

## JOGSZABÁLYI VÁLTOZÁSOK

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

## OTÉK helyett TÉKA (2025.01.01.-től)

### A rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek:

- Területhasználat
- Építmény elhelyezése
- Telekalakítás
- Építés alapjául szolgáló terv készítése
- Építmény, **tájépítészeti alkotás** építése, átalakítása, bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása, elmozdítása, lebontása
- Építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetésének megváltoztatása
- Rendeltetési egységek számának megváltoztatása
- Műemlék alatt csak a nemzeti emlékek minősülő műemléki értéket kell érteni

## Településrendezési alapelvek és építési alapkövetelmények

- a település és a táj szerves kapcsolatban legyen,
- a táj karakterének védelme
- az építmény, tájépítészeti alkotás környezetbe illeszkedő elhelyezése
- a település ökológiai rendszerének védelme
- a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzése
- az építészeti minőség javítása
- az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának, rálátásának védelme
- a telekről feltáruló kilátás védelme (az érintett telekszabályos beépíthetőségének mértékéig)
- a környezettudatosság és fenntarthatóság érvényesítése
- az építésgazdasági és a körforgásos gazdasági szempontok figyelembevétele

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége

### ➤ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS - HÉSZ kidolgozása során

#### ▪ Általános eltérés

- TÉKA felhatalmazása alapján - pl.: „... ha a HÉSZ másként rendelkezik, v. HÉSZ határozza meg, annak hiányában...”

#### ▪ Állami főépítési eltérés

- Kizárólag akkor, ha az **állami főépítész** az eltérési igényhez **a záró szakmai véleményében hozzájárul**

Helyi építési szabályzat  
véleményezési eljárása  
keretében

### ➤ HATÓSÁGI ELJÁRÁS SORÁN

#### ▪ Egyedi eltérés

- TÉKA és HÉSZ beépítési határértéktől
- Gépjármű- és kerékpár elhelyezés szabályától

az építési engedély,  
egyszerű bejelentés, vagy  
örökségvédelmi  
engedélyezési eljárás során

➤ **Megszűnik a 312/2012.(XI.8.) Kr. VII. fejezet OTÉK-tól való eltérés engedélyezési eljárása !**

## TÉKA felhatalmazása alapján a HÉSZ határozza meg – **nem eltérés**

### **A HÉSZ határozza meg...** TÉKA szabályozás nincs

- **Szabályozási vonalat**
- **Építési helyet** terepszint alatti építési helyet
- **Építési vonalat**
- **Épületköz** terepszint alatti beépíthetőségét
- **Sajátos** településrendezési és **építési követelmények, telekalakítási** szabályokat
- **Többszintű területhasználatot** (max. 2 szint)
- **Szabályozási tartalékterületet** – távlati általános használattal
- **Közműellátás mértékét**
- Beépítési magasságnál: a **45 fokos sík fölé nyúlás településképi követelményét** – **de max. 3 m**
- Megengedett **szintszámot, utcai párkánymagasság vonalát** és utcai **légtérarányt**

## TÉKA felhatalmazása alapján a HÉSZ határozza meg – **nem eltérés**

### ***A HÉSZ határozza meg...*** TÉKA szabályozás nincs

- **Rendeltetés feltételhez kötését**
- **Állattartó** építmények elhelyezésének
- Egyéb **védelmi- vagy korlátozó területet** jelölhet ki
- **Állattartó** építmények elhelyezését
- **Kerítés kötelező** létesítését
- **Támfal** létesítését
- **Rézsű létesítés** szabályait

## TÉKA felhatalmazása alapján a HÉSZ határozza meg – **nem eltérés**

### **A HÉSZ határozza meg...** TÉKA szabályozás nincs

- A **kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó** rendeltetésű építmények, valamint a gépjárművel vontatott vagy az önjáró járművek **közterületen** történő **elhelyezését**
- A **mélygarázsok terepszint alatti összekötését** szomszédos telkeken
- Idegenforgalmi és központi szerepéből adódó **személygépjármű- és autóbusz-parkolóhelyeket**
- Telken a **vízvisszatartás módjáról** rendelkezhet
- **Háztartási hulladék** elszállítását megelőző **tárolásról**

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége a HÉSZ-ben – **Általános eltérés**

**A TÉKÁ-tól eltérően:** a HÉSZ állapítja meg..., határozza meg..., kivéve ha a HÉSZ másként...stb.

- TÉKA szerinti **beépítési határértékeknél (1. mell.) szigorúbb követelményeket**
  - telek megengedett legnagyobb **beépítettsége**
  - megengedett legnagyobb **párkánymagasság**
  - legkisebb **zöldfelület**
- **Terepszint alatti és feletti beépítettség** megengedett mértékének **egymástól eltérő értékét**
- A **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értékét
- Az épületben elhelyezhető **rendeltetések számát**
- Épület megengedett **legmagasabb pontját** – (annak **hiányában** az a **párkányvonal + 7,0m**)



## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége a HÉSZ-ben – **Általános eltérés**

***A TÉKÁ-tól eltérően: a HÉSZ állapítja meg..., határozza meg..., kivéve ha a HÉSZ másként...stb.***

- **Kizárt rendeltetést**
- **Melléképítmény kizárását**
- **Rendeltetés önálló épületben való elhelyezését**
- **Településközponti** vegyes területen, lakóépületben **szállás** jellegű rendeltetés elhelyezhetőségét
- **Hétfélig házas** üdülőterületen sportrendeltetésű építmények elhelyezését
- Egyes **közlekedési területen** kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület elhelyezését
- **A magánutak szélességét**

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége a HÉSZ-ben – **Általános eltérés**

***A TÉKÁ-tól eltérően: a HÉSZ állapítja meg..., határozza meg..., kivéve ha a HÉSZ másként...stb.***

- **Mezőgazdasági területen a HÉSZ eltérően szabályozhatja**
  - az épület elhelyezést
  - rendeltetések körét szigoríthatja
  - kertes és általános mezőgazdasági területen lakóépület elhelyezését
  - mezőgazdasági birtoktest **kialakíthatóságát**
  
- **Barnamezős területekre a HÉSZ eltérően szabályozhatja**
  - a **beépítési határértékekre megengedőbb** követelményeket
  - a 100% beépítési mértéket szigoríthatja
  - többletrendeltetést lehetővé tehet

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége a HÉSZ-ben – **Általános eltérés**

***A TÉKÁ-tól eltérően: a HÉSZ állapítja meg..., határozza meg..., kivéve ha a HÉSZ másként...stb.***

- **Építési hely, elő-, oldal-, hátsókert tekintetében**
  - oldalhatáron álló beépítési mód –
  - épület elhelyezése az építési határvonaltól az oldalhatárnál
  - zárt sorú beépítési mód - épülethézag létesítése
  - előkert, oldalkert hátsókert – hiányában TÉKA szabály
- **Telekalakítás**
  - nyúlványos telek kialakítását megengedheti – kivéve új beépítésre szánt területen
- **A telek fásítottságának mértékét szigoríthatja**
- **Közterületen, közterület alatt fölött építmény, építményrész elhelyezését**

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége a HÉSZ-ben – **Általános eltérés**

***A TÉKÁ-tól eltérően: a HÉSZ állapítja meg..., határozza meg..., kivéve ha a HÉSZ másként...stb.***

- **parkolók telken kívüli** biztosítását megengedheti
- **4. melléklet** 3. pont kereskedelmi rendeltetésnél gépjármű várakozóhelyek számát **szigoríthatja**
- **árurakodó** helyek kialakítását előírhatja
- szálláshely szolgáltatásként **lakókocsi, lakóautó**, kerékkal rendelkező mobilház és sátor **elhelyezés** szabályait meghatározhatja
- a **kerítés kialakításának módját** meghatározhatja - kivéve tömör kerítés magassága – helyi adottságok figyelembevételével
- a **csapadékvíz visszatartásának** módjáról és mértékéről

