

Hatály: 2017.I.1. -

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

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

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

#### ***I. Fejezet***

### ***ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK***

**1. §<sup>1</sup>** (1) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.

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

(3) E rendeletet a külön jogszabály alapján védett területre, építményre, valamint a sajátos építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott feltételek mellett és az azokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

### **TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET<sup>2</sup>**

**2. §<sup>3</sup>** A telek alakítása, valamint az építmény tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény rendeltetésének megváltoztatása során gondoskodni kell

a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,

b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,

c) a település építészeti értékeinek megővéséről, és az építészeti minőség emeléséről, és

d) a településrendezési eszközökben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza.

**3-5. §<sup>4</sup>**

#### ***II. Fejezet***

---

<sup>1</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2012. V. 4-től.

<sup>2</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>3</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>4</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 1. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

*a)*<sup>5</sup> beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépíttessége legalább 10% illetőleg

*b)*<sup>6</sup> beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépíttessége legfeljebb 10% kell sorolni.

(2) A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépíttességi 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.<sup>7</sup> településközpont,
  - 2.2.<sup>8</sup> intézményi,
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.<sup>9</sup> erdő
  - 3.1. védelmi erdő-,
  - 3.2. gazdasági erdő-,
  - 3.3. közjóléti erdő-,

---

<sup>5</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 1., 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) a).

<sup>6</sup> Módosította: 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) b).

<sup>7</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 2.

<sup>8</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 3.

<sup>9</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 3. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

- 4.<sup>10</sup> mezőgazdasági,
  - 4.1. kertes mezőgazdasági,
  - 4.2. általános mezőgazdasági,
- 5.<sup>11</sup> vízgazdálkodási,
- 6.<sup>12</sup> természetközeli,
- 7.<sup>13</sup> különleges beépítésre nem szánt

területeként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.

(4)<sup>14</sup> A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget és a közüzemi közművesítettség mértékét.

(5)<sup>15</sup> A (3) bekezdésben foglalt egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók.

(6)<sup>16</sup> Egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható.

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

### Építési övezetek, övezetek

7. § (1)<sup>17</sup> A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

(2)<sup>18</sup> Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

(3) Újjonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:<sup>19</sup>

- 1.<sup>20</sup> a kialakítható telek legkisebb területét,

---

<sup>10</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 3. § (1). Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>11</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 3. § (1). Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>12</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 2. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>13</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 2. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>14</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 2. § (2). Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 4.

<sup>15</sup> Beiktatta: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 3. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>16</sup> Beiktatta: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 3. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>17</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>18</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>19</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>20</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 5.

2. a beépítési módot,  
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,  
4.<sup>21</sup> a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,  
5.<sup>22</sup> a közműellátás mértékét és módját,  
6. a zöldfelület legkisebb mértékét,  
7.<sup>23</sup> az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,

8.<sup>24</sup> a terepszint alatti építés mértékét és helyét.

(3a)<sup>25</sup> A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:

- a) az épületmagasság,
- b) a homlokzatmagasság vagy
- c) a párkánymagasság

alkalmazásával.

(4)<sup>26</sup> A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat, különösen az épület legmagasabb pontjának magasságát, az építészeti karakter jellemzőit meghatározó rendelkezést írhat elő.

(5)<sup>27</sup> Az épületmagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és

ab) a rendezett tereppel való metszésvonala

közötti magassággal kell meghatározni;

b) az egyes homlokzati felületek magasságához hozzá kell számítani

ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzati felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

bb) íves homlokzati felületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;

c) figyelmen kívül kell hagyni:

ca) a kéményeket,

cb) a tetőszerelvényeket,

cc) a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,

cd) a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,

ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzati felületeit,

cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,

---

<sup>21</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 47. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>22</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 47. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>23</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 4. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>24</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 4. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>25</sup> Beiktatta: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 48. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>26</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>27</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2013. I. 1-től.

*cg*) a tűzfalat,

*ch*) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;

*d*) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni.

(6)<sup>28</sup> A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, a tornác, a fedetlen terasz és udvar, a közterülethez csatlakozó árkád bruttó alapterületét.

## **A közművesítettség mértéke**

**8. §<sup>29</sup>** (1) A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

*a*) teljesen közművesített, ha

*aa*) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

*ab*) az ivóvíz,

*ac*) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

*ad*) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

*b*) részlegesen közművesített, ha

*ba*) a villamos energia,

*bb*) az ivóvíz,

*bc*) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

*bd*) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban

történik;

*c*) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

*d*) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

## **A település zöldfelületi rendszere**

**9. §<sup>30</sup>** A helyi építési szabályzatban gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**10. §<sup>31</sup>** (1) A területfelhasználási egység telkén - helyi építési szabályzat eltérő szabályozása

---

<sup>28</sup> Beiktatta: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>29</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>30</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 6. Módosítva: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 56. § a) alapján.

<sup>31</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 6. §. A korábbi alcímet hatályon kívül

hiányában - elhelyezhető építmény rendeltetését a 11-24. § és a 26-30/B. § határozza meg. Az elhelyezhető építmény - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában - egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Minden területen elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény. A lakóterületen - a falusias lakóterület kivételével -, a vegyes területen és az üdülőterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. A nagyvárosias lakó-, településközpont- és az intézményi területen új önálló üzemanyagotöltő nem helyezhető el.

(4)<sup>32</sup> Beépítésre szánt területen és beépítésre szánt terület határától számított 12 000 méteren belül - a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű kivételével - szél erőmű, szél erőmű park nem helyezhető el.

## Nagyvárosias lakóterület

**11. § (1)**<sup>33</sup> A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>34</sup> A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,

e) igazgatási, iroda és

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)-(4)<sup>35</sup>

## Kisvárosias lakóterület

**12. § (1)**<sup>36</sup> A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>37</sup> Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,

---

helyezte: 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 55. § a). Hatálytalan: 2013. VIII. 1-től.

<sup>32</sup> Beiktatta: 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2016. IX. 23-től.

<sup>33</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § a), b).

<sup>34</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 3. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>36</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § a), b).

<sup>37</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű,
  - e) igazgatási, iroda és
  - f) sport
- rendeltesítést is tartalmazhat.  
(3)-(4)<sup>38</sup>

### **Kertvárosias lakóterület**

**13. § (1)**<sup>39</sup> A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltesítési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltesítésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (2)<sup>40</sup> A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltesítésen kívül -:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű és
  - e) sport
- rendeltesítést is tartalmazhat.  
(3)-(4)<sup>41</sup>

### **Falusias lakóterület**

**14. § (1)**<sup>42</sup> A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

- (2)<sup>43</sup> A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltesítésen kívül -:
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltesítésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltesítést is tartalmazhat.  
(3)<sup>44</sup>

---

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 4. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>39</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § a), b).

<sup>40</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 49. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 5. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>42</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 6., 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § c), d).

<sup>43</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 10. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 7. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

## 15. §<sup>45</sup>

### Településközpont terület<sup>46</sup>

16. §<sup>47</sup> (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

### Intézmény terület<sup>48</sup>

17. §<sup>49</sup> (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.

## 18. §<sup>50</sup>

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1)<sup>51</sup> A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem

---

<sup>45</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 8. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>46</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 11. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>47</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 11. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>48</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 12. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>49</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 12. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>50</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 9. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>51</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § e).



gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)<sup>52</sup> A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3)<sup>53</sup>

## 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.<sup>54</sup> környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.

(3)<sup>55</sup> A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

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

(5)<sup>56</sup> A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**21. §**<sup>57</sup>

## Üdülőházas terület

**22. §**<sup>58</sup> (1) Az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

## Hétfélig házas terület

---

<sup>52</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 13. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 10. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>54</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § f).

<sup>55</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § f).

<sup>56</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 50. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>57</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 11. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>58</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 15. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

23. § (1)<sup>59</sup> A hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(2)<sup>60</sup> A hétvégi házas területen a helyi építési szabályzatban elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni.

(3)<sup>61</sup> A helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.

(4)<sup>62</sup> A hétvégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(5)<sup>63</sup>

## Különleges terület

24. §<sup>64</sup> (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges terület

a) a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,

b) a nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület,

c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,

d) az oktatási központok területe,

e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,

f) a nagykiterjedésű sportolási célú terület,

g) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,

h) az állat- és növénykert területe,

i) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,

j) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,

k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,

l) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,

m) a temető területe,

n) a mezőgazdasági üzemi terület,

o) az egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3)<sup>65</sup> Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységnek tekintendők.

---

<sup>59</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 10.

<sup>60</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 12.

<sup>61</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 13.

<sup>62</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 14.

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 15. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>64</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 16. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>65</sup> Beiktatta: 260/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

(4)<sup>66</sup> A (3) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e kormányrendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.

## **A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa**

**25. §<sup>67</sup>** (1) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a 2. számú melléklet tartalmazza.

(2) A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint számítható be.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **Közlekedési és közműterület**

**25/A. §<sup>68</sup>** (1) A háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű kivételével, szélerőmű, szélerőmű park kizárólag a 29. § szerinti mezőgazdasági, valamint a 30/B. § (2) bekezdés c) pontja szerinti, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.

(2) A Magyar Honvédség által üzemeltetett radaroktól számított 40 km, valamint a katonai repülőterektől számított 15 km-en belül új szélerőmű, vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető, a szélerőmű parkok nem bővíthetők. E területeken kívül új szélerőmű vagy szélerőmű park akkor létesíthető, a meglévő szélerőművek építménymagassága akkor növelhető, a szélerőmű parkok akkor bővíthetők, ha igazolható, hogy a tervezett szélerőmű vagy szélerőmű park létesítése és működése honvédelmi és katonai képességcsökkenést nem okoz.

**26. §<sup>69</sup>** (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közút, a vasút elhelyezése céljára - más jogszabályi előírás hiányában - legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével:

- a) gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt) esetén 60 m,
- b) főút esetén 40 m,
- c) országos mellékút esetén 30 m,
- d) helyi gyűjtőtűt esetén 22 m,
- e) kiszolgáló út esetén 12 m,
- f) kerékpárút esetén 3 m,
- g) gyalogút esetén 3 m,
- h) kétvágányú vasút esetén 20 m,

---

<sup>66</sup> Beiktatta: 260/2015. (IX. 14.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2015. IX. 15-től.

<sup>67</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 17. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>68</sup> Beiktatta: 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2016. IX. 23-től.

<sup>69</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 18. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

*i)* egyvágányú vasút esetén 10 m.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

## **Zöldterület**

**27. §<sup>70</sup>** (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

(5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

*a)* közkert esetében

*aa)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

*ab)* a legkisebb zöldfelület: 60%,

*b)* közpark esetében

*ba)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

*bb)* a legkisebb zöldfelület: 70%.

## **Erdőterület**

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

(2)<sup>71</sup> Az erdő területfelhasználási célja szerint:

*a)* védelmi,

*b)* gazdasági,

*c)* közjóléti

lehet.

(3)<sup>72</sup> A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(4)<sup>73</sup> Az erdőterület telkén

*a)* gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,

*b)* közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

## **Mezőgazdasági terület**

**29. §<sup>74</sup>** (1)<sup>75</sup> A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és

---

<sup>70</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 19. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>71</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 20. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>72</sup> Megállapította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. III. 15-től.

<sup>73</sup> Megállapította: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. III. 15-től.

a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen - a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével -<sup>76</sup>

1.<sup>77</sup> a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2.<sup>78</sup> a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3.<sup>79</sup> az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4)<sup>80</sup> A mezőgazdasági területen - a (8) bekezdés kivételével - lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5)<sup>81</sup> A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6)<sup>82</sup> A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

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

---

<sup>74</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>75</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) f), 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 13.

<sup>76</sup> Módosította: 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) c).

<sup>77</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 14.

<sup>78</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 15., 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) d).

<sup>79</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 15., 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) e).

<sup>80</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 16., 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) f).

<sup>81</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 21. §. Módosította: 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) g).

<sup>82</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 21. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

(8)<sup>83</sup> Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

### **Vízgazdálkodási terület<sup>84</sup>**

**30. §<sup>85</sup>** (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.<sup>86</sup> a vízbázis területek,
6. a hullámterek,
- 7.<sup>87</sup>

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

### **Természetközeli terület<sup>88</sup>**

**30/A. §<sup>89</sup>** (1) A természetközeli területek:

- a) mocsár,
- b) nádas,
- c)<sup>90</sup>
- d) sziklás terület,
- e)<sup>91</sup>

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

### **Különleges beépítésre nem szánt terület<sup>92</sup>**

---

<sup>83</sup> Megállapította: 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2016. VI. 14-től.

<sup>84</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>85</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>86</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6), 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 17., 32. § 17.

<sup>87</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 18. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>88</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>89</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>90</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 19. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>91</sup> Hatályon kívül helyezte: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) a). Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

<sup>92</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően

**30/B. §<sup>93</sup>** (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület

a) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,

b) a nagy kiterjedésű sportolási célú terület,

c) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület,

d) a vadaspark, arborétum területe,

e) a temető területe,

f) a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület,

g) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület,

h) burkolt vagy fásított köztér, sétány,

i) az egyéb, a 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4)<sup>94</sup> A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés h) pontjában meghatározott burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,

b) fásított köztér, sétány esetében

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.

### ***III. Fejezet***

## ***ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE***

### ***Általános előírások***

**31. § (1)<sup>95</sup>** Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

(2)<sup>96</sup>

---

indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>93</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 22. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>94</sup> Módosította: 156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) h).

<sup>95</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 18.

<sup>96</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 20. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

(3)<sup>97</sup> A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.

(4)<sup>98</sup>

**32. §<sup>99</sup>** (1) Valamennyi építési övezetben, illetve 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 műtárgyak,
4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- 5.<sup>100</sup> a megújuló energiaforrás műtárgya - kivéve szélerőmű, szélerőmű park - amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

(2) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben - a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül - elhelyezhetők.

### **A telek beépítésének feltételei**

- 33. §<sup>101</sup>** (1) Épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el,
- a) amelynek megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
  - b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosított,
  - c) ahol a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított,
  - d) ahol a használat során keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilag komposztálásának a lehetősége biztosított, valamint
  - e) amelyhez a gépjárművek elhelyezése a 42. §-ban előírtak szerinti biztosítható.
- (2) Az (1) bekezdés b)-d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

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

**34. §** (1)<sup>102</sup> Az építési telek beépítési módját az építési határvonalakkal meghatározott terület határozza meg úgy, hogy

- a) szabadonálló beépítési mód esetén azt minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal-

---

<sup>97</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 19.

<sup>98</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 20. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>99</sup> Megállapította: 250/2015. (IX. 8.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2015. IX. 11-től.

<sup>100</sup> Megállapította: 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2016. IX. 23-től.

<sup>101</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 24. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>102</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § g).



és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül,

b)<sup>103</sup> oldalhatáron álló beépítési mód esetén annak egyik építési határvonala a telek egyik oldalhatára, szemközti építési határvonala és a telek másik oldalhatára között beépítetlen telekrész legyen,

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

d)<sup>104</sup> zárt sorú beépítési mód esetén annak a telek előkertje építési határvonalához csatlakozó oldalai a telek két oldalhatára legyen (1. ábra).

(2)<sup>105</sup> A helyi építési szabályzat, szabályozási terv építési vonalakat meghatározhat.

(3)<sup>106</sup> Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

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

**35. §** (1)<sup>107</sup> Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású eresz, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá a (8)-(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével - nem állhat.

(2)<sup>108</sup> Az előkert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(3) Az oldalkert legkisebb szélességét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:<sup>109</sup>

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

b)<sup>110</sup> oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 m-nél,

c)<sup>111</sup>

(4)<sup>112</sup> A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat

---

<sup>103</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 20.

<sup>104</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 21.

<sup>105</sup> A korábbi második mondatot hatályon kívül helyezte: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6). Hatálytalan: 2008. IX. 12-től.

<sup>106</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 10. §. Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 21.

<sup>107</sup> Megállapította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>108</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 56. § b).

<sup>109</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 11. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>110</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 23.

