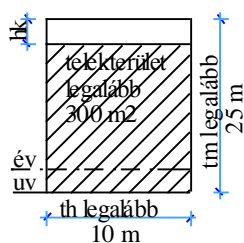


MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

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

I. Építési helyek:

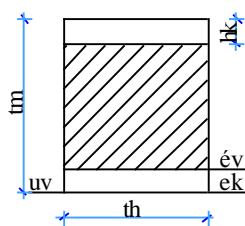
a.) zárt sorú általános



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

- utcavonal
- szabályozott

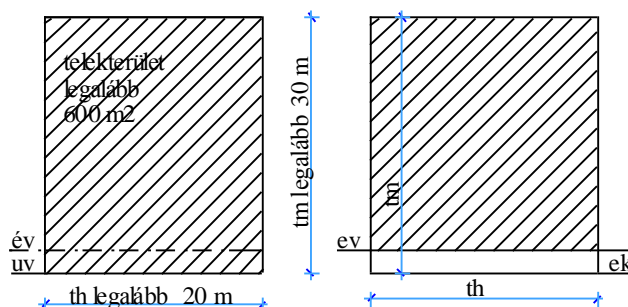


építési hely szabályozott előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti előírással

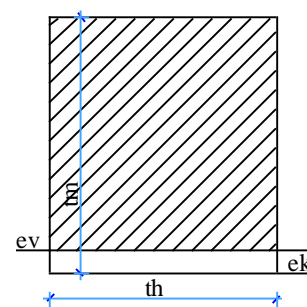
b.) zárt sorú keretes



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.

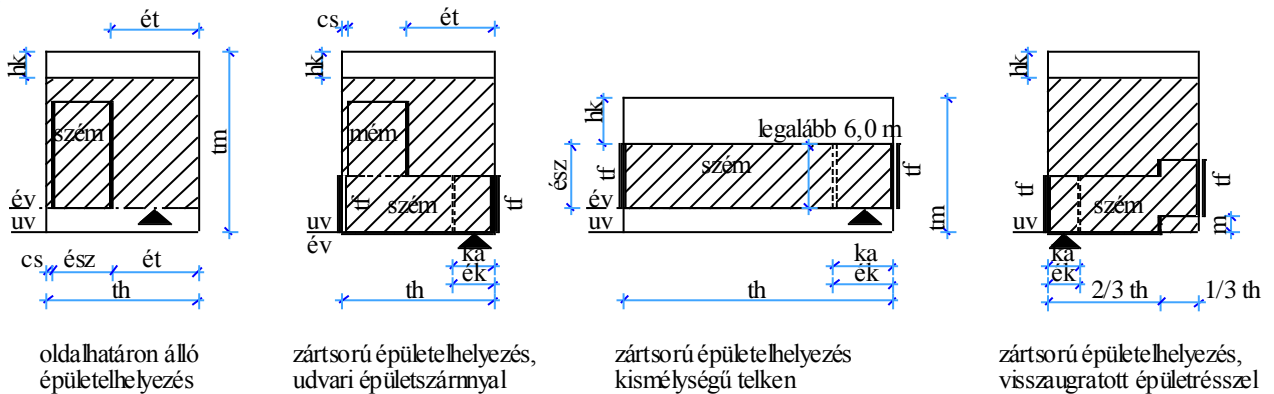
th = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.

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, 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 épületszárnyal legalább 5,0 m

szém = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott

mém = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.