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége – a HÉSZ-ben

### Állami főépítészti eltérés – hozzájárulás a záró szakmai véleményben

- **különleges beépítésre nem szánt terület** esetén a megengedett beépítettség felső határától (10%) való eltérés – kivéve Balaton üdülőkörzet
- **beépítési határértékeknél megengedőbb** követelmények
- a TÉKA-ban nem szereplő „**többletrendeltetés**” elhelyezhetősége
- egyéb **beépítési mód** megállapítása
- az oldalkert szélességének kialakult állapot esetén való meghatározása
- építési határvonalon kívülre eső épületrész elhelyezhetősége
- 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 lehet-e
- a TÉKA személygépjármű és kerékpár, motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásaitól – a napi fogyasztási cikket árusító üzletekre vonatkozó szabályok kivételével – való eltérés

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége – a HÉSZ-ben

### Állami főépítészeti eltérés – hozzájárulás a záró szakmai véleményben

- **Kisvárosias** lakóterületen
  - Telekmérethez kötött **rendeltetési egység számától**
- **Kertvárosias** lakóterületen
  - A kialakítható **minimális (600 m<sup>2</sup>) telekmérettől**
  - Telkenkénti **2 rendeltetési egység és 2 melléképület** számától
- **Falusias** lakóterületen
  - A kialakítható **minimális (900 m<sup>2</sup>) telekmérettől**
  - Telekmérethez kötött **rendeltetési egység számától**
- **Településközponti** területen
  - Új **kereskedelmi épület bruttó alapterületétől (5000 m<sup>2</sup>)**
- **Intézményi** vegyes területen
  - Új **kereskedelmi épület bruttó alapterületétől (2000 m<sup>2</sup>)**
- **Hétfégyi házas** üdülőterületen
  - A kialakítható **minimális (600 m<sup>2</sup>) telekmérettől**

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége – a HÉSZ-ben

### Állami főépítészti eltérés – hozzájárulás a záró szakmai véleményben

- **Különleges beépítésre nem szánt területen**
  - **beépítettség** mértéke **megengedőbb** mértéke
  - minimális **zöldfelület** **megengedőbb** mértéke
- Helyi sajátosságoknak megfelelő **egyéb beépítési mód** megállapítása
- **Oldalhatáron álló** beépítési módban – **oldalkert legkisebb szélessége** kialakult állapot szerint
- **Építési határvonalon kívülre** eső épületrész TÉKÁ-tól eltérő szabálya
- **pinceszintjén és alagsori szintjén** a telek oldalhatárán lévő **falában nyílás, nyílászáró létesítése**
- **TÉKA 4.-5. mellékletben** meghatározott **gépjármű, kerékpár és motorkerékpár** várakozóhelyek számától való eltérés

## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége – Egyedi eltérés – hatósági eljárásban

### ▪ Esetkörök:

- az építési telekre és a telekre jellemző **domborzati adottság**
- az építési teleknek és a teleknek a **közterülettel való kapcsolata**
- az építési telken található, meglévő **fás szárú növények védelme**
- az építési telken elhelyezendő épületek **kedvezőbb településképi illeszkedése**
- az épület **energiahatékonyságának növelése**
- a **gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében** az 59. § (6) bekezdése szerinti feltétel (akár 100% is lehet az eltérés mértéke)

indokolja

### ▪ Mértéke:

- **terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség** megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb **5%-kal**
- **beépítési magasság** legnagyobb mértékénél **legfeljebb 1 méterrel**
- **zöldfelület** megengedett **legkisebb mértékénél legfeljebb 5%-kal**
- **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb **0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** értékkel

lehet nagyobb



## TÉKA előírásaitól való eltérés lehetősége – Egyedi eltérés – hatósági eljárásban

- **Ki dönt róla?**
  - OÉT
  - Területi tervtanács vagy
  - Állami főépítész
- A döntés során **vétójoga** van
  - az építési beruházás fekvése szerinti **önkormányzati főépítésznek**, ha írásban adott véleményt
  - az **országos főépítésznek** (véleményét a területi tervtanács ill. az állami főépítész megkeresése alapján adja meg)
- **Fékek:**
  - Az 5 paraméterből **egyszerre max. 2-től lehet eltérést kérni**
  - A döntésre jogosult előírhatja **kompenzációként más határérték csökkentését/növelését**
- Kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

## Fogalmak – változások

- A **fogalmak a TÉKA 5.§ -ába** kerültek, külön mellékletet nem képeznek.
- Többségében az **OTÉK-ból vannak átvéve**
- Egyes korábbi OTÉK fogalom **átfogalmazásra került – tartalmi változás nélkül**
- Más korábbi OTÉK fogalom egyes **jellemzői, vagy felsorolása kibővítésre, vagy törlésre** kerültek
- **Új fogalmak** is meghatározásra kerültek.
- Egyes korábbi OTÉK fogalmak a **Méptv.-be épültek** be.

## Fogalmak – változások

### A tetőzetek fogalma a hajlásszög/lejtés tekintetében változott

- 85. *lapostető*: olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 5 fok;
- 2. *alacsony hajlásszögű tető*: olyan tető, amelynek a hajlásszöge az 5 fok szöget meghaladja és hajlásszöge a 25 fok szöget nem éri el;
- 91. *magastető*: olyan tető, amelynek hajlásszöge 25 fok vagy azt meghaladó mértékű; (OTÉK 1.mell. 84. átfogalmazva)
  
- A korábbi főépítmény fogalom helyébe a **főépület** került és kiegészült a fogalmi rend a **melléképület** fogalommal
- Meghatározásra került a **gépjárműtároló, mélygarázs** fogalma
- A **magánút** fogalmával kiegészült a szabályozás

## Fogalmak – változások

- A **telek beépített területe pontosításra** és kiegészítésre került
- Önálló fogalom lett a telek **beépített területe terepszint alatt**
- A **beépítési magasságnál** alkalmazott új fogalmak értelmezése került beiktatásra
- Változott az **épület legmagasabb pontjának szabálya**
  
- **Új fogalom** a zöldfelületek figyelembevételénél
  - a **teljes értékű zöldfelület**
  - a telek zöldfelületébe **beszámítható egyéb felület**
  - a **zöldtető, zöldfal**
  - Meghatározásra került az **egy-, két- és háromszintes növényállomány**
  - A kis-, közepes- és nagyméretű **lombkorona és örökzöld**

## Alapelvek

- közterületek és közterületnek nem minősülő területek
- **azonos adottságú telkeket** azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg
- építési övezeten, övezeten belül egyes építési telkekre, telkekre – azok jellemző domborzati adottsága, kialakult állapota vagy közterülettel való sajátos kapcsolata alapján – **a helyi építési szabályzatban meghatározhatóak sajátos településrendezési és építési követelmények, valamint telekalakítási szabályok**
- 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
  - DE
  - ezek egymás használatát nem korlátozhatják és nem lehetetleníthetik el
  - ÉS
  - építési tevékenységet végezni, valamint telket alakítani az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírások betartásával lehet

## Új beépítésre szánt terület kijelölése – Trtv + Méptv figyelembevételével

- **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**
  - ökológiai hálózat **magterületének** övezetében KIVÉVE Trtv. 25.§ (2) bek. a)
  - ökológiai hálózat ökológiai **folyosójának** övezetében KIVÉVE Trtv. 25.§ (2) bek. a)
  - **kiváló termőhelyi** adottságú szántók övezetében KIVÉVE Trtv. 28.§ (1) bek.
  - **tájképvédelmi** szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén (Trtv. 81.§ (2) bek. a) pont)
- **Trtv. 37.-40.§ betartása mellett**
- **Z, Mg, E övezetből** új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet,
  - KIVÉVE ha legalább **az új kijelöléssel azonos mértékű, azonos biológiai aktivitás értékű zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület kerül csereterületként kijelölésre + az új beépítésre szánt területnövekmény 25%-ának megfelelő zöldterület vagy erdőterület kerül kijelölésre.**
  - Ha csereterületként zöldterület kerül kijelölésre, annak **alkalmasnak** kell lennie a TÉKA-ban meghatározott **közkerti vagy közparki** funkció ellátására (Méptv- 7.§ (2) bek.)
- + **Méptv 8.§** előírásai és alapelvei betartandók !