<sup>111</sup> Hatályon kívül helyezte: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6). Hatálytalan: 2008. IX. 12-től.

<sup>112</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 11. § (3). Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 24.

erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

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

(6)<sup>113</sup> Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá

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

(7)<sup>114</sup> A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § 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.<sup>115</sup>

(8)<sup>116</sup> Az épületek utólagos hőszigetelése és homlokzatburkolása az elő-, oldal- és hátsókert méretét, valamint a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületet csökkentheti. A telek beépítettsége ennek megfelelően eltérhet az övezetre előírt megengedett legnagyobb beépítettség mértékétől.

(9)<sup>117</sup> Építési határvonalon kívülre eső épületrész

a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,

b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé - a 39. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve - a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,

c) az oldalkertbe - legfeljebb 1,0 m-es benyúlással - a legalább 4,0 m-es oldalkert méret esetében létesíthető.

(10)<sup>118</sup> A (9) bekezdés szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának 4/5-e, legnagyobb szélessége (kiugrása) legfeljebb 1,0 m lehet. Az épületkiugrás a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.

## **Épületek közötti legkisebb távolság<sup>119</sup>**

---

<sup>113</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 25.

<sup>114</sup> Módosította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. § a).

<sup>115</sup> Helyesbítette: Magyar Közlöny 1998/25.

<sup>116</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 25. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>117</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 25. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>118</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 11. § (5). Módosította: 90/2012. (IV. 26.)

Korm. rendelet 32. § 26.

<sup>119</sup> Módosította: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 62. § (8) b).

**36. § (1)**<sup>120</sup> Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

a) sem a (2) és (3) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

b)<sup>121</sup> sem az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál.

(2)<sup>122</sup> A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

(3)<sup>123</sup> Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik

a) nyílás nélküli vagy

b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

(4)<sup>124</sup>

(5)<sup>125</sup> Az állattartó építmények elhelyezésének feltételeit - a közegészségügyi és az állategészségügyi, továbbá a környezetvédelmi követelmények figyelembevételével - a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

(6)-(8)<sup>126</sup>

**37. § (1)**<sup>127</sup> 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, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén nyílászárót, nyílást, szellőzőt - a szellőzőkürtő, a tetőkibúvó és a (4) bekezdésben említettek kivételével - létesíteni nem szabad.

(2)<sup>128</sup> A szomszédos telekkel közös határvonalon álló határfalban (tűzfalban) kiképzett légaknára kizárólag nem huzamos tartózkodás célját szolgáló és nem tűzveszélyes anyag tárolására igénybe vett helyiségek 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)<sup>129</sup> 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, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak tároló-, közlekedő-, tisztálkodó-, főzőhelyiség és illemhely, legalább 1,80 m-es mellvédmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű

---

<sup>120</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 12. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>121</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 27.

<sup>122</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 51. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>123</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 51. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>124</sup> Hatályon kívül helyezte: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) b). Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

<sup>125</sup> Megállapította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (3). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>126</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 23. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>127</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 28.

<sup>128</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) g).

<sup>129</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) g), 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 28., 29.

szellőzőablaka, szellőzőnyílása lehet. Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1 m-en belül álló határfalán nem lehetnek.

## Védőterületek

**38. § (1)**<sup>130</sup> A védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet

a) védőterület (biztonsági terület), vagy

b) nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet).

(2)<sup>131</sup> A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni. A településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelmi miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.

(3)<sup>132</sup> Az építmények és a használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban vagy a hatóságok 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)<sup>133</sup> A környezetterhelési határérték ismeretének hiányában a szükséges legkisebb védőtávolság mértékét - az építmény kialakításának figyelembevételével - az ügyben illetékes hatóságok esetenként határozzák meg.

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

(8)<sup>134</sup> Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés *i*), *k*) és *n*) pontja szerinti területek kivételével -

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított - amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik - 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

(9)<sup>135</sup> Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az

---

<sup>130</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 27. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>131</sup> Megállapította: 277/2016. (IX. 15.) Korm. rendelet 4. §. Hatályos: 2016. IX. 23-tól.

<sup>132</sup> Módosította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 20. § (2), 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) h).

<sup>133</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) h).

<sup>134</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>135</sup> Beiktatta: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

út tengelyétől számított

a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,

b) főút esetében 50-50 m széles terület.

(10)<sup>136</sup> Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

(11)<sup>137</sup> Katasztrófaveszélynek, katasztrófa kockázatnak kitett területen beépítésre szánt területet kijelölni, illetve épületet elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásának és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

(12)<sup>138</sup> A (8)-(10) bekezdés előírásait a meglévő és a tervezett közút és vasút esetében egyaránt alkalmazni kell.

## Építmény elhelyezése közterületen

**39. §** (1)<sup>139</sup> Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építményt, építményrészt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján, valamint a 35. § (8) bekezdése és (9) bekezdése *b*) pontja, továbbá a 40. § előírásai szerint lehet.

(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 rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,

c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,

d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza (2. ábra).

(3)<sup>140</sup> 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 5,00 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

**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 2,50 m magasságig<sup>141</sup>

- a határvonaltól mért 0,50 m széles biztonsági sávban elhelyezett szerkezeti elem (pl. előlépcső, kirakat, levélgyűjtőszekrény, ablakrács, reklámhordozó, világítótest, falra kihajtván 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

<sup>136</sup> Beiktatta: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>137</sup> Beiktatta: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>138</sup> Beiktatta: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>139</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 13. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>140</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 32. § 30.

<sup>141</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) i).

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)<sup>142</sup> a terepszinttől mért 2,50 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)<sup>143</sup> Közúttal határos, azzal összefüggő építményrészeken reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés - kivéve a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmazó berendezést - csak jogszabályban 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)-(7)<sup>144</sup>

## Építmények megközelítése

**41. § (1)** Az építményeknek a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőknek kell lenniük.

(2) Kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthető módon kell kialakítani a közhasználatú építményeket.

(3) Amennyiben a megközelítés biztosítására lejtő, rámpa is készül, úgy azt oly módon kell kialakítani, hogy az elérendő szinten legalább 1,5x1,5 m-es vízszintes, szabad terület legyen.

## Járművek elhelyezése

**42. § (1)**<sup>145</sup> Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása

<sup>142</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) i).

<sup>143</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) i).

<sup>144</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 24. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>145</sup> Megállapította: 440/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2014. I. 23-tól.

mellett. Védett épületek (müemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetésmódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(2)<sup>146</sup> Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(3) A (2) bekezdés szerint számított minden megkezdett 50 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani, amelyekből legfeljebb négy helyezhető közvetlenül egymás mellé.

(4)<sup>147</sup> Autóbusz-várakozóhelyet kell létesíteni - a (2) bekezdésben előírtakon túlmenően -

a)<sup>148</sup> minden olyan építményhez 200 látogatónként, vásárlónként, illetőleg férőhelyenként, ahol ilyen rendszeres forgalomra számítani kell;

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 autóbuszból történő biztonságos ki- és beszállás lehetőségét.

(5)<sup>149</sup> A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

(6)<sup>150</sup> A telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.

(7)<sup>151</sup> A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, amely 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

(8)<sup>152</sup> Áru-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, amelybe rendszeres áruszállítás történik. A rakodóhelyek nagyságát, számát és helyét a szállító jármű igénye szerint, továbbá úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló

---

<sup>146</sup> Megállapította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (4). Módosította: 440/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet 1. § (3).

<sup>147</sup> Megállapította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 12. § (2). Hatályos: 2002. III. 15-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>148</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 25.

<sup>149</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 14. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>150</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) j).

<sup>151</sup> Megállapította: 10/2016. (II. 9.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2016. III. 10-től.

<sup>152</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 14. § (4). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél,

b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz - 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén - 10,0 m-nél közelebb nem lehet.

(10)<sup>153</sup> A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében:

a) az árusítótér minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani;

b) meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében az a) pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell;

c) az üzletre vonatkozóan a (2) bekezdés szerinti önkormányzati rendelet az a) pontban meghatározottaktól nem térhet el;

d) ha az adottságok szükségessé teszik a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

(11)<sup>154</sup> Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

(12)<sup>155</sup> A települési önkormányzatnak - az építményekhez biztosított gépjármű elhelyezésén túlmenően - biztosítania kell a település idegenforgalmi és központi szerepéből származó forgalom ellátását szolgáló személygépjármű és autóbusz parkolóhelyeket, az igényeknek megfelelően, egyedi méretezés szerint.

(13)<sup>156</sup> A települési önkormányzatnak - különösen a városközpontok és egyéb történeti városnegyedek tehermentesítése érdekében - biztosítania kell a közterületeken vagy ahhoz csatlakozó területen kerékpárok elhelyezési lehetőségét a helyi sajátosságoknak megfelelően, egyedi méretezés szerint.

(14)<sup>157</sup> A (10) bekezdés a) pontjában meghatározott újonnan létesített várakozó- (parkoló) helyeket úgy kell kialakítani, hogy 100 várakozó- (parkoló) hely után legalább 10 várakozó- (parkoló) hely vonatkozásában elektromos gépjármű töltőállomás kiépíthető legyen a burkolat megbontása nélkül.

(15)<sup>158</sup> A meglévő, (10) bekezdés a) pontjában meghatározott minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni

a) 1500 m<sup>2</sup> nettó árusítótérrel meghaladó árusítótér felett 2019. január 1-jéig,

b) 300-1500 m<sup>2</sup> közötti nettó árusítótér esetében

---

<sup>153</sup> Megállapította: 440/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2014. I. 13-tól.

<sup>154</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 28. § (3). Módosította: 440/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet 1. § (4).

<sup>155</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 14. § (6). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>156</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 14. § (6). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>157</sup> Beiktatta: 10/2016. (II. 9.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2016. III. 10-től.

<sup>158</sup> Beiktatta: 10/2016. (II. 9.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2016. III. 10-től.



*ba)* ha az 50 000 lakosnál nagyobb településen található 2019. január 1-jéig,

*bb)* 20 001-50 000 lakosú településen 2020. január 1-jéig,

*bc)* 20 000 lakosnál kisebb településen 2026. január 1-jéig.

(16)<sup>159</sup> Az ellenérték fejében várakozó- (parkoló) hely értékesítésére szolgáló építmények létesítése esetén a várakozó- (parkoló) helyeket úgy kell kialakítani, hogy 100 várakozó- (parkoló) hely után legalább 10 várakozó- (parkoló) hely vonatkozásában elektromos gépjármű töltőállomás kiépíthető legyen a burkolat megbontása nélkül.

(17)<sup>160</sup> Az ellenérték fejében várakozó- (parkoló) hely értékesítését szolgáló, meglévő építmények esetén minden megkezdett 100 várakozó- (parkoló) helyből 2017. január 1-jéig legalább egyet, 2019. január 1-jéig legalább kettőt elektromos gépjármű töltőállomással kell ellátni.

## Lakókocsi és üdülősátor elhelyezése

### 43. § (1)<sup>161</sup>

(2) A telken szálláshely szolgáltatásként lakókocsit vagy sátrat, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjárművet elhelyezni úgy szabad, hogy az azok által elfoglalt terület - 40 m<sup>2</sup>/egység számításbavételével - a rendelkezésre álló telek megengedett beépítési százalékán túl nem haladhatja meg a fennmaradó szabad terület 35%-át.

## Kerítés

44. § (1) A telek határvonalain - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - kerítés létesíthető.

(2)<sup>162</sup>

(3) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha a kerítést a telek hátsó határvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.

(4) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.

(5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl. szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.

(6)<sup>163</sup> A telek határvonalain létesíthető kerítés kialakítását - a helyi sajátosságokra is figyelemmel - a helyi építési szabályzat meghatározhatja. Ennek hiányában tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.

(7) Kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és

---

<sup>159</sup> Beiktatta: 10/2016. (II. 9.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2016. III. 10-től.

<sup>160</sup> Beiktatta: 10/2016. (II. 9.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2016. III. 10-től.

<sup>161</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 27. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>162</sup> Hatályon kívül helyezte: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6). Hatálytalan: 2008. IX. 12-től.

<sup>163</sup> A harmadik mondat szövegét megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 15. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

fenntartani (3. ábra).

(8) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között - a szomszédos telek mélységének megfelelően, illetőleg a szomszédos telek megosztása hiányában, az oldalhatárok felezőpontjainál - meg volna osztva (3. ábra).

(9) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén - a helyi szokásoknak megfelelően - az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is meghatározhatja.

(10) Saroktelek esetében a telek homlokvonalával szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít (3. ábra).

(11) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.

(12) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti - az utcafrontival egyező irányú - közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát (kezelőjét, használóját) terheli (3. ábra).

(13) Üdülőterületen - ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik - csak nem tömör kerítés vagy élősvény létesíthető.

(14) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősvénnyel szabad elválasztani.

(15) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.

(16)<sup>164</sup> A honvédelmi és a katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán, annak tulajdonosának (kezelőjének, használójának) kerítést kell létesítenie. A kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a (14) bekezdésben foglaltaktól - a külön használatú telekrész használatához szükséges műszaki megoldás építésügyi hatósági engedélyezése mellett - el lehet térni.

## Terepkialakítás

**45. § (1)**<sup>165</sup> Az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a helyi építési szabályzat előírása szerint lehet. Helyi szabályozás hiányában a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest nem térhet el.

(2) A terepkialakításhoz támfal, rézsű létesíthető.

(3)<sup>166</sup> A helyi építési szabályzat településrendezési vagy biztonsági okokból lejtős terepen a telek határain támfal építését rendelheti el. Ilyen esetben a támfal kialakításának módját és anyagát is meghatározhatja.

---

<sup>164</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 15. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>165</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 16. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>166</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6).

(4)<sup>167</sup>

(5) Ha a telken rézsű létesítése szükséges, az (3)-(4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

## ÉPÍTMÉNYEK KÖZMŰELLÁTÁSA

### Vízellátás

**46. §** (1) Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából figyelembe vehető az is, ha a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított.

(2) Közterületen elhelyezhető építmény (pl. árusító-, szolgáltatópavilon) esetén - ha annak rendeltetésszerű használatához a személyi szükségleteken kívül víz nem szükséges - megengedhető, hogy ivóvíz vételére gyalogúton mérve 150 m-en belül másutt legyen biztosított lehetőség.

(3) Az ivóvíz bekötővezetékét az arra vonatkozó szakmai előírások szerint kell megvalósítani.

### Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés

**47. §** (1)<sup>168</sup>

(2) Közcsatorna hiányában kommunális szennyvíz külön jogszabályban foglaltak szerint elszikkasztható.

(3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés és a (2) bekezdés szerinti elszikkasztás sem lehetséges, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(4) A zárt szennyvíztárolás (szívárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható.

(5) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető. Csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz - a vonatkozó hatósági előírások megtartásával - nyílt árokban is vezethető.

(6) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

(7) A bekötő csatornavezetékét a vonatkozó szakmai előírások szerint kell megvalósítani.

(8) A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

(9) A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

(10) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút

---

<sup>167</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 28. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>168</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 29. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

tartozéka, úgy abba a környezetéből - a telkekről - csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

### **Egyéb közművesítés, hírközlés**

**48. §<sup>169</sup>** Az egyéb közművesítést (villamos energia, gáz, távhő stb.) és a hírközlést (távközlés, műsorszórás) a vonatkozó jogszabályok, szakmai előírások szerint kell megvalósítani.

### **Hulladékelhelyezés**

**49. § (1)<sup>170</sup>** Települési (kommunális) hulladékot csak a helyi építési szabályzatban erre a célra kijelölt területen szabad elhelyezni.

(2) Veszélyes, radioaktív hulladékot a vonatkozó jogszabályok szerint szabad elhelyezni.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben említett, továbbá szennyvíziszap elhelyezésére és kezelésére szolgáló építményt hullámtéren, töltésekkel nem védett (nyílt) ártéren, fakadó vagy szivárgó vizekkel veszélyeztetett, vízvédelmi, vízbázisvédelmi, sérülékeny földtani adottságú, valamint vízjárásos (mély fekvésű) területeken elhelyezni nem szabad.

