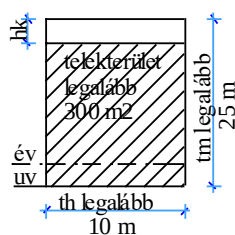


MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

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

I. Építési helyek:

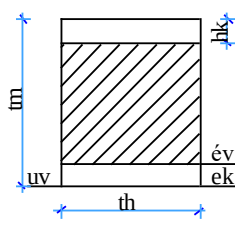
a.) zárt sorú általános



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

- utcavonal
- szabályozott

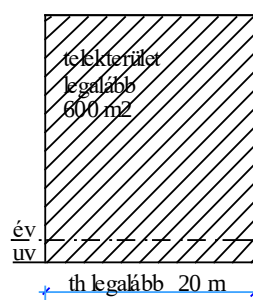


építési hely szabályozott előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött
eseti előírással

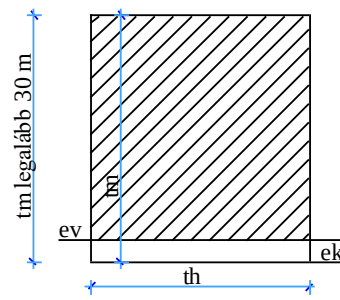
b.) zárt sorú keretes



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

- utcavonal
- szabályozott



építési hely szabályozott előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti
előírással

Jelmagyarázat:

hk = hátsó kert, 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.

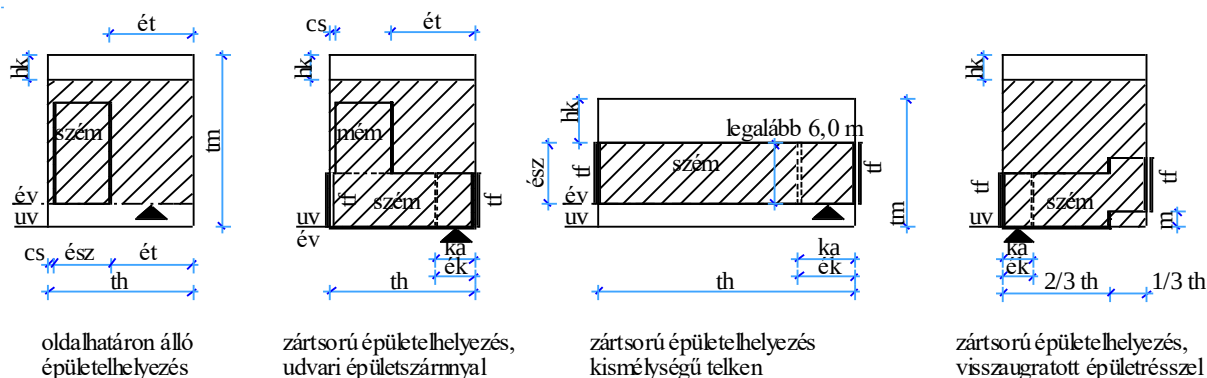
th = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.

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, közbelső 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 épületszárnynál legalább 5,0 m

szém = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott

mém = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.

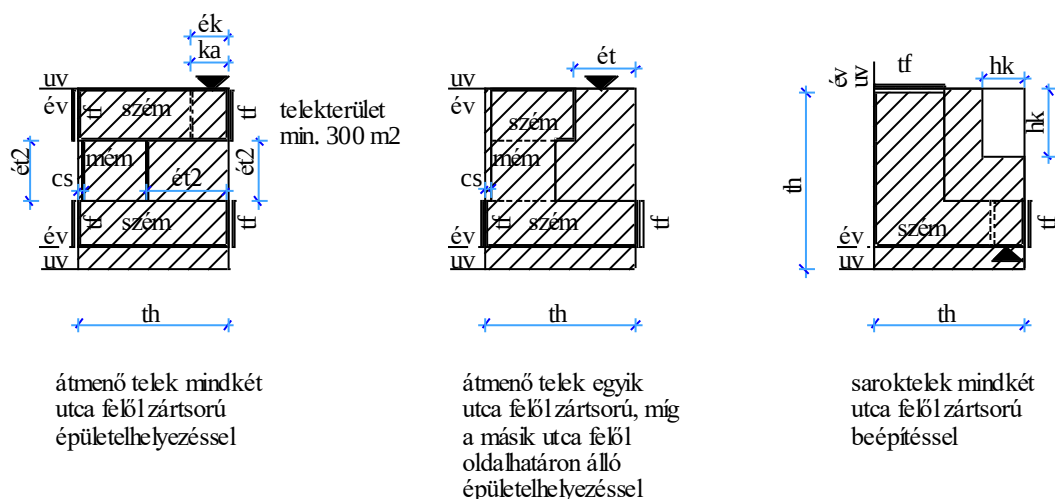
ka = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.