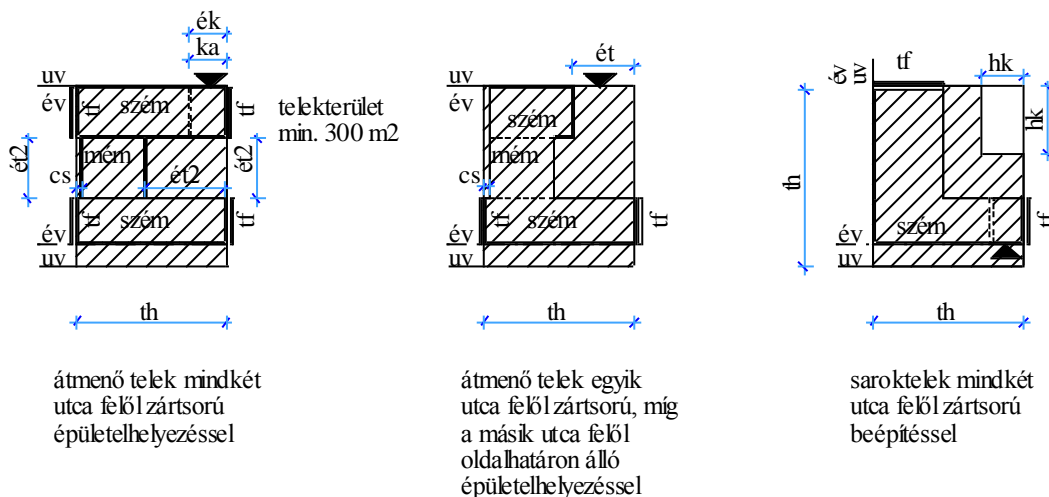
ka = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.

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

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

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

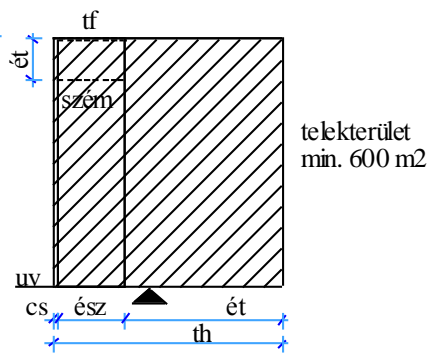
Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, lakó- és vegyes zónában eltérő mértékű, de a közbenső telkek mértékénél nagyobb.



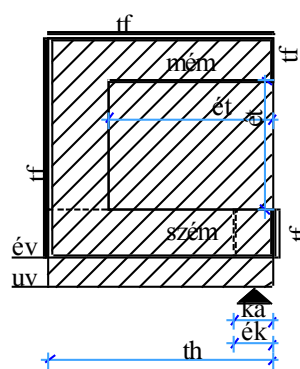
ét 2 = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető

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

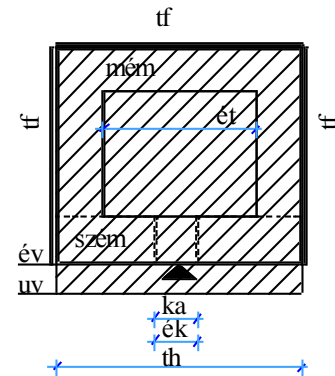
b) zártsorú keretes beépítési mód esetén, közbenső telkek, beépíthetőség: HÉSZ szerint



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

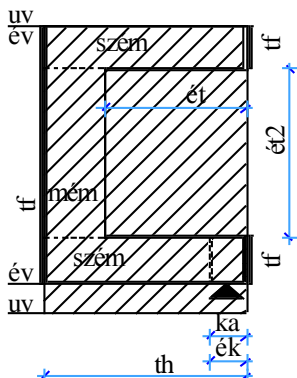


résben körbeépített
a telekhatáron

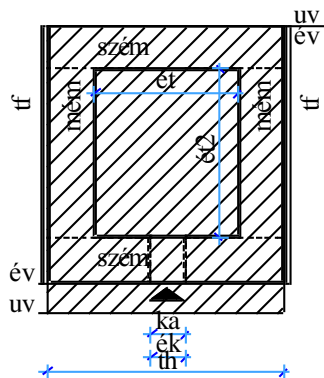


teljesen körbeépített
a telekhatáron

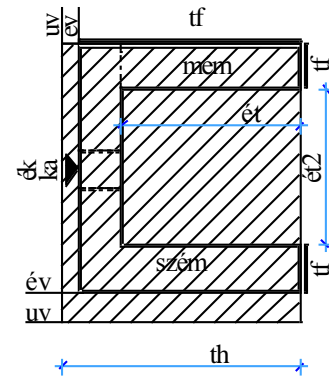
Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, a közbenső telkekkel egyenértékű.



