



## VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A · Telefon: 06 23 310-174/143 mellék  
Fax: 06 23 310-135 · E-mail: foepitesz@pmh.biatorbagy.hu · www.biatorbagy.hu

### Előterjesztés

#### Biatorbágy Településfejlesztési Konceptiójának, Településszerkezeti Tervének és Helyi építési Szabályzatának módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1.) -145/2008.(09. 04.) Öh. számú határozatában településfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében – közöttük az oktatási és sportkonceptió teljes körű megvalósítására a 0309 hrsz. terület egy részének megvásárlása mellett döntött.

- 202/2008.(11. 27.) Öh. számú határozatában a feladat első ütemében a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának elkészítését jelölte meg.

2.) - 174/2008.10.02) Öh. számú határozatában a Hatház utca környéki telektulajdonosok, mint kérelmezők költségviselésével támogatta a Hatház utca és az Sósokúti út- Etyeki út csomópontjának területére kiterjedő rendezési tervének felülvizsgálatát.

Mindkét településrendezési terv törvény által előírt egyeztetési folyamata lezajlott a terveket a Közép-Magyarországi Regionális Állami Főépítész záró véleménye után a Képviselő-testületnek kell jóvá hagyni.

A záró Állami Főépítész véleményeket, valamint a jóváhagyandó munkarészeket az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Mellékletek:

- Étv. 6.§ szerinti Közép-Magyarországi Regionális Állami Főépítész vélemények
- Határozati javaslat Biatorbágy Településfejlesztési Konceptiójának módosításáról
- Határozati javaslat Biatorbágy Településszerkezeti Tervének módosításáról  
Településszerkezeti Terv módosításának rajzi mellékletei:
  - TSZT/M 1
  - TSZT/M.2
- Rendelettervezet
- Rajzi mellékletek, Szabályozási Terv
  - SZT-1
  - SZT-2

Biatorbágy, 2010. február 2.

Körmendi Judit  
főépítész



## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒: 1364 Budapest, Pf. 270. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 0910342/6  
Üi.: Kovács Bea

Tárgy: Biatorbágy Város  
Településszerkezeti Terv,  
Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv  
módosítása, a 0309/1 hrsz.-ú ingatlan  
vonatkozásában

Tel.: 485-6923  
E-mail: kovacs.beata@kmrk.hu

Hiv. szám: F-1/60/2009  
Melléklet: -

Levélben kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

**Dr. Pavlovics Lajos polgármester**

Biatorbágy Város Polgármestere  
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERSÉGE	
Önirányítási szám: 15796	2009. 12. 29.
Levelezési cím: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/A	
Év: 2009	Hónap: 12
Év: 2009	Hónap: 12
Év: 2009	Hónap: 12
Év: 2009	Hónap: 12

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vetjük tárgy, az Étv. 9.§ (6) bek. szerinti megküldött tervezetet és dokumentációt, melyet áttanulmányozva az alábbi szakmai véleményt adjuk.

Továbbra is fenntartjuk alábbi véleményünket:

A tervezet olyan léptékű fejlesztés, amely a környező területekre és azok szabályozására is befolyással bír, így a csupán egy telekingatlanra készített szabályozási terv eredményessége véleményünk szerint aggályos.

A rendelet és a szabályozási terv újragondolását javasoljuk, mert véleményünk szerint a terület adottságai megkövetelik az építés rendjét meghatározó körülményekből és „részletesebb” szabályozást.

Tájékoztatjuk, hogy az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének az Étv. 9. § (4) bekezdés szerint tartalmaznia kell, valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indoklásával együtt, ezen követelménynek a megküldött jegyzőkönyv nem felel meg.

Amennyiben a tervezet az Étv. 9.§ (6) bek. -ben előírt (legalább egy hónapra, helyben szokásos módon történő) kifüggesztése is lezárult, valamint minden jogszabályon alapuló észrevétel kifogás kiküszöbölésére került, és a tervezet véleményezésében szereplő szervek konszenzusa igazolt, úgy a jóváhagyásnak nincs akadálya.

Megjegyezzük, hogy a jogalkotásról szóló 1987 évi XI. tv. 1.§ (2) bek. szerint „... alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal”, így jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Kérjük, hogy a jóváhagyott rendelet egy kinyomtatott, hitelesített példányát az Étv. 9.§ (8) bek. szerint, irattári elhelyezésre módánk részére elfuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2009. december 21.