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 homlokvonala 1/3-a, mélysége 3,0 m. **Közhasznú épület esetén a homlokvonala 1/2-e is lehet.**

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

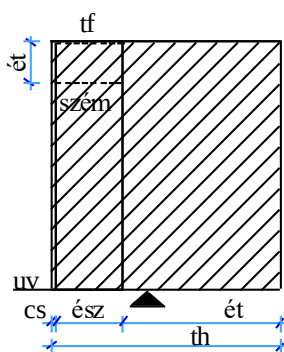


ét 2 = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető

megjegyzés: a kapualj (ka) és épületköz (ék) létesítése vagylagos

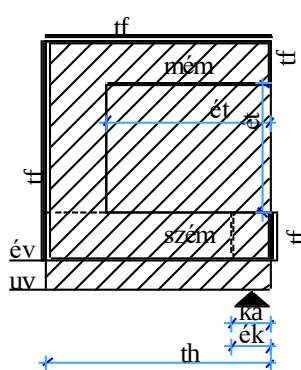
b) zárt sorú keretes beépítési mód esetén, közbelső telkek,

beépíthetőség: HÉSZ szerint

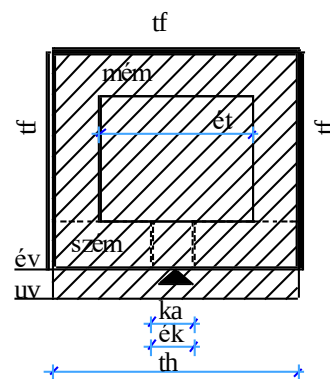


telekterület
min. 600 m²

oldalhatáron álló
épületelhelyezés
Ha a telekhatáron összeépül
tűzfal, ha nem, az előírt
építménytávolságot kell
tartani

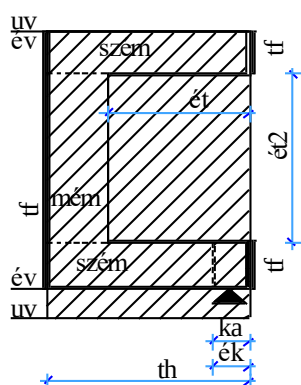


részben körbeépített
a telekhatáron

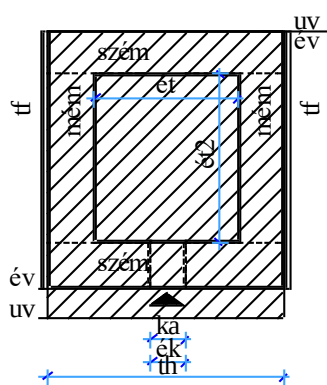


teljesen körbeépített
a telekhatáron

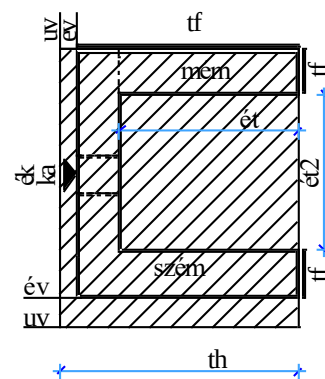
Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, a közbenső telekkel egyenértékű.



kétutcsás átmenő telek,
telekhatárok részben
beépítve



kétutcsás átmenő telek
telekhatárok mentén
beépítve



saroktelek,
telekhatárok részben
beépítésével

ét 2 = telken belüli építménytávolság, tűztávolságként kezelhető

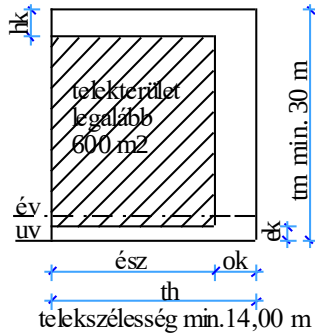
megjegyzés: a kapualj (**ka**) és épületköz (**ék**) létesítése vagylagos, az építési vonal (**év**) HÉSZ szerint, illetve szabályozási terv szerint is.

