>33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület</p>	
<p>34. §</p>	
<p>(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.</p>	
<p>(2) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet</p>	
<p>a) kertes,</p>	
<p>b) általános vagy</p>	
<p>c) tájgazdálkodási</p>	
<p>mezőgazdasági terület.</p>	
<p>(3) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.</p>	
<p>(4) Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.</p>	
<p>(5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően a védett természeti területek, a Natura 2000 területek és az ökológiai hálózat magterület mezőgazdasági területei, amelyek jellemzően nádas, gyeperdő (rét, legelő), szőlő, gyümölcsös, szántó művelési ágban vegyesen szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, vagy a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint és a vízbázisok külső védőterületébe sorolt mezőgazdasági használatú területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését. . természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyeperdő (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő</p>	<p>Szövegmódosítás javasolt, A mondat első fele egy kis „rendezéssel” érthetőbb, „logikusabb” lehetne. Azt javasoljuk az eltelt időszak tapasztalatai alapján, hogy az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területek kerüljenek ki innen.</p>

<p>termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.</p>	
<p>(6) Valamennyi mezőgazdasági területre irányadóan, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,</p>	
<p>a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével,</p>	
<p>b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,</p>	
<p>c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el.</p>	
<p>(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen</p>	1500 m²-nél nagyobb
<p>a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,</p>	
<p>b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,</p>	
<p>c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,</p>	
<p>d) a hitéleti,</p>	
<p>e) elsősorban a mezőgazdasághoz kapcsolódó nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási</p>	itt csak a MEZŐGAZDASÁGGal összefüggő, mezőgazdasággal kapcsolatos oktatást, továbbképzést lenne szabad esetleg megengedni.
<p>épületek helyezhetők el.</p>	
<p>(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen legfeljebb egy lakó rendeltetésű épület, elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p>	A pontosítás a több lakóépület vagy többlakásos lakóépület lehetőségét így kizárja.
<p>a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,</p>	
<p>b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és legfeljebb egy lakórendeltetési egységet tartalmaz, és</p>	
<p>c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított és az épület a megkülönböztetett jelzésű gépjárművek számára is megfelelő szélességű szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.</p>	
<p>(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen legfeljebb egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p>	
<p>a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,</p>	
<p>b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és legfeljebb egy lakórendeltetési egységet tartalmaz, és</p>	A pontosítás a több lakóépület vagy többlakásos lakóépület lehetőségét így kizárja.
<p>c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is –</p>	Itt is fontos a megközelíthetőség

<p>biztosított és az épület a megkülönböztetett jelzésű gépjárművek számára is megfelelő szélességű szilárd burkolatú úttal közvetlenül megközelíthető.</p>	
<p>(10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat épület elhelyezését megtilthatja.</p>	
<p>(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb—10%-nál kisebb-es beépítettséggel helyezhető el.</p>	<p>nem lehet „legfeljebb 10%” mert a 6.§ (1) b) szerint „... beépítésre nem szánt területbe kell sorolni, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége – kivéve a birtokközpontot és a tanyát, valamint a (2) bekezdésben foglalt esetet – nem éri el a 10%-ot.”</p>
<p>(12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni azzal, hogyha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Tervet kell alkalmazni.</p>	
<p>34. A mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont</p>	
<p>35. §</p>	
<p>(1) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.</p>	<p>A birtokközpontoz tartozó más telkek közí területen belül, vagy szomszédos települések figyelembevételével számíthatók?</p>
<p>(2) A birtokközpont telkének beépítettsége – ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg – legfeljebb 45% lehet.</p>	
<p>(3) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. A kiegészítő központ beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.</p>	
<p>(4) A birtokközpont, illetve a kiegészítő központ telkén a 34. § (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.</p>	
<p>(5) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás különös szabályait a főépítési tevékenységről szóló kormányrendelet határozza meg.</p>	<p>Miért a főépítésiben lesz? ÁFI??? v önkormányzati főépítész</p>
<p>(6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen nem alakítható ki, de területe a birtokközpont kialakításánál figyelembe vehető.</p>	<p>De a tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lévő telek lehet része a birtoktestnek, ugye?</p>
<p>35. A tanya</p>	
<p>36. §</p>	
<p>(1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p>	<p>Változatlanul több sebből vérzik. Ha ezek a feltételek együttesen teljesülnek, akkor az ingtan-nyilvántartásban szereplő bejegyzéstől függetlenül „tanya”? Meglévő esetben van a (2) bekezdés, de ha az nem</p>

	<p>teljesül akkor, de az (1) bek. igen, akkor az tanyának minősül? Meglévő tanya esetében ezek az adatok nem állnak rendelkezésre telkenként. Milyen adatszolgáltatásból lehet majd azt tudni, hogy csak növényt termesztnek vagy állatot tartanak, vagy mindkettőt? Életvitelszerűen, jogszerűen laknak-e ott? Egyértelműen kellene megkülönböztetni, logikus rendbe foglaltn</p> <ul style="list-style-type: none"> — a meglévő és bejegyzett, — a meglévő, a feltételeknek megfelelő, de nem bejegyzett és — az ezt követően keletkező tanyákra vonatkozó rendelkezéseket.
a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m ² , legfeljebb 10 000 m ² ,	
b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,	
c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,	
d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és	mi a kettő között a különbség? övezet vagy egy pötty?
e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.	E szerint előbb be kell sorolni a településtervben, ezután jegyzi be a földhivatalnál? Ez most meglévő, de nem bejegyzett tanyákra vonatkozik vagy a még nem létezőre?
(2) Tanyának minősül a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha	
a) a tanya erdőterületen található, vagy	
b) az (1) bekezdés a)-d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.	
(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya (a továbbiakban együtt: tanya) területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30% lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,5 méter.	
(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el olyan módon, hogy	
a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és	
b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.	
(5) A tanyán	
a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága	
aa) 2000 m ² -es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség	

45%-át	
ab) 2001 és 6000 m ² -es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35%-át,	
ac) 6000 m ² -es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25%-át	
nem haladhatja meg, és	
b) a tanya területe legalább 60%-ának a fekvése szerinti általános vagy kertés mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.	Ennek így mi értelme van????? 40%-a lehet kivett meg vízgazdálkodási? Mi a szabályozási cél ennél pontnál?
(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.	
(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen, világörökség területén, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen, továbbá kiemelt térség területén.	Kiemelt térség (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet, a Budapesti Agglomeráció) területén, világörökségi területen, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen se lehessen.
36. Vízgazdálkodási terület	
37. §	
(1) A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.	
(2) Vízgazdálkodási terület	
a) a folyóvizek medre,	
b) az állóvizek medre,	
c) az állandó víztartású árvízcsúcs-csökkentő tározók,	
d) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, és	Kimaradt a nagyvízi meder területe
e) a közcélú nyílt csatornák medre.	
(3) Ha a nagyvízi meder területét vagy a közcélú nyílt csatornák parti sávját is vízgazdálkodási területbe sorolja a helyi építési szabályzat, és egyben a területet más célra is hasznosítják, akkor a 7. § (6) bekezdése szerinti kétszintű övezet jelölhet ki olyan módon, hogy a vízgazdálkodási területtel érintett	
a) beépítésre szánt területen a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető, és	
b) amely területen – ide nem értve a közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölést – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	☺
(4) A nagyvízi meder területén, valamint a vízfolyások, állóvizek, tározók parti sávján	
a) lehetővé kell tenni a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását és a víz akadálytalan lefolyását, és	
b) épületet elhelyezni csak a helyi építési szabályzatban és más jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.	
(5) Nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban határozható meg építési övezeti, övezeti, kétszintű övezet esetén építési övezet és övezeti előírás, azzal, hogy	
a) az elsődleges levezetősávban épület, terepszint fölé emelkedő építmény nem helyezhető el, meglévő épület és terepszint fölé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető, csak a jókarbantartás munkálatai végezhetők –	A karbantartás, felújítás, javítás sem végezhető meglévő épületen, ezzel nem lehet egyetérteni! Megjegyzendő, ha építési tevékenység nem végezhető, akkor lebontani sem lehet!

<p>b) a másodlagos és az átmeneti levezetősávban, továbbá az áramlási holtterben építési tevékenység és építmény elhelyezése a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltakkal összhangban történhet.</p>	
<p>(6) A vízbázis terület belső és külső védőterülete vízgazdálkodási területbe sorolható, azonban elsődlegesen az 55. § szerinti védelmi területként kell szerepeltetni a településrendezési tervben.</p>	
<p>37. Természetközeli terület</p>	<p>Alapvető átírást igényel.</p>
<p>38. §</p>	
<p>(1) A természetközeli terület:</p>	<p>Alapvető problémát jelent, hogy az övezeti besorolás övezeti határ meghatározással jár, ami pedig kötelező telekhatár lett. Ennek fényében a felsorolás egy-egy pontja önmagában nem lehet övezetképző elem. A felsoroltak a legtöbbször nem rendelték önálló telekhez, más, akár beépítésre szánt területen, lakótelken vagy az alatt is lehetnek. Ha nem lenne kötelező telekhatár az övezethatár, akkor is problémás egy pontszerű elem – pl. forrás, földvár – övezeti lehatárolása.</p>
<p>a) a forrás,</p>	<p>TÖRLÉSRE JAVASOLT: a forrásnak legtöbbször nincs külön telke. Milyen területei lehatárolással lesz övezeti területe? Nem véletlenül nem szerepel most sem az OTÉK-ban Jellemzően piktogrammal lehet csak jelölni, területi lehatárolással nem, LEGFELJEBB védőtávolsággal jelölhető! Lakótelken és bárhol másutt, beépítésre szánt területen is lehet forrás.</p>
<p>b) a láp, mocsár, nádas,</p>	
<p>c) a barlang,</p>	<p>TÖRLÉSRE JAVASOLT: jellemzően nincs külön telke. Milyen területei lehatárolással lesz övezeti területe? Nem véletlenül nem szerepel most sem az OTÉK-ban. Jellemzően piktogrammal, vagy a telekhatároktól eltérő felületi jelöléssel lehet csak jelölni, telekalakítási kötelezettséggel járó területi lehatárolással nem! Lakótelken és bárhol másutt, beépítésre szánt területen is lehet barlang.</p>
<p>d) a víznyelő,</p>	<p>TÖRLÉSRE JAVASOLT: csak akkor lehet, ha van külön telke, de legtöbbször nincs. Milyen területei lehatárolással lesz övezeti területe? Nem véletlenül nem szerepel most sem az OTÉKban. Jellemzően piktogrammal lehet csak jelölni, területi lehatárolással nem! Lakótelken és bárhol másutt, beépítésre szánt területen is lehet víznyelő.</p>
<p>e) a szikes tó,</p>	

f) a kunhalom, és	
g) a földvár.	
(2) Természetközeli terület a nyílt karsztterület és sziklagyepterület is, kivéve, ha ezeket a területeket védelmi célú erdőterületbe, általános mezőgazdasági területbe, tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe vagy vízgazdálkodási területbe sorolják.	
(3) A természetközeli területek övezetében épületet elhelyezni nem lehet.	
38. Különleges beépítésre nem szánt terület	
39. §	
(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken	
a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,	
b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy	
c) településrendezési adottságuk egyedi és a 28-38.§-ban e fejezetben szereplő területek egyikébe sem sorolhatóak azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti övezetet és a kapcsolódó beépítési határértékeket a helyi építési szabályzat ban minden esetben meg kell határozni.	e fejezet 28-38.§-iban szereplő területek egyikébe sem nem sorolhatóak” mert a 39.§-ba mégiscsak besorolhatók...
(2) Különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg	
a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,	
b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,	
c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,	
d) a vadspark, arborétum területe,	
e) a temető területe,	
f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,	
g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,	
h) burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány,	ez továbbra sem ide való
i) a hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe,	Külön nevesíteni kellene még a felsorolásban itt is: MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEKET. Sok olyan mezőgazdasági major van, ahol a beépítettség 10% feletti, ezeket ne kelljen automatikusan beépítésre szánt területbe sorolni.
j) az egyéb, a 28-38.§ e fejezetben-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.	e fejezet 28-38.§-iban szereplő területek egyikébe sem nem sorolhatóak” mert a 39.§-ba mégiscsak besorolhatók...
(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.	
(4) A különleges beépítésre nem szánt területen	
a) épület a helyi építési szabályzat ban megengedett beépítettséggel helyezhető el, amely az 1. melléklet 2. pontjába szereplő táblázatában foglaltaknál akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész záró szakmai véleményében ehhez hozzájárul, és	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS
b) a legkisebb zöldfelület a helyi építési szabályzat ban megállapított érték, ennek hiányában 50 % azzal , hogy az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatában foglaltaknál a helyi adottságokra tekintettel a	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS CSAK A TÁBLÁZATBAN SZEREPLŐ ÉRTÉKHEZ KELL, EGYÉBKÉNT A HÉSZ HATÁROZZA MEG, EZ JÓ

<u>helyi építési szabályzat</u> akkor lehet megengedőbb, ha az <u>állami főépítész</u> záró szakmai véleményében ehhez hozzájárul.	
(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:	
a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,	
b) fásított köztér, sétány esetében	
ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,	
bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.	
V. Fejezet	
<i>ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN</i>	
39. Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai	
40. §	
(1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a településképi, a környezet-, a táj- és természet- és a örökségvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az energetikai és az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai és éghajlati adottságoknak, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, valamint azokat ne befolyásolják károsan.	
(2) Meglévő építmény, építményrész átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, rendeltetésének megváltoztatása esetén a 14. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.	A hivatkozott rendelkezés csak a rendeltetésekre vonatkozik. Ez úgy hangzik, mintha ez eltérő lenne az új építményektől. Célszerű volna a meglévő épületekre vonatkozó és HÉSZ-ben szabályozható kérdéseket is ott, vagy külön rendelkezésben rögzíteni.
(3) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha jogszabály másként nem rendelkezik – elhelyezhetők:	
1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,	
2. a köztárgyak,	
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,	
4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,	
5. a szélérőmű, szélérőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknél megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.	
(4) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető – e rendelet járművek elhelyezésére vonatkozó szabályainak egyidejű alkalmazásával – a gépjárművek elhelyezésére, tárolására szolgáló építmény.	
(5) Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat.	??
(6) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek	

<p>megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.</p>	
<p>(7) Az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8 méter lehet. Az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább 4 méter távolságot kell tartani.</p>	<p>JELENTŐS TÚLSZABÁLYOZÁS – az egész törlendő!</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Egyrészt országosan nem szabad ezt meghatározni, másrészt nem ide való rendelkezés. ▪ Másrészt ez egy építményrész, nincs köze a többihez, azaz az építmény elhelyezéséhez. ▪ Harmadrészt egy db. lakás rendeltetésében miért kellene 4 métert hagyni a két lakószoba erkélye között ugyanazon lakás esetében? ▪ Negyedrészt még nem beszéltünk az ebből következő építészeti arculatról.
<p>(8) E fejezet alkalmazásában – ha e rendelet másként nem rendelkezik – telek alatt az építési telket is érteni kell.</p>	
<p>40. Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai</p>	
<p>41. §</p>	
<p>(1) A barnamezős kataszterben szereplő telek</p>	<p>Ez mikor lesz? Nem volna egyszerűbb, ha minden meghatározandó elemet, mértéket, a helyi építési szabályzat állapíthatna meg, ÁFI hozzájárulás nélkül?</p>
<p>a) terepszint alatti megengedett legnagyobb beépítettsége 100%, melyet a helyi építési szabályzat kisebb mértékben is megállapíthat.</p>	<p>A barnamezős területek kedvezményei mellett számolni kell azzal a céllal is, ami felé irányul a fejlesztés. Nem biztos, hogy mindenütt szabad a 100%-ot lehetővé tenni, erre a HÉSZ tud megfelelő támpontot nyújtani, differenciálva a létrehozandó övezeteket.</p>
<p>b) minimális legkisebb kialakítható telekméretére, terepszint feletti megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legnagyobb beépítési magasságra a helyi építési szabályzat e rendeletben foglaltaknál megengedőbb követelményeket – állami főépítési hozzájárulás nélkül is – megállapíthat,</p>	<p>NINCS ÁFI HOZZÁJÁRULÁS Ugyanígy kellene kezelni az a) pont szerinti mértéket is.</p>
<p>c) a zöldfelületein nem szükséges teljes értékű zöldfelületet kialakítani és</p>	<p>Ezt egy meghatározott telekméret alatt kellene csak megengedni a HÉSZ-ben megállapítva.</p>
<p>d) a többllet rendeltetés 14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti többllet rendeltetés elhelyezése esetén az eltéréshez nem szükséges 14. § (4) bekezdés a) pontja szerinti állami főépítési hozzájárulás.</p>	<p>NINCS ÁFI HOZZÁJÁRULÁS ELLENTMONDÁS Ugyanakkor a hivatkozott 14. § (4) a) pont éppen az ÁFI kifejezett hozzájárulásáról beszél a HÉSZ eltérése esetén. Akkor most melyik alkalmazandó. Átfogalmazva már érthetőbb.</p>
<p>(2) Az (1) bekezdés szerinti telek esetében nem alkalmazható a 4. § (5) bekezdés a) pontja szerinti egyedi eltérés.</p>	<p>ok – egyéb esetben sem kellene☺</p>
<p>(3) A barnamezős terület újraszabályozása során</p>	
<p>a) a közúti közlekedési területet és a közforgalom elől el nem zárt magánutat úgy kell kijelölni, hogy kétoldali, legalább 1,5 m széles, lehetőség szerint a legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen, és</p>	

<p>b) a barnamezős területen lévő építési övezetek összterülete legalább 5%-ának megfelelő méretű és alapterületű zöldterületet kell kijelölni a barnamezős területen azzal, hogy a zöldterület mérete nem lehet kisebb mint 500 m². és annak legalább fele teljes értékű zöldfelület legyen.</p>	<p>Itt kérdés, hogy vonatkozik-e erre is a c) pont.</p>
<p>41. Szélerőművek elhelyezésének sajátos szabályai</p>	
<p>42. §</p>	
<p>(1) Beépítésre szánt területen és annak határától számított 700 méteres védőzónán belül szélerőművet és szélerőmű parkot nem lehet elhelyezni, kivéve az ipari gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetekben elhelyezkedő azon területet, ahol e célból a Méptv. szerinti kiemelt beruházás valósul meg.</p>	
<p>(2) Beépítésre nem szánt területen – az (1) bekezdés szerinti védőzónán kívül – nem lehet szélerőművet elhelyezni az országos ökológiai hálózat övezetében, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében.</p>	
<p>(3) A Magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 km, valamint a katonai repülőterektől számított 15 km-en belül új szélerőmű, vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek magassága nem növelhető, a szélerőmű parkok nem bővíthetők. E területeken kívül új szélerőmű vagy szélerőmű park akkor létesíthető, a meglévő szélerőművek magassága akkor növelhető, a szélerőmű parkok akkor bővíthetők, ha igazolható, hogy a tervezett szélerőmű vagy szélerőmű park létesítése és működése honvédelmi és katonai képességcsökkenést nem okoz.</p>	
<p>42. Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályai</p>	
<p>43. §</p>	
<p>(1) Napelemet és napkollektort magastetőn csak a tető síkjával párhuzamos síkban lehet elhelyezni, lapostetőn a tető síkjától eltérő hajlásszögű tartószerkezeten csak a közterületről nem láthatóan helyezhető el.</p>	<p>ezek legkevésbé a lapostetőkön hatnak látványban zavaróan</p>
<p>(2) Az épület tetőfelületén a napelemet és napkollektort szabályos rendben kell elhelyezni olyan módon, hogy azok a tetőfelületről nem lóghatnak-nyúlhatnak ki.</p>	<p>inkább nem nyúlhatnak ki</p>
<p>(3) A napelemet rögzítő szerelvényeknek a napelem alatt kell elhelyezkedniük, azok nem nyúlhatnak túl a napelem paneleken.</p>	
<p>(4) Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhetők el napelemek.</p>	
<p>(5) Erkélyen napelem nem helyezhető el sem önálló tartószerkezeten, sem az erkély fémszerkezetébe beépített módon.</p>	
<p>(6) A napelem invertere, napkollektor tartálya kizárólag épületen belül vagy a telken belül közterületről nem látható helyen helyezhető el.</p>	
<p>(7) Nem építményre szerelt napelemeket közterületről nem látható módon kell elhelyezni. Amennyiben ez nem megoldható, abban az esetben többszintű növényzással gondoskodni kell a napelemek takarásáról oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket.</p>	
<p>(8) Közterületen napelemes térburkolatot csak csúszásmentes felülettel lehet kialakítani.</p>	
<p>(9) Műemléken és műemléki területen lévő épületen napelem és</p>	

napkollektor kizárólag az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhető el.	
(10) A gépjármű várakozóhelyek árnyékolását biztosító napelemek elhelyezése során az e rendelet 60. § (3) és (4) bekezdésében foglalt előírások az irányadók.	
43. A telek beépítésének feltételei	
44. §	
(1) Épület csak olyan telken helyezhető el,	
a) amelynek gépjárművel történő megközelíthetősége – beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével – közterületről vagy magánútról közvetlenül, hídon vagy átereszen keresztül biztosított,	
b) ahol a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz , technológiai víz biztosítható,	
c) ahol a keletkező szennyvíz , csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosított,	
d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és	
e) ha e rendelet vagy a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik , a gépjárművek elhelyezése biztosított.	
(2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.	
(3) Kialakult állapot esetén, ha a domborzati és természeti adottságok miatt a telek gépjárművel nem közelíthető meg, a telek beépíthetőségének nem feltétele a gépjárművel történő megközelítés.	Kérdés, hogy mire vonatkozik a kialakult állapot. A domborzatra?
44. Az építési telkek, telkek beépítési módjának meghatározása	
45. §	
(1) Az építési telek – továbbá ha indokolt – a telek beépítési módját a helyi építési szabályzat ban az építési hely határozza meg úgy, hogy	
a) szabadon álló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,	
b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak - az előkerti és hátsókerti határvonal közötti - egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára közötti beépítetlen telekrész legyen,	és nincs elő- és hátsókert? Dehogy nincs.
c) ikres beépítési mód esetén annak - az előkerti és hátsókerti határvonal közötti - egyik építési határvonala az ikresen csatlakozó szomszédos telekkel közös oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen,	
d) zárt sorú beépítési mód esetén annak - az előkerti és hátsókerti határvonal közötti - azt a telek előkerti építési határvonala, és a telek két oldalhatára és a hátsókerti építési határvonal határolja ,	
e) a nagyvárosias lakóterületen és a kisvárosias lakóterület lakótelepén alkalmazható telepszerű beépítési mód esetén az építési hely megegyezik az úszótelek telekhatárával.	de legyen legalább 1 méter