## ***IV. Fejezet***

### ***ÉPÍTMÉNYEK LÉTESÍTÉSI ELŐÍRÁSAI***

#### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**50. § (1)<sup>171</sup>** A tervezési program olyan szöveges dokumentum, amely tartalmazza az építménnyel szemben előírt alapvető követelmények meghatározását, valamint a tervezési szerződés szerinti építetói elvárások mennyiségi és minőségi részletezését. A tervezési program az e rendeletben előírt követelményeknél szigorúbbakat is megállapíthat.

(2)<sup>172</sup> Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az

a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,

b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,

c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,

d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,

e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megóvását,

---

<sup>169</sup> Megállapította: 109/2016. (V. 20.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2016. VII. 1-től.

<sup>170</sup> Módosította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 30.

<sup>171</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 1. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>172</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 17. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

f)<sup>173</sup> építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,

g) építészeti megoldásával járjon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.

(3)<sup>174</sup> Az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint

a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság,

b) a tűzbiztonság,

c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem,

d) a biztonságos használat és akadálymentesség,

e) a zaj és rezgés elleni védelem,

f) az energiatakarékosság és hővédelem,

g) az élet- és vagyónvédelem, valamint

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

(3a)<sup>175</sup> Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással lehet teljesíteni. Építményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy - a tervezési programban meghatározott típusú - megújuló energiaforrás berendezésének beépítési vagy csatlakozási lehetősége az építmény szerkezetének jelentős mértékű megbontása nélkül biztosított legyen.

(4)<sup>176</sup> Építési célra szolgáló anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint szabad.

(5)<sup>177</sup> Az építményt és annak részét, szerkezetét, beépített berendezését és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok karbantartás, korszerűsítés, esetleges csere céljából - a csatlakozó szerkezetek állékonyságának veszélyeztetése nélkül - hozzáférhetőek legyenek, valamint azok a magyar nemzeti szabványok által megkövetelt biztonsággal

a) feleljenek meg a tervezett vagy becsült élettartamuk alatt - a rendeltetési céljuknak megfelelő biztonsággal - az állékonyság és a mechanikai szilárdság, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek,

b) nyújtsanak védelmet a várható hatások okozta ártalmak ellen az építmény rendeltetésszerű használata során, és

c) feleljenek meg és álljanak ellen a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak.

## **Állékonyság, mechanikai szilárdság**

**51. §** (1)<sup>178</sup> Az építményt és annak részeit, szerkezeteit, beépített berendezéseit és vezetékhálózatát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a megvalósítás és a használat során fellépő várható terhek, hatások ne vezethessenek

a) az építmény és részei teljes vagy részleges összeomlásához,

---

<sup>173</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § h).

<sup>174</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>175</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 1. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>176</sup> Számozását módosította: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 13. §. Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) k).

<sup>177</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 1. § (3). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>178</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

b) az építmény és szerkezetei megengedhetetlen mértékű deformációjához,  
c) az építmény teherhordó szerkezetének jelentős deformációja miatt a beépített berendezések és szerelvények károsodásához, valamint

d) az építési tevékenység közben az építés alatt álló szerkezetek és a csatlakozó vagy a szomszédos szerkezetek tönkremeneteléhez.

(2)<sup>179</sup> Az építményt és szerkezeteit úgy kell tervezni és 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)<sup>180</sup>

## 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) állékonyaságuk az előírt ideig fennmaradjon,

b)<sup>181</sup> a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen,

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 lehetsége 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 vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse

a) mérgező gázok keletkezése és kibocsátása,

b)<sup>182</sup> 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,

---

<sup>179</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) l).

<sup>180</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 1. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>181</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 2.

<sup>182</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 3.

j)<sup>183</sup> fényszennyezés.

(2) Az építmények megvalósítása és rendeltetészerű használata során biztosítani kell<sup>184</sup>

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 rendeltetészerű használati lehetőségét.

(3)<sup>185</sup> Az egészségre és a környezetre káros hatású anyagot, szerkezetet, berendezést építési célra felhasználni nem szabad. Anyagot, szerkezetet, berendezést építménybe beépíteni csak olyan módon szabad, hogy az életet, a testi épséget ne veszélyeztesse.

(4)<sup>186</sup>

(5)<sup>187</sup> Faanyagot a beépítési helyének megfelelő, a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető, gombamentesítő, illetőleg rovarkár elleni 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.

### **Biztonságos használat és akadálymentesség<sup>188</sup>**

**54. §** (1) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani, ehhez az építési terméket, építményszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetészerű használathoz biztonságos feltételeket nyújtsanak és ne okozzanak balesetet, sérülést, például<sup>189</sup>

a) elcsúszást, elesést (pl. közlekedés közben),

b) megbotlást, mellélépést (pl. nem megfelelő világítás miatt),

c) leesést (pl. váratlan szintkülönbség, vagy korlát, mellvéd fal hiánya, kialakítási hibája miatt),

d) fejsérülést (pl. nem megfelelő szabad belmagasság, szabad keresztmetszet miatt),

e)<sup>190</sup> ütközést (pl. nem megfelelő megvilágítás, tartalék világítás hiánya, tükröződés miatt,

---

<sup>183</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 3. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>184</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 1.

<sup>185</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 3. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>186</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 4. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>187</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 18. §. Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 2.

<sup>188</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>189</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 3.

<sup>190</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 4.

vagy építményen belüli járműmozgásból),

f) égési sérülést (pl. védelem nélküli forró felülettől, folyadéktól, gőztől),

g)<sup>191</sup> áramütést (pl. földelési, szerelési hibából, vagy villámcsapás miatt),

h) robbanást (pl. energiahordozó, hőtermelő vezeték, berendezés hibája miatt),

i) elakadást, beszorulást (pl. szűkös méretű terek vagy nyílások miatt).

(2)<sup>192</sup> Az építmény megvilágítását, a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és a hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a fényhatás

a) az építmény és a helyiségek, valamint a környezet rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne akadályozza,

b) a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,

c) az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, és

d) fényszennyezést ne okozzon.

**54/A. §<sup>193</sup>** (1) A tervezési programban meg kell határozni a közhasználatú építmény azon építményrészeit, amelyeknél az akadálymentes használatot biztosítani kell. Az akadálymentes használathoz olyan jelző-információs rendszert kell alkalmazni, amely a rendeltetésszerű használó fogyatékos személyt segíti az építmény, építményrész használatában.

(2) Az elsődlegesen fogyatékos személyek használatára szolgáló épületet, épületrészt, önálló rendeltetési egységet és helyiséget az akadálymentes használatot biztosító módon kell tervezni és megvalósítani.

### **Zaj- és rezgés elleni védelem<sup>194</sup>**

**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)<sup>195</sup> 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 szabványok előírásainak.

### **Energiatakarékosság és hővédelem**

**56. §** (1)<sup>196</sup> Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni és megvalósítani, ehhez az építési terméket megválasztani és beépíteni, hogy a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges energiafelhasználás a lehető legkisebb legyen. A megújuló energiaforrásból származó energia felhasználásának lehetőségét a tervezési programban minden esetben vizsgálni kell.

(2)<sup>197</sup> Az építmény térelhatároló szerkezetei és épületgépészeti berendezései - az energetikai, a

<sup>191</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 5.

<sup>192</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 4. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>193</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>194</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 6.

<sup>195</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6).

<sup>196</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 6. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>197</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 7.



hőtechnikai és a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően - együttesen legyenek alkalmasak a helyiségek rendeltetésének megfelelő, előírt légállapot biztosítására.

## Vagyonvédelem<sup>198</sup>

**56/A. §<sup>199</sup>** (1) Az építményre vonatkozó - a rendeltetészerűen elhelyezett (tárolt) vagyontárgyak értékét és fontosságát figyelembe vevő - vagyonbiztonsági elvárások mértékét a tervezési programban kell meghatározni.

(2) Az építményt és annak részeit úgy kell tervezni, megvalósítani és fenntartani, hogy az ott rendeltetészerűen elhelyezett (tárolt) vagyontárgyak a tervezési programban meghatározott módon biztonságban legyenek.

(3) A vagyonbiztonsági követelményeket az egész építményre vonatkozó összefüggések figyelembevételével - így különösen az elhelyezés, a megközelítés, a falazatok, a fűdémszerkezetek, a tetőzet, a nyílászáró szerkezetek, a zárok, a bekerítés, a megvilágítás, a közlekedési részek és a helyiségek, a közös használatú helyiségek, valamint a kiegészítő helyiségek - kell meghatározni és érvényre juttatni.

(4) Az építmény egyes részeire, helyiségeire vonatkozó vagyonbiztonság mértéke az építmény egészére meghatározott vagyonbiztonság mértékétől eltérő lehet.

## Természeti erőforrások fenntartható használata<sup>200</sup>

**56/B. §<sup>201</sup>** Az építmény és annak részeinek tervezése, megvalósítása és bontása során törekedni kell az alábbi fenntarthatósági szempontokra:

*a)* egészséges, a káros anyagoktól mentes belső környezet, a használók kellemes közérzetét biztosító belső kialakítás,

*b)* racionális energiafelhasználás, az energia visszanyerés és a megújuló forrásokból származó energia alkalmazása, az épületgépészeti berendezések energiahatékony üzemeltetése,

*c)* a takarékos vízfelhasználás, a csapadék, a talajvíz, és a szürkevíz hasznosításának lehetősége, vagy a vízfelhasználás hatékony csökkentésére kialakított megfelelő szerelvények alkalmazása,

*d)* a fenntartható építőanyag felhasználás, amely törekszik a helyi vagy helyben gyártott építőanyagok betervezésére, a bontott építőanyagok szakszerű újrafelhasználására,

*e)* a környezetszennyezés csökkentése, különös tekintettel a fény- és zajszennyezés mérséklésére, a káros anyagok kibocsátásának és a természetes vizek szennyezésének csökkentésére vagy megszüntetésére,

*f)* az ökológiai értékek védelme, amely magában foglalja a védett természeti területek és értékek megóvását, az épített környezet és az élővilág harmóniájának megteremtését, és

*g)* az életciklus vizsgálata.

## Építmények egyes hatások elleni védelme

---

<sup>198</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>199</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 7. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>200</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>201</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

**57. § (1)**<sup>202</sup> Az építményt és részeit védeni kell az állékonyságot, mechanikai szilárdságot és a rendeltetésszerű használatot veszélyeztető vegyi, korróziós és biológiai hatásoktól, továbbá a víz, a nedvesség (talajvíz, talajnedvesség, talajpára, csapadékvíz, üzemi víz, pára stb.) káros hatásaival szemben.

(2) A talaj irányából ható nedvességátások 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)

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

(5)

## ÉPÍTMÉNYSZERKEZETEK<sup>205</sup>

### Alapok, lábazatok

**58. § (1)**<sup>206</sup> Az építményt és annak részeinek 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 rétegre és a fagy károsító hatásának ellenálljanak. A várható építménysüllyedés, talajmozgás az építményben káros hatást, az építmény és más építmények között káros kölcsönhatást (pl. talajmozgást, talajvízszint-emelkedést) sem az építés időszaka alatt, sem a megvalósult állapotban 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 terepszint felett legalább 0,30 m magasságig szilárd, fagyálló anyagból kell készíteni, vagy fagyálló burkolattal kell ellátni.

### Tartószerkezetek<sup>207</sup>

**59. § (1)**<sup>208</sup> Az építmények tartószerkezeteit a vonatkozó előírások alapján úgy kell méretezni

---

<sup>202</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 8.

<sup>203</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 5. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>204</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 5. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>205</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 9. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>206</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 9.

<sup>207</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 19. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>208</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 19. §. Módosította: 211/2012. (VII. 30.)

és megvalósítani, hogy feleljenek meg a rendeltetési céljuk szerinti terheléseknek és az állékonyság követelményeinek.

(2)<sup>209</sup> Az építmény rendeltetésszerű használatából eredő különleges hatások (fokozott nedvesség, jelentős hőmérséklet-változások, különösen magas vagy alacsony hőmérséklet, a tervezési célnak megfelelő vegyi környezet stb.) nem okozhatnak élettartam, teherhordó képesség, hang- vagy hőszigetelő képesség csökkenést a tartószerkezetekben.

(3)<sup>210</sup> Faanyagú tartószerkezeten, annak légzését gátló bevonat, burkolat nem alkalmazható.

## Tetők

**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)<sup>211</sup> A 25-75° közötti hajlásszögű, és a fémlemez fedésű tetőt hófogóssorral kell ellátni, ha az eresztől a közlekedésre szolgáló területtel határos. A 10 m-nél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogóssorral kell megvalósítani.

(3)<sup>212</sup> A tetőre való kijutás vagy feljutás és karbantartás lehetőségét biztosítani kell.

## Padlók

**61. § (1)**<sup>213</sup> Az építmények helyiségeit, tereit a rendeltetésüknek és a vonatkozó balesetvédelmi, munkavédelmi, tűzvédelmi, közegészségügyi követelményeknek is megfelelő padlóval kell tervezni és megvalósítani.

(2)<sup>214</sup> A járófelületen alkalmazott rács (pl. taposórács, lépcsőfok) legfeljebb 20x20 mm osztású lehet. Menekülési útvonalon nem alkalmazható rács.

(3)<sup>215</sup> A közhasználatú építmény akadálymentes használatra szolgáló belső közlekedőit és tereit összefüggő csúszásgátló padlóburkolattal kell ellátni.

(4)<sup>216</sup> Akadálymentes használatnál a meglévő közhasználatú építmény esetében a 20 mm-nél magasabb küszöböt lejtős kialakítással kell ellátni.

(5)<sup>217</sup> A járófelületen alkalmazott hézagos burkolat osztását úgy kell megválasztani, hogy az a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas legyen, továbbá sérülést, és anyagi kárt ne okozzon.

---

Korm. rendelet 32. § 10.

<sup>209</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) n), 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 11.

<sup>210</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) n).

<sup>211</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6), 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 12.

<sup>212</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 13.

<sup>213</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 14.

<sup>214</sup> A második mondatot beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 20. § (1). Módosította: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 62. § (8) c).

<sup>215</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 10. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>216</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 10. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>217</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 10. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

## Nyílások, nyílászárók, üvegfalak, vészkijáratok

**62. § (1)**<sup>218</sup> A nyílásnak, a nyílászárónak és az üvegfalnak meg kell felelnie az építmény és a helyiség rendeltetési céljának, a tűz-, hő-, zaj- és vagyónvédelem, valamint a biztonságos használat követelményének.

(2)<sup>219</sup> A nyílászárónak a padlószintről könnyen és veszélymentesen kezelhetőnek kell lennie.

(3)<sup>220</sup> Az ablaknak, továbbá a tömegtartózkodásra szolgáló helyiség kiürítésre számításba vett ajtaja ajtószárnyának nyitott helyzetben biztonságosan rögzíthetőnek kell lennie.

(4)<sup>221</sup> Az építményben a gyalogos közlekedés céljára szolgáló falnyílásnak vagy ajtónak alkalmasnak kell lennie a rendeltetésszerű és a biztonságos használatra. A falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,60/1,95 m-nél nem lehet kisebb. A tömegtartózkodásra szolgáló építményben, a kiürítési útvonalon lévő falnyílás vagy ajtó szabad méretét az országos tűzvédelmi szabályzatról szóló miniszteri rendelet szerinti számítással kell meghatározni.

(5)<sup>222</sup> A közhasználatú építményben az akadálymentes közlekedésre is alkalmas falnyílás vagy ajtó szabad mérete 0,90/1,95 m-nél kisebb nem lehet.

(6)<sup>223</sup> Az akadálymentesség érdekében az ajtó beépítését úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az ajtó azon az oldalán, ahová nyílik, a zárszerkezet felőli részen legalább 55 cm széles, a másik oldalon legalább 30 cm széles szabad sáv legyen biztosítva a nyílás tokbelméretén felül. Az ajtó pánt felőli oldalán a burkolt falfelülettől való távolság legalább 10 cm legyen.