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.

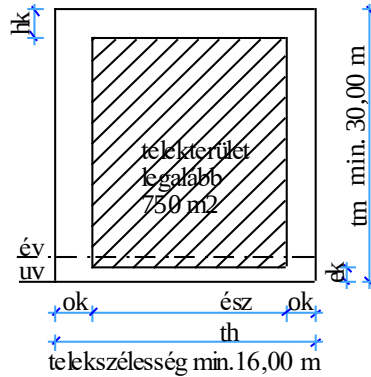
B.) oldalhatáron álló, szabadonálló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése

I. Építési helyek:

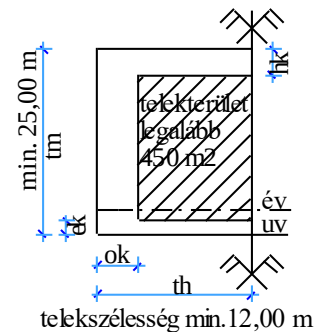
a.) oldalhatáron álló



b.) szabadonálló



c.) ikres



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:

ek^{1, 2} = előkert: ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál: 5,0 m. Kialakult helyzetnél: az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Ipari és kereskedelmi, gazdasági területen: 15,0 m, de csak szabadonálló beépítési mód esetén. 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.

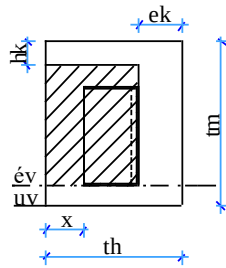
II. Épület elhelyezés szabályai építési helyen belül (példák)

a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén

¹ A ek=előkert jelmagyarázatot módosította a 28/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. július 01. napjától. A rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.

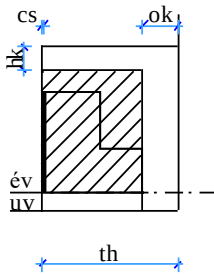
² Módosította: 17/2023. (IV. 27.) Önk. rendelet 8. §. Hatályos: 2023. VI. 30-tól.

közbenő telkek



ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető

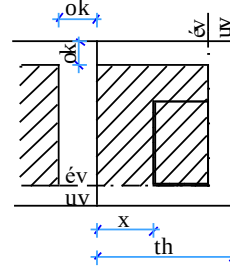
x = ha a távolság a szabályozott építménymagasság fele és az oldalkert szomszédos, akkor homlokzatosítható



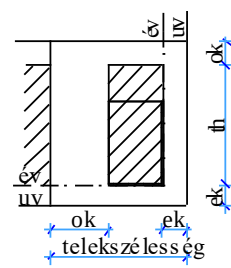
ha az épületelhelyezésnél a csurgótávolság is elő van írva, akkor az építési vonal az oldalkert felől is meghatározott, ami a csurgótávolság

$(cs = 0,5-1,0 \text{ m})$ lehet

saroktelkek



a.) ha az építési hely telekhatáron van



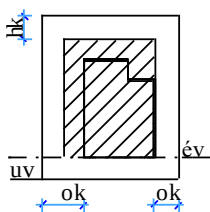
b.) ha az építési hely a szomszéd telek felől oldalkertes

mindkét esetben az épület elhelyezése a mindkét utcai építési vonallal meghatározott

x = ha az épület a telekhatártól elmarad, teljesértékű homlokzat csak akkor alakítható, ha az "x" méret a szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m

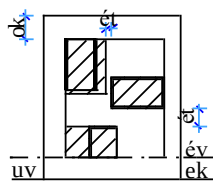
b.) szabadonálló beépítési mód esetén

közbenő telkek



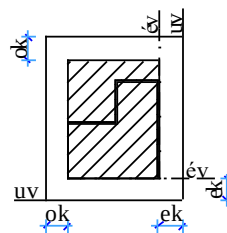
ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület építési helyen belül bárhol elhelyezhető

teleszerű beépítés



több építési hely van, melyek egymástól esetleg meghatározott építménytávolságra (ét) vannak. Csak az előírt építési vonalat kell tartani és az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők

