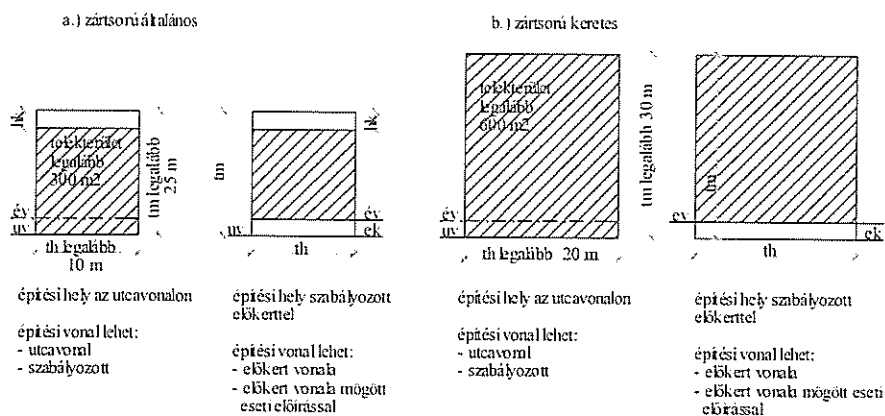


MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

A.) zárt sorú általános és keretes mód értelmezése és kezelése

I. Építési helyek:



Jelmagyarázat:

hk = hátsókeret, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,00 m.

ek = előkert, mérete a HÉSZ-ben szabályozva, kialakult előkertekhez illeszkedve legalább 3,00 m.

év = építési vonal, HÉSZ-ben meghatározott vonal, ahová az épületeket a homlokzati határfallal kötelezően kell elhelyezni.

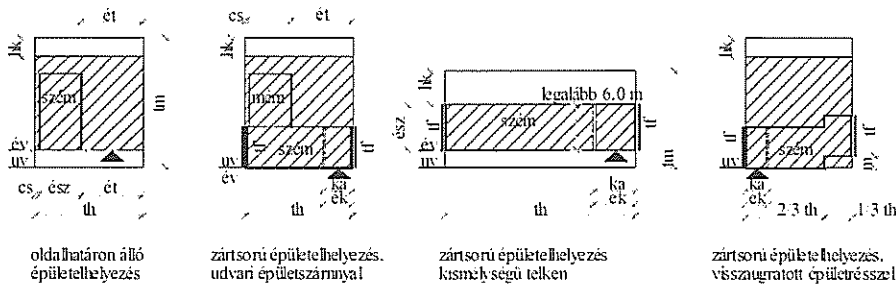
th = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.

tm = telekmélység, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás esetén kötelezően be kell tartani. Telekmegosztás, vagy telekhatár módosítás esetén a kötelezően betartandó telekszélesség mellett a betartandó telekterület függvényében alakul.

uv = utcavonal, a telkek utcai homlokvonalaának összessége.

II. Épület elhelyezés szabályai az építési helyen belül (példák)

a) zárt sorú általános beépítési mód esetén, közbenső telkek, beépíthetőség: max. 40%.



Jelmagyarázat:

cs = csurgótávolság, mérete: 0 – 1,0 m.

ét = szabályozott építménytávolság, mérete: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetén: oldalkert – csurgótávolság

ész = épületszélesség, mérete: legalább 6,0 m oldalhatáron álló épületszámnyal legalább 5,0 m

szem = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott

mém = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.

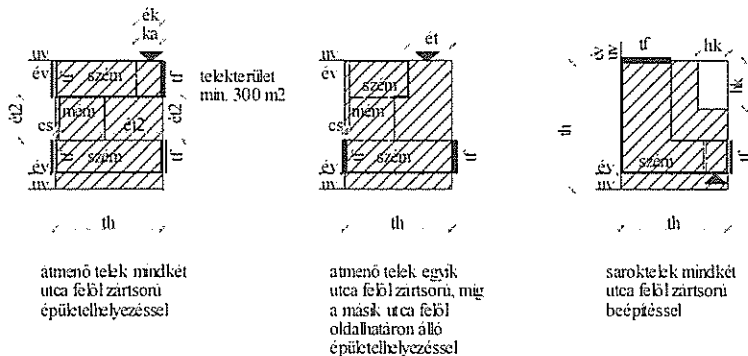
ka = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.

ék = épületköz, mérete 4,0 m, legfeljebb 6,0 m.

tf = tűzfal, mérete 8,0 – 12,0 m, az építési vonaltól

m = visszalépés, mérete telek homlokvonal 1/3-a, mélysége 3,0 m. Közhatalmi épület esetén a homlokvonal 1/2-e is lehet.

