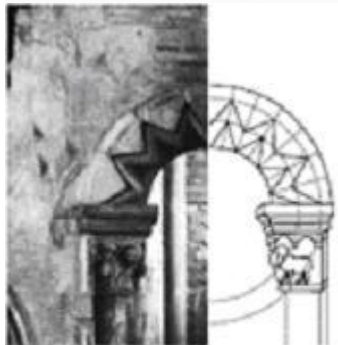
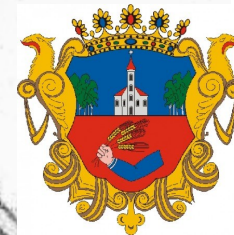
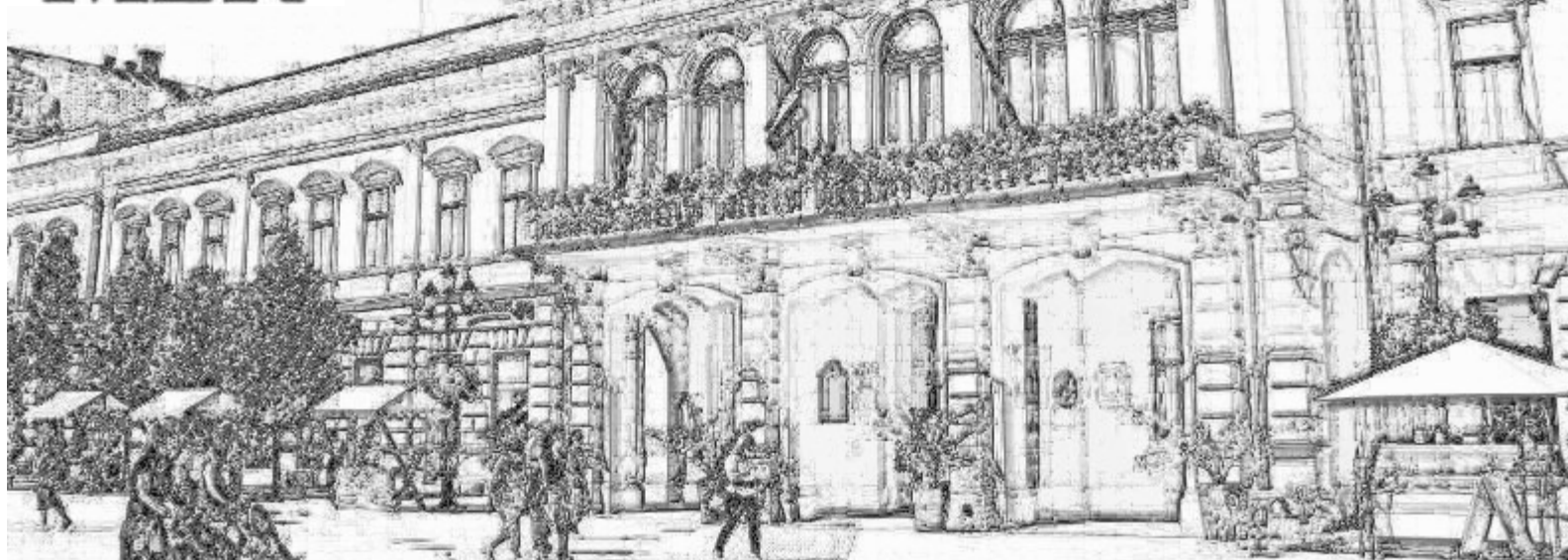


Szakmai Továbbképzés



MÉK



Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területi Építész Kamara
2024. december 06.

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

Az új OTÉK (TÉKA) által bevezetett változások és koncepcionális módosítások áttekintése -

*a településrendezési és építési követelmények
alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) korm. rend.



Előadó:

Éva Péter

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítési osztályvezető

WWW.NYIREGYHAZA.HU



N Y Í R E G Y H Á Z A

TÉKA - a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) korm. rend. – alapfelvetése:

Az alapfelvetése a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról az, hogy a települések fejlődésének és átalakulásának szabályozása érdekében szükség van egy átfogó, állandó szabályozási keretre. Az alapszabályzat célja, hogy biztosítsa a települések harmonikus fejlődését, megőrzi a környezetet, és elősegíti az épületek és települések megfelelő használatát és karbantartását.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet indokolás

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szólókormányrendeletéhez

Az indokolás a jogalkotásról szóló [2010. évi CXXX. törvény 18. §-a](#) és a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló [5/2019. \(III. 13.\) IM rendelet 20. § \(2\) bekezdés b\) pontja](#) alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: TÉKA) a magyar építészettről szóló [2023. évi C. törvény \(a továbbiakban: Méptv.\)](#) új követelményrendszerére, valamint a jogalkalmazás és építőipari tevékenységek során szerzett [korszerű gyakorlati tapasztalatokra építve történik meg a terület újraszabályozása](#). A TÉKA-ban a [jogalkalmazást nagyban segítő fogalomrendszer és ábragyűjtemény jelenik meg](#). A TÉKA országos keretszabály szerepét erősíti, hogy közvetlenül alkalmazható lesz olyan településeken is, ahol nincs vagy hiányos a helyi építési szabályzat. A TÉKA ugyanakkor az [eddiginél sokkal rugalmasabb, de kiszámíthatóbb szabályrendszert hoz létre](#) azzal, hogy meghatározásra kerül [a helyi építési szabályzatnak a TÉKA-tól, és egyedi eltérési ügyben a TÉKA-tól és a helyi építési szabályzattól való kis léptékű eltérésének lehetősége](#). Ezáltal a helyi adottságokhoz sokkal inkább illeszkedő és a kialakult településképhez illeszthető épületek valósíthatók meg. A [TÉKA ösztönzi a természetes építőanyagok alkalmazását az építési telek beépítettségének megnövelhetőségével](#): a helyi építési szabályzatban megállapított [beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1,2 szorzóval növelhető új lakó- és szálláshely épület építése és meglévő épület bővítése esetében](#), ha az épület vagy a bővítmény tartószerkezete – az alapozás kivételével – [kizárólag természetes építési anyagnak](#) minősülő földből, sárból, agyagból, vályogból, szalmából, kenderből, nádból, gyékényből, fából, terméskőből vagy cellulózból készült és készül.