kétutcás átmenő telek,
telekhatárok részben
beépítve



kétutcás átmenő telek
telekhatárok mentén
beépítve



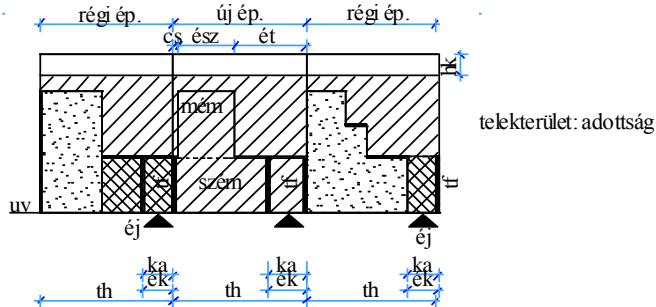
saroktelek,
telekhatárok részben
beépítésével

ét 2 = telken belüli építménytávolság, tűztávolsággént kezelhető

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

c) épület elhelyezés az értékvédelmi zónában

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

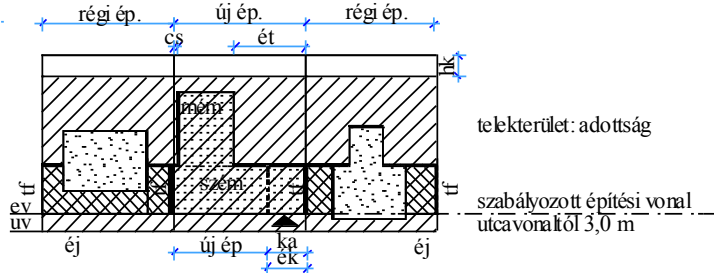


Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítésépítmény). Az udvari szárny maximális építménymagassága (**mém**) 6,0 m, építménytávolság (**ét**) 6,0 m.

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.

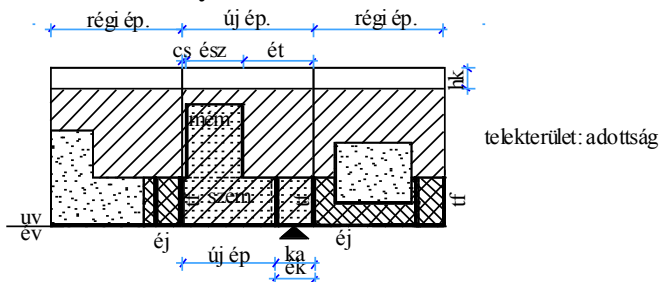
2.) ha a két szomszédos telek épületei előkertesen elhelyezésűek



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 kerítésépítmény.

éj = építési jog: elsődlegesen az utcával párhuzamos beépítésre vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, melyet a telekhatárig kell biztosítani. Tűzfal 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 kerítésépítmény szükséges

