

**Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2007. (VII. 16.) rendelete
a Pilisvörösvár Szabadidő-központ
Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Pilisvörösvár, Szabadidő-központ Helyi Építési Szabályzatáról a következő rendeletet alkotja és jóváhagyja Szabályozási Tervét.

**I. Fejezet
Alkalmazási előírások**

A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya Pilisvörösvár, Szent Erzsébet utca – 094 hrsz.-ú út – 095/10 hrsz.-ú ingatlan – 096 hrsz.-ú út – belterülethatár – Báthory utca által határolt területére (továbbiakban a területre) terjed ki.

A rendelet mellékletei

2. §

- (1) Jelen rendelet csak mellékleteivel együtt érvényes.
- (2) A rendelet mellékletei:
 - a) 1. számú melléklet:Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások)
 - b) 2. számú melléklet:Szabályozási Terv M=1:1.000

Az előírások alkalmazása

3. §

- (1) A Szabályozási Tervben az alábbi szabályozási elemeket kötelezőnek kell tekinteni, és azoktól csak jelen szabályzat módosítását követően szabad eltérni:
 - a. tervezési terület határa,
 - b. tervezett szabályozási vonal,
 - c. szabályozási szélesség, előírt távolság
 - d. övezethatár,
 - e. övezeti besorolás (övezeti jel) és övezeti paraméterek,
 - f. kötelező telepítendő fasor,
 - g. kötelező parkosítás,
 - h. telken belüli kötelező fásítás
 - i. meglévő, megtartandó fa, fasor
 - j. építési hely 1,
 - k. építési hely 2,
 - l. létesítendő védődomb,
 - m. telek közhasználat céljára átadott része, időbeni korlátozás nélkül, önálló telek esetén; magánút.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemektől a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.
- (3) Az OTÉK 25.§ előírásait a Közép-Magyarországi Területi Főépítészeti Iroda 0610151/2006. számú levelében foglalt hozzájárulás alapján az alábbi eltéréssel kell alkalmazni: A Ksp-1 jelű építési övezet területén a megengedett legnagyobb beépítettség 2%.

II. Fejezet **Általános előírások**

Telekalakítás

4. §

- (1) A területen telket alakítani az építési engedélyezést megelőzően, legalább egy övezet területére kiterjedő, telekalakítási terv alapján szabad.
- (2) A telekalakítások – beleértve a kisajátítással járó közterület-szabályozást is – ütemezetten is megvalósíthatók.

Közhasználat céljára átadott területek

5. §

- (1) A telkek közhasználat céljára – az önkormányzat és a tulajdonos által kötött, erről szóló, külön szerződés alapján – kötelezően átadott területeit a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A közhasználat céljára átadott területeket, alrészletként az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (3) A telek közhasználat céljára átadott területeinek rendeltetésszerű használatáról és fenntartásáról megállapodásban rendelkezni kell.
- (4) A területen áthaladó gyalogos sétány, tűzoltóút végleges – megvalósulási tervben rögzített – nyomvonalától számított 8,0-8,0 m-es sávot közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.
- (5) A területen áthaladó kerékpárút végleges – megvalósulási tervben rögzített – nyomvonalától számított 2,5-2,5 m-es sávot közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.
- (6) A területen kialakított gyalogos tengelyek végleges – megvalósulási tervben rögzített – nyomvonalától számított 2,0-2,0 m-es sávot közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.
- (7) A területen kialakított (javasolt) tó területét, és a végleges – megvalósulási tervben rögzített – partvonalától számított 20 m-es sávot közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani.

A terület felhasználása

6. §

A tervezési terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- a) Vt-8 jelű.....településközpont vegyes építési övezet,
- b) Kin-4 jelű.....különleges intézményi építési övezet,
- c) Ksp-1 jelű.....különleges sport és rekreációs építési övezet, és
- d) Ksp-2 jelű.....különleges sport és rekreációs építési övezet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- e) közlekedési és közműterület.

Terepalakítás

7. §

- (1) A területen – a Vt és Kin jelű építési övezetek kivételével – az építési engedélyezési terv műleírásának részeként, legalább egy övezet, illetve építési övezet területére vonatkozó Tereprendezési Tervet kell készíteni.
- (2) A javasolt terep szintjének a szomszédos területekhez szintkülönbség nélkül kell csatlakoznia.
- (3) A Szabályozási terven jelölt „létesítendő védődomb” területén a Báthory utca szintjétől számított min. 1,5 m, és max. 4,5 m magas, tagolt, fásított zajvédő dombot kell létesíteni.
- (4) A 100 főnél nagyobb befogadóképességű, nyitott sportpályát terepbeváágásban, a terepszintnél legalább 3,0 méterrel mélyebben kell kialakítani.
- (5) A jogszabályban¹ meghatározottakon túlmenően, az eredeti terep 1,5 méternél mélyebb megbontása esetén az építési engedély kötelező mellékleteként kidolgozott műleírásban, az építmény és a környezet kölcsönhatásának bemutatása során, a talajmechanikai viszonyok ismertetésére és értékelésére is ki kell térni.

