

## **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet**

### **az országos településrendezési és építési követelményekről**

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában foglalt felhatalmazás alapján meghatározza az országos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: OTÉK), és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Lakóterület**

**10. § (1)** A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterület lehet:

1. nagyvárosias (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület,
2. kisvárosias (sűrű beépítésű és 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület,
3. kertvárosias (laza beépítésű és 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület,
4. falusias (7,5 m-t meg nem haladó - a lakóépületre vonatkozó - megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület.

### **Nagyvárosias lakóterület**

**11. § (1)** A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. sportépítmény.

(3) A nagyvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. szálláshely szolgáltató épület,
2. igazgatási épület,
3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
4. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

(4) A nagyvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### **Kisvárosias lakóterület**

**12. § (1)** A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. sportépítmény,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kisvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. szálláshely szolgáltató épület,
2. igazgatási épület,
3. termelő kertészeti építmény,
4. üzemanyagtöltő,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## **Kertvárosias lakóterület**

**13. §** (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. legfeljebb négylakásos lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kertvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. legfeljebb hatlakásos lakóépület,
2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
3. sportépítmény,
4. üzemanyagtöltő,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

1. szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## **Falusias lakóterület**

**14. §** (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény,
8. üzemanyagtöltő.

## **Vegyes terület**

**15. §** (1) A vegyes terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület lehet:

1. településközpont vegyes terület,
2. központi vegyes terület.

## Településközpont vegyes terület

**16. § (1)** A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,

(3) A településközpont vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
2. termelő kertészeti építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## Központi vegyes terület

**17. § (1)** A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A központi vegyes területen elhelyezhető:

1. igazgatási épület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,
7. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
8. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
9. más lakások a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírása szerint:
  - meghatározott szintszám felett csak lakások létesíthetők,
  - az épületek szintterületének meghatározott arányát csak lakás létesítésére lehet felhasználni.

(3) A központi vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. a (2) bekezdés 6. pontjában nem szereplő üzemanyagtöltő,
2. a (2) bekezdés 8. pontjában nem szereplő lakóépület.

(4) A központi vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## Gazdasági terület

**18. § (1)** A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

1. kereskedelmi, szolgáltató terület,
2. ipari terület.

## Kereskedelmi, szolgáltató terület

**19. § (1)** A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportéptmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.

## Ipari terület

**20. § (1)** Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. jelentős mértékű zavaró hatású terület,
2. egyéb terület.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) Az ipari gazdasági területen - a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével - a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

## Üdülőterület

**21. § (1)** Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterület lehet:

1. üdülőházas (sűrű beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meghaladó) terület,
2. hétvégi házas (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület.

(3) Az üdülőterületen állattartó épület - ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

## Üdülőházas terület

**22. § (1)** Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Az üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

## Hétvégi házas terület

**23. § (1)** A hétfélig házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(2) A hétfélig házas területen a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában vagy csak kivételesen csoportos formában lehet elhelyezni.

(3) A helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben megengedhető általános vagy kivételes jelleggel olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.

(4) A hétfélig házas területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.

(5) A hétfélig házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

## Különleges terület

**24. § (1)** A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek.

(2) A különleges területek célját és használatuk fajtáját, a beépítési előírásait minden esetben a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben meg kell határozni.

(3) A különleges területek lehetnek:

1. nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek,
2. vásárok, kiállítások és kongresszusok területei,
3. oktatási központok területei,
4. egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.),
5. nagyterjedésű sportolási célú területek,
6. a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl. szél- és napenergia),
7. állat- és növénykertek, temetők területei,
8. nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek területei,
9. honvédelmi területek,
10. hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.),
11. épületnek minősülő közlekedési építmények területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre.

## A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa

**25. §** A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a következő táblázat tartalmazza:

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési szabályzatban, szabályozási tervben az építési telekre meghatározandó		
Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legkisebb-legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület* (%)
lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
	kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
	kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
	falusias	0,5	30		40
vegyes	településközpont	2,4	80		10
	központi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-		a be nem épített terület 50%-a

			kal megnövelt érték		
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
	egyéb ipari	1,5	50		25
üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
	hétvégi házas	0,2	20	<6,0	60
különleges		2,0	40		40

\* Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési és közműterület

**26. § (1)** A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak, vasutak elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás, illetőleg elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv hiányában - legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

- |   |       |
|---|-------|
| 1. gyorsforgalmi utak (autópálya, autótút) esetén | 60 m, |
| 2. főutak esetén                                  | 40 m, |
| 3. országos mellékutak esetén                     | 30 m, |
| 4. helyi gyűjtőutak esetén                        | 22 m, |
| 5. kiszolgáló út esetén                           | 12 m, |
| 6. kerékpárút esetén                              | 3 m,  |
| 7. gyalogút esetén                                | 3 m,  |
| 8. kétvágányú vasút esetén                        | 20 m, |
| 9. egyvágányú vasút esetén                        | 10 m. |

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

1. közlekedési építmények,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. igazgatási épület,
4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

### Zöldterület

**27. § (1)** A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.

(4) A zöldterületen elhelyezhető:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

(5) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

## Erdőterület

**28. § (1)** Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:

1. védelmi (védett és védő),
2. gazdasági,
3. egészségügyi-szociális, turisztikai,
4. oktatási-kutatási

rendeltetésű lehet.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A 100 000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken

1. gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5%-os beépítettséggel,
2. egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

## Mezőgazdasági terület

**29. § (1)** A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

- a) kertes,
- b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen

1. a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,

2. a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) 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 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva 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 rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpontoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.

