

ORSZÁGOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK (OTÉK)

A 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet teljes szövege, ábrái, táblázatai és a jogszabályi háttérrel ismertető jegyzetek, a hatályba lépést követő változásokkal együtt.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

(1) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.

(2) Külön jogszabály alapján védett területet, építményt érintő felhasználást, építési munkát engedélyezni és végezni a védett érték figyelembevételével és a védetté nyilvánító rendelkezés szerint szabad.

(3) A rendeletben használt fogalmak meghatározását az 1. számú melléklet tartalmazza.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.§

(1) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételeit és módját az e rendeletben foglaltak szerinti településrendezési tervben (településszerkezeti és szabályozási terv), illetőleg helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

(2) A főváros esetében a településrendezési eszközök tekintetében az Étv. 14.§-ában foglaltakat kell alkalmazni.

(3) A településrendezési tervekben, illetőleg a helyi építési szabályzatban az e rendelet 2. számú melléklete szerinti meghatározásokat kell alkalmazni.

(4) A településrendezési terveket az e rendelet 2. számú melléklete szerinti jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni. Ha a helyi adottságok szükségessé teszik az előírt jelkulcsok további jelkulcsokkal kiegészíthetők.

(5) A településrendezési tervek jóváhagyandó, valamint kötelező és egyéb alátámasztó szakági munkarészekből állnak.

(6) A településrendezési eszközök módosítása során a 3. és a 4.§-ban előírtakat a módosítás jellegének megfelelően kell alkalmazni.

A településszerkezeti terv

3.§

(1) A településszerkezeti tervben - az Étv. 8. és 10.§ előírásainak figyelembe vételével - kell meghatározni az Étv. 11.§ (3) és (4) bekezdésében előírtakat. A településszerkezeti tervben a területek tagolására a területfelhasználási egységeket kell alkalmazni.

(2) A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a település igazgatási területének felhasználását meghatározó terv és leírás.

(3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. a tájrendezési,
2. a környezetalakítási (a települési környezet természeti és művi elemei: a víz, a levegő, a föld, a klíma, az élővilág és az épített környezet, továbbá azok egymásra hatása),
3. a közlekedési (hálózati, csomóponti és keresztmetszeti),
4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) és
5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás) javaslat.

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

4.§

(1) A szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, megállapítani az Étv. 12.§ (5) bekezdésében és 13.§ (2) bekezdésében előírtakat. A területfelhasználási egységeket az e rendelet rendelkezéseinek megfelelően építési övezetekre, illetőleg övezetekre kell tagolni.

(2) A főváros esetében a főváros építési keretszabályzatában és szabályozási kerettervében az Étv. 14.§ (2) és (5) bekezdésében foglaltakat kell meghatározni.

(3) A helyi építési szabályzat a település igazgatási területén, a helyi sajátosságoknak megfelelően az építés rendjét - annak feltételeinek és módjainak meghatározásával - megállapító helyi települési önkormányzati rendelet.

(4) A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy "Készült az állami alapadatok felhasználásával"

(5) A szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

- a) amennyiben azok a településszerkezeti tervvel együtt készülnek megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel,
b) amennyiben azok nem a településszerkezeti tervvel együtt készülnek

1. a településszerkezeti tervet megelőzően készülő esetében a 3.§ (3) bekezdése szerinti munkarészek,
2. a településszerkezeti tervet követően készülő esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3.§ (4) bekezdése szerinti munkarészek.

A településrendezési eszközök véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek

5.§

(1) A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt államigazgatási szervek körét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(2) Az Étv. 9.§ (2) bekezdésének b) pontja szerinti előzetes véleményezési eljárásba minden esetben be kell vonni az (1) bekezdés szerinti államigazgatási szerveket. Az előzetes véleményezéshez az államigazgatási szerveket tájékoztatni kell a rendezés alá vont területről, a rendezés általános céljáról és annak várható hatásáról.

(3) Az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásba azokat az államigazgatási szerveket kell bevonni, amelyek az előzetes véleményezési eljárásban állásfoglalást tettek, illetve ezt kérték.

II. fejezet

Tartalomjegyzék a II. fejezethez

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

6.§ **Településszerkezet, területfelhasználás**

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

7.§ **Építési övezetek, övezetek**

8.§ **A közművesítettség mértéke**

9.§ **A település zöldfelületi rendszere**

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10.§ **Lakóterület**

11.§ **Nagyvárosias lakóterület**

12.§ **Kisvárosias lakóterület**

13.§ **Kertvárosias lakóterület**

14.§ **Falusias lakóterület**

15.§ **Vegyes terület**

16.§ **Településközpont vegyes terület**

17.§ **Központi vegyes terület**

18.§ **Gazdasági terület**

19.§ **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

20.§ **Ipari terület**

21.§ **Üdülőterület**

22.§ **Üdülőházas terület**

23.§ **Hétféle ház terület**

24.§ **Különleges terület**

25.§ **A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa**

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

26.§ **Közlekedési és közmű terület**

27.§ **Zöldterület**

28.§ **Erdőterület**

29.§ **Mezőgazdasági terület**

30.§ **Egyéb terület**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6.§

(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% kell sorolni.

(2) A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. lakó-,
 - 1.1. nagyvárosias lakó-,
 - 1.2. kisvárosias lakó-,
 - 1.3. kertvárosias lakó-,
 - 1.4. falusias lakó-,
2. vegyes-,
 - 2.1. településközpont vegyes-,
 - 2.2. központi vegyes-,
3. gazdasági-,
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató-,
 - 3.2. ipari-,
4. üdülő-,
 - 4.1. üdülőházas-,
 - 4.2. hétvégiházas-, valamint
5. különleges-,

b) beépítésre nem szánt területeit

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,
2. zöld-,
3. erdő-,
 - 3.1. védelmi erdő,
 - 3.2. gazdasági erdő,
 - 3.3. egészségügyi-szociális, turisztikai erdő,
 - 3.4. oktatási-kutatási erdő,
4. mezőgazdasági,
 - 4.1. kertes mezőgazdasági ,
 - 4.2. általános mezőgazdasági
5. vízgazdálkodási

területként [területfelhasználási egységként] lehet megkülönböztetni.

(4) A területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterület-sűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét.

II. fejezet tartalom

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

Építési övezetek, övezetek

7.§

(1) A területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre, továbbá azokat beépítésre szánt területek esetén építési övezet(ek)be, beépítésre nem szánt területek esetén övezet(ek)be kell sorolni.

(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

(3) Ujjonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni

legalább:

1. a kialakítható legkisebb telekterületméretet,
2. a beépítési módot,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
4. a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasságot,
5. a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét,
6. a zöldfelület legkisebb mértékét,
7. a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezetségi határértékeket (a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket /emisszió és imisszió/),
8. a terepszint alatti építmények.

(4) Az övezetre vonatkozóan az e rendeletben foglaltakon túlmenően meg lehet határozni:

1. a beépítési módot,
2. a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasságot.

(5) Az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan meg lehet határozni:

1. a felhasználás kizárólagosságát, illetőleg korlátozását,
2. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, az építészeti karakter jellemzőit,
3. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírásokat.

II. fejezet tartalom

A közművesítettség mértéke

8.§

(1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából

a) teljes közművesítettségnek minősül

- aa) a közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz, vagy távhő)
- ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, továbbá
- ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

b) részleges közművesítettségnek minősül

- ba) a közüzemi villamosenergia-szolgáltatás,
- bb) a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás ,
- bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvíz-elhelyezés, továbbá
- bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte,

c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn,

d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.

A település zöldfelületi rendszere

9.§

A helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben – a főváros esetében a szabályozási kerettervben is – gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.

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.

II. fejezet tartalom

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 figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

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

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

II. fejezet tartalom

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 figyelembe vételével 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.

II. fejezet tartalom

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 figyelembe vételével 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.

II. fejezet tartalom

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-,
2. központi vegyes terület.

II. fejezet tartalom

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 figyelembe vételével 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.

II. fejezet tartalom

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 figyelembe vételével 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.

II. fejezet tartalom

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. sportépítmény.

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

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

II. fejezet tartalom

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-,
2. egyéb terület.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl: tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), 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 figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:

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

Üdülőterület

21.§

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőterület lehet:

1. üdülőházas- (sűrű beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meghaladó),
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 infrastruktúráis 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 hétvégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(2) A hétvégi 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 hétvégi házas területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.

(5) A hétvégi 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 nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek,
2. vásárok, kiállítások és kongresszusok területei,
3. oktatási központok területei,
4. egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő, stb.),
5. nagykiterjedésű sportolási célú területek,
6. a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl: szél- és napenergia)
7. állat- és növénykertek, temető 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.

II. fejezet tartalom

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 építménymagasság (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%-al megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
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
	hétvégiházas	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 közmű terület

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 megvalósulók 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, autópálya) 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. kerékpár út 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.

[II. fejezet tartalom](#)

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 használhatónak 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.

[II. fejezet tartalom](#)

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 100000 m²-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.

[II. fejezet tartalom](#)

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 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad
2. a 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyeperős 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 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő-, gyümölcsös- és kertművelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség 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 (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ 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 birtok-központ-hoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlannyilvántartásba 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 birtokközpont-hoz 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

Tartalomjegyzék a III. fejezethez

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 31.§ Általános előírások
- 32.§ (Műtárgyak elhelyezése)
- 33.§ A telek beépítésének feltételei
- 34.§ Az építési telkek beépítési módjának meghatározása
- 35.§ Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai
- 36.§ Építmények közötti legkisebb távolság
- 37.§ (Oldalhatár szabályozása)
- 38.§ Védőterületek
- 39.§ Építmény elhelyezése közterületen
- 40.§ (Épület és közterület határa)
- 41.§ Építmények megközelítése
- 42.§ Járművek elhelyezése
- 43.§ Lakókocsi és üdülősátor elhelyezése
- 44.§ Kerítés
- 45.§ Terepkialakítás

ÉPÍTMÉNYEK KÖZMŰELLÁTÁSA

- 46.§ Vízellátás
- 47.§ Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés
- 48.§ Egyéb közművesítés, hírközlés
- 49.§ Hulladék elhelyezés

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- és 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 területrészen, 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.

[III. fejezet tartalom](#)

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.

[III. fejezet tartalom](#)

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 villamosenergia, 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.

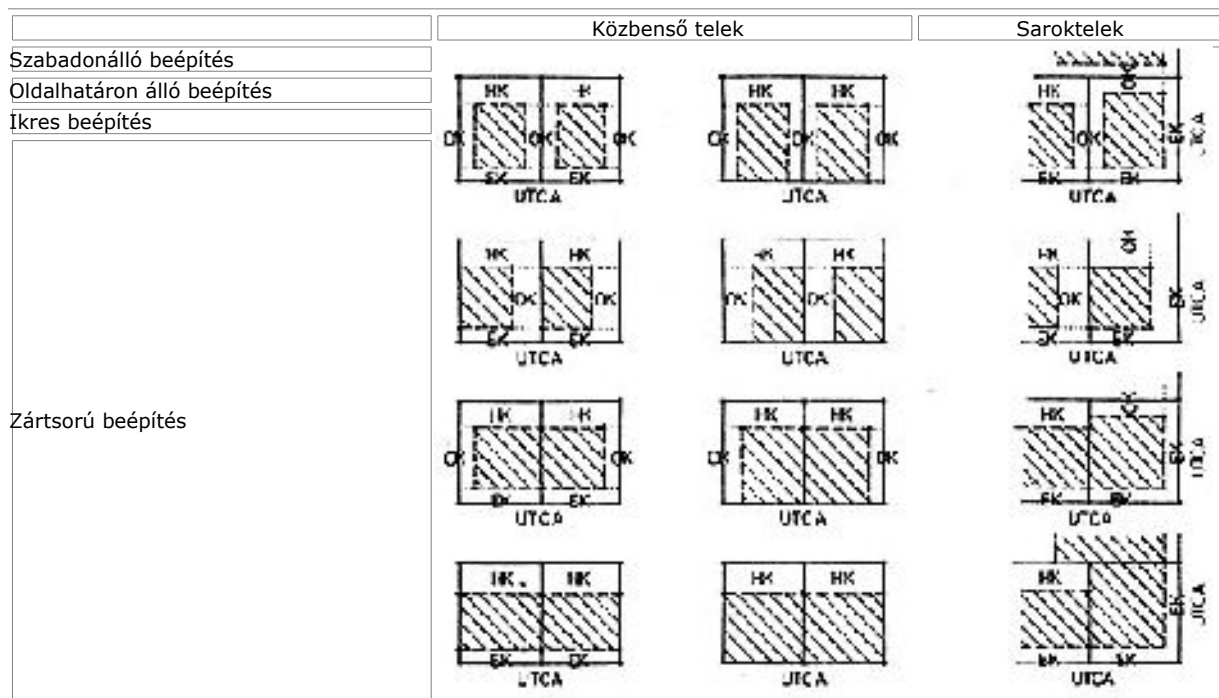
III. fejezet tartalom

Az építési telkek beépítési módjának meghatározása


34.§

(1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét (építési hely) építési határvonalakkal kell megállapítani (1. ábra), úgy hogy

- a) szabadonálló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telkek határai közötti beépítetlen része vegye körül,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telkek egyik oldalhatára legyen,
- c) ikres beépítési mód esetén a szomszédos telkek egymás felőli építési határvonala a telkek közös oldalhatára legyen,
- d) zárt sorú és csoportos beépítési mód esetén annak a telkek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telkek két oldalhatára legyen.



Jelölések:

	Telek épület elhelyezésére szolgáló területrésze
-----	Építési határvonalak (elő-, oldal-, hátsókerti)
EK	előkert
OK	oldalkert
HK	hátsókert

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.

III. fejezet tartalom

Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

35.§

(1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni az építési határvonalakkal. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású eresz, 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) zárt sorú és csoportos beépítési mód esetén (pl: saroktelken vagy hátsókert 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 hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat, szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az nem lehet kisebb

- sem 6,0 m-nél,
- sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

(5) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre 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, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 30.§ rendelkezéseinek keretei között - helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

(8) A jogszabály hatályba lépésekor már meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzatburkolása együttesen - az oldalhatáron álló falat kivéve - az elő-, oldal- és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm-el csökkentheti. A telek 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, tűzfalás kialakítású oldalhomlokzatú épületek között 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 m² 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) A fertőzésveszély, a szaghatás, a rovarfertőzés csökkentése érdekében az egyes építmények, illetőleg homlokzati nyílászárók közötti legkisebb távolságot az egészségügyi szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.

(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. A helyi rendelet kiadásáig az említett követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni.

(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.

III. fejezet tartalom

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, szellőzőt - a szellőzőkürtőt, a tetőkibúvót 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 igénybevetett mellékhelyiségek szellőzői vagy a helyiség alapterület legfeljebb 1/10-ed részének megfelelő nyílófelületű 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 mellékhelyiségek, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² 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.

III. fejezet tartalom

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 eseti 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 előidéző, 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.