(7)<sup>224</sup> A mellvéd tervezése és megvalósítása során biztosítani kell a rendeltetésszerű használat melletti kiesés elleni védelmet.

(8) Az építmény kiürítési útvonalára nyíló ajtókat, vészkijáratokat a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kell kialakítani.

(9)<sup>225</sup> A 0-18 éves gyermekek, tanulók részére szolgáló helyiségekben, terekben forgó- és billenőablak, mélyen üvegezett ajtó és üvegfal nem alkalmazható.

(10)<sup>226</sup> Akadálymentes használatra könnyen kezelhető, nagy erőkifejtést nem igénylő nyílászárókat kell beépíteni, szükség esetén automatikus nyitást biztosítva.

(11)<sup>227</sup> A nagy üvegfelületek, üvegajtók olyan vastagságúak és szerkezetűek legyenek, amelyek biztonságot nyújtanak minden építményhasználó számára. A sérülésveszély elkerülése érdekében a nagy üvegezett felületeket, üvegajtókat 1,00-1,50 m magas sávban érzékelhető jelöléssel kell ellátni.

---

<sup>218</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>219</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>220</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>221</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>222</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>223</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 21. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>224</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>225</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 11. § (3). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>226</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 21. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>227</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 21. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

## 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 hágsó és rögzített létra létesíthető.

(2)<sup>228</sup> A közhasználatú építmény akadálymentes használatú részei, bejárata és kiürítési útvonala szintkülönbségének áthidalására a lépcsőn kívül legalább egy helyen akadálymentes közlekedést biztosító megoldásról is gondoskodni kell oly módon, hogy a közlekedés az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

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

### Lépcső, rámpa, lejtő, pihenő<sup>229</sup>

**64. §<sup>230</sup> (1)** A lépcsőt, rámpát és lejtőt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az tegye lehetővé a használók biztonságos közlekedését.

(2) A lépcső lépcsőfokok és lépcsőpihenők sorozata, amely lehetővé teszi az eltérő szintek gyalogos megközelítését. A lépcsőkar a pihenők (szintek) közötti lépcsőszakasz. A lépcsőkaron belül csak azonos magasságú lépcsőfok lehet. A lépcsőkar legfeljebb 20 fellépést tartalmazhat.

(3) Olaszlépcső építményben és a szabadban létesíthető. Az olaszlépcsőként épített lépcsőkarban pihenő közbeiktatása nem szükséges. Az olaszlépcső járóvonalán maximum 8%-os hosszirányú lejtés lehet.

(4) A közhasználatú építményben az akadálymentes használatú lépcsőkart úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az egyenes vonalú legyen, és a lépcsőkar 1,80 m-nél nagyobb szintkülönbséget nem hidalhat át.

(5) Közterületen, építmény kiürítési útvonalán - a járda és az előlépcső kivételével -, ha a lépcsőfokok száma háromnál kevesebb, akkor minden napszakban, mindenki által észlelhető figyelmeztetést kell elhelyezni.

(6) A kiürítés céljára szolgáló lépcsőkar szabad szélességét 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 időszakos használatú lépcsőnél 0,60 m-nél, egy lakáson belüli lépcső esetén 0,80 m-nél.

(7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 m-nek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 m lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

**65. §<sup>231</sup> (1)** A lépcsőfok méreteit a „2 m+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)

---

<sup>228</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 12. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>229</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 13. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>230</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 13. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>231</sup> A korábbi alcímet hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 6. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

a) általános esetben 17 cm-nél,

b) <sup>232</sup> közhasználatú építményben az akadálymentes használatú lépcső esetén 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) <sup>233</sup> A közhasználatú építményben az akadálymentes használatra szolgáló lépcsőfokokat homloklappal és orr nélküli járólappal kell kialakítani annak érdekében, hogy a lábfej ne akadjon meg. Az első és az utolsó lépcsőfokot jelölni kell.

**66. §<sup>234</sup>** (1) A lejtő lejtésének mértéke

a) a gyalogos közlekedés útvonalán legfeljebb 8%-os,

b) a rendszeres kézierős teherszállítás útvonalán legfeljebb 10%-os,

c) <sup>235</sup> szabadban legfeljebb 15%-os

lehet.

(2) <sup>236</sup> Akadálymentes közlekedéshez a lejtőt és a rámpát úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

a) a legfeljebb 17 cm-es szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 8%-os (1:12) lejtésű legyen,

b) a 17 cm-nél nagyobb szintkülönbség áthidalásához legfeljebb 5%-os (1:20) lejtésű legyen,

c) egy lejtőkar, rámpakar legfeljebb 0,45 m szintkülönbséget hidaljon át,

d) a lejtőkar, rámpakar indulásánál és érkezésénél legalább 1,50 m átmérőjű vízszintes szabad terület biztosított legyen,

e) a többkarú lejtő, rámpa áttekinthető mellvéddel kerüljön kialakításra,

f) a lejtőhöz, rámpához két fogódzkodóval ellátott korlát legyen biztosítva a járófelülettől mért 0,70 m és 0,95 m magasságban, és az 1,50 m-nél szélesebb lejtőnél, rámpánál mindkét oldalon kapaszkodót kell elhelyezni és a pihenők mentén megszakítás nélkül továbbvezetni,

g) szabadban csapadéktól védetten, ennek hiányában megfelelő csúszásgátló bordázattal legyen kialakítva, valamint

h) építményen belül a többkarú lejtő, rámpa legfeljebb 1,80 m szintkülönbséget hidalhat át.

## Lépcsőpihenők, lejtőpihenők

**67. §** (1) <sup>237</sup> A kiürítés 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 benyíló nyílászárny, beálló berendezés nem csökkentheti.

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

(3) A közhasználatú építményben az akadálymentes használatú közlekedéshez <sup>238</sup>

---

<sup>232</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 15.

<sup>233</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 14. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>234</sup> A korábbi alcímet hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 7. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>235</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 15. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>236</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 15. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>237</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 16.

<sup>238</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 17.

a)<sup>239</sup> a lejtőkarok hosszában legfeljebb 9,00 m vízszintes hossz után pihenőt kell beiktatni, amelynek hossza legalább 1,50 m legyen,

b)<sup>240</sup> ha a lejtő járóvonalára törtnyalú, akkor a töréspontoknál legalább 1,50x1,50 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.

## Korlát, mellvédfal

**68. § (1)**<sup>241</sup> Az építményben, építményrészben minden olyan padlószintet, amelynek használata során a használókra nézve a kiesés, leesés kockázata fennáll, a biztonságos használat érdekében korláttal vagy mellvédfallal kell ellátni. A korlátot úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket. A korlátot, mellvédfalat az előírt vízszintes terhelések elviselésére alkalmas szerkezettel kell kialakítani, szükség esetén figyelembe véve a tolongó tömeg okozta hatásokat is. Az üvegezést tartalmazó korlátot biztonsági üvegezéssel kell kialakítani.

(2)<sup>242</sup> A biztonságos gyalogos közlekedés céljára az 1,0 m-nél hosszabb vízszintes vetületű lépcsőt, rámpát, lejtőt fogódkodóval kell tervezni és megvalósítani. Azt a lépcsőt, rámpát, lejtőt, amelynek a járófelülete a csatlakozó terepszintnél

a) legfeljebb 0,17 m-rel magasabban van, a fogódkodón felül megfelelő méretű lecsúszás elleni védőperemmel,

b) legalább 0,95 m-rel magasabban van, lecsúszást gátló korlát kialakítással vagy mellvédfallal kell tervezni és megvalósítani.

(3)<sup>243</sup> A lépcsőkar legalább egyik oldalát, fogódkodásra alkalmas módon kell megvalósítani. Tömegetartózkodás céljára szolgáló építményben 2,0 m-nél szélesebb lépcsőkar mindkét oldalát fogódkodásra alkalmas módon kell megvalósítani.

(4)<sup>244</sup> A nevelési-oktatási építmények közterületi kijáratai előtt a járda és az úttest elválasztására korlátot vagy annak megfelelő építményt kell létesíteni.

## Szellőzők

**69. § (1)**<sup>245</sup> A légcseré (a friss levegő be-, illetve az elhasznált, vagy szennyezett levegő kivezetése) céljára szolgáló szerkezeteket és részeit a rendeltetésének megfelelően, a tűzvédelmi előírások betartása mellett kell tervezni (méretezni) és megvalósítani.

(2) A gravitációs szellőzés céljára - a közvetlen szabadba nyíló nyílászárókon túlmenően - légakna, légudvar, szellőzőkürtő, szellőzőcsatorna, illetve homlokzati szellőzőrács létesíthető.

## Légakna

---

<sup>239</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 18.

<sup>240</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 19.

<sup>241</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 16. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>242</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 16. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>243</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 16. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>244</sup> Számozását módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 26. § (3).

<sup>245</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 20.

**70. § (1)**<sup>246</sup> Légakna középmagas és attól magasabb építményben nem létesíthető.

(2)<sup>247</sup> A légakna alapterülete legalább 0,96 m<sup>2</sup>, alaprajzi legkisebb mérete legalább 0,80 m, alaprajzi méreteinek aránya 1:1 és 1:1,5 közötti legyen. A légakna legkisebb keresztmetszete a szellőzés biztosítása érdekében utólagosan csak akkor csökkenthető, ha a légakna legkisebb mérete továbbra is biztosított marad.

(3) A légakna induló szintjén legalább 0,25 m<sup>2</sup> 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.

(8)<sup>248</sup> Légaknában klímaberendezés, hőcserélő (hűtő, fűtő) berendezés és annak tartozéka, égéstermék-elvezető, továbbá zajt, rezgést, lecsapódást vagy más káros hatást keltő berendezés, szerelvény nem helyezhető el.

(9)<sup>249</sup> Légaknába égéstermék, továbbá a (8) bekezdés szerinti berendezések által kibocsátott gáznemű anyag nem vezethető be.

## Légudvar

**71. § (1)** A légudvar alapterülete legalább 16,0 m<sup>2</sup>, legkisebb alaprajzi szabad mérete legalább 3,0 m legyen.

(2) A légudvar induló szintjén legalább 0,50 m<sup>2</sup> szabad keresztmetszeten át folyamatos külső frisslevegő bevezetéséről kell gondoskodni.

(3)<sup>250</sup> Légudvarba nem szellőztethető bűzös, gőzös üzemű helyiség, nem helyezhető el zavaró hatású, zajt, rezgést, lecsapódást okozó, vagy más káros hatást keltő berendezés vagy annak tartozéka.

(4)<sup>251</sup> Légudvarban - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - gázüzemű lakásfűtő és vízmelegítő készülék homlokzati égéstermék-kivezetéssel nem alkalmazható.

(5)<sup>252</sup> Az 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szabad légtér keresztmetszetű légudvarba a 80. §-ban meghatározott feltételek megléte esetén 6 kW-nál nem nagyobb hőteljesítményű helyiségfűtő

---

<sup>246</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 21.

<sup>247</sup> A második mondatot beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 27. § (1). Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 22.

<sup>248</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>249</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 27. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>250</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 28. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>251</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 28. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>252</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 28. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.



gázfogyasztó készülék égésterméke kivezethető.

## Gravitációs szellőzőkürtő

**72. §** (1) A helyiségek használt levegőjének a tető fölé, a szabadba történő kivezetése céljára egyedi üzemű vagy mellécsatornás gyűjtőszellőző létesíthető. E célra a tartalékfűtés kéménykürtője nem vehető igénybe.

(2) Egy szellőzőkürtőbe, illetőleg a mellécsatornás 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 élelmiszer 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 kitorkollásának 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 gyűjtőszellőző 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 <sup>3</sup>	20 m <sup>3</sup>
sima belső felületű kör keresztmetszetű	113 cm <sup>2</sup> (Ø > 120)	314 cm <sup>2</sup> (Ø > 200)
sima belső felületű négyszög keresztmetszetű	144 cm <sup>2</sup>	324 cm <sup>2</sup>
falazott szerkezetű	196 cm <sup>2</sup>	400 cm <sup>2</sup>

Ha a helyiség légtérfogata a 20 m<sup>3</sup>-t meghaladja, akkor kizárólag gravitációs szellőzőkürtővel nem szellőztethető.<sup>253</sup>

## Gravitációs (vízszintes vagy ferde) szellőzőcsatorna

**73. §** (1) Szellőzőcsatorna csak egy, legfeljebb 10,0 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> helyiség-légtérfogatig legalább 200 cm<sup>2</sup>,

b) 10 m<sup>3</sup> helyiség-légtérfogatig legalább 400 cm<sup>2</sup>

legyen.

(4) A szellőzőcsatorna mindkét végét - az előírt keresztmetszeti felületet nem szűkítő - ráccsal,

<sup>253</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) o).

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, pinceszinti helyiségek légtérén is átvezethető.

## **Égéstermék-elvezetők<sup>254</sup>**

**74. § (1)**<sup>255</sup> A szilárd, cseppfolyós és légnemű energiatermelő anyagok égéstermékének elvezetésére alkalmas égéstermék-elvezetőt (kéményt, füstcsatornát) úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az a keletkezett égéstermékot biztonságosan, az emberi életet nem veszélyeztető és az egészséget nem károsító módon vezesse ki a tető fölé - a 80. §-ban foglaltak kivételével - a szabadba.

(2)<sup>256</sup> Az építmény égéstermék-elvezetőjét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy az építmény rendeltetészerű használatához szükséges energiatermelő berendezést szabályszerűen lehessen arra rácsatlakoztatni.

(3)-(4)<sup>257</sup>

(5)<sup>258</sup> Tüzelőberendezés csak olyan égéstermék-elvezetőre csatlakoztatható, amely az adott berendezés égéstermékének elvezetésére alkalmas és az égéstermék-elvezető és a energiatermelő berendezés 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)<sup>259</sup> Az égéstermék-elvezetés gyújtásveszélyt, épületszerkezeti károsodást (korróziót, átnedvesedést, kicsapódást) nem okozhat. Az égéstermék az építmény tartószerkezeteivel közvetlenül nem érintkezhet.

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

## **BEÉPÍTETT VEZETÉKHÁLÓZATOK, BERENDEZÉSEK**

**75. § (1)**<sup>260</sup> A vezetékhálózatokat, az épületgépészeti, épületvillamos és egyéb berendezéseket az építmény rendeltetésének megfelelően úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy azok komplex módon elégítsék ki a velük szemben támasztott műszaki, rendeltetési, élet-, egészség-, környezetvédelmi, tűzvédelmi, biztonsági és balesetvédelmi, továbbá műemlékvédelmi követelményeket.

---

<sup>254</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 29. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>255</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 17. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>256</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 17. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>257</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 8. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>258</sup> Módosítva: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 23. alapján.

<sup>259</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) p).

<sup>260</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) q), 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 24.

(2)<sup>261</sup> A vezetérendszer és berendezések tervezése és megvalósítása során a korrózió, zaj és rezgés elleni, valamint a hő és áramütés elleni védelemről gondoskodni kell.

(3)<sup>262</sup> 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, a védelem alatt álló építészet, képző- és iparművészeti értékeket ne károsítsa.

(4)<sup>263</sup> A közhasználatú építmény mindenki által használt részeiben a kapcsolókat, a jelző és működtető berendezéseket, valamint a telefonokat a padlószinttől számított 0,90-1,10 m közötti magasságban kell elhelyezni.

## 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 - biztonságos átvezetés kivételével - vezetni<sup>264</sup>

a) villamos berendezések elhelyezésére szolgáló helyiségekben (pl. transzformátor-, főkapcsoló helyiségben) és ezek falában, földemében, padozatában,

b) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet (pl. hűtőkamrában),

c)<sup>265</sup> önálló rendeltetési egységek közötti elválasztó falban, földemében, ha az huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget határol (pl. lakásválasztó falban, ahol az lakószobával határos),

d)<sup>266</sup> védelem alatt álló, képző- és iparművészeti értékű kiképzéssel megvalósított helyiségekben, valamint e helyiségek feletti helyiségekben, ezek határoló szerkezeteiben (falában, földemében, padozatában),

e)<sup>267</sup> az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével.