## Új beépítésre szánt terület kijelölése - TÉKA (13.§)

- **Új zöldterületet vagy erdőterületet kijelölésekor**
  - nagysága **min. 300 m<sup>2</sup>**
  - az új beépítésre szánt területhatárától a legtávolabbi pontja **max.1000 m-re** lehet
- **Az új közúti közlekedési területnél** kétoldali zöldsáv és legalább az egy oldali fasor
- **Új lakóterület** csak akkor jelölhető ki,
  - ha az önkormányzat indító döntéssel megállapítja
    - a lakóterületek vizsgálatát követően, hogy a lakóterületi fejlesztési igény csak új lakóterület kijelölésével biztosítható
    - az úthálózati elemek keresztmetszeti kapacitása nem merül ki
  - az önkormányzat vagy a TRSZ-ben a fejlesztő vállalja, hogy
    - min. 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterületen belül legalább egy játszótér kialakítását
    - legalább 500 lakórendeltetés esetén az új lakóterületen belül legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását

## Új beépítésre szánt terület kijelölése - TÉKA (13.§)

- a jogszabályi megfelelést a **HÉSZ módosítás alátámasztó javaslatában** be kell mutatni
- a **feltételek megvalósulását** biztosítani kell
  
- **NEM KELL ALKALMAZNI**  
az új beépítésre szánt területi kijelöléssel kapcsolatos előírásokat
  - a közlekedési rendeltetésű **közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés,**
  - a **térképi pontosítás** miatti átsorolás,
  - a **vonalas kötőtpályás** közösségi közlekedés területének módosítása,
  - a **kialakult állapotnak** megfelelő területhasználatot biztosító **telekhatár-rendezés,** valamint
  - a **szabályozási vonal megszűnése** miatti építési övezeti kijelölés esetén



## Beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek

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.
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,
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.

- egyéb általános használat csak a Balaton vízparti területein a **Vízparti Terv** szerint
- **Fővárosi rendezési szabályzat** helyi adottságok szerint tovább bonthatja

## Beépítésre szánt területek normaszöveg struktúrája

### ➤ **TÉKA előírások felépítése:**

- Területhasználat általános jellemzői
- Elhelyezhető rendeltetések
- Új kiskereskedelmi épület max. bruttó alapterülete
- Kialakítható minimális telekméret
- Elhelyezhető rendeltetési egységek száma
- Tiltott rendeltetések
- Lakóépületre, lakásokra vonatkozó szabályok önállóan is megjelennek

## Beépítésre szánt területek - Ln – nagyvárosias lakóterület (15.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés** – a lakó főrendeltetésen kívül – **épületen belül vagy ha a HÉSZ engedi, akkor önálló épületben:**
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - vendéglátó,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű, ~~munkásszállás~~
  - igazgatási, iroda és
  - sport
- **új** kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m<sup>2</sup>-t.
- **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok**

## Beépítésre szánt területek - Lk – Kisvárosias lakóterület (16.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés** – a lakó főrendeltetésen kívül – **épületen belül vagy ha a HÉSZ engedi, akkor önálló épületben:**
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - vendéglátó,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű,
  - igazgatási, iroda és
  - sport
- új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m<sup>2</sup>-t.
- **rendeltetési egységek száma** (KIVÉVE HÉSZ-ben állami főépítészeti eltéréssel):
  - telekméret < 600 m<sup>2</sup> → 1 db/75m<sup>2</sup> telekterület után
  - telekméret > 600 m<sup>2</sup> → 1 db/50m<sup>2</sup> telekterület után
- **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok:**

## Beépítésre szánt területek - Lke – Kertvárosias terület (17.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés** – a lakó főrendeltetésen kívül – **épületen belül vagy ha a HÉSZ engedi, akkor önálló épületben:**
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
    - **vendéglátó,**
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális,
  - szállás jellegű,
  - sport
- új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a **400 m<sup>2</sup>-t.**
- kialakítható **minimális telekméret: 600m<sup>2</sup>**
- **rendeltetési egységek száma** (KIVÉVE HÉSZ-ben állami főépítészeti eltéréssel):  
max. 2db + max 2db melléképület
- **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok**

## Beépítésre szánt területek - Lf - Falusias lakóterület (18.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés** – a lakó főrendeltetésen kívül – **önállóan vagy egyesesen**:
  - mező- és erdőgazdaság
  - a lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági célú
  - **a helyi lakosság ellátását szolgáló** kereskedelmi, szolgáltató,
  - **vendéglátó,**
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - szállás jellegű,
  - igazgatási, iroda
  - sport
- új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a **400 m<sup>2</sup>-t**
- kialakítható **minimális telekméret: 900m<sup>2</sup>** (KIVÉVE HÉSZ-ben állami főépítészeti eltéréssel)
- **rendeltetési egységek száma** (KIVÉVE HÉSZ-ben állami főépítészeti eltéréssel): max. 2db
- **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok.**

## Beépítésre szánt területek - Vt (19.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen:**
  - lakó
  - igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - **vendéglátó,**
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - szállás jellegű, **diákszállás, munkásszállás**
  - sport
  - **nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
- új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a **5000 m<sup>2</sup>-t.** (KIVÉVE HÉSZ-ben állami főépítészeti eltéréssel)
- Lakóépületben szállás jellegű rendeltetés a HÉSZ szerint lehet vagy nem lehet
- **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok**

## Beépítésre szánt területek - Vi - Intézményi vegyes terület (20.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen:**
  - igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - vendéglátó,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás
  - sport
  - nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
  - parkolóház
- új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a **2000 m<sup>2</sup>-t.** (vagy HÉSZ szerint állami főépítészeti eltéréssel)
- Az épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az **50 %**. (HÉSZ határozhatta meg eddig az arányt)
- meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok



## Beépítésre szánt területek - Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (21.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen:**
  - a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár
  - b) iroda
  - c) a gazdasági területhez kapcsolódó diákszállás, munkásszállás
  - d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
  - e) **nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
  - f) **megújuló energiaforrás műtárgyai**  
~~a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási~~
- csak egy szolgálati lakás és csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül helyezhető el
- **nem helyezhető el:**
  - önálló lakóépület
  - védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény
  - lakóterületek határától számított 200 méteren belül hulladékgyűjtő udvar

## Beépítésre szánt területek - Gá - Általános gazdasági terület (22.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen:**
  - a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár
  - iroda
  - a gazdasági területhez kapcsolódó diákszállás, munkásszállás
  - a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási
  - a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
  - **nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
- **csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki**
- **nem helyezhető el:**
  - Önálló lakóépület
  - védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény
  - lakóterületek határától számított 200 méteren belül hulladékgyűjtő udvar

## Beépítésre szánt területek - Gip - Ipari gazdasági terület (23.§)

### ➤ **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen:**

- a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények
- iroda
- kereskedelmi, szolgáltató, raktár
- **kutatás-fejlesztés**
- **energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai**

### ➤ **nem helyezhető el:**

- önálló lakóépület
- szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki a gazdasági tevékenységi célú épületen belül sem

## Beépítésre szánt területek - Gipe - Egyéb ipari gazdasági terület (24.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen:**
  - a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari
  - településüzemeltetési építmények
  - energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai
  - iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, raktár
  - gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás
  - kutatás-fejlesztés
- csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és csak egy szolgálati és alakítható ki  
(~~a HÉSZ-szerint~~)
- **nem helyezhető el:**
  - önálló lakóépület

## Beépítésre szánt területek - Üöh - Üdülőházas üdülőterület (25.§)

- **Elhelyezhető rendeltetés önállóan vagy vegyesen a HÉSZ szerint:**
  - üdülő
  - **apartmanház**
  - kemping, **üdülőtábor**
  - a terület kiszolgálását biztosító iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, **szállásjellegű**
  - **vendéglátó,**
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - hitéleti,
  - sport
- üdülőépületben 1 db szolgálati lakás lehet, **ha az üdülőegységek száma > 12db**
- **új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t**
- **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok, többek közt**
  - új lakórendeltetés

## Beépítésre szánt területek - Ühh - Hétvégi házas üdülőterület (26.§)

### ➤ Elhelyezhető :

- 1 db üdülőépület / telek
- max. 2 üdülőegység / üdülőépület
- sport ha a HÉSZ engedi
- egyéb építmények, ha a HÉSZ engedi

➤ új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t.

