Biatorbágy Város Településrendezési eszközei

Helyi építési szabályzat

TERVEZET

ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSRE

2015. december 14.

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1056 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A
FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698
TEL.: (+36 1) 266 5581, (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756
E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

../.... (....) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. A 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

I. RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet

Rendelet alkalmazása

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A helyi építési szabályzata (továbbiakban HÉSZ) rajzi melléklete

a) 1. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült szabályozási terv M=1:2000, (továbbiakban SZT) amely xxx számozott szelvényből áll,

b) 2. melléklete a szabályozási terv korlátozási tervlapja M=1:8000.

2.§

(1) A Szabályozási Terven jelölt elemek közül kötelezőnek kell tekinteni a tervlapon „kötelező elemek”-ként jelölt elemeket.

(2) A kötelező szabályozási elemek között fel nem sorolt szabályozási elem:

a) a más jogszabály által elrendelt elem, védőtávolság, korlátozás, védelem megváltozik, ha a külön jogszabályok szerinti általános előírások, lehatárolások megváltoznak,

b) a javasolt elem megváltoztatható, ha a változás a HÉSZ előírásaival és más jogszabállyal nem ellentétes.

3. §.

Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában

Állattartó építmény: e rendelet alkalmazásában kizárólag a gazdasági célú haszonállatok tartására szolgáló építmény. Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből tartott állatok

védelmére épített építmény és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl. ketrec, kalitka).

diffúz forrás: olyan terhelést, szennyezést okozó tevékenység, kibocsátó felület vagy berendezés, amely nem minősül szennyező pontforrásnak, továbbá a szabadban végzett tevékenység, amely szennyezőanyag kibocsátással jár

Fekvő telek: olyan közbenső telek, melynek mélysége kisebb, mint a szélessége

Gépkocsi beálló: Lábakon álló, nyitott, falakkal nem határolt, tetővel vagy pergolával fedett gépkocsi tárolására szolgáló építmény

Háromszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m^2 – re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

Hézagosan zártsorú beépítési mód: az oldalhatáron álló és a zártsorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód.

Kiegészítő rendeltetésű építmény: a fő rendeltetésű épület (főépület) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését kiegészítő építmények, mint:

a) járműtároló,

b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,

c) egyéb tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár),

d) kazánház,

e) műterem,

f) szauna,

g) nem kereskedelmi célú vendégház.

Nagylétszámú állatartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább

a) - harminc ló, vagy

b) - ötven szarvasmarha, vagy

c) - kétszáz juh, kecske, vagy

d) - száz sertés, vagy

e) - kettőezer broiler baromfi, vagy

f) - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy

g) - ötven strucc, vagy

h) - ötven anyanyúl és szaporulata, vagy

i) - ötven prémesállat.

Pasztellszínek: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.

Reklám: olyan kommunikációs eszköz, amelynek célja a kiválasztott célcsoport befolyásolása, attitűdjeinek megváltoztatása. Nem tartoznak ebbe a körbe az üzleti érdekeket nem szolgáló tájékoztató eszközök (pl. önkormányzati hirdetőtábla)

Reklámhordozó építmény: olyan építmény, amelyet abból a célból építettek, hogy rajta reklámot helyezzenek el, vagy más célt is szolgál, de reklám elhelyezésére is használják (pl. kerítés).

Tájba illeszkedő: a hagyományos tömegformálású, magastetős természetes anyagokból készült építmény, épület tömegformálásával, homlokzati kialakításaival minimálisra csökken az épített környezet és a táj- és természeti környezet konfliktusa.

T*ámfalgarázs:* olyan terepszint alatti építmény, amely gépkocsi tárolására szolgál, és amelynek a kapuját terepszinten helyezték el.

Telek be nem építhető része: a telek SZT-n lehatárolt azon része, amelyen épület nem, építmények közül kizárólag út, kerítés és közműépítmények helyezhetőek el.

Telek erdőterületként fenntartandó része: a SZT-n lehatárolt *„telek erdőterületként fenntartandó része"* jelöléssel ellátott területet az ingatlan-nyilvántartásban önálló alrészletként kell nyilvántartani, amennyiben az a külön jogszabályok rendelkezései alapján lehetséges, és erdőterületként kell fenntartani, ahol az erdőterületekre vonatkozó hatályos jogszabályokat kell alkalmazni. Ettől eltérő használathoz az erdészeti hatóság engedélye szükséges.

Tömör kerítés: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott

Többszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m2–re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

Védőfásítás: a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m^2–re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

II. FEJEZET

A környezet alakítására vonatkozó általános szabályok

4.§.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

(1) Közterület alakítási terv készítendő mindazon közterületekre ahol az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges.

III. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5.§.

Az épített környezet védelme, értékvédelem

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,

b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,

c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,

d) a helyi értékvédelmi területet,

e) a helyi védett épületeket

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) Külön önkormányzati rendeletben megállapított helyi védettségű épületen (helyi művi értéken) végzett bármilyen építési munka esetében a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozódása, anyaghasználata megőrzendő.

(4) Helyi művi érték úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon.

(5) Helyi művi érték bontása, csak a műszaki avultság, életveszélyes állapot bekövetkeztekor lehetséges a helyi értékvédelmi rendelet figyelembevételével.

IV. Fejezet

Természet- és környezetvédelmi előírások

6.§.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

(1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép érdekében a természetközeli gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(3) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő utak környezetbe illesztéséről terepalakítással, továbbá növénytelepítéssel vagy fasor telepítésével gondoskodni kell.

(4) A szabályozási terven jelölt, "kilátás és látványvédelem"-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani. A nem épület jellegű építmények, létesítmények közül a nyomvonal jellegű közmű és feltáró utak helyezhetők el

(5) A lakó-és üdülőterületek védelme céljából létesülő zajárnyékoló falat fasor és cserjetelepítéssel kell takarni.

(6) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységek közterület felőli takarásáról telkeken belül többszintű növényállomány telepítésével, vagy kerítéssel kell gondoskodni. A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felöl kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.

7.§.

Levegőtisztaság-védelmi előírások

(1) A légszennyező források üzemeltetését a létesítéskor elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.

(2) Új, levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, hogy a védelmi övezet lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (országos ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érinthet.

(3) Az országos ökológiai hálózat magterületei levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén a Natura 2000 területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

(4) Diffúz forrású légszennyezést és bűzt okozó t-technológia nem telepíthető.

8. §

Vizek védelmének előírásai

(1) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Biatorbágy közigazgatási területe „fokozottan érzékeny” és „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan technológiák

alkalmazhatók, amelyek során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogénzáró) aljzaton végezhető.

(3) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építtetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.

(5) Az felszíni vizek és a felszíni vizek menti élőhelyek védelme érdekében a Szabályozási terven jelölt alábbi természetvédelmi szempontú védőterületek veendők figyelembe

a) külterületen a vízfolyások mentén - Békás-patak, a Füzes-patak, a Biai-árok (Széleslyuki-ág) partjaitól a védőtávolság 50-50 m-, továbbá a tavak – Biai tó, Peca-tó - partjától 100 m széles területsáv.

b) Belterületen, ahol a vízfolyások mentén zöldterületet, közparkot jelöl a szabályozási terv, a védőtávolság határának a zöldterület vízfolyástól távolabbi telekhatára tekintendő. Ha a közpark szélesebb, mint 50 m, akkor a patak melletti 50 m-es sáv tekintendő védőterületnek.

c) A belterület déli határán a Füzes-patak mentén a pataktól délre a védőtávolság 50 m széles területsáv.

d) A Füzes-patak Forrás-völgyi ága mentén északi irányban a védőterület határa az ökológiai folyosó határa, a pataktól délre a beépítésre nem szánt területeken a védőterület határa a patak telkétől 50 m, a tó körül 100 m.

e) A Biai-tó partjától a már kijelölt beépítésre szánt, de még nem beépült területeken a védőterület 100 m széles területsáv.

(6) A (3) bekezdés szerinti felszíni vizek menti természetvédelmi szempontú védőterületeken vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmények nem helyezhetők el.

