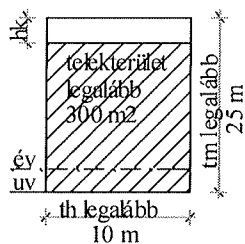


MAGYARÁZÓ ÁBRÁK I.

A.) zártorú általános és keretes mód értelmezése és kezelése

I. Építési helyek:

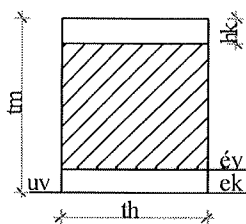
a.) zártorú általános



építési hely az utcavonalon

építési vonal lehet:

- utcavonal
- szabályozott

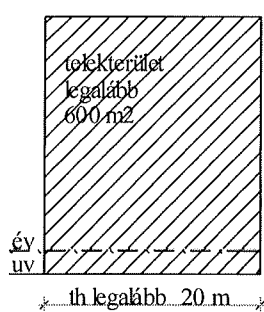


építési hely szabályozott előkerttel

építési vonal lehet:

- előkert vonala
- előkert vonala mögött eseti előírással

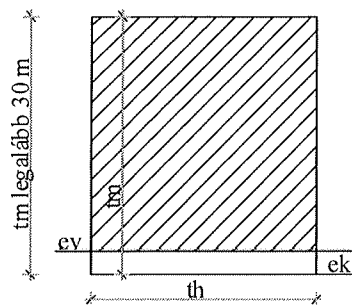
b.) zártorú keretes



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

ék = 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.

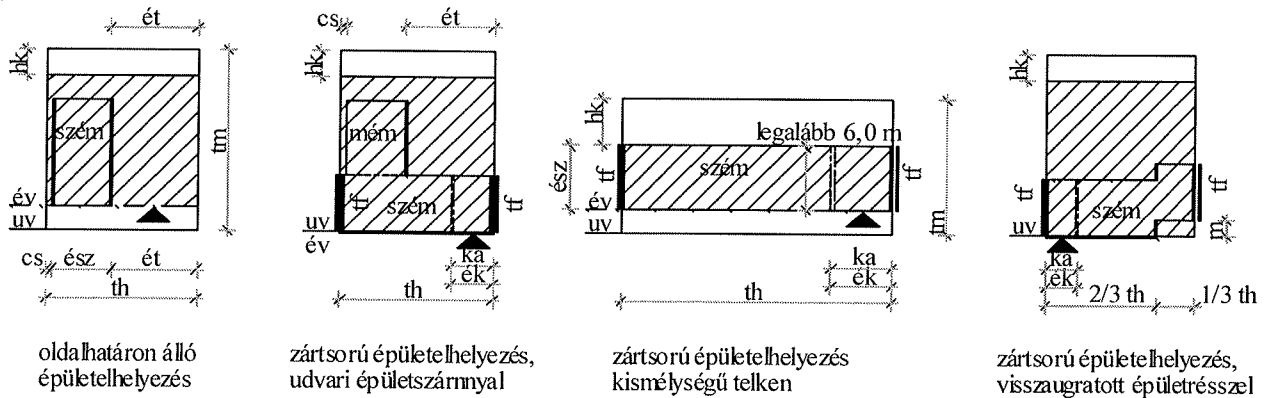
th = telek utcai homlokvonala, mérete a HÉSZ-ben meghatározott, melyet új telekosztás, vagy telekmegosztás, telekhatármódosítás esetén kötelezően be kell tartani.

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 homlokvonalának 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

szém = szabályozott építménymagasság, mérete HÉSZ-ben meghatározott

mém = maximális építménymagasság, mérete 6,0 m.