Tisztelettel:

dr. Hamóczy Péter  
Helyettes

Ezzől értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring-Főosztály
3. Irattár

## Határozati javaslat

### Biatorbágy Város Képviselő-testülete ..../2010.(.....)Öh. számú határozata

#### Biatorbágy Város Településfejlesztési Konceptiójának módosításáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 141/2001. (06.21.) Öh sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptióját az Oktatási-és Sportkomplexum projekt megvalósítása érdekében az alábbiak szerint módosítja:

A Településfejlesztési Konceptió kiegészül az alábbi bekezdéssel:

#### **„3/A./ Oktatási- és sportterületek fejlesztése**

A város északnyugati szélén, a 8101 j. ök. út északi oldalán a belterülethez közvetve csatlakozó nagyobb egybefüggő területet a 0312 HRSZ Disznólápa-patak választja el a mostani belterülethatártól.

A terület ideális mikroklímával és páratlan természeti adottságokkal, rendelkezik, mind a környezetet, mind a kilátást illetően.

A nagy szabad terület igazán komplex területhasznosítást tesz lehetővé, amely egy telekre csoportosítja az alapvető oktatási-, kulturális- és sport funkciókat, ezek szinergikus kapcsolatát is megteremtve. A nagy telek lehetővé teszi a területen, a tömegvonzó létesítmények alkalmankénti kiszolgálását biztosító bőséges parkolási terület kialakítását is. Ezen adottságokat kihasználva a területen új oktatási-, kulturális- és sportkomplexum kerül elhelyezésére.”

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

## Határozati javaslat

### Biatorbágy Város Képviselő-testülete ..../2010.(02. ....)Öh. számú határozata

#### Biatorbágy Város Településszerkezeti tervének módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete az alábbiak szerint módosítja Biatorbágy 175/2002.(09.05.) Öh. határozattal elfogadott településszerkezeti tervét:

*A Településszerkezeti Terv terület felhasználása Biatorbágy, belterülettől nyugatra a 8101j. ök. út északi oldalán található 0309/1 hrsz 15 ha nagyságú területen a TSZT/M1 rajzi melléklet szerint az alábbiakban módosul.*

- A fejlesztési területen a 0309/1 hrsz a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) különleges oktatási (Ko) területre módosul, L→Ko
- A fejlesztési területtől nyugatra a 0309 hrsz terület e.r. a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) árutermelő mezőgazdasági területre (Má) módosul, L→Má
- A fejlesztési terület keleti részén a jelenlegi közpark terület e.r.-ből (Z) különleges oktatási (Ko) területre módosul, Z→Ko
- A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) közlekedési területre (Kö) módosul. L→Kö
- A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi különleges (K-SZF) terület e.r. közlekedési területre (Kö) módosul. K-SZF→Kö

A belterülettől nyugatra a 8101 j. ök út déli oldalán található 0307/12 hrsz területen:

- A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi tervezett lakóterületből (L) közlekedési területre (Kö) módosul. L→Kö
- A fejlesztési terület nyugati részén a jelenlegi közlekedési terület e.r. különleges (K-SZF) területre (Kszf) módosul. Kö → K-SZF

*A Településszerkezeti Terv terület felhasználása Biatorbágy, Hatház u. és környékére vonatkozóan az alábbiak szerint módosul.*

- A hatályos Településszerkezeti Terv területre vonatkozó terület felhasználása helyett, a TSZT/M2 tervlap szerinti terület felhasználás lép életbe.
- Biatorbágy, 0175/18-22 hrsz. területek egy része kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kap, beépítésre szánt területté módosul, Mv→Gksz.
- A tervezett körforgalmi csomóponton kívüli terület közlekedési területből Z közpark besorolású területté módosul, Köu→Z

A TSZT módosítások rajzi mellékleteit a TSZT-M1, TSZT-M2 tervlapok tartalmazzák.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

## Tervezet

### Biatorbágy Város Képviselő-testülete ...../2010. (.....) számú rendelete

#### Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002 (10. 01.) Ör. sz. rendeletének módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2002.(10.01.) Ör. sz. rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

1.§. Biatorbágy, 0309/1 hrsz. és környéke területre készített SZT-1, valamint Hatház utca és környéke területre készített SZT-2 szabályozási tervmódosítás térképi munkarészeit e Rendelet. mellékleteiként jóváhagyja.