A TÉKA egyszerűsíti a beépítési magasság meghatározását: számítás helyett konkrét értékekkel határozza meg azt. A lakóépületek jobb településképi formálása érdekében a szintterületbe meghatározott épületrészeket (pl. az árkádot, a tornácot, meghatározott méretű erkélyt, meghatározott számú és méretű loggiát) nem kell beleszámítani. A TÉKA ösztönözi a mélyebb erkélyek és a szalagerkélyek nélküli, tagolt homlokzatok kialakítását.

A TÉKA egységesíti az általános területhasználati szabályokat. Minden beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület esetében egyértelműen meghatározza az elhelyezhető fő rendeltetést, az azon kívül elhelyezhető rendeltetéseket és a tiltott rendeltetéseket. Szabályozza a lakó- és üdülőterületeken a területhasználati konfliktust generáló új kereskedelmi létesítmények elhelyezését. A telkek elaprózódásának megakadályozása és az élhetőség növelése érdekében előírja kertvárosias és falusias lakóterületen a legkisebb kialakítható telekméretet. A fenntartható tájhasználat érdekében – és ha a helyi építési szabályzat is megengedi – az általános és kertes mezőgazdasági területen lehetőség lesz megfelelően nagy telekterület és közmű (vagy közműpótló berendezés) megléte esetén legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű lakóépület elhelyezésére.

A TÉKA-ban nagy hangsúllyal jelenik meg a természeti erőforrásokkal való takarékos bánásmód: szigorodnak a magán- és a közterületi zöldfelületekkel kapcsolatos, az új beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggő, illetve az egyes gépjármű várakozóhelyekre vonatkozó zöldfelületi szabályok. A TÉKA a csapadékvíz elvezetése helyett annak elszívárogtatással vagy tárolással történő, telken való megtartását írja elő a vízvisszatartás, az öntözés és egyéb hasznosítás érdekében olyan módon, hogy a telekről csak az előbbi módszerekkel ott nem tartható csapadékvíz vezethető el.



A TÉKA a beépítési határértékek tekintetében kedvezményekkel ösztönzi a barnamezős területek fejlesztését, míg a barnamezős területek közterületein intenzívebb zöldfelület kialakítást ír elő. A TÉKA szabályozza a napelemek és napkollektorok, valamint egyéb korszerű épületgépészeti berendezések településképileg megfelelő és a közösségi együttélést megkönnyítő elhelyezését.

A TÉKA racionalizálja a parkolóhelyek elhelyezésének szabályait. A kialakítandó parkolóhelyek számát egyes esetekben csökkenti. Az eltérési lehetőségekkel a közlekedési és településhálózati adottságokhoz igazodó számú parkolóhelyet kell csak kialakítani. A parkolóhely számok meghatározása önkormányzati feladat marad. Parkolóhelyet elsődlegesen telken belül kell kialakítani, de lesz lehetőség az építési helyszín közelében is a parkolóigény biztosítására.

A gondozott településkép fenntartása érdekében a tulajdonos köteles gondoskodni a kerítés településképbe illeszkedő fenntartásáról, a telke előtti járdaszakasz tisztán tartásáról és a járda melletti zöldsáv útszegélyig történő fenntartásáról.

A TÉKA szabályozza az épületgépészeti (klíma és hőszivattyú) berendezések elhelyezését a zajkibocsátás tekintetében. A gépészeti berendezés vízvezetése közterületre nem történhet, ezzel megakadályozva annak káros hatásait. A Méptv. elveivel összhangban (szükséges minimum, emberi életminőség és az egyetemes tervezés, valamint természeti rendszerek megőrzésének elve alapján) előírja, hogy az épületek klimatizálását elsődlegesen passzív megoldásokkal (növényzettel, mechanikai megoldásokkal való árnyékolás, megfelelő tájolással) kell biztosítani.

A többlakásos lakóépületek hosszú, sötét közlekedőinek élhetőbbé tételére előírja a TÉKA, hogy a többlakásos lakóépületek 30 méternél hosszabb közlekedőiben meghatározott nagyságú, természetes megvilágítású és szellőzésű teresedést kell kialakítani. A többlakásos épületek közösségeinek kialakulását segítve előírja, hogy 15 vagy annál több lakásos lakóépületekben közösségi tereket kell kialakítani, épületen belül a közös használatú térből akadálymentesen megközelíthető módon.

WWW.NYIREGYZHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

[a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. \(IX. 30.\) Korm. rendelet](#)

[I. Fejezet ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK](#)

[1. A rendelet hatálya](#)

[2. Településrendezési alapelvek és építési alapkövetelmények](#)

[3. A rendelettől való eltérés a településrendezési tervben](#)

[4. Az egyedi eltérés](#)

[5. Értelmező rendelkezések](#)



4. Az egyedi eltérés

4. § (1) Építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött építési tevékenység esetén, az e rendeletben és **a településrendezési tervben megállapított beépítési határértékektől, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számától a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén**, a (3)–(8) bekezdés szerinti szabályok betartása mellett, településrendezési munkarésszel vagy településrendezési szakági munkarésszel alátámasztott, indokolással ellátott kérelemre egyedi eltérést kell adni.

(2) Az egyedi eltérést akkor kell megadni, ha azt

- a) az építési telekre és a telekre jellemző domborzati adottság,
- b) az építési teleknek és a teleknek a közterülettel való kapcsolata,
- c) az építési telken található, meglévő fás szárú növények védelme,
- d) az épület kedvezőbb településképi illeszkedése,
- e) az épület energiahatékonyságának növelése, vagy
- f) a gépjármű és kerékpár várakozóhely tekintetében az 59. § (6) bekezdése szerinti feltétel
- indokolja.

(3) Az (1) bekezdés szerinti egyedi eltérés indokoltságáról

- a) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az Országos Építészeti Tervtanács,
- b) a területi építészeti tervtanács véleményezési feladatkörébe tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti területi építészeti tervtanács, és

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

- c) az a) és b) pont hatálya alá nem tartozó építési beruházás esetén az építési beruházás fekvése szerinti állami főépítész

dönt.

(4) Az egyedi eltérés iránti kérelem nem hagyható jóvá, ha

- a) az eltéréssel az építési beruházás **fekvése szerinti önkormányzati főépítész** – fővárosban a fővárosi kerületi főépítész – **írásban adott véleményében nem ért egyet**, és
- b) a (3) bekezdés b) és c) pontjában foglalt esetben az országos főépítész országos főépítészeti véleményében nem támogatja az eltérést, azzal, hogy az országos főépítész, véleményét a területi építészeti tervtanács, illetve az állami főépítész megkeresése alapján adja meg.