(7) A vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.

(8) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

9.§.

Zajvédelem

(1) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglevő és tervezett terület-felhasználások figyelembevételével tervezendők.

(2) Az közigazgatási területen az egyes terület-felhasználású területek övezetei az alábbi zajvédelmi területi kategóriákba tartoznak:

a) 1. zajvédelmi kategóriába: az üdülőterületek (Üh jelű övezetek),

b) 2. zajvédelmi kategóriába: a kisvárosias lakóterületek (Lk jelű övezetek), a kertvárosias lakóterületek (Lke jelű övezetek), a zöldterületek, (Z jelű övezetek), a temető területek (Kb-T jelű övezetek), különleges terület-oktatási központ területe (K-okt), különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területek (K-R és Kb-R jelű övezetek), különleges szállásférőhely terület (K-Szf)

c) 3. zajvédelmi kategóriába: a településközpont területek (Vt jelű övezetek), az intézmény területek (Vi jelű övezetek)

d) 4. zajvédelmi kategóriába: a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz jelű övezetek), a különleges sport területek (K-sp és Kb-Sp jelű övezetek).

10.§.

Állattartó építmények környezeti feltételei

(1) Külterületen gyorsforgalmi út, főút telkétől számított 250 m, országos mellékút telkétől számított 50 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.

(2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) nagy létszámú állattartó telep a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelően, de az Lk, Lke, Vt, Vi, Üh, K-R, K-Sp, K-T, K-Szf építési övezet határától 300 m-nél közelebb nem helyezhető el,

b) trágyatároló nem létesíthető vízgazdákodási övezetbe sorolt telkek határától,és felszíni élővízfolyás partvonalától számított 100 m-en belül,

c) Belterületen állattartó épület, építmény legfeljebb a telek területének 10%-án helyezhető el, és nem haladhatja meg a létesíthető beépítettség 50%-át. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a 80 m2-t.

d) Állattartó épület, építmény a szomszédos lakóépület nyílászárójától legalább 20 m távolságban helyezhető el.

V. fejezet

A közművek előírásai

11.§.

Általános előírások

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

a) vízellátás,

b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),

c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

d) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) településképi megjelenésre,

b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,

c) a csapadékvizek elvezetéséről,

d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali

fasor telepítését ne akadályozzák meg.

12.§.

Vízellátás

(1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,

13.§.

Szennyvízellátás

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Belterület beépítésre nem szánt területén, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:

a) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,

ab) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

c) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

ca) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,

ca2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

ca3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

ca4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

ca5) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel

b) előzetes megállapítás nélkül:

ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m

bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(5) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

(6) Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül:

a) új lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági épület nem létesíthető, kivéve a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari, gazdasági épületet.

14.§.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

(1) A felszíni vizek, vízfolyások, tavak, állandó és időszakos hasznosítású árkok mederkarbantartó parti sávját lekeríteni nem lehet, azt szabadon, megközelíthetőnek kell hagyni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

(4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén,

b) új telekosztású terület esetén.

(5) Belterületen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy

a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és

b) a vízszállítás akadálymentes legyen

c) szélessége ne lépje túl a 3,5 m-t,

d) szegélye 10 cm-nél nem lehet magasabb,

e) minden telekre csak egy kocsi behajtó létesíthető (kivéve a saroktelket).

(8) A csökkentett kifolyású záportározókat a teljes vízgyűjtő területükre kell méretezni.

(9) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

(10) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

15.§.

Villamosenergia ellátás

(1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

a) műemléki környezetben

b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen

c) sétáló utcává alakítandó utcában

d) tájképvédelmi területen

e) hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

16.§.

Földgáz ellátás

(1) Földgázvezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

17.§.

Vezetékes elektronikus hírközlés

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető:

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető

b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

18.§.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

(1) Új antenna telepítésénél 300 m-es körzetben már meglevő antenna esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(2) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

(3) Vezeték nélküli szolgáltatás antennái, távközlési antenna berendezés és annak tartószerkezete nem helyezhető el:

a) országos és helyi védettségű területen,

b) védett természeti területen,

c) az a) – b) pontok alatti területen lévő ingatlanok telekhatárától számított 200 m – en belül.

19.§.

Megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások

(1) Szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések - szélerőmű és szélerőmű park olyan általános mezőgazdasági terület (Má) övezeteibe sorolt külterületen helyezhető el, amelyet

a) lakó-, üdülő- és vegyes terület határától számított 500 m-es védőtávolság,

b) vagy amelyet e területektől egyéb jelentős zajforrás (pl.: főközlekedési út, vasútvonal) választja el.

(2) Szélturbinák kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a működésük során a települési környezetvédelem (pl.: környezeti zaj elleni védelem), továbbá a természet védelme (pl.: madárvédelem), az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradása biztosítható.

(3) Szélerőmű park hatásterületén a mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek, építmények közül lakóépület nem alakítható ki. Gazdasági rendeltetésű épület a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban előírtak szerint létesíthető.

(4) Védett természeti terület, Natura 2000 terület, valamint az ökológiai hálózat magterület- és ökológiai folyosó területeinek határától legalább 1000 méteres távolságban 20 méternél magasabb szélenergia hasznosítását szolgáló berendezés nem létesíthető.

(5) Talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.

(6) Biogáz előállítására szolgáló berendezés, lakóterületen, üdülőterületen illetve vegyes területen nem helyezhető el. Egyéb területeken a környezet zavarása nélkül elhelyezhető.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

20.§.

Tilalmak, korlátozások

(1) Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom tartandó fent a szennyvíztisztító 300 m-es védőtávolságán belül.

(2) A szennyvíztisztító védőtávolságán belüli területen beépítésre szánt területen lakó, üdülő, vegyes, sport, rekreáció, szállásférőhely és nem zavaró hatású gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.

a) Mezőgazdasági területen lakóépület, élelmiszertároló, illetve –feldolgozó rendeltetés nem helyezhető el.

b) Beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

(3) A szabályozási terven építési övezetben, övezetben *„erdőterületként fenntartandó terület”* ként jelölt területek erdőtervezett erdőterületek, melyek erdőként fenntartandók. A művelés alóli kivonásuk és megszüntetésük a magasabb rendű jogszabályok és eljárások figyelembevételével történhet.

21.§.

Telekalakítás

(1) Új nyúlványos telek forgalmi vagy gyűjtőutakról nyílóan, vagy helyi értékvédelmi területen nem alakítható ki.

(2) Egyéb területen nyúlványos telek csak telekalakítási terv szerint alakítható ki és akkor, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.

(3) A nyúlványos telek beépítettsége, a nyúlvány nélküli telekrészre számítva, legfeljebb 20% lehet. A telken elhelyezhető lakóház épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egylakásos lakóépület építhető.

(4) A szabályozási vonallal érintett telkek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az övezetben az építési telek legkisebb kialakítható területére vagy szélességére meghatározott méretet.

(5) Úszó telek nem alakítható ki.

(6) Új fekvő telek nem alakítható ki gyűjtő út mentén.

(7) Tervezett szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be.

(8) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott *"a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége "* előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

(9) Saroktelek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(10) Két utcára nyíló telek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

VII. Fejezet

Az építési általános szabályai

22.§.

Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

(1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei:

a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút kialakítása, és ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése,

b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelően, a közúti közlekedésre alkalmas módon alakítandó ki a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek figyelembe vételével.

c) az építéssel érintett építési telek:

ca) az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosítható,

cb) közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

(2) lAz egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telkek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.

23. §

Az építési hely meghatározásának szabályai

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.

(2) Épület építési helyen kívüli részén a szintterület növelését eredményező építési munka nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.

(3) Az előkert meghatározása során:

a) beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg,

b) jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter.

c) a magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.

(4) Saroktelken az előkerti építési határvonalat - az utcaképekhez való illeszkedés érdekében - úgy kell meghatározni, hogy a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(5) Beépült és értékvédelmi területen a kialakult előkertes beépítés esetén az előkerti beépítés határvonala egyben kötelező építési határvonal.