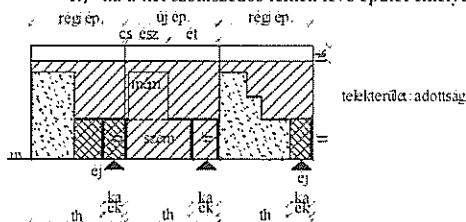
Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség HÉSZ-ben szabályozott, lakó- és vegyes zónában eltérő mértékű, de a közbenső telkek mértékénél nagyobb



ét = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető megjegyzés: a kapualj (ka) és épületköz (ék) létesítése vagyilag

c) épület elhelyezés az értékvédelmi zónában

1.) ha a két szomszédos telken levő épület elhelyezkedése utcavonali

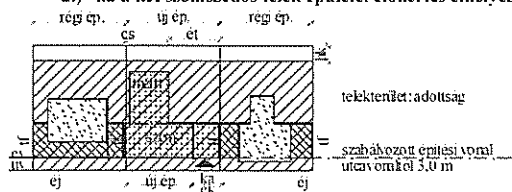


Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (ék) vagy kapualjjal (ka) 8.0-12.0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítésépitmény). Az udvari szárny maximális építménymagassága (mém) 6.0 m, építménytávolság (ét) 6.0 m.

éj = építési jog: a meglévő épület elhelyezéstől függetlenül az építési jog legfeljebb 12.0 m mélyen és tűzfalasan az utcavonali beépítésre vonatkozik. Az utcavonali beépítés az elsődleges építési jog.

Udvari szárny épületszélessége (ész) legalább 5.0 m.

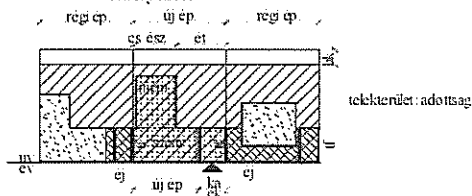
2.) ha a két szomszédos telek épületei előkertes elhelyezésűek



Az épületet az utcavonaltól 3.0 m-re kell elhelyezni épületközzel (ék) vagy kapualjjal (ka) 8.0-12.0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén nem szükséges kerítésépitmény.

éj = építési jog: elsődlegesen az utcavonal parhuzamos beépítésre vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (ét) kell tartani, melyet a telekhatárig kell biztosítani. Tűzfal-as kialakításnál épületközt (4.0-6.0 m) kell tartani (ék).

3.) ha a két szomszédos telek egyikén, utcavonalon elhelyezett épület van, míg a másikon előkertesen elhelyezett



Az épületeket az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (ék) vagy kapualjjal (ka) 8.0-12.0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén kerítésépitmény szükséges.

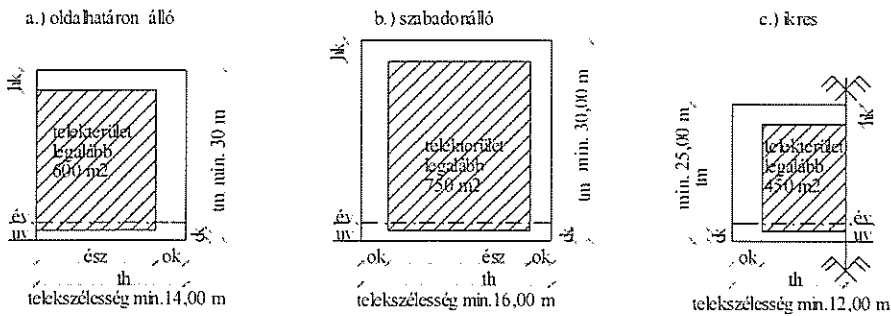
éj = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésre vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (ét) kell tartani, tűzfal-as kialakításnál épületközt (ék). Udvari szárny épületszélessége (ész) legalább 5.0 m.

A hátsókeret gépjárművel való megközelíthetőségét mindhárom esetben biztosítani kell.

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.

B.) oldalhatáron álló, szabadonálló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése

I. Építési helyek:



Építési hely az előkert és oldalkert vonalával meghatározott. Építési helyen belül az építési vonal lehet előkert vonalával, vagy attól hátrább, a telek felé meghatározott.