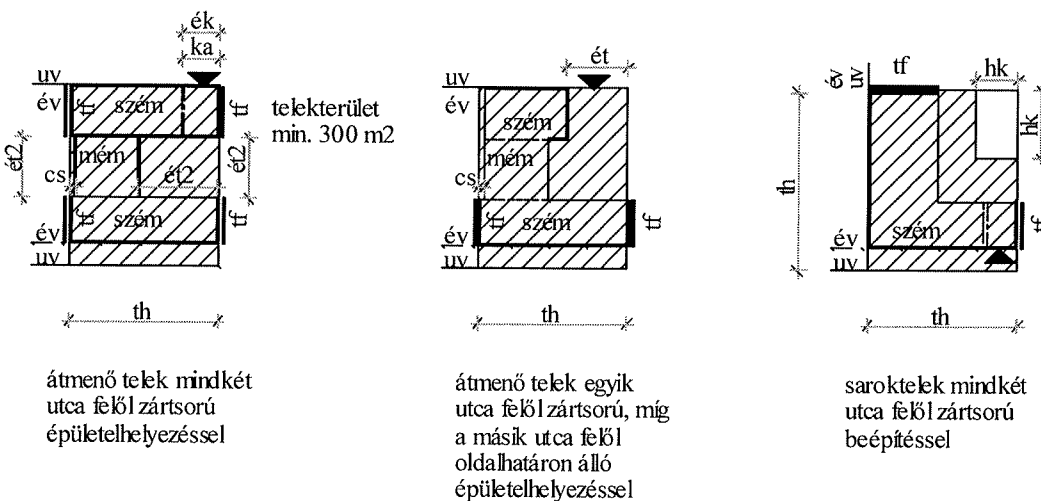
ka = kapualj, mérete 3,5 x 3,0 m, szélessége legfeljebb 6,0 m.

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

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

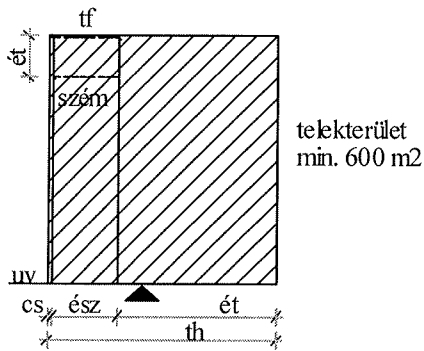
m = visszalépés, mérete telk homlokvonala 1/3-a, mélysége 3,0 m. **Közhasznú épület esetén a homlokvonala 1/2-e is lehet.**

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



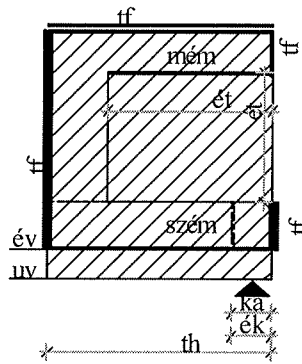
ét 2 = telken belüli építménymagasság, tűztávolságként kezelhető
megjegyzés: a kapualj (ka) és épületköz (ék) létesítése vagylagos

b) zárt sorú keretes beépítési mód esetén, közbelső telkek,
beépíthetőség: HÉSZ szerint

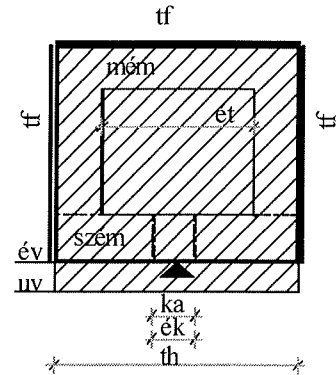


telekterület
min. 600 m²

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

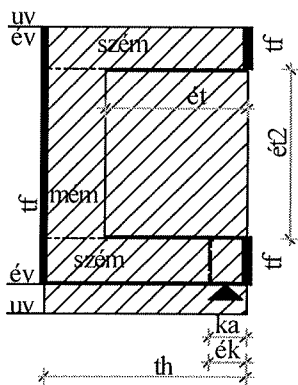


részben körbeépített
a telekhatáron

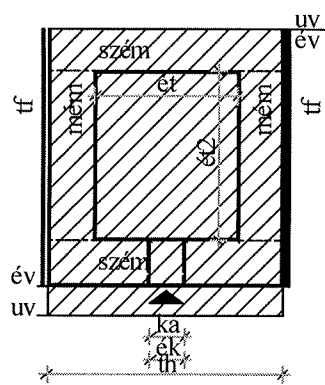


teljesen körbeépített
a telekhatáron

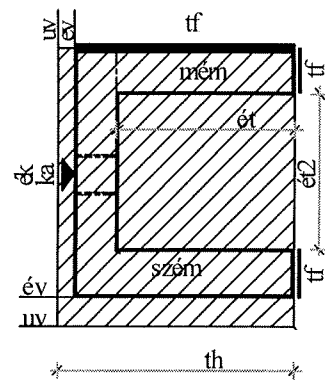
Átmenő és saroktelkek. Beépíthetőség: HÉSZ-ben szabályozott, a közbelső telkekkel egyenértékű.



