

## **5. melléklet**

# **Fogalommagyarázat<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Módosította a 26/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos 2013. július 28-tól.

- **<sup>2</sup>Allattartó építmény:** haszonállatok tartására alkalmas udvar, kifutó, istálló, ketrec, ól, kennel, méhlikás.
- **<sup>3</sup>Átépités:** meglévő építményen végzett olyan építési munka, mely nem jár a beépített térfogat növelésével.
- **Átfeszítés:<sup>4</sup>**
- **Autótárolás:<sup>5</sup>**
- **Beépítettség számítása:**

A telek legnagyobb beépítettsége a telek beépített területének a teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított mértéke.

A területen a beépítettség mértékét az alábbiak szerint kell értelmezni:  
a beépítési %-ot a bruttó beépített terület értékének és a telek területének hányadosát 100-zal megszorozva kell meghatározni.

A bruttó beépített terület értéke a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintesen mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

  - a legfeljebb 3,5 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmények és a melléképítmények,
  - a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,5 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.

A területen a beépítettség értékének számítása során - más rendelkezés hiányában, a KVSZ egyéb előírásainak megtartásával - a közcélra átengedett és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közhasználatra szánt vagy korlátozott közhasználatra szánt passzázs, átjáró területének felét figyelmen kívül kell hagyni, de a beépítettség csökkentésének mértéke nem haladhatja meg a 25%-ot.
- **Bővítés:** meglévő építmény beépített térfogatának vízszintes és/vagy függőleges irányú növelése érdekében végzett építési munka (toldalékpítés, tetőtér-beépítés, emeletráépítés)
- **Cégér:** a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logo, piktogram stb.) tartalmazó, az építmény homlokzatán, vagy önállóan elhelyezett berendezés (szerkezet)
- **Cégfelirat, cégtábla:<sup>6</sup>**
- **Célzott terület-felhasználási mód:<sup>7</sup>**
- **Családi ház:<sup>8</sup>**

<sup>2</sup> Kiegészítette a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 26. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>3</sup> Kiegészítette a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 26. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

- **Csoportház (a sorház, láncház, átriumház gyűjtő meghatározása):** építési telkenként egy önálló rendeltetési egységet (pl. lakást, vagy üdülőegységet) magában foglaló egymástól független épületszerkezettel és vezetékekkel megvalósított önálló épületek zárt sorú beépítéssel, csoportosan elhelyezett együttese.
- **Előírt telekméret:** új telek kialakításánál meghatározott legkisebb vagy legnagyobb terület.
- **Előkert:**<sup>9</sup>
- **Emeletráépítés:**<sup>10</sup>
- **Építési hely (telek beépíthető része):**<sup>11</sup>
  - **Építménymagasság („H”):** az építmény valamennyi homlokzatának függőleges vetületi-felülete összegének (F) valamennyi - vízszintesen mért, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő - homlokzathossz összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.  
A magasság megállapítása során:
    - a) az egyes homlokzatfelületeket az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszévonalára vagy érintővonalára és a falszakasz terepcsatlakozása közötti magassággal kell megállapítani,
    - b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszévonalra vagy érintővonalra az épület irányában legfeljebb 6,0 m magasságig emelkedő 45 fok alatt sík fölé emelkednek, legfeljebb az épület főtömegének egymással nem szomszédos, az épület rövidebbik homlokzati szakaszához tartozó két oromfal kivételével,
    - c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
    - d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.
  - **Épület:**<sup>13</sup>
  - **Fásított köztér:**<sup>14</sup>
  - **Félikerkház:**<sup>15</sup>
  - **Gerincmagasság:**
    - a magastető épületet tetősíkjainak legmagasabb - általában - vízszintes metszévonalának és meghatározott magassági alappont - ennek hiányában az épület meghatározott közterület

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>12</sup> Módosította a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 26. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsík terepcsatlakozási pontja - között függőlegesen mért távolság.

-Lapostetős épület esetén a gerincmagasságot az épület legnagyobb magasságaként kell értelmezni, melyen túl csak kémény és felépítménynek nem minősülő szerkezet, illetve berendezés nyúlhat.