(5) Az egyedi eltérés mértéke az építési telekre és telekre a helyi építési szabályzat alapján irányadó

- a) **terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet nagyobb**,
- b) **beépítési magasság legnagyobb mértékénél legfeljebb 1,00 méterrel lehet nagyobb**,
- c) **szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékénél legfeljebb 0,2 m²/m² értékkel lehet nagyobb**,
- d) **zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél legfeljebb 5 százalékponttal lehet kisebb**.

(6) Az egyedi eltérés mértéke a kialakítandó gépjármű és kerékpár várakozóhelyek száma tekintetében – amennyiben az építési telek és telek zöldfelületének védelme érdekében kizárt a várakozóhelyek kialakítása, az építési telek és telek közterületről vagy magánútról közvetlenül gépjárművel nem megközelíthető, vagy az épület közösségi közlekedési ellátottsága alapján szükségtelen a személygépjárművel való megközelítés – 100 százalékos is lehet.

(7) Az (5) bekezdés szerinti beépítési határértékek esetén legfeljebb kettőtől lehet egyedi eltérési engedélyt adni.

(8) A beépítési határértékek növelésére – zöldfelület esetében csökkentésére –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának csökkentésére vonatkozó egyedi eltérés jóváhagyásával egyidejűleg a (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhatja más beépítési határértékek tekintetében a határértékek csökkentését – zöldfelület esetében a növelését –, valamint a gépjármű és kerékpár várakozóhelyek számának növelését. A (3) bekezdés szerinti döntésre jogosult kompenzációként előírhat az (5) bekezdéstől eltérő mértékű beépítési határérték csökkentést, zöldfelület esetén növelést is.



5. Értelmező rendelkezések

5. § E rendelet alkalmazásában

[Építési jog | Fogalmak](https://epitesijog.hu/fogalmak) <https://epitesijog.hu/fogalmak>



 **ÉPÍTÉSI § JOG - PONTOSAN, EGYSZERŰEN, KÖZÉRTHETŐEN**

KÖZBESZERZÉSI TUDÁSTÁR
ajánlattevőknek,
ajánlatkérőknek


**KEZDJE ITT:
LEGFONTOSABB
KÉRDÉSEK-VÁLASZOK**


**GYAKORLATIAS
MAGYARÁZATOK
TÉMAKÖRÖK SZERINT**


**ÉPÍTÉSÜGYI
FOGALMAK
ABC SZERINT**


**JOGSZABÁLY-
VÁLTOZÁSOK
IDŐRENDENBEN**

A Adós-Aula	H Hálózati-Huzamos	O Olaszlépcső-Övezet	V Vagyon-Vízszolgáltatások
B Baleset-Bruttó alapterület	I Ideiglenes-Ivóvíz	P Padlószint-Pszichoszociális	W
C Cég-Cölöpverő	J Járműre-Jótállás	Q	X
Cs Családi-Csoportház	K Kapcsolódási-Kutatási	R Rakodógépek-Részszámla	Y
D DAT-Duna-parti	L Lakás-LWA	S Sajátos-Súlyos	Z Zajctmke-Zöldkártya
E E-közmű-Értékpapír	Ly	Sz Szabad-Szükséglakás	Zs
F Fagyhatár-Fűvágók	M Magánút-Műteremlakás	T Takarékbetét-Tűzvédelmi	
G Galéria-Glóbusz	N Nagyfeszültség-Növelt	Ty	
Gy Gyalogút-Gyógyvíz	Ny Nyílt-Nyomvonal	U Üdülő-Uzsorás	

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

120. *párkánymagasság*: az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszsvonala, valamint

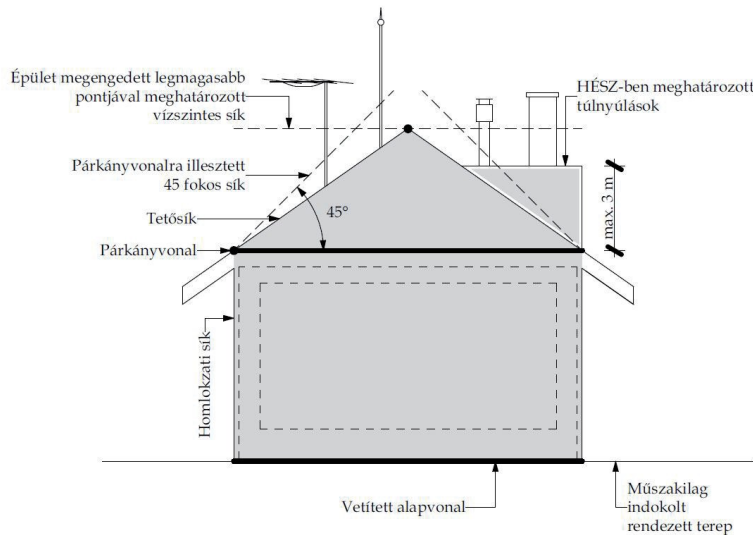
- a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszsvonala,
- b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszsvonala

között függőlegesen mért távolság;

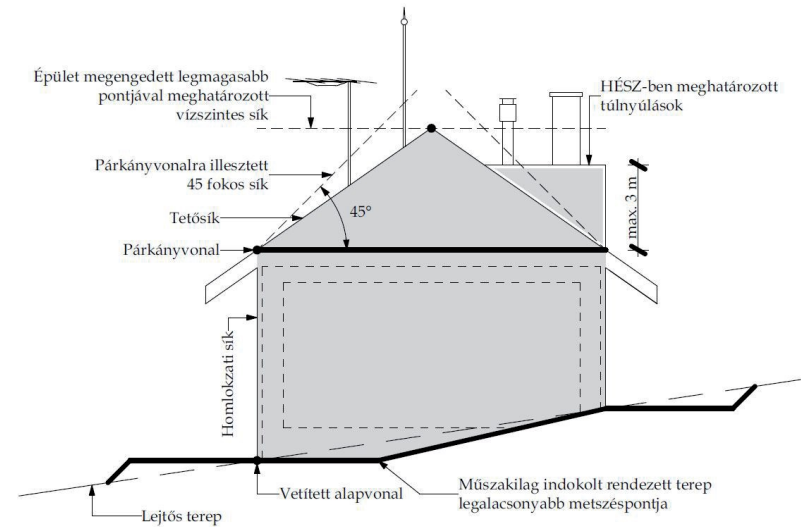
121. *párkányvonal*: a beépítési magasság megállapításánál alkalmazott, a helyi építési szabályzatban meghatározott párkánymagasság megengedett legnagyobb értékének megfelelő magasságban lévő vízszintes vonal;