kétutcs átmenő telek,
telekhatárok részben
beépítve



kétutcs átmenő telek
telekhatárok mentén
beépítve



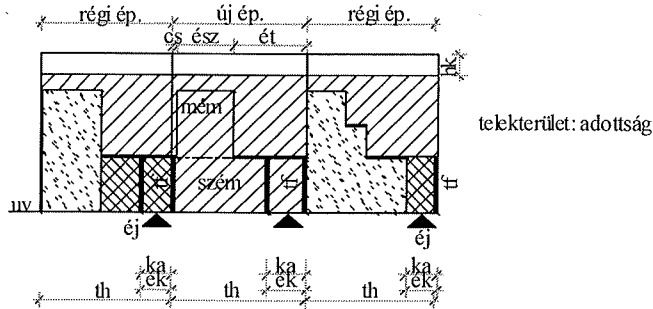
saroktelek,
telekhatárok részben
beépítésével

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.

c) épület elhelyezés az értékvédelmi zónában

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

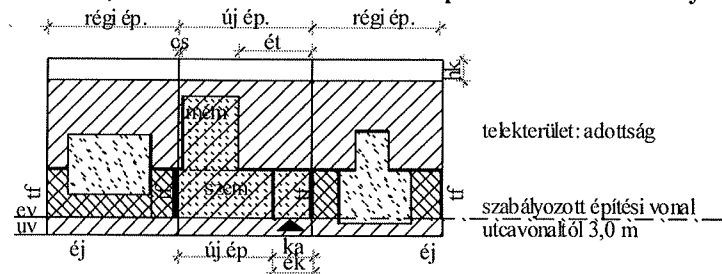


Az épületet az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén épített kerítés szükséges (kerítéséptímeny). Az udvari szárny maximális építménymagassága (**mém**) 6,0 m, építménytávolság (**ét**) 6,0 m.

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.

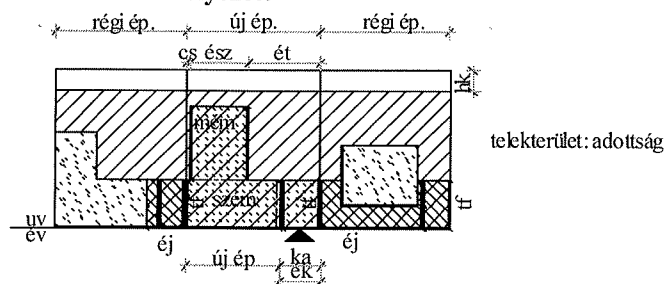
2.) ha a két szomszédos telek épületei előkertes elhelyezésűek



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 kerítéséptímeny.

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

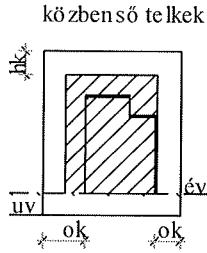


Az épületeket az utcavonalra kell elhelyezni épületközzel (**ék**) vagy kapualjjal (**ka**) 8,0-12,0 m mélyen tűzfalal. Épületköz esetén kerítéséptímeny szükséges

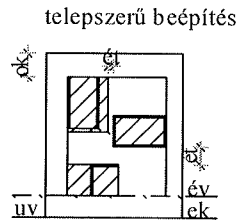
éj = építési jog: elsődlegesen az utcavonal beépítésére vonatkozik. A telek többi részén a beépíthetőség mértékéig. Homlokzatképzés esetén építménytávolságot (**ét**) kell tartani, tűzfal kialakításnál épületközt (**ék**). Udvari szárny épületszélessége (**ész**) legalább 5,0 m.

A hátsó kert gépjárművel való megközelíthetőségét mindhárom esetben biztosítani kell.

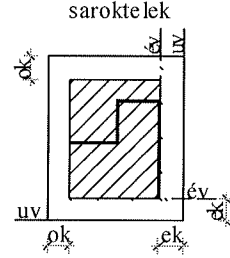
b.) szabadonálló beépítési mód esetén



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



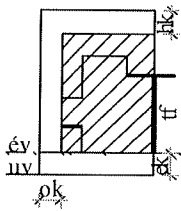
több építési hely van, melyek egymás tól esetileg meghatározott építménytávolságra (ét) vannak. Csak az előírt építési vonalat kell tartani és az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők



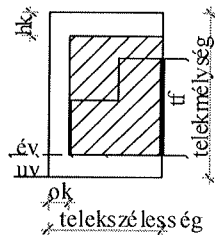
az épület elhelyezése a mindkét utca feleli építési vonallal meghatározott

c.) ikres beépítési mód esetén

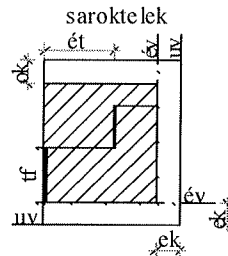
közbeneső telkek



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 hátsó kert felé változtatható az épületelhelyezés

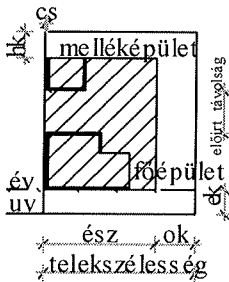


az épület elhelyezését mindkét irányban a kötelezően betartandó építési vonal határozza meg. Ha mlokzatosítás esetén az építménytávolságot (ét) be kell tartani

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK III.

C.) A HÉSZ-ben használt fogalmak értelmezése

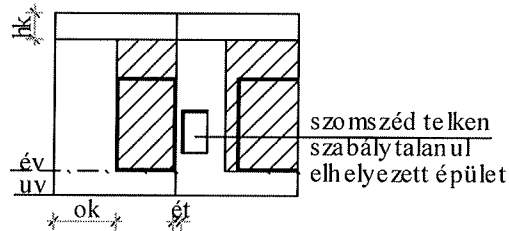
I. Fő és melléképület, és elhelyezése



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 engedmények

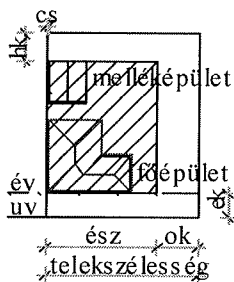


ét = Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett 10 évnél régebbi, vagy engedéllyel rendelkező épület van, építménytávolságot (ét) 2,00 m-re akkor lehet csökkenteni, ha a szemben levő homlokzatok nyílásnélküliek és az egyik tűzfalas, vagy nem éghető eres kiképzett

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

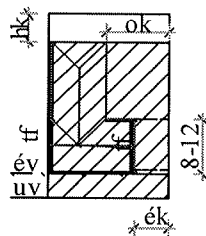
III. „Hajlított” házak:

a.) oldalhatáron álló beépítési módnál



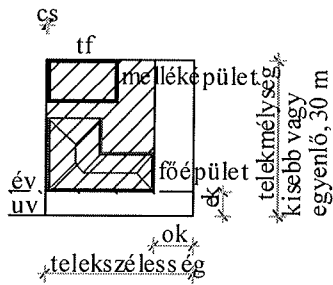
Az épület utcával párhuzamos nyeregtetőjű és "L" alakban az oldalhatár felé befordul.
Az oldalkert felé teljes értékű homlokzatképzéssel

b.) zárt orú általános és keretes beépítési módnál



Az épület utcával párhuzamos nyeregtetőjű. Az udvari zárny legfeljebb 6,0 m.
Az utcai épület zárny rendszerint magasabb és mindkét végén tűzfalas.
Az épületköz min. 4,0 m, max 6,0 m.
Tűzfal csak akkor hagyható el, ha az előírt oldalkerti méret kialakítható.
Az utcavonal kapualjjal végig is építhető.

IV. Kismélységű, vagy „lapos” telkek beépítése

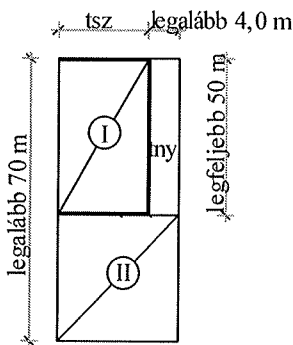


A melléképület a hátsó telekhatárra is építhető:

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

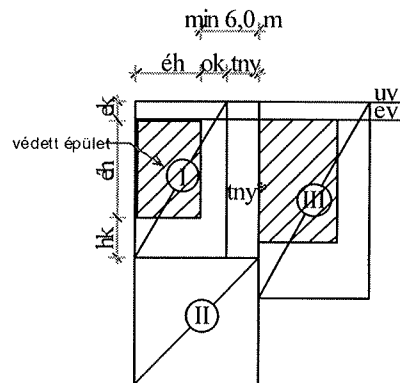
Csak szabadon álló ikres, vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén alkalmazható

V. Nyeles telkek



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 = telekhomlokvonal 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.