➤ kialakítható **minimális telekméret: 600m<sup>2</sup>** (KIVÉVE HÉSZ-ben állami főépítészeti eltéréssel)

➤ **meghatározásra kerültek az el nem helyezhető rendeltetések, építmények, használatok, többek közt**

- új lakórendeltetés
- közösségi szórakoztató

## Beépítésre szánt területek - K - Különleges beépítésre szánt terület (27.§)

1. a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,
2. a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület,
3. a vásár, kiállítás és kongresszus területe,
4. az oktatási központok területe,
5. az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
6. a nagykiterjedésű sportolási célú terület,
7. az **üdülőtábor, a táborhely és** a kemping területe,
8. a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
9. az állat- és növénykert területe,
10. a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,
11. a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
12. a hulladékkezelő, hulladéklerakó, **szennyvízkezelő-telep** területe,
13. a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint **a kikötő** és a repülőtér területe,
14. a temető területe,
15. a mezőgazdasági üzemi terület,
16. az egyéb, máshová nem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

## Beépítésre nem szánt területek - Köu, Kt – Közúti közlekedési területek (28.§)

### ➤ A közúti közlekedési terület

- az országos és a helyi közút,
  - a kerékpárút,
  - a közterületi gépjármű-várakozóhely (parkoló)
  - a járda és gyalogút (sétány),
  - a köztér, mindezek csomópontja,
  - a **csapadékvíz-elvezetési rendszer,**
  - **az átereszt,**
  - **a környezetvédelmi építmények,**
  - a közúti közlekedés,
  - a közmű és a
  - hírközlés építményei
- elhelyezésére szolgál

### ➤ Minimális út szélességek:

- gyorsforgalmi út (autópálya, autóút) esetén 60 m,
  - főút 40 m,
  - országos mellékút 30 m,
  - helyi gyűjtőút 22 m,
  - kiszolgálóút 12 m,
  - **mezőgazdasági út 6 m,**
  - kerékpárút 3 m,
  - gyalogút 3 m.
- **kiseb lehet, ha az irányelvek szerinti műszaki paraméterekkel biztonságosan kialakítható.**
- méretén belül biztosítandó: **a zöldfelület, a gyalogosközlekedés, a közműelhelyezés**

- **Gyorsforgalmi, főút, országos mellékút területen elhelyezhető közlekedést kiszolgáló épület, a területet igénybe vevők ellátására: iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület, max. egy szolgálati lakás.**



## Beépítésre nem szánt területek - K-Közl - Egyéb közlekedési terület (29.§)

### ➤ egyéb közlekedési terület

- kötöttpályás,
  - vízi és légi közlekedés,
  - **a kötélpálya,**
  - a közmű és a
  - hírközlés építményei
- elhelyezésére szolgál

### ➤ **magánút – HÉSZ-ben ide sorolható**

### ➤ **minimális szélessége:**

- kétvágányú vasút esetén 20 méter
- egyvágányú vasút esetén 10 méter

### ➤ **Elhelyezhető:**

- a közlekedést kiszolgáló épület,
- a területet igénybe vevők ellátását szolgáló
  - iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és
  - szállásjellegű épület

### ➤ **Nem helyezhető el**

- lakás – a szolgálati lakás kivételével

## Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek - Magánút (29.§ (4)-(13)bek.)

- A közforgalom előtt **elzárt** és a közforgalom előtt **el nem zárt** magánutakra is alkalmazni kell
- Csak **kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút** lehet
- **közúthoz vagy másik magánúthoz kell csatlakoznia**
- megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telek vagy telek más módon megközelíthető vagy kiszolgálható
- Bármely építési övezet, övezet területén kialakítható – kivéve közlekedési terület
- Kialakítandó **minimális szélességek** (HÉSZ eltérhet – általános eltéréssel):
  - kiszolgáló út 8 m
  - kerékpárút és gyalogút 3 m
- **a visszamaradó telkek mérete** a HÉSZ paramétereinek meg kell, hogy feleljen

## Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek - Magánút (29.§ (4)-(13)bek.)

### ➤ **Magánút további szabályai**

- A közforgalom előtt **el nem zárt magánút** által kiszolgált építési telket, telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, **mintha a magánút közterület lenne.**
- A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv **előkertnek** minősül (saroktelek, átmenőtelek is)
- **Épület nem helyezhető el**
- A közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni
- Ha a telek vagy építési telek feltárását biztosító magánút terepszint alatt kerül kialakításra, és a terepszint feletti terület közhasználat számára megnyitott, akkor a terepszint alatti út **közforgalom előtt elzárható magánút**

## Beépítésre nem szánt területek – Közmű – K-Közm (30.§), Hírközlési területek K-Hírk (31.§)

### **K-Közmű (30.§)**

- a közműellátás építményei
- ágazati jogszabályok betartásával

### **K-Hírközlés (31.§)**

- hírközlés építményei
- ágazati jogszabályok betartásával

## Beépítésre nem szánt területek - zöldterület Zkp és a közkert zöldterület, Zkk (32.§)

### Zkp

#### ➤ Elhelyezhető:

- a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény
- vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület

#### ➤ Teljes értékű zöldfelület – min. 70%

#### ➤ Zkp és Zkk további szabályai

- közterületről akadálymentesen megközelíthetőnek kell lennie, az általuk szolgált funkciónak **akadálymentesen használhatónak kell lennie**
- **lakás nem helyezhető el**
- **csak az arra kijelölt helyen lehet parkolni**
- **Nem kell közúti közlekedési területként jelölni** az épületek megközelítéséhez, a területükön elhelyezhető létesítmények parkolási igényének kielégítéséhez szükséges utakat és parkolókat, vagy az azokon keresztülvezető gyalogutakat, gyalog- és kerékpárutakat, valamint kerékpárutakat

### Zkk

#### ➤ Elhelyezhető:

- a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény

#### ➤ Teljes értékű zöldfelület – min. 60%

## Beépítésre nem szánt területek - Erdők (33.§)

### ➤ Általános használat szerint lehet

- védelmi célú erdőterület,
- rekreációs erdőterület vagy
- egyéb erdőterület.

### ➤ Ev - **védelmi** célú erdőterület

➤ **Beépítettség max. 0,5 %**

- az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti **védelmi rendeltetésű erdő**,
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló **védőerdő**,
- a természet védelméről szóló törvény szerinti **védett erdő**,
- a **területrendezési** és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló **védőerdő**

### ➤ Elhelyezhető:

- erdő- és vadgazdálkodási,
- természetvédelmi,
- **hitéleti** rendeltetésű épületet

## Beépítésre nem szánt területek - Ev, Erek, Ee - Erdőterületek (33.§)

### ➤ **E rek - Rekreációs erdőterület**

- a közjóléti célt szolgáló,
- pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdő
- Elhelyezhető:
  - erdő- és vadgazdálkodási,
  - rekreációs,
  - vendéglátás,
  - pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá
  - kulturális,
  - hitéleti
  - rendeltetésű épületet

➤ **Beépítettség max. 5 %**

### ➤ **E egyéb**

- **gazdasági** és honvédelmi rendeltetésű erdő
- a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdők
- a vízgazdálkodási célú erdők

➤ **Beépítettség max. 0,5 %**

## Beépítésre nem szánt területek - Mk, Má, Mtg - Mezőgazdasági területek (34.§)

### ➤ **Mk – kertes mezőgazdasági terület**

- kisüzemi vagy családi használatú telkek
- kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ág
- **Ha a HÉSZ megengedi, akkor lehet lakó épület (*eddig tiltott volt*), ha**
  - telekméret > 1ha
  - Lakóépület bruttó alapterülete max. 150 m<sup>2</sup>
  - Lakóépület max. 1 rendeltetési egység
  - a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított

### ➤ **Má – általános mezőgazdasági terület**

- árutermelő célt szolgáló telkek
- szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ág
- Ha a HÉSZ megengedi, akkor lehet ~~mezőgazdasággal összefüggő~~ lakó épület, ha
  - telekméret > 2 ha
  - Lakóépület bruttó alapterülete max. 150 m<sup>2</sup>
  - Lakóépület max. 1 rendeltetési egység
  - a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított



## Beépítésre nem szánt területek - Mk, Má, Mtg - Mezőgazdasági területek (34.§)

### ➤ Mtg – tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

- természetközeli használatú telkek
- nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág
- a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületek
- a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területek
- vízbázis külső védőterületébe sorolt területek
  
- Lakó rendeltetés nem helyezhető el.