<p>(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2 méterre lehet az épületet elhelyezni, ha erről a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik.</p>	
<p>(3) Ikres beépítési mód esetén, a közös oldalhatáron álló tűzfalnak legalább az egyik épület esetében a másik épülettel legalább 50%-ban átfedésben kell lenni, kivéve, ha a meglévő szomszédos beépítés ezt nem teszi lehetővé.</p>	
<p>(4) Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron az épületek épületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.</p>	<p>Melléképületnek is kell, hogy legyen tűzfala EZ NEM JÓ!!!</p>
<p>16 méteres legnagyobb megengedett párkánymagasságú (nagyvárosias) zárt sorú beépítés esetén épületköz alakítható ki, mely az épületek zárt sorát megszakítja. Ha az épületköz két szomszédos telekre esik, akkor annak egy telekre eső mérete legalább 6,0 méter. Az épületköz szélessége az építési övezet párkánymagasságának legalább 2/3-a, de minimum 16 méter.</p>	<p>Kimaradt az épületköz szabálya, pedig nagy- és zárt sorú kisvárosias területeken is fontos és hagyományos beépítési jellemző.</p>
<p>(5) A telepszerű beépítési mód szerinti telekcsoport lehet közterületen belüli vagy tömbtelken belüli úszótelkek csoportja is.</p>	
<p>(6) Telepszerű beépítési mód esetén az egyes úszótelkek megengedett legnagyobb beépítettsége elérheti a 100%-ot azzal, hogy az építési övezetben megengedett beépíthetőséget a teljes tömbtelek vonatkozásában kell igazolni.</p>	
<p>(7) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságoknak megfelelő egyéb beépítési módot is megállapíthat, ha ehhez az állami főépítész a záró szakmai véleményben kifejezetten hozzájárul.</p>	<p>ÁFI HOZZÁJÁRULÁS EZ JÓ</p>
<p>(8) A helyi építési szabályzat szabályozási terve a megállapíthat építési határvonalakat, építési helyet és terepszint alatti építési helyet, továbbá építési vonalat és építési helyet is megállapíthat.</p>	<p>EZ NEM JÓL VAN MEGHATÁROZVA. Kezdjük az építési helyel.</p>
<p>45. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai</p>	
<p>46. §</p>	
<p>(1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső – vakolt vagy burkolt – felületnek kell kerülnie.</p>	
<p>(2) Az előkert legkisebb mélysége</p>	<p>☹</p>
<p>a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték,</p>	
<p>b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban megállapított érték, vagy</p>	
<p>c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.</p>	
<p>(3) Az oldalkert legkisebb szélessége</p>	
<p>a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén aa) az adott építési övezetre irányadó legnagyobb párkánymagasság fele, vagy ab) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul,</p>	<p>A párkánymagasság miért is irányadó? vagyis nem kötelező, vagy cirka-birka? Csak itt szerepel így!</p>
<p>b) az oldalhatáron álló beépítési mód esetén</p>	
<p>ba) a helyi építési szabályzatban megállapított érték vagy</p>	
<p>bb) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha ehhez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul, vagy</p>	<p>ÁFI HOZZÁJÁRULÁS</p>

bc) a ba) és a bb) alpontokban foglaltak hiányában 4,0 m.	
(4) A hátsókert legkisebb mélysége	
a) <u>a helyi építési szabályzat</u> ban meghatározott érték,	
b) a kialakult állapot alapján <u>a helyi építési szabályzat</u> ban meghatározott érték, vagy	
c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértéke, de legalább 6,0 m.	El kell dönteni, beépítési magassággal vagy párkánymagassággal szabályozunk. A beépítési magasság része az épület legmagasabb pontja is? Ha igen, akkor ez esetben mit kellene figyelembe venni? (4,5 méter párkánymagassági értéket vagy a gerincmagasság 10,5 méteres értékét? nagyon nem mindegy) Számos vita lesz ebből.
(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.	
(6) Az építési hely meghatározásánál a 2. melléklet 6-9. ábráját kell figyelembe venni.	
47. §	
(1) A telken az előírt legkisebb elő-, és -oldal- és hátsó kert méretén belül épületrész	A hátsókertbe miért nem??? MEGHATÁROZZA: MI NYÚLHAT
a) az építmény földszinti padlószínti, alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső, előlépcső, lejtő – ideértve a mély garázslehajtót is – és annak támfala,	nem csak mélygarázs lehet ez lehet hátsókertben is
b) az 1,50 m-nél nem nagyobb benyúlású eresz és előtető,	ez lehet hátsókertben is Az eresznél javasolt a nyári árnyékolást – így a klímaberendezés használatát csökkentő – biztosító 1,5 méteres eresz, előtető alkalmazhatósága, benyúlása
c) az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna,	ez lehet hátsókertben is
d) a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású alaptest és résfal,	ez lehet hátsókertben is
e) a 0,3 m-nél nem nagyobb kinyúlású épületdíz, és	ez lehet hátsókertben is
f) a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével nem állhat.	
(2) Az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása	
a) az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,	
b) a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, amennyiben a közterület biztonságos használatát nem veszélyezteti, és	
c) az oldalhatárra kiépített lakóépület esetében a szomszéd ingatlanra legfeljebb 0,2 m-re átnyúlhat, de a szomszédos ingatlan használatát, továbbá az arra való behajtást nem lehetetleníti el	A szomszédos ingatlanok egyéb használati kérdései is felmerülhetnek.
azzal, hogy az érintett telkek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől, az utólagos hőszigetelés és az ehhez kapcsolódó homlokzatburkolás által elfoglalt terület mértékével.	
(3) Építési határvonalon kívülre eső épületrész - az (1) bekezdésben felsoroltakon túl -	Félreérthető, ahogy a hatályos OTÉK-ben is. Mi a jelentése? Az, hogy az épületrész egésze benyúlhat egészen a terepscsatlakozásig, vagy csak olyan rész, ami nem számít a beépítési mértékbe, illetve a földszint felett van. Ezek alapvetően az emeleti szintű, vagy legalább a terepre nem ráépülő épületrészek.


	MEGHATÁROZZA: MILYEN ESETBEN NYÚLHAT
a) az előkert fölébe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 5,0 m-es előkert méret,	igazából az előkert fölé.....vagy alá. ???
b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,	
c) az oldalkert fölébe – legfeljebb 1,0 m-es benyúlással – a legalább 6,0 m-es oldalkert méret,	
d) hátsókert fölébe – legfeljebb 1,5 m-es benyúlással – legalább 6,0 m-es hátsókert méret	
esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárul.	ÁFI HOZZÁJÁRULÁS
(4) A (3) bekezdés a), c) és d) pontja szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszána 1/2-e lehet. Az épületkiugrás – az erkélyt is beleértve – a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 3,0 m távolságra lehet.	EZ az 1,0 m nagyon kevés.
(5) Az elő- és oldalkert 46. § (2) és (3) bekezdés szerint előírt méretén belül nem lehet:	
a) növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,	az oldalkertbe ez megengedhető lehetne a HÉSZ-ben
b) tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy, árnyékszék, trágyatároló, komposzttoalett,	
c) háztartási célú kemence, hűsfüstölő,	
d) állatkifutó,	
e) közterületről látható épületgépészeti berendezés és	
f) siló, fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.	
(6) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, komposztálásra szolgáló tároló, továbbá kerti- és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.	A HÉSZ lehetővé tehetné az oldalkerti személygépjárműtároló elhelyezést. A hátsókeri garázshoz vezető út kialakítása sokszor problémás, ha a telek nagyon mély, és a hátsókert 6,0 méter.
(7) Oldal- és hátsókertben a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is – elhelyezhetők közterületről nem látható módon, ha az elhelyezése szerinti telek és a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.	Az építési helyen kívüli elhelyezés a hőszivattyúnál problémás lehet az oldalkertben.
(8) Terepszint alatt gépjárműtároló, valamint önálló és épülethez kapcsolódó pince az építési helyen kívül is elhelyezhető, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik. A helyi építési szabályzat meghatározhatja a terepszint alatti építményrész (pinceszint) építési határvonalon való túlnyúlásának mértékét, vagy annak a telekhatártól való távolságát.	Fontos! Ez lényegében az építési hely, az építéssel igénybe vett terület fogalmának ártértelemezését jelenti. Eddig úgy volt csak megoldható, ha az építési helyet bontottuk ketté, terepszint feletti és alatti építési hely részre. Így most egyszerűbben lehet meghatározni a HÉSZ-ekben, fogalmilag is tisztulna.
46. A nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozó különös szabályok	
48. §	

(1) Ha a telek a nagysága alapján megosztható, de homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé és a helyi építési szabályzat ezt kifejezetten megengedi, nyúlványos telek is kialakítható a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.	
(2) Átalakuló területeken, új beépítésre szánt területeken vagy új telektömb kiszabályozásánál nyúlványos telek nem szabályozható és nem alakítható ki.	☺
(3) Meglévő zárványtelek megközelíthetőségének érdekében is kialakítható nyúlványos telek, a (4)-(12) bekezdésben foglaltak betartásával.	
(4) A nyúlványos telek területének a nyúlvány nélkül, továbbá a visszamaradó telek területének is meg kell felelnie a helyi építési szabályzat legnagyobb beépítettségre, legkisebb zöldfelületre és legkisebb telekméretre vonatkozó előírásainak, valamint az egyes építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető rendeltetési egység- és épület számának meghatározásánál a nyúlvány területe a nyúlványos teleknél nem számítható be.	
(5) Nyúlványos teleknek egynél több teleknyúlványa nem lehet.	
(6) Kettőnél több nyúlványos telek egymás melletti nyúlvánnyal nem alakítható ki.	
(7) A nyúlvány szélessége – a nyúlvány teljes hosszában – 3 méternél keskenyebb és 6 méternél szélesebb nem lehet.	
(8) Építési övezetben vagy övezetben a nyúlvány 50 méternél hosszabb nem lehet. Ettől eltérő méretet a helyi építési szabályzat meghatározhat.	ez egyszer már fel lett oldva
(9) A teleknyúlvány tengelye törtvonalú is lehet, ha a terepviszonyok ezt indokolják, ugyanakkor a (7) és (8) bekezdésben foglaltak ebben az esetben is irányadóak.	mit jelent az „irányadó”
(10) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert-méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradt telek melletti határa és a visszamaradt telken elhelyezett épület között 1,5 m-nél kisebb távolság nem lehet.	????
(11) Nyúlványos telek esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, mintha a visszamaradó telekkel közös telekhatár közterületi telekhatár lenne, kivéve a teleknyúlvány melletti közös telekhatárt.	Azt már a (10) bek szabályozza
(12) A nyúlványos telek kialakítása során a 2. melléklet 10 11. ábráját figyelembe kell venni.	
47. A telek zöldfelülete	
49. §	
(1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe – a teljes értékű zöldfelület mellett – a telek előírt zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is figyelembe vehetők a 3. melléklet szerint.	
(2) A kialakult állapot esetének kivételével, teljes értékű zöldfelületnek kell lennie	ez jó
a) a kertvárosias lakóterületre, falusias lakóterületre, üdülőházas üdülőterületre és hétvégi házas üdülőterületre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 60 %-ának,	nem pontosan 60 %, hanem legalább
b) a kisvárosias lakóterületre, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre, az általános gazdasági területre, az ipari gazdasági területre és az egyéb ipari gazdasági területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 40 %-ának,	

<p>c) a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és intézményi vegyes területre az 1. mellékletben megállapított legkisebb zöldfelület legalább 30 %-ának azzal, hogyha a terepszint alatti beépítés ezt nem teszi lehetővé, akkor a teljes értékű zöldfelületnek tekinthető a 120 cm vastag ültetőközege is.</p>	<p>☺</p>
<p>(3) A telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek közé tartozó zöldtetőt úgy kell kialakítani, hogy</p>	
<p>a) biztosított legyen a tetőfelületre hulló és a zöldtetőn nem hasznosuló csapadékvíz egyéb módon történő helyben hasznosítása, és</p>	
<p>b) meg kell akadályozni az ültetőközege elmozdulását és tartós felületi erózióját.</p>	
<p>(4) A zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m² területű zöldfelületek számíthatók be.</p>	
<p>(5) A legalább 100 m² felületű zöldfal a legkisebb zöldfelületbe 15% mértékig beszámítható.</p>	
<p>50. §</p>	
<p>(1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Amennyiben <u>a helyi építési szabályzat</u> szigorúbb előírást nem állapít meg és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, környezettűrő, nem inváziós fa telepítése szükséges.</p>	<p>ellenőrizni kell</p>
<p>(2) A telken az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a telek fásítása biztosítható legyen.</p>	
<p>(3) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.</p>	<p>Ezt azért nem mindenütt lehet megoldani, egyrészt pl. épület körüli teraszok miatt, vagy a többszintes épületek esetében. Igazolása is nehézkes lehet. Országos előírása nem elfogadható, a jó szándékú szabályozás ellenére. A nyári árnyékolás mellett a téli időszakban a homlokzatra vetett árnyék a belső terek természetes megvilágítását csökkenti, így azt energiával kell pótolni. Nagyon kétélű szabály ez, javasolt a törlése. Mindemellett az időjárási tényezőkből adódó vagyonsvédelem (fa épületre szakadása) is fontos szempont kell, hogy legyen.</p>
<p>(4) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –</p>	
<p>a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 2 méter,</p>	
<p>b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 1,5 méter,</p>	
<p>c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1 méter.</p>	
<p>(5) A 60. § (1)-(32) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó</p>	<p>??? ez a parkoló fásítás???</p>

49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.	
51. §	
Ha a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezésére épületen belül vagy épületen kívül szilárd burkolatú területen nincs lehetőség, a berendezés zöldfelületen elhelyezhető, de az előírt legkisebb zöldfelületbe a berendezés alatti terület nem számítható be.	????
48. Zöldfelületek kialakítása közterületen	
52. §	
(1) A telek megközelítését úgy kell kialakítani, hogy az ne eredményezze közterületi fák kivágását. Ha a telek megközelítése csak fakivágással oldható meg, akkor a fát a települési zöldinfrastruktúráról szóló kormányrendelet szerint pótolni kell.	
(2) Meglévő közterületek fásítása érdekében gépjármű várakozóhelyek megszüntethetők, különösen, ha az 59. § (6) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel fennáll.	
(3) A közterületi fásítást úgy kell kialakítani, hogy az a szomszédos telken álló építmény használatát ne korlátozza.	
(4) Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető.	
49. Épületek közötti legkisebb távolság	
53. §	
(1) Telken belül és szomszédos telkek között az épületek közötti legkisebb távolság nem lehet kevesebb	Túl szigorú, hogy az épületek telken belüli távolsága is így legyen szabályozva. NEM JÓ AZ EGÉSZ, és ALAPVETŐEN MEGVÁLTOZTATJA AZ EDDIGI TERMINUS TECHNIKUS JELENTÉSÉT.
a) az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és	
b) a (2) bekezdés szerinti telepítési távolságnál, a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel.	
(2) Az (1) bekezdés szerinti legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza, a telekre megengedett legnagyobb párkánymagasság mértéke.	Mi a helyzet, ha pl. földszinten össze vannak kötve, felső szinteken önálló épületnek látszanak? Ennek így komoly építészeti vonzatai lesznek. Nem pontos és nem életszerű! Ez esetben elegendő kell, hogy legyen a tűztávolság megtartása. MARADJON A SZABÁLY CSAK A SZOMSZÉDOS TELKEKEN ÁLLÓ ÉPÜLETEKRE, telken belüli épületek esetében elegendő kell, hogy legyen a tűztávolság. A párkánymagasság függvényében komoly beépítési problémákat fog ez okozni. pl. egy állandó tartózkodást igénylő portaépület és az általa szolgált főépület közötti távolság meghatározásánál felesleges nagy távolságot hagyni.
A helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot határozhat meg a szomszédos telkekre vonatkozóan, ha azok között közhasználatú épületköz kerül kialakításra, melynek szélessége legalább a beépítési magasság 2/3-da de legalább 16 méter, és amelyhez az állami főépítész szakmai záró véleményében kifejezetten hozzájárul.	Az OTÉK-ra adott koncepciókban feltételekhez kötötten javasoltuk a csökkentett telepítési távolság lehetőségét, ami a nagyvárosias épületek esetében közhasználatra átadott épületközre nézve a telepítési távolság 2/3-át, de legalább az általános utcaszélességnek megfelelő 16 méteres távolságot határozza meg.

	Javasoljuk ennek a lehetőségét beépíteni.
(3) Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike	
a) nyílás nélküli vagy	
b) csak az 54. § (6) és (7) bekezdés szerinti nyílásokat tartalmazza.	Ez ellentmondás, hiszen a (2) bekezdés a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségek nyílását tartalmazó homlokzatra vonatkozik, akkor a b) pont felesleges, vagy rossz, mert kimarad a nem huzamos helyiségeknek nem a hivatkozott passzus szerinti esete.
(4) Az épület 47. § (2) bekezdés c) pont szerint megvalósított utólagos hőszigetelése esetén annak a szomszéd ingatlanra átnyúlását nem kell figyelembe venni a telepítési távolság meghatározásánál.	
(5) Ha két épületet közterület, magánút választ el egymástól, a két épület közötti távolság – amennyiben a helyi építési szabályzat az utcai légtérarányról rendelkezik – nem lehet kevesebb a helyi építési szabályzat ban meghatározott utcai légtéraránynál.	Ez nem jó így, fordítva kellene szabályozni. Ez nem a telepítési távolságtól függ, hanem alapvetően az utcai légtérarány meghatározása és a párkánymagasság viszonya a fontos. Zártsorú beépítési módnál egy ilyen fordított szabályozás azt eredményezheti, hogy az épületet a hagyományos építési vonaltól indokolatlanul hátrébb kell húzni, ami homlokzatcsatlakozási problémákat és megtörő utcaképet eredményezne. nem a távolságot kell tehát a légtérarányból levezetni, hanem az épület párkányának magasságát.
54. §	Javasolt két §-ba szedni, vagy legalább az állattartó építményekre vonatkozó szabályokat a § végére tenni. Az épületek nyílászáróinak kialakítása meghatározóbb, kezdődjön azzal a §.
(1) Állattartó építményeket, karámot, állatkifutót csak akkor lehet elhelyezni, ha az állattartással járó zaj és bűz a szomszédos ingatlanok huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségeinek használatát nem zavarja és korlátozza.	hátrébb, vagy külön §-ba
(2) Az állattartó építmények elhelyezésének és telepítési távolságának feltételeit az (1) bekezdésben foglaltakon túl – a közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi követelmények figyelembevételével – a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.	hátrébb, vagy külön §-ba
(3) Épületnek a szomszédos telekkel – ide nem értve a közterületet – közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt – a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (6)-(8) bekezdésben említettek kivételével – létesíteni nem szabad.	Legyen az (1) bek és így tovább
(4) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló tűzfalban kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es parapetmagassággal.	