2. §. A Rendelet 4. § (3) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:  
- a belterületől északnyugatra kijelölt különleges oktatási terület.

3. §. A Rendelet 11. § (2) bekezdés táblázata Gksz-10 építési övezetre vonatkozó paraméterei az alábbiak szerint módosulnak:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm. mag. (m)
Gksz-10	650	10	40	30	SZ	7,5

4. §. A Rendelet 11. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„a.) A Gksz-10 jelű építési övezetben bármilyen építmény a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthető. Az építmények létesítésének feltétele a szennyvíztisztító bővítése. A 14,00 m-nél keskenyebb telkeken építmény nem létesíthető.  
b.) A 308/1-2 hrsz-ú telkek megközelítése kizárólag a Sós-kúti útról történhet.,,

5. §. A Rendelet 11. § (14) bekezdése a következő s.) ponttal egészül ki:

„s) Gksz-10 építési övezetre vonatkozó további előírások:

- Vízkivétel a felszín alatti vizekből csak vízjogi engedéllyel lehetséges. A vízjogi engedélyeket rendezni kell a már fennálló tevékenységek esetében is.
- A terület-felhasználás során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhetnek. A területen új építmény csak közcsontra való rákötés mellett létesíthető.
- A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciális szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. A telepítendő technológiák és tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek védelméről szóló hatályos jogszabály előírásainak megfelelően kell eljárni.
- Az építendő, szénhidrogén szennyezésnek kitett nagyméretű burkolt felületek (pl. nagyobb kapacitású parkolók) elfolyó csapadékvizeinek megfelelő tisztításáról gondoskodni szükséges.
- A terület szennyeződés érzékenysége a hatályos jogszabály alapján: érzékeny.

- A tervezett építkezések és útépitések során keletkező építési-bontási hulladékok kezelésének feltételeit az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló és a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló rendelet határozza meg.
- A fejlesztési-építési munkák során esetlegesen szükséges feltöltések csak hulladéknak nem minősülő, inert anyaggal végezhetők.
- Környezetet szennyező tevékenység a területen nem végezhető.
- A tervezett építkezések során keletkező építési hulladékok kezelését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani és további kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.
- A települési szilárd és folyékony hulladékok, ill. veszélyes hulladékok kezelésének feltételeit a Rendelet, ill. a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló hatályos jogszabály határozza meg.
- A szabályozási területen az esetlegesen előforduló illegális hulladéklerakást fel kell számolni. Az elhagyott hulladékok kezelésénél a hulladékgazdálkodásról szóló hatályos jogszabály foglalt előírásokat kell betartani.
- Az egyes telkeken megvalósítandó gazdasági épület létesítését megelőzően részletes zaj- és rezgésvédelmi szempontú vizsgálat készítenendő.”

6.§ A Rendelet 13. § (1) bekezdése az alábbi g.) ponttal egészül ki:  
g.) oktatási terület Ko.

7.§. A Rendelet 15. § után az alábbi 15/A.§-sal egészül ki:

15/A.§

Különleges terület - oktatási terület

„Ko”

(1) A Ko-1 övezetben az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- a.) oktatási és kulturális intézmény épülete és létesítményei,
- b.) sportszarnok,
- c.) sportpálya és kiszolgáló létesítményei,
- d.) uszoda.

(2) A Ko-1 övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el:

oktatás, nevelés, sport, kultúra, egészségügyi, rekreáció, művészeti, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató,  
szolgálati lakás, épületenként legfeljebb 1 szolgálati lakás.

(3) A Ko-1 övezet előírásai az alábbiak:

A Disznólápa-patak part élétől mért 50m-es védőtávolságában épület, építmény, nem helyezhető el, kivéve közműépítmény, utcabútor.

Az övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő. Egyszintű növényzet (gyep, talajtakaró) kizárólag a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán telepíthető.”

Az övezetben helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítenendő.