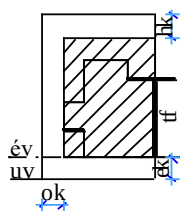
saroktelkek



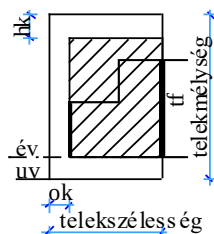
az épület elhelyezése a mindkét utca felőli építési vonallal meghatározott

c.) ikres beépítési mód esetén

közbenő telkek

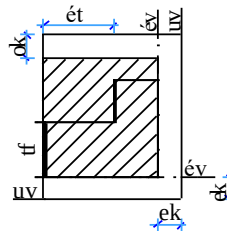


ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épületet a tűzfallal, valamint az építési vonalra kell elhelyezni



ha az oldalkerti és utcai építési vonal is meghatározott, csak a hátsó kert felé változtatható az épületelhelyezés

saroktelkek

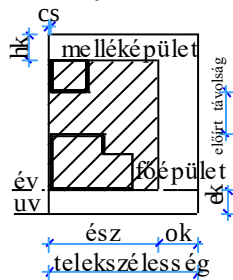


az épület elhelyezését mindkét irányban a kötelezően betartandó építési vonal határozza meg. Homlokzatosítás esetén az építménytávolságot (ét) be kell tartani

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése

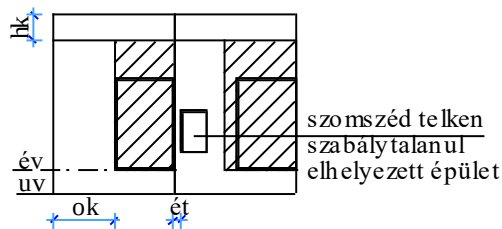
I. Fő és melléképület, és elhelyezése



Főépület: a HÉSZ-ben leírt főfunkciók.
Mindig az építési vonalra helyezendő.

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

II. Építménytávolságra vonatkozó engedélyek

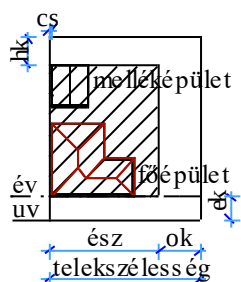


ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílás nélküliek és az egyik tűzfal, vagy nem éghető eres kiképzett

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

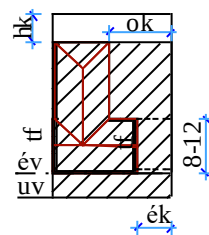
III. „Hajlított” házak:

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



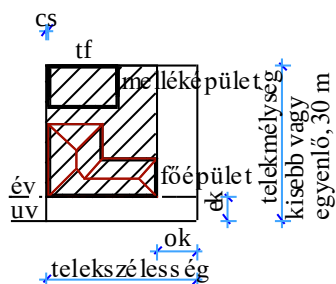
Az épület utcával párhuzamos nyereg tetőjű és "L" alakban az oldalhatár felé befordul.
Az oldalkert felé teljes értékű homlokzatképzéssel

b.) zárt orú általános és keretes beépítési módnál



Az épület utcával párhuzamos nyereg tetőjű. Az udvari szárny legfeljebb 6,0 m.
Az utcai épület szárny rendszerint magasabb és mindkét végén tűzfal.
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

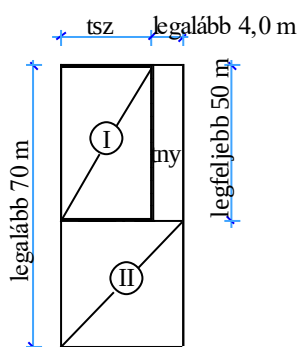


A melléképület a hátsó telekhatárra is építhető:

- tűzfalal, ha a szembenlevő telek is kismélységű, vagy lapos
- nyeregterővel, ha a szembenlevő telken az előírt méretű hátsókert kialakítható

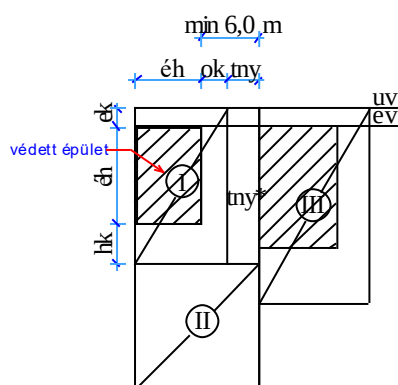
Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