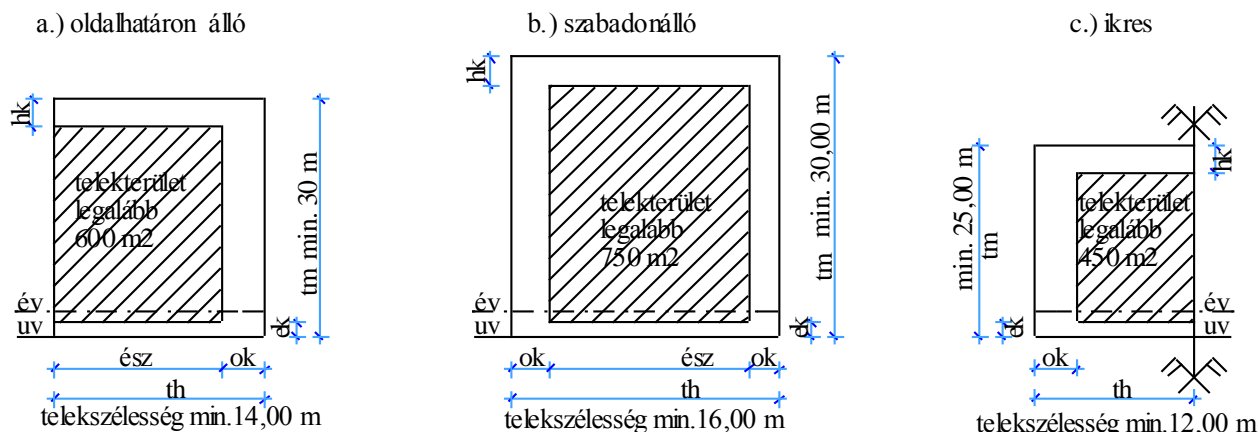
éj = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésére vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, tűzfal kialakításnál épületközt (**ék**). Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.

A hátsó kert 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:

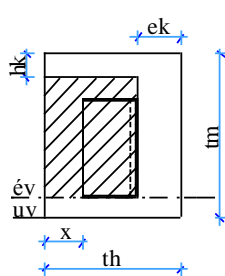
ék = előkert: ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál: 5,0 m. Kialakult helyzetnél: az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Ipari és kereskedelmi, gazdasági területen: 15,0 m, de csak szabadonálló beépítési mód esetén. Különleges területeknél: kötelező építési vonallal meghatározott.

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)

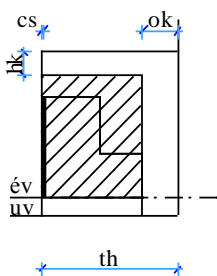
a.) oldalhatáron álló beépítési mód esetén

közbeneső telkek



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

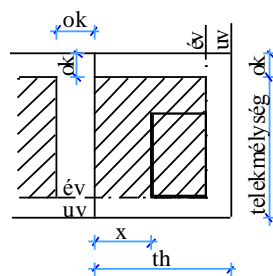
x = ha a távolság a szabályozott építménymagasság fele és az oldalkert szomszédos, akkor homlokzatosítható



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

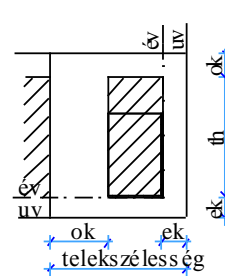
x = ha a távolság a szabályozott építménymagasság fele és az oldalkert szomszédos, akkor homlokzatosítható

saroktelkek



a.) ha az építési hely telekhatáron van

mindkét esetben az épület elhelyezése a mindkét utcai építési vonallal meghatározott

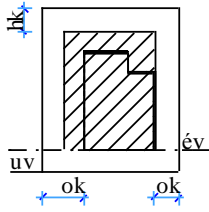


b.) ha az építési hely a szomszéd telek felől oldalkertes

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

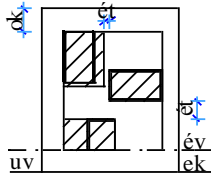
b.) szabadonálló beépítési mód esetén

közbeneső telkek



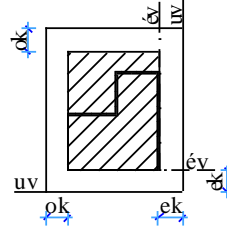
ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épület építési helyen belül bárhol elhelyezhető