(6) Előkertes beépítés esetén új fő rendeltetésű épület homlokvonalát az előkert felőli építési határvonalra kell telepíteni úgy, hogy az utcai homlokvonal felőli homlokzat hosszának legalább 50 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerülnie.

(7) Az oldalhatáros beépítési mód esetén:

a) az új épületet teljes hosszában az oldalkerti határvonalon kell kialakítani

b) az építési hely nem oldalkerti határvonalat a kialakult beépítési mód figyelembevételével és ahhoz illeszkedve kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza, ebben az esetben, amennyiben az illeszkedés azt lehetővé teszi, a nem oldalkerti határvonal 1,0 és 0,0 méter között lehet.

(8) Szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(9) Magánút határától számított 5-5 méter távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

24. §

Egyéb építési előírások

(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméretnél nagyobb telkek esetében a beépítettség számításánál legfeljebb a legkisebb telekméret kétszerese vehető figyelembe.

(3) Az építési övezetekben:

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet kivéve, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

b) melléképítmények és kiegészítő építmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m^2 területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

d) hátsókertben nem helyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény

e) garázs, terepszint alatti gépkocsitároló lehajtója az előkerti építési vonaltól kezdődhet.

(4) Kerti építményt nem kell a főépülettel egy tömegben kialakítani.

(5) Telken belül medence a telekhatároktól legalább 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

(6) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el

a) ha az előkert mérete legalább 5,0m és a gépkocsitároló az utcai építményszélesség legfeljebb 50%-a,

b) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, abban az esetben, ahol ezt a terepviszonyok indokolják.

(7) Sorgarázs nem helyezhető el.

(8) Oldalhatáron álló beépítésű területen átriumház nem létesíthető.

(9) Ha a melléképület a főépülettel összefüggően kerül kialakításra, akkor a hátsó kert legkisebb mérete 6,0 m.

(10) Úszó építési telken lévő épület kubatúrán belül felújítható, átépíthető, új épület a jogszerűen kialakított építési telken építhető.

(11) Rendeletetésekre vonatkozó előírások:

a) terepszint alatti és terepszint feletti gépjárműtároló fő rendeltetésű épületen belül helyezhető el kivéve, ha az építési övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik,

b) lakó-, vegyes és különleges beépítésre szánt területek építési övezeteiben nem helyezhető el

ba) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos

bb) mezőgazdasági-,

bc) kőmegmunkáló,

bd) építőanyag kereskedés-,

be) állattartást szolgáló

rendeltetés, kivéve, ha építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(12) Lakókocsi, konténer, sátor-lakás kereskedelmi tevékenység céljára nem helyezhető el.

(13) Lakókocsi kizárólag Üh építési övezeten belül helyezhető el, az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legalább 2,0 méter távolságra.

(14) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

25. §

A kialakult-, és új beépítéseknél az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai

(1) Az övezetekben az épületek igényesen, tájba illő módon kell kialakítani.

(2) Új épület a lakó-, üdülő-, és vegyes területeken elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet.

(4) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;

b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m,

kivéve sportcsarnok, uszoda rendeltetésű épületeket.

(5) Saroktelken a lakó-, üdülő, és vegyes területeken az épületmagasság mértéke 0,5 méterrel magasabb lehet.

(6) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

26. §

Gépjárművek elhelyezése

(1) A Vt és Vi jelű építési övezetekben oktatási, nevelési, intézményi és kereskedelmi rendeltetés esetén az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely közterületen is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(2) Lakó és településközponti területeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (4) pont eseteit.

(3) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (4) pont eseteit.

(4) A övezetekben legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület bővítésekor a gépkocsi(k) épületen belüli elhelyezésétől akkor lehet eltekinteni, ha a megengedett beépítettségnél gépkocsinként legalább 25 m^2-rel kevesebb beépítettség létesül.

(5) A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani.

27.§.

Közművesítettség

(1) A település beépítésre szánt területeinek építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan

a) belterület beépítésre szánt területein: teljes közművesítettség

b) belterület beépítésre nem szánt területein és külterület beépítésre szánt területein: részleges közművesítettség a 13.§(4) bekezdésben megengedett eltérések alkalmazhatóságával,

c) külterület beépítésre nem szánt területein: hiányos közművesítettség a 13.§(4) bekezdésben megengedett eltérések alkalmazhatóságával,
amennyiben az építési övezet-, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

28.§.

Kerítés

(1) Az utcai és az oldalhatáron álló kerítés legfeljebb 1,70 m magas, 50 %-ban áttört lehet. A kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Az utcai kerítést a telek teljes hosszán ki kell építeni. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m^2 lehet.

(3) Saroktelek esetében - a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – összefüggő növényzet nem telepíthető a kerítésen belül a sarkoktól 5-5 m-es sávban.

(4) Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.

(5) Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(6) Beépítésre nem szánt területen csak legalább 50%-ban áttört kerítés építhető, kivéve, ha az övezet előírásai másként rendelkeznek.

(7) Mezőgazdasági területen vadkerítés, kerítés a közterületi telekhatártól számított 6,0 méteren belül nem létesíthető. Méhészet vadkerítéssel körbekeríthető.

(8) Vadkerítés 95 % -ban áttört, legfeljebb 2,0 m magas lehet.

29.§.

Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. Felszíni víz és csapadékvíz a szomszédos telkekre nem vezethető.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. A telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.

(4) Az 1,0 méternél magasabb teraszos kialakítású támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani és fenntartani.

(5) Támfal nem alakítható ki tört kővel rakott acélhálós szerkezettel.

(6) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:

a) 1:2 - nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,

b) rézsűt növényzettel kell betelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,

c) rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.

d) A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.

(7) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;

b) épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,

c) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasságot, az alábbiak szerint:

ca) a telek 10-15% közötti átlagos lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,

cb) a telek 15% felettiátlagos lejtése esetén legfeljebb 20%-kal,

de az (az épületre számított) épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

(8) Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

a) a terep átlagos lejtése az előkertben között legalább 20%-os, vagy

b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(9) Támfalgarázs

a) önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként, létesíthető:

b) építésénél az előkerti építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe.

(10) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs:

a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,

b) felette áttört kerítés létesíthető,

c) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

30.§.

Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

(1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:

a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,

b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben,

c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beillesztve

d) önáálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.

(2) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak szerint.

(3) Technológiai létesítmények közül:

a) klímaberendezés kültéri egysége-, kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés - a riasztó kivételével az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az épület közterületről látható egyéb homlozatára takartan, vagy az alárendeltebb homlokfalára telepíthető,

b) oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalhatáron álló homlokzatra nem helyezhető el.

c) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.

(4) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni csak a fallal megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

II. RÉSZ

RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

31. §

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a szabályzatban rögzítettek szerint.

(2) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Beépítésre szánt területen különálló árnyékszék nem helyezhető el.

(4) Minden építési övezetben, - kivéve azokat a területeket ahol az műszakilag nem lehetséges - elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

(5) A lakó-, üdülőterületen és a vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

32. §

Kisvárosias lakóterületek általános előírásai

(1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhetők rendeltetési egységek

a) lakó

b) a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés

c) szálláshely szolgáltató

d) egyházi, hitéleti

e) alapfokú oktatási,

f) egészségügyi,

g) szociális

h) sportépítmény

i) a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari termelő rendeltetés.

(3) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) a (2) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,

b) üzemanyagtöltő

c) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

e) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

f) lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(4) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) építménynek nem minősülő kirakatszekrény,

b) trágyatároló, komposztáló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) Az Lk építési övezetekben

a) egy telken egy lakó rendeltetés helyezhető el,

b) gépjárműtárolást biztosító helyiség a főépületben helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

33. §

Lk jelű építési övezetek előírásai

(1) A kisvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Lk-1	O	350	12	40	70	30	(3,0)6,5	1,2
Lk-2	O	400	12	35	65	30	(3,0)5,0	0,7
Lk-3	O	300	12	45	75	20	(3,0)5,0	0,9
Lk-4	CS	350	10	40	70	20	(3,0)8,0	1,6
Lk-5	Z	700	14	30	60	40	(3,0)6,50	0,9
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	(3,0)6,50	0,65

(2) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell meghatározni. Az Lk-5 övezetben 6,0 m-es előkertet és 6,0 m-es hátsókertet kell biztosítani. Az Lk-6 övezetben az előkert 22,0 m, a hátsókert 10,0 m.