<p>(5) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken meglévő oldalhatáron álló épület esetén, annak – ereszcsonal nélkül mért – eresz a terepcsatlakozás felett legalább 2,3 m magasságban és legfeljebb 0,7 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz az épület telkére való visszavezetésével. Új épület építése esetén az eresz nem lóghat nyúlhat át a szomszédos telekre.</p>	
<p>(6) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet.</p>	<p>Ez ugyanaz mint a (3) bekezdés. Törlendő.</p>
<p>(7) A (6) bekezdés szerinti, Nem telekhatáron álló tűzfalban az országos tűzvédelmi szabályzat szerinti tűzgátló nyílászáró elhelyezhető.</p>	<p>minden egyéb esetben? Ez pontatlan. Ha 30 cm-re van a telekhatártól, akkor ez már vonatkozik rá? Vagy ha 20 métere?</p>
<p>(8) Az épület pincszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik és az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében kifejezetten hozzájárult.</p>	<p>ÁFI HOZZÁJÁRULÁS  mélygarázs összekötése így lehetséges</p>
<p>50. Védőterületek</p>	
<p>55. §</p>	
<p>(1) A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet</p>	
<p>a) védőterület (biztonsági terület),</p>	
<p>b) nyomvonaljellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet) vagy</p>	
<p>c) a településrendezési tervben jelölt egyéb védelmi vagy korlátozóterület.</p>	
<p>(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni. A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelmi miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.</p>	
<p>(3) Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok eseti előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.</p>	
<p>(4) Ha a (3) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással – ideértve a megfelelő műszaki kialakítást is – nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője a saját költségén védőterületet köteles kialakítani.</p>	
<p>(5) Ha valamely építményt a megengedett környezetterhelési határértékekkel szemben védeni szükséges és az műszaki kialakítással nem oldható meg, a védelemre igényt tartó a környezeti hatás előidézőjének költségén alakítja ki a védőterületet.</p>	
<p>(6) A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét – az építmény kialakításának figyelembevételével – az ügyben illetékes hatóságok esetenként határozzák meg.</p>	
<p>(7) A védőterületet vagy a védelmet biztosító elemet a hatást előidéző, valamint a védelmet igénylő – ha jogszabály másként nem</p>	

rendelkezik – a saját területén (telkén, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani, a honvédelmi és katonai célú területek kivételével.	
(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –	
a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,	
b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,	
c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.	<p>Mit jelent a „környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya”? 1. hatásvizsgálat alapján ezután létesülő vasúti pályát, 2. vagy olyan vasútvonalat, amely ha most létesülne KHT köteles lenne?</p> <p>Ha az utóbbira gondolunk, akkor azt kellene írni, hogy „ORSZÁGOS TÖRZSHÁLÓZATI vasúti pálya esetében....”</p> <p>DE vannak olyan vasutak, amelyek előzetes vizsgálati eljáráshoz kötöttek, azokról ezek szerint nincs szó ugye? (314/2005. (XII.25.) Korm.rend. 1. és 3. melléklet</p>
(9) Az országos közút mellett, külterületen nem jelölhetők ki rekreációs erdőterület és zöldterület övezetek az út tengelyétől számított	
a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles területen,	
b) főút esetében 50-50 m széles területen.	
(10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el, kivéve a már meglévő beépítéssel rendelkező területeket.	<p>Sok esetben meglévő beépítésnél, átalakuló területeknél nem tartható pl. egy HÉV-től való távolság. Budapesten számos ilyen helyzetű terület van. Ott, ha egy épületet elbontanak, akkor a helyén nem építhető új?</p>
(11) A (8)–(10) bekezdés előírásait a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.	
(12) Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.	árvizek
51. Építmény elhelyezése közterületen	
56. §	
(1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a (2)-(5) bekezdés, a 47. § (2) bekezdés és (3) bekezdés b) pontja, továbbá az 57. § előírásai szerint lehet.	
(2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha	
a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) – más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m – nem csökkenti,	
b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,	
c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések	

felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti, és	
d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza.	
(3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt hasznos szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak.	
(4) A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 5,00 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény – kivéve az áttört kerítést –, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat, parkolóhely nem jelölhető ki.	
57. §	
(1) A telek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt csak úgy szabad elhelyezni, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület, valamint a magánút területébe csak a következők szerint nyúlhat be:	
a) a csatlakozó terepszinttől mért 2,50 m magasságig	
aa) a határvonaltól mért 0,50 m széles biztonsági sávban elhelyezett szerkezeti elem – ideértve az előlépcső, kirakat, levélgyűjtőszekrény, ablakrács, reklámhordozó, világítótest, falra kihajtva rögzített nyílászárny, csomagautomata, bankautomata berendezés –, amely a közlekedők által könnyen észlelhető és kialakítása baleseti veszélyt nem jelent, továbbá, ha az 0,40 m magasság felett kerül elhelyezésre, annak a biztonsági sávra eső vetülete legalább 0,10 m magas vagy 0,60 m széles a környező járófelület felületképzésétől, lábbal tapinthatóan, jelentősen eltérő burkolatú jelzősávval körül van véve,	
ab) a közterületi járda gyalogossávjába nyílászárny, kirakat,	benne van az aa) alpontban is
b) a terepszinttől mért 2,50 m és 3,0 m közötti biztonsági térbe, az a) pontban említettekén túlmenően legfeljebb a közúti úrszelvényig terjedően és csak elmozdítható elem – ideértve napellenző ponyva, ponyvaelötető –, ha szerelése és felerősítése fokozottan biztonságos,	
c) a terepszinttől mért 3,0 m és a közúti úrszelvény-magasság (4,70 m) között – egyéb hatósági előírás hiányában – az úrszelvény szélétől legalább 1,0 m-re elmaradva építményrész (kiugrás).	
(2) Közúttal határos, azzal összefüggő építményrészen reklámeszköz – kivéve a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmazó berendezést – csak jogszabályban előírt feltételek megléte esetén helyezhető el.	
(3) Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be.	
(4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, valamint annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.	
(5) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámeszközöket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.	
(6) A helyi építési szabályzat megállapíthatja a kereskedelmi,	

szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű építmények, valamint az ilyen rendeltetést szolgáló gépjárművel vontatott vagy az önjáró járművek közterületen történő elhelyezésének feltételeit és részletes szabályait.	
(7) Az építmény közterületen történő elhelyezése során a 2. melléklet 11. ábráját figyelembe kell venni.	
52. Építmények és tájépítészeti alkotások megközelítése	
58. §	
(1) Az építményeknek és tájépítészeti alkotásoknak a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőknek kell lenniük.	
(2) Az akadálymentes használatú építmény akadálymentes megközelítését biztosítani kell.	
(3) A többlakásos lakóépület főbejáratát akadálymentesen kell kialakítani.	hegyvidéki szabadonálló telkeken ez nem biztos, hogy egyszerű...
(4) A közterületek gyalogos közlekedésre szolgáló építményeit, épített környezetét az akadálymentes közlekedés szabályainak megfelelően kell kialakítani.	merek hegyvidéken nem mindenütt biztosítható!!!
(5) Az akadálymentesen használható terület megközelítését akadálymentes útvonalon kell biztosítani, akkor is, ha annak –Ha az útvonalnak lépcső is része, akkor annak akadálymentesnek kell lennie– a felvonó vagy emelő meglététől függetlenül – lépcső is része.	a lépcső tud akadálymentes lenni? félreérthető
53. Járművek elhelyezése	
59. §	
(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetészerű használatához – az (5) és (6) bekezdés szerinti eltérő szabályok alkalmazhatósága mellett – legalább a 4. melléklet szerinti gépjármű elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.	
(2) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – csak a bővítésből, az átalakításból, az új rendeltetésből vagy a rendeltetési egységek számának változásából eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett. Műemlék – ideértve a helyi emléket is – bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – nem kell többlet gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani.	
(3) Nem kell gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani	
a) a gyalogos alul- vagy felüljáróban lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,	
b) az önálló parkolóház földszintjén lévő kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység esetén,	
c) a közforgalmú személyközlekedés állomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél, és	
d) a vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.	
(4) A gépjárműveket telken belül, elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni. Ha az adottságok szükségessé teszik és azt a helyi építési szabályzat megengedi, - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottak	Ha a HÉSZ mellékletében kell nyilvántartani, akkor teljesen más mélységű vizsgálatokat kell elvégezni: melyik épületnek hol van a parkolója. Ez alapvetően más időigénnyel, feldolgozási móddal jár. Ennek a többletköltségét ki fizeti meg a tervezőnek?

<p>szerint, a helyi építési szabályzat mellékletében nyilvántartva - a gépjármű várakozóhelyek a 4. melléklet 3. pontja kivételével a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók. Parkolóház esetén a mozgásukban korlátozottak részére kialakított várakozóhelyeknek a parkolóház bejáratától legfeljebb 50 méterre kell lenniük.</p>	<p>Emellett, ha egy telken ilyen új igény jelentkezik, akkor a HÉSZ-t épületenként módosítani fogják? A HÉSZ nem nyilvántartás. MÁS MEGOLDÁST KELL ERRE TALÁLNI.</p>
<p>(5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 6. mellékletben meghatározott gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha</p>	
<p>a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 6. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és</p>	
<p>b) az eltéréshez az állami főépítész záró szakmai véleményében hozzájárul.</p>	<p>ÁFI HOZZÁJÁRULÁS</p>
<p>(6) Az e rendeletben és a helyi építési szabályzatban szereplő gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól a 4. § szerint egyedi eltérés adható, ha</p>	
<p>a) a kialakult állapot alapján új gépjármű vagy kerékpár várakozóhely csak zöldfelület igénybevételével lenne kialakítható,</p>	
<p>b) az érintett telek a domborzati adottságok, vagy meglévő és megtartásra érdemes, vagy védett épület elhelyezkedése, építészeti kialakítása miatt gépjárművel nem megközelíthető, vagy</p>	<p>zártosuló beépítések esetében történő emeletráépítés, tetőtérbeépítés esetén ez alapvető probléma</p>
<p>c) az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján a személygépjármű várakozóhelyek száma csökkenthető.</p>	
<p>(7) A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – a terepszint alatti szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerüljenek.</p>	<p>☺</p>
<p>(8) A közhasználatú építményekhez kapcsolódóan</p>	
<p>a) minden megkezdett 12 várakozóhelyből 1 akadálymentes,</p>	
<p>b) a 200 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkolóban 25 várakozóhelyenként 1 akadálymentes várakozóhely létesítendő.</p>	
<p>(9) A 4. melléklet 6. és 12. pontjában meghatározott rendeltetési egységek közterületi bejárata előtt a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon gondoskodni kell a közúti közlekedés szabályai szerinti korlátozott várakozási terület biztosításáról.</p>	
<p>(10) A személygépjármű tárolók és várakozóhelyek méreteire vonatkozó követelményeket az 5. melléklet tartalmazza.</p>	
<p>(11) A személygépjármű álláshelyek kialakítása során a 2. melléklet 1213-1415. ábráját figyelembe kell venni.</p>	
<p>60. §</p>	
<p>(1) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint 1,5 m széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával</p>	

<p>fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják.</p>	
<p>(2) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.</p>	<p>Az a nagy lombkorona is soká lesz nagy.</p>
<p>(3) A 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területek kivételével a megújuló energiaforrás műtárgyának alapterülete a parkolófelületek területének 30%-át nem haladhatja meg.</p>	<p>???</p>
<p>(4) Ha a 6. § (3) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területeken a parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítás helyett megújuló energiaforrás műtárgyát helyezik el, akkor ezzel egyidejűleg az ingatlan tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti mértékben</p>	
<p>a) a várakozóhely fekvése szerinti telken belül máshol köteles fákat telepíteni, vagy</p>	
<p>b) ha a telek adottsága alapján vagy biztonsági szempontból erre az a) pont szerinti nincs lehetőség, a várakozóhely 500 méteres környezetében, a várakozóhely fekvése szerinti települési önkormányzat által kijelölt területen köteles fatelepítést végezni.</p>	
<p>(5) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a 4. melléklet 3. pontja szerinti várakozóhelyeknél</p>	
<p>a) minden megkezdett 100 újonnan létesített várakozóhelyből legalább négyet elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni,</p>	
<p>b) az e rendelkezés hatálybalépésekor meglévő várakozóhelyek esetében a 300 m²-nél nagyobb nettó alapterületű üzleteknél legalább kettő várakozóhelyet elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni a c) pontban foglaltak kivételével, és</p>	
<p>c) az e rendelkezés hatálybalépésekor meglévő várakozóhelyek esetében a 300–1500 m² közötti nettó árusítóterű üzleteknél, a 20 000 lakosnál kisebb településen a legalább kettő elektromos gépjármű töltőpontos 2026. január 1-jéig kell kialakítani.</p>	
<p>(6) A (4) bekezdés szerinti elektromos gépjármű töltőállomások 5%-ának, de legalább egynek akadálymentesnek kell lennie.</p>	
<p>(7) Az ellenérték fejében várakozóhely értékesítését szolgáló,</p>	
<p>a) tervezett építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet,</p>	
<p>b) meglévő építmények esetén minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet 2026. január 1-jéig</p>	
<p>elektromos gépjármű töltőponttal kell ellátni.</p>	
<p>(8) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, áru-rakodóhely kialakításáról kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.</p>	
<p>(9) A települési önkormányzatnak a helyi építési szabályzatban – az építményekhez biztosított gépjármű elhelyezésén túlmenően – biztosítania kell a település idegenforgalmi és központi szerepéből származó forgalom ellátását szolgáló személygépjármű és autóbusz parkolóhelyeket, az igényeknek megfelelően, egyedi méretezés szerint.</p>	

(10) Felszíni gépjármű-várakozóhely és autóbuzsmegálló nevelési- oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz 10,0 m-nél közelebb csak abban az esetben lehet, ha az elektromos gépjármű várakozóhelye vagy megállóhelye.	
(11) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a telken – kivéve a kemping területét – szálláshely szolgáltatásként lakókocsit, lakóautót, kerékkal rendelkező mobilházat és sátrat elhelyezni úgy szabad, hogy azok legfeljebb 40 m ² területet foglalhatnak el egységenként, és a telek megengedett beépítési százalékán túl – a telek minimális zöldfelületének megtartása mellett – az elfoglalt terület nem haladhatja meg a fennmaradó szabad terület 35%-át.	mobilházak???
(12) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához a 6. melléklet szerint számított kerékpár és motorkerékpár elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.	ez már volt korábban
(13) A települési önkormányzatnak – különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében – biztosítani kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok és mikromobilitási eszközök elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint.	
54. Kerítés és sövény létesítése	
61. §	
(1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés és élősövény létesíthető.	
(2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik , a telek kerítés nélkül is használható.	
(3) A helyi építési szabályzat nak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról azzal, hogy tömör kerítés 2,0 m magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén.	fogalomba be kell tenni, mi a tömör kerítés
(4) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövennyel szabad elválasztani.	
(5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást – ideértve a szögesdrótot is – csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.	
(6) A közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.	
(7) A kerítés kapuja a közterületre, kifelé nem nyílhat.	
(8) A kerítést és a kerítéstől mért 1,00 m távolságban a közterületi területrészt a kerítés tulajdonosának kötelessége településképe illeszkedő módon fenntartani és gondozni. Ennek elmulasztása esetén a Méptv. 100. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.	????
(9) Élősövényt úgy kell létesíteni, hogy annak fenntartása a telekhatáron belül biztosítható legyen.	
62. §	
(1) Ha a helyi építési szabályzat a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója a kerítést	
a) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron, és	
b) az érintett tulajdonosok megállapodásának hiányában a hátsó telekhatárnak a jobb oldali telekhatártól mért fele hosszán	
köteles megépíteni és fenntartani.	
(2) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása	

szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, vagy a szomszédos telek megosztása hiányában az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.	
(3) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos, kezelő, használó az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén – a helyi szokásoknak megfelelően – az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is megállapíthatja.	
(4) A kerítés vonatkozásában saroktelek esetében a telek homlokvonalával szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.	
(5) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.	
(6) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát, kezelőjét, használóját terheli.	
(7) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.	
(8) A honvédelmi és a katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán a telek tulajdonosának, kezelőjének, használójának kerítést kell létesítenie. A kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a 61. § (4) bekezdésben foglaltaktól el lehet térni.	
55. Terepkialakítás	
63. §	
(1) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az építmény-, illetve a telekhasználat rendeltetéséből eredő követelményeinek, a megközelítés, a csapadékvíz-elvezetés, -megtartás biztosítása érdekében szükséges.	
(2) A terepfelület megváltoztatása során a szükséges minimum elvére fokozott figyelemmel kell lenni.	
(3) A terepszint megváltoztatása a közvetlenül szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozhatja.	
(4) A terepkialakításhoz támfal, rézsú létesíthető.	
(5) A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését elrendelheti, továbbá a támfal kialakításának módját és anyagát is megállapíthatja.	egyéb anyaghasználat a 419-ben lesz???
(6) Ha a telken rézsú létesítése szükséges, annak módját a helyi építési szabályzat megállapíthatja.	
(7) A terepalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a lehető legnagyobb mértékben biztosítsa a telekre hulló csapadék telken történő megtartását, zöldfelületen való elszikkasztását.	
56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele	
64. §	
A közműbekötéseket és a hírközlési építmények elhelyezését a helyi	a közterület kialakítására vonatkozó

<p>építési szabályzatban meghatározott szabályozási vonal figyelembevételével kell megvalósítani, amennyiben a szabályozási vonal szerinti közterület még nem került lejegyzésre.</p>	<p>szóhasználat kell: lejegyzés stb.</p>
<p>65. §</p>	
<p>(1) Az építmények ivóvízellátását elsődlegesen a közműves ivóvízellátás biztosítja.</p>	
<p>(2) Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából elfogadható az is, ha a telken jogszerűen elhelyezett, ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy az ivóvízellátás a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított, kivéve, ha ettől a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.</p>	<p>Ez felold minden közművesítési feltételt, még a beállt lakóterületen is.</p>
<p>(3) Közterületen elhelyezhető építmény esetén – ha annak rendeltetésszerű használatához a személyi szükségleteken kívül víz nem szükséges – megengedhető, hogy ivóvíz vételére gyalogúton mérve 150 m-en belül másutt legyen biztosított lehetőség.</p>	
<p>66. §</p>	
<p>(1) Ha nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására kivéve, ha ettől a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.</p>	
<p>(2) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető.</p>	
<p>(3) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.</p>	
<p>67. §</p>	
<p>(1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet tárolni vagy elszivárogtatni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem tárolható és nem elszivárogtatható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.</p>	
<p>(2) Ha az (1) bekezdés szerinti, telken belüli kezelés nem megoldható, a csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban vagy a szennyvíztől elkülönített, zárt rendszerben is vezethető.</p>	
<p>(3) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből – a telkekről – csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.</p>	
<p>68. §</p>	
<p>(1) Közüzemi energiaellátás hiányában, illetve annak teljes vagy részleges kiváltására jogszerűen elhelyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására, a településképi követelményekkel összhangban alkalmazhatók.</p>	
<p>(2) Az építési tevékenységgel telek, terület (1) bekezdés szerinti energiaellátását úgy kell megoldani, hogy a szomszédos telkeken, zöldfelületeken és építményekben kárt ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.</p>	