## Szenny- és csapadékvíz csatornavezetéke

**77. § (1)**<sup>268</sup> Az építmény csatornahálózatát úgy kell tervezni és 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

---

<sup>261</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 18. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>262</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 30. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>263</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 18. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>264</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 25.

<sup>265</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 31. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>266</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 31. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>267</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 19. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>268</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 26.

történő kivezetés előtt egyesíthetők, ha a közcsatorna egyesített rendszerű.

(3)<sup>269</sup> Az építmények alapozásába, födémébe és tűzgátló szerkezetébe csővezetéki kapcsolásokat, idomokat beépíteni tilos.

(4) Csatornavezetékét nem szabad vezetni, csőkapcsolatot, tisztítóidomot nem szabad létesíteni:

a)<sup>270</sup> huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek légtérében, ezen helyiségek födémében, padozatában, továbbá megfelelő hangszigetelés nélkül önálló rendeltetési egységek közötti elválasztófalban (pl. lakáselválasztó falban),

b)<sup>271</sup> villamos kezelőhelyiségekben és ezek falában, födémében, padozatában, továbbá

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

(5)<sup>272</sup> A gyógyítás és betegellátás céljára szolgáló helyiség, valamint élelmiszer tárolására, feldolgozására, forgalmazására, fogyasztására szolgáló helyiség légtérében és a felette lévő födémében, 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 tisztítóidomot nem tartalmaz.

## Hőellátó vezetékek, berendezések

**78. §** (1)<sup>273</sup> A hőellátó rendszernek - a tüzelő-, a hőátadó és melegvíztermelő berendezésnek - összhangban kell lennie az építmény rendeltetésével és a határoló szerkezeteivel, az energiatakarékosságra és a tűzvédelemre vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásainak megfelelően.

(2)<sup>274</sup>

(3) Hőellátó vezetékét nem szabad - biztonságos átvezetés kivételével - vezetni<sup>275</sup>

a) födémében, padozatban, kivéve, ha a hőellátási rendszer elemei és megoldása e célra engedélyezettek,

b)<sup>276</sup> az építmény tűzgátló szerkezeteiben, a szükséges átvezetések kivételével,

c) olyan helyiségben, amelynek belső hőmérséklete +2 °C alá süllyedhet (pl. hűtőkamrában).

## Gázvezetékek, gázfogyasztó készülékek<sup>277</sup>

---

<sup>269</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 27.

<sup>270</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6).

<sup>271</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 28.

<sup>272</sup> Az első mondat szövegét megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 32. §.

Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 29.

<sup>273</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 30.

<sup>274</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 9. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>275</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 31.

<sup>276</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 20. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>277</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 34. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt

**79. § (1)**<sup>278</sup> A gázenergia felhasználása az építmény biztonságát, állékonyságát és az egészséget nem veszélyeztetheti. Gázvezetéket, gázfogyasztó készüléket, gázfelhasználó technológiát, valamint ezek tartozékait (gázberendezés) építményben alkalmazni csak a vonatkozó jogszabályok, szabványok és ágazati 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)<sup>279</sup> Nevelési-oktatási építménynek a 0-18 éves gyermekek, tanulók tartózkodására szolgáló helyiségében, terében gázfogyasztó készülék és kapcsolója, automatikája, csak úgy alkalmazható, ha ahhoz a gyermekek, tanulók nem férhetnek hozzá.

(5)<sup>280</sup> Gázkészülék nem helyezhető el villamos kezelőhelyiségben.

(6)<sup>281</sup> Nyílt lángú gázfogyasztó készüléket a padlószint felett 1,20 m-nél alacsonyabban lévő benyíló, forgó ablakszárny alatt elhelyezni nem szabad.

(7)<sup>282</sup> Gázvezeték nem vezethető villamos kezelőhelyiségben és ennek falában, födémében, padozatában.

### **Gáznemű égéstermék homlokzati kivezetési feltételei**

**80. §**<sup>283</sup> (1) Homlokzati égéstermék-kivezetést létesíteni - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - építmény, építményrész homlokzatán nem lehet.

(2) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely létesíthető - ha a kivezetési helytől mért 10,0 m távolságon belül nincs épület - e rendelkezés hatálybalépését megelőzően használatba vett, meglévő

*a)* földszintes és szabadon, illetve oldalhatáron álló épület homlokzatán,

*b)* többszintes épület homlokzatán azzal, hogy lakásfűtő (6 kW-nál nagyobb hőteljesítményű) és vízmelegítő (együtt vagy külön) gázfogyasztó készülék homlokzati kivezetésének tengelyétől mért 2,0-2,0 m-es sávban a kivezetés felett a teljes épületmagasságra vonatkozóan a homlokzaton szellőztetésre szolgáló nyílás vagy nyílászáró nincs.

(3) Homlokzati égéstermék-kivezetési hely nem létesíthető

*a)* a gyalogos és gépkocsival használt átjárókban, aluljárókban, áthajtókban,

*b)* a légaknában,

---

követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>278</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 34. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>279</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) r).

<sup>280</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 21. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>281</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) r).

<sup>282</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 21. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>283</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 35. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

- c)*<sup>284</sup> a légudvarban, a 71. § (5) bekezdésében foglaltak kivételével,
- d)* a bevilágító aknában,
- e)* a zárt, át nem szellőző kis alapterületű belső udvarban, verandán, beépített loggián, tornácon, padláson, ki nem szellőző zugokban,
- f)* a közvetlenül csatlakozó járdaszinttől mért 2,10 m-es magasság alatt.

### **81. §<sup>285</sup>**

## **Felvonó, mozgólépcső, mozgójárda**

**82. §<sup>286</sup>** (1) Az építményeket a rendeltetési céljuknak és a biztonságos használhatóságuknak megfelelő számú, elhelyezkedésű és műszaki tulajdonságú felvonóval kell tervezni és megvalósítani. Az ehhez szükséges felvonók műszaki tulajdonságait és darabszámát az épület fajtájától és a várható használóktól függően, a forgalmi követelményekre vonatkozó szabványok szerinti forgalomelemzés alapján, vagy azzal egyenértékű szolgáltatás biztosításával kell meghatározni.

(2) Személyszállító felvonót kell létesíteni az (1) bekezdésnek megfelelően

*a)* minden építményben, építményrészben, önálló rendeltetési egységben, ahol a rendeltetésszerű használat 10,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalását teszi szükségessé, kivétel lehet a kétszintes önálló rendeltetési egység második szintje;

*b)*<sup>287</sup> minden, egynél több használati szintet tartalmazó olyan épületben, önálló rendeltetési egységben, amelyben az azt rendeltetésszerűen használó fogyatékos személyek az akadálymentesen megközelíthető bejárati szintről az egyéb szinteket a lépcsőn nem képesek elérni vagy elhagyni, és az akadálymentes megközelítésre más lehetőség nincs.

(3) A felvonókat úgy kell telepíteni, hogy azok a rendeltetésnek megfelelően kiszolgálják az építmény minden részét.

(4) A többszintes közhasználatú építményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy legalább egy olyan méretű, kialakítású felvonót kell létesíteni, amely a fogyatékos személyek által is használható. Az akadálymentes használathoz biztosítani kell<sup>288</sup>

*a)* a felvonók lépcső nélküli elérhetőségét,

*b)*<sup>289</sup> a felvonó-aknaajtók előterében legalább 1,50 x 1,50 m szabad méretet,

*c)* a felvonó vezérlő és jelző elemek elhelyezését megfelelő nagyságban és magasságban kontrasztos kialakítással,

*d)* fogyatékos személyek számára az emeletek akusztikus jelzését és tapintással olvasható emeletszámozást, vizuális jelzést.

(5)<sup>290</sup> Meglévő épület esetében az akadálymentes közlekedés arra engedélyezett kialakítású korlátlifttel vagy emelőlappal is biztosítható.

(6) Biztonsági felvonót akkor kell létesíteni, ha azt más jogszabály előírja, vagy ha az építmény

---

<sup>284</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 32.

<sup>285</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 10. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>286</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 37. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>287</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 33.

<sup>288</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 34.

<sup>289</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 35.

<sup>290</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 22. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

kiürítésének, a mentésnek feltétele, továbbá a (2) bekezdés *b*) pontja szerinti esetekben, ha a mentés feltételei más módon nem biztosíthatók.

(7) A járó- és fekvőbetegek gyógykezelésére és ápolására, illetve idősek gondozására szolgáló építményeket hordágy, illetve betegágy szállítására is alkalmas felvonóval kell tervezni és megvalósítani az (1) bekezdés követelményének megfelelően.

(8)<sup>291</sup> Középmagas és magas építményben minden önálló rendeltetési egység elérhető legyen bűtorszállításra is alkalmas felvonóval.

(9) Építményszintek közötti rendszeres teherszállítás céljára teherfelvonót vagy személyszállításra is alkalmas teherfelvonót kell létesíteni.

(10) Nagy forgalmú építményekben (pl. áruházak, bevásárló központok, állomások) a személyszállító felvonó - az akadálymentes közlekedés lehetőségének megfelelő felvonó biztosításával egyidejűleg - részben helyettesíthető mozgójárdával, mozgólépcsővel. A mozgólépcső és mozgójárda kialakítása feleljen meg a vonatkozó jogszabálynak.

(11) A 2,0 m-t meghaladó emelőmagasságú felvonót helyettesítő személyemelő berendezést (home-lift) csak lakáson vagy üdülőegységen belül lehet létesíteni.

(12)<sup>292</sup> Új építményben olyan műszaki megoldású felvonót kell tervezni és megvalósítani, ahol a felvonó véghelyezeteiben legalább 0,5 x 0,6 x 0,8 m méretű téglatestnek megfelelő szabad vagy menekülő tér biztosítható a fülke felett és legalább 0,5 x 0,6 x 1,0 m méretű téglatestnek megfelelő szabad tér a fülke alatt.

**83. §**<sup>293</sup>

**84. §**<sup>294</sup>

## HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### Helyiségek méretei, kialakítása

**85. §** (1)<sup>295</sup> A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, határoló építményszerkezeteit, beépített vezetékrendszereit, berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell tervezni és megvalósítani.

(2)<sup>296</sup> A helyiség legkisebb alaprajzi méretét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

*a*) a nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 0,80 m-nél, szabad mélysége 1,10 m-nél kevesebb nem lehet,

*b*) a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,00 m-nél kisebb nem lehet.

(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*)<sup>297</sup> 3,0 m átlagos belmagasság

<sup>291</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 36.

<sup>292</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 37.

<sup>293</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 11. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>294</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 12. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>295</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 23. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>296</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 23. § (1). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>297</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 38. § (1). Módosította: 211/2012. (VII.

- a nevelési, oktatási épület tantermében, foglalkoztatótermében,
- 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,
- az egészségügyi épületek közvetlen fekvő-betegellátást szolgáló helyiségeiben,

b) 2,50 m átlagos belmagasság

- az a) pontban nem említett huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a c) pontban említett kivétellel,

c)<sup>298</sup> 2,20 m átlagos belmagasság

- a lakás, üdülőegység második és további (nem nappali tartózkodásra szolgáló) lakószobájában,
- a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben a d) és e) 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

- búvóterekben legalább 0,80 m,
- búvónyílásokban legalább 0,55 m,

f)<sup>299</sup> 2,75 m átlagos belmagasság a 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó nagyságú irodai munkahelyeken legyen.

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

- a) 15 m<sup>3</sup>/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,
- b) 2,0 m<sup>3</sup>/fő mesterséges légcserre esetén a kabinokban (tolmács-, riporter-fülkékben).

(5)<sup>300</sup> Huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepcsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. Lakószoba pinceszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és megvilágítás biztosított.

(6)<sup>301</sup> Tömegtartózkodás céljára szolgáló helyiség akkor lehet belső fekvésű, ha a mesterséges megvilágítása és a szellőzése a használat során folyamatosan biztosítható, valamint a helyiségben tartalékvilágítás létesült.

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

(8)<sup>302</sup>

(9)<sup>303</sup> Az előadóterem, nézőterek, gyülekezeti terem ülőhelyeit úgy kell kialakítani, hogy azok a tér előírt időn belüli kiürítését (pl. elmozdulással, feldőléssel) ne gátolhassák. Az

---

30.) Korm. rendelet 32. § 38.

<sup>298</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) s).

<sup>299</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 23. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>300</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 23. § (3). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>301</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 23. § (3). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>302</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 13. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>303</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 39.



előadótermek, nézőterek, gyülekezeti termek belső kiürítési útvonalának szabad szélessége 1,20 m-nél keskenyebb nem lehet.

(10)<sup>304</sup> Az egészségi állapotuk vagy koruk miatt mozgásukban korlátozott személyek (pl. 0-6 éves korú gyermekek, időskorúak, fekvőbetegek stb.) használatára szolgáló helyiségek akkor lehetnek a külső terep szintjénél egy szinttel magasabban, ha tűz esetén a mentés megfelelő feltételei biztosítottak.

(11)<sup>305</sup> A helyiség akkor használható mindenki számára akadálymentesen, ha

a)<sup>306</sup> a helyiség bejárati ajtaja akadály nélkül megközelíthető, és szabad mérete lehetővé teszi az akadálymentes áthaladást,

b) a helyiség mérete és kialakítása a rendeltetéséhez szükséges berendezési és felszerelési tárgyak elhelyezésével együtt alkalmas a fogyatékos személyek által történő használatra és mozgásra.

## Benapozás

**86. § (1)**<sup>307</sup> A lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen, kivéve, ha ezt a település kialakult beépítése nem teszi lehetővé. Benapozottnak tekinthető az a helyiség, ahol a benapozás lehetősége február 15-én legalább 60 percen át biztosított.

(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.

(3)<sup>308</sup> Új épületek tervezése és megvalósítása során építészeti eszközökkel (pl. külső árnyékoló), illetve növényzettel kell biztosítani a túlzott nyári felmelegedés elleni védelmet.

## A helyiségek megvilágítása

**87. § (1)** A helyiségek, terek megfelelő természetes és mesterséges megvilágításának lehetőségéről a rendeltetésüknek megfelelően kell gondoskodni.

(2)<sup>309</sup> Ahol jogszabály vagy szabvány előírja, gondoskodni kell megfelelő tartalékvilágításról is.

## 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

---

<sup>304</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) s), 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) d), 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 40.

<sup>305</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 38. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>306</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 41.

<sup>307</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 39. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>308</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 39. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>309</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6).

huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, kivéve, ha a rendeltetésszerű használat a közvetlen természetes megvilágítást a (3) bekezdésben előírt mértékben nem teszi szükségessé (pl. nézőterek, előadóterem, gyülekezeti terem, 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.

## Mesterséges megvilágítás

**89. § (1)**<sup>310</sup> Az építmények helyiségeiben, továbbá az építményen kívüli kiürítési útvonalakon a mesterséges megvilágítás lehetőségéről gondoskodni kell.

(2)<sup>311</sup> Fénycső világítás csak rejtett világításként alkalmazható olyan helyen, ahol a rendeltetésszerű használat alapján az ott tartózkodók huzamos ideig a fényforrás irányában kénytelenek elhelyezkedni (pl. betegszoba; bölcsődei, mini bölcsődei csoportszoba/gyermekszoba).

## 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 gőzt termelő üzemi berendezés kerül elhelyezésre, közvetlen természetes szellőzési lehetőséggel, illetőleg mesterséges szellőztetés esetén el nem zárható grativációs vésszellőző-nyílással kell létesíteni.

(4) Bűzös, gőzös üzemi helyiség elhasznált levegőjét a tető fölé kell kivezetni.

## 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,

---

<sup>310</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 42.

<sup>311</sup> Módosította: 191/2016. (VII. 13.) Korm. rendelet 4. § a).

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.

### **Mesterséges szellőzés**

**92. § (1)**<sup>312</sup> A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni, kivéve, ha a rendeltetészerű használatukhoz mesterséges légcseré alkalmazása is szükséges.