teleszerű beépítés



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

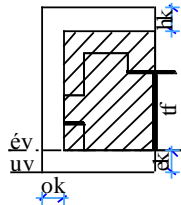
saroktelkek



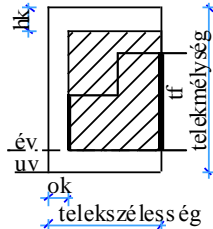
az épület elhelyezése a mindkét utca felőli építési vonallal meghatározott

c.) ikres beépítési mód esetén

közbeneső telkek

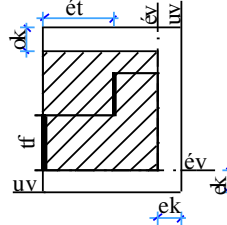


ha csak az utcai építési vonal meghatározott, az épületet a tűzfalal, valamint az építési vonalra kell elhelyezni



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

saroktelkek

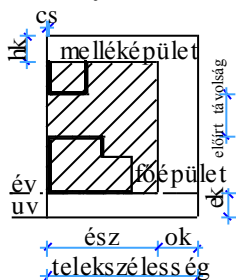


az épület elhelyezését mindkét irányban a kötelezően betartandó építési vonal határozza meg. Homlokzatosítás esetén az építménytávolságot (ét) be kell tartani

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése

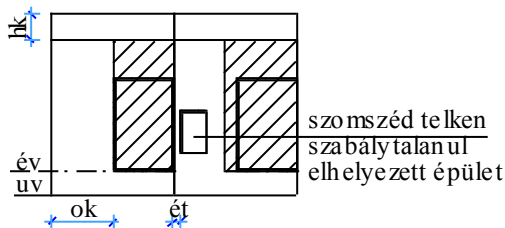
I. Fő és melléképület, és elhelyezése



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

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

II. Építménytávolságra vonatkozó engedelmények

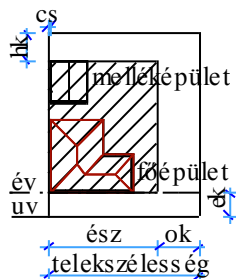


ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílás nélküliek és az egyik tűzfal, vagy nem éghető eres kiképzett

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

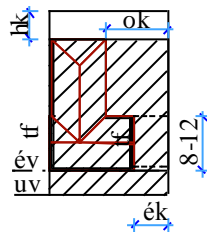
III. „Hajlított” házak:

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



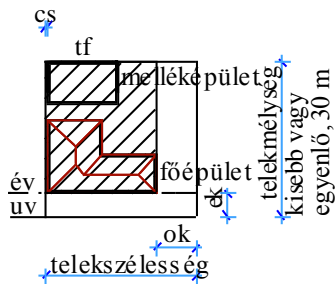
Az épület utcával párhuzamos nyereg tetőjű és "L" alakban az oldalhatár felé befordul.
Az oldalkert felé teljes értékű homlokzatképzéssel

b.) zárt orú általános és keretes beépítési módnál



Az épület utcával párhuzamos nyereg tetőjű. Az udvari szármagasság legfeljebb 6,0 m.
Az utcai épület szármagasság 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 utca vonal kapualjával végig is építhető.

IV. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése

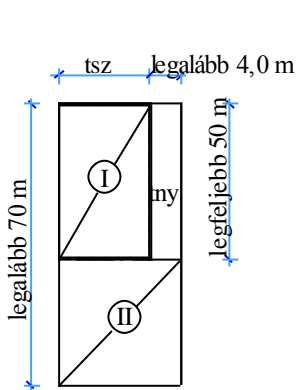


A mellékpület a hátsó telekhatárra is építhető:

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

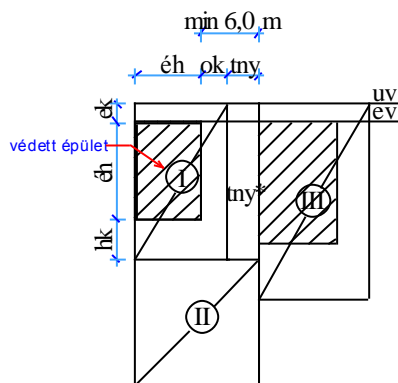
Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

