

ZVR javasolt módosítások

	Hatályos előírás	Javasolt előírás	Indokolás
2. §	21. Közhasználatú területről látható: az az objektum, amely közhasználatú területen van, vagy a telek homlokvonalát érintő 20 méteres sávba beleér legalább részben, vagy van közhasználatú terület felé néző – kivéve főépület által teljesen kitakart – homlokzata, nézete.	21. Közhasználatú területről látható: az az objektum, amely közhasználatú területen van, vagy a telek homlokvonalát érintő 20 méteres sávba beleér legalább részben, és van a közhasználatú terület felé néző – kivéve főépület által teljesen kitakart – homlokzata, nézete.	A hatályos megfogalmazással az épületek belső terében végzett tevékenység is településképi bejelentéshez kötött lenne. Mivel a belső térben végzett tevékenység valójában a városképet nem befolyásolja, ezért az előírás pontosítása vált szükségessé.
2. §	22. Megállító tábla: valamely üzlet, vállalkozás tevékenységéhez kapcsolódó, közvetlenül az üzlet, vállalkozás környezetében elhelyezett ideiglenes hirdetési célú berendezés.	22. Megállító tábla: valamely üzlet, vállalkozás tevékenységéhez kapcsolódó, közvetlenül az üzlet, vállalkozás környezetében elhelyezett ideiglenes hirdetési célú berendezés, ideértve a talajhoz nem rögzített strandzászlót is.	A hirdetési célú berendezések között új termékként jelent meg a strandzászló. A módosított rendelkezés a strandzászló jogszabályi besorolását szolgálja.
15.§	A Szabályozási terv, a ZÉSZ övezeti előírásainak eltérő rendelkezése hiányában, az épület legmagasabb pontja az 5. mellékletben meghatározott mértéket nem haladhatja meg, kivéve, ha a meglévő épületnek a legmagasabb pontja meghaladja a megengedett mértéket, akkor – a mértéket meghaladó épületrész fennmaradásáig – az épület legmagasabb pontjának mértéke a kialakult állapot szerinti lehet	Az épület legmagasabb pontja az 5. mellékletben meghatározott mértéket nem haladhatja meg, kivéve, ha a meglévő épületnek a legmagasabb pontja meghaladja a megengedett mértéket, akkor – a mértéket meghaladó épületrész fennmaradásáig – az épület legmagasabb pontjának mértéke a kialakult állapot szerinti lehet.	A jogszabályok alkalmazhatósága és egyértelműsége érdekében a beépítésekre készülő szabályozási módosításokkal együtt ebben a rendeletben is szükséges átvezetni az új követelményt.
21. §	Telken belül a homlokzatok között – az OTÉK 36. § (1) bekezdés a) pontja szerinti – telepítési távolságot kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a szembenéző homlokzatok közül a magasabb épület tényleges homlokzatmagasság értékének a) 100 %-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság 5 méter legfeljebb; b) 90 %-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 5 m, de legfeljebb 10 m; c) 4/5-e ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 10 m, de legfeljebb 15 m; d) 3/4-e ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 15 m, de legfeljebb 18 m;	(1) A telekhatárok helyzetétől függetlenül az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok között távolságot kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a magasabb homlokzat tényleges magasságának a) 100 %-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság 5 méter legfeljebb; b) 90 %-a, de legalább 5 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 5 m, de legfeljebb 10 m; c) 80 %-a, de legalább 9 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 10 m, de legfeljebb 15 m; d) 75 %-a, de legalább 12 méter, ha a magasabb homlokzat	A hatályos előírás az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó előírásaival nincs szinkronban, ezért új fogalmi fordulat (homlokzatok közötti távolság) bevezetése szükséges. Mivel a hatályos előírás szerint esetenként a magasabb homlokzatmagassághoz épületek között kisebb távolságot írt elő, mint egy alacsonyabb homlokzatmagasság esetén, ezért az előírást pontosítani kellett, továbbá egységesen homlokzat tényleges magasságának százalékos arányában lett a homlokzatok közötti távolság meghatározva. Ez utóbbi módosítás csak a 18,0 méternél magasabb homlokzatok esetén

	e) 2/3-a ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság több mint 18 méter.	tényleges magassága több mint 15 m, de legfeljebb 18 m; e) 70 %-a, de legalább 13,5 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 18 méter. (2) Nem kell az egymással szemben lévő homlokzatok közül az egyik a) nyílás nélküli vagy b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.	eredményez kisebb mértékű változást.