69. §	
(1) A hírközlést, távközlést a vonatkozó jogszabályok, szakmai előírások szerint kell megvalósítani. A hírközlés építményeit a településképi követelményekkel összhangban kell megvalósítani.	
(2) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben	
a) az alvásra szánt helyiséget tartalmazó rendeltetési egységeknél a sugárzási értékek nem lehetnek magasabbak a 0 Hz–300 GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről szóló miniszteri rendeletben, és	
b) a munkavégzésre szolgáló helyiségek esetében a sugárzási értékek nem lehetnek magasabbak a fizikai tényezők (elektromágneses terek) hatásának kitett munkavállalókra vonatkozó minimális egészségi és biztonsági követelményekről szóló miniszteri rendeletben meghatározott értékeknél.	
(3) Amennyiben a telken a sugárzási érték meghaladja a (2) bekezdés szerinti miniszteri rendeletekben meghatározott értéket, a telken található (2) bekezdés szerinti helyiségeket másodlagos szerkezettel – így árnyékoló falfestékekkel, árnyékoló fóliával, fémszerkezettel – árnyékolni, védeni kell a sugárzás ellen.	
70. §	
(1) A háztartási hulladék elszállítását megelőző tárolásának helyét és módját a helyi építési szabályzat megállapíthatja.	
(2) Hulladékot csak a helyi építési szabályzat ban erre a célra kijelölt hulladéklerakó területén szabad lerakni.	
(3) A (2) bekezdés szerinti hulladéklerakót, valamint szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló létesítményt hullámtéren, töltésekkel nem védett nyílt ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízvédelmi, vízbázis-védelmi, sérülékeny földtani adottságú, valamint vízjárásos, mély fekvésű területeken elhelyezni nem szabad.	
A MÉK TTT EDDIG TEKINTETTE ÁT A TERVEZETET, EZEN TÚL CSAK A ZÁRÓRENDELKEZÉSRE TESZÜNK ÉSZREVÉTELEKET – egy-két kivétellel	
VI. FejezetA	
<i>ÉPÍTMÉNYEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI</i>	
57. Általános előírások	
71. §	
(1) A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetetői elvárások mennyiségi és minőségi részletezését. A tervezési program az e rendeletben előírt követelményeknél megengedőbbet nem állapíthat meg.	
(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az	
a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló	

rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását,	
b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező meglévő, vagy átalakuló területen a tervezett beépítés adottságaihoz,	
c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,	
d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,	
e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,	
f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,	
g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához,	
h) a meglévő zöldfelület, különösen a fásszárú növények megóvásával és a legkisebb igénybevételével járjon.	
(3) Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint	
a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,	
b) a tűzbiztonság,	
c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,	
d) a biztonságos használat és akadálymentesség,	
e) a zaj és rezgés elleni védelem,	
f) az energiatakarékosság és hővédelem,	
g) az élet- és vagyónvédelem, valamint	
h) a természeti erőforrások fenntartható használata	
alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak, továbbá a helyi építési szabályzat településrendezési és településképi követelményeinek.	
(4) Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó európai uniós vagy magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy – a tervezési programban meghatározott típusú – megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.	???
(5) Építési célra szolgáló anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint építhető be.	
(6) Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékrendszerét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából – a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül – hozzáférhetőek legyenek, valamint azok az európai uniós vagy a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal	
a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt – a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal – az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,	
b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, valamint	
c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek,	

hatásoknak.	
58. Állékonyság, mechanikai szilárdság	
72. §	
(1) Az építményt és annak részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit és vezetékrendszereit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megvalósítás és a használat során fellépő várható terhek, hatások ne vezethessenek	
a) az építmény és részei teljes vagy részleges összeomlásához,	
b) az építmény és szerkezetei megengedhetetlen mértékű deformációjához,	
c) az építmény teherhordó szerkezetének jelentős deformációja miatt a beépített berendezések és szerelvények károsodásához, valamint	
d) az építési tevékenység közben az építés alatt álló szerkezetek és a csatlakozó szerkezetek vagy a szomszédos építmény szerkezetének tönkremeneteléhez.	
(2) Az építményt és szerkezeteit úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használat során előálló hatások következtében sem az építmény szerkezeteiben, sem a környezetében vagy a talajban az építményre káros állapotváltozás ne következzen be.	
59. Tűzbiztonság	
73. §	
Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén	
a) állékonyságuk az előírt ideig fennmaradjon,	
b) a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen,	
c) a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre a jogszabályban meghatározott időtartamig ne terjedhessen tovább,	
d) az építményben lévők az építményt az előírt időn belül elhagyhassák vagy kimentésük lehetősége műszakilag biztosított legyen, valamint	
e) a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen.	
60. Higiénia, egészség- és környezetvédelem	
74. §	
(1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse	
a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,	
b) légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése,	
c) veszélyes sugárzás,	
d) szennyezett víz, föld, szilárd és folyékony hulladék,	
e) az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,	
f) elektrosztatikus feltöltődés,	
g) vegyi és korróziós hatás,	
h) biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,	

<i>i) káros mértékű zaj és rezgés,</i>	
<i>j) fényszennyezés.</i>	
(2) Az építmények megvalósítása és rendeltetésszerű használata során biztosítani kell	
<i>a) a helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget,</i>	
<i>b) a helyiségek nedvesség elleni védelmét, a páratartalom kicsapódása elleni védelmét,</i>	
<i>c) a megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,</i>	
<i>d) a használat során keletkező szennyvíz és füstgáz elvezetésének lehetőségét, a hulladékok átmeneti tárolásának és eltávolításának lehetőségét,</i>	
<i>e) az előírt mértékű földelést és villámvédelmet,</i>	
<i>f) a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét, valamint</i>	
<i>g) az egyes önálló rendeltetési egységek egymástól független, zavartalan rendeltetésszerű használati lehetőségét.</i>	
(3) Az egészségre és a környezetre káros hatású anyag, szerkezet, berendezés építési célra nem használható fel. Anyag, szerkezet, berendezés építménybe csak olyan módon építhető be, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.	
(4) Faanyag a beépítési helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető, gombamentesítő és rovarkár elleni kezelés után építhető be.	
(5) Az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy a természetes vagy mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásával szemben a rendeltetésnek megfelelő védelmet nyújtsanak. Építményben a sugárterhelés a jogszabályban meghatározott határértéknél nagyobb nem lehet.	
61. Biztonságos használat és akadálymentesség	
75. §	
(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani, ehhez az építési terméket, építményszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használat biztonságos legyen, elkerülve a baleset, sérülés lehetőségét, különösen	
<i>a) az elcsúszást, elesést,</i>	
<i>b) a megbotlást, mellélépést,</i>	
<i>c) a le- és kiesést,</i>	
<i>d) a nem megfelelő szabad belmagasság, szabad keresztmetszet miatti fejsérülést,</i>	
<i>e) a nem megfelelő megvilágítás hiánya, a tükröződés miatt, vagy az építményen belüli járműmozgásból adódó ütközést,</i>	
<i>f) az égési sérülést,</i>	
<i>g) az áramütést,</i>	
<i>h) a robbanást,</i>	
<i>i) a szűkös méretű terek vagy nyílások miatti elakadást, beszorulást.</i>	
(2) Az építmény megvilágítását, a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és a hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a fényhatás	
<i>a) az építmény és a helyiségek, valamint a környezet rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne akadályozza,</i>	
<i>b) a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,</i>	
<i>c) az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, valamint</i>	
<i>d) fényszennyezést ne okozzon.</i>	

(3) A közhasználatú építményben és építmény közhasználatú részében az akadálymentes használatot biztosítani kell.	
(4) Az akadálymentes használathoz biztosítani kell	
a) a vakokat segítő taktilis burkolat, Braille-írástos felirat, tábla és a gyengénlátókat segítő kontrasztos színezés, megfelelő megvilágítás, hangos berendezés,	
b) a mozgássérültek közlekedését segítő megfelelő helyiség-, nyílásméret, lépcső, korlát, kapaszkodó és felvonó akadálymentes,	
c) a siketek és hallássérültek tájékozódását segítő vizuális jelzést biztosító berendezés, tábla, figyelemfelhívó jelölés kialakítását, elhelyezését és a használathoz, működéshez szükséges jó műszaki állapot fenntartását.	
(5) A tervezési programban meg kell határozni az építmény közhasználatú részeit.	
(6) Az elsődlegesen fogyatékkal élő személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentes használatot biztosító módon kell tervezni és megvalósítani.	
(7) A 300 m ² összes hasznos alapterületet meghaladó irodaépületet akadálymentesen kell kialakítani.	
62. Zaj és rezgés elleni védelem	
76. §	
(1) Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak a jogszabályban előírt mértékben ellenálljon, és azt a meghatározott mértékig csillapítsa.	
(2) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket, belső burkolatokat és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, megfeleljen a rendeltetéséhez tartozó akusztikai követelménynek, a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak.	
(3) A gépészeti berendezések kültéri egységeinek elhelyezését a működésből származó rezgések csillapításával kell megvalósítani az e rendeletben meghatározott zajszint eléréséhez.	
63. Energiatakarékosság és hővédelem	
77. §	
(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni és megvalósítani, ehhez az építési terméket megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen.	
(2) Az építmény térelhatároló szerkezeteinek és épületgépészeti berendezéseinek – az energetikai, a hőtechnikai és a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően – együttesen kell alkalmasnak lenniük a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.	
(3) Az építmény nyári felmelegedése elleni védelmet biztosítani kell, amelyet elsődlegesen energia igénybevétele nélküli árnyékolással, a meglévő, valamint telepített növényzettel és építményszerkezetek kialakításával, másodlagosan gépészeti berendezésekkel kell	

megvalósítani.	
(4) Amennyiben az építmény délkeleti, déli vagy délnyugati homlokzatú helyisége 2 négyzetméternél nagyobb üvegfelülettel rendelkezik, a helyiség túlmelegedésének megelőzése érdekében az üvegfelületen külső vagy belső árnyékolót kell alkalmazni.	
(5) A telek kültéri világítását elsősorban megújuló energiahasznosító berendezések alkalmazásával kell biztosítani.	
64. Vagyonvédelem	
78. §	
(1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani és fenntartani, hogy az ott elhelyezett, rendeltetésszerűen használt vagy tárolt vagyontárgyak a tervezési programban meghatározott módon biztonságban legyenek.	
(2) A vagyonbiztonsági követelményeket az egész építményre vonatkozó összefüggések figyelembevételével – így különösen az elhelyezés, a megközelítés, a falazatok, a födém szerkezetek, a tetőzet, a nyílászáró szerkezetek, a zárok, a bekerítés, a megvilágítás, a közlekedési részek és a helyiségek, a közös használatú helyiségek, valamint a kiegészítő helyiségek – kell meghatározni és érvényre juttatni.	
(3) Az építmény közterületi homlokzati falában a földszinti nyílászáróra, ha az a közterület szintjéhez képest 2,5 méternél alacsonyabban van, külső rácsot felszerelni nem lehet.	
(4) Az építmény egyes részeire, helyiségeire vonatkozó vagyonbiztonság mértéke az építmény egészére meghatározott vagyonbiztonság mértékétől eltérő lehet.	
65. Természeti erőforrások fenntartható használata	
79. §	
Az építmény és részeinek tervezése, megvalósítása és bontása során figyelembe kell venni a fenntarthatósági szempontokat, különösen	
a) az egészséges, káros anyagoktól mentes belső környezet, a használók kellemes közérzetét biztosító belső kialakítást,	
b) a racionális energiafelhasználást, az energia visszanyerését és a megújuló forrásokból származó energia alkalmazását, az épületgépészeti berendezések energiahatékony üzemeltetését,	
c) a takarékos vízfelhasználást, a csapadék, a talajvíz, és a szürkevíz hasznosításának lehetőségét vagy a vízfelhasználás hatékony csökkentésére kialakított megfelelő szerelvények alkalmazását,	
d) a fenntartható építőanyag-felhasználást, amely előnyben részesíti a helyi, természetes vagy helyben gyártott építőanyagok betervezését, a bontott építőanyagok szakszerű újrafelhasználását,	
e) a környezetszennyezés csökkentését, különös tekintettel a fény- és zajszennyezés mérséklésére, a káros anyagok kibocsátásának és a természetes vizek szennyezésének csökkentésére vagy megszüntetésére,	
f) az ökológiai értékek védelmét, amely magában foglalja a védett természeti területek és értékek megóvását, az épített környezet és az élővilág harmóniájának megteremtését, valamint	
g) az életciklus vizsgálatát.	
66. Építmények egyes hatások elleni védelme	
80. §	
(1) Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot, mechanikai szilárdságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség káros	

hatásaival szemben.	
(2) A talaj irányából ható nedvességhatások ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni	
a) a huzamos tartózkodásra, az értékek és műkincsek tárolására szolgáló helyiségeket,	
b) minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint	
c) minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést vagy egyéb károsodást szenvedhet.	
(3) Az építmény villámcsapás, elektrosztatikus feltöltődés, kóboráram elleni védelméről a jogszabálynak megfelelően gondoskodni kell.	
VII. Fejezet	
<i>ÉPÍTMÉNYSZERKEZETEK</i>	
67. Tartószerkezetek, alapok, lábazatok, tetők, padlók	
81. §	
(1) Az építmények tartószerkezeteit a vonatkozó előírások alapján úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy feleljenek meg a rendeltetési céljuk szerinti terheléseknek és az állékonyság követelményeinek.	
(2) Az építmény rendeltetésszerű használatából eredő hatások nem okozhatják az élettartam, a teherhordó képesség, a hang- vagy hőszigetelő képesség csökkenését a tartószerkezetekben.	
(3) Faanyagú, valamint vályog tartószerkezeten annak szellőzését gátló bevonat, burkolat nem alkalmazható.	
82. §	
(1) Az építményt és annak alapjait, továbbá a terepszint alatti szerkezeteket szilárd, víznek ellenálló anyagból, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell kialakítani, hogy azok a rákerülő terheket biztonsággal adják át az építmény alatti talaj teherbíró rétegének és a fagy károsító hatásának ellenálljanak. A várható építménysüllyedés, talajmozgás az építményben káros hatást, az építmény és más építmények között káros kölcsönhatást sem az építés időszaka alatt, sem a megvalósult állapotban nem eredményezhet.	
(2) Az építmény lábazatát szilárd, fagyálló anyagból kell készíteni.	
83. §	
(1) A tetőnek az építmény rendeltetésének megfelelő mértékben ellen kell állnia az időjárás, a vegyi és mechanikai hatásoknak és a csapadékot a felületéről a tervezett irányba kell levezetnie.	
(2) A 25-75 fok közötti hajlásszögű és a fémlemez fedésű tetőt hófogósorral kell ellátni, ha az eresz élvonala közlekedésre szolgáló területtel határos. A 10 méternél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogósorral kell megvalósítani.	
(3) A tetőre való kijutás vagy feljutás, valamint a karbantartás lehetőségét biztosítani kell.	
84. §	

(1) Az építmények helyiségeit, tereit a rendeltetésüknek és a vonatkozó balesetvédelmi, munkavédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi és meghatározott esetben akadálymentességi követelményeknek is megfelelő padlóval kell tervezni és megvalósítani.	
(2) Az építmény akadálymentes használatra szolgáló közlekedőit és tereit összefüggő csúszásgátló padlóburkolattal kell ellátni.	
(3) Akadálymentes használat esetén a küszöb magassága legfeljebb 15 milliméter lehet, lekerekített élekkel, a meglévő építményben a 15 milliméternél magasabb küszöböt lejtős kialakítással kell ellátni.	
68. Bejáratok, nyílások, nyílászárók, üvegfalak	
85. §	
(1) A nyílásnak, a nyílászárónak és az üvegfalnak meg kell felelnie az építmény és a helyiség rendeltetési céljának, a tűz-, hő-, zaj- és vagyonvédelem, valamint a biztonságos használat követelményének.	
(2) A nyílászárót úgy kell kialakítani, hogy zárt állapotában a víz, a por és egyéb káros anyagok épületbe történő bejutását megakadályozza.	
(3) A nyílászárónak a padlószintről könnyen és veszélymentesen kezelhetőnek kell lennie.	
(4) Az ablaknak, továbbá a tömegtartózkodásra szolgáló helyiség kiürítésre számításba vett ajtaja ajtószárnyának nyitott helyzetben biztonságosan rögzíthetőnek kell lennie.	
(5) Bejáratok ajtóként kizárólag forgó-, billenő- vagy tolóajtó – az automatikus üzemű és veszély esetén kézzel is megnyitható tolóajtó kivételével – nem alkalmazható	
a) akadálymentes használhatóság követelménye esetén,	
b) a tömegtartózkodásra szolgáló építményben, önálló rendeltetési egységekben akkor, ha az ilyen nyílászáróval ellátott helyiségekből a kiürítés más módon nem lehetséges,	
c) kereskedelmi célú önálló rendeltetési egység vásárlóinak útvonalán.	
(6) Az építményben a gyalogos közlekedés céljára szolgáló falnyílásnak vagy ajtónak alkalmasnak kell lennie a rendeltetés szerű és a biztonságos használatra. A falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,60/2,00 méternél nem lehet kisebb. A tömegtartózkodásra szolgáló építményben, a kiürítési útvonalon lévő falnyílás vagy ajtó szabad méretét az országos tűzvédelmi szabályzatról szóló miniszteri rendelet szerinti számításokkal kell meghatározni.	
(7) Az akadálymentes közlekedésre is alkalmas falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,90/ 2,00 méternél kisebb nem lehet.	
(8) Az akadálymentesség érdekében az ajtó beépítését úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az ajtó azon az oldalán, ahová nyílik, a zárszerkezet felőli részen legalább 60 centiméter, tolóajtónál 50 centiméter széles, a túloldalán legalább 30 centiméter széles szabad sáv legyen biztosítva a nyílás tokbelső méretétől. Manuálisan mozgatott tolóajtólap függőleges kapaszkodója körül teljesen zárt és teljesen nyitott állapotban is biztosítandó legalább 5 centiméter szabad hely. Az ajtó pánt felőli oldalán a burkolt falfelülettől való	

távolság legalább 10 centiméter legyen. A nyíló ajtó azon oldalán, ahová nyílik, és a tolóajtó mindkét oldalán biztosítani kell legalább 2,15 méter széles és legalább 1,60 méter mély szabad helyet. A nyíló ajtók másik oldalán legalább 1,5 méter x 1,5 méter nagyságú szabad helyet kell biztosítani. Az ajtók kilincsének legfeljebb 25 centiméter mélyen elérhetőnek kell lenniük a falsíkhöz képest.	
(9) Akadálymentes használatra könnyen kezelhető, nagy erő kifejtést nem igénylő ajtót kell beépíteni, szükség esetén automatikus nyitást biztosítva. Akadálymentes útvonalon forgó- vagy lengőajtó nem helyezhető el.	
(10) A mellvéd tervezése és megvalósítása során biztosítani kell a rendeltetésszerű használat melletti kiesés elleni védelmet.	
(11) A bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde, munkahelyi bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egységek helyiségeiben, tereiben forgó- és billenőablak nem alkalmazható. Mélyen üvegezett ajtó és üvegfal csak biztonsági üvegből készített biztonságos szerkezeti kialakítással alkalmazható.	
(12) A nagy üvegfelületeknek, üveгаjtóknak olyan vastagságúaknak és szerkezetűeknek kell lenniük, amelyek biztonságot nyújtanak minden építményhasználó számára. A sérülésveszély elkerülése érdekében az 1 négyzetméternél nagyobb üvegezett felületeket, üveгаjtókat 0,90-1,00 méter magasság között és 1,50-1,60 méter magasság között érzékelhető jelöléssel kell ellátni.	
(13) Az épületek tükröződő felületeit a madarak által érzékelhető módon kell kialakítani.	
69. Szintkülönbség-áthidalók	
86. §	
(1) Az építmények szintkülönbségeit a biztonságos gyalogos közlekedés és az építmény előírt időn belüli kiürítésének lehetővé tétele céljára lépcsővel vagy lejtővel kell áthidalni. Időszakos használat céljára hágcsó és rögzített létra létesíthető.	
(2) Az akadálymentes használatú építmény részei, bejárata és kiürítési útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.	
(3) A szintkülönbség-áthidalók járófelületeit csúszásgátló módon kell kialakítani.	
(4) A közhasználatú épületben minden akadálymentesen használható terület elérhetőségét biztosítani kell akadálymentes használatú lépcsőn is, függetlenül a felvonó meglététől.	
(5) Az akadálymentes használatú lépcsőt taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzéssel kell ellátni, kivéve a kizárólag a lépcsőt magába foglaló lépcsőházban.	
A lépcsőt és lejtőt korláttal, kapaszkodóval kell ellátni, mely nem csökkentheti annak előírt legkisebb szabad szélességét.	
87. §	
(1) A lépcsőt, lejtőt és pihenőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy tegyék lehetővé a használók biztonságos közlekedését.	

