

elvi telekhatár

A szabályozási tervlapon alkalmazott szabályozási elem, amely által körülvett terület olyan elvi építési telek, amelyre az építési előírások vonatkoznak (meglévő úszótelkek körül).

építési övezet

a beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás

Az építéssel kapcsolatos előírások homogén területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak; az építési zónák kategóriáit az építészeti karakterjegyeket az alábbiak szerint lehet csoportosítani:

- 1- (kisvárosi),
- 2- (kertvárosi),
- 3- (falusi),
- 4- (egyéb)

karaktertípusok; ezek bármilyen rendeltetésű övezeten megjelenhetnek; a fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján.

1-es (kisvárosi) karakterű övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol zárt sorú, oldalhatáros beépítési móddal legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m magasságú építmények helyezhetők el jellemzően utcai telekhatárral érintkezően (előkert nélkül), és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 80% lehet.

2-es (kertvárosi) karakterű építési övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol a szabadon álló, ikerházas vagy oldalhatáron álló beépítési móddal legfeljebb 7,0 m magasságú építmények helyezhetők el, jellemzően 5,0 m előkert megtartása mellett, és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 40% lehet.

3-as (falusi) karakterű övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol szabadonálló, oldalhatáros beépítési móddal legalább 3,0 m és legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el, jellemzően 5,0 m-es előkert megtartása mellett és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 30% lehet.

4-es (egyéb) karakterű építési övezet

a más karakter-zónába nem sorolható építési zónák csoportja. Ide sorolhatók például

- az akciószerűen megvalósult vagy megvalósuló beépítési jellegükkel környezetükhöz nem vagy alig igazodó területek,
- a telepszerűen beépített/beépülő területek (pl. lakótelepek, lakóparkok),
- üdülőházas, vállalati üdülők, üdülőparkok,

építési hely

az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerthi építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
(lásd. továbbá ábra - 2. számú függelék).

építési telek

beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető, az előírásoknak megfelelő közművekkel ellátott telek.

építési terület

olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

építési vonal

az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet, vagy az utcai homlokzat-hossz meghatározott %-át kötelezően helyezni kell.

épület

olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

főrendeltetésű épület

az építési telek építési helyén elhelyezhető, a funkciónak megfelelő rendeltetésű épület (építmény).

lakó-(üdülő) park

egy telken, egyedi tervek alapján létesítendő, jelentős zöldfelülettel rendelkező, telepszerű lakó-(üdülő)ingatlanok, különböző színvonalú egyedi szolgáltatással. A lakó-(üdülő) telken épülő épületek elrendezésének, a telek zöldfelületi és parkolási igényeinek kielégítését, elhelyezését elvi építési engedélyben kell tisztázni.

látványterv

A látványterv tartalmazza a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő dokumentációt (szükség szerint fotómontázst, makettfotót, 3D-s látványtervet) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.

kertépítészeti terv

Az engedélyezési tervdokumentáció tervezői jogosultsággal rendelkező szaktervező által készített szöveges és rajzi munkarészből álló terv, melynek tartalmi követelményei a következők:

- Állapot felmérési terv (fakivágási és favédeémi tervvel)
- Kertrendezési terv
- Tereprendezési terv
- Növénykiültetési terv
- Szöveges munkarész (területkimutatási és zöldfelület számítással)

melléképítmény

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- állat ól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

melléképület (mellékrendeltetésű épület)

az építési telken elhelyezhető, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épületnek nem minősülő földhöz rögzített, vagy mobil módon elhelyezhető (földhöz nem rögzített) mellékrendeltetésű épület (építmény), pl. garázs, szerszámtároló, faház stb.

nem kialakult terület

az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom; olyan építési zónák, amelyek vagy beépíthetetlenek, vagy az addig kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul; az utóbbi általában beépítési % és/vagy építménymagasság növelésével jár; ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

oldalhatáron álló beépítési mód

az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határa a telek oldalhatárára esik (OTÉK 1. ábra), illetve az épület külső épületsíkja az oldalhatártól min.-1 m – max. 3 m között húzódik.

szabadon álló (vegyes-telepszerű) beépítési mód

az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabályozás során általában egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége, ill. a meghatározott építési helyen várhatóan több épület kerül elhelyezésre ott az építési engedélyt látványtervvel és szükség szerint kertépítészeti tervvel kell kiegészíteni.

szabályozási szélesség

a közterület és az egyéb nem közterületet elválasztó vonalak közötti távolság.

terepszint alatti építmény

olyan építmény, amely teljes egészében a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszint alatt van vagy legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az olyan oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. támfalgarázs).

tetőtér-beépítés

tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása, az építési előírásokban meghatározott max. térdfal betartásával.

telektömb

a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

úszótelek (kialakult)

az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re kialakult határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek, de általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl. a közterülettel való közvetlen kapcsolat, a telekméret, a beépítettség mértéke stb. alapján). Újonnan úszótelek nem alakítható ki.