26. §	nincs (6)-(7)	(6) Egy homlokzathoz tartozóan legfeljebb egy emeletszinthez alakítható ki tetőterasz, kivéve, ha minden tetőterasz ugyanahhoz a lakáshoz tartozik. (7) Emeletszinthez tartozó tetőterasz felett erkély nem alakítható ki, kivéve ugyanazon lakáshoz tartozót.	A gyakorlati alkalmazás során derült ki, hogy az egymásra rálátó külön lakásokhoz tartozó erkélyek, teraszok problémát jelentenek és lakás használati értékét jelentősen korlátozzák.
28. §	(2) A közhasználatú terület felé néző – nem lakás rendeltetéshez tartozó – nyílászáró üvegfelületeinek egyenként legfeljebb 30 %-a lehet kívülről át nem látszó vagy takart.	(2) – hatályon kívül helyezve –	Általános igény az üzletek üvegfelületeinek fóliázása. A perforált (one way vision) fóliák alkalmazásával az előírás az eredeti célját nem éri el, így annak törlése javasolt.
28. §	nincs (5)-(6)	(5) A legalább 60 cm széles tömör falfelület nélkül tagoltan kialakított üvegezett homlokzatszakasz mérete legfeljebb 4 méter magas és 4 méter széles lehet. (6) Az emeletszint homlokzathosszának: a) legfeljebb 10%-át érheti el az emeletszinthez tartozó üvegezett nyílászáró hossza, b) legfeljebb 70%-át érheti el az üvegezett nyílászárók összes hossza.	A tervtanács munkájának tapasztalata, hogy a túlzottan üvegezett homlokzatok a zuglói fal-nyílás arány karakterétől idegenek, a túlüvegezés elkerülésére szabályok bevezetése indokolt.
29. §	(2) Erkély vagy loggia áttört vagy átlátszó korlátjára utólagos takarás – így különösen nád vagy vászonszövet – nem helyezhető el.	(2) Erkély vagy loggia áttört vagy átlátszó korlátjára utólagos takarás – így különösen nád vagy vászonszövet – csak a teljes épületen egységes anyaghasználattal helyezhető el.	Általános igény korlátok utólagos takarása, ezért a teljes tiltás helyett javasolt a városképi szempontból kevésbé zavaró, egységes anyaghasználatra vonatkozó előírás.
31. §	(3) Kerítés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – áttört kialakítással létesíthető. A kerítés áttörtségének a mértéke legalább 50 %, kivéve az alapfokú oktatási intézmény és a gyermekjóléti	(3) Kerítés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – áttört kialakítással létesíthető. A kerítés áttörtségének a mértéke legalább 50 %, kivéve az alapfokú oktatási intézmény és a gyermekjóléti	A kerítés áttörtségének számítás módja pontosításra kerül. Az előírásban egyértelműen meghatározásra kerül, hogy az áttörtséget kerítésmezőnként kell biztosítani.

	intézmény kerítését, ahol az áttörtség mértéke legalább 10 %. Az áttörtség mértékét a kerítés tényleges magassága alapján, az üres felületeknek a kerítés teljes felületéhez viszonyított arányából kell megállapítani, mely számítás során figyelmen kívül kell hagyni: a kerítéspillér, kerítéslábazat és a tömör kerítésszakasz felületét.	intézmény kerítését, ahol az áttörtség mértéke legalább 10 %. Az áttörtség mértékét kerítésmezőnként, a kerítés tényleges magassága alapján, az üres felületeknek a kerítés teljes felületéhez viszonyított arányából kell megállapítani, mely számítás során figyelmen kívül kell hagyni: a kerítéspillér, kerítéslábazat és a tömör kerítésszakasz felületét.	
36. §	(5) Vendéglátó terasz létesítése esetén – amennyiben annak területe a 2 m ² -t meghaladja – a vendéglátó terasz nagyságának 10 %-át elérő, de legalább 0,5 m ² nagyságú – a vendéglátó terasz területén, vagy azzal határosan elhelyezkedően – zöldfelületet kell kialakítani.	(5) Vendéglátó terasz létesítése esetén – amennyiben annak területe a 2 m ² -t meghaladja – a vendéglátó terasz nagyságának 10 %-át elérő, de legalább 0,5 m ² nagyságú – a vendéglátó terasz területén, vagy azzal határosan elhelyezkedően – zöldfelületet kell kialakítani. A zöldfelületet a járda burkolatának megbontása nélkül virágláda elhelyezésével is biztosítható.	Mivel a vendéglátó terasz gyakran burkolt felületen kerül kialakításra, ahol a zöldfelület kialakítására nincs lehetőség, a rendelkezés kiegészítésével lehetőséget kell biztosítani arra, hogy a burkolat megbontása nélkül is teljesíthető legyen az előírás.