<p>(2) A lépcső lépcsőfokok és lépcsőpihenők sorozata, amely lehetővé teszi az eltérő szintek gyalogos megközelítését. A lépcsőkar a pihenők (szintek) közötti lépcsőszakasz. A lépcsőkaron belül csak azonos magasságú lépcsőfokok lehetnek. A lépcsőkar legfeljebb 20 fellépést tartalmazhat.</p>	
<p>(3) Olaszlépcső akadálymentes útvonalon nem létesíthető. Az olaszlépcsőként épített lépcsőkarban pihenő közbeiktatása nem szükséges. Az olaszlépcső járóvonalán maximum 8 százalékos hosszirányú lejtés lehet.</p>	
<p>(4) Az akadálymentes használatú lépcsőkar kizárólag egyenes vonalú lehet és 1,80 méternél nagyobb szintkülönbséget nem hidalhat át. Az akadálymentes lépcsőkaron belül a lépcső szabad szélessége állandó legyen.</p>	
<p>(5) Közterületen, építmény kiürítési útvonalán – a járdaszegély kivételével –, ha a lépcsőfokok száma háromnál kevesebb, akkor minden napszakban, mindenki által észlelhető figyelmeztetést kell elhelyezni és a lépcső éleit tónuskontrasztosan jelölni.</p>	
<p>(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcsőkar szabad szélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban nem lehet kevesebb időszakos használatú lépcsőnél 0,60 méternél, a lakáson belüli lépcső esetén 0,80 méternél.</p>	
<p>(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 méternek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 méter lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.</p>	
<p>88. §</p>	
<p>(1) A lépcsőfok méreteit a „$2m+sz = 60-64$ cm” összefüggés alapján kell meghatározni [m = a fokmagasság centiméterben, sz = a fokszélesség (belépőszélesség) centiméterben, a járóvonalon mérve], kivéve a nézőtéri lelátólépcsőt és az olaszlépcsőt.</p>	
<p>(2) A lépcsőfok magassága (m)</p>	
<p>a) általános esetben 17 centiméternél,</p>	
<p>b) az akadálymentes használatú lépcső esetén 15 centiméternél nagyobb nem lehet.</p>	
<p>(3) A lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszint vagy üzemi berendezés megközelítésére szolgáló lépcső fokmagassága legfeljebb 20 centiméter lehet.</p>	
<p>(4) Az akadálymentes használatra szolgáló lépcsőfokokat homloklappal és orr nélküli járólappal kell kialakítani annak érdekében, hogy a lábfej ne akadjon meg. Lépcsőkaronként legalább az első és az utolsó lépcsőfokot erős kontrasztos éljelöléssel kell ellátni. Taktilis-kontrasztos figyelmeztető előjelzés alkalmazásával kell felhívni a figyelmet a lépcsőre, kivéve a csak lépcsőt magába foglaló, 1 méternél szűkebb lépcsőházakban.</p>	
<p>89. §</p>	

(1) A lejtő lejtésének mértéke	
a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8 százalékos,	
b) az álláshelyekhez vezető épületen belüli útvonalán legfeljebb 17 százalékos,	
c) egyéb közlekedés útvonalán legfeljebb 15 százalékos lehet.	
(2) Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy	
a) a legfeljebb 17 centiméteres szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8 százalékos (1:12) lejtésű legyen,	
b) a 17 centiméternél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5 százalékos (1:20) lejtésű legyen,	
c) egy lejtőkar legfeljebb 0,45 méter szintkülönbséget hidaljon át,	
d) a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 méter átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,	
e) a többkarú lejtő áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,	
f) a legalább 5 százalékos lejtőhöz két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 méter és 0,95 méter magasságban, és az 1,50 méternél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,	
g) akadálymentes használatra szolgáló lejtőnél minden esetben mindkét oldalon az f) pont szerinti kétsoros korlátot, kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,	
h) a szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint	
i) építményen belül a többkarú lejtő legfeljebb 1,80 méter szintkülönbséget hidalhat át.	
90. §	
(1) A kiürítés céljára figyelembe vett lépcső pihenőjének kisebbik alaprajzi szabad mérete – a (2) bekezdés szerinti kivétellel – a lépcsőkar szabad szélességénél kevesebb nem lehet. Ezt a szabad méretet más rendeltetés nem zavarhatja vagy benyíló nyílászárny, beálló berendezés nem csökkentheti.	
(2) Egyenes tengelyű lépcső közbenső pihenőjének a járóvonalon mérve legalább 1,00 méter hosszúnak kell lennie.	
(3) Az akadálymentes közlekedéshez	
a) a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,00 méter vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,50 méter,	
b) ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50 x 1,50 méter szabad területet kell biztosítani a kerekesszék fordulásához,	
c) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad helyet kell biztosítani.	
70. Korlát, mellvédfal	
91. §	

(1) Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó terepszintnél 0,80 éternél magasabban van, legalább 0,95 méter magas kiesést, leesést gátló korláttal vagy mellvédfallal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 méterre csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvédfal felső vízszintes lezárása legalább 0,30 méter széles vagy legalább ilyen biztonságot nyújtó, más megoldású stabil szerkezet. A korlát és a mellvéd magasságát jogszabály meghatározott esetre vonatkozóan eltérően is meghatározhatja. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 milliméter átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.	
(2) Az üzemi berendezés megközelítését szolgáló lépcső és szervizjárda korlátjára az (1) bekezdés szerinti előírásokat nem kell alkalmazni, azt egyedileg kell méretezni a leesés megakadályozása érdekében.	
(3) A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 méternél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszinthez képest	
a) legalább 0,17 méterrel magasabban van, a fogódkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,	
b) legalább 0,95 méterrel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal	
kell tervezni és megvalósítani.	
(4) A lépcsőkar legalább egyik oldalát fogódkodóval kell ellátni. Tömegtartózkodás céljára szolgáló építményben a 2,0 méternél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.	Nem inkább a szintáthidalókhoz kellene rakni?
(5) A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.	
71. Égéstermék-elvezetők	
92. §	
(1) A szilárd, cseppfolyós és légnemű energiatermelő anyagok égéstermékének elvezetésére alkalmas égéstermék-elvezetőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az a keletkezett égéstermék biztonságosan, az emberi életet nem veszélyeztető és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a tető fölé – a 109. §-ban foglaltak kivételével – a szabadba.	
(2) Az építmény égéstermék-elvezetőjét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges energiatermelő berendezést szabályszerűen lehessen arra rácsatlakoztatni.	
(3) Energiatermelő berendezés csak olyan égéstermék-elvezetőre csatlakoztatható, amely az adott berendezés égéstermékének elvezetésére alkalmas és az égéstermék-elvezető és az energiatermelő berendezés is megfelel a szabályos, biztonságos működéséhez megállapított, előírt (engedélyezett)	

követelményeknek.	
(4) Az égéstermék-kibocsátás helyét és magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a környezetet szikrával, pernyével, füsttel ne veszélyeztesse, a levegőt a megengedett mértéken felül ne szennyezze.	
(5) Az égéstermék-elvezetőnek biztonságosan ellenőrizhetőnek és tisztíthatónak kell lennie.	
(6) Az égéstermék-elvezetés gyújtásveszélyt, épületszerkezeti károsodást nem okozhat. Az égéstermék az építmény tartószerkezeteivel közvetlenül nem érintkezhet.	
(7) Gyűjtőkémény csak az e célra engedélyezett rendszer és megoldás szerint létesíthető.	
72. Az építmények szellőzése: szellőzők, légakna, légudvar, gravitációs szellőzőkürtő, gravitációs szellőzőcsatorna	
93. §	
(1) A légcserre, vagyis a friss levegő be-, az elhasznált vagy szennyezett levegő kivezetése – céljára szolgáló szerkezeteket és részeit a rendeltetésüknek megfelelően, a tűzvédelmi előírások betartása mellett kell tervezni és megvalósítani.	
(2) A gravitációs szellőzés céljára – a közvetlen szabadba nyíló nyílászárókon túlmenően – légakna, légudvar, szellőzőkürtő, szellőzőcsatorna, homlokzati szellőzőrács létesíthető.	
94. §	
(1) Légakna középmagas és attól magasabb építményben nem létesíthető.	
(2) A légakna alapterülete legalább 0,96 négyzetméter, alaprajzi legkisebb mérete legalább 0,80 méter, alaprajzi méreteinek aránya 1:1 és 1:1,5 közötti kell, hogy legyen. A légakna legkisebb keresztmetszete a szellőzés biztosítása érdekében utólagosan csak akkor csökkenthető, ha a légakna legkisebb mérete továbbra is biztosított marad.	
(3) A légakna induló szintjén legalább 0,25 négyzetméter szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.	
(4) A légakna induló szintjén a tisztítás lehetőségéről gondoskodni kell.	
(5) A légaknába bejutó csapadékvíz elvezetését biztosítani kell.	
(6) Légaknába nem szellőztethető	
a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség,	
b) gazdasági tevékenység céljára szolgáló bűzös, gőzös üzemű helyiség.	
(7) WC berendezéssel felszerelt helyiség csak olyan légaknába szellőztethető, amely legfeljebb még tisztálkodó helyiség szellőzésére szolgál.	
(8) Légaknában klímaberendezés, hőcserélő berendezés és annak tartozéka, égéstermék-elvezető, továbbá zajt, rezgést, lecsapódást vagy más káros hatást keltő berendezés, szerelvény nem helyezhető el.	
(9) Légaknába égéstermék, továbbá a (8) bekezdés szerinti	

berendezések által kibocsátott gáznemű anyag nem vezethető be.	
(10) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló tűzfalban kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 méteres mellvédmagassággal.	
Ha a szomszédos épület telekhatáron álló falában nyílászáró van, és az nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget lát el, akkor a telekhatáron tervezett épület telekhatárra helyezett falában ezen nyílászárók felé légaknát lehet létesíteni.	
95. §	
(1) A légudvar alapterülete legalább 16,0 négyzetméter, legkisebb alaprajzi szabad mérete legalább 3,0 méter lehet.	
(2) A légudvar induló szintjén legalább 0,50 négyzetméter szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetésről kell gondoskodni.	
(3) Légudvarba nem szellőztethető gazdasági tevékenység céljára szolgáló bűzös, gőzös üzemű helyiség, nem helyezhető el a 94. § (8) bekezdés szerinti berendezés vagy annak tartozéka.	
(4) Légudvarban – az (5) bekezdésben foglaltak kivételével – gázüzemű lakásfűtő és vízmelegítő készülék homlokzati égéstermék-kivezetése nem helyezhető el.	
(5) Az 50 négyzetméternél nagyobb szabad légtér-keresztmetszetű légudvarba a 109. §-ban meghatározott feltételek megléte esetén 6 kilowattnál nem nagyobb hőteljesítményű helyiségfűtő gázfogyasztó készülék égésterméke kivezethető.	
96. §	
(1) A helyiségek használt levegőjének a tető fölé, a szabadba történő kivezetése céljára egyedi üzemű vagy mellékcsatornás gravitációs gyűjtőszellőző létesíthető. E célra a tartalékfűtés kéménykürtője nem vehető igénybe.	
(2) Egy szellőzőkürtőbe, valamint a mellékcsatornás gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjébe csak egy önálló rendeltetési egységhez tartozó, azonos szinten lévő és legfeljebb kettő, közel azonos légszennyezettségű helyiség légelvezetője köthető be.	
(3) A szellőzőkürtőt főszabály szerint függőlegesen kell vezetni. A szellőzőkürtő elhúzásainak vízszintes vetületi összege legfeljebb 2,0 méter lehet.	
(4) A kürtőkeresztmetszet hosszabb oldalmérete nem lehet nagyobb a rövidebb oldalméret másfélszeresénél.	
(5) A szellőzőkürtő kitorcollásának magasságát a kéményekkel azonos módon kell meghatározni.	
(6) Szellőzőkürtőt a kéménykürtőtől legalább 0,25 méter vastag tömör téglafalazattal vagy azzal egyenértékű tűzállósági határértékű és légtömörségű szerkezettel kell elválasztani.	
(7) A szellőzőkürtő vagy a gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete – a legfelső bekötés felett legalább 2,0 méteres függőleges kürtőmagasság vagy legalább ezzel egyenértékű huzatnövelő szerkezet alkalmazásával – legalább a 7. mellékletben	

előírt méretű lehet.	
(8) Ha a helyiség légtérfogata a 20 köbmétert meghaladja, akkor kizárólag gravitációs szellőzőkürtővel nem szellőztethető.	
97. §	
(1) Gravitációs vízszintes vagy ferde szellőzőcsatorna csak egy, legfeljebb 10 köbméter légtérfogatú helyiség szellőztetésére szolgálhat és csak annak az önálló rendeltetési egységnek a légterén belül vezethető, amelynek a szellőztetésére szolgál.	
(2) A szellőzőcsatorna vízszintes vetületi hossza – a határoló falszerkezetek vastagsági méretével együtt – legfeljebb 2,0 méter lehet.	
(3) A szellőzőcsatorna legkisebb szabad keresztmetszete	
a) 5 köbméter helyiség-légtérfogatig legalább 200 négyzetcentiméter,	
b) 10 köbméter helyiség-légtérfogatig legalább 400 négyzetcentiméter	
lehet.	
(4) A szellőzőcsatorna mindkét végét – az előírt keresztmetszeti felületet nem szűkítő – ráccsal, rovarhálóval vagy egyéb hasonló szerkezettel kell határolni.	
(5) A légakna, légudvar külső frisslevegő bevezetésére szolgáló szellőzőcsatornája 2 méternél hosszabb is lehet, és az épület kapualján vagy alagsori, pinceszinti helyiségek légterén is átvezethető.	
73. Beépített vezetékhálózatok	
98. §	
(1) A vezetékhálózatokat, az épületgépészeti, épületvillamossági és egyéb berendezéseket az építmény rendeltetésének megfelelően úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok komplex módon elégítsék ki a velük szemben támasztott műszaki, rendeltetési, élet-, egészség-, környezetvédelmi, tűzvédelmi, biztonsági és balesetvédelmi, továbbá műemlékvédelmi követelményeket.	
(2) A vezetérendszer és a berendezések tervezése és megvalósítása során a korrózió, zaj és rezgés elleni, valamint a hő és áramütés elleni védelemről gondoskodni kell.	
(3) A vezetékeket olyan helyen kell vezetni, a berendezési tárgyakat elhelyezni és mindezeket olyan módon kell szerelni, hogy veszélyhelyzet ne keletkezzék, az esetleges meghibásodás az építmény és részei állékonyságát, továbbá a szomszédos helyiségek és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse, a védelem alatt álló építészeti, képző- és iparművészeti értékeket ne károsítsa.	
(4) Akadálymentes használathoz a kapcsolókat, a jelző és működtető berendezéseket, valamint a telefonokat a padlószinttől számított 0,90-1,10 méter közötti magasságban kell elhelyezni.	
(5) Elektromos vezetéket, elektronikus hírközlési vezetéket telken belül az építményig földkábelrel kell elvezetni.	
(6) Épületen belül az elektromos, elektronikus hírközlési vezetékeket az építményszerkezetek legkevesebb roncsolásával – a padlóban	

vagy álmennyezet fölött – kell vezetni.	
(7) Az építmények beépített vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az energetikai korszerűsítés, vagyonvédelmi rendszer, kültéri megvilágítás kiépítése a lehető legkevesebb átalakítással, építményszerkezet rongálásával a későbbiekben is megvalósítható legyen.	
99. §	
(1) Az épület elektromos bekötését és vezetéket úgy kell megvalósítani – figyelembe véve a korszerűsítés lehetőségét –, hogy az épület elektromos berendezéseinek együttes használata mellett, azok folyamatos működését biztosítani tudja.	
(2) Az épületen kívüli áramellátás érdekében biztosítani kell legalább egy, a kültérből használható, időjárásálló áramvételi lehetőséget.	
100. §	
Az elektronikus hírközlési vezetékek épületen belüli elvezetését úgy kell megvalósítani, hogy minden huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségben biztosítható legyen a hírközlési szolgáltatás igénybevétele.	
101. §	
(1) Az építménybe úgy kell becsatlakozni, hogy a víz- és a szennyvízvezeték között – védőcső hiányában – legalább 1,0 méteres vízszintes távolság legyen, vagy a vízvezeték a csatorna vezeték fölött kell bevezetni.	
(2) Vízvezeték nem szabad – biztonságos átvezetés kivételével – vezetni	
a) nagyfeszültségű berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségben, transzformátor-, főkapcsoló helyiségben és ezek falában, födémében, padozatában,	
b) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet,	
c) önálló rendeltetési egységek közötti elválasztó falban, födémében, ha az huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget határol,	
d) védelem alatt álló, képző- és iparművészeti értékű kiképzéssel megvalósított helyiségekben, valamint e helyiségek feletti helyiségekben, ezek határoló szerkezeteiben,	
e) az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,	
f) a szomszédos telken meglévő épülettől 1,5 méter távolságon belül.	
(3) Az épületen kívüli vízvételi hely kialakításának a lehetőségét biztosítani kell.	
102. §	
(1) Az építmény csatornahálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építménybe szennyvíz- vagy csapadékvíz-visszáramlás ne keletkezzék. A csatorna vezetéknek az elvezetett szennyvíz hatásának	

ellenállónak, korrózióállóknak kell lennie.	
(2) Az épület szennyvízvezeték-hálózatát úgy kell kiépíteni, hogy a szürke szennyvíz épületen belüli újrahasznosításához szükséges átalakítások egy későbbi korszerűsítés során elvégezhetőek legyenek.	
(3) Épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz csatornavezetékét egyesíteni nem szabad, kivéve az utcai telekhatáron álló épületet, amelyben a csatornavezetékek közvetlenül az épületből történő kivezetés előtt egyesíthetők, ha a közcsatorna egyesített rendszerű.	
(4) Az építmények alapozásába, földébe és tűzgátló szerkezetébe csővezeteki kapcsolások, idomok nem építhetők be.	
(5) Csatornavezeték nem vezethető, csőkapcsolat, tisztítóidom nem létesíthető	
a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek légterében, e helyiségek földébe, padozatában, továbbá megfelelő hangszigetelés nélkül önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban, valamint	
b) jogszabályban meghatározott elzárt villamos kezelőtérben és ezek falában, földébe, padozatában.	
(6) Ejtővezeték nem vezethető zajszigetelés nélkül lakószobák falában, továbbá hő- és hangszigetelés nélkül építmények határoló (homlokzati) falában, beleértve a tűzfalat is.	
(7) A gyógyítás és betegellátás céljára szolgáló helyiség, valamint élelmiszer tárolására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló helyiség légterében és a felette lévő földébe, álmennyezetben csatornavezeték nem vezethető, az egy lakáson vagy üdülőegységen belüli csatornavezeték kivételével. Ha nem kerülhető el, vízszintes irányban csatornavezeték csak üzemi víz ellen szigetelt és lefolyást biztosító módon vagy a földém felett vezethető. Függőleges irányban csatornavezeték átvezethető, ha az mechanikai sérülés ellen védett és oldható csőkapcsolatot, továbbá tisztítóidomot nem tartalmaz.	
103. §	
Hőellátó vezeték – biztonságos átvezetés kivételével – nem vezethető	
a) földébe, padozatban, kivéve, ha a hőellátási rendszer elemei és megoldása e célra engedélyezettek,	
b) az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,	
c) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet.	
104. §	
Gázvezeték nem vezethető villamos kezelőhelyiségben és ennek falában, földébe, padozatában.	
74. Beépített berendezések	
105. §	
A homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni,	

<p>továbbá helyiségszellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan vagy építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha az a működés során</p>	
<p>a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,</p>	
<p>b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket nem sért, valamint</p>	
<p>c) a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetésszerű használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást, átázást nem okoz.</p>	
106. §	
<p>A hőellátó rendszert és az annak részét képező tüzelő-, hűtőadó, hőszállító és melegvíztermelő berendezést úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy biztosítsa az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges teljesítményt, az energetikai követelmények és a tűzvédelemre vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak megfelelően.</p>	
107. §	
<p>(1) A gépészeti berendezés kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy környezetének – különösen a szomszédos ingatlanoknak – a rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne korlátozza, ne zavarja.</p>	
<p>(2) Lakóövezetekben a kültéri gépészeti berendezés zajkibocsátása</p>	
<p>a) a berendezés helye szerinti telek határainak bármely pontján nem lehet több mint 50 decibel nappal, 40 decibel éjszaka,</p>	
<p>b) a többlakásos lakóépületre felszerelt berendezés esetén nem lehet több mint 50 decibel nappal, 40 decibel éjszaka.</p>	
<p>A berendezést a szomszédos lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének nyílászárójától a lehető legtávolabb, de legalább 60 centiméter távolságra kell elhelyezni.</p>	
<p>(3) A kültéri gépészeti berendezés zajszintjének csökkentésére műszaki megoldás alkalmazható.</p>	
<p>(4) A gépészeti berendezés vízvezetése közterületre nem történhet, azt csatornahálózatba kell bekötni vagy saját telken kell elszikkasztani. Elszikkasztás esetén a vízvezetést úgy kell megoldani, hogy az a más tulajdonában vagy használatában lévő építményt, építményrészt ne károsítsa, annak használatát ne zavarja.</p>	
108. §	
<p>(1) A gázenergia felhasználása az építmény biztonságát, állékonyságát és az egészséget nem veszélyeztetheti. Gázvezeték, gázfogyasztó készüléket, gázfelhasználó technológiát, valamint ezek tartozékait építményben alkalmazni csak a vonatkozó jogszabályok, szabványok és ágazati előírások szerint lehet.</p>	
<p>(2) Égéstermék-elvezetés nélküli gázkészülék nem helyezhető el</p>	
<p>a) alvás céljára is szolgáló helyiségben,</p>	
<p>b) testnevelés, sportolás céljára szolgáló helyiségben,</p>	
<p>c) nevelési-oktatási építményekben a 0-18 éves gyermekek, tanulók</p>	

tartózkodására szolgáló terekben – a taneszköznek minősülő gázkészülékek kivételével –,	
d) közvetlen természetes szellőzés nélküli helyiségben.	
(3) A gázkészülék működéséhez szükséges légtérbővítés (szellőzőnyílás) a (2) bekezdésben említett helyiségekre nem nyílhat.	
(4) Nevelési-oktatási építménynek a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló helyiségében, terében gázfogyasztó készülék és kapcsolója, automatikája kizárólag akkor helyezhető el, ha ahhoz a gyermekek, tanulók nem férhetnek hozzá.	
(5) Gázkészülék nem helyezhető el villamos kezelőhelyiségben.	
(6) Nyílt lángú gázfogyasztó készülék a padlósínt felett 1,20 méternél alacsonyabban lévő benyíló, forgó ablakszárny alatt nem helyezhető el.	
109. §	
(1) Homlokzati égéstermék-kivezetést létesíteni – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – építmény, építményrész homlokzatán nem lehet.	
(2) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely létesíthető – ha a kivezetési helytől mért 10,0 m távolságon belül nincs épület – a meglévő többszintes épület homlokzatán azzal, hogy 6 kilowattnál nagyobb hőteljesítményű lakásfűtő és azzal együtt vagy külön vízmelegítő gázfogyasztó készülék homlokzati kivezetésének tengelyétől mért 2,0-2,0 méteres sávban a kivezetés felett a teljes épületmagasságra vonatkozóan a homlokzaton szellőztetésre szolgáló nyílás vagy nyílászáró nincs.	
(3) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely nem létesíthető	
a) a gyalogosok által és gépkocsival használt átjárókban, aluljárókban, áthajtókban,	
b) a légaknában,	
c) a légudvarban, a 95. § (5) bekezdésében foglaltak kivételével,	
d) a bevilágító aknában,	
e) a zárt, át nem szellőző kis alapterületű belső udvarban, verandán, beépített loggián, tornácán, padláson, ki nem szellőző zugokban,	
f) a közvetlenül csatlakozó járdaszinttől mért 2,10 méteres magasság alatt.	
110. §	
(1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő számú, elhelyezkedésű és műszaki tulajdonságú felvonóval kell tervezni és megvalósítani. Az ehhez szükséges felvonók műszaki tulajdonságait és darabszámát az épület fajtájától és a várható használoktól függően, a forgalmi követelményekre vonatkozó szabványok szerinti forgalomelemzés alapján, vagy azzal egyenértékű szolgáltatás biztosításával kell meghatározni.	
(2) Személyszállító felvonót kell létesíteni az (1) bekezdésnek megfelelően	
a) minden építményben, építményrészben, önálló rendeltetési egységben, ahol a rendeltetészerű használat 10,0 méternél nagyobb szintkülönbség áthidalását teszi szükségessé, ide nem értve a kétszintes önálló rendeltetési egység második szintjét, valamint	
b) minden, egynél több használati szintet tartalmazó akadálymentes	