(2)<sup>313</sup> A homlokzaton - e rendelkezés hatálybalépését megelőzően használatba vett, meglévő építményen - mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan, illetve építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha a tervezett megoldás és a működés hatása

a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,

b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép, építészeti érték vagy műemlékvédelmi, továbbá táj- és természetvédelmi) érdeket nem sért,

c) a kivezetés a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetés szerinti használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást nem okoz.

(3) A frisslevegővétel a legkevésbé szennyezett helyen legyen. A beszívó nyílás (légbevezető) helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.

(4)<sup>314</sup> A frisslevegő-vételi és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3,0 m távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.

(5)<sup>315</sup> A légsebesség a padlófelülettől mért 2,0 m-es magasságon belül nem haladhatja meg a 0,25 m/sec értéket.

(6)<sup>316</sup> A mesterséges szellőztető berendezésekben a levegő nedvesítésére csak ivóvíz minőségű víz használható.

### **Belső hőmérséklet**

**93. § (1)** A helyiségek rendeltetészerű használatához szükséges belső hőmérsékletről megfelelő fűtő-, illetőleg hűtőberendezéssel gondoskodni kell.

(2)<sup>317</sup> A helyiségek tervezett téli eredő hőmérséklete - az üzemelés-technológia követelményeit

---

<sup>312</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 40. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>313</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 40. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>314</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 40. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>315</sup> Számozását módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 40. § (2).

<sup>316</sup> Számozását módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 40. § (2).

<sup>317</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 41. § (1). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt

kivéve - a rendeltetés alapján tervezett tartózkodási zóna mértékadó (szélső) részén (pl. tanterem szélső ülés helyein) elégítse ki a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásait. Más jogszabályi előírás hiányában a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben ez 20 °C legyen.

(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.

(4)<sup>318</sup> Helyiség hűtésére, illetőleg fűtésére szolgáló berendezés vagy tartozéka (hőcserélő, klímaberendezés) épület homlokzatán a 92. § (2) bekezdésben foglalt azonos feltételek szerint és a 108. § (8) bekezdésben foglaltak figyelembevételével helyezhető el.

**94. §<sup>319</sup>**

## EGYES HELYISÉGEK, TEREK

### Közlekedési célú terek és helyiségek<sup>320</sup>

**95. §<sup>321</sup>** (1) Az építmény közlekedési célú tereinek és helyiségeinek (a továbbiakban együtt: közlekedők) a rendeltetésnek megfelelően egyaránt lehetővé kell tennie a zavartalan, biztonságos közlekedést a használó személyek, a járművek, a gépek és a teherszállítás számára, biztosítani kell továbbá veszély esetén az építmény és annak részei meghatározott időn belüli kiürítésének lehetőségét. Az építmény használata, berendezéseinek működése vagy esetleges meghibásodása a kiürítés lehetőségét nem veszélyeztetheti.

(2) Az építmény főbejáratának és valamennyi önálló rendeltetési egysége bejáratának, továbbá az ezek közötti közlekedőnek, és a kiürítési útvonalnak alkalmasnak kell lennie egy hordágyon fekvő beteg biztonságos végigszállítására.

(3) Az építmény kiürítésre alkalmas közlekedőit - a várható személyi forgalom egyidejűségének figyelembevételével, és a kiürítésre vonatkozó előírások megtartásával - úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a kiürítésre alkalmas közlekedő hátrányosan befolyásoló térszűkületet ne tartalmazzon.

### Bejárat<sup>322</sup>

**96. §** (1)<sup>323</sup> Az építményeket olyan méretű és számú bejáratokkal kell megvalósítani, hogy az építmény rendeltetése szerint biztonságosan használható és esetleges tűz vagy más veszélyhelyzet esetén az előírt időn belül kiüríthető legyen.

(2) Bejáratként kizárólag forgó-, billenő-, tolóajtó - az automatikus üzemű és veszély esetén

---

követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>318</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 41. § (2). Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>319</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 14. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>320</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 24. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>321</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 24. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>322</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 15.

<sup>323</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 43.

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)<sup>324</sup> a tömegtartózkodásra szolgáló építményben, 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)-(4)<sup>325</sup>

97. §<sup>326</sup>

## Lépcsőház, szabadlépcső

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

(2)<sup>327</sup> Szabadlépcső

- a) pinceszint, alagsor, földszint vagy tetőtér megközelítése céljára,
- b) üzemi használat céljára,
- c)<sup>328</sup> kizárólag kiürítésre szolgáló lépcső céljára,
- d) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső céljára, továbbá
- e) indokolt esetben legfeljebb négy lakás vagy üdülőegység megközelítése céljára egy szintmagasság áthidalására létesíthető.

(3)<sup>329</sup> A lépcsőházak számát, elhelyezését, kialakítását, méretezésének és légtérelkülönítésének módját a tűzvédelem szabályainak, továbbá az építmény rendeltetése szerinti biztonságos használhatóságnak megfelelően kell tervezni és megvalósítani.

## Tisztálkodó helyiség és illemhely

**99. §<sup>330</sup> (1)<sup>331</sup>** Az építményeket és a szabadtéri tartózkodásra, munkavégzésre szolgáló területeket (pl. temetőt, közúti pihenőhelyet, helyhez kötött szabadtéri munkahelyet, sátoztábor céljára kijelölt területet) a rendeltetésüknek megfelelő illemhely-használati és tisztálkodási lehetőséggel kell tervezni, megvalósítani és fenntartani. Az illemhelyek és a tisztálkodó helyiségek berendezéseinek számát az építmény, az önálló rendeltetési egység, a terület egyidejű

<sup>324</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 44.

<sup>325</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 16. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>326</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 17. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>327</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 43. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>328</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 45.

<sup>329</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) u), 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) e), 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 18.

<sup>330</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 44. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>331</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 46.

használóinak tervezett (becsült) lehetséges legnagyobb létszáma és nemek szerinti megoszlása alapján kell tervezni, megvalósítani. Az illemhelyekhez biztosítani kell a kézmosás lehetőségét.

(2) A tisztálkodó helyiség, az illemhely (WC-csésze, vizelde-berendezéssel felszerelt helyiség) könnyen tisztítható, fertőtleníthető, továbbá önálló szellőzésű és fűthető legyen, ezen túlmenően a csoportos tisztálkodó helyiség fűthető helyiségből nyíljon. A több illemhelyet magában foglaló helyiség (csoportos illemhely) csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat. Az illemhely mérete 0,90 x 1,20 m-nél - befelé nyíló ajtó esetén 0,90 x 1,60 m-nél - kevesebb nem lehet.

(3) Az építményekhez és az (1) bekezdés szerinti területekhez az illemhelyek számát az egyidejű használóinak a tervezett, becsült összlétszáma alapján a következők szerint kell megállapítani:<sup>332</sup>

a) 200 főig 10 fő részére legalább egy közös, 10 fő létszám felett nemek szerint külön illemhelyet kell létesíteni, minden megkezdett

aa) 15 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke, illetőleg

ab) 40 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizelde vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges;

b) 200-1000 fő összlétszámhoz minden megkezdett

ba) 30 fő női létszám részére legalább 1 WC-fülke, illetőleg

bb) 80 fő férfi létszám részére legalább 1 WC-fülke és 1 vizelde vagy 2 WC-fülke létesítése szükséges;

c)<sup>333</sup> 1000 fő összlétszám felett az illemhelyek és az akadálymentes illemhelyek számát a tervezési programban az egészségügyi követelmények megtartásával kell megállapítani;

d) az óvodai célú önálló rendeltetési egységben és a 3-6 év közötti gyermekek használatára szolgáló építményekben, építményrészekben minden megkezdett 8 fő gyermek részére egy gyermek WC-csésze és kézmosó létesítése szükséges;

e) kisgyermek és kísérőik által rendszeresen használt építményekben WC csoportonként 1 db illemhelyet legalább 1,20 m-es szélességi mérettel kell megvalósítani.

(4) Az illemhelyekhez legalább egy, illetve minden megkezdett 3 db berendezési tárgy (WC-csésze, vizelde-berendezés) után legalább egy kézmosót kell létesíteni.

(5)<sup>334</sup> A közhasználatú építmény és az (1) bekezdés szerinti terület akadálymentes használatához nemektől független, kerekesszéket és más segédeszközt használó személyek részére alkalmas illemhelyet kell létesíteni, amelyek számát a tervezési programban rögzíteni kell. Az akadálymentes használat céljára szolgáló illemhely méretének, berendezési tárgyai elhelyezésének és kialakításának biztosítani kell a rendeltetésszerű használatos a WC-csésze minimum három módon (szemből, oldalról, átlósan-szemből) történő megközelíthetőségét, valamint a helyiségben a kerekesszékekkel történő 360°-os megfordulást. Az akadálymentes használatra alkalmas illemhely is beszámít a (3) bekezdés szerint megvalósítandó mennyiségbe.

(6) Az illemhelyet akadálymentesség követelménye esetén, továbbá a nevelő-oktató és a gyógykezelő célú építményekben szintenként kell, egyéb építményekben legfeljebb egy szintkülönbséggel szabad létesíteni, a számításba vett használók tartózkodási helyének súlypontja közelében.

(7) Két lakószobásnál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni.

(8) A csoportos illemhelyek előtérében egy takarítás céljára is szolgáló vízvételi és kiöntési

---

<sup>332</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 47.

<sup>333</sup> Módosította: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 62. § (8) d), 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 48.

<sup>334</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 25. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

szerelvényt kell biztosítani.

(9) Élelmiszer tárolására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló helyiségből WC-, vizelde szerelvényel felszerelt helyiség közvetlenül nem nyílhat.

## **Kazánhelyiség**

**100. §** (1) Több önálló rendeltetési egység közös hőellátására szolgáló kazánhelyiség más rendeltetésű helyiség fölé csak akkor telepíthető, ha a kazánhelyiség üzemi víz 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.

## **Tároló helyiség<sup>335</sup>**

**101. §<sup>336</sup>** Az építmény rendeltetészerű használatához szükséges tároló helyiség létesítését - a tárolandó anyagokra figyelemmel - a tervezési programban kell meghatározni. A tároló helyiség kialakításának meg kell felelnie a tűz-, hő-, zaj- és vagyonvédelem, a higiénia, valamint a biztonságos használat követelményeinek.

**102. §<sup>337</sup>**

## **Gépjárműtároló**

**103. §<sup>338</sup>** (1)<sup>339</sup> A gépjárműtároló egy vagy több gépjármű elhelyezésére szolgáló helyiség. A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

(2) A gépjárműtároló szilárd padozatú, közvetlen természetes szellőzésű, illetve gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldású legyen.

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

(4) A gépjárműtároló kialakítása, bejárata, szabad belmagassága tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.

(5)<sup>340</sup> Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy terület legalább 2,70/5,00 m nagyságú legyen. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 6. számú melléklet szerinti megengedett legkisebb méreteket és legnagyobb lejtéseket kell alkalmazni.

## **ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS**

---

<sup>335</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 26. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>336</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 26. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>337</sup> A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 19. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>338</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 45. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>339</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 49.

<sup>340</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 50.

## ELŐÍRÁSAI

**104. § (1)**<sup>341</sup> A közhasználatú építmény akadálymentes használatra kialakított önálló rendeltetési egységéhez akadálymentes megközelíthetőséget kell biztosítani.

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

a)<sup>342</sup>

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)<sup>343</sup> 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.

(5)<sup>344</sup>

(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)<sup>345</sup> Bármilyen gyógykezelés céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, helyiség egyéb önálló rendeltetési egységet is tartalmazó épületben a (2) bekezdés rendelkezéseinek keretei között helyezhető el, amely kiterjed a közvetlen közterületi bejárat létesítésének követelményére is.

(9)-(12)<sup>346</sup>

---

<sup>341</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 27. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>342</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 20. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>343</sup> A korábbi harmadik mondatot hatályon kívül helyezte: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) f). Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

<sup>344</sup> Hatályon kívül helyezte: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6). Hatálytalan: 2008. IX. 12-től.

<sup>345</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (7) v), 362/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet 44. § (1) 65.

<sup>346</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 21. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.



# EGYES ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK

## Szállás jellegű épület<sup>347</sup>

**104/A. §<sup>348</sup>** Szállás jellegű, nem életvitelszerű, átmeneti tartózkodásra szolgáló épületet vagy önálló rendeltetési egységet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy annak helyiségei a tervezési program szerint tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást),
- b) a tisztálkodást, az illemhely-használatot, valamint
- c) a mosást, főzést, élelmiszertárolást, mosogatást, az étkezést, valamint a használathoz szükséges berendezések és használati tárgyak tárolását, továbbá egyéb ellátást nyújtó szolgáltatásokat.

## Lakás

**105. §<sup>349</sup>** (1) A lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

- a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,
- b) a főzést, mosogatást és az étkezést,
- c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot,
- d) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése).

(2) A lakószoba a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az (1) bekezdés a) pontja szerinti tevékenységek folytatását - kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést - és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

(3)<sup>350</sup> A 30 m<sup>2</sup>-t meghaladó hasznos alapterületű lakás legalább egy lakószobája hasznos alapterületének legalább 16 m<sup>2</sup>-nek kell lennie. Ebbe és a lakószoba (2) bekezdés szerinti alapterületébe nem számítható be a főző és az étkező funkció céljára is szolgáló helyiség, helyiségrész hasznos alapterülete, amennyiben az a lakószoba légterével közös.

(4) A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

## Védelmi célú építmények

---

<sup>347</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 28. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>348</sup> Beiktatta: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 28. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>349</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 47. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>350</sup> Megállapította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 52. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

**106. § (1)**<sup>351</sup> Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) a vonatkozó külön jogszabályok és 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)**<sup>352</sup> A meglévő építményekre az 50-107. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)<sup>353</sup> Az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani. Meglévő építményen végzett bármilyen 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, valamint

b) a szomszédos építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység állékonyságát nem veszélyeztetheti, rendeltetésszerű használhatóságát nem korlátozhatja.

(3)<sup>354</sup>

(4)<sup>355</sup> Meglévő építmény utólagosan tervezett egy tetőtéri szinttel történő bővítése során a 82. § szerinti személyfelvonó létesítési előírást nem kell alkalmazni.

(5) Meglévő építmény egy építményszinttel történő bővítése (emelet ráépítése, tetőtér beépítése) 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.

---

<sup>351</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6).

<sup>352</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 29. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>353</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 29. §. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>354</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 22. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>355</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 51.

(7) A rendeltetismódosításnak feltétele, hogy az<sup>356</sup>

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.

(8)<sup>357</sup>

(9)<sup>358</sup> A meglévő építmények utólagosan akadálymentesítendő építményrészeit úgy kell meghatározni, hogy az építményben lévő közszolgáltatás hozzáférése mindenki számára biztosított legyen.

(10)<sup>359</sup>

(11)<sup>360</sup> Ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a részleges akadálymentesítése is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető.

## Építmények bontása

**109. §<sup>361</sup>** 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, környezetét ne szennyezze, az egészséget ne károsítsa, valamint az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép-, építészeti érték- vagy műemlékvédelmi) érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen.

## V. Fejezet

### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**110. § (1)** Ez a rendelet 1998. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2)<sup>362</sup>

---

<sup>356</sup> Módosította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6).

<sup>357</sup> Hatályon kívül helyezte: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) h). Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

<sup>358</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 48. § (2). A korábbi második-harmadik mondatot hatályon kívül helyezte: 196/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 61. § (6) i). Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 52.

<sup>359</sup> Hatályon kívül helyezte: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 22. Hatálytalan: 2012. VIII. 7-től.

<sup>360</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 48. § (2). Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 53.

<sup>361</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 49. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni. A korábbi második mondatot hatályon kívül helyezte: 362/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet 44. § (1) 65. Hatálytalan: 2009. III. 1-től.

<sup>362</sup> Hatályon kívül helyezte: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 52. § (6). Hatálytalan: 2008. IX.