~~A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.~~

## Beépítésre nem szánt területek - Mk, Má, Mtg - Mezőgazdasági területek (34.§)

➤ **A HÉSZ szigorúbb előírásokat is megállapíthat** az alábbiak tekintetében:

- Telekterület < 720m<sup>2</sup> – épületet nem szabad elhelyezni
- Telekterület 720m<sup>2</sup> – 1500m<sup>2</sup> között – mezőgazdasági művelés céljára 1 rendeltetési egység 1 ~~elsősorban tárolás céljára szolgáló~~ gazdasági épületben + 1 pince ~~legfeljebb 10% beépítettséggel~~,
- Telekterület > 1500m<sup>2</sup>
  - a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló
  - a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - hitéleti
  - nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

➤ Zártkerti művelés alól kivett telken építmény elhelyezése esetén beépítettség max. 10%

## Beépítésre nem szánt területek Mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont (35.§)

### ➤ Ha a HÉSZ másként nem rendelkezik :

- az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva ~~a 10%-os beépíthetőség~~ csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont) ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással
- a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet
- a birtokközpont telkének beépítettsége max. 45% (HÉSZ lehet szigorúbb)
- a birtokközponthoz tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ennek beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg
- a Mg területen általánosan elhelyezhető rendeltetések (34.§ (7) bek.) — ~~a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető~~
- a hatósági eljárást az állami főépítész folytatja le (190Kr. 7/A.§)
- Mtg területen nem alakítható ki.

## Beépítésre nem szánt területek Mk és Má övezetben - Tanya (36.§)

- Az alábbi feltételek **együttes teljesülése** esetén lehet:
  - Földrészlet területe 1500 m<sup>2</sup> – 10.000 m<sup>2</sup> közötti
  - növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos **terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást** végeznek
  - **van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely fentiekhez kapcsolódik**
  - **HÉSZ Szabályozásit tervben Má vagy Mk övezeten belül**
    - **tanyaterület övezetként vagy**
    - **önálló „tanya” szabályozási elemként feltünteteti**
  - Ingatlan-nyilvántartásba tanyaként be van jegyezve

DE

- A **Trtv. hatálybalépése előtt bejegyzett** tanyára fentiek **nem érvényesíthetők**

## Beépítésre nem szánt területek Mk és Má övezetben - Tanya (36.§)

### ➤ Általános szabályok:

- Beépítettség max. **30%**
- Párkánymagasság max. **4,5m**
- Lakórendeltetés száma max. **2 db**, az alábbiakkal együtt:
  - Lakó bruttó alapterülete  $\leq$  gazdasági épület bruttó alapterülete
  - telekméret  $< 2000\text{m}^2$  – a lakórendeltetés max. a beépíthetőség 45%-a
  - telekméret  $2001\text{ m}^2 - 6000\text{ m}^2$  között - a lakórendeltetés max. a beépíthetőség 35%-a
  - Telekméret  $> 6000\text{ m}^2$  - a lakórendeltetés max. a beépíthetőség 25%-a
  - Lakórendeltetés megvalósítása a gazdasági épülettel egyidejűleg
  - a tanya területe legalább 60 %-ának a fekvése szerinti Má vagy Mk területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban
- **vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető**
- **új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen**

## Beépítésre nem szánt területek - Vg - Vízgazdálkodási terület (37.§)

### ➤ **Vg övezet**

- a folyóvizek medre
- az állóvizek medre,
- az állandó víztartású árvízcsúcs-csökkentő tározók
- a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, és
- a közcélú nyílt csatornák medre

### ➤ **HÉSZ-ben kétszintű övezet is kijelölhető**, ha a nagyvízi meder területét vagy a közcélú nyílt csatornák parti sávját más célra is hasznosítják, de biztosítani kell

- a vízhasznosítás és vízkárelhárítás műszaki szempontrendszerének elsődlegességét
- a **beépítettség** legnagyobb mértéke **nem növelhető**
- **új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki**

### ➤ A **nagyvízi meder** területén, valamint a vízfolyások, állóvizek, tározók parti sávján

- lehetővé kell tenni a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását és
- a víz akadálytalan lefolyását
- **épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv** hozzájárulásával lehet

## Beépítésre nem szánt területek - Vg - Vízgazdálkodási terület (37.§)

- A nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban határozható meg építési övezeti, övezeti előírás azzal, hogy
    - az **elsődleges levezetősávban**
      - épület, terepszint fölé emelkedő építmény nem helyezhető el
      - meglévő épület és terepszint fölé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető
    - a **másodlagos és az átmeneti levezetősávban, 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
- 
- A **vízbázis terület belső és külső védőterülete** Vg területbe sorolható, azonban **elsődlegesen védelmi területként** kell szerepeltetni a HÉSZ-ben

## Beépítésre nem szánt területek - Tk - Természetközeli terület (38.§)

### ➤ Természetközeli terület

- a forrás,
- a ~~ex lege védett~~ lág, mocsár, nádas,
- a barlang,
- a víznyelő,
- a szikes tó,
- a ~~ex lege védett~~ kunhalom,
- a földvár és
- nyílt karsztterület és
- sziklagyepterület

➤ Fentiek területi kiterjedésük alapján **Z, E, Mg, Vg területbe** is sorolhatók.

➤ Tk-ban **épületet elhelyezni nem lehet.**



## Beépítésre nem szánt területek - Kb - Különleges beépítésre nem szánt terület (39.§)

- **Különleges beépítésre nem szánt terület** azok a területek, amelyek
  - rendeltetésük miatt **jelentős hatást gyakorolnak** a környezetükre
  - a környezetük megengedett külső hatásaitól **védelmet igényelnek**
  - településrendezési **adottságuk egyedi** és a beépítésre nem szánt területek egyikébe sem sorolhatóak
  
- **Általános szabályok**
  - HÉSZ-ben **mindig meg kell határozni**
    - a terület **célját és fajtáját**
    - a **sajátos használat** szerinti övezetet
    - a kapcsolódó **beépítési határértékeket** (TÉKA-nál megengedőbb paraméter csak állami főépítészti eltéréssel)
  - a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el

## Beépítésre nem szánt területek - Kb - Különleges beépítésre nem szánt terület (39.§)

### ➤ Különleges beépítésre nem szánt terület fajtái

- az **egészségügyi** épület elhelyezésére szolgáló terület,
- a nagy kiterjedésű **sportolási** célú terület,
- a **kutatás-fejlesztés**, a **megújuló energiaforrások** hasznosításának céljára szolgáló terület,
- a **vadspark**, **arborétum** területe,
- a **temető** területe,
- a **nyersanyag-kitermelés** (bánya), **nyersanyag-feldolgozás** céljára szolgáló terület,
- a **honvédelmi és katonai**, valamint **nemzetbiztonsági** terület,
- a **burkolt köztér** vagy **fásított köztér**, sétány azzal, hogy
  - burkolt köztér esetében a max. beépítettség 5 %
  - fásított köztér, sétány esetében a max. beépítettség 5 %, a min. zöldfelület 20%
- a **hulladékkezelő**, **-lerakó**, **szennyvízkezelő-telep** területe,
- az **üdülőtábor**, a **táborhely**, **kemping** területe,
- a **mezőgazdasági üzemi** terület,
- az **egyéb**, egyik övezetbe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

## Barnamezős területek (41.§)

- Barnamezős területek **elsődlegességének** elve (Méptv. 9.§) – kataszter
- **HÉSZ-ben** a barnamezős terület **lehatárolható** (Méptv. 75.§ (7) bek.)
- **Településfejlesztési tervben** a **fejlesztési és újrahasznosítási** lehetőségek meghatározhatók (Méptv. 75.§ (7) bek.)
- **Sajátos szabályok**
  - terepszint alatti beépítettség max. 100% (HÉSZ lehet szigorúbb)
  - **HÉSZ eltérhet (általános eltéréssel)** a TÉKA paramétereitől, de ha ezt megteszik, **később egyedi eltérés nem kérhető**
  - **nem szükséges teljes értékű zöldfelületet** kialakítani
  - **többletrendeltetés** elhelyezése esetén az eltéréshez nem szükséges az állami főépítész hozzájárulása (**általános eltérés**)
  - a közúti közlekedési területet és a közforgalom előtt el nem zárt magánutat úgy kell kijelölni, hogy kétoldali, legalább 1,50 méter széles, lehetőség szerint a legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakítása biztosított legyen
  - Az **építési övezetek összterülete min. 5%-nak** megfelelő, min. **500 m<sup>2</sup> zöldterületet** kell kijelölni a **barnamezős területen belül**