III. fejezet tartalom

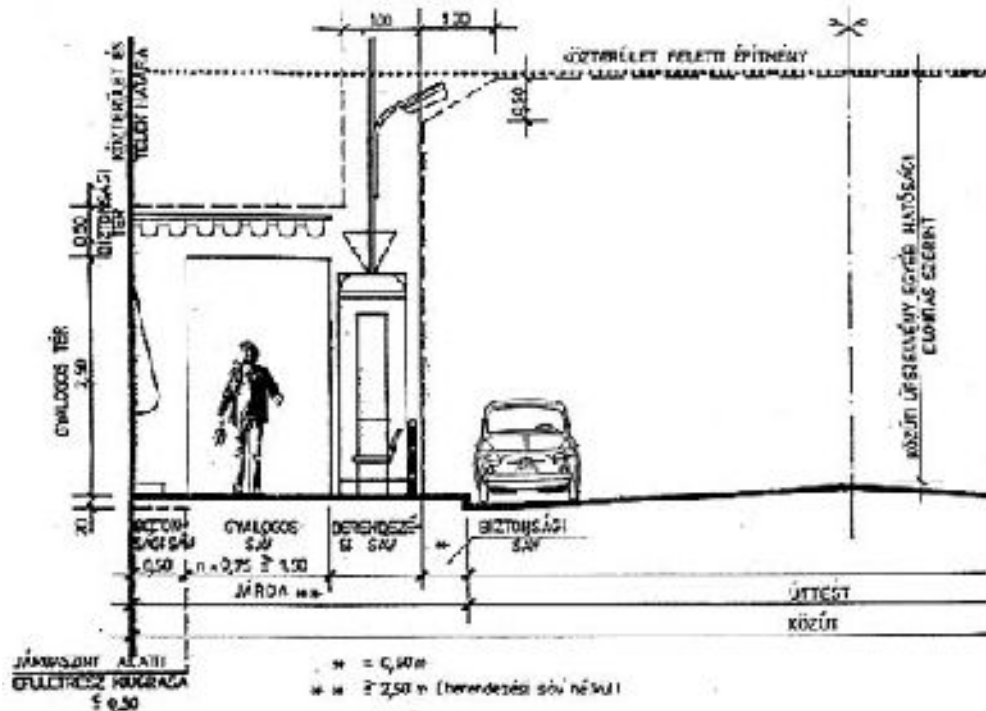
Építmény elhelyezése közterületen

39.§

- (1) Közterületen építményt elhelyezni csak a helyi építési szabályzat alapján szabad.
 (2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha

- a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) - más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m - nem csökkenti,
- b) a rendeltetészerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,
- c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közúti forgalmát nem veszélyezteti,
- d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza. (2. ábra)

(3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.



2. ábra

III. fejezet tartalom

Építmény elhelyezése közterület határán

40.§

(1) Az építési telek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt csak úgy szabad elhelyezni, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület, illetőleg a magánút területébe csak a következők szerint nyúlhat be (2. ábra):
 a) a csatlakozó terepszinttől mért 2,00 m magasságig

- a határvonalától mért 0,50 m széles biztonsági sávban elhelyezett szerkezeti elem (pl. előlépcső, kirakat, levélgyűjtőszekrény, ablakrács, reklámhordozó, világítótest, falra kihajtvá rögzített nyílászárny), amely a közlekedők által könnyen észlelhető és kialakítása baleseti veszélyt nem jelent, továbbá, ha az 0,40 m magasság felett kerül elhelyezésre, annak a biztonsági sávra eső vetülete legalább 0,10 m magas vagy 0,60 m széles a környező járófelület felületképzésétől, lábbal tapinthatóan, jelentősen eltérő burkolatú jelzősávval körül van véve,
- a közterületi járda gyalogossávjába csak időnként és rövid ideig nyitva tartott nyílászárny kirakat, gépjárműtároló ajtaja, stb.),

b) a terepszinttől mért 2,00 m és 3,0 m közötti biztonsági térbe, az a) pontban említetteken túlmenően legfeljebb a közúti úrszelvényig terjedően és csak könnyen elmozdítható elem (pl. napellenző ponyva, ponyvaelőtető), ha az rövid idő alatt le- és felszerelhető és felerősítése fokozottan biztonságos,
 c) a terepszinttől mért 3,0 m és a közúti úrszelvény-magasság (4,70 m) között - egyéb hatósági előírás hiányában - az úrszelvény szélétől legalább 1,0 m-re elmaradva építményrész (kiugrás).

(2) Közúttal határos, azzal összefüggő építményrészeken reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés - kivéve a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmazó berendezést - csak törvényben előírt feltételek

megléte esetén helyezhető el.

(3) Az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be. (2. ábra)

(4) A közterület felett vagy alatt építmény, építményrész a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el, ha az a közterület, illetőleg annak két oldalán fekvő építmények rendeltetésszerű használatát nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti.

(5) A közművekhez tartozó vagy más közérdekű tárgyakat, valamint a reklámhordozókat csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok a településképhez illeszkedjenek, a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatát és megközelítését ne akadályozzák, továbbá azok állagát ne rontsák.

(6) A telek helyrajzi számát, illetőleg az épület házszámát a közterületről, illetőleg a magánútról jól látható módon fel kell tüntetni az erről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint.

(7) A telektömbök sarkain utcanevtáblákat kell elhelyezni.

IV. fejezet

(1. rész)

[IV. fejezet 2. rész >>](#)

Tartalomjegyzék a IV. fejezet első részéhez

ÉPÍTMÉNYEK LÉTESÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

- 50.§ [Általános előírások](#)
- 51.§ [Állékonyság, mechanikai szilárdság](#)
- 52.§ [Tűzbiztonság](#)
- 53.§ [Higiénia, egészség- és környezetvédelem](#)
- 54.§ [Használati biztonság](#)
- 55.§ [Zaj- és rezgésvédelem](#)
- 56.§ [Energiatakarékosság és hővédelem](#)
- 57.§ [Építmények egyes hatások elleni védelme](#)
- ÉPÜLETSZERKEZETEK**
- 58.§ [Alapok, lábazatok](#)
- 59.§ [Teherhordó szerkezetek, falak, födémek](#)
- 60.§ [Tetők](#)
- 61.§ [Padlók](#)
- 62.§ [Nyílások, nyílászárók, üvegfalak, vészkijáratok](#)
- 63.§ [Szintkülönbség-áthidalók általános előírásai](#)
- 64.§ [Lépcsők](#)
- 65.§ [Lépcsőfokok](#)
- 66.§ [Lejtők](#)
- 67.§ [Lépcsőpihenők, lejtőpihenők](#)
- 68.§ [Korlát, mellvédfal](#)
- 69.§ [Szellőzők](#)
- 70.§ [Légakna](#)
- 71.§ [Légudvar](#)
- 72.§ [Gravitációs szellőzőkürtő](#)
- 73.§ [Gravitációs \(vízszintes vagy ferde\) szellőzőcsatorna](#)
- 74.§ [A gáznemű égéstermék \(füstgáz\) elvezetésének szerkezetei](#)
- BEÉPÍTETT VEZETÉKHÁLÓZATOK, BERENDEZÉSEK**
- 75.§ [Általános előírások](#)
- 76.§ [Vízvezeték](#)
- 77.§ [Szenny- és csapadékvíz csatornavezetéke](#)
- 78.§ [Hőellátó vezetékek, berendezések](#)
- 79.§ [Gázvezetékek, -berendezések,](#)
- 80.§ [Gáznemű égéstermék homlokzati kivezetési feltételei](#)
- 81.§ [Hulladékledobó berendezés](#)
- 82.§ [Felvonó, mozgólépcső, mozgójárda](#)
- 83.§ [Villamosenergia-hálózat](#)
- 84.§ [Távközlő vezetékek, berendezések](#)

IV. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK LÉTESÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

50.§

(1) Az építményeket és részeit tervezési program (üzemelés technológia) alapján kell tervezni és megvalósítani, a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően. A rendeltetési célnak megfelelő építési követelményeket és az akadálymentes használatot biztosító építményrészeket tervezési programban kell meghatározni.

(2) Az építményeket és azok részeit a rendeltetési céljuknak megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy ne akadályozzák a szomszédos telkek, és építmények, önálló rendeltetési egységek zavartalan, rendeltetésszerű használhatóságát, és illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, építészeti megoldásaikkal járuljanak hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.

(3) Az építmények és részei megvalósítása során:

- a) az állékonyságra és a szilárdságra,
- b) a tűzbiztonságra,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelemre d) a használati biztonságra,
- e) a zaj és rezgés elleni védelemre
- f) az energiatakarékosságra és a hővédelemre
- g) az élet- és vagyonvédelemre

vonatkozó nemzeti szabványok előírásainak megfelelő, illetőleg azokkal legalább egyenértékű megoldást kell alkalmazni.

(4) Építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak az erre vonatkozóan meghatározott feltételek szerint szabad.

(5) Az építményt és részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit úgy kell megvalósítani, utólagosan átalakítani, hogy azok

- a) a tervezett, vagy becsült élettartamuk alatt a rendeltetési céljuknak megfelelően az állékonyság és a biztonság követelményeinek megfeleljenek,
- b) a várható hatások (nedvesség, szél, levegőszennyeződés, hang, rezgés, földrengés, sugárzás, napfény, hó stb.) okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékű védelmet nyújtsanak,
- c) a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak (pl. mechanikai, (nap)fény, oldó, vegyi, hő, tűz, robbanás, korróziós és biológiai) az előírt mértékben ellenálljanak, illetőleg azoknak megfelelően,
- d) jó karbantartásuk, esetleges cseréjük céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek.

IV/1. tartalom

Állékonyság, mechanikai szilárdság

51.§

(1) Az építményt és részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit úgy kell megvalósítani, hogy a megvalósítás és a rendeltetésszerű használat során várhatóan fellépő terhek, hatások ne vezethessenek

- a) az építmény és részei teljes vagy részleges összeomlásához,
- b) az építmény és szerkezetei megengedhetetlen mértékű deformációjához,
- c) az építmény teherhordó szerkezetének jelentős deformációja miatt a beépített berendezések és szerelvények károsodásához.

(2) Az építményt és szerkezeteit úgy kell megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használat során előálló hatások következtében sem az építmény szerkezeteiben (túlzott hőmozgás, vagy páralecsapódás, korrózió stb.), sem környezetében vagy a talajban az építményre káros állapotváltozás (kifagyás, talajmozgás stb.) ne következzen be.

(3) Az építmény és szerkezetei feleljenek meg a polgári védelem jogszabályban előírt követelményeinek.

(4) Építési tevékenységgel már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad.

IV/1. tartalom

Tűzbiztonság

52.§

Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén

- a) állékonyságuk az előírt ideig fennmaradjon,
- b) a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen és mérgező elemet ne tartalmazzon,
- c) a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre lehetőleg ne terjedhessen tovább,
- d) az építményben lévők az építményt az előírt időn belül elhagyhassák vagy kimentésük lehetősége műszakilag biztosított legyen,
- e) a mentőegységek tevékenysége ellátható és biztonságos legyen.

Higiénia, egészség- és környezetvédelem

53.§

(1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhalózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetéseszerű használok egészségét ne veszélyeztesse

- a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,
- b) légnemű, folyékony vagy szilárd légszennyező és más veszélyes anyagok keletkezése,
- c) veszélyes sugárzás,
- d) szennyezett víz, föld, szilárd és folyékony hulladék,
- e) az építmény felületein káros nedvesedés keletkezése, megmaradása,
- f) elektrosztatikus feltöltődés,
- g) vegyi és korróziós hatás,
- h) biológiai kártevők megtelepedése, elszaporodása,
- i) káros mértékű zaj és rezgés.

(2) Az építmények megvalósítása során biztosítani kell

- a) a helyiségek rendeltetésének megfelelő szellőzési, fűtési, természetes és mesterséges megvilágítási lehetőséget,
- b) a helyiségek nedvesség (csapadékvíz, talajvíz, talajpára, üzemi víz, stb.) elleni védelmét, a páratartalom kicsapódása elleni védelmét,
- c) megfelelő mennyiségű és minőségű használati és ivóvizet,
- d) a használat során keletkező szennyvíz és füstgáz elvezetésének lehetőségét, a hulladékok átmeneti tárolásának és eltávolításának lehetőségét,
- e) az előírt mértékű földelést és villámvédelmet,
- f) a tisztíthatóság és a karbantarthatóság lehetőségét,
- g) az egyes önálló rendeltetési egységek egymástól független, zavartalan rendeltetéseszerű használati lehetőségét.

(3) Az egészségre és a környezetre káros hatású anyagot, szerkezetet, berendezést építési célra felhasználni nem szabad.

(4) Az építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak olyan módon szabad, hogy az az életet, az egészséget ne veszélyeztesse.

(5) Faanyagot csak gombamentesítő kezelés után szabad beépíteni.

(6) Az építményt és részeit úgy kell megvalósítani, hogy a természetes, vagy mesterséges forrásból származó sugárzás káros hatásával szemben a rendeltetésnek megfelelő védelmet nyújtsanak.

Építményben a sugárterhelés a vonatkozó jogszabályban meghatározott határértéknél nagyobb nem lehet.

Használati biztonság

54.§

(1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget és annak részleteit úgy kell megvalósítani, ehhez az épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetéseszerű használatához biztonságos feltételeket nyújtsanak és ne okozzanak balesetet, sérülést, például:

- a) elcsúszást, elesést (pl: közlekedés közben),
- b) megbotlást, mellélépést (pl: nem megfelelő világítás miatt),
- c) leesést (pl: váratlan szintkülönbség, vagy korlát, mellvédfal hiánya, kialakítási hibája miatt),
- d) fejsérülést (pl: nem megfelelő szabad belmagasság, szabad keresztmetszet miatt),
- e) ütközést (pl: nem megfelelő megvilágítás, vészvilágítás hiánya, tükröződés miatt, vagy építményen belüli járműmozgásból),
- f) égési sérülést (pl: védelem nélküli forró felülettől, folyadéktól, gőztől),
- g) áramütést (pl: földelési, szerelési hibából),
- h) robbanást (pl: energiahordozó, hőtermelő vezeték, berendezés hibája miatt),
- i) elakadást, beszorulást (pl: szűkös méretű terek vagy nyílások miatt).

(2) Az építményt és részeit, továbbá a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni, kialakítani, hogy a fényhatás

- a) az építmények és a helyiségek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza,
- b) a környezet rendeltetésszerű használatát (pl: tükrözéssel) ne zavarja, a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse.

IV/1. tartalom

Zaj- és rezgésvédelem

55.§

(1) Az építményt és részeit, szerkezeteit úgy kell méretezni és megvalósítani, hogy a környezetéből ható zaj- és rezgéshatásoknak (pl: szeizmikus és forgalmi rezgéshatásoknak) az előírt mértékben ellenálljon, illetőleg azt meghatározott mértékig csillapítsa.

(2) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagokat, az épületszerkezeteket és a rögzített berendezési tárgyakat úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatuk során keletkező zaj- és rezgéshatás az építmény helyiségeinek, tereinek és külső környezetének rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, az előírt mértéknél nagyobb zaj- és rezgéshatással ne terhelje, továbbá feleljen meg a vonatkozó jogszabályok és kötelező szabványok előírásainak.