127. *rendezett terep*: az építési telek és a telek terepszintjének terv szerinti vagy megvalósult végleges terepalakulata;

2. Számú melléklet, Alkalmazandó ábrák gyűjteménye, 2-3. ábra



SÍK TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA



LEJTŐS TEREPEEN, MAGASTETŐS ÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

II. Fejezet TERÜLETHASZNÁLAT A TELEPÜLÉSEN

6. Az általános területhasználat

7. A sajátos területhasználat

8. Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei

9. A beépítési magasság meghatározása és a szintterület számítása

10. A közművesítettség mértéke

11. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság alapkövetelményei

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. A területek, építmények használata, rendeltetése

14.§... (5) Lakó rendeltetésnek lakóépület földszintjén történő elhelyezését a **helyi építési szabályzat nem tilthatja meg.**

(6) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerint elhelyezhető épület **rendeltetészerű használatát biztosító melléképítmény**, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.

6.§ (3) A település közigazgatási területének beépítésre szánt területe általános használata szerint lehet

- 1. nagyvárosias lakóterület,
- 2. kisvárosias lakóterület,
- 3. kertvárosias lakóterület,
- 4. falusias lakóterület,
- 5. településközponti vegyes terület,
- 6. intézményi vegyes terület,
- 7. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- 8. általános gazdasági terület,
- 9. ipari gazdasági terület,
- 10. egyéb ipari gazdasági terület,
- 11. üdülõházas üdülõterület,
- 12. hétvégi házas üdülõterület vagy
- 13. különleges beépítésre szánt terület, a 27. § alapján.

6.§ (4) A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területe általános használata szerint lehet

- 1. közúti közlekedési terület,
- 2. egyéb közlekedési terület,
- 3. közműelhelyezési terület,
- 4. hírközlési terület,
- 5. közpark zöldterület,
- 6. közkert zöldterület,
- 7. védelmi célú erdőterület,
- 8. rekreációs célú erdőterület,
- 9. egyéb erdőterület,
- 10. kertés mezőgazdasági terület,
- 11. általános mezőgazdasági terület,
- 12. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület,
- 13. vízgazdálkodási terület,
- 14. természetközeli terület vagy
- 15. különleges beépítésre nem szánt terület, a 39. § alapján.



III. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- 14. Nagyvárosias lakóterület
- 15. Kisvárosias lakóterület
- 16. Kertvárosias lakóterület
- 17. Falusias lakóterület
- 18. Településközponti vegyes terület
- 19. Intézményi vegyes terület
- 20. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- 21. Általános gazdasági terület
- 22. Ipari gazdasági terület
- 23. Egyéb ipari gazdasági terület
- 24. Üdülőházas üdülőterület
- 25. Hétvégi házas üdülőterület
- 26. Különleges beépítésre szánt terület



Érdekességek:

- A főrendeltetésen elhelyezhető rendeltetések korlátozása, illetve csak épületben való elhelyezhetősége.
- Kereskedelmi funkciójú épületek korlátozása.
- Lakásegység területarányosítása.
- Szolgáltatói lakás.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

IV. Fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- [27. A közúti közlekedési terület](#)
- [28. Az egyéb közlekedési terület](#)
- [29. A közműelhelyezési terület](#)
- [30. A hírközlési terület](#)
- [31. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület](#)
- [32. A védelmi célú erdőterület, a rekreációs erdőterület és az egyéb erdőterület](#)
- [33. A kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület](#)
- [34. A mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont](#)
- [35. A tanya](#)
- [36. Vízgazdálkodási terület](#)
- [37. Természetközeli terület](#)
- [38. Különleges beépítésre nem szánt terület](#)



Érdekességek:

- Magánutak létesítését központilag szabályozza, ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik...
- Keretes mezőgazdasági területen lakóház, ha HÉSZ nem tiltja, csak 1 Ha felett, s csak 150bm², általános mezőgazdasági területen 2 Ha felett.
- Birtoktest, tanya.

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

39. Építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai

- 40. § (1)** Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, létesíteni, hogy azok együttesen is megfeleljenek a területrendezési, a településrendezési, a településképi, a környezet-, a táj- és természet- és az örökségvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az energetikai és az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai és éghajlati adottságoknak, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, valamint azokat ne befolyásolják károsan.
- (2) Meglévő építmény, építményrész átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának, **rendeltetésének megváltoztatása** esetén a 14. § (1)–(3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.
- (3) **Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben** – ha jogszabály másként nem rendelkezik – **elhelyezhetők**:
- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) a köztárgyak,
 - c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - d) a nyilvános illemhelyek,
 - e) hulladék gyűjtőedények,
 - f) **a szélerőmű, szélerőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.**
- (4) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető – e rendelet járművek elhelyezésére vonatkozó szabályainak egyidejű alkalmazásával – a főépülettel együtt vagy annak felépítését követően a gépjárműtároló, ide nem értve a parkolóházat.
- (5) **Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben**
- a) **jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat, és**
 - b) **erőművi és hálózati végleges engedéllyel rendelkező megújuló energiaforrás műtárgya elhelyezhető.**
- (6) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára, a telek zöldfelületének legkisebb mértékére és a szintterületi mutatóra e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.
- (7) E fejezet alkalmazásában – ha e rendelet másként nem rendelkezik – telek alatt az építési telket is érteni kell.



V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

...

[40. Barnamezős területek hasznosításának sajátos szabályai](#)

[41. Szélerőművek elhelyezésének sajátos szabályai](#)

[42. Napelemek és napkollektorok elhelyezésének sajátos szabályai](#)



43. § (1) Az épület tetőfelületén a napelemet és napkollektort szabályos geometriájú rendben kell elhelyezni olyan módon, hogy azok a tetőfelületről nem lóghatnak ki.

(2) **Épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan – ide nem értve a (3) bekezdés szerinti eseteket – helyezhető el napelem.**

(3) **Erkélyen napelem nem helyezhető el** sem önálló tartószerkezeten, sem az erkély szerkezetébe beépített módon.