(3) Az övezetekben egy telken egy főépület helyezhető el.

(4) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy telken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. Az övezetben egy épület legfeljebb 500 m^2 szintterületű lehet.

34.§.

Kertvárosias lakóterület általános előírásai

(1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhetők rendeltetési egységek

a) lakó

b) a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés

c) szálláshely szolgáltató

d) egyházi, hitéleti

e) alapfokú oktatási intézményei közül az óvoda

f) egészségügyi,

g) szociális
rendeltetés.

(3) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) a (2) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,

b) üzemanyagtöltő

c) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,

d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

e) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(4) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) trágyatároló, komposztáló,

b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Lke építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) télikert,

c) barkácsműhely,

d) nyári konyha, és

e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(6) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:

aa) kerti víz- és fürdőmedence,
ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

35. §

Lke jelű építési övezetek előírásai

(1) A kertvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Lke-1	O	700	14	30	60	50	(3,0)6,0	0,90
Lke-2	O	600	14	30	60	50	(3,0) 6,0	0,90
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	(3,0) 6,0	0,90
Lke-4	SZ	1500	18	15	45	60	(3,0) 6,50	0,45
Lke-5	O	600	16	30	600	50	(3,0) 6,50	0,90
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	(3,0) 6,50	0,60
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	(3,0) 6,0	0,90
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	(3,0) 6,0	0,90
Lke-9	O	700	14	30	60	50	(3,0) 6,50	0,90
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	(3,0) 5,50	0,90
Lke-11	O	800	16	30	60	50	(3,0) 5,50	0,90
Lke-12	O	700	20	30	60	50	(3,0) 6,50	0,90
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	(3,0) 6,50	0,90
Lke-14	O	600	16	20	50	50	(3,0) 6,50	0,60
Lke-15	O	450	16	30	60	50	(3,0) 6,50	0,90

(2) A Lke-1-től a Lke-3-ig övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(3) Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Füzes utca közti tömbben a Füzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5 m. A Patak sor felé az előkert mérete 10 m. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Füzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete 2 m.

(4) A Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, és az Lke-14, Lke-15 övezetekben nyeles telek nem alakítható ki.

(5) A Forrás utca- régi vasút közötti terület Lke-4 jelű építési övezetbe sorolt részén az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret mértékét el nem érő, de 1000 m^2-nél nagyobb telkek legnagyobb beépítettsége 20% lehet.

(6) A Lke-12 és Lke-13 övezetekben az előkert mérete a 6 m, .

(7) Az Lke-12 és a Lke-13 övezetekben a rendeltetési egységeket egy telken belül egy főépületben kell kialakítani.

(8) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.

(9) Szarvasugrás területén Lke-5 övezetbe sorolt területen az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.

(10) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(11) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy négylakásos lakóépület helyezhető el.

36.§.

Településközpont vegyes terület általános előírásai

(1) A településközpont terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épületek

a) lakó,

b) igazgatási, iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) szálláshely szolgáltató,

e) egyházi, hitéleti,

f) nevelési, oktatási,

g) egészségügyi, szociális, és

h) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) Lakóterülettel határos Vt építési övezeteiben a (2) és (3) bekezdésben meghatározott rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység akkor folytatható, ha a környezeti hatása az érintett telekhatáron nem haladja meg a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,

b) üzemanyagtöltő,

c) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító

d) járművek számára,

e) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

f) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

g) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(7) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre.

(8) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló, komposztáló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(9) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy főépületben kell kialakítani, kivéve ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(10) Településközponti vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be.

37.§.

Vt jelű építési övezetek előírásai

(1) A településközponti vegyes terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	6,50	1,5
Vt-1* (10)	O	600	14	40	60	45	13,0	2,0
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	6,0	0,8
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	8,0	1,5
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	11,0	2,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	8,0	1,5
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	11,0	1,6
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	13,0	2,5
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	11,0	1,2
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	7,0	1,5
Vt-11	SZ	2000	20	30	45	30	8,0	0,90
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	8,0	1,5
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	8,0	1,5
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	9,50	2,0
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,5
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	2,0
Vt-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,50	1,2
Vt-18	SZ	20.000	50	30	45	40	8,0	0,9

(2) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak.

a) Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

b) A területen a kialakult építési vonal az utcavonalon alakult ki, oldalhatáros beépítési móddal.

(3) A Szabadság út menti telkek Vt-1 és Vt-2 építési övezeti besorolásúak. Az övezeti előírások csak a Szabadság út menti, teljes telekszélességű közterület kapcsolattal rendelkező telkekre vonatkoznak, azok megosztása után csak a Szabadság út menti teljes szélességű telek tartozik a Vt-1 és Vt-2 építési övezetbe, a megosztás után kialakuló hátsó telekre a mögötte lévő övezet előírásai alkalmazandók.

(4) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben az épületek oldalhatárosan és zárt sorúan építhetők be.

(5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:

a) Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység,

b) Vt-3 és a Vt-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység,

c) Vt-4, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-11, Vt-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység,

d) Vt-14 övezetben a beépíthető szintterület minden 200m2-reután egy lakó rendeltetési egység
alakítható ki.

(6) A Vt-16, Vt-18, és Vt-10k építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

(7) Vt-6, Vt-13 és Vt-15 építési övezetekben a földszinten közterület felől lakás nem helyezhető el.

(8) A Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11 és Vt-12 övezetekben telekmegosztás csak a tömbök teljes mélységében engedélyezhető.

(9) A Vt-9 övezetben (ún. só tároló területe) az előkert mértéke a Szabadság út és a Füzes köz felől 5,0 m, a további telekhatároktól 3 m.

(10) A Vt-13 övezetben az épületeket az Iharosi út felől 3,0 m-es, a Határkereszt sétány felől 5,0 m-es, a kereszteződés felől 10,0 m-es előkerttel kell kialakítani.

(11) A Vt-14 – Vt-17 a hátsókertek mérete legalább 6m, vagy a tényleges épületmagassággal megegyező lehet.

(12) A Vt-18 övezetben a mellékutca felől az előkert mértéke 15,0 m, a Szabadság út felől 20,0m. A telekhatár és a beültetési kötelezettségű terület határa közötti sávot zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(13) A Vt-10 jelű építési övezetben

a) A Nagy utca felől oldalhatáron álló, a telektömb belsejében szabadonálló beépítés alakítható ki.

b) a Szily-Fáy kastély épületének észak-keleti homlokzatától észak-keleti irányban mért 75,0 m mély terület nem beépíthető, a Z-1 jelű közpark felé az előkert mértéke 0 m.

c) legkisebb zöldfelületi arány háromszintes növényállomány kialakításával létesítendő.

(14) A Vt-3 jelű építési övezet területén a vasúti területtől közterülettel el nem választott részen a az előkert legalább 10,0 m, a vasút felé az oldalhatár mértéke 12,0 m.

38. §.

Intézmény területek általános előírásai

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi területek építési övezeteiben elhelyezhető épület

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

b) szálláshely szolgáltató

c) egyéb szórakoztató

d) kulturális

e) egészségügyi, szociális és

f) sport, valamint

g) a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) Az intézményi terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló és tároló rendeltetés.

(4) Az intézményi terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Az intézményi terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,

b) üzemanyagtöltő,

c) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,

d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

e) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,

f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(6) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség.

(7) Az intézményi terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló, komposztáló,

c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(9) Központi vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be.

(10) Az övezetek területén az épületeket tájba illesztve kell kialakítani, figyelembe véve a terepviszonyokat.