(3)<sup>363</sup>

(4)<sup>364</sup>

## AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

**111. §** <sup>365</sup> (1) <sup>366</sup> Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2)<sup>367</sup> A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c)<sup>368</sup> a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

(3) <sup>369</sup> A IV. fejezetben szereplő előírásoktól eltérni csak a (4) bekezdésben foglaltak tekintetében és az ott meghatározott feltételekkel lehet akkor, ha a tervezett megoldás:

a) az élet és az egészség védelmével, a biztonságos használhatósággal kapcsolatos érdeket nem sért,

b)<sup>370</sup> veszélyhelyzetet nem teremt,

c) a szomszédos önálló rendeltetési egységekhez fűződő használati jogokat nem korlátozza.

(4) Az eltérő megoldás

a)<sup>371</sup> az egészségvédelem, valamint a természeti erőforrások fenntartható használatának biztosítása szempontjából az 56/B. §, a 66. §, a 70. §, a 71. §, a 72. § (7) bekezdése, a 73. §, a 77. § (4)-(5) bekezdése, a 79. § (2) bekezdés b) pontja, a 82. § (2) bekezdés a)-b) pontja, a 82. § (9) bekezdése, a 85. §, a 86. § (1) bekezdése, a 88. § (3) bekezdése, a 89. § (2) bekezdése, a 90. § (2)-(4) bekezdése, a 92. § (5)-(6) bekezdése, a 99. § és a 103. § (1)-(2) bekezdése, továbbá a honvédelmi, katonai, és a nemzetbiztonsági célú építmények esetében a 46. § (1) bekezdése tekintetében az egészségügyi követelmények figyelembevételével,

b)<sup>372</sup> a tűzvédelem biztosítása szempontjából a 62. § (4) bekezdése, a 64. § (6) bekezdése, a 73. § (1) bekezdése, a 85. § (9) bekezdése, a 88. § (4) bekezdése, a 90. § (2) bekezdése, a 96. § (2) bekezdés b)-d) pontja tekintetében a tűzvédelmi követelmények figyelembevételével,

---

12-től.

<sup>363</sup> Hatályon kívül helyezte: 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelet 20. § (2). Hatálytalan: 2002. III.

15-től.

<sup>364</sup> Hatályon kívül helyezte: 118/2008. (V. 8.) Korm. rendelet 1. § 1302. Hatálytalan: 2008. V. 16-től.

<sup>365</sup> Megállapította: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 50. §. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

<sup>366</sup> Megállapította: 250/2015. (IX. 8.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2015. IX. 11-től.

<sup>367</sup> Módosította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. § b), 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 48. §.

<sup>368</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 30. § (1). Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>369</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 32. § 54.

<sup>370</sup> Módosította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 33. § 23.

<sup>371</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 30. § (2). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>372</sup> Megállapította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. § (5). Hatályos: 2013. I. 1-től.

c)<sup>373</sup> az építmények használati feltételeinek biztosítása szempontjából a 64. § (2) és (4) bekezdése, a 65. § (1)-(4) bekezdése, a 68. § (1)-(3) bekezdése, a 85. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a 98. § (2) bekezdése tekintetében a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek figyelembevételével valósítható meg.

(5)<sup>374</sup>

**112. §**<sup>375</sup> Hatályos helyi építési szabályzat hiányában 2013. január 1-jét követően az illeszkedés szabályait e rendelet előírásai szerint kell alkalmazni.

**113. §**<sup>376</sup> E rendeletnek az egyes építésügyi és örökségvédelmi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: MódR.) megállapított 28. § (3) bekezdését

a) a MódR. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben,

b) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése és 46. § (1) bekezdése szerinti településrendezési eszközök esetében, a településrendezési eszköz módosításának hiányában is alkalmazni kell.

**114. §**<sup>377</sup> E rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 212/2015. (VII. 31.) Korm. rendelet módosításáról szóló 250/2015. (IX. 8.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: MódR2.) megállapított 32. § (2) bekezdését és 111. § (1) bekezdését a MódR2. hatálybalépésekor hatályos helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosításának hiányában is alkalmazni kell.

1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>378</sup>

### **Fogalommeghatározások**

1. *Alagsor*: olyan építményszint, amelynek padlósintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

2. *Alagsori helyiség, helyiségcsoport*: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek a padlósintje bárhol legfeljebb 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.

3. *Aula*: fedett belső udvar vagy átrium.

4. *Állagmegóvás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség kármegelőzése, kárelhárítása, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassága érdekében végzett, az eredeti állagának visszaállítását szolgáló építési tevékenység.

<sup>373</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 30. § (3). Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

<sup>374</sup> Hatályon kívül helyezte: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. § a). Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>375</sup> Beiktatta: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 53. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>376</sup> Beiktatta: 62/2014. (III. 6.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2014. III. 15-től.

<sup>377</sup> Beiktatta: 250/2015. (IX. 8.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2015. IX. 11-től.

<sup>378</sup> Megállapította: 211/2012. (VII. 30.) Korm. rendelet 31. §, 1. melléklet. Hatályos: 2012. VIII. 7-től.

5. *Állattartó építmény*: állatok elhelyezésére szolgáló építmény.
6. *Álmennyezet*: nem teherhordó, térelhatároló szerkezet, amelyet födémre vagy fedélszerkezetre rögzítenek.
7. *Árkád*: az építmény földszintjének a szabad tér felé jellemzően csak tartószerkezetével határolt és hosszoldalán nyitott, közterületi kapcsolat esetén többnyire közhasználat céljára szolgáló területe.
8. *Átalakítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, megváltoztatása érdekében végzett, az építmény belső térfogatát nem növelő építési tevékenység.
9. *Áthajtó*: építményen átvezető, járműközlekedésre is szolgáló tér.
10. *Átjáró*: építményen átvezető, személyközlekedésre szolgáló tér.
11. *Átlagos belmagasság*: a helyiség hasznos alapterületéhez tartozó térfogatnak és a hasznos alapterületnek a hányadosa  $m^3/m^2$ .
12. *Átrium*: belső udvar, -kert, e köré szerveződnek a helyiségek.
- 12a.<sup>379</sup> *Beépítési magasság*: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.
- 13.<sup>380</sup> *Beépítési sűrűség*: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.
14. *Befogadóképesség*: valamely területen, építményben, helyiségcsoportban, helyiségben az építmény, helyiség rendeltetése szerint megállapított mennyiségi mutatók szerint egyszerre, egy időpontban tartózkodó személyek megengedett száma, eszközök, tárgyak megengedett mennyisége.
15. *Belmagasság*: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.
16. *Belső fekvésű helyiség*: közvetlen természetes szellőzéssel és közvetlen természetes megvilágítással nem rendelkező helyiség.
17. *Bővítés*: olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli.
18. *Bruttó alapterület*: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
19. *Csoportház*: építési telkenként egy vagy több önálló rendeltetési egységet (pl. lakást vagy üdülőegységet) magába foglaló, zárt sorúan csatlakozó - többnyire egy ütemben, jellemzően azonos vagy hasonló építészeti kialakítású, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel épített - épületek, együttese. Lehet sorház, láncház, átriumház.
20. *Egészségügyi rendeltetés*: az egészségügy körébe tartozó fekvő- és járóbeteg ellátás, megelőző, illetve utólagos ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, gyógyszerellátás, valamint kutatás.
21. *Előkert*: az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), és az építési határvonal (előkerti határvonal), valamint az oldalkertje(i) által határolt része.
22. *Előlépcső*: az épület körüli járdáról, vagy a rendezett csatlakozó terepszintről induló, az építmény bejáratához csatlakozó olyan szabad- vagy tereplépcső, mely az épület egy szintmagasságánál kevesebbet hidal át.
23. *Emeletráépítés*: meglévő építmény függőleges irányú bővítése egy vagy több emelet-szint létesítése érdekében.

---

<sup>379</sup> Beiktatta: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 54. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>380</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § i).

24. *Emeletszint*: földszint feletti építményszint.

25. *Erkély*: az épület homlokzati síkjától kinyúló, konzolos, függesztett vagy pontszerűen alátámasztott kialakítású külső tartózkodó tér.

26. *Életciklus*: anyagok, szerkezetek használati időszakának egymást követő szakaszainak összessége a nyersanyagbeszerzéstől vagy természeti erőforrásból történő előállításától a végső ártalmatlanításig.

27.<sup>381</sup> *Építési határvonal*: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó elméleti vonal.

28.<sup>382</sup> *Építési hely*: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen - a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhető).

29. *Építési övezet*: a beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

30. *Építési telek*: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

31. *Építési vonal*: az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.

32. *Épület legmagasabb pontja*: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

33.<sup>383</sup> *Épületmagasság („Ém”)*: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

34. *Építményszint*: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépház vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

35. *Fagyhatár*: a rendezett terepcsatlakozástól mért azon talajmélység, ahol a talaj nem hűl tartósan 0 °C alá.

36. *Felújítás*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságának, valamint üzembiztonságának megtartása érdekében végzett az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység.

37. *Felvonulási építmény*: az építmény (építmények) kivitelezését szolgáló, az építés

<sup>381</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § j).

<sup>382</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § k).

<sup>383</sup> Megállapította: 275/2012. (IX. 28.) Korm. rendelet 6. §. Hatályos: 2013. I. 1-től.

befejezéséig fenntartható építmény.

38. *Fényszennyezés*: olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is.

39. *Fogyatékos személy*: a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló törvényben meghatározott fogalom.

40. *Folyosó*: önálló rendeltetési egységek, helyiségek megközelítésére, összekapcsolására szolgáló közös használatú közlekedő.

41. *Főépítmény*: az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény.

42. *Földszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában és legfeljebb 0,70 m-rel kerül a csatlakozó rendezett terepszint alá.

43. *Földszinti helyiség, helyiségcsoport*: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje sehol sem kerül a csatlakozó terepszint alá.

44. *Függönyfal*: az építmény tartószerkezetéhez rögzített, azok előtt folytonosan kialakított önhordó térelhatároló falszerkezet.

45. *Galéria*: helyiség légtérének részleges - az alapterületének legfeljebb 50%-án és csak vízszintes szerkezettel történő - megosztásával kialakított belső (közbenső) szint, amelyen helyiség és 1,0 m-nél magasabb tömör korlát vagy fal nem létesül.

46. *Hasznos alapterület*: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

46a.<sup>384</sup> *Összes hasznos alapterület*: az összes építményszint hasznos alapterülete.

47. *Hátsókert*: az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonal (hátsókerti határvonal), valamint az oldalkertje(i) által határolt része.

48. *Helyiség*: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.

49. *Helyreállítás*: újjáépítés, építmény rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmassá tétele érdekében végzett felújítási tevékenység az építmény, építményrész eredeti építészeti kialakításának lehetséges megtartása mellett.

50.<sup>385</sup> *Hitéleti rendeltetés*: a vallási közösség vallási vagy azzal közvetlenül összefüggő más tevékenységéhez kapcsolódó használati cél.

51. *Homlokzat*: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti része.

52. *Homlokzatmagasság (Hm)*: az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

<sup>384</sup> Beiktatta: 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 7. §, 2. melléklet. Hatályos: 2016. I. 1-től.

<sup>385</sup> Megállapította: 297/2013. (VII. 29.) Korm. rendelet 12. §. Hatályos: 2013. VIII. 1-től.



A gömb, félgömb, donga vagy sátoertő alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

53. *Huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség*: olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan két óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el.

54. *Ikerház*: két szomszédos építési telek közös oldalhatárán álló, egymástól független épületszerkezetekkel és közműbekötésekkel megvalósított, tűzfalakkal csatlakozó két olyan önálló épület, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

55. *Igazgatási rendeltetés*: állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási feladatok.

56. *Ipari rendeltetés*: rendszeres üzletszerű ipari tevékenység.

57. *Irodai rendeltetés*: jellemzően irodai funkció.

58. *Járófelület*: emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára alkalmas felület.

59. *Kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetés*: termékek és szolgáltatások értékesítése, tárolása.

60. *Kerítés*: a telek területét a közterülettől, a telek közhasználat céljára átadott területétől, illetve a szomszédos telkek területétől vagy a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térben elválasztó, lehatároló építmény.

61.<sup>386</sup> *Kerti építmény*: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra szolgáló műtárgy.

62. *Komposzttoalett*: vízöblítés nélküli illemhely, amelyben a fekáliát, valamint szerves háztartási és kerti hulladékot zárt, hőszigetelt és szellőzéssel ellátott tartályban adalékanyag hozzáadásával, komposztálással humusszá alakítják.

63. *Korszerűsítés*: meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési tevékenység.

64. *Környező terepszint*: a telekhez csatlakozó szomszédos telkek rendezett terepszintje.

65. *Középfolyosó*: olyan folyosó, amelynek mindkét hosszanti oldalát helyiségek, helyiségcsoportok határolják.

66. *Középmagas építmény*: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága 13,65 m és 30,0 m között van.

67. *Közkert*: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

68. *Közmű*: termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési és belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki.

69. *Közműpótló műtárgy*: a közművet helyettesítő vagy kiegészítő egyedi műtárgy.

70. *Közösségi szórakoztató rendeltetés*: rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság, művelődés, szórakoztatás.

71. *Közpark*: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi

---

<sup>386</sup> Módosította: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. § c).

zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.

72. *Köztárgy*: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló közcélú műtárgy.

73. *Közüzemi szolgáltatás*: külön törvény alapján termékértékesítési vagy szolgáltatásnyújtási kötelezettség hatálya alá tartozó vállalkozás által e kötelezettség alapján nyújtott közszolgáltatás.

74. *Közvetett természetes megvilágítás*: közvetlen természetes megvilágítású helyiségen, helyiségrészen keresztül történő megvilágítás.

75. *Közvetlen természetes megvilágítás*: külső tételhatároló szerkezetben kialakított, bevilágításra szolgáló felületen keresztül történő nappali megvilágítás.

76. *Közvetlen természetes szellőzés*: közvetlenül a szabadba nyíló nyílászárón vagy szellőzőkürtőn, szellőzőcsatornán keresztül történő gravitációs légcsere.

77. *Kulturális rendeltetés*: kiállítás, előadás, rendezvény, művelődés, szórakoztatás.

78. *Lakóépület*: jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.

79. *Légakna*: közel azonos légszennyezettségű helyiségek közvetlen természetes szellőzésére szolgáló, határfalakkal határolt, vagy a szomszédos építési telek beépítéséig a telekhatárhoz csatlakozó oldalán nyitott tér.

80. *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.

81. *Lépcsőkar szabad szélessége*: a lépcsőkorlátok, vagy a lépcsőkorlát és a fal között mért legkisebb vízszintes távolság. Ezt a szélességet a korlátlift csukott szerkezeti mérete nem csökkentheti.

82. *Loggia*: az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födémekkel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.

83. *Magasépítmény*: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.

84. *Magastető*: olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja.

85. *Megújuló energiaforrás*: megújuló, nem fosszilis forrásokból származó energia, nevezetesen szél-, nap-, aerotermikus, geotermikus, hidrotermikus energia, vízenergia, biomasszából, hulladéklerakó helyeken és szennyvíztisztító telepeken keletkező gázokból és biogázokból nyert energia.

86. *Melléképítmény*: a telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény:<sup>387</sup>

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- k)-l)<sup>388</sup>

<sup>387</sup> Módosítva: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. § b) alapján.

<sup>388</sup> Hatályon kívül helyezte: 394/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. § c). Hatálytalan: 2013. I.

87. *Mezőgazdasági birtoktest*: a mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó - a közigazgatási egységtől függetlenül - és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.

88. *Nettó alapterület*: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

89. *Nevelési, oktatási rendeltetés*: a gyermeknevelés, az alap-, közép-, és felsőfokú oktatási tevékenység, a szakképzés és a felnőttképzés, valamint továbbképzés.

90. *Olaszlépcső*: ahol a belépő szélessége kiegészül egy lépéstávolság egész számú többszörösével, azaz „ $2m+sz = 60-64 + n \cdot 60-64$ ”.

91. *Oldalkert*: az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.

92. *Oromfal*: a magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmentszve lehatárolja.

93. *Önálló építmény*: független építményszerkezetekkel, valamint vezetérendszerrel és berendezésekkel megvalósított, más építményhez legfeljebb tűzfalakkal csatlakozó építmény.