IV/1. tartalom

Energiatakarékosság és hővédelem

56.§

(1) Az építményt és részeit, úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, az épületszerkezetet és a beépített berendezést megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű használatához szükséges energiafelhasználás viszonylag a legkisebb legyen.

(2) Az építmény térelhatároló szerkezetei és épületgépészeti berendezései - az energetikai, a hőtechnikai előírásoknak megfelelően - együttesen legyenek alkalmasak a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.

IV/1. tartalom

Építmények egyes hatások elleni védelme

57.§

(1) Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség (talajvíz, talajnedvesség, talajpára, csapadék-, üzemvíz, pára stb.) káros hatásaival szemben.

(2) A talaj irányából ható nedvesség hatások ellen vízhatlan szigeteléssel kell megvédeni a huzamos tartózkodásra, az értékek és műkincsek tárolására szolgáló helyiségeket, továbbá minden olyan helyiséget, amelynek rendeltetése ezt szükségessé teszi, valamint minden olyan épületszerkezetet, amely nedvesség hatására jelentős szilárdságcsökkenést, vagy egyéb károsodást szenvedhet.

(3) A csatlakozó terepfelszínét úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvizet az épülettől elvezesse.

(4) Az építmény villámcsapás, elektrosztatikus feltöltődés, kóboráram elleni védelméről a rendeltetésének megfelelően gondoskodni kell.

(5) Az építmény környezetére károsan ható aktív védelem nem alkalmazható.

ÉPÜLETSZERKEZETEK

Alapok, lábazatok

58.§

(1) Az építmények és az önálló alapozást igénylő berendezések alapjait, továbbá a terepszint alatti szerkezeteket szilárd, víznek ellenálló anyagból, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell kialakítani, hogy azok a rákerülő terheket biztonsággal adják át az építmény alatti talaj teherbíró rétegére és a fagy károsító hatásának ellenálljanak. A várható építménysüllyedés, talajmozgás az építményben káros hatást, az építmény és más építmények között káros kölcsönhatást (pl: talajmozgást, talajvízszintemelkedést) nem eredményezhet.

(2) Az építmény fagyhatásnak kitett teherátadó alapozási szerkezeteinek alsó síkja - a fagy károsító hatásának más módon történő elhárítása hiányában - legalább a mértékadó fagyhatáron legyen. A mértékadó fagyhatár általában 0,80 m, iszap és finomhomok talajokban, továbbá a tengerszint felett 500 m-nél magasabb területen 1,0 m.

(3) Az építmény lábazatát a terepcsatlakozás felett legalább 0,30 m magasságig szilárd, fagyálló anyagból kell készíteni, vagy fagyálló burkolattal kell ellátni.

Teherhordó szerkezetek, falak, födémek

59.§

- (1) Az építmények teherhordó szerkezetei feleljenek meg a rendeltetési céljuk szerinti terheléseknek és az állékonyság követelményeinek.
- (2) Az építmény rendeltetészerű használatából eredő különleges hatások (fokozott nedvesség, jelentős hőmérséklet-változások, különösen magas vagy alacsony hőmérséklet stb.) nem okozhatnak élettartam, teherhordóképesség, hang- vagy hőszigetelő-képesség csökkenést előidéző változást a teherhordó szerkezetekben.
- (3) Faanyagú teherhordó szerkezeten, annak légzését gátló bevonat, burkolat nem alkalmazható.

Tető

60.§

- (1) A tető az építmény rendeltetésének megfelelő mértékben álljon ellen az időjárás (szél, csapadék, napsugárzás) a vegyi és mechanikai (pl. ellenőrzési, tisztítási) hatásoknak és a csapadékot a felületéről a tervezett irányba vezesse le.
- (2) A 25°-75° közötti hajlásszögű tetőt hófogószorral kell ellátni, ha az eresztől a közlekedésre szolgáló területtel határos vagy ilyen fölé nyúlik és magassága 6,0 m-nél nagyobb. A 10 m-nél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogószorral kell megvalósítani.
- (3) A tetőre való kijutás lehetőségét biztosítani kell.

Padlók

61.§

- (1) Az építmények helyiségeit, tereit a rendeltetésüknek és a vonatkozó (pl: balesetvédelmi, munkavédelmi) követelményeknek is megfelelő padlóval kell megvalósítani.
- (2) A járófelületen alkalmazott rács (pl: taposórács, lépcsőfok) legfeljebb 20x20 mm osztású lehet.
- (3) Akadálymentes közlekedés céljára az építmények belső közlekedőit és tereit összefüggő, (csak a szükséges küszöbököt tartalmazó) csúszás és süppedésmentes padlóburkolattal kell ellátni.

Nyílások, nyílászárók, üvegfalak, vészkijáratok

62.§

- (1) A nyílások, nyílászárók, üvegfalak feleljenek meg az építmény, a helyiség rendeltetési céljának, a tűz-, a hő-, a zaj-, a használati- és a még vonatkozó biztonsági követelményeknek.
- (2) A nyílászárók a padlószintről könnyen és veszélymentesen kezelhetők legyenek. Ha az üvegfal felületei padlószintről nem tisztíthatók, a tisztításhoz szükséges szerkezeti megoldásról az építmény megvalósításával egyidejűleg kell gondoskodni.
- (3) Az ablakok, továbbá a tömegtartózkodásra szolgáló építmény, önálló rendeltetési egység, helyiség ajtószárnyai nyitott helyzetben biztonságosan rögzíthetők legyenek.
- (4) Építményben gyalogos közlekedés céljára szolgáló falnyílás, vagy ajtó szabad nyílásmérete 0,60/1,90 m-nél, önálló rendeltetési egységek és szobák bejárati ajtajának szabad nyílás mérete 0,85/1,90 m-nél kisebb nem lehet.
- (5) Az akadálymentes közlekedésre is alkalmas szabad nyílás mérete (0,30 m-nél kisebb falvastagság esetén) 0,85/1,90 m-nél, egyéb esetekben 0,90/1,90 m-nél kisebb nem lehet.
- (6) Az akadálymentesség érdekében az ajtók környezetében a [4.számú melléklet](#) szerinti szabad hely biztosítandó.
- (7) Az akadálymentes használathoz megfelelő, az üllő helyzetből is kilátást biztosító mellvéd magassága legfeljebb 0,6 m. A kiesés elleni védelemről gondoskodni kell.
- (8) Az építmény kiürítési útvonalára nyíló ajtókat, vészkijárásokat a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell kialakítani.
- (9) A 0-18 éves gyermekek, tanulók részére szolgáló helyiségekben, terekben nem alkalmazható kiesést, sérülést gátló szerkezet nélküli forgó- és billenőablak, mélyen üvegezett ajtó és üvegfal.

Szintkülönbség-áthidalók általános előírásai

63.§

- (1) Az építmények szintkülönbségeit a biztonságos gyalogos közlekedés, és az építmény előírt időn belüli kiürítésének lehetővé tétele céljára lépcsővel, és/vagy lejtővel kell áthidalni. Időszakos használat (pl: üzemi ellenőrzés)

céljára hágcsó és rögzített létra létesíthető.

(2) Akadálymentes használhatósághoz az építmények és bejárataik szintkülönbségeinek áthidalása érdekében a lépcső mellett akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról (lejtő, felvonó, emelőlap, lépcsőlift, stb.) is gondoskodni kell.

(3) A szintkülönbség-áthidalók járófelületeit csúszásgátló módon kell kialakítani.

Lépcsők

64.§

(1) A lépcső járóvonalán csak azonos lépcsőfok-méret lehet. Kivétel lehet az időszakos használatú építményszintekre (pincészintre, tetőtérre) és az utólag létesülő szintre (emeletráépítés, tetőtérbeépítés) vezető lépcsőkar.

(2) A lépcső járóvonalára, a lépcső szabad szélességének határoló vonalához 0,30 m-nél közelebb nem lehet.

(3) A változó belépőszélességű lépcsőfokok kisebbik belépőszélessége a lépcsőkar előírt legkisebb szélességén belül legalább 13 cm legyen. Kivétel lehet a 65.§ (3) bekezdésében említett lépcső.

(4) A lépcsőkar legfeljebb 20 fellépést tartalmazhat. Kivétel lehet a lakáson, üdülőegységen belüli lépcső.

Akadálymentes használatra szolgáló építményben a lépcsőkar 1,80 m-nél nagyobb szintkülönbséget nem hidalhat át.

(5) Közterületen, építmény kiürítési útvonalán - a járda és az előlépcső kivételével - a lépcső könnyen észlelhető figyelmeztetés hiányában három fellépésnél kevesebbet nem tartalmazhat.

(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcső szabad karszélességét a lépcső által kiszolgált építményben, építményrészben a rendeltetés szerint huzamosan tartózkodók számának és a várható forgalom egyidejűségének figyelembevételével, a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával kell meghatározni, ez a szélesség azonban nem lehet kevesebb

- a) időszakos használatú lépcső esetén 0,6 m-nél,
- b) egy lakáson, vagy üdülőegységen belüli lépcső esetén 0,80 m-nél,
- c) tömegtartózkodásra szolgáló építményben 1,65 m-nél,
- d) egyéb építményekben 1,10 m-nél,
- e) akadálymentes használathoz 1,20 m-nél.

(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 m-nek kell lennie. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

(8) Egy lakáson, vagy üdülőegységen belül, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 1,90 m lehet.

IV/1. tartalom

Lépcsőfokok

65.§

(1) A lépcsőfok méreteit a " $2m + sz = 60-64$ cm" összefüggés alapján kell meghatározni (m =a fokmagasság cm-ben, sz = a fokszélesség (belépőszélesség) cm-ben, a járóvonalon mérve).

(2) A lépcsőfok magassága (m)

a) általános esetben 17 cm-nél,

b) akadálymentes közlekedéshez 15 cm-nél nagyobb nem lehet.

(3) A lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszint (pl. tetőtér) vagy üzemi berendezés megközelítésére szolgáló lépcső fokmagassága legfeljebb 20 cm lehet.

(4) Akadálymentes közlekedéshez a lépcsőfokokat a [4. számú melléklet](#) szerint kell kialakítani.

IV/1. tartalom

Lejtők

66.§

(1) A lejtő lejtésének mértéke

- a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8 %-os,
- b) a rendszeres kézierős teherszállítás útvonalán legfeljebb 10 %-os lehet.

(2) Akadálymentes közlekedéshez

- a) egy lejtőkarral legfeljebb 0,50 m szintkülönbség hidalható át,
- b) a lejtőkar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 m átmérőjű szabad terület biztosítandó,
- c) a több karú lejtők áttekinthetőséget biztosító mellvéddel alakítandók ki,
- d) a lejtőhöz két fogódzkodó korlátot kell biztosítani, a járófelülettől mért 0,70 m és 0,95 m magasságban, az 1,50 m-nél szélesebb lejtőknél mindkét oldalon,

- e) a szabadtéri lejtőt csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal kell kialakítani.

IV/1. tartalom

Lépcsőpihenők, lejtőpihenők

67.§

(1) A kiűrités céljára figyelembe vett lépcső pihenőjének kisebbik alaprajzi szabad mérete - a (2) bekezdés szerinti kivétellel - a lépcsőkar szabad szélességénél kevesebb nem lehet. Ezt a szabad méretet más rendeltetés (pl: keresztező közlekedés) nem zavarhatja, illetőleg benyúló nyílászárny, beálló berendezés nem csökkentheti.

(2) Egyenes tengelyű lépcső közbeső pihenője a járóvonalon mérve legalább 0,60 m hosszú legyen.

(3) Akadálymentes közlekedéshez

a) a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,0 m vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,5 m legyen,

b) ha a lejtő járóvonala törtvonalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,5x1,5 m szabad terület biztosítandó a kerekesszék fordulásához,

c) több karú lejtők esetében legalább minden második kar utáni pihenőn legalább két kerekesszék találkozásához szükséges szabad hely biztosítandó.

IV/1. tartalom

Korlát, mellvédfal

68.§

(1) Az 1 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódzkodóval kell megvalósítani. Azt a járófelületet, amelynek szintje a csatlakozó szintnél 0,80 m-nél magasabban van, továbbá a csatlakozó szinthez képest 0,17 m feletti akadálymentes közlekedésre szolgáló járófelületet, amelyhez nem tartozik lecsúszás elleni védőperem legalább 1,0 m magas, kiesést gátló korláttal, mellvédfallal vagy ráccsal kell határolni. A magasság legfeljebb 0,80 m-re csökkenthető, ha a korlát vagy a mellvéd felső vízszintes lezárása (pl. könyöklője) legalább 0,30 m széles, stabil szerkezet.

(2) A lépcsőkar legalább egyik - a 2,0 m-nél szélesebb lépcsőkar mindkét - oldalát fogódzásra alkalmas módon kell megvalósítani.

(3) A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.

IV/1. tartalom

Szellőzők

69.§

(1) A légcserre (a friss levegő be-, illetőleg az elhasznált, vagy szennyezett levegő kivezetése) céljára szolgáló szerkezeteket és részeit a tűzvédelem követelményeinek megfelelő anyagból a rendeltetésének megfelelően kell tervezni (méretezni) és megvalósítani.

(2) A gravitációs szellőzés céljára - a közvetlen szabadba nyíló nyílászárókon túlmenően - légakna, légudvar, szellőző kürtő, szellőző csatorna, illetőleg homlokzati szellőzőrács létesíthető.

IV/1. tartalom

Légakna

70.§

(1) Légakna középmagas- és magasépületben nem létesíthető.

(2) A légakna alapterülete legalább 0,96 m², alaprajzi legkisebb mérete legalább 0,80 m, alaprajzi méreteinek aránya 1:1 és 1:1,5 közötti legyen.

(3) A légakna induló szintjén legalább 0,25 m² szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.

(4) A légakna induló szintjén a tisztítás lehetőségéről gondoskodni kell.

(5) A légaknába bejutó csapadékvíz elvezetését biztosítani kell.

(6) Légaknába nem szellőztethető

a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség,

b) bűzös, gőzös üzemű helyiség.

(7) WC berendezéssel felszerelt helyiség csak olyan légaknába szellőztethető, amely legfeljebb még tisztálkodó helyiség szellőzésére szolgál.

IV/1. tartalom

Légudvar

71.§

- (1) A légudvar alapterülete legalább 16,0 m², legkisebb alaprajzi szabad mérete legalább 3,0 m legyen.
- (2) A légudvar induló szintjén legalább 0,50 m² szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetésről kell gondoskodni.
- (3) Légudvarba nem szellőztethető bűzös, gőzös üzemű helyiség.