Jelmagyarázat:

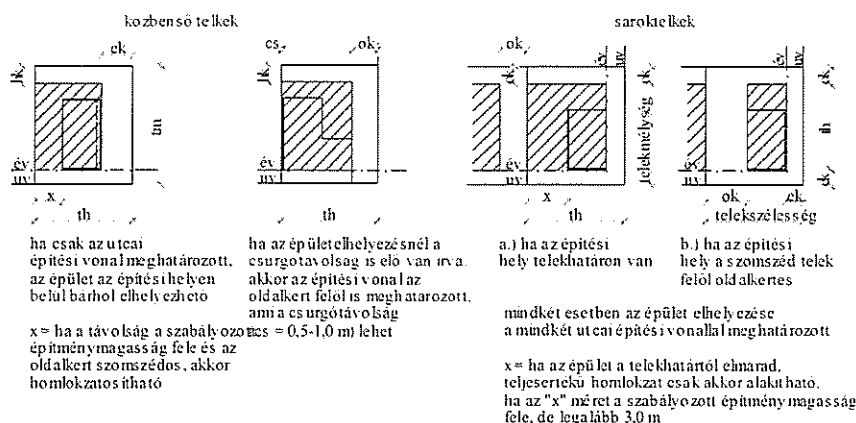
ek³⁵⁹ = előkert ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál 5,0 m Kialakult helyzetnél az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Különleges területeknél kötelező építési vonallal meghatározott.

ok = oldalkert: oldalhatáron álló beépítésnél szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Ha lakóterületen zömmel már beépített telkeken a régi szabályok szerint 4,0 m volt, akkor a méret 4,0 m-re csökkenthető < 5,0 m építménymagasságnál. Szabadonálló és ikres beépítésnél szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m.

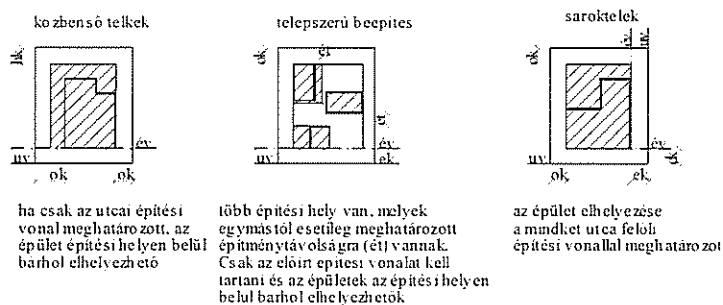
II. Épület elhelyezés szabályai építési helyen belül (példák)

a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén

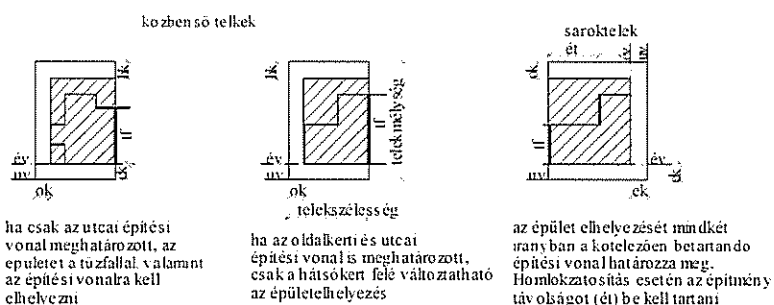
³⁵⁹ A ek=előkert jelmagyarázatot módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. A rendelkezésen a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.



b.) szabadonálló beépítési mód esetén



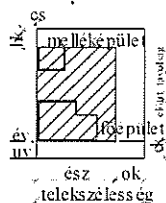
c.) ikres beépítési mód esetén



MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése

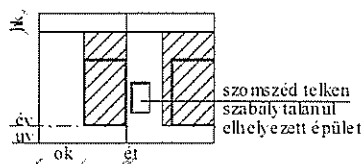
I. Fő és melléképület, és elhelyezése



Főépület a HÉSZ-ben leírt főfunkciók
Míg az építési vonalra helyezendő

Melléképület: Kiegészítő funkciók.
Az építési helyen belül a főépület mögé kell
elhelyezni, a főépülettől előírt távolságra

II. Építménytávolságra vonatkozó engedelmények

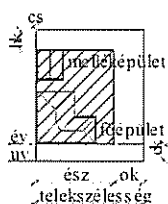


ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett
10 évvel régebbi, vagy engedéllyel rendelkező
épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet
csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok
nyílás nélküliek és az egyik tűzfalás, vagy nem éghető eres
kiképzett

ok = ha régebbi szabályok szerint zömmel már beépített
területen 4,0 m-es oldalkertek vannak, akkor 4,0 m lehet,
ha az építménymagasság 5,0 m-nél kevesebb

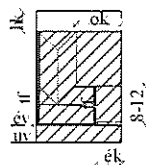
III. „Hajlított” házak:

