

A SZABÁLYZAT FÜGGELÉKE (A függelék nem tárgya a jóváhagyásnak)

RÁCALMÁS NAGYKÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

18/2005.(X.28.)

számú rendelethez

1. Fogalmak és magyarázatuk

1. sz. függelék

(A településrendezési terveknek általában használt fogalmak, amelyek közül a terv nem használja mindegyiket.)

Beépítési mód

Az épület építési telken való elhelyezésének módja. Ilyen lehet a szabadon álló, az oldalhatáron álló, az ikerházas, a zárt sorú beépítési mód; az OTÉK a beépítési módot építési helyként értelmezi.

Beépítésre nem szánt terület

A település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló területrésze.

Beépítésre szánt terület

A település közigazgatási területének rendezési tervben meghatározott azon része, amelyen belül csak olyan építési övezet jelölhető ki, amely előírásai között a beépítettség megengedett mértékének felső értéke 10%, vagy annál nagyobb. Kivétel néhány különleges intézmény övezet lehet, ahol az önkormányzat ennél szigorúbb, azaz kisebb beépítettséget is előírhat (pl. 5%).

Beépítettség

A telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított értéke; a telek beépített területe a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.

A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- az árnyékszék, a növénytermesztés céljára szolgáló, legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmény és a melléképítmények,
- a terepcsatlakozástól legalább 2 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,50 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.

Belterület

A település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó – kijelölt része.

Biológiai aktivitásérték

Egy adott területen a jellemző növénytakarásnak a település ökológiájára kifejtett hatását mutató érték.

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. üdülő- és lakóparkok, ipari telephelyek.)

Egyéb terület

OTÉK által használt területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodással összefüggő területek (természetes és mesterséges állóvizek és vízfolyások medrei valamint partjai, a vízbeszerzési területek stb.) tartoznak.

Előkert

Az építési teleknek a közút vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonala (előkeri határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.

Elvi telekhatár

A szabályozási tervlapon alkalmazott szabályozási elem, amely által körülvevett terület olyan elvi építési telek, amelyre az építési előírások vonatkoznak.

Építési hely

Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

Épített környezet

A környezet tudatos építési munka eredményeként létrehozott, illetve elhatárolt épített (mesterséges) része, amely elsődlegesen az egyéni és a közösségi lét feltételeinek megteremtését szolgálja.

Építési övezet

Az építéssel kapcsolatos előírások homogén területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak; az építési zónák kategóriáit az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítjuk, amelyek általában az alábbiak:

- az 1-es (kisvárosias),
- a 2-es (kertvárosias),
- a 3-as (falusias),
- a 4-es (egyéb)

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

Építési telek

Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek, és az előírásoknak megfelelő közműellátottsággal rendelkezik.

Építési terület

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

Építési tilalom

A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében szükséges, azt ilyen érdekből el lehet rendelni

- a feltétlenül szükséges időtartamra és mértékre kell korlátozni, de meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn,
- a helyi építési szabályzattal és az ahhoz tartozó szabályozási tervvel együtt időszakonként felül kell vizsgálni;
- az építési tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki az elrendelés előtt engedélyezett építési, a javítási, karbantartási munkákra, továbbá a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint az életet, egészséget, vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot megszüntető, kárelhárító tevékenységre;

és a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

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 – homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával – a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.

Építési vonal, irányadó

Irányadó építési vonal esetében az épület közterület felé néző homlokzati síkjának az építési vonalra történő illesztése településrendezési szempontból nem kötelező, de javasolt. Az eltérés mértékét a szabályozási előírások pontosítják.

Építészeti érték

Az épített környezet olyan eleme – annak minden alkotóelemével, tartozékával és berendezési tárgyaival együtt –, amely történeti, művészeti, tudományos és műszaki, valamint rendeltetésénél fogva használati értéket képvisel, ezért megtartásra érdemes.

Építészeti örökség

Az épített környezet – építészeti értéket képviselő – védett és nem védett elemeinek összessége, olyan anyagi és szellemi érték, amelyben a mindenkori társadalom önkifejező és alkotóképessége jelenik meg.

Építmény (az épület és műtárgy gyűjtőfogalma)

Építési tevékenység eredményeként létrejött, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építményhez tartoznak a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges alapvető műszaki és technológiai berendezések is.

Építménymagasság

Az építmény valamennyi homlokzata 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:

- az egyes homlokzatfelületeket az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a falszakasz terepcsatlakozása közötti magassággal kell megállapítani,
- az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb épületrész) a felületét, amely az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, legfeljebb két oromfal kivételével,
- a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
- 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

Olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés – jellemzően emberi tartózkodás –, vagy rendeltetésével összefüggő, rendszeres munkavégzés céljából.

Értékvédelmi övezet

Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

3-as (falusias) 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, 5,0 m-es előkert megtartása mellett és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 30% lehet. A meglévő beépítéshez illeszkedő esetekben előkert nélkül alkalmazható.

Főépület

A főépület az épületeknek azon csoportja, mely a terület főrendeltetésének megfelelő funkciót hordozza.

Gazdasági építmény

A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építménye.

Hátsókert

Az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része; abban az esetben, ha az építési telek két, egymással párhuzamos homlokvonallal rendelkezik (azaz, ha a telek mindkét vége közlekedési célú közterület, illetve magánút felé néz), afelől, hogy melyik telekrészt kell előkertnek illetőleg hátsókertnek tekinteni, rendezési terv vagy annak hiányában az építési hatóság dönt.

Homlokvonala

A telek közterülettel érintkező határvonala.