A Ko-1 övezet részletes előírásai:

Övezet jele	Min. kialakítható Beépíthető telekterület /m <sup>2</sup> /	Min. telek Szélesség /m/	Beépítési mód	Max. beépítési % /%/	Min. zöld-Felületi Arány /%/	Max építmény Magasság /m/
Ko-1	100 000	-	SZ	10	40	10,0

8. §. A Rendelet 20. § (2) bekezdése a következő „e)” ponttal egészül ki:  
 „e) Z-5: Hatház utca – Sósikúti út – Etyeki út által határolt zöldterület

9. §. A Rendelet 20. § (3) bekezdés táblázata az alábbi Z-5 övezet paramétereivel egészül ki:

övezet jele	min.kialakítható és beépíthető telek ter. /m <sup>2</sup> /	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.beépítési arány /%/	max építmény magasság /m/
<b>Z-5</b>	5000	30	SZ	2, max. 300 m <sup>2</sup>	4,5

10. §. A Rendelet 20. §. Az alábbi 9.) bekezdéssel egészül ki:

9.) A Z-5 övezet területének min. 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

11. §. A Rendelet 23. §. (1) bekezdésének táblázata az alábbi Mkv övezet paramétereivel egészül ki:

övezet jele	elhelyezhető épület-típusok	min. kialakítható és beépíthető telek ter. /m <sup>2</sup> /	min. telek szélesség /m/	építési mód	max. beépítési arány /%/	min. előkert/hátsókert /m/	max építmény magasság /m/
<b>Mkv</b>	-	K	19	-	-	-	-

Mkv – Védett tájhasználatú kertés mezőgazdasági terület, tovább nem osztható.  
 Az ökológiai folyosó részét képező Mkv területen közmű műtárgy kivételével, sem kerítés sem építmény nem helyezhető el. A meglévő szennyvízátelövő, valamint az átjárás biztosításának szolgalmi jogát a tulajdoni lapokon át kell vezetni.

12. §. A Rendelet 25.§. (11) bekezdése a következők szerint módosul:

(11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- M1 autópálya, M0 autóút: K.I.B.
- 1 sz. főút: K.III.B., B.III. a-B.
- 8101 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- 8104 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- 8106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- 81106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
- gyűjtőutak: B.V. c-D.
- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.B.

13. §. A Rendelet 25.§. kiegészül a következő bekezdésekkel:

(31) A 8104 sz. és 8106 sz. utak kereszteződésében körforgalmú csomópont kialakítása szükséges.

(32) Az új kerékpárutak szabályozási szélessége minimum az OTÉK szerinti 3,00 méter.

(33) Az új vállalkozások, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények megvalósítása esetén alátámasztó forgalmi méretezést kell készíteni.