használatú épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nincs.	
(3) A felvonókat úgy kell telepíteni, hogy azok a rendeltetésnek megfelelően kiszolgálják az építmény minden részét.	
(4) A többszintes, akadálymentes használatú építményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy legalább egy olyan méretű, kialakítású felvonót kell létesíteni, amely akadálymentesen is használható. Az akadálymentes használathoz biztosítani kell	
a) a felvonók lépcső nélküli elérhetőségét,	
b) a felvonó-aknaajtók előterében legalább 1,50 x 1,50 méter szabad méretet,	
c) a felvonó vezérlő és jelző elemek elhelyezését megfelelő nagyságban és magasságban kontrasztos kialakítással,	
d) a szintek akusztikus jelzését és tapintással olvasható szintszámozást, vizuális jelzést.	
(5) Meglévő épület esetében az akadálymentes közlekedés arra engedélyezett kialakítású lépcsőfelvonóval vagy emelőlappal is biztosítható.	
(6) Biztonsági felvonót akkor kell létesíteni, ha azt jogszabály előírja vagy ha az építmény kiürítésének, a mentésnek feltétele, továbbá a (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben, ha a mentés feltételei más módon nem biztosíthatók.	
(7) A járó- és fekvőbetegek gyógykezelésére és ápolására, valamint idősek gondozására szolgáló építményeket hordágy, betegágy szállítására is alkalmas felvonóval kell tervezni és megvalósítani az (1) bekezdés követelményének megfelelően.	
(8) Középmagas és magas építményben minden önálló rendeltetési egységnek elérhetőnek kell lennie bútorszállításra is alkalmas felvonóval.	
(9) Építményszintek közötti rendszeres teherszállítás céljára teherfelvonót vagy személyszállításra is alkalmas teherfelvonót kell létesíteni.	
(10) Nagy forgalmú építményekben a személyszállító felvonó – az akadálymentes közlekedés lehetőségének megfelelő felvonó biztosításával egyidejűleg – részben helyettesíthető a jogszabályoknak megfelelően kialakított mozgójárdával, mozgólépcsővel.	
(11) A 2,0 métert meghaladó emelőmagasságú felvonót helyettesítő személyemelő berendezést (home-lift) csak lakáson vagy üdülőegységen belül lehet létesíteni.	
(12) Új építményben olyan műszaki megoldású felvonót kell tervezni és megvalósítani, ahol a felvonó véghelyzeteiben legalább 0,5 x 0,6 x 0,8 méter méretű, téglatestnek megfelelő szabad vagy menekülő tér biztosítható a fülke felett, és legalább 0,5 x 0,6 x 1,0 méter méretű téglatestnek megfelelő szabad tér a fülke alatt.	
VIII. Fejezet	
<i>HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI</i>	
75. Helyiségek méretei, kialakítása	
111. §	
(1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, határoló építményszerkezeit, beépített vezetékrendszereit, berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell tervezni és megvalósítani.	

(2) A helyiség legkisebb alaprajzi méretét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy	
a) a nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad szélessége 0,90 méternél, szabad mélysége 1,10 méternél kevesebb nem lehet,	
b) a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,20 méternél kisebb nem lehet.	
(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább	
a) 3,0 méter	
aa) a nevelési-oktatási épület tantermében, foglalkoztató-termében,	
ab) a 200 négyzetméter hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,	
ac) az egészségügyi épületek fekvőbeteg elhelyezést szolgáló helyiségeiben,	
ad) az irodai munkahelyen,	
b) 2,70 méter az a) pontba nem tartozó, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a c) és d) pontban említett kivétellel,	
c) 2,40 méter	
ca) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,	
cb) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,	
d) 2,20 méter a meglévő épület tetőtérbeépítése esetén	
da) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,	
db) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben.	
(4) A szabad belmagasság a tetőtéri helyiségek kivételével	
a) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben legalább 2,20 méter,	
b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben 2,50 méter.	
(5) A szabad keresztmetszet legkisebb mérete	
a) a búvóterekben legalább 0,80 méter,	
b) a búvónyílásokban legalább 0,55 méter	
legyen.	
(6) A helyiség légtérfogata a tervezett befogadóképességének megfelelően legalább	
a) 15 köbméter/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,	
b) 2,0 köbméter/fő mesterséges légcserre esetén a kabinokban (tolmács-, riporter-fülkékben).	
(7) Szakági jogszabály a bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde és munkahelyi bölcsőde helyiségeinek méretei és kialakítása vonatkozásában a (3) és (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.	
(8) Huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepcsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. Lakószoba pinceszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és a megvilágítás biztosított.	
(9) Tömegtartózkodás céljára szolgáló helyiség akkor lehet belső fekvésű, ha a mesterséges megvilágítás és a szellőzés a használat során folyamatosan biztosítható, valamint a helyiségben	

tartalékvilágítás létesült.	
(10) A be nem épített tetőtér, tetőtérrész megközelítését biztosítani kell.	
(11) A helyiség akkor használható mindenki számára akadálymentesen, ha	
a) a helyiség bejárati ajtaja akadály nélkül megközelíthető és szabad mérete lehetővé teszi az akadálymentes áthaladást,	
b) a helyiség mérete és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a fogyatékkal élő személyek által történő használatra és mozgásra.	
76. A helyiségek benapozása, megvilágítása	megszűnt az általános benapozási szabály
112. §	
A helyhez kötött munkahelyet, továbbá a csecsemők és a gyermekek nevelő-oktató helyiségeit, amelyeket látást zavaró napfénybesugárzás érhet, árnyékolóval kell ellátni.	
113. §	
(1) A helyiségek, terek megfelelő természetes és mesterséges megvilágításának lehetőségéről a rendeltetésüknek megfelelően kell gondoskodni.	
(2) Ahol jogszabály előírja, gondoskodni kell megfelelő tartalékvilágításról is.	
114. §	
(1) A helyiségek természetes megvilágításának elegendő fényt kell biztosítani a rendeltetés szerinti biztonságos használathoz.	
(2) Közvetlen természetes megvilágításúnak kell lennie – a terepszint alatti helyiségek kivételével – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségnek, kivéve, ha a rendeltetésszerű használat a közvetlen természetes megvilágítást a (3) bekezdésben előírt mértékben nem teszi szükségessé vagy tiltja. A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szükség esetén közvetett természetes megvilágítású lehet, ha a rendeltetésének megfelelő szellőzés és megvilágítás lehetősége biztosítható.	
(3) A közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya	
a) nevelési-oktatási helyiségben legalább 1:6,	
b) egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben legalább 1:8, valamint	
c) felülről történő bevilágítás esetén legalább 1:10	
lehet.	
(4) Közvetett természetes megvilágítás nem létesíthető	
a) az épület közös használatú helyiségei és az önálló rendeltetési egységei között,	
b) az önálló rendeltetési egységek között.	
115. §	
(1) Az építmények helyiségeiben, továbbá az építményen kívüli	

kiürítési útvonalakon a mesterséges megvilágítás lehetőségéről gondoskodni kell.	
(2) Mesterséges világítás céljára kizárólag energiatakarékos, elsősorban ledes fényforrással üzemelő világítótest építhető be.	
(3) A mesterséges világításnak a természetes fény hatásához hasonlónak kell lennie, a mesterséges világítás a helyiségben, térben huzamosan tartózkodókat nem zavarhatja.	
77. A helyiségek szellőzése	
116. §	
(1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcseré lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő- és gázfogyasztó berendezések légellátását is, a jogszabályoknak megfelelően.	
(2) Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség szellőztető rendszerét úgy kell kialakítani, hogy szükséges esetben segítse elő, hogy a helyiség relatív páratartalma 40-60 százalék közötti legyen.	
(3) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe, valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe.	
(4) Minden olyan helyiséget, ahol főző, sütő vagy egyéb, gőzt termelő berendezés kerül elhelyezésre, közvetlen természetes szellőzési lehetőséggel, mesterséges szellőztetés esetén el nem zárható gravitációs vépszellőző-nyílással kell létesíteni.	
(5) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.	
117. §	
A helyiségeket, tereket a rendeltetésüknek megfelelő intenzitású természetes szellőzés lehetőségével kell megvalósítani. Kivétel lehet, ha a folyamatos légcseré nem természetes szellőzéssel biztosított.	
118. §	
(1) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni, kivéve, ha a rendeltetészerű használatukhoz mesterséges légcseré alkalmazása is szükséges.	
(2) A frisslevegővételnek a legkevésbé szennyezett helyen kell lennie. A beszívó nyílás helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.	
(3) A frisslevegővételi és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3,0 méter távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.	
78. Belső hőmérséklet	
119. §	
(1) A helyiségek rendeltetészerű használatához szükséges belső hőmérsékletéről a megfelelő légállapotot biztosító berendezéssel gondoskodni kell.	
(2) A helyiségek tervezett téli eredő hőmérsékletének – az üzemelésteknológia követelményeit kivéve – a rendeltetés alapján	

tervezett tartózkodási zóna mértékadó részén ki kell elégítenie a vonatkozó jogszabályok előírásait. Más jogszabályi előírás hiányában a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben ennek 20 °C-nak kell lennie.	
(3) A tartózkodási zóna mértékadó része a padlófelülettől mérve:	
a) jellemzően álló helyzetű tevékenység céljára szolgáló helyiségben 1,0 méter,	
b) jellemzően ülő tevékenység céljára szolgáló helyiségben, továbbá csecsemők, gyermekek, fekvőbetegek tartózkodására szolgáló térben 0,50 méter.	
IX. Fejezet	
<i>EGYES HELYSÉGEK, TEREK</i>	
79. Lépcsőház, közlekedési célú terek és helyiségek	
120. §	
(1) Az építmény lépcsőit a csapadék hatásaitól védett lépcsőházban kell elhelyezni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.	
(2) Szabadlépcső	
a) pinceszint, alagsor, földszint vagy tetőtér megközelítése,	
b) üzemi használat,	
c) kizárólag kiürítésre szolgáló lépcső,	
d) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső céljára létesíthető.	
(3) Az építmény közlekedési célú tereinek és helyiségeinek (a továbbiakban együtt: közlekedők) a rendeltetésnek megfelelően egyaránt lehetővé kell tenniük a zavartalan, biztonságos közlekedést a használó személyek, a járművek, a gépek és a teherszállítás számára.	
(4) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépület közös használatú közlekedőiben szintenként legalább egy legalább 5 négyzetméter alapterületű, 4 fő tartózkodását biztosító teresedést kell kialakítani, amelynek szélessége minimum 2,00 méter.	
(5) A (4) bekezdés szerinti teresedést legalább 30 méterenként kell kialakítani, amennyiben szintenként egy teresedés kialakítása elegendő, azt a közös használatú lépcső mellett kell elhelyezni.	
(6) Az építmény főbejáratának és valamennyi önálló rendeltetési egysége bejáratának, továbbá az ezek közötti közlekedőnek alkalmasnak kell lennie egy hordályon fekvő beteg biztonságos végigszállítására.	
(7) A többlakásos lakóépület főbejárata és felvonója közötti közlekedőt akadálymentesen kell kialakítani.	korlát
(8) A legalább tíz lakást kiszolgáló lépcsőház főbejárati előterét és a kapcsolódó kiszolgáló helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy igény esetén a biztonsági szolgálat, portaszolgálat és recepció részére helyet biztosítson.	
80. Közösségi terek	
121. §	
(1) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépületben olyan közösségi teret kell kialakítani, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása	

<p>lehetővé teszi a huzamos emberi tartózkodást és teret biztosít közösségi eseményeknek.</p>	
<p>(2) Az (1) bekezdés szerinti közösségi teret tíz lakás kialakításáig legalább egy 20 négyzetméter hasznos alapterületű helyiséggel kell biztosítani, amelynek alapterülete 5 lakásonként további 2 négyzetméterrel növekszik, de legfeljebb 80 négyzetméter nagyságú.</p>	
<p>(3) A több lépcsőházzal rendelkező lakóépületben a szükséges nagyságú közösségi tér lépcsőházanként, több helyiségre bontva vagy külön épületben is kialakítható.</p>	
<p>(4) A közösségi helyiséget a lakóépület földszinti közös használatú közlekedési célú teréből kell nyitni, továbbá kézmosóval rendelkező akadálymentes illemhelyet kell hozzá kialakítani, amelynek alapterülete nem számít bele a (2) bekezdés szerinti alapterületbe. A közösségi helyiség természetes megvilágítását és fűtését biztosítani kell.</p>	
<p>(5) A közösségi tér helyiségeit és azok megközelítését akadálymentesen kell kialakítani.</p>	
<p>81. Tisztálkodó helyiség és illemhely</p>	
<p>122. §</p>	
<p>(1) Az építményeket és a szabadtéri tartózkodásra, pihenésre, munkavégzésre szolgáló területeket a rendeltetésüknek megfelelő illemhelyhasználati és tisztálkodási lehetőséggel kell tervezni, megvalósítani és fenntartani. Az illemhelyek és a tisztálkodó helyiségek berendezéseinek számát az építmény, az önálló rendeltetési egység, a terület egyidejű használóinak tervezett lehetséges legnagyobb létszáma és nemek szerinti megoszlása alapján kell tervezni, megvalósítani. Az illemhelyekhez biztosítani kell a kézmosás lehetőségét.</p>	
<p>(2) A tisztálkodó helyiségnek, az illemhelynek könnyen tisztíthatónak, fertőtleníthetőnek, továbbá önálló szellőzésűnek és fűthetőnek kell lennie, ezen túlmenően a csoportos tisztálkodó helyiség fűthető helyiségből kell nyílnia. A több illemhelyet magában foglaló helyiség csoportos illemhely helyisége csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat. Az illemhely mérete 0,90 x 1,20 méternél – befelé nyíló ajtó esetén 0,90 x 1,60 méternél – kevesebb nem lehet.</p>	
<p>(3) Az építményekhez és az (1) bekezdés szerinti területekhez</p>	
<p>a) 10 fő részére legalább egy közös WC-fülke,</p>	
<p>b) 11-200 fő összlétszám részére minden megkezdett</p>	
<p>ba) 10 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke,</p>	
<p>bb) 40 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizezde vagy 2 WC-fülke,</p>	
<p>c) 201-1000 fő összlétszámhoz minden megkezdett</p>	
<p>ca) 20 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke,</p>	
<p>cb) 80 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizezde vagy 2 WC-fülke</p>	
<p>létesítése szükséges.</p>	
<p>(4) 1000 fő összlétszám felett az illemhelyek és az akadálymentes illemhelyek számát a tervezési programban az egészségügyi követelmények megtartásával kell megállapítani.</p>	
<p>(5) Az olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egységekben, ahol a munkaközi szünetet egyidőben kell igénybe</p>	

venni, a (3) bekezdésben meghatározott illemhelyek számának másfélszeresét kell kialakítani.	
(6) Az óvodai célú önálló rendeltetési egységben és a 3-6 év közötti gyermekek használatára szolgáló építményekben, építményrészekben minden megkezdett 8 fő gyermek részére egy gyermek WC-csésze és kézmosó létesítése szükséges.	
(7) A kisgyermekek és kísérőik által rendszeresen használt építményekben WC csoportonként 1 db illemhelyet legalább 1,20 méteres szélességi mérettel kell megvalósítani.	
(8) Az illemhelyekhez minden megkezdett 3 darab berendezési tárgy után legalább egy kézmosót kell létesíteni.	
(9) Az akadálymentes használatú építmény és az (1) bekezdés szerinti terület akadálymentes használatához nemektől független, kerekesszéket és más segédeszközt használó személyek részére alkalmas illemhelyet kell létesíteni. Az akadálymentes használat céljára szolgáló illemhely méretének, berendezési tárgyai elhelyezésének és kialakításának biztosítania kell a rendeltetésszerűen használt WC-csésze minimum három módon – szemből, oldalról, átlósan-szemből – történő megközelíthetőségét, valamint a helyiségben a kerekesszékekkel történő 360 fokos megfordulást. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhely is beszámít a (3) bekezdés szerint megvalósítandó mennyiségbe.	
(10) Az akadálymentes használatú építményben minden megkezdett 20 illemhelyből egyet akadálymentesen kell megvalósítani, de szintenként minimum egy akadálymentes használatra alkalmas illemhelyet kell létesíteni.	
(11) Két lakószobásnál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, amelyben elhelyezhető a második tisztálkodó helyiség berendezése is.	
(12) A csoportos illemhelyek előterében egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési szerelvényt kell biztosítani.	
(13) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvényt felszerelt helyiség – a lakásban lévő, mesterséges szellőzéssel ellátott helyiség kivételével – közvetlenül nem nyílhat.	
82. Gépészeti helyiség	
123. §	
(1) Gépészeti helyiség huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséggel határosan csak olyan kialakítással helyezhető el, hogy a gépészeti berendezés működése zajjal, rezgéssel vagy egyéb hatással a rendeltetésszerű használatot ne zavarja.	
(2) A gépészeti helyiséget úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a berendezés karbantartásához szükséges hely biztosított legyen.	
83. Gépjárműtároló	
124. §	
(1) A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.	

(2) A gépjárműtárolónak szilárd padozatúnak, közvetlen természetes szellőzésűnek, gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldásúnak kell lennie.	
(3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.	
(4) A gépjárműtárolót, annak bejáratát, szabad belmagasságát úgy kell kialakítani, hogy tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.	
(5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,80/5,50 méter nagyságú lehet. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 2. melléklet 12-14. ábrája szerinti megengedett méreteket és lejtéseket kell alkalmazni.	
X. Fejezet	
<i>ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK</i>	
84. Önálló rendeltetési egységek általános előírásai	
125. §	
(1) Az akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.	
(2) Egy építményben több önálló rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha	
a) a rendeltetésszerű használat során egészségkárosító, tűz- és robbanásveszéllyel vagy más módon egymást nem veszélyeztetik,	
b) tervezett használatuk légszennyező, zaj-, rezgés-, fény-, szag-, fertőző és sugárhatást a megengedett mértéket meghaladóan nem eredményez,	
c) közös kiürítési útvonaluk a rácsatlakozó helyiségek teljes befogadóképességre méretezett, valamint	
d) a közös közlekedők az építmény zavartalan rendeltetésszerű használatának lehetőségét egyidejűleg biztosítják.	
(3) Többcélú felhasználás céljára építményt, építményrészt, helyiséget úgy kell megvalósítani, hogy az a valamennyi rendeltetésére vonatkozó hatósági előírások közül a legszigorúbbat is kielégítse.	
(4) Vegyes rendeltetésű épületben az egyes önálló rendeltetési egységek esetében a rájuk vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Az épület egészére vonatkozó követelményeket úgy kell megállapítani, hogy minden rendeltetési egységre vonatkozó követelmény érvényesüljön.	valahol az egyidejű használatot is kezelni kellene pl. bevásárlóközpont parkolás számítása
(5) Azokban az építményekben, építményrészekben, helyiségekben, amelyekben a tervezett tevékenység az egészséget befolyásolja, az egészségvédelem követelményeinek megfelelően kell kialakítani a helyiségeket, azok kapcsolatait, felszereltségét, továbbá ennek megfelelően kell biztosítani a tisztántarthatóság és a fertőtleníthetőség műszaki feltételeit.	
(6) Közvetlen a közterületről vagy az épület telkéről nyíló bejárattal kell megvalósítani a (2) bekezdés rendelkezéseinek keretei között az olyan önálló rendeltetési egységet, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelynek használati biztonsága, vagyonbiztonsága azt megköveteli.	