V. Nyeles telek



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

tsz = telekhomlokvonala szélessége
az övezetben előírt legkisebb
telekszélesség



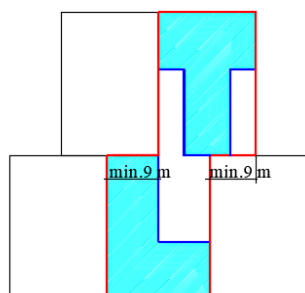
oldalhatáron álló beépítési mód és
beépített környezet esetén:

ok = oldalkert, 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 oldalkert és teleknyél együttes
mérete legalább 6,0 m.

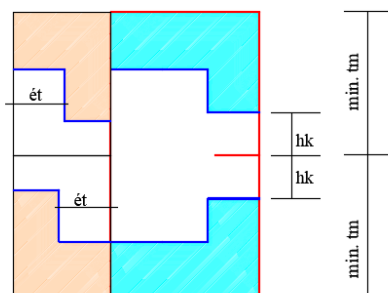
tny* = ha a teleknyél szomszédos az
oldalkerttel, a szélessége 3,0 m
lehet, de a két terület közötti
kerítés nem lehet tömör és falazott
és 1,50 m-nél magasabb

éh = építési hely: elő, oldal és hátsókert által
meghatározott telken belüli hely.

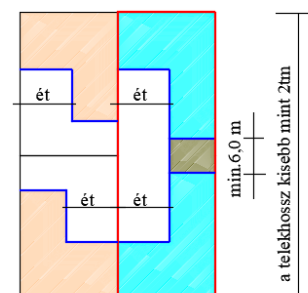
MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV.³



Hész 41. § 3/a - eltolított átmenő telek

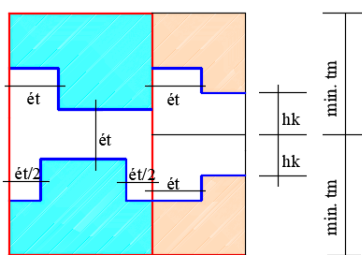


Hész 40/A. § (4) a.)

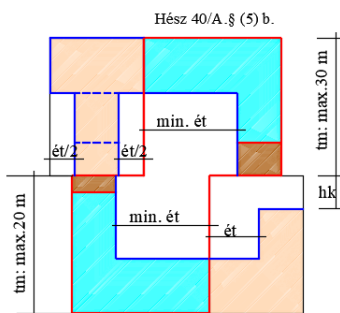


Hész 40/A. § (4) ba.

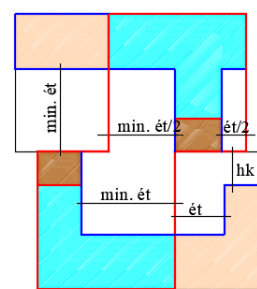
hk = hátsókert
 tm = telekmélység
 ét = építménytávolság, mérete a szabályozott
 építménymagasság, de legalább 6,0 m.



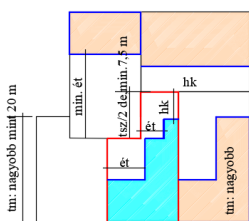
Hész 40/A. § (4) bb.)



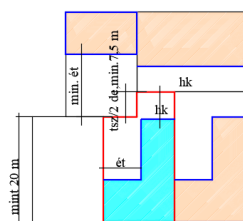
Hész 40/A. § (5) a.



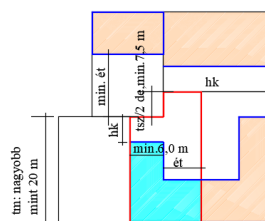
Hész 40/A. § (5) b.



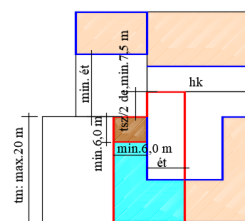
Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) b.



Hész 40/A. § (6) a.

³ A rendelet 1. mellékletét kiegészítette a MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV. megnevezésű ábrasorral és a hozzá tartozó magyarázatokkal a 26/2020. (IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. október 9. napjától.