[IV/1. tartalom](#)

Gravitációs szellőzőkürtő

72.§

- (1) A helyiségek használt levegőjének a tető fölé, a szabadba történő kivezetése céljára egyedi üzemű, vagy mellékcsatornás gyűjtőszellőző létesíthető. E célra a tartalékfűtés kéménykürtője nem vehető igénybe.
- (2) Egy szellőzőkürtőbe, illetőleg a mellékcsatornás gyűjtőszellőző egy mellékkürtőjébe csak egy önálló rendeltetési egységhez tartozó, azonos szinten lévő és legfeljebb két közel azonos légszennyezettségű (pl. tisztálkodó és WC, vagy főző- és ételkészítő tároló) helyiség légelvezetője köthető be.
- (3) A szellőzőkürtőt általában függőlegesen kell vezetni. A szellőzőkürtő elhúzásainak vízszintes vetületi összege legfeljebb 2,0 m lehet.
- (4) A kürtő-keresztmetszet hosszabb oldalmérete nem lehet nagyobb a rövidebb oldalméret másfélszeresénél.
- (5) A szellőzőkürtő kitorcollásának magasságát a kéményekkel azonos módon kell meghatározni.
- (6) Szellőzőkürtőt, a kéménykürtőtől legalább 0,25 m vastag tömör téglafalazattal, vagy azzal egyenértékű tűzállósági határértékű és légtömörségű szerkezettel kell elválasztani.
- (7) A szellőzőkürtő vagy a gyűjtő szellőző egy mellékkürtőjének szabad keresztmetszete - a legfelső bekötés felett legalább 2,0 m-es függőleges kürtőmagasság vagy legalább ezzel egyenértékű huzatnövelő szerkezet alkalmazásával - legalább a következő legyen:

Ha a kürtő szerkezete	Ha a helyiség légtérfogata legfeljebb	
	10 m ³	20 m ³
sima belső felületű, kör keresztmetszetű	113 cm ² (D120)	314 cm ² (D200)
sima belső felületű, négyzet keresztmetszetű	144 cm ²	324 cm ²
falazott szerkezetű	196 cm ²	400 cm ²

Ha a helyiség légtérfogata a 20 m³-t meghaladja, gravitációs szellőzőkürtővel nem szellőztethető.

[IV/1. tartalom](#)

Gravitációs (vízszintes vagy ferde) szellőzőcsatorna

73.§

- (1) Szellőzőcsatorna csak egy, legfeljebb 10,0 m³ légtérfogatú helyiség szellőztetésére szolgálhat és csak annak az egy önálló rendeltetési egységnek a légterén belül vezethető, amelynek a szellőztetésére szolgál.
- (2) A szellőzőcsatorna vízszintes vetületi hossza - a határoló falszerkezetek vastagsági méretével együtt - legfeljebb 2,0 m lehet.
- (3) A szellőzőcsatorna legkisebb szabad keresztmetszete

- a) 5 m³ helyiség-légtérfogatig legalább 200 cm²,
- b) 10 m³ helyiség-légtérfogatig legalább 400 cm²,

legyen.

(4) A szellőzőcsatorna mindkét végét - az előírt keresztmetszeti felületet nem szűkítő - ráccsal, rovarhálóval, vagy egyéb szerkezettel kell határolni.

(5) A légakna, légudvar külső frisslevegő bevezetésére szolgáló szellőzőcsatornája 2 m-nél hosszabb is lehet és az épület kapualján vagy alagsori, pincszinti helyiségek légterén is átvezethető.

[IV/1. tartalom](#)

A gáznemű égéstermék (füstgáz) elvezetésének szerkezetei (kémény, füstcsatorna)

74.§

(1) A tüzelőberendezések gáznemű égéstermékét a szabadba, minden lehetséges esetben a tető fölé kell kivezetni. E célra égéstermék-elvezetőt (kéményt, füstcsatornát) kell létesíteni. Az égéstermék-elvezető rendszert (az égési levegő-hozzávezetés, a tüzelőberendezés és az égéstermék-elvezető együttesét) a vonatkozó előírások szerint tervezni és méretezni kell.

(2) Az építmény, önálló rendeltetési egység égéstermék-elvezetőit olyan számban, helyzetben és úgy kell megvalósítani, hogy a rendeltetésszerű használathoz szükséges összes tüzelőberendezést szabályszerűen lehessen azokra rácsatlakoztatni.

(3) Tüzelőberendezés építményben csak a hozzá tartozó, vagy a hozzá alkalmas (a tüzelő berendezés égéstermékének elvezetéséhez szükséges, előírt követelményeknek megfelelő) égéstermék elvezetővel együtt alkalmazható.

(4) Az égéstermék-elvezetőt úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy az feleljen meg a rácsatlakozó tüzelőberendezéshez és az égéstermékéhez tartozó, előírt követelményeknek és az égéstermék biztonságosan és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a szabadba.

(5) Tüzelőberendezés csak olyan égéstermék-elvezetőre csatlakoztatható, amely az adott berendezés égéstermékének elvezetésére alkalmas és az égéstermék-elvezető és a tüzelőberendezés is megfelel a szabályos, biztonságos működéséhez megállapított, előírt (engedélyezett) követelményeknek.

(6) Az égéstermék-kibocsátás helyét és magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a környezetet szikrával, pernyével, füsttel ne veszélyeztesse, a levegőt a megengedett mértéken felül ne szennyezze.

(7) Az égéstermék-elvezető biztonságosan ellenőrizhető és tisztítható legyen.

(8) Az égéstermék-elvezetés gyújtásveszélyt, épületszerkezeti károsodást (korróziót, átnedvesedést, kicsapódást) nem okozhat. Az égéstermék az építmény teherhordó szerkezeteivel közvetlenül nem érintkezhet.

(9) Gyújtókémény csak az e célra engedélyezett rendszer és megoldás szerint létesíthető.

BEÉPÍTETT VEZETÉKHÁLÓZATOK, BERENDEZÉSEK

75.§

(1) A vezetékhálózatokat, az épületgépészeti és egyéb berendezéseket az építmény rendeltetésének megfelelően kell megvalósítani és úgy kell kialakítani, hogy azok komplex módon elégítsék ki a velük szemben támasztott műszaki, rendeltetési, élet-, egészség-, környezetvédelmi, biztonsági és balesetvédelmi követelményeket.

(2) A vezetékek és berendezések korrózió-, zaj- és rezgéselleni, hő- és érintésvédelméről gondoskodni kell.

(3) A vezetékeket olyan helyen kell vezetni, a berendezési tárgyakat elhelyezni és mindezeket olyan módon kell szerelni, hogy veszélyhelyzet ne keletkezzék, az esetleges meghibásodás az építmény és részei állékonyságát, továbbá a szomszédos helyiségek és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse.

(4) Akadálymentes használhatóság céljából a helyiség berendezéseit (kapcsolókat, a jelző és működtető berendezéseket, telefonokat, stb.) a padlószinttől számított 0,90-1,10 m közötti magasságban kell elhelyezni.

IV/1. tartalom

Vízvezeték

76.§

(1) Az építménybe úgy kell becsatlakozni, hogy a víz- és a szennyvízvezeték között - védőcső hiányában - legalább 1,0 m-es vízszintes távolság legyen, vagy a vízvezeték a csatornavezeték fölött kell bevezetni.

(2) Vízvezeték nem szabad vezetni

- a) villamos berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségekben (pl. transzformátor-, főkapcsoló helyiségben), és ezek falában, födémében, padozatában,
- b) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2°C alá süllyedhet, (pl. hűtőkamában),
- c) önálló rendeltetési egységek közötti elválasztó falban, ha az főhelyiséget határol.

IV/1. tartalom

Szenny- és csapadékvíz csatornavezetéke

77.§

(1) Az építmény csatornahálózatát úgy kell megvalósítani, hogy az építménybe szennyvíz- vagy csapadékvíz-visszaáramlás ne keletkezzék. A csatornavezeték az elvezetett szennyvíz hatásának ellenálló, korrózióálló legyen.

(2) Épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz csatornavezetékét egyesíteni nem szabad, kivéve az utcai telekhatáron álló épületet, amelyben a csatornavezetékek közvetlenül az épületből történő kivezetés előtt egyesíthetők, ha a közcsatorna egyesített rendszerű.

(3) Az építmények alapfalaiába csővezetési kapcsolásokat, idomokat beépíteni tilos.

(4) Csatornavezeték nem szabad vezetni, csőkapcsolatot, tisztító idomot nem szabad létesíteni:

- a) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek légtérben, ezen helyiségek födémében, padozatában, továbbá megfelelő hangszigetelés nélkül önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban (pl. lakáselválasztó falban), ha az főhelyiséget határol,
- b) villamos berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségekben (pl. transzformátor-, főkapcsoló helyiségben), és ezek falában, födémében, padozatában, továbbá

- c) ejtővezeték zajszigetelés nélkül lakószobák falában, illetőleg hő- és hangszigetelés nélkül építmények határoló (homlokzati) falában, beleértve a tűzfalat is.

(5) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló helyiség légtérében és a felette lévő födém, álmennyezetben csatornavezeték nem vezethető, az egy lakáson vagy üdülőegységen belüli csatornavezeték kivételével. Ha nem kerülhető el, vízszintes irányban csatornavezeték csak üzemi víz ellen szigetelt és lefolyást biztosító módon (pl. szerelősíntben, padlócsatornában, védőcsőben) vagy a födém felett vezethető. Függőleges irányban csatornavezeték átvezethető, ha az mechanikai sérülés ellen védett és oldható csőkapcsolatot, továbbá tisztítódómot nem tartalmaz.

IV/1. tartalom

Hőellátó vezetékek, berendezések

78.§

(1) A hőellátó rendszernek - a tüzelő, a hőátadó és melegvíztermelő berendezésnek - összhangban kell lennie az építmény rendeltetésével és a határoló szerkezeteivel, az energia-takarékosságra vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak megfelelően.

(2) Házgyári panelos szerkezetű közép- és magas-épületben helyiségenkénti vagy önálló rendeltetési egységenkénti fűtőberendezés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - csak tartalékfűtés céljára létesíthető.

(3) Hőellátó vezeték nem szabad vezetni

- a) födém, padozatban, kivéve ha a hőellátási rendszer elemei és megoldása e célra engedélyezettek,
- b) villamos berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségekben (pl. transzformátor-, főkapcsoló helyiségben), és ezek falában, födémében, padozatában,
- c) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2°C alá süllyedhet (pl. hűtőkamrában).

IV/1. tartalom

Gázvezetékek, -berendezések,

79.§

(1) A gázenergia felhasználásának megoldása (gázvezeték, gáztároló, gázkészülék, stb.) az építmény biztonságát, állékonyságát és az egészséget nem veszélyeztetheti. Gázvezeték és gázkészülék építményben alkalmazni csak a vonatkozó jogszabályok, kötelező szabványok és más előírások szerint szabad.

(2) Égéstermék-elvezetés nélküli gázkészülék (főző, sütő, vízmelegítő, fűtő, stb.) nem alkalmazható

- a) alvás céljára is szolgáló helyiségben,
- b) testnevelés, sportolás céljára szolgáló helyiségben,
- c) nevelési-oktatási építményekben a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló terekben - a taneszköznek minősülő gázkészülékek kivételével -,
- d) közvetlen természetes szellőzés nélküli helyiségben.

(3) A gázkészülék működéséhez szükséges légtérbővítés (szellőzőnyílás) a (2) bekezdésben említett helyiségekre nem nyílhat.

(4) Nevelési-oktatási építménynek a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló helyiségében, terében gázüzemű berendezés és kapcsolója, automatikája, csak úgy alkalmazható, ha ahhoz a gyermekek, tanulók nem férhetnek hozzá.

(5) A 0-18 év közöttiek számára szolgáló új nevelési-oktatási célú helyiségekben gázüzemű berendezés homlokzati égéstermék kivezetéssel nem alkalmazható.

(6) Nyílt lángú gázüzemű berendezést a padlószint felett 1,20 m-nél alacsonyabban lévő benyíló, forgó ablakszárny alatt elhelyezni nem szabad.

IV/1. tartalom

Gáznemű égéstermék homlokzati kivezetési feltételei

80.§

Homlokzaton (külső falon) égéstermék-kivezetési helyet kialakítani csak a helyiség légtérétől elzárt égésterű gázüzemű tüzelőberendezés céljára lehet, akkor ha:

- a) az égéstermék tető fölé, a szabadba történő kivezetésére alkalmas kémény nincs, illetőleg a meglévő tartalékfűtés céljára szükséges,
- b) a tervezett homlokzati égéstermék-kivezetés az épület állékonyságát nem veszélyezteti és az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településképzési-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi) érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket nem sért,

- c) a tervezett homlokzati égéstermék-kivezetés az egészségvédelmi követelményeknek megfelel.

Hulladékledobó berendezés

81.§

Építményben hulladékledobó berendezés csak más megoldás alkalmatlansága esetén, az egészség-, a tűz- és a környezetvédelmi szakhatóság előzetes eseti előírása és feltételei alapján létesíthető.

IV/1. tartalom

Felvonó, mozgólépcső, mozgójárda

82.§

(1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő lifttel kell megvalósítani.

(2) Személyszállító felvonót kell létesíteni a forgalomszámításnak megfelelően

- a) minden építményben, amelynek 13,65 m feletti szintmagasságú padlófelületén huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség létesül. Kivétel lehet a kétszintes önálló rendeltetési egység második szintje, ha a bejáratának szintmagassága legfeljebb 13,65 m.
- b) minden építményben, önálló rendeltetési egységben, amelyben a rendeltetésszerű használat 13,65 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalását teszi szükségessé,
- c) minden tömegtartózkodásra alkalmas építményben, önálló rendeltetési egységben - a nézőterek és a lelátók kivételével -, amelyben a főbejárat előtti járdaszint és az attól legtávolabbi használati szint közötti szintkülönbség 6,0 m-nél több, vagy amelyben a főfunkcióhoz tartozó egyes használati szintek közötti szintkülönbség nagyobb 6,0 m-nél,
- d) minden egynél több használati szintet tartalmazó olyan épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben a rendeltetésszerű használók az akadálymentesen megközelíthető bejárat szintjéről az egyéb szinteket lépcsőn nem képesek elérni és az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nem biztosított.

(3) A liftek száma, a liftkabin mérete és kialakítása a rendeltetési célnak megfelelő legyen. Az akadálymentes közlekedést biztosító liftet a 4. számú melléklet szerint kell megvalósítani.

(4) Biztonsági felvonót kell létesíteni, ha azt más jogszabály előírja vagy ha az az építmény kiürítésének, a mentésnek feltétele, továbbá a (2) bekezdés d) pontja szerinti esetekben, ha a mentés feltételei más módon nem biztosítottak.

(5) Körforgó személyfelvonó lakások és a 0-18 évesek nevelési-oktatási helyiségeinek megközelítésére nem alkalmazható. Akadálymentes használatot biztosító építményben körforgó személyfelvonó vagy mozgólépcső alkalmazása esetén, akadálymentes közlekedést biztosító személyfelvonót vagy más alkalmas szerkezetet is létesíteni kell.

(6) Gyógykezelő építményben fekvőbeteg-szállításra, középmagas- és magasépületben pedig bútorszállításra is alkalmas legyen legalább egy személyszállító felvonó.

(7) Építményszintek közötti rendszeres teherszállítás céljára teheremelőt, teherfelvonót, vagy személyszállításra is alkalmas teherfelvonót kell létesíteni.