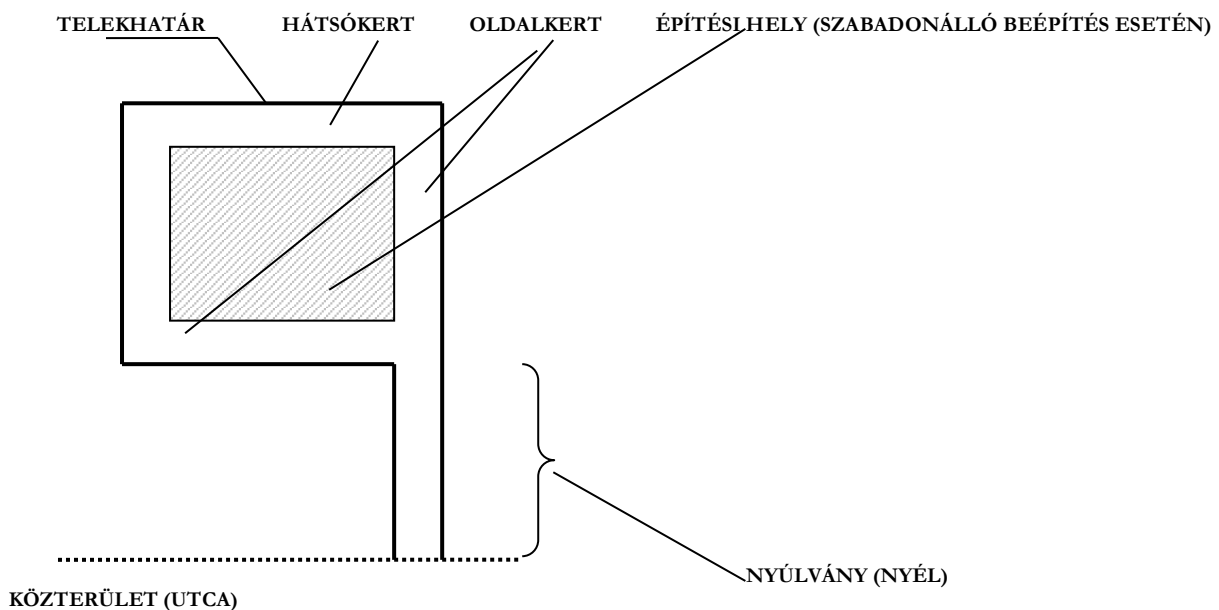
- Saroktelek esetében - általában - a gerincmagasságot a legalacsonyabb magasságot megengedő mértékként kell értelmezni, a városképi illeszkedés szabályaival együttesen alkalmazva.

- **<sup>16</sup>Haszonállat:** saját felhasználásra vagy jövedelem-, illetve vagyonszerzési célból tartott állatok gyűjtőfogalma. Ezek körébe tartoznak
  - a) a nagytestű haszonállatok, azaz a háziasított szarvasmarha-, sertés-, juh- és kecskefélék, háziasított páratlan ujjú patás állatok, és
  - b) a kistestű haszonállatok, azaz a baromfi, a nyúl, a méh.
- **Hirdetés:** hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.
- **Hirdetmény:** falragasz, felirat, plakát, szórólap, értesítés, ábrázolás, tájékoztató, valamint választási hirdetmény és kampányanyag, akár nyomdai úton vagy házilag, ill felfestéssel készül (XV. Ker. Önkorm. Rendelet)
- **Hirdető berendezés:** hirdetőoszlop, hirdetőtábla, megállító tábla, reklámtábla, hirdetmény (XV. Ker. Önkorm. Rendelet)
- **Hirdetőoszlop:** plakátok, hirdetések céljára szolgáló építmény (XV. Ker. Önkorm. Rendelet)
- **Hirdetőtábla:** hirdetések, közlemények kifüggesztésére használt tábla (XV. Ker. Önkorm. Rendelet)
- **<sup>17</sup>Homlokzatmagasság: (H):** az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
  - a) a kémények, szellőzőkürtök, tetőszerelvények magasságát,
  - b) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,0 m magasságú
    - tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.
    - a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát,
    - a zártos beépítésben lévő lapostetős épület legfeljebb egy szintes tetőemeletének (emeletráépítésének) a magasságát, ha az nem lépi túl az elvi magastető tömegét, vagyis a lapostetőre a homlokzatsíkon fektetett 45 fokos lejtésű síkot (síkokat), továbbá
  - c) a magastető és oromfalainak 6,0 m-t meg nem haladó magasságú részét
  - d) a gömb, félgömb, donga vagy sátor tető alakú építmények („tetőépítmény”) homlokzatmagasságát, ha az a
    - 12,0 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,
    - 12,0 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,0 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

<sup>16</sup> Kiegészítette a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 26. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>17</sup> Módosította a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