(4) Közterületen napelemes térburkolat csak csúszásmentes felülettel alakítható ki.

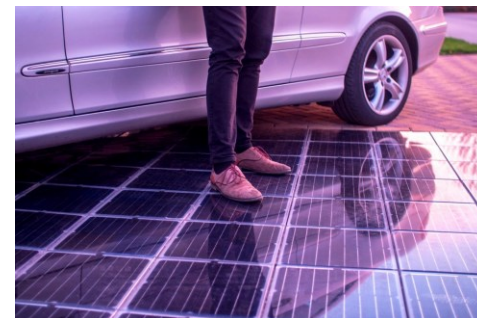
(5) Műemléken napelem és napkollektor nem helyezhető el, műemlék telkén és műemléki területen lévő épületen napelem és napkollektor kizárólag az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhető el.

(6) **A gépjármű várakozóhelyek árnyékolását biztosító napelemek** elhelyezése során az e rendelet 60. § (3) és (4) bekezdésében foglalt előírások az irányadók.

(7) Vegyes építési övezetekben és gazdasági építési övezetekben napelemek elhelyezése

a) tetőfelületeken zöldtető kialakításával biztosított vegyes rendszerben is történhet és

b) talajszinten csak akkor lehetséges, ha igazoltan nincs erre alkalmas tetőfelület.



WWW.NYIREGYHAZA.HU

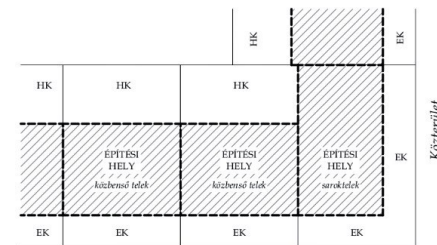


NYÍREGYHÁZA

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

43. A telek beépítésének feltételei

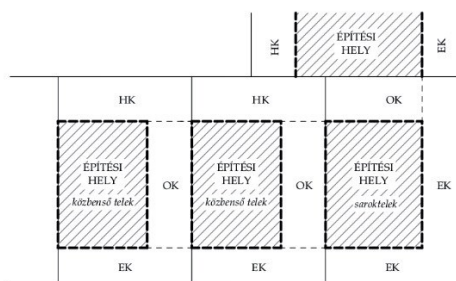
44. Az építési telek, telek beépítési módjának meghatározása



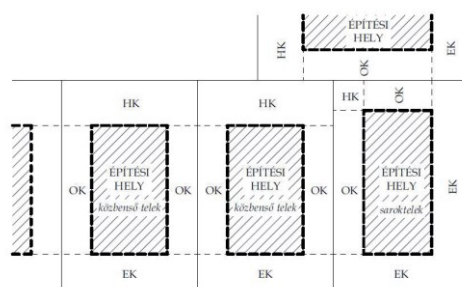
Közterület
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

45. § ...

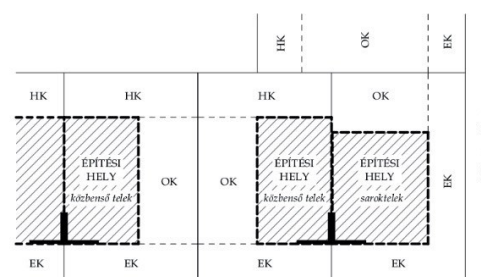
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek egyik, egyben építési határvonalát képező oldalhatárától legfeljebb 2,00 méterre lehet az épületet elhelyezni, ha erről a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik.
- (3) Ikres beépítési mód esetén, a közös oldalhatáron álló tűzfaloknak legalább az egyik épület esetében a másik épülettel legalább 50 százalékban átfedésben kell lenni, kivéve, ha a meglévő szomszédos beépítés ezt nem teszi lehetővé.
- (4) Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek az épülethézagoknak a mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.
- (5) Ha a megengedett legnagyobb párkánymagasság zárt sorú beépítés esetén a 16 métert eléri, épületköz alakítható ki, amely az épületek zárt sorát megszakítja. Az épületköz szélessége az építési övezet párkánymagasságának legalább 2/3-a, de minimum 16 méter. Ha az épületköz két szomszédos telekre esik, akkor annak egy telekre eső mérete legalább 6,00 méter.



Közterület
OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD



Közterület
SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD



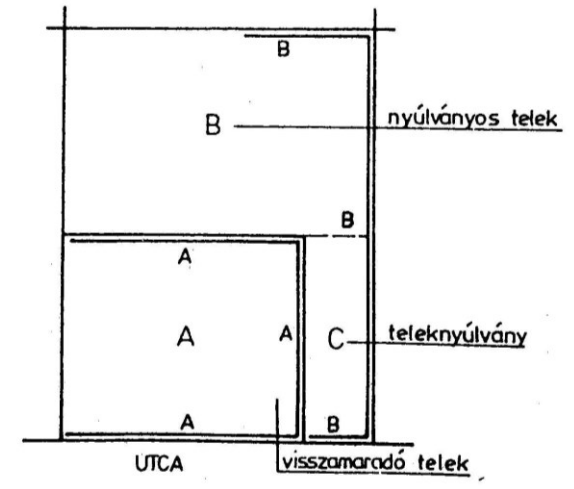
Közterület
IKRES BEÉPÍTÉSI MÓD

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

...

45. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

46. A nyúlványos telekre és a visszamaradó telekre vonatkozó különös szabályok



WWW.NYIREGYHAZA.HU

Érdekességek:

- Oldalhatáron állónál klíma elhelyezés.
- Oldalhatáros beépítésmód esetén maximum 2,0m.
- ,Belógó' épületrészek..