(7) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

## Vízgazdálkodási terület

**30. § (1)** A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. a folyóvizek medre és parti sávja,
2. az állóvizek medre és parti sávja,

3. a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
  4. a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  5. a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
  6. a hullámterek,
  7. a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

### **III. Fejezet**

## **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

### **Általános előírások**

**31. § (1)** Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

(2) Az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.

(4) A lakóterületen az építési telkeknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telek közterületi határvonala felé eső 15 m-es mélységű területén, ahol az az övezeti előírás szerint egyébként megengedett különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

**32. §** Valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben - ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik - elhelyezhetők:

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
4. a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
5. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

### **A telek beépítésének feltételei**

**33. §** Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

1. közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége,
2. a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
3. a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
4. a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége

biztosított, valamint

5. a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.

### **Az építési telkek beépítési módjának meghatározása**

**34. § (1)** Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészt (építési hely) építési határvonalakkal kell megállapítani úgy, hogy

a) szabadonálló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerterti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára legyen,

c) ikres beépítési mód esetén a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára legyen,

d) zártos és csoportos beépítési mód esetén annak a telkek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telkek két oldalhatára legyen (1. ábra).

(2) A helyi építési szabályzat, szabályozási terv építési vonalakat meghatározhat. Helyi építési szabályzat, szabályozási terv hiányában - a kialakult állapotnak megfelelő - az építési vonalat elvi építési engedélyben kell meghatározni.

## **Az elő-, oldal- és hátsókeret előírásai**

**35. §** (1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókeret vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni az építési határvonalakkal. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókeret méretén belül épület, épületrész - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, alaptest továbbá a (8) bekezdésben foglaltak kivételével - nem állhat. Amennyiben az épület, épületrész valamely építési határvonalra kerül elhelyezésre, akkor az a homlokzati falának végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületi síkjával kell, hogy a határvonalon álljon.

(2) Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az nem lehet kisebb:

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolságnál,

c) zártos és csoportos beépítési mód esetén (pl. saroktelken vagy hátsókeret irányú épületszárny esetén):

- sem az övezet szerint megengedett legnagyobb építménymagasság (H) felénél,

- sem az oldalkertre néző tényleges építménymagasság felénél,

- sem pedig 3,0 m-nél.

(4) A hátsókeret legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az nem lehet kisebb

- sem 6,0 m-nél,

- sem az építmény hátsókeret néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

(5) A saroktelkek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókeret vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,

- szennyvízszikkasztó (talaj-abszorpciós csatornapótló) műtárgy,

- árnyékszék,

- kemence, húsüstölő,

- állatkifutó,

- trágyatároló, komposztáló, továbbá

- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

(7) A hátsókeret előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között - helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a telkeknek a szomszédos telkekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

(8) A jogszabály hatálybalépésekor már meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen - az oldalhatáron álló falat kivéve - az elő-, oldal- és hátsókeret méretét legfeljebb 10-10 cm-rel csökkentheti. A telkek beépítettsége ennek megfelelően módosulhat.

## **Építmények közötti legkisebb távolság**

**36. §** (1) A szomszédos telkeken az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b) sem a (3) bekezdés szerinti tűztávolságnál.

(2) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén - az a) pontban, továbbá a (4) bekezdésben említett esetek kivételével - az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke

a) zárt sorú beépítési mód esetén, továbbá az egymással szembenálló, tűzfalal kialakítású oldalhomlokzatú épületek közötti telepítési távolságot nem kell tartani;

b) zárt sorú beépítési mód esetében a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírhatja vagy megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 m-es épületközzel megszakadjon; ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 m széles résznek egy telekre kell esnie, továbbá az épületeket ilyen esetben a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

(3) Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek, az 500 m<sup>2</sup> alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden - a külön jogszabály szerinti - közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembevétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.

(4)

(5) Az állattartás céljára szolgáló épületek, helyiségek és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények meghatározásával - az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

(6) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(7) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

**37. § (1)** Épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzést - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.

(2) A szomszédos telekkel közös határvonalon álló határfalban (tűzfalban) kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett mellék helyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílásfelületű szellőzőablakai nyithatók, a szellőzésre vonatkozó általános előírások megtartásával és legalább 1,80 m-es mellvédmagassággal.

(3) Az oldalhatáron álló beépítési módú telken az oldalhatáron álló épület esetén, annak eresze a terepcsatlakozás felett legalább 2 m magasságban és legfeljebb 0,5 m-re a szomszédos ingatlanra átnyúlhat a csapadékvíz saját telekre való visszavezetésével.

(4) Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró tetőfelületén csak mellék helyiségek, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. 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 nem lehetnek.

## Védőterületek

**38. § (1)** A védőterület lehet:

1. védőövezet (biztonsági övezet), illetőleg

2. nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági sáv).

(2) A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.

(3) Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a szakhatóságok előírásaiban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű hatást a környezetükre.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett terhelési határértéket meghaladó környezeti hatás más megoldással (pl. megfelelő műszaki kialakítással) nem hárítható el, a környezeti hatás előidézője védőterületet köteles kialakítani.

(5) Ha valamely építményt a megengedett környezetterhelési határértékekkel szemben védeni szükséges és az műszaki kialakítással nem oldható meg, a védelemre igényt tartó köteles védőterületet kialakítani.

(6) A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét - az építmény kialakításának figyelembevételével - az ügyben illetékes szakhatóságok esetenként határozzák meg.

(7) A védőterületet (pl. véderdőt) a hatást előíró, illetőleg a védelmet igénylő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a saját területén (építési telken, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani.

(8) Új vagy újra megnyitott temető, temetkezési emlékhely telkén belül legalább 30 m széles, fásított védőterületet kell kialakítani. E követelményt működő temető, temetkezési emlékhely bővítési területére is alkalmazni kell.