(8) Üzemi építményekben személyszállításra is alkalmas technológiai rendeltetésű emelőberendezés is létesíthető.

(9) A személyszállító felvonó megfelelő mozgólépcsővel és mozgólejtővel helyettesíthető. Akadálymentes használathoz az akadálymentes közlekedés lehetőségének egyidejű biztosításával.

(10) A mozgólejtő lejtése legfeljebb 10% lehet.

(11) A mozgólépcső lépcsőfokmagassága legfeljebb 20 cm lehet.

(12) A mozgólépcsőt és a mozgólejtőt mindkét oldalán tömör mellvéddel és mozgó fogódzókkal kell ellátni.

IV/1. tartalom

Villamosenergia-hálózat

83.§

(1) Az építmény villamosenergia-hálózatát és berendezéseit a rendeltetésének megfelelően, a vonatkozó jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfelelően kell megvalósítani és fenntartani.

(2) Folyamatos villamosenergia-ellátást biztosító műszaki megoldásról kell gondoskodni az olyan önálló rendeltetési egységhez, helyiséghez, berendezéshez, amelynek rendeltetése, használata azt szükségessé teszi (pl. intenzív kórtér, biztonsági felvonó, stb.).

Távközlő vezetékek, berendezések

84.§

(1) A közcélú távbeszélő és a műsorelosztó hálózat vezetékait egymástól és a házi telefon és más jelző vezetékektől elkülönítve, karbantartás céljából hozzáférhető módon közös helyiségekben kell elhelyezni.

(2) Tűz- és robbanásveszélyes helyiségek belső falán távközlő vezetékek, berendezések kizárólag robbanásbiztos szereléssel alkalmazhatók.

IV. fejezet (2. rész)

<<IV. fejezet 1. rész

Tartalomjegyzék a IV. fejezet második részéhez

HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 85.§ [Helyiségek méretei, kialakítása](#)
- 86.§ [Benapozás](#)
- 87.§ [A helyiségek megvilágítása](#)
- 88.§ [Természetes megvilágítás](#)
- 89.§ [Mesterséges megvilágítás](#)
- 90.§ [Szellőzés, légcseré](#)
- 91.§ [Természetes szellőzés](#)
- 92.§ [Mesterséges szellőzés](#)
- 93.§ [Belső hőmérséklet](#)
- 94.§ [Tartalékfűtés](#)
- EGYES HELYISÉGEK, TEREK**
- 95.§ [Közlekedők](#)
- 96.§ [Bejárat, szélfogó](#)
- 97.§ [Folyosó](#)
- 98.§ [Lépcsőház, szabadlépcső](#)
- 99.§ [Tisztálkodó helyiség és illemhely](#)
- 100.§ [Kazánhelyiség](#)
- 101.§ [Tűzelőanyag- és salaktároló](#)
- 102.§ [Göngyöleg-, konténer és hulladéktároló](#)
- 103.§ [Gépjárműtároló](#)
- 104.§ [Építmények, önálló rendeltetési egységek általános előírásai](#)
- EGYES ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK**
- 105.§ [Lakás](#)
- 106.§ [Védelmi célú építmények](#)
- 107.§ [Felvonulási építmények](#)
- 108.§ [Meglévő építmények](#)
- 109.§ [Építmények bontása](#)

HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Helyiségek méretei, kialakítása

85.§

(1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, körítő szerkezeteit, nyílászáróit, beépített berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell megvalósítani.

(2) A helyiségek legkisebb méretét a következők szerint kell meghatározni:

- a) helyiség alaprajzi mérete 0,8 m-nél kevesebb nem lehet,
- b) huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség alaprajzi mérete 2,0 m-nél kisebb nem lehet,
- c) az akadálymentes használathoz szükséges helyiségek, terek alaprajzi méreteit a [4. számú melléklet](#) szerint.

(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség hasznos alapterületének belmagassága legalább a következő legyen:

- a) 3,00 m átlagos belmagasság
 - a nevelési-oktatási helyiségben
 - a 200 m² hasznos alapterületet meghaladó nagyságú főhelyiségben,
- b) 2,50 m átlagos belmagasság
 - az a) pontban nem említett, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben
 - a c) pontban említett kivétellel,
- c) 2,20 m átlagos belmagasság
 - a lakás, üdülőegység második és további (nem nappali tartózkodásra szolgáló) lakószobájában,
 - a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben a d) pontban említett kivétellel,
- d) 2,20 m szabad belmagasság
 - az építmények közös közlekedőiben és a kiürítési útvonalakon,
- e) 1,90 m szabad belmagasság
 - a tároló helyiségekben.

A szabad keresztmetszet legkisebb mérete

- bűvőterekben legalább 0,80 m,

- bűvónyílásokban legalább 0,55 m legyen.

(4) A helyiség légtérfogata a tervezett befogadóképességének megfelelően legalább a következő legyen:

- a) 15 m³/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,
- b) 2,0 m³/fő mesterséges légcserre esetén a kabinokban (tolmács-, riporter-fülkékben).

(5) Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepcsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő komfortfeltételek (szárazság, hővédelem, szellőzés, megvilágítás stb. követelmények) biztosíthatók. Lakoszoba pinceszinti helyiség nem lehet.

(6) Tömegtartózkodás céljára szolgáló helyiség csak akkor lehet belső fekvésű, ha a mesterséges megvilágítása, szellőzése, vész és biztonsági-világítása, irányfények működése folyamatosan biztosítható (pl: független, önműködő kapcsolású tartalék áramforrással is megoldott).

(7) A be nem épített tetőteret, tetőtér-részt a meghatározott rendeltetésű helyiségektől és építményszintektől a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő szerkezettel kell elválasztani, megközelítését biztosítani kell.

(8) Az irodai, lakó és egyéb rendeltetésű szoba hasznos alapterülete 6,0 m²-nél kisebb nem lehet.

(9) Az előadótermek, nézőterek, gyülekezeti termek ülőhelyeit úgy kell kialakítani, hogy azok a tér előírt időn belüli kiürítését (pl. elmozdulással, feldőléssel) ne gátolhassák. Az előadótermek, nézőterek, gyülekezeti termek belső kiürítési útvonala 1,20 m-nél keskenyebb nem lehet.

(10) Az egészségi állapotuk vagy koruk miatt mozgásukban korlátozott személyek (pl. 0-6 éves korú gyermekek, időskorúak, fekvőbetegek, stb.) használatára szolgáló helyiségek akkor lehetnek egy szintnél (földszintnél) magasabban, ha a tűzvédelmi szakhatóság előzetes - feltételeket tartalmazó - hozzájárulása szerint tűz esetén a mentés megfelelő feltételei biztosítottak.

IV/2. tartalom

Benapozás

86.§

- (1) A lakás legalább egy lakószobája napfény által megvilágított legyen, kivéve, ha ezt a település kialakult beépítése, helyi építési szabályzata, szabályozási terve nem teszi lehetővé.
- (2) A helyhez kötött munkahelyet, továbbá a csecsemők és a gyermekek nevelő-oktató helyiségeit, amelyeket DNy-Ny-i irányból látást zavaró napfénybesugárzás érhet, árnyékolóval kell ellátni.

A helyiségek megvilágítása

87.§

- (1) A helyiségek, terek megfelelő természetes és mesterséges megvilágításának lehetőségéről a rendeltetésüknek megfelelően kell gondoskodni.
- (2) Ahol jogszabály vagy kötelező szabvány előírja, gondoskodni kell megfelelő tartalékvilágításról is.

IV/2. tartalom

Természetes megvilágítás

88.§

- (1) A helyiségek természetes megvilágítása biztosítson elegendő fényt a rendeltetés szerinti biztonságos használathoz.
- (2) Közvetlen természetes megvilágítású legyen - a terepszint alatti helyiségek kivételével - a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, kivéve ha a rendeltetészerű használat a közvetlen természetes megvilágítást a (3) bekezdésben előírt mértékben nem teszi szükségessé (pl. nézőterek, előadótermek, gyülekezeti termek, vendéglátó fogyasztóterek, kereskedelmi eladóterek) vagy tiltja. A huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szükség esetén közvetett természetes megvilágítású lehet, akkor ha a rendeltetésének megfelelő szellőzés és megvilágítás lehetősége biztosítható.
- (3) A közvetlen természetes megvilágításra szolgáló bevilágító felület és a helyiség hasznos alapterületének aránya

- a) nevelő-oktató helyiségben legalább 1:6-od legyen,
- b) egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben legalább 1:8-ad legyen, vagy megfelelő megvilágítási körülmények mellett, indokolt esetben 1:10-ed lehet, továbbá
 - c) felülről történő bevilágítás esetén legalább 1:10-ed legyen.

(4) Közvetett természetes megvilágítás nem létesíthető

- a) az épület közös használatú helyiségei és az önálló rendeltetési egységei között,

- b) az önálló rendeltetési egységek között.

IV/2. tartalom

Mesterséges megvilágítás

89.§

- (1) Az építmények helyiségeiben, továbbá az épületen belüli és az épületen kívüli kiürítési útvonalakon a mesterséges megvilágítás lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) Fénycső világítás csak rejtett-világításként alkalmazható olyan helyen, ahol a rendeltetésszerű használat alapján az ott tartózkodók huzamos ideig a fényforrás irányában kénytelenek elhelyezkedni (pl: bölcsődei foglalkoztató, betegszoba).

IV/2. tartalom

Szellőzés, légcseré

90.§

- (1) A helyiségek rendeltetésének megfelelő mértékű szellőzés, légcseré lehetőségéről gondoskodni kell. Ennek keretében biztosítani kell a helyiségben használt tüzelő berendezések légellátását is, a vonatkozó követelményeknek megfelelően.
- (2) Helyiség nem szellőztethető az építmény közös használatú tereibe (pl. kapualjba, lépcsőházba, zárt folyosóra, padlástérbe), valamint közhasználatú átjáró, áthajtó, aluljáró légterébe.
- (3) Minden olyan helyiséget, ahol főző, sütő, vagy egyéb gózt termelő üzemi berendezés kerül elhelyezésre, közvetlen természetes szellőzési lehetőséggel, illetőleg mesterséges szellőztetés esetén el nem zárható gravitációs vézszellőző-nyílással kell létesíteni.
- (4) Bűzös, gőzös üzemű helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.

IV/2. tartalom

Természetes szellőzés

91.§

- (1) A helyiségeket, tereket a rendeltetésüknek megfelelő intenzitású természetes szellőzés lehetőségével kell megvalósítani. Kivétel lehet, ha a folyamatos légcseré nem természetes szellőzéssel biztosított.
- (2) Természetes szellőzés céljára a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben olyan, közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárót kell biztosítani, amelyen át szükség esetén egy ember kimenthető.
- (3) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség közvetett természetes szellőzésű lehet, ha a rendeltetésének megfelelő mennyiségű friss levegő utánpótlás (légcseré) a hozzákapcsolódó közvetítő téren keresztül a természetes szellőzéssel azonos mértékben biztosítható.

IV/2. tartalom

Mesterséges szellőzés

92.§

- (1) A helyiségek, terek szennyezett levegőjét a tető fölé kell kivezetni.
- (2) Homlokzaton mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni akkor lehet, ha a tervezett megoldás és a működés hatása
 - a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti,
 - b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi) érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket nem sért,
 - c) a kivezetés a környezetet bűz-, mérgező-, zaj- vagy más káros hatással nem szennyezi, ártalmas mértékű páralecsapódást nem okoz.
- (3) A frisslevegő-vétel a legkevésbé szennyezett helyen legyen. A beszívó nyílás (légbevezető) helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.
- (4) A légsebesség a padlófelülettől mért 2,0 m-es magasságon belül nem haladhatja meg a 0,25 m/s értéket.
- (5) A mesterséges szellőztető berendezésekben a levegő nedvesítésére csak ivóvíz minőségű víz használható.

IV/2. tartalom

Belső hőmérséklet

93.§

- (1) A helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges belső hőmérsékletről megfelelő fűtő- illetve hűtőberendezéssel gondoskodni kell.
- (2) A helyiségek tervezett téli eredő hőmérséklete (az üzemeléstechológia követelményeit kivéve) a rendeltetés alapján tervezett tartózkodási zóna mértékadó (szélső) részén (pl. tanterem szélső ülés helyein) elégítse ki a vonatkozó jogszabályok és kötelező szabványok előírásait.
- (3) A tartózkodási zóna mértékadó része a padlófelülettől mérve:

- a) jellemzően álló helyzetű tevékenység céljára szolgáló helyiségben 1,0 m,
- b) jellemzően ülő tevékenység céljára szolgáló helyiségben, továbbá csecsemők, gyermekek, fekvőbetegek tartózkodására szolgáló térben 0,50 m.

IV/2. tartalom

Tartalékfűtés

94.§

- (1) A tartalékfűtés lehetőségéről gondoskodni kell
 - a) minden lakás legalább egy lakószobájában,
 - b) minden olyan helyiségben, ahol folyamatos tartózkodás szükséges (pl. kórház, ügyeleti helyiségekben).
- (2) A tartalékfűtés lehetőségéről szilárd tüzelőanyaggal üzemeltethető tüzelőberendezés céljára alkalmas, gravitációs üzemű kémény vagy egyidejűleg és folyamatosan igénybe vehető többlet villamos energia biztosításával kell gondoskodni.

EGYES HELYISÉGEK, TEREK

Közlekedők

95.§

- (1) Az építmény közlekedő terei és helyiségei egyaránt tegyék lehetővé a zavartalan, biztonságos közlekedést a rendeltetésnek megfelelően a használó személyek, a járművek, a gépek és a teherszállítás számára, biztosítsák továbbá veszély esetén az építmények meghatározott időn belüli kiürítésének lehetőségét. Az építmény használata, berendezéseinek működése, vagy esetleges meghibásodása a kiürítés lehetőségét nem veszélyeztetheti.
- (2) Az építmény főbejárata és valamennyi önálló rendeltetési egységének (pl. lakásnak) bejárata, továbbá az ezek közötti közlekedőterületek - a kiürítési útvonalak - legyenek alkalmasak egy hordágyon fekvő beteg biztonságos és akadálymentes végigszállítására.
- (3) Kapualjat és áthajtót a rendeltetéséhez, a biztonságos használatához szükséges méretekkel, a tűzvédelmi követelmények szerint, a közhasználatú áthajtót, áthajtót, aluljárót a külön előírásoknak megfelelő úrszelvényvel kell kialakítani.
- (4) Az építmény kiürítésre alkalmas útvonalainak (folyosók, lépcsők, lejtők, kapualjak, stb.) előírt legkisebb szabad keresztmetszetét, területét, épületszerkezet, beépített berendezés, felszerelés, szerelvény (pl. benyíló ajtószárny, ablakszárny, fűtőtest, csővezeték) a járófelülettől mért 1,90 m magasságon belül nem szűkítheti.
- (5) Az akadálymentes közlekedés biztosításához a 4. számú mellékletben foglaltakat kell alkalmazni.