## Szélerőművek elhelyezésének szabályai (42.§)

### ➤ Tilos elhelyezni

- **Beépítésre szánt területen** és annak határától számított **700 m védőzónán belül**, KIVÉVE nemzetgazdasági szempontból **kiemelt beruházások** esetén **Gip és Gipe** övezetekben
- **Beépítésre nem szánt területen**
  - 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 Magyar Honvédség által üzemeltetett **radaroktól számított 40 km-en belül**, valamint a **katonai repülőterektől számított 15 km-en belül** KIVÉVE ha igazolható, hogy létesítése és működése honvédelmi és katonai képességcsökkenést nem okoz

## Napelemek, napkollektorok elhelyezésének szabályai (42.§)

- az épület tetőfelületén **szabályos geometriájú rendben** kell elhelyezni
- az épület **tetőfelületéről nem lóghatnak ki**
- csak a **homlokzati architektúrába integráltan**
- **erkélyen napelem nem** helyezhető el
- közterületen **napelemes térburkolat csak csúszásmentes felülettel** alakítható ki
- **műemléken nem** helyezhető el
- **műemlék telkén** és műemléki területen lévő épületen kizárólag az **örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával** helyezhető el
- a **parkolófelületek területének 30 %-t nem haladhatja meg**
- ha a **parkolófelületek** árnyékolását biztosító **fásítás helyett alkalmazzák**, akkor
  - a várakozóhely fekvése szerinti telken belül **máshol köteles fákat telepíteni** vagy
  - a várakozóhely **500 méteres környezetében**, a várakozóhely fekvése szerinti települési **önkormányzat által kijelölt területen** köteles fatelepítést végezni
- **Vt és Vi - Vegyes és Gksz, Gá, Gip, Gipe - Gazdasági övezetekben a telepítés**
  - **tetőfelületeken zöldtető kialakításával biztosított vegyes rendszerben is** történhet
  - **talajszinten** csak akkor lehetséges, ha **igazoltan nincs erre alkalmas tetőfelület**

## Beépítési paraméterek

### ALAPELVEK:

- A HÉSZ – legalább az építési övezetekre – **meg kell határozni legalább**
  - **beépítési magasságként:**
    - a **párkánymagasság** megengedett legnagyobb értékét és
    - az **épület megengedett legmagasabb pontját,**
  - a **beépítettség** megengedett **legnagyobb** mértékét és
  - a **zöldfelület** megengedett **legkisebb** mértékét.
  
- A HÉSZ – a TÉKA beépítési határértékei között – **megállapíthatja**
  - **szintterületi mutató** megengedett legnagyobb értékét
  - az **építmények legmagasabb pontját**
  - a megengedett **szintszámot**
  - az **utcai légtérrányt**

## Beépítési paraméterek – beépítési magasság

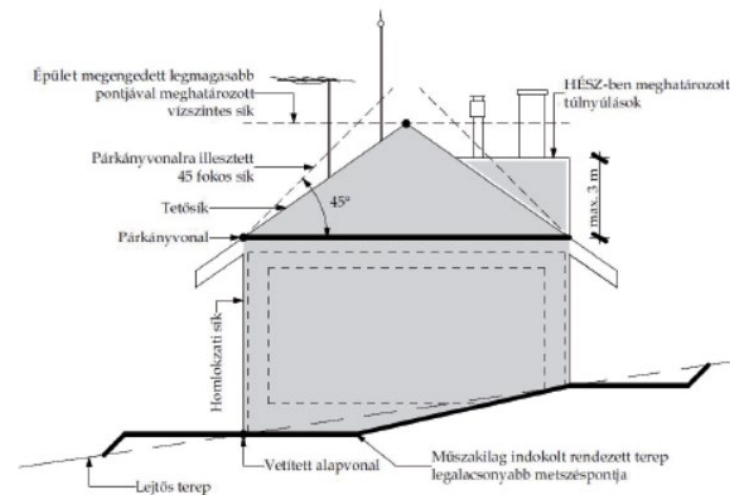
### ÚJ SZABÁLY a beépítési magasságra

#### ➤ HÉSZ-ben előírt

- megengedett legnagyobb párkánymagasság és
- az épület megengedett legmagasabb pontja határozza

#### ➤ Meghatározásnál figyelembe kell venni:

- vetített alapvonalat
- a párkányvonalat
- a párkányvonalra illesztett **45 fokos sítot**
- az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott **vízszintes magassági síkot** (ha ilyen nincs, akkor párkányvonal + 7,0m)



LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET  
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

#### ➤ TÉKA 2. melléklet 1-4. ábrák!

#### ➤ A telken több épület esetén a beépítési magasságot épületenként kell teljesíteni !

## Beépítési paraméterek – beépítési magasság

### Mit nem kell figyelembe venni a meghatározásnál:

- **Vetített alapvonal meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni**
  - a pince- és garázslejárót, lépcsőt, rámpát és angolaknát
- **45 fokos síkot nem kell ráilleszteni**
  - a telekhatáron álló tűzfalra, oromfalra, légaknára, legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-es légudvarra vagy a helyi építési szabályzatban meghatározott szakaszra
- **45 fokos sík fölé nyúlhat**
  - kémény, szellőzőkürtő, tetőszerelvény, 0,50 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozó, 0,51 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak, a 0,80 métert meg nem haladó attika, valamint
  - A **HÉSZ településképi követelményként eltérhet:** az épület homlokzati síkjának folytatásában legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés, tetőfelépítmény, álló tetőablak, torony, kupola, vagy egyéb tetőrész, díszítőelem, legfeljebb 3 méterrel túlnyúló egyéb épületrész megengedésével
- **Vízszintes magassági sík fölé nyúlhat**
  - antenna, kémény, villámhárító



## Beépítési paraméterek – beépítési mérték

### SPECIÁLIS SZABÁLYOK:

- **Új lakó és szálláshely** rendeltetésű épület építése vagy meglévő ilyen rendeltetésű épület **bővítése** esetén, ha az épület tartószerkezete kizárólag **természetes építőanyag**nak minősülő anyagból készül, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,2x szorzót kap a megengedethez képest.
- A **fedett terasz** beszámít a telek beépítettségébe! (kivéve az a terasz, ami felett erkély van)
- **Nyúlványos telek** esetén a teleknyúlvány területével csökkentett területet kell figyelembe venni
- **Terepszint alatti beépítettség**: a telken található terepszint alatti **építmények**, építményrészek bruttó alapterületének összessége

## Beépítési paraméterek – beépítési mérték

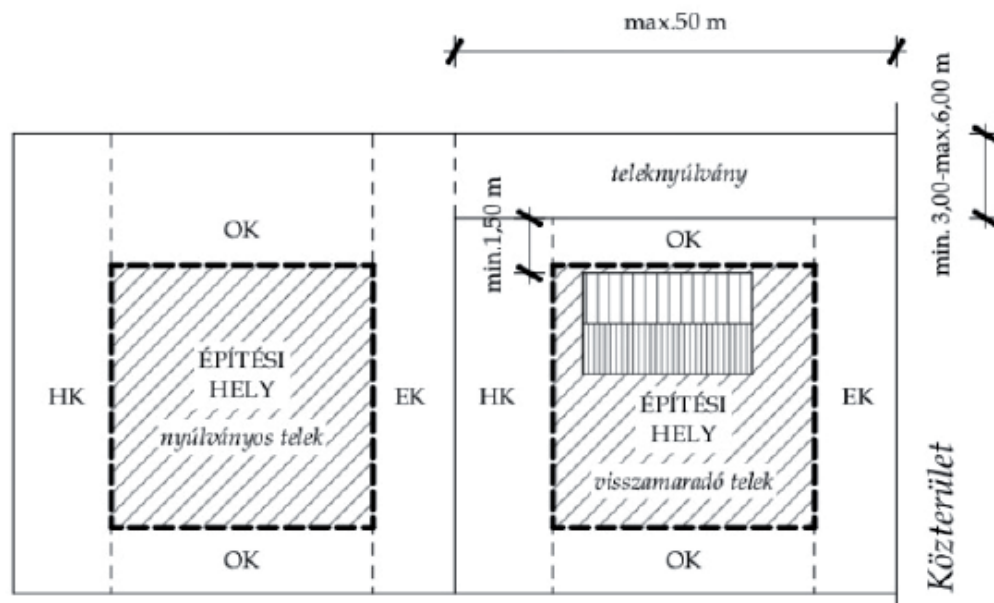
- **TEREPSZINT FELETTI BEÉPÍTETTSÉG:** a telken álló épület műszakilag indokolt rendezett tereptől mért 1,00 méternél magasabba emelkedő részeinek, az 1,00 méteres vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege
- **NEM SZÁMÍT BELE:**
  - mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a max. 9,00 m, egyéb területen a max. 4,50 méteres gerincmagasságú **üvegház és fóliasátor**,
  - az épülethez tartozó
    - **tornác** területe,
    - **előlépcső**, ha az alatta lévő terület nincs beépítve,
    - **előtető**, **eresz** és **függőfolyosó** – az épület tömegétől kiálló részeinek – a homlokzati faltól számított 1,50 méteres sávba eső vízszintes vetülete, és
    - a terepcsatlakozástól legalább 2,00 méterrel magasabban lévő **erkély** – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított **2,00 méteres sávba** eső vízszintes vetülete,
  - lakóterületen egy, legfeljebb **20 m<sup>2</sup> vízszintes vetületű**, minden oldalról **nyitott kerti tető**, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter,
  - azt a **fedett terasz**, amelynek teljes területe felett erkély van