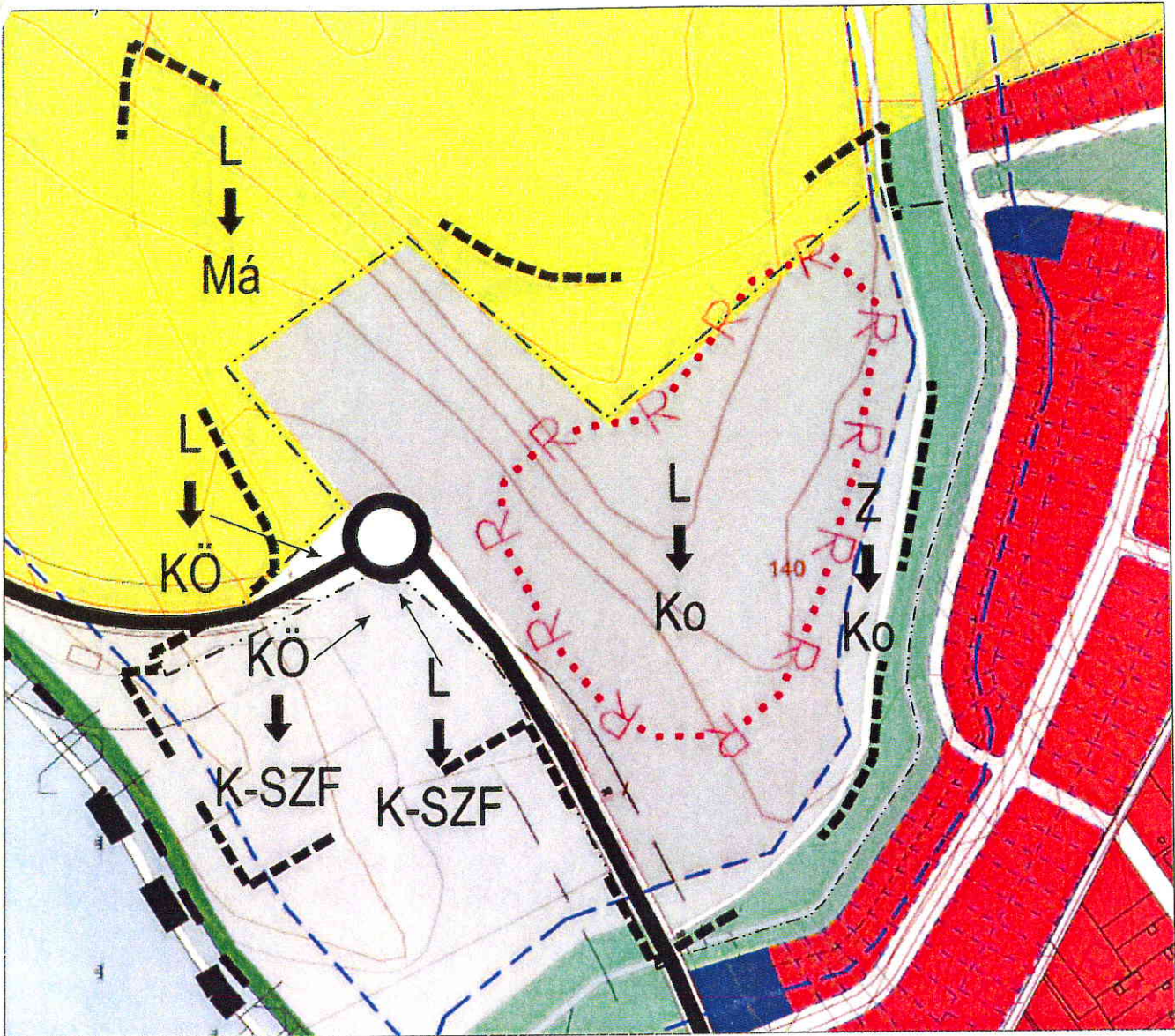
(34) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény.

14. § A Rendelet 34. § (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
(8) A régészeti érdekű területnek minősülő területeken minden földmunkával járó beruházás, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.
15. § A HÉSZ 34. § (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:  
A régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló eljárásokban – a 308/2006. (XII. 23.) sz. Korm. rend. (a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról) 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján, az ugyanezen Korm. rend. 2. sz. mellékletének A pontjában felsorolt szakkérdésekben – az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként kell megkeresni.
16. § A HÉSZ 34. § (11) bekezdését hatályon kívül helyezi.
17. §. A Rendelet 34/A. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
(4) A Békás-patak, a Füzes-patak, a Disznólápa-patak (Szaraztói-ág), a Biai-árok (Széleslyuki-ág) partjaitól számított 50-50 m-en belül, továbbá a Biai-halastavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, építmények nem helyezhetők el. A Benta-patak (Kígyós-patak) partjaitól számított 50-50 m-en belül új épületek, építmények a területileg illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthetők.  
A kialakult telekosztás és beépítés változtatásához, építmények korszerűsítéséhez, új építmények elhelyezésének engedélyezéséhez a területileg illetékes természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.
18. §. A Rendelet 34/A. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
(7) A "kilátás és látványvédelem"-mel érintett területeken (lásd: Szabályozási terv) épületek engedélyezési tervének a látványvédelem megtartását igazoló, legalább három nézőpontból elkészített fotomontázst is tartalmazniuk kell. A nem épület jellegű építmények, létesítmények közül a nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények és feltáró utak helyezhetők el.
- 19.§. Jelen Rendelet kihirdetése napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Dr. Palovics Lajos  
polgármester

Makranczi László  
jegyző





**TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA**

- Közigazgatási határ
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ



**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLET**

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Tervezett lakóterület fejlesztés



**VEGYES TERÜLET**

- Településközpont vegyes terület
- Központi vegyes terület



**GAZDASÁGI TERÜLET**

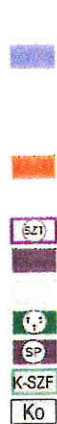
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fejlesztés

**ÜDÜLŐ TERÜLET**

- Hétfélgiházias üdülő terület

**KÜLÖNLEGES TERÜLET**

- Szennyvíztisztító telep
- Honvédelmi terület
- Bevásárló központ terület
- Temető
- Sport terület
- Szállás-férőhely
- Oktatási terület



**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- Zöldterület, közpark
- Erdőterület
- Ártermelő mezőgazdasági terület I.
- Vízgazdálkodási terület



- Közlekedési terület
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont



**PORTATERV VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ IRODA KFT.**

Székhely: 2089 Telki, Orgona u. 28.