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

47. A telek zöldfelülete

48. Zöldfelületek kialakítása közterületen



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

49. Épületek közötti legkisebb távolság

50. Védőterületek

51. Építmény elhelyezése közterületen



WWW.NYIREGYHAZA.HU

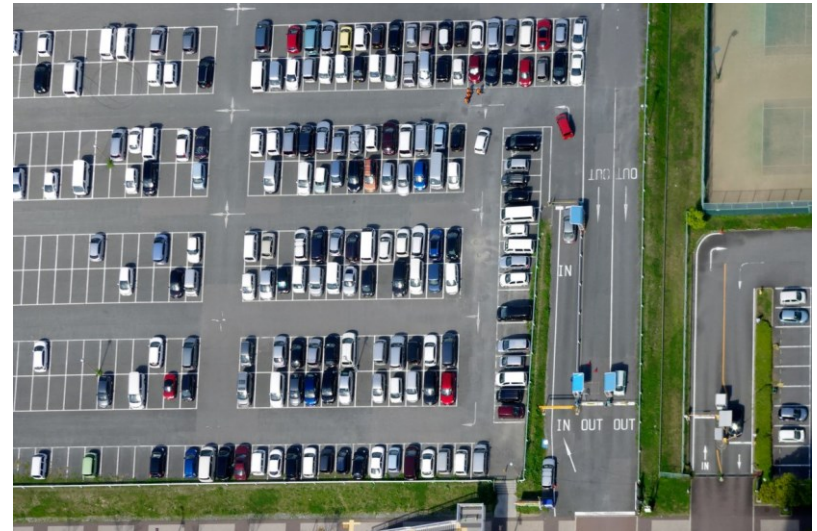


NYÍREGYHÁZA

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

52. Építmények és tájépítészeti alkotások megközelítése

53. Járművek elhelyezése



Érdeességek:

- Nem feltételen szigorúbb az OTÉK-nél .

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE A TELKEN

...

54. Kerítés és sövény létesítése

55. Terepkialakítás

56. Az építmények közműellátása, megújuló energiaforrások igénybevétele



Érdekességek:

- Telektulajdonos köteles a telek előtt közterületi részt is fenntartania.
- Terepváltoztatás kategorikusan nem tiltja, de szabályozza.
- Sugárzási érték szabályozása.

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

VI. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

57. Általános előírások

58. Állékonyság, mechanikai szilárdság

59. Tűzbiztonság

60. Higiénia, egészség- és környezetvédelem

61. Biztonságos használat és akadálymentesség

62. Zaj és rezgés elleni védelem

63. Energiatakarékosság és hővédelem

64. Vagyonvédelem

65. Természeti erőforrások fenntartható használata

66. Építmények egyes hatások elleni védelme



Érdekességek:

- Energiatakarékosság és hővédelem.
- Fenntarthatóság előtérbe helyezése.
- A többi szabályozás hasonló az OTÉK-hoz.

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

VII. Fejezet ÉPÍTMÉNSZERKEZETEK

67. Tartószerkezetek, alapok, lábazatok, tetők, padlók

68. Bejáratok, nyílások, nyílászárók, üvegfalak

69. Szintkülönbség-áthidalók

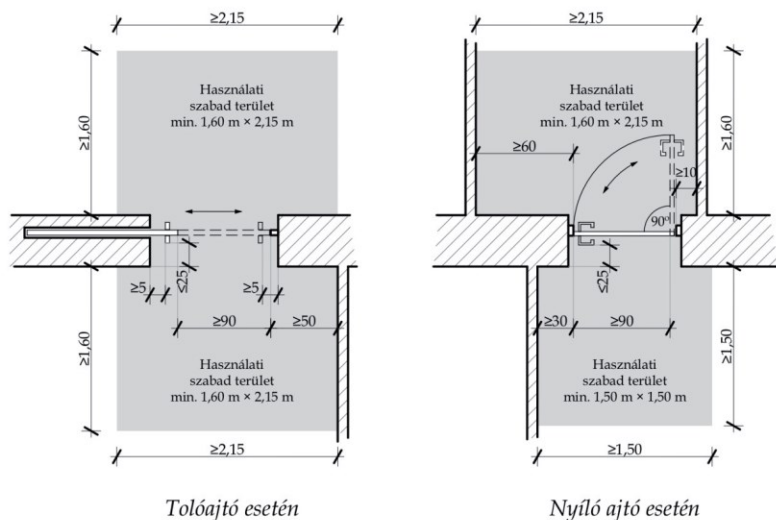
70. Korlát, mellvédfal

71. Égéstermék-elvezetők

72. Az építmények szellőzése: szellőzők, légakna, légudvar, gravitációs szellőzőkürtő, gravitációs szellőzőcsatorna

73. Beépített vezetékhalozatok

74. Beépített berendezések



AKADÁLYMENTES AJTÓBEÉPÍTÉS ÉS
HASZNÁLATI SZABAD TERÜLET
MINIMÁLIS MÉRETE

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

VIII. Fejezet HELYISÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

75. Helyiségek méretei, kialakítása

76. A helyiségek megvilágítása

77. A helyiségek szellőzése

78. Belső hőmérséklet

75. Helyiségek méretei, kialakítása

111. § (1) A helyiségek, terek méreteit, kapcsolatait, határoló építményszerkezeteit, beépített vezetékrendszereit, berendezéseit a rendeltetésüknek megfelelően kell tervezni és megvalósítani.

(2) A helyiség legkisebb alaprajzi méretét úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy

a) a nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség **szabad szélessége 0,90 méternél, szabad mélysége 1,10 méternél kevesebb nem lehet,**

b) a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség szabad mérete 2,20 méternél kisebb nem lehet.

(3) A helyiség belmagasságát a rendeltetésének és a lehetséges legnagyobb befogadóképességének megfelelően kell meghatározni, de a helyiség átlagos belmagassága legalább

a) 3,0 méter

aa) a nevelési, oktatási rendeltetésű épület tantermében, foglalkoztató-termében,

ab) a 200 m² hasznos alapterületet meghaladó nagyságú huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,

ac) az egészségügyi rendeltetésű épületek fekvőbeteg elhelyezést szolgáló helyiségeiben,

b) 2,80 méter az irodai munkahelyen,

c) 2,70 méter az a) és b) pontba nem tartozó, huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben a d) és e) pontban említett kivétellel,

d) 2,40 méter

da) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,

db) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben,

e) 2,20 méter a meglévő épület tetőtér-beépítése esetén

ea) a lakás, üdülőegység nem nappali tartózkodásra szolgáló szobájában,

eb) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségben.



75. Helyiségek méretei, kialakítása

111. § ...

(4) A szabad belmagasság a tetőtéri helyiségek kivételével

a) a nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben legalább 2,20 méter,

b) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségekben 2,50 méter.

(5) A hat vagy annál kevesebb lakást tartalmazó lakóépület esetében a (3) és a (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.

(6) A szabad keresztmetszet legkisebb mérete

a) a búvóterekben legalább 0,80 méter,

b) a búvónyílásokban legalább 0,55 méter

legyen.