37. §	(1) Közhasználatú területen építmény, köztárgy, berendezés akkor állhat, ha a) közlekedési övezetbe sorolt közterületen fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége legalább 2 méter és nem kisebb, mint a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett meglévő gyalogosfelület szélességének a 75 %-a. b) az a) pont hatálya alá nem tartozó egyéb közhasználatú terület esetén a fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége legalább 2 méter és nem kisebb, mint a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett meglévő gyalogosfelület szélességének az 50 %-a.	(1) Közhasználatú területen építmény, köztárgy, berendezés akkor állhat, ha a) közlekedési övezetbe sorolt közterületen fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége legalább 2 méter, b) az a) pont hatálya alá nem tartozó egyéb közhasználatú terület esetén a fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége legalább 1,80 méter,	A 2 méter, illetve 1,80 méter szabad gyalogosfelület biztosításával a közterület rendeltetésszerű használhatósága teljesül, melynek további szigorítása nem indokolt.
38. §	(2) A vonatkozó követelmények betartásával és a terület tulajdonosának hozzájárulásával közhasználatú területen épület, vagy terepszint alatti építmény a ZÉSZ-ban meghatározott vagy jóváhagyott KAT. szerinti helyszínen létesíthető vagy – az ingatlan-nyilvántartásban nem feltüntetett építmény – maradhat	(2) A vonatkozó követelmények betartásával és a terület tulajdonosának hozzájárulásával közhasználatú területen épület, vagy terepszint alatti építmény a ZÉSZ-ban meghatározott vagy jóváhagyott KAT. szerinti helyszínen létesíthető, kivéve a (3) bekezdés eseteit. (2a) A közhasználatú területen meglévő épület vagy terepszint	A közhasználatú területeken az új és a meglévő építményekre vonatkozóan eltérő szabályok megfogalmazása indokolt, mivel a meglévő építmények korábbi jogszabályi környezet szerint épültek, így a megváltozott szabályokhoz való igazodás gyakran nem megvalósítható.

	fenn, kivéve a (3) bekezdés eseteit.	alatti építmény a terület tulajdonosának hozzájárulásával maradhat fenn.	
41. §	nincs (3)-(4)	(3) Építési helyen kívül és közhasználatú terület fölé nem nyúlhat olyan épületrész, amit a beépítettség számításnál figyelembe kellene venni. (4) Az emeletszint homlokzathosszának: a) legfeljebb 10%-át érheti el az emeletszinthez tartozó erkély hossza, b) legfeljebb 60%-át érheti el az erkélyek összes hossza.	Az épületek konzolos részeinek megjelenésének kialakításainak szabályait adja meg a rendelkezés.
43. §	(6) Klímaberendezés vagy hőszivattyú kültéri egysége, antenna, antennatartó szerkezet és a tetőn napelem, napkollektor közhasználatú területről látható helyen nem helyezhető el	(6) Klímaberendezés vagy hőszivattyú kültéri egysége és a tetőn napelem, napkollektor a védett érték figyelembevételével, az épület adottságaihoz igazodva – elsősorban közhasználatú területről nem látható helyen - helyezhető el, melynek helyét konzultáció keretében adott szakmai véleményben egyedileg kell meghatározni. (7) Antenna, antennatartó szerkezet közhasználatú területről látható helyen nem helyezhető el.	Általános igény a klímaberendezések, napelemek elhelyezése, ezért a teljes tiltás helyett javasolt a berendezés helyét szakmai konzultációban meghatározni, így biztosítva azt, hogy a berendezés a legkevésbé zavaró helyen, a védett értékekhez igazodóan kerülhessen elhelyezésre.