Iroda: 1126 Bp. Kléh István u. 8/b. II.em. 2

T/F: 214-02-31

Megbízó: Batorbágy Város Önkormányzata

Dátum: 2010. FEBRUÁR HÓ

Munka megnevezése: Batorbágy, oktatási és sportcentrum-projekt településrendezési eszközeinek módosítása

Törzsszám: 106/08 - J

Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítás

Méretarány: M=1:5 000

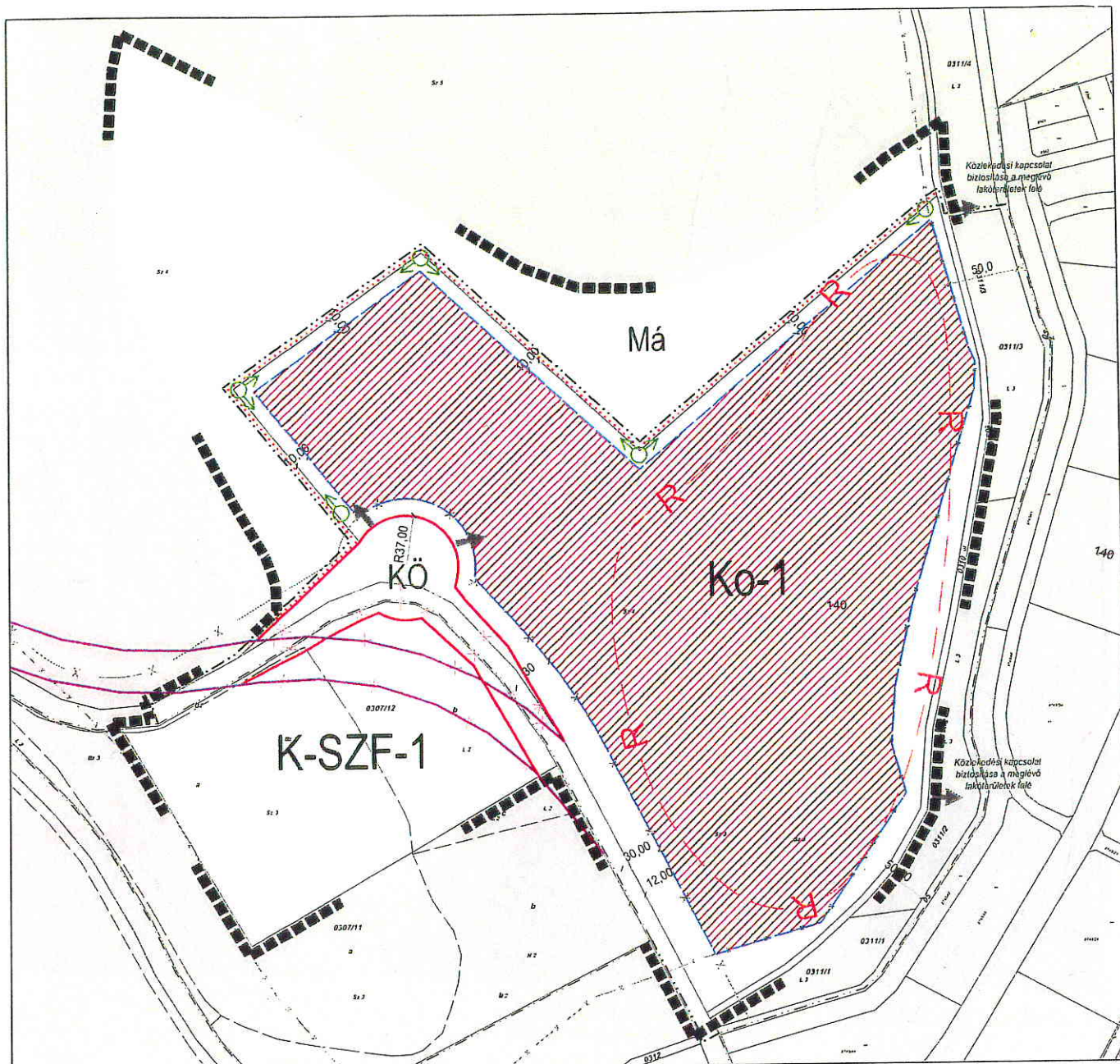
Generál tervező: Marthi Zsuzsa

Tervező: Czene Éva

Szerkesztő: Szántai Linda

Ellenőrizte: Marthi Zsuzsa

Rajzszám: TSZT/M - 1



### Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Tervezett belterületi határ
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Érvényes szabályozási tervből átvett szabályozási vonal
- Övezethatár
- Építési hely határa
- Építési hely
- Megszüntető jel
- régészeti lelőhely (régészeti örökségvédelmi hatástanulmány alapján)
- Út védőávolsága
- Patak védőávolsága
- Kötelező fásítás

Az építési övezet, övezet jele

- Ko-1 Különleges-oktatási terület
- K-SZF-1 Különleges terület - szállás-férőhely
- Má Árutermelő mezőgazdasági terület I.
- KÖ Közlekedési terület

Az építési övezet, övezet részletes előírásai

beép. mód	beép. %
max. ép. mag. [m]	min. telekméret [m <sup>2</sup> ]

Ko-1	SZ	10
	10,0	100 000

SZ Szabadonálló beépítési mód



<b>PORTATERV VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ IRODA KFT.</b>			
Székhely: 2089 Telki, Orgona u. 28.		Iroda: 1126 Bp. Kléhi István u. 8/b. II.em. 2	
T/F: 214-02-31			
Megbízó:	Biatorbágy Város Önkormányzata	Dátum:	2010. FEBRUÁR HÓ
Munka megnevezése:	Biatorbágy, oktatási és sportcentrum-projekt településrendezési eszközeinek módosítása	Törzsszám:	106/08 - J
Rajz megnevezése:	Szabályozási terv	Méretarány:	M=1:3 000