39. §.

Vi övezetek előírásai

(1) A intézményi terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Vi-1	SZ	2500		40	60	30	(3,0) 6,0	0,8
Vi-2	SZ	6000		20	30	40	(3,0) 7,50	0,6
Vi-3	SZ	5000	100	30	45	40	(3,0) 6,	0,9
Vi-4	SZ	3000	100	30	45	50	(3,0) 6,50	0,9

(2) A Vi-1, Vi-2, Vi-3 és Vi-4 övezetekben legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység alakítható ki, mely a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgál.

40.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egységek,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) igazgatási, iroda,

d) kereskedelem, szolgáltatás,

e) vendéglátó

f) parkolóház, üzemanyagtöltő,

g) sport
rendeltetést is tartalmazhat kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben elhelyezhető épület kivételesen

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató
rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetés a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoz.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) a (2) és (4) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,

b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

c) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(9) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) (haszon)állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló.

(10) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.

(11) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A zöldfelületi arányba csak a legalább 50 m2 nagyságú, összefüggő zöldfelület számítható be.

b) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.

c) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növénysáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.

d) A beültetési kötelezettségű területek

da) teljes területét a növényzettel kell betelepíteni, beültetési kötelezettségű területeken burkolt felületek nem alakíthatók ki.

db) a növénytelepítés során legalább 2/3 arányban tájba illő, őshonos, az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő környezettűrő fajokat, illetve azok fajtáit kell alkalmazni.

dc) a szabályozási terven Ü3 jellel jelölt területeken 3 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- cserje- és lombkoronaszint) zöldfelület telepítendő. Háromszintűnek tekintendő a növénytelepítés, ha a fák tőtávolsága legalább 10m, és 1db/1m^2 cserje kerül elültetésre.

dd)a szabályozási terven Ü2 jellel jelölt területeken 2 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- és cserjeszint) zöldfelület telepítendő.

e) A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.

f) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltáró útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

g) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyephézagos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.

41.§.

Gksz jelű építési övezetek előírásai

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	8,0	0,9
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	9,50	0,9
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	9,50	0,9
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-7	SZ	10.000	50	30	60	30	(3,0) 21,0	1,0
Gksz-8	SZ	10.000	50	35	65	30	15,50	1,75
Gksz-9	SZ	20.000	80	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	8,0	1,2

(2) A Gksz-1 övezetben az előkert mértéke a Dózsa Gy. út felől legalább 5 m.

(3) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben

a) az előkert mértéke 5,0 m,

b) az oldalkert mértéke legalább 6,0 m,

c) a hátsókert mértéke az erdő felé legalább 35 m, az árok felé legalább 20 m.

d) Tulipánpark területén

da) a hátsókert mértéke a mezőgazdasági területek felé legalább 20,0 m, az erdőterület felé a legalább 35,0 m.

db) az erdő felöli telekhatár menti 20m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

(4) A Gksz-4 övezetben:

a) a beépített és a burkolt felületek aránya összesen legfeljebb 70% lehet,

b) az előkert mértéke a feltáró út felől 5 m,

c) a szomszédos temető felől az oldalkert legalább 50 m,

d) az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es zöldsáv telepítendő.

(5) A Gksz-5 övezetben

a) a beépítés

aa) az 1 sz. főút tengelyétől a legalább 50 m-re,

ab) a 8101j. út tengelyétől a beépítés legalább 30 m-re helyezhető el,

b) a kerítés

ba) az 1 sz. főút tengelyétől a legalább 30 m-re,

bb) a 8101j. út tengelyétől a beépítés legalább 20 m-re helyezhető el.

c) A 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

d) az övezetben a vasúti terület mentén jelölt 6 m-es biztonsági sáv fenntartandó.

(6) A Gksz-6 övezetben:

a) Egyedi elbírálás szerint a beépítés az M1 autópálya és az „L" lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-en belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény alakítható ki, illetve zöldfelület telepítendő.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén legalább 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

c) Az M1 autópálya és az „L" ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

d) A területen belüli utak, ill. parkolók az autópálya főpálya, és az M0 autóút „J" és „L" ágainak tengelyét maximum 50 m-re közelíthetik meg.

e) Az övezetben kialakított szervizút szabályozási szélessége 35 m. Az „L"ághoz csatlakozó tervezett szervizút szabályozási szélessége legalább 12 m legyen.

(7) Gksz-7 övezetben:

a) az M1 autópálya és M0 autóút csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.

b) a terület az M1 autópálya felől szervizútról közelíthető meg, amelynek tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közelítheti meg

c) A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

d) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén legalább 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

e) Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

(8) A Gksz-8 övezetben:

a) A beépített és a burkolt felületek együttes aránya nem lehet a telek 70 %-ánál több.

b) Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,

c) az 1 sz. főút tengelyétől beépítés legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,

d) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,

e) a gazdasági terület belső feltárását szolgáló út felől az előkert mértéke legalább, 7,5 m,

f) az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

g) Az övezetben a kiszolgáló út végén és a Dózsa György utca között gyalogos-kerékpáros átjárás és közmű átvezetés céljából legalább 6 m széles közhasználatra megnyitott területet kell biztosítani.

h) Az övezet déli részén a településközponti terület övezet határától számított 10m-es sávon 3 szintű növényzetből álló zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani.

i) Az 1. számú főút 15+200 kmsz-nél tervezett csomópontjához kapcsolódó gyűjtőút magassági vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy az távlatban biztosítsa a gyűjtőút meghosszabbítása számára a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal külön szintű keresztezését.

j) Az övezetben a biológiai aktivitás értékének növelése (lokális mikroklíma javítása) érdekében, a létesített épületek 1000 m2-t meghaladó mértékű tetőfödémének legalább 50 %-án zöldtetőt kell kialakítani és fenntartani.

(9) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

a) A beépített és a burkolt felületek együttes aránya nem lehet a telek 70 %-ánál több.

b) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehet.

c) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,.

d) A feltáró út felől az előkert mértéke legalább 5 m

e) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(10) A Gksz-4, Gksz-6 és a Gksz-9 övezetekben a 120 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán, a szélső, nyugalomban lévő, 13 m-en lévő síkokig terjed. A területen áthaladó 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad. A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig, az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.

(11) A Gksz-10 jelű építési övezetben

a) bármilyen építmény a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthető.

b) Az övezet területén épületek, építmények létesítésének feltétele a szennyvíztisztító bővítése.

c) A 14,0 m-nél keskenyebb telkeken építmény nem létesíthető.

d) A 308/1-2 hrsz-ú telkek megközelítése kizárólag a Sóskúti útról történhet.

42.§.

Hétvégi házas üdülőterület általános előírásai

(1) Az hétvégi házas terület az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználat szolgáló területek, amelyen telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülőház (főépület) helyezhető el.

(2) A hétvégiházas üdülőterületen

a) egy üdülőegységes épület, valamint

b) az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb 2000 m2 lehet. Az üdülőterületeken egy telken legfeljebb 120 m2 bruttó alapterületű épület létesíthető.

(4) Az építési övezetekben lakó rendeltetés kialakítása nem megengedett.

(5) Az építési telkeken az alábbi kiegészítő rendeltetésű építmény(ek) nem helyezhetők el:

a) háztartással kapcsolatos egyéb tároló építmény,

b) nem kereskedelmi célú vendégház.

(6) Az övezeti előírások szerinti legkisebb telekszélességet el nem érő telkek beépíthetők az övezetre előírt egyéb paraméterek alapján. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

(7) Üdülőterületeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be.

(8) Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: részleges közművesítettség

43.§.

Üh Hétvégi házas üdülőterület építési övezetinek előírásai

(1) A hétvégiházas területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
Üh-1	SZ	900	14	7,5	15		(3,5) 4,5	0,15
Üh-2	SZ	600	14	10	20		(3,5)4,5	0,2

(2) Az Üh-1 övezet a Katalin-hegyi volt kiskerti területek építési övezete.