A területen elhelyezendő építmények rendeltetése

8. §

- (1) A területen csak az övezeti előírásoknak megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (2) A területen kivételesen sem helyezhető el:
 - a) lakóépület
 - b) parkolóház,
 - c) üzemanyagtöltő állomás
 - d) ipari és egyéb gazdasági célú építmény
- (3) A területen a melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladékgyűjtő, -tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - f) zászlótartó oszlophelyezhető el.

Építmények elhelyezése

9. §

- (1) A terület beépítési módja az övezeti tervnek megfelelően szabadonálló (SZ), illetve zárt sorú (Z) lehet.
- (2) Az elő- oldal- és hátsó kertek méreteit a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (3) A területen az építményeket a mértékadó talajvízszint figyelembevételével kell elhelyezni.

Járművek elhelyezése

10. §

- (1) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges várakozó-(parkoló-) helyek a telekhatártól számított 50 m-en belül, közterületen is biztosíthatók, a parkolási rendelet² alapján.
- (2) Amennyiben a megvalósuló funkciókhoz nem elegendő a kijelölt, központi parkolóban biztosított parkolóállások száma, további parkolóállások építhetők a tervezett gyűjtőút mentén, párhuzamos kialakításban, min. 2,3 m szélességgel. Az ilyen módon biztosított várakozó-(parkoló-) helyek kiépítésének költsége a tulajdonosokat terheli, a különböző funkciókhoz biztosítandó parkoló-mennyiségek arányában.

Az építmények kialakítása

11. §

ÉPÜLET, EGYÉB ÉPÍTMÉNY

- (1) A területen lapostetős, és alacsony hajlásszögű (legfeljebb 35°) magastetős épületek elhelyezhetők, az övezeti előírások keretei között.
- (2) A területen *torony jellegű építmény*¹ – templomtorony kivételével – nem helyezhető el.
- (3) Az épületek homlokzatkialakításában, anyaghasználatában kerülni kell a tájidegen formai elemeket, anyagokat és a rikító színeket.
- (4) A telkeken egyéb építményeket a meglévő, vagy tervezett épületek szerkezetével, anyaghasználatával, megjelenésével összhangban kell kialakítani.

KERÍTÉS

- (5) A területen, valamennyi telekhatáron kerítés csak építési engedélyezési terv alapján, az övezeti előírásoknak megfelelően létesíthető.
- (6) A területen a legalább 75%-os áttörtségű, közterület felé max. 2,0 m magas, más esetekben 1,5 m magas épített, illetve max. 1,5 m magas, természetes (sövény) kerítés alakítható ki.

REKLÁM, HIRDETÉS

- (7) A területen hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, rekláamberendezést – a saját célú cégér, cégtábla, cégfelirat kivételével – elhelyezni nem szabad.
- (8) Épülethomlokzatokon, építményfelületeken alkalmazott, 1 m²-es befoglalóformát meghaladó reklám, hirdetés létesítése (festése, felszerelése) nem engedélyezhető.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- (9) Építési engedélyezési terv készítése során az épület tervezője legalább egyszer köteles egyeztetést folytatni a település főépítészével.
- (10) Az építési engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a helyi, önkormányzati tervtanács állásfoglalását, tervtanács hiányában a település főépítészének szakmai véleményét.
- (11) Az építési engedély iránti kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt benyújtása szükséges.

A környezet védelme

12. §

(1) Talajvédelem

- a) A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny minőségű, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- b) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minőség felülvizsgálatát.
- c) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket – a talaj szennyezésének elkerülése érdekében – úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony és/vagy veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
- d) A földterületet a más célú használat megkezdéséig a rendelet hatályba lépésekor érvényes művelési ág szerint kell hasznosítani, és/vagy gyommentesen tartani.
- e) A terület beépítése előtt a humuszos feltalaj 30 cm vastagságban le kell termelni, és átmenetileg deponálni. A deponált földet kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel). A telkek beépítését követően a humusz a beépítetlen telekrészek zöldfelületként történő kialakításánál használható fel. A megmaradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak hatósági² nyilatkozat alapján szabad.

(2) Levegő védelme

¹ a dőlt betűvel jelölt kifejezés HÉSZ szempontjából történő értelmezését az 1. számú melléklet (Értelmező rendelkezések) tartalmazza.