IV/2. tartalom

Bejárat, szélfogó

96.§

- (1) Az építményeket olyan méretű és számú bejáratokkal kell megvalósítani, hogy az építmény rendeltetése szerint biztonságosan használható és esetleges tűz esetén az előírt időn belül kiüríthető legyen.
- (2) Bejáratként kizárólag forgó-, billenő-, tolóajtó - az automatikus üzemű és veszély esetén kézzel is megnyitható tolóajtó kivételével - nem alkalmazható:
 - a) akadálymentes használhatóság követelménye esetén,
 - b) egészségi állapotuk vagy koruk miatt mozgásukban korlátozott személyek (pl: a 6 éven aluliak, az időskorúak, a betegek, stb.) használatára is szolgáló helyiségekben,

- c) a tömegtartózkodás céljára szolgáló épületekben, önálló rendeltetési egységekben, akkor ha az ilyen nyílászáróval ellátott helyiségekből a kiürítés más módon nem lehetséges,
- d) kereskedelmi célú önálló rendeltetési egység vásárlóinak útvonalán.

(3) A szélfogó mélysége a benyúló ajtószárny(ak) méreténél legalább 0,60 m-rel, akadálymentes közlekedésre is alkalmas esetben legalább 1,25 m-rel nagyobb legyen.

(4) Akadálymentes közlekedésre alkalmas szélfogó legkisebb szabad területe 1,50x1,50 m-nél kisebb nem lehet.

[IV/2. tartalom](#)

Folyosó

[97.§](#)

A kiürítésre figyelembe vett folyosó legkisebb szabad szélességét - a vonatkozó jogszabályok és kötelező szabványok előírásai szerint - számítással kell meghatározni, de az nem lehet kevesebb 1,10 m-nél, a tömegtartózkodásra szolgáló épületekben 1,65 m-nél. Akadálymentes közlekedésre tervezett folyosó szélessége legalább 1,20 m legyen, továbbá feleljen meg a [4. számú melléklet](#)ben foglaltaknak.

[IV/2. tartalom](#)

Lépcsőház, szabadlépcső

[98.§](#)

(1) Az építmény lépcsőit a csapadék hatásaitól védett lépcsőházban kell elhelyezni. Kivétel lehet a szabadlépcső.

(2) Szabadlépcső

- a) pincszint, alagsor, földszint vagy tetőtér megközelítése céljára,
- b) üzemi használat vagy kizárólag menekülő vészlépcső céljára,
- c) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső céljára, továbbá
- d) indokolt esetben legfeljebb négy lakás vagy üdülőegység megközelítése céljára

létesíthető.

(3) A lépcsőházak számát, elhelyezését, kialakítását, méretezésének és légtér-elkülönítésének módját a tűzvédelem általános szabályainak, szükség esetén a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak, továbbá az építmény rendeltetése szerinti biztonságos használhatóságnak megfelelően kell tervezni és megvalósítani.

[IV/2. tartalom](#)

Tisztálkodó helyiség és illemhely

[99.§](#)

(1) Az építményeket és a területeket (pl: temetőt, közúti pihenőhelyet, helyhez kötött állandó szabadtéri munkahelyet, sátoztábor céljára kijelölt területet) a rendeltetésüknek megfelelő illemhely használati és tisztálkodási lehetőséggel kell megvalósítani és fenntartani.

Építmény, terület akadálymentes használatához nemektől független, kerekesszéket használó személyek részére alkalmas illemhelyet kell létesíteni. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhelyet a [4. számú melléklet](#) szerint kell megvalósítani.

Az illemhelyek, továbbá a tisztálkodó berendezések számát az építmény, önálló rendeltetési egység, terület egyidejű használóinak tervezett (becsült) lehetséges legnagyobb létszáma és nemek szerinti megoszlása alapján kell megvalósítani. Az illemhelyekhez biztosítani kell a kézmosás lehetőségét.

(2) A huzamos tartózkodásra szolgáló építményben, illetőleg területen 200 fő összlétszámgig az illemhelyek számát úgy kell megállapítani, hogy:

- a) 10 fő összlétszámgig legalább egy közös WC fülke,
- b) 10 fő összlétszám felett nemek szerint külön illemhelyet kell létesíteni. Minden megkezdett
 - 20 fős női létszám részére legalább 1 WC fülke, illetőleg,
 - 40 fős férfi létszám részére legalább 1 WC fülke és 2 vizezde, vagy három WC fülke létesítése szükséges,
- c) 200 fő összlétszám felett minden megkezdett
 - 40 fős női létszám részére legalább 1 WC fülke, illetőleg,
 - 80 fős férfi létszám részére legalább 1 WC fülke és 1 vizezde létesítése szükséges,
- d) az óvodai célú önálló rendeltetési egységben minden megkezdett 8 fő részére egy gyermek-WC és kézmosó létesítése szükséges.

(3) Építményszint akadálymentes használatához legalább egy illemhelyet akadálymentes használatra alkalmas módon kell megvalósítani. Amennyiben egy szinten több csoportos illemhely létesül, akkor csoportos illemhelyenként kell nemektől független akadálymentes használatot biztosító illemhelyet létesíteni. Az illemhelyeket jelölni kell.

(4) Az illemhelyet a mozgáskorlátozottak használatára szolgáló építményekben, a nevelő-oktató és a gyógykezelő célú építményekben szintenként kell, egyéb építményekben legfeljebb egy szintkülönbséggel szabad létesíteni, a számításba vett igénybevevők tartózkodási helyének súlypontja közelében.

(5) Az illemhely, illetőleg a WC, vízelde berendezéssel felszerelt helyiség könnyen tisztítható, fertőtleníthető és önálló szellőzésű legyen. A több illemhelyet magába foglaló helyiség (csoportos illemhely) csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat.

(6) A csoportos illemhelyek előtérben egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési szerelvényt kell létesíteni. Minden megkezdett 20 fő létszám után egy kézmosó szerelvényt kell létesíteni.

(7) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC, vízelde szerelvényrel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat. Kivétel lehet az élelmiszer fogyasztására szolgáló helyiségből nyíló akadálymentes használatra alkalmas illemhely, ha szellőzése a levegő visszaáramlását meggátolja.

(8) A (7) bekezdésben foglaltak alkalmazása lakás és üdülőegység esetén nem kötelező.

IV/2. tartalom

Kazánhelyiség

100.§

(1) Több önálló rendeltetési egység közös hőellátására szolgáló kazánhelyiség más rendeltetésű helyiség fölé csak akkor telepíthető, ha a kazánhelyiség üzemvíz ellen szigetelt és az esetleges kiömlő víz, illetőleg fűtőolaj teljes mennyiségének felfogására képes.

(2) A kazánhelyiség elhelyezését, kialakítását, megközelítését, szellőzését az üzemeltetés céljának, a tűzvédelmi, a környezetvédelmi és a vonatkozó biztonsági előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

IV/2. tartalom

Tüzelőanyag- és salaktároló

101.§

(1) A tartályos gázzal, cseppfolyós vagy szilárd tüzelőanyaggal üzemelő, egyedi hőellátású önálló rendeltetési egységhez, építményhez szükség esetén zárható tüzelőanyag tárolót kell létesíteni. A tüzelőanyag tárolókat a vonatkozó biztonsági előírások szerint kell kialakítani.

(2) A szilárd tüzelőanyaggal üzemelő tüzelőberendezéshez létesített salaktároló helyiséget közvetlen természetes szellőzéssel és vízvételi lehetőséggel kell kialakítani.

IV/2. tartalom

Göngyöleg-, konténer és hulladéktároló

102.§

(1) Az építmények használata során keletkező kommunális hulladékok tárolására szolgáló gyűjtőedények (tartály, konténer) elhelyezésére megfelelő méretű hulladéktároló helyiséget, -fülkét kell létesíteni vagy erre alkalmas területet kell kiépíteni.

(2) A hulladéktárolót mosható fal-, illetőleg padlófelülettel kell megvalósítani.

(3) A hulladéktároló helyiség közvetlen természetes szellőzésű és padlóösszefolyóval ellátott legyen.

(4) A göngyöleg- és konténertárolót az építmény saját telkén, a közterület felől építménnyel takartan kell megvalósítani.

IV/2. tartalom

Gépjárműtároló

103.§

(1) A gépjárműtároló-helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az épület főhelyiségéhez.

(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, a levegőnél nehezebb égéstermék elvezetését biztosító megoldású legyen.

(3) Gépjárműtárolóban a padlóösszefolyó csak homok-, továbbá benzin- és olajfogóval ellátott lehet.

ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

104.§

(1) Az építmény valamennyi önálló rendeltetési egysége megközelíthető legyen szabad térből vagy az építmény közös használatú közlekedőjéből. Az akadálymentes használatra alkalmas önálló rendeltetési egységhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.

(2) Egy építményben több önálló rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha

- a) minden önálló rendeltetési egység rendeltetési céljának megfelelő egyidejű használata biztosítható, lakások esetében a pihenési funkciót is beleértve,
- b) a rendeltetésszerű használat során egészségkárosító, tűz- és robbanásveszéllyel, vagy más módon egymást nem veszélyeztetik,
- c) tervezett használatuk légszennyező, zaj-, rezgés-, fény-, szag-, fertőző- és sugárhatást a megengedett mértéket meghaladóan nem eredményez, továbbá
- d) közös kiürítési útvonaluk a rácsatlakozó helyiségek teljes befogadóképességre méretezett és
- e) a közös közlekedők (folyosók, lépcsők, lejtők, felvonók stb) az építmény zavartalan rendeltetésszerű használatának lehetőségét egyidejűleg biztosítják.

(3) Többcélú felhasználás céljára építményt, építményrészt, helyiséget úgy kell megvalósítani, hogy az valamennyi rendeltetésére vonatkozó hatósági előírások közül a legszigorúbbat is kielégítse.

(4) Vegyes rendeltetésű épületben az egyes önálló rendeltetési egységek esetében a rájuk vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Az épület egészére vonatkozó követelményeket úgy kell megállapítani, hogy minden rendeltetési egységre vonatkozó követelmény érvényesüljön. Szükség esetén az épület egészére vonatkozó biztonsági követelményeket a szakhatóságok eseti előírásai szerint kell alkalmazni.

(5) A nevelési-oktatási célú önálló rendeltetési egységeket (bölcsőde, csecsemőotthon, óvoda, iskola, főiskola, egyetem, továbbképző) az érintett szakhatóságokkal egyeztetett tervezési (oktatási) program alapján kell megvalósítani.

(6) Azokban az építményekben, építményrészekben, helyiségekben, amelyekben a tervezett tevékenység az egészséget befolyásolja, az egészségvédelem követelményeinek megfelelően kell kialakítani a helyiségeket, azok kapcsolatait, felszereltségét, továbbá ennek megfelelően kell biztosítani a tisztántarthatóság és a fertőtleníthetőség műszaki feltételeit (pl. gyógykezelő intézmények, gyógyszer és élelmiszer előállítására és forgalmazására szolgáló építmények, stb.).

(7) Közvetlen a közterületről vagy az épület telkéről nyíló bejárattal kell megvalósítani a (2) bekezdés rendelkezéseinek keretei között az olyan önálló rendeltetési egységet, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelynek használati biztonsága, vagyonbiztonsága azt megköveteli (pl: postai, pénzügyi intézmény).

(8) Bármilyen gyógykezelés céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, helyiség egyéb önálló rendeltetési egységet is tartalmazó épületben a (2) bekezdés rendelkezéseinek keretei között csak az egészségügyi szakhatóság esetenkénti hozzájárulása és feltételei alapján helyezhető el, amely kiterjed a közvetlen közterületi bejárat létesítésének követelményére is.

(9) Akadálymentes használat céljára az építményeket, önálló rendeltetési egységeket, tereket, helyiségeket úgy kell megvalósítani, hogy kerekesszékekkel vagy egyéb segédeszközökkel a rendeltetésüknek megfelelően használhatók legyenek. Ennek megfelelően kell kialakítani az építmény megközelítését, bejáratait, közlekedőit, a használt terek méreteit, részletmegoldásait, a beépített szerkezeteket és a berendezési, felszerelési tárgyakat.

IV/2. tartalom

EGYES ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK

Lakás

105.§

(1) A lakást és a hozzá tartozó helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását (pl: élelmiszer-tárolás, -hűtés, ruhanemű-, tüzelő-, gépkocsi tárolás, stb.).

(2) A lakás legalább egy lakószobájának hasznos alapterülete nagyobb legyen 17,0 m²-nél.

(3) A lakásnak fűthetőnek kell lennie.

IV/2. tartalom

Védelmi célú építmények

106.§

(1) Az élet-, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) a vonatkozó külön jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfelelően kell megvalósítani és fenntartani.

(2) Az életvédelmi építményt kettős rendeltetés céljára úgy kell kialakítani, hogy az a békés célú felhasználás rendeltetési feltételeinek is megfeleljen.

Felvonulási építmények

107.§

(1) A felvonulási építmények elhelyezése és megvalósítása során e jogszabály előírásai közül az építmények között előírt legkisebb távolságra, az egészségvédelemre, a tűzbiztonságra és az építmény állékonyságára vonatkozókat kell megtartani az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi), továbbá a táj- és természetvédelmi érdekekre is figyelemmel.

(2) Felvonulási épület - rendeltetésének megváltoztatási feltételével - az építkezés befejezése után csak akkor tartható fenn, ha az építmények elhelyezésére vonatkozó előírásokat és a rendezési terv követelményeit kielégíti, továbbá azt e jogszabály és más jogszabályok, valamint a szabványok előírásai szerint az új rendeltetésének megfelelővé teszik.

Meglévő építmények

108.§

(1) Az építmény és részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen bármilyen építési-szerelési munka megvalósítása (pl: karbantartás, helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés), vagy a rendeltetés módosítása és ezek hatása

- a) az építmény és részeinek állékonyságát és biztonságos használhatóságát nem veszélyeztetheti, azokban kedvezőtlen irányú változást nem eredményezhet, továbbá
- b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

A biztonságos használhatóság feltételeit szükség esetén az illetékes hatóság, szakhatóság esetenként határozza meg.

(2) Építményen és részein bármilyen építési-szerelési munka megvalósítása (pl: karbantartás, helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, átalakítás, bővítés), vagy rendeltetés-módosítás során - az általuk érintett körben - e jogszabály előírásait a meglévő szerkezeti, homlokzati adottságoknak, továbbá az építészeti értékek, valamint a táj- és természeti értékek védelme érdekében megfelelő mértékben szükséges eltérésekkel lehet alkalmazni, a biztonságos használhatóság feltételeinek biztosításával.

(3) Védett építmény, építményrész tekintetében, továbbá az épített környezet védelme céljára lehatárolt területeken az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a védelem érdekében meghatározott feltételeket is alkalmazni kell.

(4) Meglévő építmény utólagosan tervezett egy tetőtéri szinttel történő bővítése során az e jogszabály szerinti személyfelvonó létesítési előírást nem kell alkalmazni.

(5) Meglévő építmény egy építményszinttel történő bővítése (emeletráépítése, tetőtérbeépítése) során a már meglévő személyfelvonó továbbvezetése (meghosszabbítása) mellőzhető, ha az nem biztonsági felvonó.