(3) Az Üh-1 övezetben:

a) Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki, nyeles telek nem alakítható ki.

b) A Szabályozási terv szerinti közterületek (utak) kialakítása során a 900 m2-nél kisebb területűvé váló telkeken épületek, építmények az övezetekre vonatkozó építési feltételek szerint – a beépíthető telekterület nagyságára vonatkozó előírás kivételével – helyezhetők el.

c) Az övezetben az előkert mérete a rétegvonalakra merőleges utcák felé legalább 2 m, a rétegvonalakkal párhuzamos gyűjtő és egyéb utcák felé legalább 5 m.

d) Az övezetben az épületeket egy épülettömegben kell kialakítani.

e) A kialakítható épület hossza legfeljebb 20,0 m lehet.

(4) A Üh-2 övezet a Peca-tó környezetének építési övezete.

(5) A Üh-2 övezetben:

a) az övezetben elhelyezhető szállásférőhely szolgáltatás legfeljebb 4 szobaszámmal,

b) az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

44. §.

Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

(1) A különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.

(3) A különleges terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A különleges terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A különleges terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény

c) lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény, kivéve ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A különleges terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A különleges terület építési övezeteiben lévő építési telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A településen a különleges terület területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei

a) temetők **K-T**,

b) sportpályák területei **K-SP**,

c) rekreációs területek **K-R**

d) oktatási terület **K-Okt**

e) bevásárló központ területe **K-Ker**,

f) szállásférőhelyek területe **K-SZF**,

g) különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület **K-E**

h) hulladékkezelők és – lerakók területei **K-SZT**

i) közmű terület **K-Kmű**

45. §.

Különleges temető terület építési övezete

„K – T”

(1) A különleges temető területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-T	SZ	10000		2		40	(3,0) 5,5	

(2) A K-T jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) temetési,

b) hitéleti

c) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-T építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény;

c) építési telken elhelyezhető több épület;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék. és gáztároló melléképítmény;

(4) A K-T építési övezetben:

a) az előkert minimum 5,0 méter, az oldalkert 5,0 méter, a hátsókert 5,0 méter;

b) az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke templom, kápolna esetén 10,0 m.

(5) A K-T építési övezet területén a nem temető területhasználatú területekkel csatlakozó ingatlanhatárok mentén 3,0 méter szélességben többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) zöldsávot kell kialakítani, ahol 10 m – enként legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

(6) A K-T övezetben a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet, a közterületi oldalon természetes kő burkolattal kell ellátni.

(7) A K-T építési övezetben műtárgy (pl.: harangláb, torony, emlékmű) megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 10,0 méter.

46. §.

Különleges sportterületek építési övezetei

„K – Sp”

(1) A különleges sport területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-SP1	SZ	2000		15	22,5	70	(3,0) 6,0	0,3
K-SP2	SZ	2000		10	20	70	(3,0) 6,0	0,2
K-SP3	SZ	6000	50	10	20	70	(3,0) 6,0	0,2
K-SP4	SZ	10.000	30	15	22,5	60	(3,0) 5,0	0,15

(2) A K-Sp jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) sportpályák,

b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.

c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.

d) vendéglátó épület,

e) a terület fenntartásához szükséges épület,

f) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főépületen belül

g) nyilvános illemhelyek,

h) parkolók.

(3) A K-Sp jelű építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

c) építési telken elhelyezhető több épület;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény, kivéve ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek

(4) A K-SP övezetekben a telkek zöldfelülettel borított részének legalább harmadát háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(5) Az övezetben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 5,0 m, kivéve ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(6) Az övezetekben az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

(7) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítés kizárólag növényzettel takart vagy sövény lehet.

(8) A K-Sp4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:

a) elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,

b) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,

c) az a)-b) pontokban felsorolt funkciókat kiszolgáló építmény.,

d) trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

e) Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető az a) pontban meghatározott funkciókat kiszolgáló rendeltetések mellett, - iroda, szálláshely, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

f) az övezetben az elő-, oldal és hátsókert mértéke legalább 12,0 m, a források területe felé eső oldalon 60,0 m.

47. §.

Különleges rekreációs területek építési övezetei

„K – R”

(1) A különleges rekreációs területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	(3,0) 7,5	0,9
K-R2	SZ	3000	20	5,5	20	85	(3,0)7,5	0,17

(2) A K-R jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) üdülő,

b) szállásférőhely,

c) vendéglátó,

d) kereskedelmi, szolgáltató

e) sport

f) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény,

g) a terület fenntartásához szükséges épület,

h) nyilvános illemhelyek,

i) parkolók.

(3) A K-R jelű építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

c) építési telken elhelyezhető több épület;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

(4) Az övezetekben az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

(5) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítés kizárólag növényzettel takart vagy sövény lehet.

(6) A K-R jelű építési övezetben az előkert mértéke 5,0 m, az oldalkert mértéke 7,5 m, a hátsókert mértéke legalább 20,0 m.

(7) A K-R1 övezetekben

a) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főépületen belül, melynek mértéke a létesíthető szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

b) Az övezet területén 5,5 % beépítettség mértékével beépíthetők az övezetre vonatkozó egyéb szabályok betartásával:

ba) a kialakítható legkisebb telekméretet el nem érő, de legalább 1500 m2 területű telkek,

bb) a kialakítható legkisebb telekszélességet el nem érő, de legalább 16,0 m széles telkek,

(8) A K-R2 övezetekben:

a) a Biai-tó telekhatárától számított 100 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

b) a területet feltölteni nem szabad.

c) terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

48.§

Különleges oktatási terület

„K-okt”

(1) A különleges oktatási területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-okt-1	SZ	100000		10	15	40	(3,5) 11,0	0,4
K-okt-2	SZ	10000		40	60	40	(3,5)12,0	1,6

(2) A K-okt építési övezeteiben az elhelyezhető épület:

a) oktatási és kulturális intézmény épülete és létesítményei,

b) sportcsarnok,

c) sportpálya és kiszolgáló létesítményei,

d) uszoda

rendeltetést is tartalmazhat, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) A K-okt építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú

c) építmény, (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény;

d) építési telken elhelyezhető több épület;

e) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény;

(4) A K-okt-1 övezetben :

a) egészségügyi,

b) rekreáció,

c) művészeti,

d) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, valamint

e) fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A K-okt-1 övezet előírásai az alábbiak:

a) Az övezet területén az előkert mértéke 12,0 m.

b) Az oldal és hátsókert a Disznólápa patak partélétől 50,0 m, további telekhatárok mellett mértéke 10,0 m.

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

d) A mezőgazdasági terület felé eső telekhatárok mentén védő fásítást kell kialakítani és fenntartani.

(6) A K-okt-2 övezet részletes előírásai:

a) az övezet területe komplex oktatási intézmény megvalósítására szolgál,

b) fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el,

c) az övezet területén az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 m,

d) az építési telken az előírt zöldfelületek egy részét az oldalhatár mentén min. 5,0 m, a hátsó telekhatár mentén min. 10,0 m szélességben egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.

49. §.

Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület

„K – Ker”

(1) A Különleges nagykiterjedésű kereskedelmi területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-Ker-1	SZ	20 000		30	45	40	(5,0) 15	1,5
K-Ker-2	SZ	20 000		30	45	40	(5,0)15	1,5

(2) A K-Ker építési övezet elsősorban nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

(3) A K-Ker1 és K-Ker2 jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) kereskedelmi, szolgáltató

b) vendéglátás,

c) iroda,

d) fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) Az övezetekben a 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.

(5) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1. sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges.

(6) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-re,ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(7) A területen belül az autópályp felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 15 m-es zöldsáv telepítendő.

(8) Az előkert mértéke a feltáró út felől legalább 5 m. az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(9) A K-Ker1 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl

a) egyéb szórakoztató létesítmények,

b) sportpályák és azok kiszolgáló létesítményei,

c) parkolóház,

d) nagykereskedelmi raktár,

e) üzemanyagtöltő

rendeltetés is elhelyezhető.