² Főváros és Pest Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat

- a) A terület légszennyezettségi besorolása: Légszennyezettségi agglomeráció 1, Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid E, Nitrogéndioxid B, Szénmonoxid D, Szilárd (PM10) C, Benzol E, Talaj-közeli ózon: B.
 - b) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, új létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad. A levegőtisztaság védelmére vonatkozó hatályos jogszabályokban³ foglalt határértékek betartandók.
 - c) Minden új, a levegőminőséget befolyásoló emissziós forrás elhelyezésénél az illetékes szakhatóságtól emissziós határérték - meghatározást kell kérni, a létesítmény vagy készülék üzemeltetéséről folyamatos nyilvántartást kell vezetni és a szakhatóság részére azt időszakonként be kell nyújtani.
- (3) Víz védelme
- a) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell meghatározni.
 - b) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok (elfolyó olaj, olajszármazékok, hűtő-, fékfolyadékok) és egyéb (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a csapadékvíz-elvezető csatornahálózaton keresztül a befogadóba.
- (4) Zaj és csendvédelem
- a) A területen a területi határértéket meghaladó mértékű zajterheléssel járó tevékenység csak időszakosan, a környező védendő létesítményeknél a zajterhelési határértékek betartása mellett, önkormányzat hatósági engedélyében meghatározott feltételek teljesülése esetén folytatható.
 - b) A lakóterületek felé tervezett zajvédő erdősáv és zajvédő domb kialakításáig a területi határértéket meghaladó zajterheléssel járó tevékenység végzésére még időszakos jelleggel sem adható engedély.

Zöldfelületek

13. §

- (1) Lakó és egyéb, - nem véderdő - övezetekkel határos területek esetében a Ksp övezetek területén 30 m széles, összefüggő sávszerű növénytelepítésről, a „parkosítandó terület” jelű területeken háromszintű növényzet⁴ kihelyezéséről kell gondoskodni.
- (2) Telken belüli „kötelező fásítás” jelű területeket erdőszerűen, fásítva kell kialakítani.
- (3) A zöldfelületek legalább 1/3-át a telekhatárok mellett összefüggően kell kialakítani.
- (4) Az újonnan létesülő és kialakuló közterületi utak mindkét oldalán fásítható, legalább 1,5 m széles zöldsávval, utcai fasorokkal kell kialakítani.
- (5) A növénytelepítés során döntően a tájban őshonosan élő fás növényzetet kell alkalmazni.
- (6) A régészeti lelőhely területén a fatelepítést megelőzően előzetes régészeti állapotfelmérés szükséges, amennyiben ez nem lehetséges, a fatelepítés során régészeti megfigyelés biztosítandó.

Közlekedési területek

14. §

- (1) A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében az úthálózat kialakítása, felújítása vagy átépítése során az e követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) A közterületeken biztosítani kell az akadálymentes közlekedés feltételeit.
- (3) A területen a közterületek kialakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

³ a szabályzat hatályba lépésekor a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.

⁴ 150 m²-re legalább egy nagy lombkoronájú fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi felületen gyep, vagy talajtakaró.

- (4) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek és járdák utca- illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- (5) A területen a belső célforgalmú, feltáró utakat a terület jellegéhez illeszkedő, elemes burkolattal kell kialakítani.
- (6) A Szabályozási Tervlapon jelölt, irányadó „Gyalogos sétány, tűzoltóút” (a megkülönböztető jelzést használó járművek számára, valamint vészhelyzetben a terület elhagyását biztosító menekülő útként kialakítva) az adott nyomvonalától max. 20-20 m-re eltérően, min. 4,5 m szélességben, elemes burkolattal, közúti járműteherre méretezve kell kiépíteni.
- (7) A Szabályozási Tervlapon jelölt, irányadó „Gyalogos tengely” és „kerékpárút” nyomvonalától el szabad térni. A végleges nyomvonalon a kerékpárút és a kiépített gyalogutak biztosítandók, a feltüntetett végpontok között és irányokban, minimálisan 3 m szélességben.

Közművek létesítményei

15. §

- (1) A területen csak teljes közművesítettségű ingatlanokon üzemeltethető létesítmény (épület).
- (2) A meglévő-, és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben, — ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja — a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Szolgalmi joggal már terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után szabad.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell megépíteni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöldbeton" parkoló létesítése ebben az esetben tilos!
- (6) A területre jellemző magas talajvízállásra tekintettel a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (7) A villamos energiaellátás hálózatainak földfeletti vezetése területgazdálkodási okokból fennmaradhat, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (8) A távközlési hálózat bővítését közterületeken, a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével kell megvalósítani. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők.