(6) A (5) bekezdés előírása nem alkalmazható betegellátó épület esetén, az egészségi állapotuk vagy koruk miatt mozgásukban korlátozott személyek által is használt építmények bővítése esetén, továbbá akadálymentes használat biztosításának követelménye esetén.

(7) A rendeltetismódosításnak vagy a tevékenység kapacitás-növelésének feltétele, hogy az

- a) feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, továbbá
- b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek. A tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.

Építmények bontása

109.§

Építményt, vagy annak egy részét csak úgy szabad elbontani, hogy ez a szomszédos földrészletek és építmények, továbbá visszamaradó építményrészek állékonyságát, rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát ne veszélyeztesse, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi) érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen.

V. fejezet

110.§ **Vegyes és záró rendelkezések**

111.§ **Az előírásoktól való eltérés feltételei**

V. FEJEZET

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

110.§

(1) Ez a rendelet - a 106.§ (3) bekezdése kivételével - 1998. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet 6-49. §-ának rendelkezései és e rendelkezésekhez tartozó fogalmak helyett a 211986. (II. 27.) ÉVM rendelettel közzétett Országos Építésügyi Szabályzat alapján elkészített és jóváhagyott településrendezési tervek és helyi építési szabályzatok tekintetében 2003. december 31-ig azok vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Ebben az esetben mint helyi jogszabályi előírást az Országos Építésügyi Szabályzat 1-78. §-ai, továbbá a 4. számú melléklet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) A rendelet 6-49.§-ának rendelkezéseit a korábbi Szabályzatok szerint elkészített és legkésőbb e rendelet hatálybalépését követő egy éven belül jóváhagyott településrendezési tervek tekintetében azok figyelembevételével kell alkalmazni.

(4) Ez a rendelet nem érinti a Balaton üdülőkörzet egyes településein az építési tevékenység átmeneti korlátozásáról szóló többször módosított 1/1989. (I.1.) ÉVM rendelet hatályát.

(5) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg

- a) az Országos Építésügyi Szabályzat közzétételéről szóló 2/1986. (II.27.) ÉVM rendelet és az azt módosító 1/1990. (I.16.) KöHÉM rendelet, az 1/1992. (I.6.) KTM rendelet, valamint a 23/1994. (VII.8.) KTM rendelet és a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztérium állásfoglalása gázüzemű berendezések beépíthetőségének egyes kérdéseiről (K.É.Ért. 6/1992.),
- b) a területfelhasználási engedélyezési eljárásról szóló 1/1968. (I.11.) ÉVM rendelet, valamint az azt módosító 5/1982. (I.27.) ÉVM rendelet 2.§ c) pontja, a 21/1983. (XII.28.) ÉVM rendelet 2.§ a) pontja, a 15/1992. (VII.10.) KTM rendelet "Területfelhasználás" alcíme és 1-10.§-a, a 21/1994. (VI.29.) KTM rendelet "Területfelhasználás" alcíme és 1-3.§-a,
- c) a területrendezési tervek elkészítésének, jóváhagyásának, karbantartásának és módosításának rendjéről szóló 7/1983. (Ép.Ért.23.) ÉVM utasítás és az azt módosító 4/1985. (Ép.Ért.17.) ÉVM utasítás, valamint a város- és községrendezési tervek előkészítő vizsgálataihoz szükséges adatok beszerzéséről szóló 68/1963. (Ép.Ért.37.) ÉVM utasítás,
- d) a területrendezési tervek tartalmi követelményeiről szóló 9007/1983. (Ép.Ért.23.) ÉVM közlemény II-III. fejezete, valamint az ezt módosító 9016/1985. (Ép.Ért.17.) ÉVM közlemény és a 9005/1987. (Ép.Ért.6.) ÉVM közlemény, továbbá a területrendezési tervek karbantartásáról szóló 7008/1983. (Ép.Ért.23.) ÉVM irányelv,
- e) a belterületi határvonal megállapításával, módosításával és nyilvántartásával kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 3/1980. (Ép.Ért.7.) ÉVM utasítás,
- f) a sportolási célra szolgáló területek biztosításáról szóló 11/1977. (Ép.Ért.31.) ÉVM-OTSH együttes utasítás, valamint a 29/1978. ÉVM közlemény

hatályát veszti.

AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

111.§

(1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv megállapíthat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek

és ahhoz az ÉT. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium hozzájárult.

(3) A rendelet IV. fejezetében foglalt előírásoktól - az akadálymentes használhatóságra vonatkozó előírások kivételével - eltérő megoldásra engedély csak a (7) bekezdésben foglaltak tekintetében és az ott meghatározott feltételekkel adható, akkor, ha

- a) az élet-, az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért,
- b) a tervezett megoldás szerinti használat veszélyhelyzetet nem teremt,
- c) a szomszédos önálló rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.

(4) A (3) bekezdés szerinti eltérő megoldás engedélyezésére irányuló kérelmet az ügyben illetékes első fokú építésügyi hatóságnál kell előterjeszteni. A kérelemhez mellékelni kell az eltérő megoldás megvalósításának teljes körű elbírálására alkalmas terveket, műszaki és üzemelési leírást.

1. sz. melléklet

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- 1. Alagsori helyiség, helyiségcsoport:** amelynek a padlófelülete bárhol legfeljebb 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.
- 2. Alapterület:** helyiség vagy tér teljes járőfelületének területe.
- 3. Állagmegóvás (karbantartás):** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármegelőzése, kárelhárítása érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési-szerelési munka.
- 4. Átalakítás:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének, vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka.
- 5. Áthajtó:** építményen átvezető, járműközlekedésre szolgáló tér.
- 6. Átjáró:** építményen átvezető, személyi közlekedésre szolgáló tér.
- 7. Átlagos belmagasság:** a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa (m^3/m^2).
- 8. Belmagasság:** a padló és mennyezet közötti függőleges távolság.
- 9. Belső fekvésű helyiség:** homlokzati nyílászáró nélküli helyiség.
- 10. Biztonsági felvonó:** az épület füstmentes lépcsőházához vagy tűzgátló előteréhez, vagy a szabad térhez kapcsolódó, az épülettűz alatt is működtethető felvonó.
- 11. Biztonságos használhatóság:** biztonságosan használható az építmény, vagy annak része, ha a rendeltetésszerű használókat nem veszélyezteti állékonysági, tűzvédelmi, egészségvédelmi vagy más szempontból nem megfelelő építményrész, szerkezet, berendezés, építési anyag, sem az építményben folytatott tevékenység, illetve annak hatása.
- 12. Bővítés:** meglévő építmény beépített térfogatának vízszintes, és/vagy függőleges irányú növelése érdekében végzett építési munka (toldaléképítés, tetőtér beépítés, emeletráépítés).
- 13. Csoportház (a sorház, láncház, átriumház gyűjtőmeghatározása):** építési telkenként egy önálló rendeltetési egységet (pl. lakást, vagy egy üdülőegységet) magába foglaló, egymástól független épületszerkezetekkel és vezetékekkel megvalósított önálló épületek zárt sorú beépítéssel csoportosan elhelyezett együttese.
- 14. Előkert:** az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonala (előkerter határvonal), illetőleg az oldalkerje(i) között fekvő része.
- 15. Előlépcső:** az építmény bejáratához csatlakozó szabadlépcső.
- 16. Emeletráépítés:** meglévő épület épületmagasítással járó függőleges irányú bővítése új építményszint létesítése érdekében.
- 17. Emeltszinti helyiség, helyiségcsoport:** amelynek padlófelülete a földszinti helyiség, helyiségcsoport fölött van.
- 18. Égéstermék-elvezető:** a füstcsatorna és a kémény (beleértve a zárt kéményrendszereket is).
- 19. Építési határvonal:** a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókerterjét meghatározó vonalak.
- 20. Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerteri építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
- 21. Építési övezet:** a beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekre a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.
- 22. Építési vonal:** az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet - homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával - a telek homlokvonala vagy más határvonala felé kötelezően helyezni kell.
- 23. Építménymagasság ("H"):** Az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény-kontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (FIL) eredő érték. Az építménymagasság megállapítása során:
 - az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével,
 - az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra, vagy érintővonala az építmény irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45 fok alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45 fok alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával.
 - a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
 - az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.
- 24. Építményszint:** az építménynek mindazon járőszintje, amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport (pl: pincészínti, alagsori, földszinti, emeltszinti) van vagy létesül.

25. **Fagyhatár (mértékadó):** a terepcsatlakozástól mért azon talajmélység, ahol már a talaj biztonsággal nem fagy át.
26. **Felújítás:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka.
27. **Felvonulási épület:** az építmény(ek) kivitelezése célját szolgáló, annak befejezéséig fenntartható épület.
28. **Folyosó:** önálló rendeltetési egységek, helyiségek megközelítésére szolgáló közös használatú közlekedő.
29. **Főhelyiség:** az önálló rendeltetési egység rendeltetése szempontjából meghatározó (mellékhelyiségnek nem minősülő) helyisége.
30. **Földszinti helyiség, helyiségcsoport:** amelynek padlófelülete sehol sem kerül a csatlakozó terepszint alá.
31. **Hasznos alapterület:** az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (A fogalom nem vonatkozik a terek használhatóságára.)
32. **Hátsókert:** az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.
33. **Helyiség:** a rendeltetésének megfelelően minden irányból körülzárt, tartózkodásra alkalmas tér.
34. **Helyreállítás (újjaépítés):** sérült, nem teljes egészében tönkrement építmény, építményrész, eredetihez hasonló állapotának visszaállítása érdekében végzett építési munka.
35. **Homlokzat:** az építménynek a terepcsatlakozása felett látható része.
36. **Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség:** amelynek tervezett rendeltetésszerű használata általában folyamatosan két órát meghaladó időigényű vagy amelyben a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el. (Pl. lakószoba, nevelő-oktató helyiség, étterem).
37. **Ikerház:** két szomszédos építési telek közös oldalhatárán egymáshoz szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.
38. **Korszerűsítés:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka.
39. **Környezetterhelési határérték:** jogszabályban (ideértve a helyi építési szabályzatot is) a terület rendeltetésszerű használhatósága érdekében meghatározott levegő (por, füst, szag), víz- és talajszennyezettség, továbbá a zaj-, a rezgés-, és a sugárterhelés megengedett felső határértéke.
40. **Környező terepszint:** a telekhez csatlakozó szomszédos telkek terepszintje.
41. **Középfolyosó:** olyan zártfolyosó, amelynek mindkét hosszanti oldalát helyiségek, helyiségcsoportok határolják.
42. **Középmagas építmény:** amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 és 30,0 m között van.
43. **Közműpótló:** a vezetékes közműellátást helyettesítő műtárgy (pl. kút, szennyvíztároló, agregátor).
44. **Köztárgy:** közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó.
45. **Közvetett természetes megvilágítás:** közvetlen természetes megvilágítású helyiségen, helyiségrészen keresztül történő megvilágítás.
46. **Közvetlen természetes megvilágítás:** közvetlenül a szabadba nyíló, bevilágításra szolgáló felületen keresztül történő megvilágítás.
47. **Közvetlen természetes szellőzés:** közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárón, vagy szellőzőkürtőn, szellőzőcsatornán keresztül történő gravitációs légcsere.
48. **Légakna:** közel azonos légszennyezettségű mellékhelyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, épületszerkezetekkel körülhatárolt, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó oldalán nyitott tér.
49. **Légudvar:** helyiségek közvetlen természetes szellőzésére és megvilágítására szolgáló, épületszárnyakkal, határfalakkal körülhatárolt belső udvar, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó oldalán nyitott tér.
50. **Lépcső:** a lépcsőfokokból álló lépcsőkar(ok) és a lépcsőpihenő(k) összefüggő együttese.
51. **Lépcsőkar szabad szélessége:** a lépcsőkorlátok, illetőleg a korlát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság.
52. **Magas-építmény:** melyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.
53. **Magastető:** olyan tető, amelynek lejtése a 10 %-ot meghaladja és általában tetőteret képez.
54. **Melléképítmény:** az építési telken, építési területen álló épületek mellett a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető:
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - e) kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - f) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - g) kerti épített tűzrakóhely,
 - h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - i) háztartási célú kemence, húsfőstőlő, jégverem, zöldségverem,
 - j) állatkifutó,
 - k) trágyatároló, komposztáló,
 - l) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

- m) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- n) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék,
antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

55. **Mellékhelyiség:** az önálló rendeltetési egység főhelyiségeinek rendeltetésszerű használatához szükséges vagy azt kiegészítő, általában közlekedő, tároló, tisztálkodó, üzemeltetési rendeltetésű (pl: fűtő, épületgépészeti, hulladéktartálytároló) helyiség, illemhely, teakonyha, stb., továbbá a lakás- és üdülőegység főzőhelyisége.
- 55/A. Mezőgazdasági birtoktest:** egy mezőgazdasági birtok-központhoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
56. **Oldalkert:** az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.
57. **Önálló rendeltetési egység:** helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, egy lakás vagy egy szállodaépület).
58. **Övezet:** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.
59. **Pincszinti helyiség, helyiségcsoport:** amelynek padlófelülete több mint 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.
60. **Rendeltetés:** az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül.
61. **Rendeltetés-módosítás:** az építmény használati céljának, üzemeléstechológiájának olyan megváltoztatása, amely az állékonyság, a tűzbiztonság, az egészségvédelem, a környezetre gyakorolt hatás, a használati biztonság, az energiafelhasználás, a zaj- és rezgés kibocsátás tekintetében változást eredményez a megelőző használatához képest.
62. **Rehabilitáció:** elavult, de értéket képviselő városrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése.
63. **Rekonstrukció:** zömében avult városrész olyan korszerűsítése, amelynél az épületek nagy része bontásra kerül és szükség szerint az úthálózat és a tömbosztás is módosul a jelen igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.
64. **Revitalizáció:** a különösen értékes, elsősorban sok műemléki adottsággal rendelkező, elavult, élettelen városrész "újraélesztése", a történeti érték megtartásával, mininális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással.
65. **Szabad belmagasság:** előírt legkisebb belmagasság, amelybe a határoló faltól vízszintesen mért 0,20 m-es sávon belül, a padlótól mért 1,90 m magasságig beálló épületszerkezet, vagy rögzített vezeték figyelmen kívül hagyható.
66. **Szabad keresztmetszet, szabad méret:** amelybe a világítótest kivételével épületszerkezet, szerelvény vagy más szerkezet nem állhat be.
67. **Szabad lépcső:** csapadéktól nem vagy csak részben védett lépcső.
68. **Szennyvízszikkasztó műtárgy:** szakszerű talaj-abszorpciós csatornapótló létesítmény (oldó-akna és drénezett talajszűrő).
69. **Szintkülönbség:** két szint vagy építményszint (járó)felülete közötti függőleges távolság.
70. **Szintmagasság (padlószint-magasság):** az építmény főbejárata - bejárati előlépcsője - előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.
71. **Szintterület:** az épület - egy padlószintjéhez tartozó - épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt alapterülete.
72. **Szintterület-sűrűség:** a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.
73. **Telek aktív zöldterülete:** a telek azon növényzettel borított területe, amelynek talaja szerves (vertikális) kapcsolatban van az eredeti talajszelvényvel és így az élővilág számára potenciális élőhely.
74. **Telek beépített területe:** a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
 - az árnyékszék, a növénytermesztés céljára szolgáló, legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmény és a melléképítmények,
 - a terepcsatlakozástól legalább 2 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,50 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.
75. **Telek legnagyobb beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.
76. **Terepcsatlakozás:** az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep (járda) érintkezési vonala.
77. **Terepszint alatti építmény:** olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből és legfeljebb bejárati, vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a

terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső, vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfalgarázs).