Generál tervező:	Marthi Zsuzsa	Tervező:	Czene Éva
Szerkesztő:	Szántai Linda	Ellenőrzte:	Marthi Zsuzsa
Rajzszám:	SZT-1		



# BIATORBÁGY

HATHÁZ UTCA ÉS KÖRNYÉKÉNEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,  
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI  
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

TSZT/M-2 M = 1:2000

\*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL\*

### JELMAGYARÁZAT:

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	ORSZÁGOS MELLEKÖT (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)
	TERVEZETT KÖRFORGALMI CSOMÓPONT
	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ, GAZDASÁGI TERÜLET
	KÖLÖNTERES TERÜLET
	SZÁLLÁSFERŐHELY TERÜLETE
	KÖLÖNLEGES TERÜLET - TETŐTŐ
	ERŐTERÜLET
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT ZÖLDTERÜLET
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÜZEMI JELLEGŰ GAZDÁLKODÁS TERÜLETE
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - VEDENŐ TÁJHASZNÁLTÓ TERÜLET
	VIZGAZDALKODÁSI TERÜLET
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	REGESZETTI LEŐHELY HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA ÉS TERÜLETE
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	ÉRTEKVEDELMŰ TERÜLET HATÁRA
	TALAJVEDELMI TERÜLET HATÁRA
	VEGYES HASZNÁLTÓ ÚT
	KERÉKPÁRÚT NYOMVONALA
	VEDŐTAVOLSÁG HATÁRA

TERVEZŐK:  
TELEPÜLÉSSZERKEZÉSI CS: KELEMEN ÁGNES  
TT1 01-076/08  
ZÖLDTERÜLETEK: MNE BUDAKÖZSÉGI KATALIN  
KÖRNYEZETVEDELEM: K2 01-5212/08  
KÖZLEKEDÉS: HUSZÁR DEZSÓ  
TRK-T 01-7830  
KÖZMŰELLÁTÁS: FODOR SAROLTA  
E-E, IV-T 01-4016  
HÍRKÖZLES: HOODS JENO  
TH-T 01-4650



**FLON-OGON KFT.**  
1136 BUDAPEST HOLLÁN E. U. B.  
TEL: 359 3110

2010. FEBRUÁR