49. §	(1) A Fogarasi út 24-26. (31960/1 hrsz.) ingatlanon új kereskedelmi vagy vendéglátó rendeltetésű építmény kizárólag az áruháza fala mellett – továbbá a (2) bekezdés és a 9. mellékletben található ábrák szerint – alakítható ki.	(1) A Fogarasi út 24-26. (31960/1 hrsz.) ingatlanon új kereskedelmi vagy vendéglátó rendeltetésű építmény a (2) bekezdés szerint alakítható ki.	Az ingatlan tulajdonosának megváltozott igényei figyelembevételével az előírás módosításra kerül.
49. §	(2) Az építményre vonatkozó követelmények: a) legfelső pontjának magassága 2,8 m, mélysége 2 m, alapterülete legfeljebb 10 m ² lehet; b) az áruháza felé lejtő legfeljebb 15 fokos hajlásszögű tetővel kell kialakítani; fedésére fém hullámlemez és fém trapézlemez kivételével színezett fémlemezfedés alkalmazható; c) vízszintes lécezésű, RAL 8011, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, vagy RAL 8028 sötétbarna színű faburkolatot kell alkalmazni; d) a parkoló felőli homlokzatát az építmény színével megegyező színű, vízszintes záródású, a tető	(2) Az építményre vonatkozó követelmények: a) Az új kereskedelmi vagy vendéglátó rendeltetésű építmény helyét telepítési helyszínrajz alapján kell meghatározni. b) Az új építményeken a cégtáblák és egyéb hirdetési felületek egységes rend szerint helyezhetők el. c) Az építmény falának, valamint a cégtáblák és egyéb hirdetési felületek megvilágítására külső reflektor nem alkalmazható. d) Az építményen előtető nem létesíthető, legfeljebb	Az ingatlan tulajdonosának megváltozott igényei figyelembevételével az előírás módosításra kerül.

	<p>fölé és az építmény oldalfalain 20 cm-t túlnyúló keretézéssel kell kialakítani;</p> <p>e) legfeljebb 1 darab cégtábla és 1 darab ártábla helyezhető el, a 9. melléklet szerint;</p> <p>f) falának, valamint a cégtábla, ártábla megvilágítására külső reflektor nem alkalmazható.</p> <p>g) előtető nem létesíthető, legfeljebb feltekerhető vászon előtető helyezhető el.</p>	<p>feltekerhető vászon előtető helyezhető el.</p> <p>e) Klímaberendezés kültéri egysége csak az építmény tetején helyezhető el.</p>	
56. §	<p>(3) Ha az épület adottságai indokolják, akkor takaratlanul önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db kültéri egység helyezhető el – konzultáció keretében adott szakmai véleményben meghatározottan – elsődlegesen tetőn vagy terepszinten, ha ez sem lehetséges, a nyílászárókhoz igazítva, a teljes épületen egységes rend szerint kell elhelyezni, vagy az épület homlokzat-felújítása esetén a kültéri egységeket egységes rend szerint át kell helyezni.</p>	<p>(3) Ha az épület adottságai indokolják, akkor takaratlanul – önálló rendeltetési egységenként – legfeljebb 1 db kültéri egység helyezhető el elsődlegesen tetőn vagy terepszinten, ha ez sem lehetséges, a nyílászárókhoz igazítva, a teljes épületen egységes rend szerint kell elhelyezni, vagy az épület homlokzat-felújítása esetén a kültéri egységeket egységes rend szerint át kell helyezni.</p>	<p>A szakmai konzultáció során vizsgált szempontok a településképi bejelentési eljárás során vizsgált szempontokkal megegyeznek. A két külön eljárás lefolytatása mind az ügyfelek, mind a hatóság számára többlet terhet jelentenek.</p>
61. §	<p>(2) Épület üvegfelületén, közmű építményen, közhasználatú terület felőli kerítésen, és támfalon hirdetési célú berendezés, reklámfelület nem helyezhető el, nem létesíthető, kivéve, ha e rendelet ettől eltérően rendelkezik.</p>	<p>(2) Hirdetési célú berendezés, reklámfelület:</p> <p>a) kerítésen és támfalon nem helyezhető el, nem létesíthető, kivéve, ha e rendelet ettől eltérően rendelkezik,</p> <p>b) közmű építményen szakmai konzultációban meghatározott településképi követelmények alapján helyezhető el, létesíthető.</p>	<p>Az üvegfelületre vonatkozó más rendelkezések módosításával összhangban lévő törlés és a közműépítményen elképzelhető kulturált megoldásokra lehetőséget nyitna.</p>