85. Lakás	
126. §	
(1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé	
a) a pihenést, az alvást és az otthoni tevékenységek folytatását,	
b) a főzést, étkezést és mosogatást,	
c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,	
d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását,	
e) szükség esetén az otthoni, irodai jellegű munkavégzést.	
(2) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást minden helyiségben biztosítani kell.	
(3) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 10 négyzetméter hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) és c) pontja szerinti tevékenységek folytatását és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.	
(4) A 30 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább 18 négyzetméter hasznos alapterületűnek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.	
(5) A 30 négyzetmétert meghaladó, de legfeljebb 80 négyzetméter hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 négyzetméter hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni.	
(6) A 80 négyzetmétert meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 négyzetméter hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.	
(7) A legfeljebb 30 négyzetméter hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 20 négyzetméter hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 23 négyzetméter.	
(8) A (7) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 x 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.	
(9) A tíz vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett tíz lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.	
86. Szállás jellegű épület	
127. §	
Szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé	

a) a pihenést és az alvást,	
b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint	
c) a mosást, főzést, étkezést, élelmiszertárolást, mosogatást, valamint a használathoz szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat.	
87. Az intelligens épület	
128. §	
(1) Az intelligens épület olyan épület, amelyet a szükséges minimum elvének megfelelően terveznek és építenek, továbbá kényelmes és biztonságos használatát, költséghatékony és energiatakarékos üzemeltetését automatikus működésre képes berendezések segítik a fenntartható építetett környezet kialakítása céljából.	
(2) Az intelligens épület emberi beavatkozás nélkül vagy csak minimális emberi beavatkozással működő rendszereinél biztosítani kell, hogy szükséges esetben az adott automatizált berendezés manuálisan is működtethető legyen.	
(3) Csak olyan automata rendszer építhető be az épületbe, amely üzemzavar esetén a felmerült problémát automatikusan elhárítja vagy leáll és manuális vezérlésre vált.	
(4) Az automatizált berendezés hibás működése sem okozhat veszélyhelyzetet az épületet rendeltetésszerűen használóknak.	
(5) A tervezési programban kell meghatározni a vezetékek nélküli internetes kapcsolattal üzemelő berendezések működését biztosító vezetékek nélküli mikrohullámú kommunikációt biztosító készülék optimális telepítési helyét a szükséges jelerősség biztosítása érdekében.	
(6) Az automatikus rendszerek érzékelőit energiatakarékosági szempontokat figyelembe véve úgy kell telepíteni és beállítani, hogy a vezérelt berendezés csak a szükséges ideig működjön.	
(7) A biztonsági megfigyelőrendszer úgy kell telepíteni, hogy a kamerák által készített felvételekhez illetéktelen személyek az épületen kívülről ne férhessenek hozzá.	ez nem intelligens épületnél is igaz
(8) A gépészeti helyiséget úgy kell méretezni és kialakítani, hogy az a korszerű gépészeti berendezések zavartalan működéséhez, egymással való kommunikációjához és a folyamatos és megfelelő jelerősségű internetkapcsolathoz szükséges speciális berendezések elhelyezéséhez a szükséges helyet biztosítsa.	
88. Felvonulási építmények	
129. §	
A felvonulási építmények elhelyezése és megvalósítása során e rendelet előírásai közül az építmények között előírt legkisebb távolságra, az egészségvédelemre, a tűzbiztonságra és az építmény állékonyságára vonatkozókat kell megtartani az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó – településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi –, továbbá a táj- és természetvédelmi érdekekre is figyelemmel.	konténerház? ha az előírt távolság a párkánymagasságból vezetendő le, akkor a földszintes felvonulási épületeket is 20 méterre kell telepíteni egymástól?????


<i>XI. Fejezet</i>	
MEGLÉVŐ ÉPÍTMÉNYEK	
130. §	
(1) A meglévő építményekre a 71-129. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.	
(2) Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása	
a) az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, valamint	
b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.	
(3) Meglévő építmény utólagosan tervezett egy tetőtéri szinttel történő bővítése során a 110. § szerinti személyfelvonó-létesítési előírást nem kell alkalmazni.	
(4) Meglévő, nem közhasználatú építmény egy építményszinttel történő bővítése – emelet ráépítése, tetőtér beépítése – során a már meglévő személyfelvonó továbbvezetése (meghosszabbítása) mellőzhető, ha az nem biztonsági felvonó.	
(5) A (4) bekezdés előírása nem alkalmazható akadálymentes használat biztosításának követelménye esetén.	
(6) A rendeltetismódosításnak feltétele, hogy	
a) az feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, valamint	
b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek,	
c) a tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.	
(7) A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni/kialakítani , hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.	a meghatározás nem elég
(8) Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.	
(9) Az (1)-(8) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni – a korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek vonatkozásában, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében – a XIX. század második és a XX. század első felében megvalósult épület esetében, ha	
a) annak építéskori állapotát hitelesen igazolják,	
b) a helyi (kerületi) építési szabályzat tartalmazza, vagy	felesleges a kerület, az is HÉSZ
c) szerepel az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központtól,	

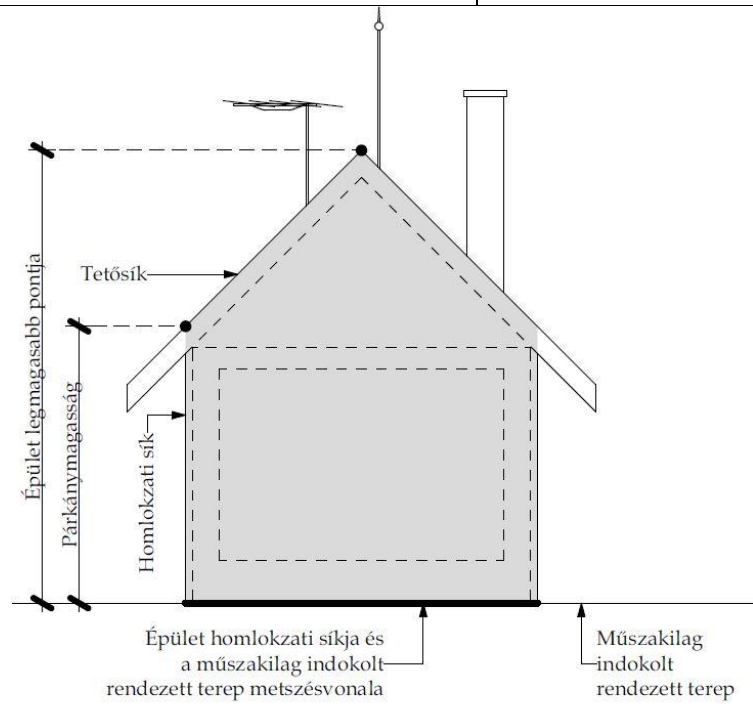
<p>valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendelet alapján az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek nyilvántartásában.</p>	
131. §	
<p>Építmény vagy annak egy része csak úgy bontható el, hogy ez a szomszédos földrészek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen.</p>	
XII. Fejezet	
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	
132. §	
<p>Ez a rendelet 2024. október 1-jén lép hatályba.</p>	
133. §	
<p>(1) Hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor – <u>a helyi építési szabályzat</u> hatályba lépésének időpontjától függetlenül – e rendeletben foglalt településrendezési és építési követelményeket kell alkalmazni.</p>	<p>???? és a még régi OTÉK??? meg a még régebbi???</p> <p>NINCS ÁTMENETI RENDELKEZÉS AZ ÚJ TELEPÜLÉSTERV KIDOLGOZÁSA SORÁN LÉTREHOZOTT ÉS A MÁR MEGLÉVŐ, AZELŐTTI HÉSZEK ÉS A RÉGI OTÉK ESETEIRE. ITT ÖSSZE FOG OMLANI HIRTELEN MINDEN.</p>
<p>(2) <u>A helyi építési szabályzat</u>nak</p> <p>a) e rendelettel nem ellentétes rendelkezéseit – figyelemmel a 3. §-ban foglaltakra is – továbbra is alkalmazni kell, valamint</p> <p>b) e rendelettel ellentétes vagy ezzel nem összeegyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.</p>	<p><i>a még hatályos OTÉK szerint készített HÉSZ-ek, és az azok alapján történő tervezésekre a hatályos OTÉK átmeneti rendelkezéseit ide át kell ültetni, illetve össze kell hangolni.</i></p> <p><i>pl. ha régi, OTÉK alapú épületmagasság van meghatározva, párkánymagasság nincs, akkor az épületmagasság alkalmazható lesz?</i></p> <p><i>Vagy mi a helyzet – ha a kertvárosi rendelkezések nem változnának – a 2 lakásrendeltetés limitjére ott, ahol eddig megengedett volt a 4.</i></p> <p>EZ TELJES KÁOSZHOZ FOG VEZETNI, HA NINCS MEGADVA A HATÁLYOS OTÉK ÁTMENETI RENDELKEZÉSEI SZERINTI ALKALMAZHATÓSÁG. Félre kellene tenni végre ezeket a különböző évszámokhoz kötött rendelkezéseket, mint pl. a 135 § , és egyöntetűen mindenre a 2027. június 30-at kellene kimondani. A játékszabály akkor jó, ha evidens és következetes. Ahogy az átmenet is a különböző évek módosításaival terhelt szakmánkban.</p>
134. §	
<p>Azon épületeknél, amelyek használatbavételét az építésügyi hatóság 2018. december 5. napját megelőzően engedélyezte vagy tudomásul vette, az épület vagy az épületben található lakások akadálymentes</p>	

elérését szolgáló felvonó, lejtő és lejtőpihenő	
a) az előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül is elhelyezhető,	
b) nem számít be a telepítési távolság meghatározásánál, valamint	???? az eleve nem a homlokzatok közötti távolság. Hogy jön ide a lejtő???
c) nem számít be az övezetre előírt legnagyobb beépítettségbe.	
135. §	
Amennyiben a helyi építési szabályzat vagy a településképi rendelet nem állapítja meg az építési övezetekre a megengedett párkánymagasságot és az elhelyezhető épület legmagasabb pontját, akkor azt – a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében – 2025. április 30-ig a helyi építési szabályzat ban meg kell állapítani. A határidő eredménytelen eltelte esetén a Méptv. 83. §-a szerinti illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.	EZ ELLEN TELJES MÉRTÉKBEN TILTAKOZUNK. AZ EGÉSZ TÖRLENDŐ! Ha a hatályban lévő, és 2027-ig alkalmazható HÉSZ épületmagasságot / homlokzatmagasságot meghatároz, akkor miért is kellene átlépni hirtelen egy teljesen más magasságmeghatározási módba? Teljesen érthetetlen ez a rendelkezés, miközben a korábbi OTÉK szerinti HÉSZ-ek még léteznek. Amennyiben azokról a HÉSZ-ekről van szó, melyek már a Településterv részét képezik, ott elképzelhető egy ilyen tartalmi „átírás”, de a megadott határidő ez esetben is rendkívül rövid. Itt is meg kellene adni a lehetőséget 2027-ig, de legalább 2026 év lehetne még méltányolható.
136. §	
Tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, ennek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a településrendezési eszköznek , településtervnek a 36. § (3)-(7) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását figyelmen kívül kell hagyni.	????
137. §	
Hatályát veszti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.	Egyes átmeneti rendelkezéseit – különös tekintettel a különböző OTÉK időszakokra vonatkozó alkalmazási szabályokra – meg kell tartani, vagy itt átmeneti rendelkezésként kezelni.
	HÁNYOZNAK AZ ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK, A HÉSZ ÉS OTÉK TEKINTETÉBEN AZOK KELLENEK MÉG 2027-IG

1. melléklet a Korm. rendelethez				
Beépítési határértékek				
1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei				
	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	Az építési telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkány magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
4.	kisvárosias lakóterület	60	12,5	25
5.	kertvárosias lakóterület	35	8,0	45
6.	falusias lakóterület	30	lakórendeltetésű épületnél 6,0	40
7.	településközponti vegyes terület	80		10
8.	intézményi vegyes terület	80		15
9.	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
10.	ipari gazdasági terület	30		40
11.	egyéb ipari terület	50		25
12.	általános gazdasági terület	70		25
13.	üdülőházas terület	30	20,0	40
14.	hétvégi házas terület	20	6,0	60
15.	különleges beépítésre szánt terület	40		40
2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei				
	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	közúti közlekedési terület	<10		5
4.	egyéb közlekedési terület	<10		
5.	közműelhelyezési terület	közműellátás épülete		
6.	hírközlési terület	hírközlés épülete		
7.	közpark zöldterület	3	7,5	70
8.	közkert zöldterület	3	7,5	60
9.	védelmi célú erdőterület	0,2		
10.	rekreációs erdőterület	5		
11.	egyéb erdőterület	0,5		

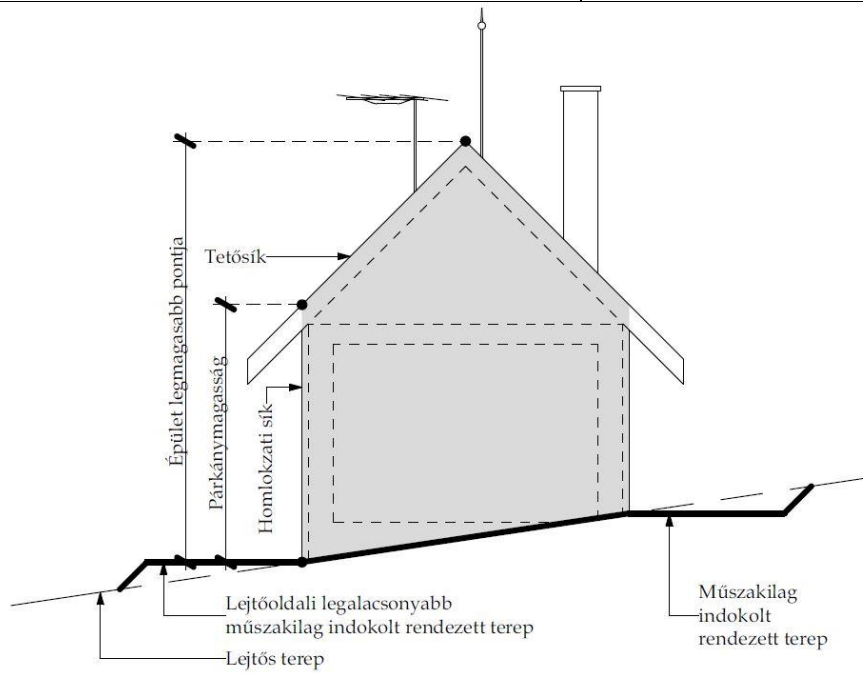
12.	kertes mezőgazdasági terület	<10, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya		
13.	általános mezőgazdasági terület	6, kivéve birtokközpont, tanya	lakórendeltetésű épületnél 6,0, kivéve tanya		
14.	tájpgazdálkodási mezőgazdasági terület	3	4,5		
15.	vízgazdálkodási terület	3	4,5		
16.	természetközeli terület	0			
17.	különleges beépítésre nem szánt terület	<10		50	

<i>2. melléklet aKorm. rendelethez</i>	
Alkalmazandó ábrák gyűjteménye	
Jelmagyarázat	
Telekhatár: ————— Építési határvonal: - - - - - Építési hely:  Építési vonal: ————— Előkert: EK Oldalkert: OK Hátsókert: HK	EL VAN CSÚSZVA A JELMAGYARÁZAT
1. ábra	2.



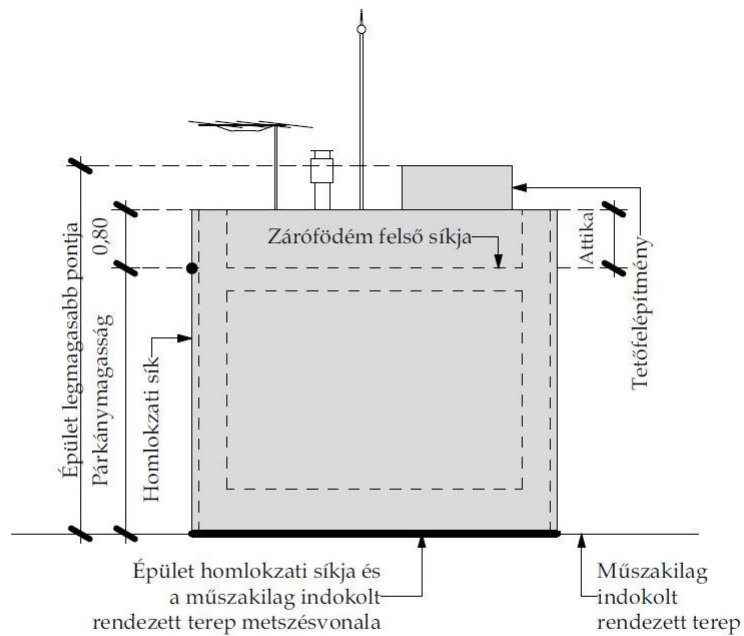
**SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA**

3. ábra



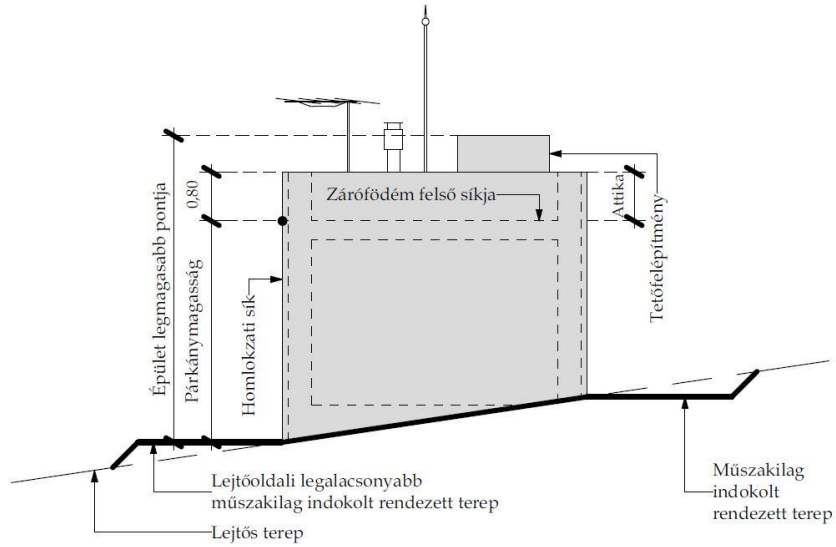
LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

4. ábra



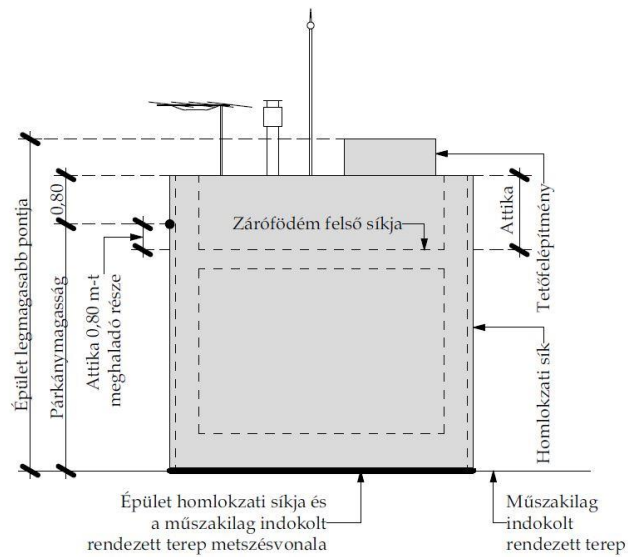
SÍK TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

5. ábra



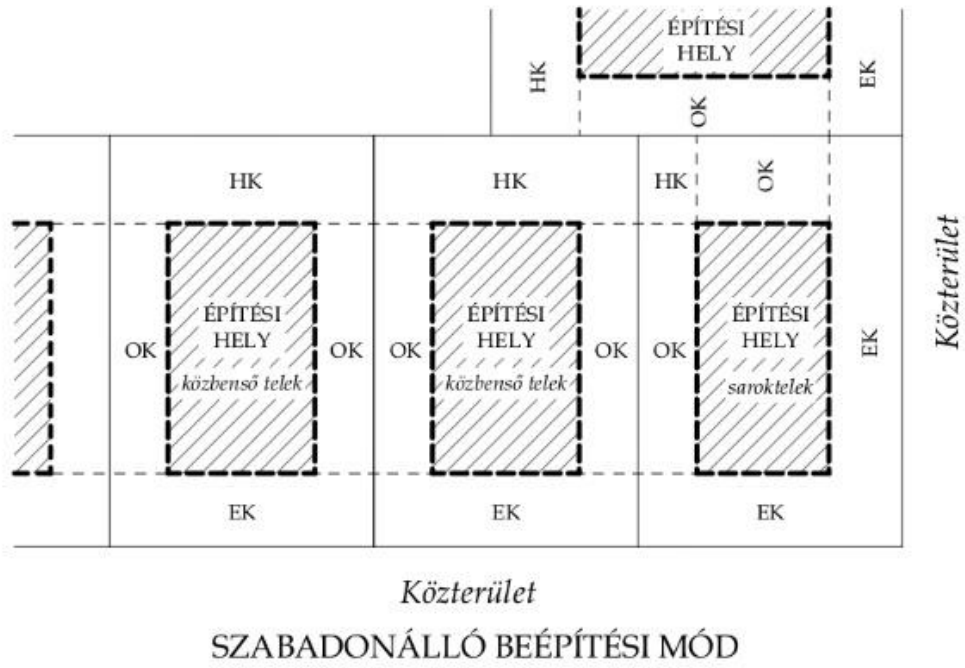
LEJTŐS TEREPEEN, LAPOSTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