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 = telekhomlokvonalszélessége az övezetben előírt legkisebb telekszélesség



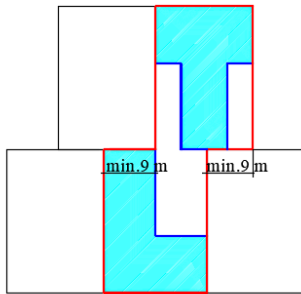
oldalhatáron álló beépítési mód és beépített környezet esetén:

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.

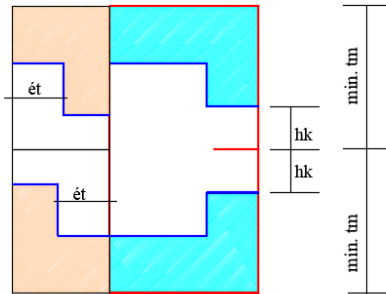
tny* = ha a teleknyél szomszédos az oldalkerttel, a szélessége 3,0 m lehet, de a két terület közötti kerítés nem lehet tömör és falazott és 1,50 m-nél magasabb

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

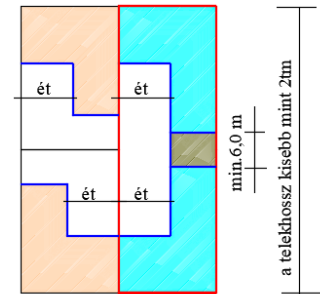
MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV.¹



Hész 41. § 3/a - eltoló átmenő telek

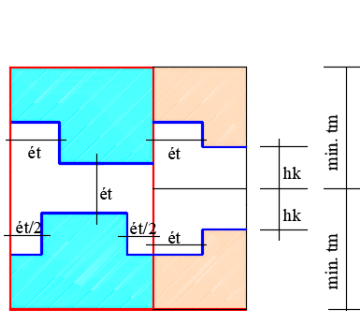


Hész 40/A. § (4) a.)

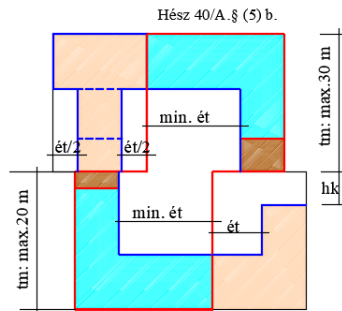


Hész 40/A. § (4) ba.

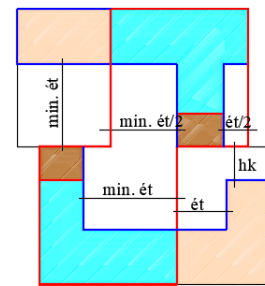
hk = hátsóért
 tm = telekmélység
 ét = építménytávolság, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m.



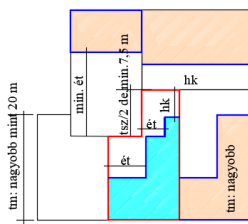
Hész 40/A. § (4) bb.)



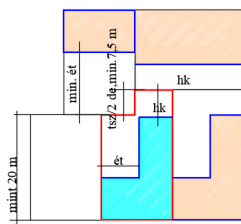
Hész 40/A. § (5) a.



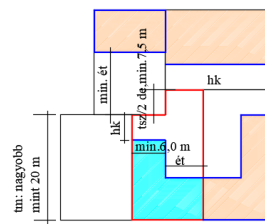
Hész 40/A. § (5) b.



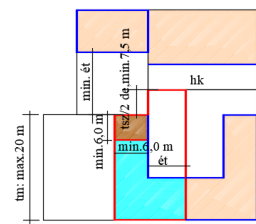
Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) b.



Hész 40/A. § (6) a.

¹ 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.