78. **Területfelhasználási egység:** a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett területisége, amely a jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.
79. **Tetőfelépítmény:** a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész, a kémények, a szellőzők és a tetőablakok kivételével. (pl. felvonó gépház, lépcsőház tetőkijárata).
80. **Tetőtér:** az épület legfelső építményszintje feletti földem padlófelülete és a magastető közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér (padlás).
81. **Tetőtérbeépítés:** tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok), vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.
82. **Többszintes épület:** amelyben a legfelső építményszint szintmagassága legfeljebb 13,65 m.
83. **Tömegtartózkodásra szolgáló építmény:** amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség vagy tér van.
84. **Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség:** egyidejűleg 300 személynél nagyobb befogadóképességű helyiség.
85. **Tömör kerítés:** olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
86. **Tűzfal:** az épületnek - általában a teleknek a szomszédos telekkel közös telekhatárán álló - olyan nyílás nélküli határfala, amelynek tűzállósági határértéke megfelel a tűzvédelmi előírás követelményeinek és amely a tetőhéjazat fölé emelkedik.
87. **Vegyes rendeltetésű épület:** amelyben az egyes önálló rendeltetési egységek biztonsági feltételrendszere egymástól eltérő. A II. fejezetben használt rendeltetés megnevezések alatt a TEÁOR szerinti alágazatokat kell érteni.

Az OTÉK módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet

(az [archiweben megtalálható OTÉK szövege](#) már tartalmazza a rendeletben jelzett módosításokat. [archiweb szerkesztőség](#))

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában kapott felhatalmazás alapján a 25311997. (XII. 20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) a következők szerint módosítja.

1. § Az OTÉK 3. §-ának (3) bekezdésének 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:) "3. a közlekedési (hálózati, csomóponti és keresztmetszeti),"

2. § (1) Az OTÉK 4. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
"(4) A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészt az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy "Készült az állami alapadatok felhasználásával"

{2} Az OTÉK 4. §-a (5) bekezdésének b) pontja 2. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(A szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:)

"2. a településszerkezeti tervet követően készülő esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakokra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek "

3. § (1) Az OTÉK 6. §-ának (3) bekezdésének b) pontja 4. és 5. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Az igazgatási terület
b) beépítésre nem szánt területeit)

"4. mezőgazdasági,
4.1. kertes mezőgazdasági,
4.2. általános mezőgazdasági
5, vízgazdálkodási"
(területként [területfelhasználási egységként] lehet megkülönböztetni.)

(2) Az OTÉK 6. §-ának
(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
"(4) A területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterület-sűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét."

4. § (1) Az OTÉK 7. §-ának (3) bekezdésének felvezető szövege helyébe a következő rendelkezés lép:
"(3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:"

(2) Az OTÉK 7. §-ának (5) bekezdése 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan meg lehet határozni:)
"1. a felhasználás kizárólagosságát, illetőleg korlátozását,"

5. § Az OTÉK 8. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) A közművesítettség szempontjából

a) teljes közművesítettségnek minősül

aa) a közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz, vagy távhő)

ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás ,

ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, továbbá

ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

b) részleges közművesítettségnek minősül

ba) a közüzemi villamosenergia-szolgáltatás,

bb) a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás ,

bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvíz-elhelyezés, továbbá

bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte,

c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn,

d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat."

6. § Az OTÉK 10. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(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."

7. § Az OTÉK 26. §-a (2) bekezdésének felvezető szövege helyébe a következő rendelkezés lép:

"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:"

8. § Az OTÉK 29. §-a és 30. §-a, valamint a 30. §-t megelőző alcím helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"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 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad

2. a 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyep 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 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő-, gyümölcsös- és kertművelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség 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 (birtok-központ), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ 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 birtok-központ-hoz 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 birtokközpont-hoz 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."

9. § (1) Az OTÉK 35. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni az építési határvonalakkal. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású eresz 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 OTÉK 35. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

"(8) A jogszabály hatályba lépésekor már meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen - az oldalhatáron álló falat kivéve - az elő-, oldal- és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm-el csökkentheti. A telek beépítettsége ennek megfelelően módosulhat."

10. § (1) Az OTÉK 36. §-ának (1)-(3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek;

"(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, tűzfalass kialakítású oldalhomlokzatú épületek között 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 m² 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.

(2) Az OTÉK 36. §-a (5) bekezdésének második mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

"A helyi rendelet kiadásáig az említett követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni."

(3) Az OTÉK 36. §-a (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: "(6) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el,"

11. § Az OTÉK 38. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

"(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."

12. § (1) Az OTÉK 42. §-a (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"(1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a (10) bekezdés szerinti eltérő helyi önkormányzati rendelet hiányában - legalább a (2) és (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Jelen rendelet 19. §-a szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani."

(2) Az OTÉK 42. §-a (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(4) Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni - a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően

- a) minden olyan építményhez 200 látogatóként, vásárlóként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell [pl.: szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület (színház, múzeum, cirkusz, szabadidő-központ, állatkert, arborétum, stb.), kereskedelmi bevásárlóközpont, sportépítmény (sportcsarnok, stadion, strand, uszoda, stb.), emlékhely, stb.],
- b) hajóállomásokhoz a következők szerint
- ba) 30 000 fő lakosig 1 db,
- bb) 30 000-100 000 fő lakosig 2 db,
- bc) 100 000 fő lakos fölött 4 db.

Az ilyen építmények főbejáratánál biztosítani kell legalább egy, mozgáskorlátozottakat is szállító autóbusról történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét."

13. § Az OTÉK 50. §-ának (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek, a szakasz a következő (3) bekezdéssel egészül ki, az eredeti (3) és (4) bekezdések számozása (4) és (5) bekezdésekre változik:

"(1) Az építményeket és részeit tervezési program (üzemelés technológia) alapján kell tervezni és megvalósítani, a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően. A rendeltetési célnak megfelelő építési követelményeket és az akadálymentes használatot biztosító építményrészeket tervezési programban kell meghatározni.

(2) Az építményeket és azok részeit a rendeltetési céljuknak megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy ne akadályozzák a szomszédos telkek, és építmények, önálló rendeltetési egységek zavartalan, rendeltetés szerű használhatóságát, és illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, építészeti megoldásaikkal járuljanak hozzá a táj- és a településképp esztétikus alakításához.

(3) Az építmények és részei megvalósítása során: a) az állékonyságra és a szilárdságra,

- b) a tűzbiztonságra,
- c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelemre
- d) a használati biztonságra,
- e) a zaj és rezgés elleni védelemre
- f) az energiatakarékosságra és a hővédelemre
- g) az élet- és vagyonvédelemre

vonatkozó nemzeti szabványok előírásainak megfelelő, illetőleg azokkal legalább egyenértékű megoldást kell alkalmazni."

14. § (1) Az OTÉK 110. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) A rendelet 6-49. §-ának rendelkezései és e rendelkezésekhez tartozó fogalmak helyett a 211986. (II. 27.) ÉVM rendelettel közzétett Országos Építésügyi Szabályzat alapján elkészített és jóváhagyott településrendezési tervek és helyi építési szabályzatok tekintetében 2003. december 31-ig azok vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Ebben az esetben mint helyi jogszabályi előírást az Országos Építésügyi Szabályzat 1-78. §-ai, továbbá a 4. számú melléklet rendelkezéseit kell alkalmazni."

15. § (1) Az OTÉK 111. §-ának (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"(1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv megállapíthat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek

és ahhoz az Ét. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium hozzájárult.

16. § (1) Az OTÉK 1. számú mellékletének 19. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"19. Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak."

(2) Az OTÉK 1. számú melléklete 23. pontjának felvezető szövege, továbbá a) és b) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"23. Építménymagasság ("H"): Az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény-kontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (FIL) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a

legfelső teljes építményszint záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra, vagy érintővonalra az építmény irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45 fok alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45 fok alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával."

(3) Az OTÉK 1. számú melléklete a következő 55/A, ponttal egészül ki:

"55/A, Mezőgazdasági birtoktest: egy mezőgazdasági birtok-központhoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége."

(4) Az OTÉK 1. számú mellékletének 71. és 72. pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"71. Szintterület: az épület - egy padlószintjéhez tartozó - épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt alapterülete.

72. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma."

(5) Az OTÉK 1. számú mellékletének 87. pontját követő mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

"A II. fejezetben használt rendeltetés megnevezések alatt a TEÁOR szerinti alágazatokat kell érteni."

17. § Az OTÉK 2. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

18. § (1) Az OTÉK 3. számú mellékletének 1. és 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"1. FVM

- FVM Terület- és Településrendezési Főosztály
- területileg illetékes területi főépítész - településrendezés

2. területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség - környezetvédelem"

(2) Az OTÉK 3. számú mellékletének 4-6. pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"4. tűzvédelem, polgárvédelem

- Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság, Fővárosi Tűzoltó Parancsnokság - főváros, fővárosi kerület esetében

- Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság - egyéb település esetében 5. közlekedés

- Közlekedési Főfelügyelet - városok településszerkezeti terve esetében - Megyei (Főv.) Közl. Felügyelet - városok helyi építési szabályzata és szabályozási terve, egyéb település településrendezési tervei és helyi építési szabályzata esetében

6. vízgazdálkodás

- Országos Vízügyi Főigazgatóság - megyei jogú városok esetében
- Területileg illetékes vízügyi igazgatóság - egyéb település esetében"

(3) Az OTÉK 3. számú mellékletének 10. és 11. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"10. területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatóság - természet-, tájvédelem

11. megyei (fővárosi) földhivatal - földvédelem"

(4) Az OTÉK 3. számú mellékletének 19. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"19. Belügyminisztérium - településfejlesztés"

(5) Az OTÉK 3. számú mellékletének 21. és 22. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"21. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal - régészet

22. Magyar Bányászati Hivatal területileg illetékes bányakapitánysága - bányászat"

19. § Az OTÉK egy új 4. számú melléklettel egészül ki:

4. sz. melléklet

(az OTÉK-nak már volt 4. számú melléklete: Az akadálymentesség méretezési követelményei című. Mivel a módosító rendeletben sehol sem jelzik ennek sorsát, feltételezzük, hogy ez továbbra is érvényes. Az új 4. mellékletet ezért 4B. mellékletként közöljük. archiweb szerkesztőség)

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás, üdülőegység után,
2. kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
3. szálláshely-szolgáltató egység minden vendégszobaegysége után
4. vendéglátóegység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után
6. felsőfokú oktatási egység oktatási- és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház, koncert-, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után,
8. egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után
9. sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 5 férőhelye után
10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után,
11. fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység minden megkezdett 4 betegágya után,
12. ipari egységek gyártó-, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után
13. raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m²-e után
14. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek
 - a) vasúti állomásegységhez
 - aa) normál nagy- és helyközi vasútállomás esetén (egy településen több állomás esetében arányosan elosztva)
 - 30 000 fő lakosig, vagy középállomásnál minden 1000 lakos
 - 30 000-100 000 fő lakosig, vagy agglomerációs, kiemelt üdülőterületi, gyógyhelyi középállomásnál minden 1500 lakos
 - 100 000 fő lakos fölött, vagy vasúti csomóponti állomásnál minden 2500 lakos után;
 - ab) kisvasúti állomás esetén egyedi vizsgálat alapján,
 - b) távolsági- és helyközi autóbusz állomás- és megállóhely egységhez (egy településen több állomás esetében arányosan elosztva)
 - ba) 30 000 fő lakosig minden 1000 lakos,
 - bb) 30 000-100 000 fő lakosig, vagy agglomerációs, kiemelt üdülőterületi, gyógyhelyi állomásnál, megállóhelynél minden 1500 lakos,
 - bc) 100 000 fő lakos fölött, vagy csomóponti állomásnál, megállóhelynél minden 2500 lakos után;
 - c) hajóállomás esetén
 - ca) 30 000 fő lakosig 5-10 db,
 - cb) 30 000-100 000 fő lakosig 10-20 db,
 - cc) 100 000 fő lakos fölött 20-30 db;
 - d) helyi tömegközlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R);
 - e) repülőtér esetén egyedi vizsgálat alapján,
 15. egyéb rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
 16. minden jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m²-e után."

Záró rendelkezések

20. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) Az OTÉK-ban szereplő, "a szakhatóság eseti előírása" kifejezés alatt "a szakhatóság előírása" kifejezést kell érteni, továbbá a "Belügyminisztérium Tűzoltóság Országos Parancsnokság" megnevezés helyébe a

"Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság"

megnevezés lép, valamint a "csoportház" kifejezés, a 110. § (3) bekezdése és a 3. számú melléklet 8., 17. és 26.

pontjai hatályukat veszítik.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) a következők szerint módosul:

a) a R. 2. §-a (1) bekezdése, 4. §-a (1) bekezdése, 7. §-a hatályát veszti; b) a R. 30. § (1) bekezdésének d) és e) pontjai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"d) az érvényes helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet,

e) a kisajátítást kérő nyilatkozatát - kivéve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ét.) 30. § (4) bekezdése szerinti kisajátítást - arról, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet, illetőleg lakás (helyiség) rendelkezésre áll.

c) a R. 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

"31. § A megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetőjének - a kisajátítandó ingatlan tulajdonosának kérelmére (érdemi döntést megelőző határozattal) köteleznie kell a kisajátítási kérelem benyújtására azt, akinek az érdekében a kisajátítás szükséges. A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs"

d) a R. 32. §-a (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"32. § (6) A kulturális örökség védelemről szóló 2001. évi LXIV törvény hatálya alá tartozó építmény kisajátításához a műemlékvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges"

e) a R. 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

"41. § Ha a kisajátítás szövetkezet közös használatában lévő ingatlant érint és a szövetkezet használatában ugyanabban a településben

a) belterületi ingatlan esetében a belterületen,

b) külterületi ingatlan esetében a külterületen

állami tulajdonban álló ingatlan is van, a határozatban az állam tulajdonában lévő ingatlanra kell a földhasználati jogot visszavonni, s csak az ezt meghaladó területre kell a kisajátítást megállapítani "~

f) a R. 59. §-a (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: "59. § A kisajátítással kapcsolatos szakértői díj és költség a kisajátítást kérőt terheli. Az Ét. 30. § (7) bekezdése szerinti kártalanítási eljárással kapcsolatos szakértői díj és költség azt terheli, akinek az érdekében a korlátozás történt, ennek hiányában a települési önkormányzatot. A szakértői díj és költség összegét a megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője külön határozattal állapítja meg."