## Beépítési paraméterek – szintterület

- az **építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete** és a – nyúlványos telek esetében a **teleknyúlvány területével csökkentett – telekterület hányadosa;**
  - a **lépcsőház** alapterületét szintenként be kell számítani
  - az egyszerre több szintet érintő **aula, átrium és liftakna** bruttó alapterülete csak egy szinten számítandó be
  
- **NEM SZÁMÍT BELE:**
  - a) a rendeltetési egységenként **egy darab, legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű erkély,**
  - b) rendeltetési egységenként **egy darab, legfeljebb 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű loggia,**
  - c) a **függőfolyosó,** az **oldalról** nyitott emeleti folyosó,
  - 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

## Beépítési paraméterek – nyúlványos telek (48.§)

- Csak akkor, ha a HÉSZ kifejezetten megengedi
  - Meglévő zárványtelek megközelítésére
  - Ha a telek a nagysága alapján megszatható, de a **homlokvonalának hossza másként nem teszi lehetővé**
  
- a nyúlványos teleknek a nyúlvány nélkül, a **visszamaradó teleknek magában meg kell felelnie** a HÉSZ
  - beépítettségre,
  - zöldfelületre,
  - min. telekméretre,
  - rendeltetési egység
  - épületszámra
 vonatkozó előírásainak



## Beépítési paraméterek – zöldfelület mértéke

### ALAPELVEK:

- A telken az előírt **zöldfelületet biztosítani kell** (1. mell. Szerint + HÉSZ)
- Telek zöldfelülete = **teljes értékű zöldfelület + zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek**



<u>Az előírt zöldfelületnek a teljes értékű zöldfelületi aránya</u>		<u>zöldfelületbe beszámítható egyéb felületek</u>	
Lke, Lf, Üh, Hh	> min. 60 %	Zöldtető (min 10 m2 egybefüggő)	20-100%
Lk, Gksz, Gá, Gip, Ge	> min. 40 %	Sziklakert, konyhakert, veteményes, ültetvény	100%
Ln, Vt, Vi	> min. 30 %	Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	100%
Zkp	> min. 70 %	Beültetett és öntözött műanyag gyeprács	30%
Zkk	> min. 60 %	Üvegház és fóliasátor az 5. § 145. pont a)	30%
Barnamezős területek	> 0 %	Zöldfal a 49. § (6) bekezdése szerint (min 100 m2)	15%

## Beépítési paraméterek – zöldfelület mértéke

### ALAPELVEK:

- A telek fásítottságát biztosítani kell
  - a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített
    - 400 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy
    - 300 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy
    - 200 m<sup>2</sup>-enként legalább egy kis lombkoronájú fa telepítendő
- a terület adottságainak megfelelő, **nem inváziós**, elsősorban Magyarországon **őshonos** fa
- A fák biztosítsák az **épület nyári árnyékolását**
- a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit

### Fák telepítési távolsága kerítéstől

nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább	3,00 m
közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább	2,00 m
kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább	1,00 m

## Beépítési paraméterek – épületek közti legkisebb távolság

### ALAPELVEK:

- Szomszédos telkek között az **épületek közötti legkisebb távolság** nem lehet kevesebb
  - az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál és
  - a legkisebb telepítési távolságnál
- 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.
- Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától **1,00 méteren** belül álló határfalán nem lehetnek, **kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik, és az állami főépítész hozzájárul**

## Beépítési paraméterek – épületek közti legkisebb távolság

### ➤ Nem kell telepítési távolságot tartani

- ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok mindegyike
  - **nyílás nélküli** vagy
  - csak az **alábbi nyílásokat** tartalmazza:
    - a telek oldalhatárán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén
      - ✓ csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség van,
      - ✓ legalább 1,80 méteres parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db ablakkal, amelynek nyíló felülete a **0,80 m<sup>2</sup>-t** nem haladja meg.
- **nem telekhatáron álló tűzfalban OTSZ szerint, tűzgátló nyílászáró belátásgátló módon van elhelyezve**



## Beépítési paraméterek – építmények, tájépítészeti alkotások megközelítése

### ALAPELVEK:

- a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőeknek kell lenniük
- építményeknél és közhasználatú területeknél akadálymentes megközelítést is biztosítani kell
- Ha a megközelítési útvonalnak lépcső is része, akkor azt úgy kell kialakítani, hogy
  - lépcsőfokokat homloklappal és orr nélküli járólappal
  - Lépcsőkaronként legalább az első és az utolsó lépcsőfokon vizuális kontraszt
- A többlakásos lakóépület főbejáratát az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek megfelelően kell kialakítani
- A közterületek gyalogos közlekedésre szolgáló építményeit, épített környezetét az egyenlő esélyű hozzáférés követelményeinek megfelelően kell kialakítani

## Járművek elhelyezése

### ALAPELVEK:

- A rendeltetészerű használathoz biztosítani kell a járművek elhelyezését
- Egy személygépkocsi tárolására szolgáló **gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,80/5,50 méter** nagyságú lehet
- Meglévő építmények **bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása** esetében a változástól eredő **többszörös gépjármű elhelyezéséről** kell gondoskodni, a **meglévők megtartása** mellett
- **Műemlék** – ideértve a helyi emléket is – **bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetés módosítása** esetében **nem kell többszörös gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosítani**
- A gépjárműveket **telken belül, elsődlegesen épületben** vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni
- a telekhatártól mért, legfeljebb **500 méteren belüli más telken** parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók ha a HÉSZ megengedi (pl. domborzati adottságok, közösségi közlekedési ellátottság miatt)
- **HÉSZ megengedheti, hogy a terepszint alatti szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerüljenek**

## Helyiségek egyes általános előírásai – benapozás, megvilágítás

### Megszűnik az alapszabály:

- A lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen, kivéve, ha ezt a település kialakult beépítése nem teszi lehetővé. Benapozottnak tekinthető az a helyiség, ahol a benapozás lehetősége **február 15-én legalább 60 percen át** biztosított
- Nem változik természetes megvilágítás esetén a **bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya**
- Nem változik, hogy **közvetett természetes megvilágítás nem létesíthető**
  - az épület közös használatú helyiségei és az önálló rendeltetési egységei között,
  - az önálló rendeltetési egységek között.

## Helyiségek egyes általános előírásai – Lépcsőház, közlekedők

- A legalább **tíz lakást** tartalmazó lakóépület közös használatú, 30 méternél hosszabb **közlekedőiben**
  - szintenként legalább egy
  - legalább 5 m<sup>2</sup> alapterületű,
  - minimum 2,00 méter széles
  - 4 fő tartózkodását biztosítótermészetes megvilágítású és szellőzésű **teresedést kell kialakítani.**
- Az építmény főbejáratának és valamennyi önálló rendeltetési egysége bejáratának, továbbá az ezek közötti közlekedőnek alkalmasnak kell lennie **egy hordágyon fekvő beteg biztonságos szállítására**
- A többlakásos lakóépület **főbejárata és felvonója között biztosítani kell az akadálymentes közlekedés** feltételeit.
- A legalább **tíz lakást** kiszolgáló lépcsőház **főbejárati előtere legalább 15 m<sup>2</sup>** alapterületű legyen.