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



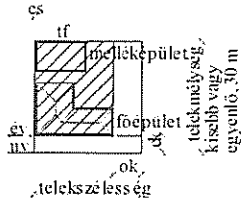
Az épület utcával párhuzamos
nyereg tetőjű és "L" alakban az
oldalhatár felé befordul.
Az oldalkert fele teljes értékű
homlokzatképzéssel

b.) zárt orú általános és keretes
beépítési módnál



Az épület utcával párhuzamos
nyereg tetőjű. Az udvar színy legfeljebb 6,0 m.
Az utcai épület színy rendszerinti magasabb
és mindkét végén tűzfalás.
Az épületköz min. 4,0 m. max 6,0 m.
Tűzfal csak akkor hagyható el, ha az előírt
oldalkerti méret kialakítható.
Az utcavonal kapualjával végig is építhető

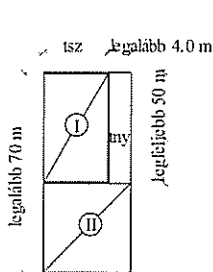
IV. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése



A melléképület a hátsó telekhatára is építhető:
 a) tűzfalal, ha a szembenlevő telek is kismélységű, vagy lapos
 b) nyeregletével, ha a szembenlevő telken az előírt meretű hátsókert kialakítható

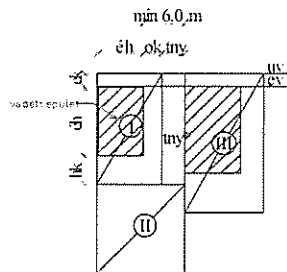
Csak szabadon álló iker-, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

V. Nyeles telek



ny = teleknyél: hossza legfeljebb 50 m
 szélessége legalább 4,0 m
 telekterületek: az I. és II. telek területe legfeljebb az övezetben alakítható legkisebb telekterület

tsz = telekhomlokvonala szélessége az övezetben előírt legkisebb telekszélesség

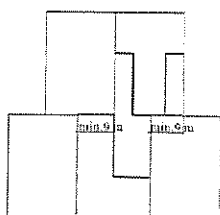


oldalhatáron álló beépítési mód és beépített környezet esetén

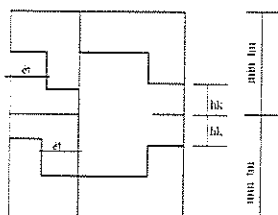
ok = oldal kert, mely szomszédos a teleknyéllel legkisebb szélessége a szabályozott építménymagasság de legalább 4,0 m védett épület esetén, ha az 6,0 m-nél nem nagyobb 3,0 m. Ez esetben a oldal kert és teleknyél együttes mérete legalább 6,0 m.

ny* = ha a teleknyél szomszédos az oldal kerttel a szélessége 3,0 m lehet, de a két terület közötti kerítés nem lehet tömör és falazott és 1,50 m-nél magasabb

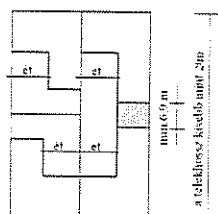
év = építési hely: elő, oldal és hátsó kert által meghatározott telken belül hely.

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV.³⁶⁰

Hely 41 § 3 a elbirtákosított telek

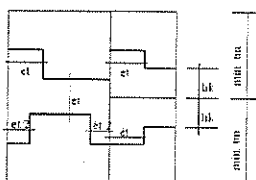


Hely 46 A § 4 a

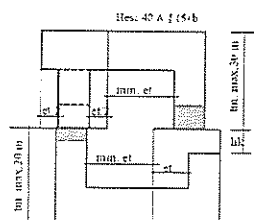


Hely 46 A § 4 b

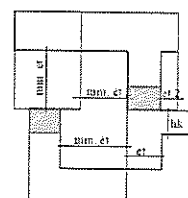
lk = létrókeret
 tp = túlközműves
 et = építményterület, mérete a szabvány szerinti építménymagasság, de legalább 6,0 m



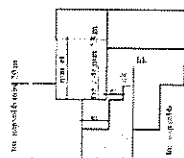
Hely 46 A § 4 b b



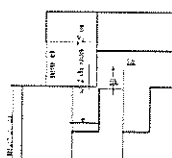
Hely 46 A § 5 a



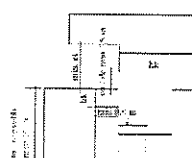
Hely 46 A § 5 b



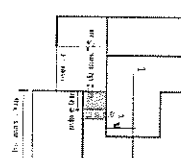
Hely 46 A § 6



Hely 46 A § 7



Hely 46 A § 8



Hely 46 A § 9

³⁶⁰ A rendelet I. mellékletét kiegészítette a MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV. megnevezésű ábrával és a hozzá tartozó magyarázatokkal a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. október 9. napjától.