78. §	<p>(2) A tájékoztatás kérelméhez a 12. melléklet szerinti adatlap mellékelhető. A konzultáció iránti kérelmet – a 13. melléklet szerinti adatlap és az előírt mellékletek – az Ebtv. szerinti elektronikus úton lehet benyújtani, ha jogszabály az elektronikus ügyintézés nem írja elő, akkor egyéb elektronikus úton, postai úton, vagy papír alapon is benyújtható.</p>	<p>(2) A tájékoztatás kérelméhez a 12. melléklet szerinti adatlap mellékelhető. A konzultáció iránti kérelmet – a 13. melléklet szerinti adatlap és az előírt mellékletek – az Ebtv. szerinti elektronikus úton lehet benyújtani, ha jogszabály az elektronikus ügyintézés nem írja elő, akkor papír alapon is benyújtható.</p>	<p>Az előírás módosítása az Ebtv. és az Ákr. előírásaival való összhang biztosítása miatt szükséges.</p>
82. §	<p>(2) A bejelentés kérelmét – a 18. melléklet szerinti adatlap és az előírt mellékletek – az Ebtv. szerinti elektronikus úton lehet benyújtani, ha jogszabály az</p>	<p>(2) A bejelentés kérelmét – a 18. melléklet szerinti adatlap és az előírt mellékletek – az Ebtv. szerinti elektronikus úton lehet benyújtani, ha jogszabály az</p>	<p>Az előírás módosítása az Ebtv. és az Ákr. előírásaival való összhang biztosítása miatt szükséges.</p>

	elektronikus ügyintézést nem írja elő, akkor egyéb elektronikus úton, postai úton, vagy papír alapon is benyújtható.	elektronikus ügyintézést nem írja elő, akkor papír alapon is benyújtható.	
82. §	(7) A bejelentési eljárás költségmentes.	(7) A bejelentési eljárás és a bejelentési eljárás során meghozott az elsőfokú döntés elleni jogorvoslat költségmentes.	A jogalkotói célnak megfelelően az előírás pontosítása szükséges.
84. §	(3) Ha a földrészlet és a felépítmény tulajdonosa nem azonos, a kötelezési eljárást a felépítmény tulajdonosával szemben kell lefolytatni, kivéve, ha a felépítmény tulajdonosának kiléte nem állapítható meg.	(3) A kötelezési eljárást annak a földrészlet ingatlanok, vagy a földrészleten kívüli önálló ingatlanok (például: kerítés, épület, építmény, melléképítmény, terasz, albetét, önálló rendeltetési egység), vagy ingatlanrésznek (például: önálló ingatlanhoz tartozó építmény, burkolt felület, épületszerkezet, tartószerkezet, rögzített berendezés) a tulajdonosa ellen kell lefolytatni, amely ingatlanal összefüggésben, vagy érdekében végezték a tevékenységet.	Azokat az eseteknek a megfogalmazását pontosítja a szöveg, amikor az ingatlan tulajdonosa a saját ingatlanhoz tartozóan, de másik ingatlant is érintően követi el a szabálytalan tevékenységet (például: kapubehajtó, terasz, klímaberendezés).
84. §	új	(7) A kérelemre induló eljárás elmulasztására vonatkozó kötelezettség megszegése esetén a kötelezés érvényesítésére irányuló közigazgatási eljárás eredménytelensége után: a) a bíróságtól kell kérni, hogy az érintetteket – különösen az ingatlantulajdonosát, a tervezőt, a felelős tervezőt, az építtető – egyetemlegesen kötelezze annak végrehajtására és b) a tervező(k), felelős tervező(k) illetékes szakmai kamaráját értesíteni kell.	A kérelem alapján induló szakmai konzultációra elrendelt, jogerős, végrehajtandó kötelezés következményeit, érvényesítését tartalmazza a javaslat.
5. melléklet	Az épület legmagasabb pontja a Bethesda utca 1-5. (29767/7 hrsz.) ingatlan területén a 25 m-es színkód érvényes.	Az épület legmagasabb pontja a Bethesda utca 1-5. (29767/7 hrsz.) ingatlanon a 35 m-hez tartozó színkódra változik.	A lefolytatott építési szabályzat szerinti módosítás átvezetése.
9. melléklet	A Fogarasi út 24-26. (31960/1 hrsz.) ingatlanon elhelyezhető építmény [ábrák]	– hatályon kívül helyezve –	Az ingatlan tulajdonosának megváltozott igényei figyelembevételével a melléklet törlésre kerül.