**TÁJÉKOZTATÓ** **A telek beépítésének feltételeiRŐL**

Aktualizálva: 2023. április 12-én.

Számos előfeltétele, költsége van annak, hogy egy telken építési tevékenység legyen végezhető.

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 az OTÉK[[1]](#footnote-1), a HÉSZ[[2]](#footnote-2) valamint a TKR[[3]](#footnote-3) rendelkezései szerint szabad.[[4]](#footnote-4)

**Beépítésre szánt területen** épület csak építési telken helyezhető el.

**Beépítésre nem szánt területen** új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja, a közérdeket nem sérti (nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékeit, nem veszélyezteti a talaj- és a vízgazdálkodást, nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását, a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható), továbbá az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe.

**Telek:** egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

**Építési telek:** az a telek, amely beépítésre szánt területen fekszik; az építési szabályoknak megfelelően kialakított [rendezett telek]; a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről, vagy önálló helyrajzi számú magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

Épület csak olyan **telken** vagy **építési telken** helyezhető el, ahol:

* a **megközelíthetőség** gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított;
* a **gépjárművek elhelyezése** biztosított;
* a rendeltetésszerű használathoz szükséges **villamos energia** biztosított;
* a rendeltetésszerű használathoz szükséges **ivóvíz** biztosított[[5]](#footnote-5);
* a keletkező **szennyvíz** elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított[[6]](#footnote-6);
* akeletkező **csapadékvíz** elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított[[7]](#footnote-7);
* a használat során keletkező **hulladék elszállítás**ának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának a lehetősége biztosított;
* **oltóvíznyerési lehetőség** biztosított (különös tekintettel a 180 m B. f. magasságot meghaladó területeken).

A közművekre vonatkozó előírások a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az előírt teljes közművesítettség esetében is.

Esztergom, 2023. április 12.

**Dr. Gál Gabriella**

jegyző

1. OTÉK: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet [↑](#footnote-ref-1)
2. HÉSZ: Esztergom Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (XI. 26.) önkormányzati rendelet [↑](#footnote-ref-2)
3. TKR: A településkép védelméről szóló 22/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet [↑](#footnote-ref-3)
4. Az OTÉK-ot 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, akkor az ivóvízellátás szempontjából figyelembe vehető az is, ha a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van (különös tekintettel a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 16/A. §-ban foglaltakra) vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül az ivóvíz ellátás egyéb módon biztosított. [↑](#footnote-ref-5)
6. Olyan esetben, ha nincs közműves szennyvízelvezetés, hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására. [↑](#footnote-ref-6)
7. A telek csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. [↑](#footnote-ref-7)