(7) A helyiség légtérfogata a tervezett befogadóképességének megfelelően legalább

a) 15 m³/fő a szobákban, kórtermekben és az irodai munkahelyeken,

b) 2,0 m³/fő mesterséges légcserre esetén a tolmács-, riporterfülkékben.

(8) Szakági jogszabály a bölcsőde, mini bölcsőde, családi bölcsőde és munkahelyi bölcsőde helyiségeinek méretei és kialakítása vonatkozásában a (3) és a (7) bekezdésben foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.

(9) 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 a megvilágítás biztosított.

(10) Tömegtartózkodás céljára szolgáló helyiség akkor lehet belső fekvésű, ha a mesterséges megvilágítás és a szellőzés a használat során folyamatosan biztosítható, valamint a helyiségben tartalékvilágítás létesült.

(11) A be nem épített tetőtér, tetőtérrész megközelítését biztosítani kell.

(12) A helyiség egyenlő eséllyel hozzáférhető, ha

a) 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 mindenki által történő használatra és mozgásra,

c) vészhelyzetben mindenki számára biztonsággal elhagyható.



IX. Fejezet EGYES HELYISÉGEK, TEREK

79. Lépcsőház, közlekedési célú terek és helyiségek

80. Közösségi terek

81. Tisztálkodó helyiség és illemhely

82. Gépészeti helyiség

83. Gépjárműtároló

79. Lépcsőház, közlekedési célú terek és helyiségek

120. § (1) Az építmény lépcsőit a csapadék hatásaitól védett lépcsőházban kell elhelyezni a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Szabadlépcső

- a) pincszint, alagsor, földszint vagy padlás megközelítése,
- b) üzemi használat,
- c) kizárólag kiürítésre szolgáló lépcső,
- d) építmények megközelítését szolgáló tereplépcső és előlépcső

céljára létesíthető.

(3) Az építmény közlekedési célú tereinek és helyiségeinek (a továbbiakban együtt: közlekedők) a rendeltetésnek megfelelően egyaránt lehetővé kell tenniük a zavartalan, biztonságos közlekedést a használó személyek, a járművek, a gépek és a teherszállítás számára.

(4) A legalább tíz lakást tartalmazó lakóépület közös használatú, 30 méternél hosszabb közlekedőiben szintenként legalább egy és legalább 5 m² alapterületű, 4 fő tartózkodását biztosító természetes megvilágítású és szellőzésű teresedést kell kialakítani, amelynek szélessége minimum 2,00 méter.

(5) Az építmény főbejáratának és valamennyi önálló rendeltetési egysége bejáratának, továbbá az ezek közötti közlekedőknek alkalmasnak kell lennie egy hordályon fekvő beteg biztonságos szállítására.

(6) A többlakásos lakóépület főbejárata és felvonója között biztosítani kell az akadálymentes közlekedés feltételeit.

(7) A legalább tíz lakást kiszolgáló lépcsőház főbejárati előtere legalább 15 m² alapterületű legyen.



80. Közösségi terek

121. § (1) A legalább tizenöt lakást tartalmazó lakóépületben olyan közösségi teret kell kialakítani, amelynek mérete, elrendezése és kialakítása lehetővé teszi a huzamos emberi tartózkodást, és teret biztosít közösségi eseményeknek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti közösségi teret tizenöt lakás esetén legalább egy 20 m² hasznos alapterületű helyiséggel kell biztosítani, amelynek alapterülete 5 lakásonként további 2 m²-rel növekszik, de legfeljebb 80 m² nagyságú.

(3) A több lépcsőházzal rendelkező lakóépületben a szükséges nagyságú közösségi tér lépcsőházanként, több helyiségre bontva vagy külön épületben is kialakítható.

(4) A közösségi helyiséget a lakóépület közös használatú közlekedési célú teréből kell nyitni, továbbá kézmosóval rendelkező akadálymentes illemhelyet kell hozzá kialakítani, amelynek alapterülete nem számít bele a (2) bekezdés szerinti alapterületbe. A közösségi helyiség természetes megvilágítását, szellőzését és fűtését biztosítani kell.

(5) A közösségi tér helyiségeit és azok megközelítését akadálymentesen és egyenlő eséllyel hozzáférhetően kell kialakítani.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

83. Gépjárműtároló

124. § (1) A gépjárműtároló helyiség csak önálló szellőzésű előtér vagy közlekedő közbeiktatásával kapcsolódhat az építmény huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségéhez.

(2) A gépjárműtárolónak szilárd padozatúnak, közvetlen természetes szellőzésűnek, gépi szellőzés esetén a levegőnél nehezebb égéstermék tető fölé elvezetését biztosító megoldásúnak kell lennie.

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

(4) A gépjárműtárolót, annak bejáratát, szabad belmagasságát úgy kell kialakítani, hogy tegye lehetővé az elhelyezendő gépjármű biztonságos be- és kiállítását.

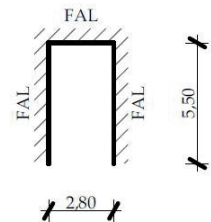
(5) Egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,80/5,50 méter nagyságú lehet. Több személygépkocsi elhelyezésére szolgáló tároló tervezésénél és kialakításánál a 2. melléklet 11–13. ábrája szerinti megengedett méreteket és lejtéseket kell alkalmazni.



parkolási szög	Közlekedő folyosó szélessége (m)		
	2,40m	2,45m	2,50m
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
------	------	------



ÁLLÁSHELYEK ÉS KÖZLEKEDŐ FOLYOSÓIK

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA

85. Lakás

126. § ...

(6) A 30 m²-t meghaladó, de legfeljebb 80 m² hasznos alapterületű lakásban egy legalább 2 m² hasznos alapterületű tároló helyiséget kell létesíteni, amely a lakáson kívül is elhelyezhető, ha a lakás bejáratától közös használatú közlekedőn 10 méteren belül elérhető a tároló helyiség.

(7) A 80 m²-t meghaladó hasznos alapterületű lakásban egy legalább 5 m² hasznos alapterületű háztartási helyiséget kell kialakítani.

(8) A legfeljebb 30 m² hasznos alapterületű lakás lakószobájának legalább 16 m² hasznos alapterületűnek kell lennie. Amennyiben a lakószoba főzés céljára is szolgál, a szoba hasznos alapterülete legalább 20 m².