- **<sup>18</sup>Kötelező építési vonal:** az építési hely kötelező határa.  
Az épület (építmény) érintett homlokzatszakaszának legalább 80%-a a kötelező építési vonalon kell álljon. A homlokzatsík ettől eltérő része (20%-a) legfeljebb 3,0 méterrel térhet el az építési vonaltól, az építési hely felé.
- **Közmű alagút:**<sup>19</sup>
- **Lakóhelyiség:**<sup>20</sup>
- **Lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.
- **<sup>21</sup>Mobil építmény:** konténer, konténerház, mobilház, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény gyűjtőfogalma.
- **Nyúlványos (nyeles) telek és beépítési lehetősége:** olyan telek (önállóan telekkönyvezett földrészlet), amely egy nyéllel - nyúlvánnyal - csatlakozik a közterülethez.



- **<sup>22</sup>Óriásplakát, -poszter:** a 4-12m<sup>2</sup> méretű hirdető-berendezés, reklám.
- **<sup>23</sup>Önálló antenntartó torony:** kizárólag a elektromágneses hullámok adására, átjátszására, vételére szolgáló építmény, vagy építményegyüttes.

<sup>18</sup> Módosította a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte az 54/2011.(XII.15.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés k) pontja 2011. december 16-tól.

<sup>21</sup> Módosította a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 26. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>22</sup> Módosította a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 26. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

<sup>23</sup> Módosította a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 27. §-sa. Hatályos 2015. október 27-től.

- **Pavilon<sup>24</sup>**: a szabályzat alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára közterületen és KV-TE/XV övezetben létesített építmény. Az alapterület számításánál az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható.”
- **Porta épület**: földszintes, 12 m<sup>2</sup> bruttó alapterületet meg nem haladó (az 1,50 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető figyelmen kívül hagyható), legfeljebb 3,50 m építménymagasságú épület, melynek tartalmaznia kell minimum 6 m<sup>2</sup> alapterületű állandó tartózkodási helyet, valamint ehhez kapcsolódó előteret és vizesblokkot.
- **Reklám**: reklámberendezés valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő szerkezet.
- **Saját használatú lakókert<sup>25</sup>**: a lakótelepek úszótelkes lakóépületeit körülvevő közterületeinek zöldfelületként kialakított része, amelyek a közterület tulajdonosának hozzájárulásával a társasházak tulajdonközössége részére saját használatba adható. E célra szolgáló területeket KSZT jelöli ki. A saját használatú lakókertek területén városi kertek is kialakíthatók.
- **Szabadon álló beépítés**: ahol az építési helyet a telek be nem épített része veszi körül. (BVKSZ). A R. alkalmazásában szabadonálló beépítésnek számít az utcafronti szabadonálló (előkert nélküli) és a kétoldali utcafrontos (előkert nélküli sarokház), oldalkertekkel rendelkező beépítési mód is.
- **Szintterületi mutató számítása**: a területen a szintterületi mutató értékét - a KVSZ előírásainak keretei között - az alábbiak szerint kell kiszámítani:
  1. a szintterületi mutatót a bruttó szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni,
  2. az épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:
    - az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
    - az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
    - a személygépjármű-tároló területét az OTÉK illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,
    - az OTÉK szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét,
    - a bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a szintterületi mutató nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.
  3. Az önálló parkolóház szintterületét, illetve szintterületi mutatóját az illeszkedési szabályok alapján kell meghatározni, de annak értéke nem haladhatja meg az FSZKT-ben a

<sup>24</sup> Módosította a 7/2013.(II.28.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2013. március 1. napjától.

<sup>25</sup> Beépítette a 26/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos 2013. július 28-tól.

keretövezetre előírt legnagyobb értéket. Ettől az előírástól kizárólag a terepszint alatti gépkocsitároló létesítése esetén szabad eltérni az övezeti előírásokban megengedett módon.

- **Teljes közművesítettség:**<sup>26</sup>
- **Városi kert**<sup>27</sup>: a lakótelepek közterületein a saját használatú lakókert létesítésére kijelölt területen létrehozható olyan kertrész, amely fűszernövény kertként és veteményes kertként is kialakítható.

---

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a 35/2015.(X.12.) önkormányzati rendelet 28. §-sa 2015. október 27-től.

<sup>27</sup> Beépítette a 26/2013.(VI.28.) önkormányzati rendelet 2. § (6) bekezdése. Hatályos 2013. július 28-tól.