(10) A K-Ker2 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl elhelyezhető

a) egyéb szórakoztató létesítmények,

b) sportlétesítmények,

c) a szabadidő eltöltésére szolgáló létesítmények

d) szállás,

e) kongresszusi létesítmények,

f) A 25 m-es megengedett épületmagasság csak szálloda, iroda kialakításánál használható ki.

(11) A 120 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán, a szélső, nyugalomban lévő, 13 m-en lévő síkokig terjed. A területen áthaladó 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték-hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad. A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig (MSZ 151), az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.

50.§.

Különleges szállásférőhely területek

„K – SZF”

(1) A különleges szállásférőhely területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K- SZF-1	SZ	3000	20	30	40	40	(3,5) 8,0	0,9

(2) A K-SZF-1jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) üdülő,

b) szállásférőhely,

c) vendéglátó,

d) kereskedelmi, szolgáltató

valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-SZF-1 építési övezetben:

a) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;

b) nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény;

c) építési telken elhelyezhető több épület;

d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény;

e) építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség

f) a területen elhelyezhetők még parkolók, sportpályák és közműberendezések.

(4) A K-SZF-1 építési övezetben nem helyezhető el lakó rendeltetés, kizárólag a tulajdonos, üzemeltető számára szolgáló tartózkodó helység.

(5) Az előkert mértéke a beépítésre szánt területek felé 75,0 m, egyéb helyen 10 m. Az oldalkert mértéke 10,0m.

(6) A Biai halastavaktól számított 100 m-en belül építményt, épületet elhelyezni csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

(7) A K-SZF-1 övezetben az (2) bekezdésben túlmenően 6000 m^2 telekterület fölött a lovasturizmus és a lótartáshoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők, az élővizek védelmének mindenkor hatályos jogszabályainak figyelembevételével.

51.§.

Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete

„K-E”

(1) A különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek (továbbiakban K-E) építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-E	SZ	700		15		40	(3,5) 5,0	0,3

(2) Az övezet területe jellemzően beépített erdőterület, amelyek elsődleges rendeltetése egyéb erdő.

(3) Az épületek a kialakult beépítési jellemzők: beépítési %, építési hely, épületmagasság megtartásával újítható fel, építhető át. A telek nem megosztható, de területe növelhető.

(4) Az övezetben a kialakult beépítettség a legnagyobb beépítettség mértékéig bővíthető.

52.§.

Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek övezete

„K-SZT”

(1) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek (továbbiakban K-SZT) építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-SZT	SZ	25000				40	(3,5) 5,0	-

(2) Hulladékok elhelyezése és kezelése a következő kijelölt területeken folytatható: K-SZt: szennyvíztisztító: a 0175/2 hrsz-ú területen.

(3) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Melléképítmények közül a területen elhelyezhető a telep biztonságát elősegítő kutyaól, kifutó.

(5) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül épületet, építményt elhelyezni a 13.§ (5), (6) és (7) bekezdésének előírásai szerint lehet.

53.§.

Közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete

„K-Kmű”

(1) A Különleges közművek elhelyezésére szolgáló területek (továbbiakban K-Kmű) építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m^2	m	%	%	%	m	m^2/m^2
K-Kmű	SZ			40		40	4,50	-

(2) A K-Kmű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény, sajátos építmény az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási, közműellátási, vízelvezetési, környezetvédelmi, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-Kmű építési övezetbe tartozó építési telken az építés, a telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben rögzített követelményeken túl az illetékes hatóság követelményei alapján történhet.

(4) Az övezetben csak olyan építmény helyezhető el, amely a környező övezetek területhasználatát nem korlátozza.

IX. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

54.§.

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a szabályzatban rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Minden övezetben, - kivéve azokat a területeket ahol az műszakilag nem lehetséges – elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

55.§.

Zöldterületek övezeteinek előírásai

„Z”

(1) A zöldterületbe tartoznak a város állandóan növényzettel fedett közterületei.

(2) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetén

a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),

b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató),

c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények

d) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint

e) vendéglátó

rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A közpark övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Z-1	SZ	3000*		2		70	(3,0) 5,0
Z-2							
Z-3	SZ	10000		2		70	(3,0) 8,0
Z-4	SZ	10000		2		70	(3,0) 5,0
Z-5	SZ	5000		2		70	(3,0) 5,0

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés*

A Z-4 jelű közpark területeken épületek, építmények, létesítmények az övezeti előírások betartásával – a „kilátás és látványvédelem”-mel érintett területeken kívül helyezhetők el.

(4) A Z-3, Z-4 és Z-5 övezetek területén egy telken legfeljebb 300 m2 alapterületű épület helyezhető el.

(5) Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

(6) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítések kizárólag növényzettel takartat, vagy sövény lehet.

56.§.

Erdőterület övezeteinek általános előírásai

„E”

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

Eg jelű gazdasági erdőterület

Ev jelű védelmi erdő terület

Ek jelű közjóléti erdő terület ,

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.

(3) Az erdő területek ökológiai hálózattal érintett területein és Natura 2000 területen az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(4) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

57.§.

E jelű erdőterületek övezeteinek előírásai

(1) Az erdőterület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Eg-1	SZ	100000 (10ha)	50	0,5			(3,0) 5,0
Eg-2	-	-	-	-	-	-	-
Ev	-			-	-	-	-
Ek	SZ	10000		2			(3,0)6,0

(2) Az Eg-1 jelű övezetben

a) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.

b) Az övezet területén nem helyezhető el:

ba) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,

bb) a megújuló energiaforrások műtárgyai.

c) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m^2 alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyagok használata megengedett.

(3) Az Eg-2 jelű övezet a Natura 2000 területeken levő gazdasági erdők övezete.

a) Az övezetben az erdészet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el

b) Az övezet területén épület nem helyezhető el. Meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető.

(4) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.

(5) Ev jelű övezetben

a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.

b) nem helyezhető el:

ba) épület

bb) a kutatást szolgáló műtárgyak

bc) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,

bd) a nyilvános illemhelyek

be) a megújuló energiaforrások műtárgyai.

c) Védelmi rendeltetésű erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi azt szükségessé,

d) fásítás, erdősítés kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

(6) Közjóléti (Ek) rendeltetésű erdőterületen a (3)a bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:

a) a testedzést és turizmust szolgáló építmény,

b) sportpályák,

c) vendéglátó létesítmények.

58.§.

Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi rendeltetésű területekbe sorolja:

a) Mtv jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

b) Má jelű általános mezőgazdasági terület,

c) Mgyü~~á-gy~~ gyümölcsös mezőgazdasági t terület

d) Mk kertes mezőgazdasági terület.

(3) Mezőgazdasági terület Mtv, Má és Má-gy övezeteiben épületek a telekhatároktól legalább 10m távolságra helyezhetők el.

(4) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(5) Biatorbágy közigazgatási területén lévő mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.

(6) Lakóépület az Mtv jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetiben a helyi természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken, valamint az általános mezőgazdasági övezetekben létesíthetők, kivéve ha az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

(7) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

(8) Az M1 autópálya és az 1 sz. országos közút tengelyétől számított 50 m-es levegőtisztaság-védelmi övezeten belüli mezőgazdasági területeken ~~majorság~~ lakóépülete nem helyezhető el.

59.§.

Mtv korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

(1) A mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Mtv	SZ	60000 (6 ha)	50	1,5	-		5,0

(1) Az Mtv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetébe a helyi jelentőségű védett természeti területek továbbá a tájképi, ökológiai szempontból védendő tájhasználatú területek (Kígyós-patak, Békás-patak, Benta-patak, Füzes-patak völgyei, a Biai-halastóra néző domboldalak) szabályozási terven lehatárolt térségei tartoznak

(2) Az övezetben a helyi jelentőségű védett természeti terület állagát, ill. állapotát befolyásoló minden tevékenység csak az elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélyével lehetséges, különösen:

a) a gyep művelési ág megváltoztatása,

b) a telkek alakjának és terjedelmének megváltoztatása,

c) nyomvonalas létesítmények, földmű építése

(3) Az Mtv övezetbe sorolt, a Hatház utca térségében a Benta-patak és a beépítésre szánt területek között

a) a kialakult védett tájhasználatú mezőgazdasági terület tovább nem osztható.

b) a területen közmű műtárgy kivételével, sem kerítés, sem építmény nem helyezhető el.