Homlokzatmagasság

Valamely homlokzat függőleges vetületének egységnyi homlokzathosszra eső része.

Ikerházas beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely két szomszédos telek oldalhatárán egybe esik (OTÉK 1. ábra)

Ikerházasan elhelyezett épület

Két szomszédos építési telek közös oldalhatárán egymáshoz szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó két önálló épület elhelyezési módja, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

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 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el, 5,0 m előkert megtartása mellett, és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 10 és 40% közötti lehet.

1-es (kisvárosias) karakterű övezet

A beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol zárt sorú, oldalhatáros beépítési móddal legalább 4,5 m és legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el az utcai telekhatárral érintkezően (előkert nélkül), és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 40 és 75% közötti lehet.

Környezetvédelmi övezet

A környezetvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területe; típusainak csoportosítása:

- zaj elleni védelmi övezet,
- levegőtisztaság-védelmi övezet.

Kötelező erejű szabályozás

A szabályozás városrendezési-jogalkotási tevékenység, amely az építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket, továbbá ajánlásokat rögzíti; a kötelező erejű szabályozás megtartása kötelező.

Közlekedési célú közterület

Az a közterület, amely általában a gépkocsi-közlekedés célját szolgálja, de ilyen terület a gyalogos közlekedés és önálló kerékpárút célját szolgáló közterület is.

Közhasználatú építmény

- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
- használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet
- törvény vagy kormányrendelet közhasználatuként határoz meg.

Közösségi intézmény

A közösségi intézmények körébe csak a non-profit érdekeltségű intézmények (polgármesteri hivatal, bíróság, templom, közkönyvtár stb.) tartoznak.

Különleges terület

Az OTÉK által használt területfelhasználási kategória csoport neve. A sajátos használat miatt minősül különlegesnek. Ilyen pl.

- a nagy bevásárlóközpontok,
- kiállítások, vásárok, kongresszusok (konferencia központok) területei,
- nagy összefüggő sportterületek,
- egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
- rekreációs területek, idegenforgalmi központok, lovassportközpontok,
- kizárólagos funkciót befogadó intézmények – strand, kemping, apartman házak, sportszállók, stb.
- állat- és növénykertek,
- a honvédelmi létesítmények,
- a hulladékkezelők, lerakók stb. területei.

Külterület

A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) céljára szolgáló része.

Lakópark

A lakópark egyedi tervek alapján jelentős zöldfelülettel rendelkező – egyedi telekosztás nélküli – telepszerű lakóingatlanok, különböző színvonalú szolgáltatással.

Melléképítmény

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- önálló – épülettől különálló - kirakatszekrény,
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

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

Melléképület

Az épületeknek azon csoportja, amelyek a főépület használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképület csak az építési helyen építhető.

Nem kialakult terület

Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom; olyan építési zónák, amelyek vagy beépítetlenek, 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 épület síkja az oldalhatártól min. - max. 1 m-re esik.

Oldalhatáron álló épület

esetében az épület - általában a hosszabb - oldalával az oldalhatáron (oldalsó kerítésen), attól min. 1 m távolságra, a másik oldalával pedig a közterület felőli építési vonalon helyezkedik el; az oldalhatáron álló épület ereszpárkánya nem nyúlhat át a szomszédos építési telekre; az oldalhatáron álló épület és a szomszédos építési telken lévő (elhelyezendő) épület egymást átfedő homlokzatai között - az OTÉK 36. § (2) bekezdés b) pontjában felsorolt esetek kivételével - legalább 5,0 m távolságot kell meghagyni; az oldalhatáron álló épülethez keresztszárny építhető.

Oldalkert

- a) az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része,
- b) az építési teleknek az épület és az oldalhatár között fekvő része.

Ömlesztett anyag tároló

Az ömlesztett anyag tárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot meghaladja.

Saroktelek

Az a telek, amely a közterülettel egynél több határvonalán érintkezik. Ilyen esetben a közterülettel érintkező valamennyi telekhatárt homlokvonallal kell tekinteni.

Siló

Takarmány tárolására szolgáló légmentesen elzárt tartály vagy verem.

Szabadon álló beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határával sem közös az építési telek határa (OTÉK 1. ábra)

Szabadon álló épület

Szabadon álló épület esetében az épületet a közterület felől úgy kell elhelyezni, hogy azt minden oldalán a saját telkének beépítetlen területe – az elő-, oldal- és hátsókert – vegye körül.

Szabályozási elem

A rendelet előírásainak egységei (elemei), az előírásokat az építési szabályzat tartalmazza, a rajzos elemeket a szabályozási tervlap; az övezeti tervek a szöveges szabályozási elemek területi érvényességét rögzítik.

Szabályozási szélesség

Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

Szabályozási terv

Az övezeti tervek és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése; a szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

Telek

Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

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 építményszint létrehozása.

Vegyes (telepszerű) beépítési mód

Az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabályozás során egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége; ezért az építési engedélyezést megelőzően az építési helyeket elvi építési engedélyben kell tisztázni.

Védőterület, védősáv

A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál; a védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani; az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

Zártsorú beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely két oldala az építési telek oldal telekhatárával egybe esik (OTÉK 1. ábra).

Zártsorúan elhelyezett épület

Az, amikor az épület határoló falai a telek mindkét oldalhatárára, továbbá az utcai telekhatárra (építési vonalra) illeszkednek, az épületek pedig az oldalhatáron határfalakkal csatlakoznak egymáshoz.

Zöldtető

Zöldtető kellő szigeteléssel, földfeltöltéssel és növénytelepítéssel létrejövő lapos tető kialakítás.