(9) A (8) bekezdés szerinti lakásban olyan előteret vagy előszobát kell kialakítani, amelyben egy legalább 1,20 × 0,60 méter alaprajzi méretű, 2,40 méter magas szekrény elhelyezhető. A lakószobával közös légtérben lévő előtér nem csökkentheti a lakószoba minimális alapterületét.

(10) Az ötven vagy több lakást tartalmazó lakóépületben minden megkezdett ötven lakásból legalább egy lakást adaptálható lakásként kell kialakítani.

1. *adaptálható lakás*: egyenlő eséllyel hozzáférhető épületben lévő, épületszerkezetek változtatása nélkül akadálymentessé alakítható lakás, amelynek alaprajzi elrendezése, valamint a gépészeti és villamos vezetékek elhelyezése lehetővé teszi a szaniterek és szerelvények cseréjével történő akadálymentes kialakítást;



XI. Fejezet MEGLÉVŐ ÉPÍTMÉNYEK

131. § (1) A meglévő építményekre a 71–130. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) 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) Meglévő építmény utólagosan tervezett, egy tetőtéri szinttel történő bővítése során a 110. § szerinti személyfelvonó-létesítési előírást nem kell alkalmazni.

(4) Meglévő, nem közhasználatú építmény egy építményszinttel történő bővítése – emelet ráépítése, tetőtér beépítése – során a már meglévő személyfelvonó **továbbvezetése**, meghosszabbítása **mellőzhető**, ha az nem biztonsági felvonó.

(5) A (4) bekezdés előírása nem alkalmazható akadálymentesség és egyenlő esélyű használat biztosításának követelménye esetén.

(6) A rendeltetésmódosításnak feltétele, hogy

a) az feleljen meg a helyi építési szabályzat előírásainak, és az új rendeltetés szerinti használat hatása a környezetet a megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje, valamint

b) az építmény és részei a módosuló használat alapján feleljenek meg az állékonyság követelményeinek és a biztonságos használhatóság feltételeinek, és

c) a tervezett használatra és annak hatásaira az építmény, építményrész alkalmas vagy alkalmassá tehető legyen.



131. § ...

(7) 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.

(8) Az (1)–(7) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni – a korábban megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek vonatkozásában, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében – a XIX. század második és a XX. század első felében megvalósult épület esetében, ha

a) annak építéskori állapotát hitelesen igazolják,

b) a helyi (kerületi) építési szabályzat tartalmazza, vagy

c) szerepel az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló kormányrendelet alapján az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomok és egyéb jelentős épületelemek, épületdíszek nyilvántartásában.

(9) Meglévő építmény új aknájában olyan műszaki megoldású felvonót kell tervezni és megvalósítani, ahol a felvonó véghelyzeteiben legalább $0,5 \times 0,6 \times 0,8$ méter méretű, téglatestnek megfelelő szabad vagy menekülő tér biztosítható a fülke felett, és legalább $0,5 \times 0,6 \times 1,0$ méter méretű téglatestnek megfelelő szabad tér a fülke alatt.

(10) Meglévő építmény rendeltetésmódosítása esetén a 120. § (4)–(7) bekezdését és a 121. §-t nem kell alkalmazni.

(11) Meglévő építmény rendeltetésmódosítása esetén – ha a 111. § (3) és (4) bekezdésében előírtak nem teljesülnek – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(a továbbiakban: OTÉK\) 2024. december 31-én hatályos 85. § \(3\) bekezdésének előírásait kell figyelembe venni.](#)

(12) Meglévő építmények esetén az építési tevékenység jellegének megfelelően e rendeletnek azt a rendelkezését kell alkalmazni, amelyben foglaltakra az építési tevékenység irányul.

132. § Meglévő épület akadálymentes elérését szolgáló felvonó, lejtő és lejtőpihenő

a) az előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül is elhelyezhető,

b) nem számít be a telepítési távolság meghatározásánál, valamint

c) nem számít be az övezetre előírt legnagyobb beépítettségbe.

133. § Építmény vagy annak egy része csak úgy bontható el, 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 érdeket, továbbá táj- és természetvédelmi érdeket ne sértsen.



136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor

a) az [OTÉK](#) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az [OTÉK](#) 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

b) az [OTÉK](#) 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az [OTÉK](#) 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

c) az [OTÉK](#) 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet](#), illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településterffel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél – ide nem értve a d) pontban foglalt esetet –, a településtervet az [OTÉK](#) 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

d) e rendelet hatálybalépését követően készülő településterffel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet e rendelettel együttesen

kell alkalmazni.



136. §...

(2) Azon építmények és területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában

- a) e rendelet hatálybalépését követően indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,
- b) építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység kivitelezési dokumentáció alapján végezhető, és a kivitelezési dokumentáció átadása e rendelet hatálybalépését követően történik meg,
- c) a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg, vagy
- d) az a)–c) pont hatálya alá nem tartozó esetekben a területhasználatot e rendelet hatálybalépését követően kezdik meg,

a 3. § (3) és (4) bekezdését, a 4. §-t, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 13. §-t, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40–43. §-t, a 49–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

(3) A 4. § szerinti egyedi eltérési kérelem jóváhagyása esetén az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakat az egyedi eltérési jogosultsággal együttesen kell alkalmazni.

(4) Az e rendelet hatálybalépése előtt benyújtott kérelemre kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit alkalmazni kell.



137. § (1) Tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, ennek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor a településrendezési eszköznek, településtervnek a 36. § (3)–(7) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását figyelmen kívül kell hagyni.

(2) E rendelkezés hatálybalépése napján a 20 000 lakosnál kisebb lakónépességű településeken, a 300–1500 m² közötti nettó árusítóterű üzletek meglévő várakozóhelyeinél a 60. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a legalább kettő elektromosgépjármű-töltőpontot 2026. január 1-jéig kell kialakítani.

(3) E rendelkezés hatálybalépése napján meglévő építmények esetén a 60. § (7) bekezdésében foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy minden megkezdett 100 várakozóhelyből legalább négyet 2026. január 1-jéig kell elektromosgépjármű-töltőponttal ellátni.

138. § Hatályát veszti az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet.



WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA



Jogszabályváltozások



Kérdések, válaszok



Köszönöm a megtisztelő figyelmet!



Éva Péter

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

Főépítési Osztály

WWW.NYIREGYHAZA.HU



NYÍREGYHÁZA