## Helyiségek általános előírásai – Közösségi terek

### ➤ A **legalább 15 lakást tartalmazó lakóépületben**

- **olyan közösségi teret kell kialakítani**, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása lehetővé teszi a huzamos emberi tartózkodást, és teret biztosít közösségi eseményeknek.
- legalább egy 20 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyiséggel kell biztosítani, amelynek alapterülete 5 lakásonként további 2 m<sup>2</sup>-rel növekszik, de **legfeljebb 80 m<sup>2</sup>** nagyságú
- A több lépcsőházzal rendelkező lakóépületben a szükséges nagyságú közösségi tér lépcsőházanként, több helyiségre bontva vagy külön épületben is kialakítható

### ➤ A **közösségi helyiséget**

- a lakóépület közös használatú közlekedési célú teréből kell nyitni,
- kézmosóval rendelkező akadálymentes illemhelyet kell hozzá kialakítani, amelynek alapterülete nem számít bele a (2) bekezdés szerinti alapterületbe.
- természetes megvilágítását, szellőzését és fűtését biztosítani kell.
- megközelítését akadálymentesen és egyenlő eséllyel hozzáférhetően kell kialakítani.

## Helyiségek általános előírásai – Lakás minimumok

- Lakószoba hasznos alapterülete **legalább 10 m<sup>2</sup> a legalább 7 lakást tartalmazó lakóépületben.**
- A legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás lakószobájának **legalább 16 m<sup>2</sup> hasznos alapterületűnek kell lennie.** Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete **legalább 20 m<sup>2</sup>.** Ebben az esetben olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető
- A **30 m<sup>2</sup>-t meghaladó** hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobájának legalább **18 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületűnek kell lennie
- A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de **legfeljebb 80 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **tároló** helyiséget kell létesíteni,
- A **80 m<sup>2</sup>-t meghaladó** hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **háztartási helyiséget** kell kialakítani.
- Az **ötven vagy több lakást** tartalmazó lakóépületben minden megkezdett ötven lakásból **legalább egy lakást adaptálható lakásként** kell kialakítani.

## Meglévő épületek esetén kedvezmények

- utólagosan tervezett, egy tetőtéri szinttel történő bővítése során a **személyfelvonó**-létesítési előírást nem kell alkalmazni
- nem közhasználatú építmény egy építményszinttel történő bővítése – emelet ráépítése, tetőtér beépítése – során a már meglévő személyfelvonó továbbvezetése, meghosszabbítása mellőzhető, ha az nem biztonsági felvonó.
- a **részleges akadálymentesítése** is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető
- 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 feltételekkel alkalmazhatók a kedvezmények
- **rendeltetésmódosítás** esetén a közösségi terekre vonatkozó előírást nem kell alkalmazni
- **Belmagasságok** esetén a 2024. dec. 31-i OTÉK is alkalmazható

## TELEPÜLÉSRENDEZÉS - TERVKÉSZÍTÉS / MÓDOSÍTÁS (135.§)

<u>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVTÍPUSOK KÉSZÍTÉSE / MÓDOSÍTÁSA</u>			<u>OTÉK v. TÉKA</u>
TARTALOM ALAPJA	tervtípus	Kidolgozás / módosítás tartalmi alapja	
Régi, 2012.08.06-i OTÉK	Településrendezési eszköz TSZT + HÉSZ	Régi OTÉK vagy 2024.09.30.-i 314/2012. Kr.	2012.08.06-i OTÉK
314/2012. Kr. szerinti	Településrendezési eszköz TSZT + HÉSZ	2024.09.30.-i 314/2012. Kr.	2021.07.15-i OTÉK
419/2021. Kr. szerinti	TELEPÜLÉSTERV	2021.07.15. - 2024.12.31. 419/2021. Kr.	2024.12.31-i OTÉK
419/2021. Kr. szerinti	TELEPÜLÉSTERV	2025.01.01. után INDULÓ ÉS KÉSZÜLŐ 419/2021. Kr.	<b>TÉKA</b>



## HÉSZ + OTÉK - vagy - HÉSZ + TÉKA együtt használata (136.§ (1) bek)

<u>A HÉSZ ELFOGADÁSÁNAK OTÉK ALAPJA</u>			<u>HÉSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ OTÉK</u>
Kr. alap	tervtípus	Kidolgozás / módosítás alapja	
Régi OTÉK szerinti HÉSZ	Településrendezési eszköz TSZT + HÉSZ	Régi OTÉK	HÉSZ + 2012.08.06-i OTÉK
314/2012. Kr. szerinti	Településrendezési eszköz TSZT + HÉSZ	2012.08.06 utáni OTÉK + 314/2012. Kr.	HÉSZ + 2021.07.15-i OTÉK
419/2021. Kr. szerinti	TELEPÜLÉSTERVEN belül készített HÉSZ	2021.07.15. - 2024.12.31. között hatályos OTÉK + 419/2021. Kr. alapján kidolgozott	HÉSZ + 2024.12.31-i OTÉK
419/2021. Kr. szerinti	TELEPÜLÉSTERVEN belül készített HÉSZ	2025.01.01. után TÉKA + 419/2021. Kr. alapján kidolgozott és elfogadott	HÉSZ + <b>TÉKA</b>

## HÉSZ + OTÉK + TÉKA egyes rendelkezéseinek együttes használata (136.§ (2) bek)

- **TÉKA hatálybalépése után indított pl.:**
  - **építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban,**
  - az építési **engedély** és egyszerű **bejelentés nélkül végezhető** építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor
- A **TÉKA ALÁBBI SZABÁLYAIT KELL ALKALMAZNI 2025. július 1-jétől**, akkor is, ha a HÉSZ még valamely időállapot szerinti OTÉK alapú és egyébként még az OTÉK-ot kell alkalmazni
  - az **egyedi eltérés** szabályai (4.§)
  - Térben elválasztott többszintű övezet esetén az adott szintre vonatkozó építési övezeti vagy övezeti előírásokat kell betartani (7.§ (6))
  - A **természetes építőanyagok** használata esetén a beép.% 1,2x szorzót kap (8.§ (9) bek.)
  - **Lakó- vagy iroda** rendeltetésű új épület esetében **az erkély hosszanti oldala legfeljebb 8,00 méter lehet**, és az egyes erkélyek között vízszintesen mért legalább **4,00 méter távolságot** kell tartani(10.§ (4)bek)
  - Gksz, Gá területen a lakóépület tiltása, a védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű épület tiltása, hulladékgyűjtő tiltása szabály (21.§ (4)-(6) bek, 22.§ (4)-(6) bek)

## HÉSZ + OTÉK + TÉKA egyes rendelkezéseinek együttes használata (136.§ (2) bek)

- **Má, Mk területen a lakóépület és egyéb épület** elhelyezésének szabályai (34.§ (8)-(12) bek)
- Mezőgazdasági **birtoktest** és a birtokközpont szabályai (35.§)
- **Tanya** szabályok (36.§)
- **Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai** (40.§)
- **Barnamezős** kedvezmény szabályok (41.§)
- **Szélerőművek** tiltásának sajátos szabályai (42.§)
- **Napelemek, napkollektorok** elhelyezésének sajátos szabályai (43.§)
- **Nyúlványos telekre vonatkozó szabályok** (48.§)
- **Zöldfelületekre** vonatkozó előírások (teljes értékű zöldfelületek, telek zöldfelületébe mi számítható bele, zöldtető szabályai, fásítottság biztosítása, közterületi fásítás) (49.§-52.§, 3. *melléklet*)
- **Parkolókra** vonatkozó előírások (darabszám, telken kívüli teljesítés lehetősége, szomszédos telken kialakított gépjárműtárolók összekötésre kerülhetnek, akadálymentes parkolók db-száma, parkolóhelyek fásítása, elektromos töltőpontok, rakodás) (59.§-60.§, 4-6. *melléklet*)
- **Csapadékvíz visszatartás** szabályai (67.§)
- **Fentiekkel összefüggésben** már a TÉKA fogalmait kell figyelembe venni!