6. ábra

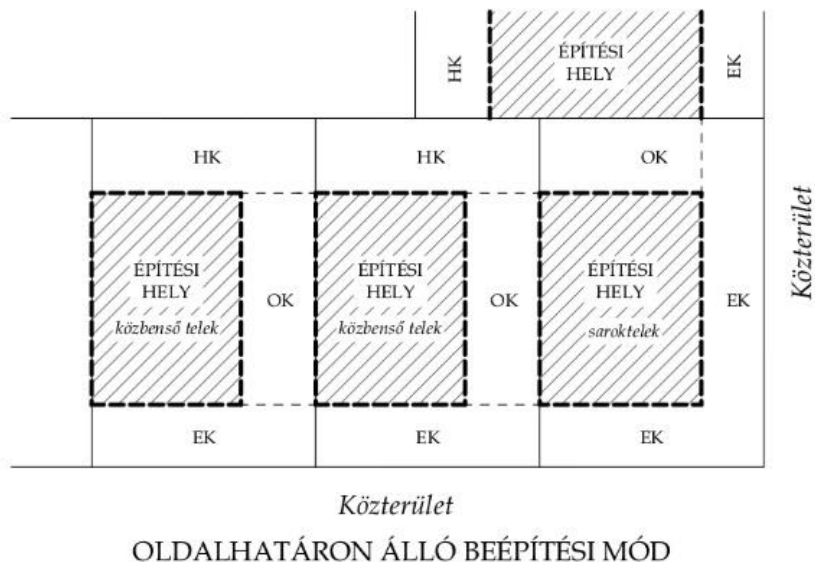


PÁRKÁNYMAGASSÁG 0,80 M-NÉL
MAGASABB ATTIKA ESETÉN

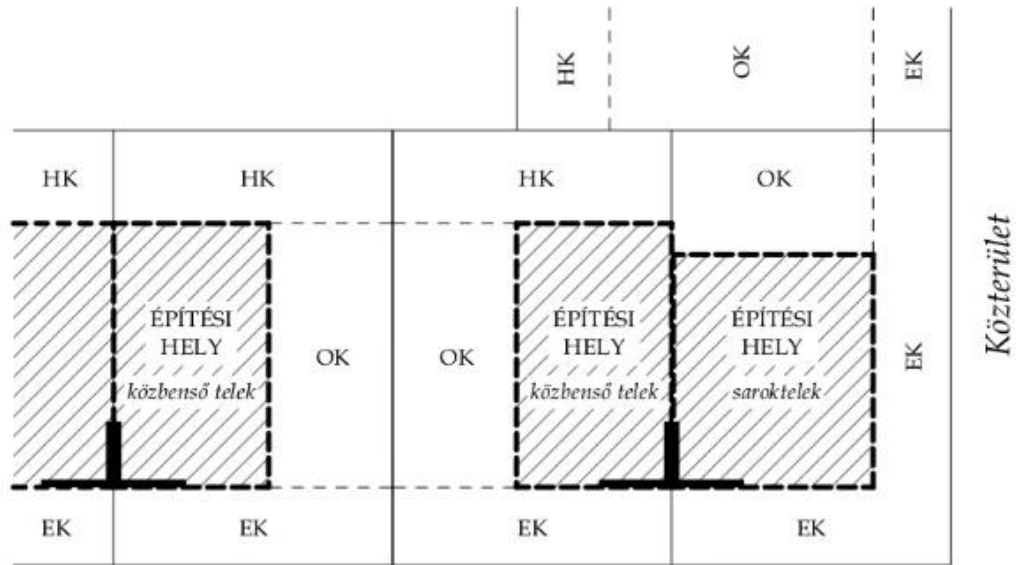
7. ábra



8. ábra

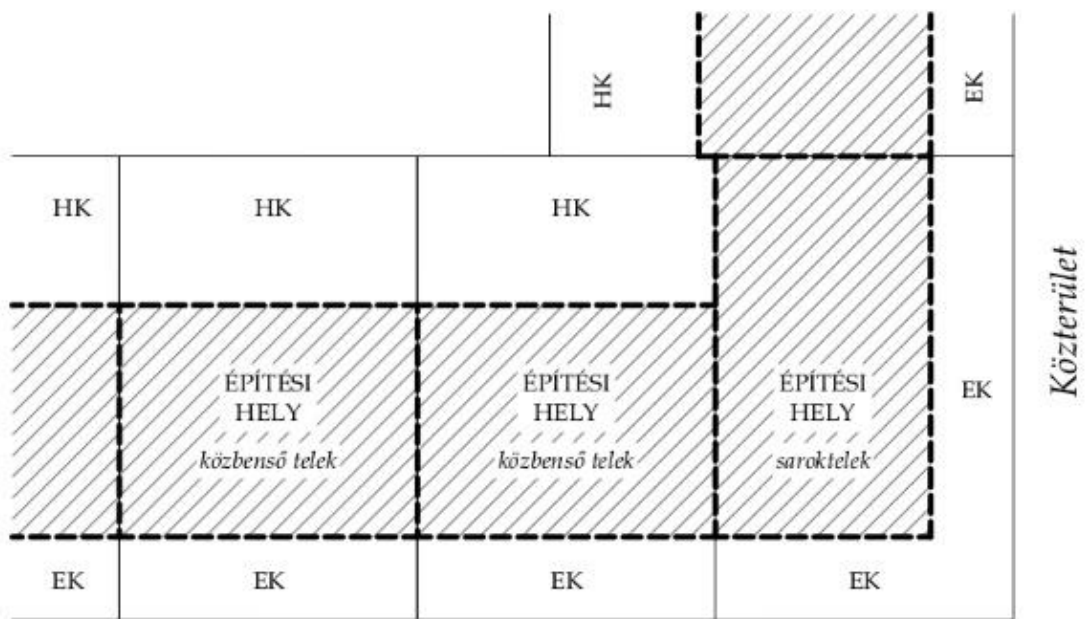


9. ábra



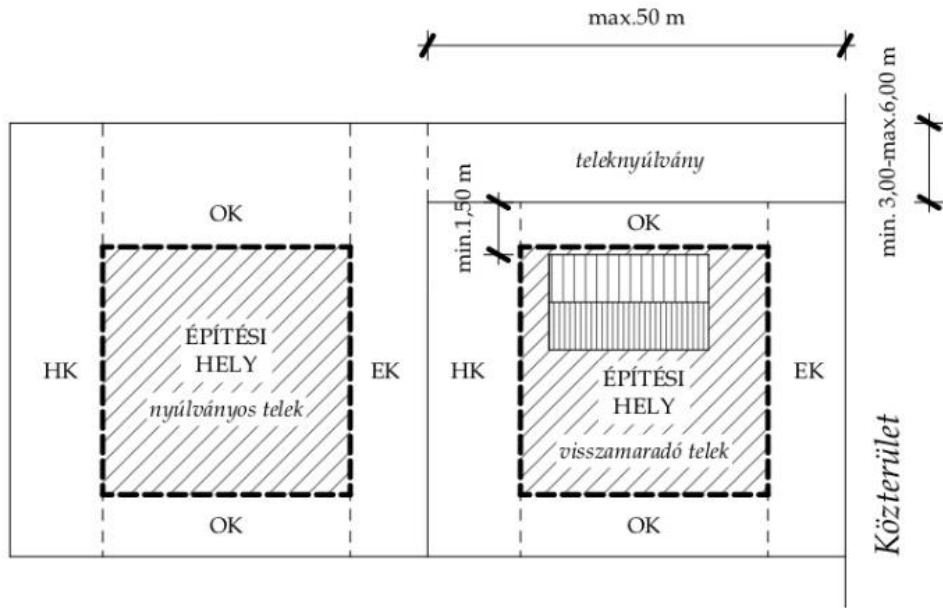
Közterület
IKRES BEÉPÍTÉSI MÓD

10. ábra



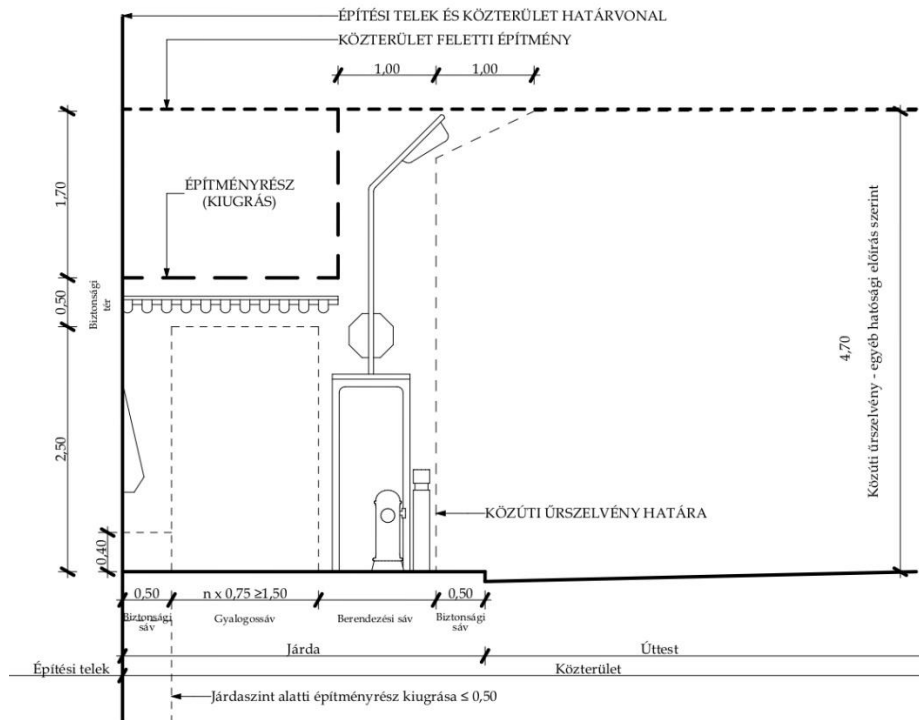
Közterület
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

11. ábra



NYÚLVÁNYOS TELEK

12. ábra



ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSE KÖZTERÜLETEN

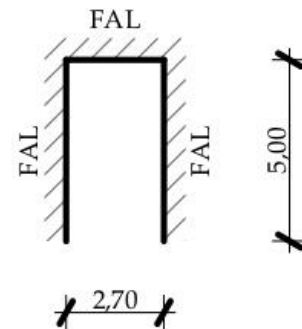
13. ábra

parkolási szög	Közlekedő folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00

90° esetén kétirányú forgalom is megengedett

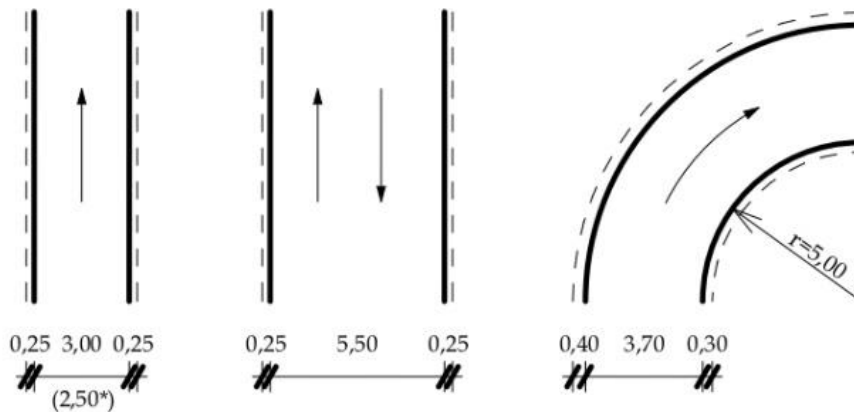
álláshely-szélesség (m)

fal mellett, 90° esetén: 2,70 2,80 2,90



ÁLLÁSHELYEK ÉS KÖZLEKEDŐ FOLYOSÓIK

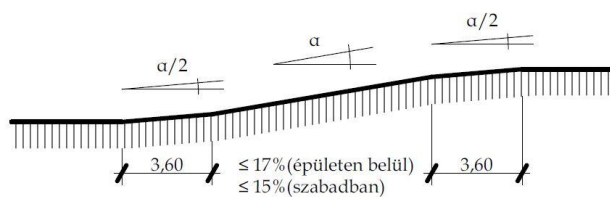
14. ábra



*Rövid, legfeljebb 15 m hosszú útszakaszon.

ÁLLÁSHELYEKHEZ VEZETŐ KÖZLEKEDÉSI ÚT EGYENES ÉS ÍVES SZAKASZAI (RENDSZERES GYALOGOS FORGALOM NÉLKÜL)

15. ábra



ÁLLÁSHELYEKHEZ VEZETŐ LEJTŐ

3. melléklet aKorm. rendelethez			
Az egyéb felületek beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe			
1. Az egybefüggő, legalább 10 m ² -t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe			
	A	B	C
1.	Az épített szerkezet feletti ültetőközeg rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
2.	11,9 cm és annál vékonyabb ültetőközeg	extenzív zöldtető	20%
3.	12-20,9 cm ültetőközeg	magas fajgazdagságú extenzív zöldtető; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	25 %
4.	21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	30%
5.	21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	35%
6.	41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	40%
7.	41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	45%
8.	61-80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	55 %
9.	61-80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	60 %
10.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető, közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	75%
11.	81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	80% valahol benne van a 100%
2. További, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek			

	A	B	
1.	Az egyéb felület jellege	Az egyéb felületek zöldfelületként beszámítható része	
2.	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%	
3.	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%	
4.	Műanyag gyeprács	30%	
5.	Üvegház és fóliasátor	30%	
<i>4. melléklet aKorm. rendelethez</i>			
A szükséges személygépkocsi és autóbusz várakozóhelyek számának megállapítása			
I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:			
1. minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után,			
2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének			
2.1 1–100 m ² -éig minden megkezdett 15 m ² ,			
2.2. 101-5000 m ² -éig minden megkezdett 30 m ²			
2.3. 5001 m ² -étől minden megkezdett 45 m ²			
nettó alapterülete után,			
3. a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet			
3.1. árusítóterének 1–400 m ² -éig minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után,			
3.2. árusítóterének 401-5000 m ² -éig minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után,			
3.3. árusítóterének 5001 m ² -étől minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után,			
3.4. ha az adottságok szükségessé teszik, a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki,			
3.5. árusítóterének bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a 3.1-3.4. pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell, kivéve, ha a bővítésre, átalakításra, rendeltetismódosításra kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezése, üzemeltetése érdekében kerül sor,			
3.6. meglévő építmények esetén a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata			

<p>visszaváltó berendezés elhelyezését és üzemeltetését az üzlet parkolójában biztosító konténer által elvont parkolóhelyeknél a parkolóhely pótlása nem szükséges,</p>	
<p>4. szállás jellegű</p>	
<p>4.1. önálló rendeltetési egység minden vendégszoba, apartman után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,</p>	
<p>4.2. kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után,</p>	
<p>4.3. hajléktalanszálló minden megkezdett 200 m² nettó alapterülete után,</p>	
<p>5. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után - ide értve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével -,</p>	
<p>6. bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,</p>	
<p>7. felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,</p>	
<p>8. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb. – minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,</p>	
<p>9. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett 250 m²-e után,</p>	
<p>10. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,</p>	
<p>11. iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,</p>	

12. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után,	
13. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után,	
14. ipari, üzemi önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után,	
15. raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m ² -e után,	
16. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek	
16.1. vasúti állomásegységhez, távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egységhez – egy településen több állomás esetében arányosan elosztva –:	
16.1.1. 30000 fő lakosig vagy középállomásnál minden 1000 lakos,	
16.1.2. 30001–100000 fő lakosig vagy agglomerációs, kiemelt üdülőtérületi, gyógyhelyi középállomásnál minden 1500 lakos,	
16.1.3. 100001 fő lakos fölött vagy csomóponti állomásnál, megállóhelynél minden 2500 lakos	
után;	
16.2. kisvasúti állomás esetén egyedi vizsgálat alapján;	
16.3. hajóállomás esetén:	
16.3.1. 30 000 fő lakosig egyedi vizsgálat alapján,	
16.3.2. 30 000–100 000 fő lakosig 10–20 db,	
16.3.3. 100 000 fő lakos fölött 20–30 db;	
16.4. helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R);	
16.5. repülőtér esetén egyedi vizsgálat alapján.	
II. Autóbusz-várakozóhelyet kell biztosítani	
1. minden olyan építményhez, ahol rendszeres autóbusz-forgalom várható, 200 látogatónként, vásárlónként, férőhelyenként 1db-ot;	
2. hajóállomásokhoz	
2.1. 30 000 fő lakosig 1 db-ot,	
2.2. 30 000–100 000 fő lakosig 2 db-ot,	
2.3. 100 000 fő lakos fölött 4 db-ot.	
3. Az 1. és 2. pont szerinti építmények főbejáratánál legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét.	
5. melléklet a Korm. rendelethez	
A személygépjármű várakozóhelyek méretei	
1. Személygépjármű tároló és várakozóhely álláshely méretezése során - vízszintes befoglaló méretű gépjármű esetén - a figyelembe	

vett gépjármű mérete nem lehet kevesebb $4,8 \times 1,8$ m nagyságnál.	
2. Határolófal esetén legalább 0,5 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.	
3. Mozgáskorlátozott várakozóhelyek legkisebb álláshely mérete: $5,2 \times 3,6$ m.	
4. Kisméretű gépjárművek számára - a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban - az álláshelyek legfeljebb 20%-ának mértékéig az álláshely $4,1 \times 2,2$ méterre csökkenthető.	
5. A személygépjárművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell.	
6. Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.	
7. A 2. melléklet 10. ábrához kapcsolódóan a félesésű szakaszok helyett 20 m sugarú lekerekítés is lehet. Négy álláshelyig megengedett a 20% lejtés. A lejtés ívben, a közlekedési sáv közepén legfeljebb 15%, a keresztirányú lejtés 3–5% lehet. Időjárásnak kitett helyen a lejtés legfeljebb 10% vagy gondoskodni kell a jegesedés elleni védelemről.	
<i>6. melléklet a Korm. rendelethez</i>	
Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek együttes számának megállapítása	biztos, hogy a motorkerékpár és kerékpár együtt kezelendő???

	A	B
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 10 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és tanterem 20 m ² alapterülete után 1 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 20 m ² alapterülete után 1 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 2 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 10 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 2 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 2 db

13.	Ipari, üzemi egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után 2 db
15.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
16.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

7. melléklet a Korm. rendelethez

A szellőzőkürtő vagy a gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete

Ha a kürtő szerkezete	Ha a helyiség légtérfogata legfeljebb	
	10 m ³	20 m ³
sima belső felületű kör keresztmetszetű	113 cm ² (Ø > 120)	314 cm ² (Ø > 200)
sima belső felületű négyszög keresztmetszetű	144 cm ²	324 cm ²
falazott szerkezetű	196 cm ²	400 cm ²

Tárgy: Kormányrendelet előzetes szakmai véleményezés - TÉKA

Feladó: Gombos Márk <mark.gombos@ekm.gov.hu>

Dátum: 2024.07.24. 16:45

Címzett: "elnok@mek.hu" <elnok@mek.hu>, "elnok@mmk.hu" <elnok@mmk.hu>, "fotitkar@mek.hu" <fotitkar@mek.hu>, Rátkai Gábor dr. <fotitkar@mmk.hu>

CC: Tóth Antal Máté <mate.antal.toth@ekm.gov.hu>, Lánszki Regő <rego.lanszki@ekm.gov.hu>, "Schattmann Ferenc dr." <ferenc.schattmann@ekm.gov.hu>, Puskásné Németh Edit <edit.puskas@ekm.gov.hu>, Sógor Csaba <csaba.sogor@ekm.gov.hu>

EPAT/5770/2024/ÉPIGFO

Tisztelt Elnök Úr!

Elkészítettük a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet (TÉKA) tervezetét, melyet levelemhez mellékelten megküldök. Egyben köszönöm a normaszöveg összeállításához tett korábbi észrevételeiket.

Kérem, hogy a TÉKA tervezetében foglaltakra vonatkozó véleményét és javaslatait juttassa el 2024. augusztus 2. napjáig elektronikus formában részemre, és másolatban Puskásné Németh Edit: edit.puskas@ekm.gov.hu; dr. Schattmann Ferenc: ferenc.schattmann@ekm.gov.hu főosztályvezetők részére.

Tájékoztatom Elnök Urat, hogy a rendeletervezetet a területi kamaráknak és a tagozatoknak külön nem küldöm el. Kérem, hogy a szervezeten belüli és a területi kamarákkal való véleményezést szükség esetén saját hatáskörben bonyolítsák le.

Jelen véleményezés előzetes szakmai egyeztetésnek minősül. A csatolt dokumentum szakmai javaslat, amely a Kormány és az ÉKM hivatalos álláspontját nem tükrözi.

Segítő együttműködésüket előre is köszönöm.

Tisztelettel:

Gombos Márk

helyettes államtitkár

Építési és Közlekedési Minisztérium

Területi Tervezésért és Építésügyi Igazgatásért

Felelős Helyettes Államtitkárság

1055 Budapest, Bihari János u. 5.

Tel: +36 70 384 8958

E-mail: mark.gombos@ekm.gov.hu

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of or reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other than the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.

— Mellékletek: —

TÉKA, előzetes véleményezés.docx

1,3 MB