94. *Önálló parkolóterület*: nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

95. *Önálló rendeltetési egység*: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.

96. *Övezet*: a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.

97. *Padlószint*: földémszerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.

98. *Párkánymagasság*: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonala közötti függőlegesen mért távolság.

99. *Pinceszint*: olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

100. *Pinceszinti helyiség, helyiségcsoport*: olyan helyiség, helyiségcsoport, amelynek padlószintje több mint 0,70 m-rel kerül a terepcsatlakozás alá.

101. *Rendeltetés*: az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.

102. *Rendeltetés-módosítás*: az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása.

103. *Sport rendeltetés*: sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás.

104. *Szabad belmagasság*: az az előírt legkisebb belmagasság, amelybe a határoló faltól vízszintesen mért 0,20 m-es sávon belül, a padlótól mért 1,90 m magasság felett beálló épületszerkezet vagy rögzített vezeték nem számít bele.

105. *Szabad keresztmetszet*: amelybe a világítótest kivételével épületszerkezet, szerelvény vagy más szerkezet nem állhat be.

106. *Szabad lépcső*: építményhez közvetlenül kapcsolódó, legalább egy oldalról nyitott lépcső.

107. *Szabályozási vonal*: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.

108. *Szintkülönbség*: egymás feletti padlószintek közötti függőleges távolság.

109. *Szintmagasság*: az építmény főbejárata - bejárati előlépcsője - előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.

110. *Szintterület*: az összes építményszint bruttó alapterülete.

111. *Szociális rendeltetés*: a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás.

112. *Tanya*: mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területű föld együttese.

113. *Telek zöldfelülete*: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

114.<sup>389</sup> *Telek beépített területe*: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány - az épület tömegétől kiálló részeinek - az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

115. *Telek legnagyobb beépítettsége*: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

116. *Település rehabilitáció*: elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat, az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékeinek és minőségének a kornak megfelelő színvonalra emelése.

117. *Település rekonstrukció*: zömében elavult településrész 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.

118. *Település revitalizáció*: a különösen értékes, elsősorban számos műemléki értékkel rendelkező, elavult, élettelen településrész „újraélesztése” a történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással, szükség szerint rendeltetésmódosítással.

119.<sup>390</sup>

120. *Terasz*: a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér.

121. *Terepcsatlakozás*: az építmény, építményrész és a közvetlenül hozzá csatlakozó rendezett terep (járda) érintkezési vonala.

122. *Tereplépcső*: épülethez nem csatlakozó, a végleges rendezett terep részeként kialakított szabadtéri lépcső.

---

<sup>389</sup> Módosította: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 55. § I).

<sup>390</sup> Hatályon kívül helyezte: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 56. § c). Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

123. *Terepszint alatti építmény*: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is - a bejárat felőli oldal kivételével - legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat 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.

124. *Területfelhasználási egység*: a település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett területegysége, amely azonos jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.

125. *Tetőfelépítmény*: a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetészerű használatát biztosító épületrész, a kémények, a szellőzők és a tetőablakok kivételével (pl. felvonó gépház, lépcsőház tetőkijárata).

126. *Tetőtér*: az épület legfelső építményszintje feletti födém szerkezet felső síkja és a magastető szerkezetének alsó síkja közötti - minden irányból épületszerkezettel körülzárt - tér. A beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem minősül építményszintnek.

127. *Tetőtér-beépítés*: tetőtérben helyiség (helyiségek), helyiségcsoport (helyiségcsoportok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása.

128. *Tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy*: olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízeléptető, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

129. *Tornác*: oszlopokkal, pillérekkel, boltívekkel alátámasztott fedett, az épület egyik homlokvonalához csatlakozó oldalirányból nyitott közlekedő tér.

130. *Többszintes növényállomány*: a zöldfelületet egyszerre gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel fedő növényzet.

131. *Tömegtartózkodásra szolgáló építmény*: olyan építmény, amelyben tömegtartózkodásra szolgáló helyiség van, vagy amelyen bármikor egyidejűleg 300 főnél több személy tartózkodása várható.

132. *Tömegtartózkodásra szolgáló helyiség*: egyidejűleg 300 főnél nagyobb befogadóképességű helyiség.

133. *Tűzfal*: a vonatkozó műszaki követelménynek megfelelő tűzállósági határértékű, A1 tűzvédelmi osztályú térelhatároló folytonos függőleges falszerkezet, amelyet úgy kell kialakítani, hogy az általa elválasztott tűzszakaszok vagy építmények egyikének állékonyság-vesztése, illetve az ebből adódó oldalirányú erőhatás esetén is megőrizze tűzterjedést gátló képességeit.

134. *Üdülő rendeltetés*: időszakosan a pihenést szolgáló használati cél.

135. *Vegyes rendeltetésű épület*: több eltérő rendeltetésű önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület.

136. *Vezetékhálózat*: egy vagy több villamos vagy információtechnikai vezeték (kábelekből, sínekből, ideértve az optikai kábeleket is), épületgépészeti vagy technológiai csővezeték, ezek rögzítésére szolgáló eszközökből, valamint ezek mechanikai védelméből álló együttes.

137. *Villamos kezelőhelyiség*: villamos berendezés (transzformátor-, főkapcsoló és akkumulátor) elhelyezésére szolgáló helyiség.

## 2. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>391</sup>

---

<sup>391</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 30. § (1), 1. számú melléklet. Hatályos: 2013. I. 1-től. Módosította: 67/2013. (III. 8.) Korm. rendelet 1. §, 1. melléklet.

## ***A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei***

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.	üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
13.		hétvégiházas	0,2	20	<6,0	60
14.	különleges		2,0	40		40

3. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>392</sup>

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>393</sup>

### ***Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása***

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,
2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

<sup>392</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 31. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.

<sup>393</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 30. § (2), 2. számú melléklet. Hatályos: 2013. I. 1-től.

3. szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden vendégszoba után,

4. vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),

5.<sup>394</sup> bölcsőde, mini bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m<sup>2</sup>-e után,

6. felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

7. kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

8. sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után,

9. igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,

10. fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett 4 betegágya után,

11. ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után,

12. raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után,

13. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek

13.1. vasúti állomásegységhez:

13.1.1. normál nagy- és helyközi vasútállomás esetén (egy településen több állomás esetében arányosan elosztva)

13.1.1.1. 30 000 fő lakosig vagy középállomásnál minden 1000 lakos,

13.1.1.2. 30 000-100 000 fő lakosig vagy agglomerációs, kiemelt üdülőterületi, gyógyhelyi középállomásnál minden 1500 lakos,

13.1.1.3. 100 000 fő lakos fölött vagy vasúti csomóponti állomásnál minden 2500 lakos után,

13.1.2. kisvasúti állomás esetén egyedi vizsgálat alapján;

13.2. távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egységhez (egy településen több állomás esetében arányosan elosztva):

13.2.1. 30 000 fő lakosig minden 1000 lakos,

13.2.2. 30 000-100 000 fő lakosig vagy agglomerációs, kiemelt üdülőterületi, gyógyhelyi állomásnál, megállóhelynél minden 1500 lakos,

13.2.3. 100 000 fő lakos fölött vagy csomóponti állomásnál, megállóhelynél minden 2500 lakos után;

13.3. hajóállomás esetén:

13.3.1. 30 000 fő lakosig 5-10 db,

13.3.2. 30 000-100 000 fő lakosig 10-20 db,

13.3.3. 100 000 fő lakos fölött 20-30 db;

---

<sup>394</sup> Módosította: 191/2016. (VII. 13.) Korm. rendelet 4. § b).

- 13.4. helyi tömegközlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R);  
 13.5. repülőtér esetén egyedi vizsgálat alapján,  
 14. iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,  
 15. jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m<sup>2</sup>-e után,  
 16. kollégium, diákothron, diákszálló, idősek otthona esetében minden 10 férőhely után,  
 17. hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.

5. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>395</sup>

***A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe***

1. Az egybefüggő, legalább 10 m<sup>2</sup>-t elérő területű tetőkertek beszámítása a zöldfelületbe

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
8-20 cm termőréteg vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	egyszintes növényállományú, extenzív zöldtető	15%
21-40 cm termőréteg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető	25%
41-80 cm termőréteg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető	40%
81 cm termőréteg felett	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető (pl. mélygarázs felett, járószinten)	75%

2. A vízfelület beszámítása a zöldfelületbe

A vízfelület jellege	A vízfelület összterületéből zöldfelületként számítható rész
Természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal	100%
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75%

6. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>396</sup>

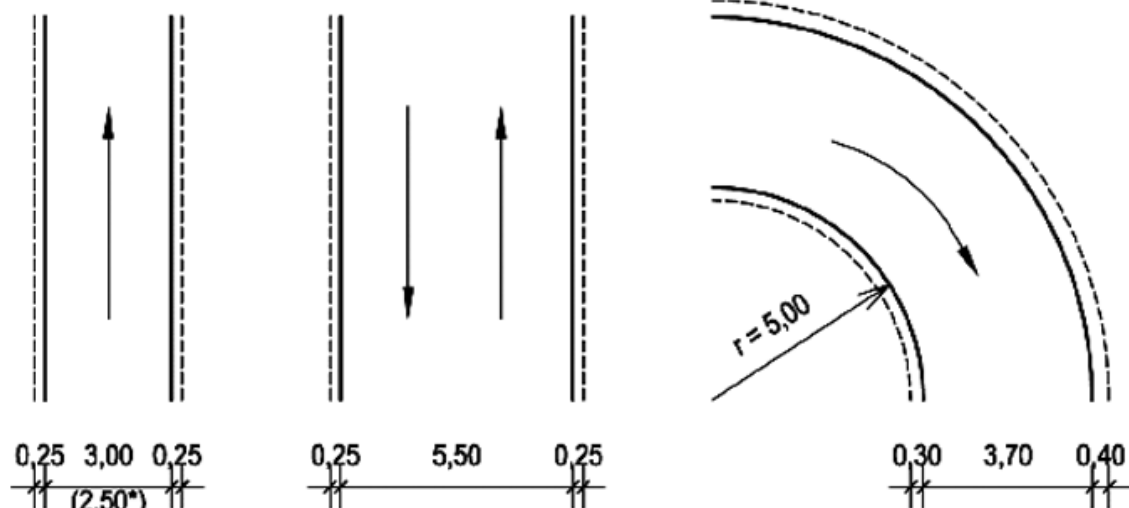
***A gépjárműtároló kialakításának méretei***

<sup>395</sup> Megállapította: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 30. § (3), 3. számú melléklet. Hatályos: 2013. I. 1-től.

<sup>396</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 51. § (6), 4. számú melléklet. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.



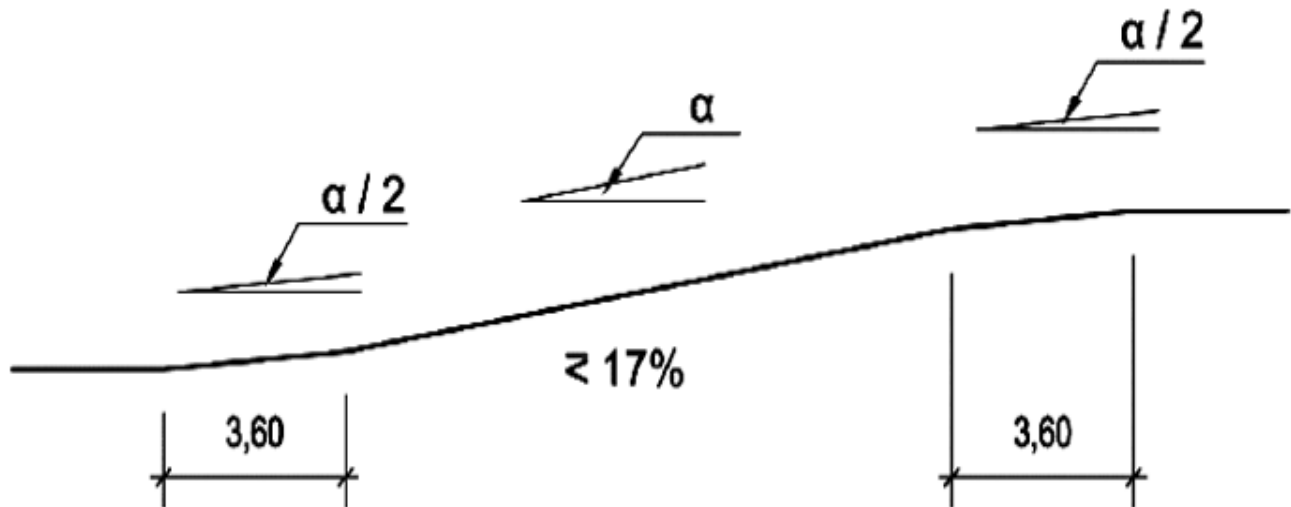
Gépjárműtárolók legkisebb méretezési előírásai (a megengedett legkisebb méretek és legnagyobb lejtések) legfeljebb 4,8 x 1,8 m vízszintes befoglaló méretű gépjármű figyelembevételével (nagyobb gépjármű esetén növelni kell a méreteket)



1. ábra: az álláshelyekhez vezető közlekedési út egyenes és íves szakaszai (rendszeres gyalogosforgalom nélkül)

Határolófal esetén legalább 0,25-0,4 m széles kiemelt szegély szükséges. Egyenes szakaszon, négy álláshelyig a kiemelt szegély elhagyható.

\* Rövid, legfeljebb 15 m hosszú útszakaszon.

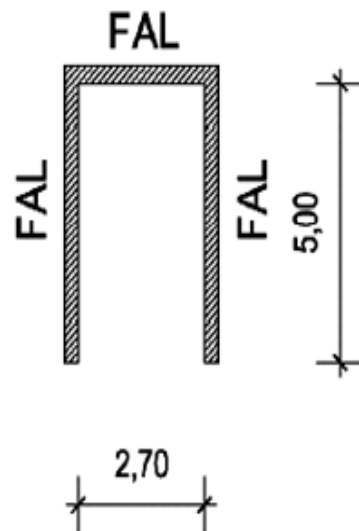


2. ábra: az álláshelyekhez vezető lejtő (közlekedési rámpa)

A félesésű szakaszok helyett 20 m sugarú lekerekítés is lehet. Négy álláshelyig megengedett a 20% lejtés. A lejtés ívben, a közlekedési sáv közepén legfeljebb 15%, a keresztirányú lejtés 3-5% lehet. Időjárásnak kitett helyen a lejtés legfeljebb 10%, vagy gondoskodni kell a jegesedés elleni védelemről.

parkolási szög	köz.folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
	széles parkolóállás esetén		
90°	6,00	5,50	5,00
80°	5,30	5,00	4,50
70°	4,70	4,30	4,00
60°	4,50	3,90	3,50
45°	3,50	3,30	3,00

90° esetén kétirányú forgalom is megengedett álláshely-szélesség (m)  
fal mellett, 90° esetén: 2,70 2,80 2,90



3. ábra: álláshelyek és közlekedő folyosóik

Mozgáskorlátozottak legkisebb álláshely-szélessége: 3,6 m. Kisméretű gépjárművek számára a közforgalom számára nem megnyitott gépjárműtárolókban az álláshelyek legfeljebb 30%-ának mértékéig a helyigény 4,1 x 2,2 méterre csökkenthető. A járművek be- és kiállítását épületszerkezet, egyéb tárgy nem nehezítheti, ezért szükség esetén a méreteket növelni kell. Zsákutcás elrendezés esetén a visszafordulás lehetőségét biztosítani kell.

7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez<sup>397</sup>

### ***Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása***

1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db

<sup>397</sup> Beiktatta: 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 51. § (6), 5. számú melléklet. Hatályos: 2008. IX. 12-től. Ezt követően indított ügyekben kell alkalmazni.

9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m2 alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m2 alapterülete után 1 db
14.a	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
14.b	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

Függelék az Országos Településrendezési és Építési Követelményekhez<sup>398</sup>

---

<sup>398</sup> Hatályon kívül helyezte: 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 32. Hatálytalan: 2013. I. 1-től.