A Vt-8 jelű építési övezet

16. §

- (1) Az építési övezet területén elsődlegesen:
 - a) szociális, egyházi, oktatási, egészségügyi épület,
 - b) igazgatási, és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhetők el.

- (2) Az építési övezet területén, az előírt legnagyobb építménymagasság tempлом építése, bővítése esetén: 12,0 m.

**A Kin-4 jelű építési övezet
17. §**

- (1) Az építési övezet területén átlagosan 2 szintes, maximálisan 3 szintes – beleértve a tetőtéri szintet is – épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. számú táblázat

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény- magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
							szélessége (m)	mélysége (m)	
Különleges intézményi	Kin-4	SZ	5000	30	7,5	50	40,0	40,0	-

**A Ksp-1 jelű építési övezet
18. §**

- (1) Az építési övezet területén elsődlegesen:
- a) sportolási célú és kiszolgáló épületek,
 - b) oktatási, közösségi és kulturális épületek,
 - c) vendéglátó-, szolgáltató épületek, és
 - d) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén kizárólag egyszintes épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén bármilyen terület- vagy épülethasználatra használatbavételi engedély csak az övezet területén jelölt „létesítendő védődomb” kialakítása, után adható.
- (4) Az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény- magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
							szélessége (m)	mélysége (m)	
Különleges sport és rekreáció	Ksp-1	SZ	5000	2	4,5	75	40,0	50,0	-

III. Fejezet Övezeti előírások

A Ksp-2 jelű építési övezet 19. §

- (1) Az építési övezet területén elsődlegesen:
- sportolási célú és kiszolgáló épületek,
 - oktatási, közösségi és kulturális épületek,
 - szállásadó-, vendéglátó-, szolgáltató épületek, és
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet területén átlagosan 1,5 szintes, maximálisan 3 szintes – a tetőtér beépítése esetén maximálisan 3+TT szintes – épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén bármilyen területhasználatra, illetve építési tevékenység megkezdésére engedély csak az övezet területén jelölt „létesítendő védődomb” kialakítása, valamint egy, az országos úthálózathoz kapcsolódó, „gépjárműforgalmi út tengelye” szerinti nyomvonalon kialakított, közút létesítése után adható.
- (4) Az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület (m ²)	Megengedett legnagyobb beép. (%)	Megengedett legnagyobb építmény- magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
							szélessége (m)	mélysége (m)	
Különleges sport és rekreáció	Ksp-2	Z	5000	30	10,5	50	40,0	50,0	-

IV. Fejezet
Vegyes-, és záró rendelkezések

Hatályba lépés
20. §

- (1) E rendelet 2007. augusztus 1-jén lép hatályba.
- (2) A szabályzat rendelkezéseit a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Pilisvörösvár, 2007. július 12.

Gromon István
Polgármester

dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző

Jelen rendelet Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2007. (IV. 04.) rendeletének 45. §-a alapján kihirdetésre került Pilisvörösváron, 2007. július 16. napján.

Pilisvörösvár, 2007. július 16.

dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző

I. SZÁMÚ MELLÉKLET ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

elsődleges rendeltetés: A vegyes területhasználatra kijelölt területen az a létesítmény(csoport), mely meghatározza a területen elhelyezhető egyéb létesítmények kialakításának - ezen keresztül - üzemeltetésének feltételeit.

(pl.: más létesítmény abban az esetben helyezhető el, ha annak káros környezeti hatásai (kibocsátás) megfelel az ~-nek megfelelő létesítményekre előírt károsanyag kibocsátás határértékeinek, azaz a létesítmény nem terheli nagyobb mértékben a környezetet, mint az elsődleges rendeltetés szerinti létesítmény).

építési hely 1: Az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalom szerinti terület.

építési hely 2: Az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalom szerinti terület, melyen épület legfeljebb 30 m-es alaprajzi mérettel, és 300 m²-es bruttó alapterülettel helyezhető el.

közterületről látható homlokzatszakasz: az épület közterület felőli homlokzata, az oldalhomlokzatok, továbbá zártosult beépítés esetében legalább a közterülettel párhuzamos 20 m mély sávon belüli tűzfal.

lapostető: a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.

más rendeltetés: A terület, övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő rendeltetés.

reklám: rekláamberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.

szabályozási vonal: az építési telek közterületi határvonala. A szabályozási vonalat övezeti határként és telekhatárként kell értelmezni.

torony jellegű építmény: Olyan épület, épületrész, építmény, amelynek homlokzati magassága az adott homlokzatszakaszon meghaladja az adott homlokzatszakasz függőleges vetületének háromszorosát.

II. SZÁMÚ MELLÉKLET
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M=1:1.000