(4) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) mezőgazdasági hasznosítás építményei

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei,

ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,

b) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,

c) termékvezetékek és műtárgyaik,

d) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,

e) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (fahíd),

f) köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),

g) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények (ismertető tábla),

h) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(5) Az övezetben lakóépület önálló épületben a (4)a-b pontjában felsorolt rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el

(6) Lakóépület elhelyezésének szabályai

a) lakóépület alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m2 lehet.

b) lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

c) Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését.

60.§.

Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei

(1) Az általános mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Má-1	SZ	50000 (5 ha)	50		1,5		(3,0) 6,0
Má-2	SZ	30000 (3 ha)	30		3		(3,0) 6,0
Má-3	SZ	10000 (1 ha)	30		5		(3,0) 6,0

(2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) mezőgazdasági hasznosítás építményei

aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás építményei,

ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás építményei,

b) komposztáló telepek építményei

c) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

d) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,

e) termékvezetékek és műtárgyaik,

f) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,

g) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (fahíd),

h) köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),

i) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények (ismertető tábla),

j) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(3) Az övezetben lakóépület önálló épületben a (4)a-b pontjában felsorolt rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el

(4) Lakóépület

a) Má-1 és Má-2 övezetben legalább 10 ha területű telken ,

b) Má-3 övezetben legalább 10 ha telekterületen létesíthető.

c) Lakóépület magassága az Má-1 övezetben 6,0 m lehet.

(5) A majorság kialakításának szabályai

a) lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett szintterület fele, de legfeljebb 500 m2 lehet.

b) majorság lakóépülete legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

c) Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését.

(6) A 100 m^2-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.

(7) A gazdasági épületek ~~(G)~~ egy max. nettó 20 m^2-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.

(8) Terménszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(9) Épületek a tájat megváltoztató feltöltésen nem helyezhetők el.

(10) Az épületek elhelyezésekor legalább 5 m széles oldalkert biztosítandó.

61.§.

Mgyü jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek

(1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Mgyü-1	SZ	300000 (30 ha)	50		1		(3,0) 4,5
Mgyü-2	SZ	3000	20		1,5		(3,0) 5,5

(2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.

(3) A gazdasági épületek egy max. 20 m^2-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.

(4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

62.§.

Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

(1) Az kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	20	3		85	(3,0) 5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	85	(3,0) 5,0

(2) Kertes mezőgazdasági területbe (Mk) a Szarvashegy, Kutyahegy, Öreghegy, Ürgehegy, Katalinhegy volt zártkerti területek külterületi szabályozási terven lehatárolt térségei tartoznak

(3) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetben:

a) a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület,

b) a saját (családi) szükségletek kielégítésére alkalmas mértékig helyezhetők el az állattatást, állattenyésztést szolgáló építmény
helyezhető el.

(5) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

(6) A kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.

(7) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

(8) Mk -2 övezetbe a tervezett szőlőkataszteri területek tartoznak.

(9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.

(10) Az Mk-2 övezet előírásai

a) a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei az előkertben is elhelyezhetők.

b) Borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0m.

63. §.

Vízgazdálkodási terület

„V”

(1) A közigazgatási területen vízgazdálkodási terület:

a) a Kígyós-patak,

b) a Békás-patak

c) a Benta-patak

d) a Füzes-patak

e) a Biai árok (Széleslyuk-ág)

f) a Disznólápa-patak

g) a Peca-tó

h) a Biai-halastó
medrei és partjai.

(2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,

b) köztárgyak,

c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

d) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,

e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(3) Az övezetében egyéb építmény nem helyezhető el.

(4) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékes faállomány figyelembe vételével megengedett.

(5) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

(6) A vízfolyások medreiben és parti sávjában az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:

a) az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:

aa) veszélyeztetetik a felszíni vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,

ab) amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,

ac) amelyek során a 16/2001. (VII. 18.) KöM. rendelet 1. sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek.

b) felszíni vízfolyásokhoz 100m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.

(7) Az övezetben a Biai-halastó területén

a) kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

b) a vízállásos területek, nádasok területét meg kell tartani.

64.§.

Közlekedési területek övezeteinek előírásai

Köu, Kök

(1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

a) a közúti közlekedés területei: KÖu

b) a kötöttpályás közlekedési területe: KÖk

(4) Az övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény:

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) kizárólag Kök és Köu övezetben:

ca) kereskedelmi, szolgáltató,

cb) iroda,

cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.

d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

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

(6) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(7) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(8) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

(9) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(10) A települési úthálózat elemei, tervezési osztályba sorolása

a) Meglévő, megmaradó gyorsforgalmi utak

aa) M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.

ab)M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.

b) Tervezett gyorsforgalmi utak

ba) M0 autóút (körgyűrű), 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

c) Országos főutak, Meglévő, megmaradó:

ca) 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K.III.B.

d) Országos mellékutak, meglévő, megmaradó:

da) 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

db) 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

dc) 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)

de) 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

e) Belterületi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

ea) Meglévő, megmaradó:

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Juhász Gyula út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca

- Ybl Miklós utca (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Dózsa György út
- Öntöde utca
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Katalin hegyre vezető út

eb) Tervezett:

- Juhász Gyula út új szakasza a Szent István utcáig (22 m szabályozási szélességgel)
- József Attila utca új szakasza a Juhász Gyula útig (16 m szabályozási szélességgel)

(11) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(12) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(13) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(14) Az övezetbe nem sorolt közlekedési célú külterületi utak telekhatárától mért 6,0 - 6,0 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(15) Az 1. számú főútvonalon a 81106 sz. összekötőút keresztezési pontja és a 15+200 kmsz- ben tervezett csomópont között újabb nem alakítható ki

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

(17) Az országos mellékutak települési átkelési szakaszain a szabályozási szélesség a kialakult marad, kivéve a 8101sz. útnak a Biatorbágyra belépő szakaszát, azaz a 095 hrsz-ú terület melletti szakaszt, ahol a szabályozási szélesség 30 méterre módosul.

(18) Az 1. számú főútvonalon a 81106 sz. összekötőút keresztezési pontja és a 15+200 kmsz- ben tervezett csomópont között újabb nem alakítható ki

65. §

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb) általános előírásai

(1) Különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.

(3) A Kb övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Kb övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A Kb övezeteiben nem helyezhető el:

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény, kivéve ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A Kb övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása a 30.§-ban meghatározottak szerint.

(7) A Kb övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A Kb övezeteiben lévő építési telken az előkert 5 méter.

(9) A Kb övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) állat ól, állatkifutó,

c) trágyatároló, komposztáló, kivéve ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(10) Kb területek szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

a) Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp,

b) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Kb-R,

66. §

Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezetei

(1) A különleges beépítésre nem szánt sport területek telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Kb-sp	SZ	2000	20	5		70	5,5

(2) Az övezet területébe sorolt lharos területen lévő, meglévő beépítés a kialakult beépítési jellemzők: beépítési %, építési hely, épületmagasság megtartásával újítható fel, építhető át. A telek nem megosztható, de területe növelhető.

(3) A Kb-Sp1 jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) sport, szabadidő eltöltés,

b) kemping,

c) pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,

d) testedzés építményei,

e) sportpálya,

f) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(4) az övezetben kiegészítő rendeltetésként a egy darab a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

67. §

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetei

(1) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m^2	m	%	%	%	m
Kb-R1	SZ	30000 (3 ha)	20	5		80	(3,0) 6,0
Kb-R2	SZ	190000 (19 ha)		1,5		90	(3,0) 5,0

(2) A Kb-R jelű övezetekben lévő területek elsősorban nagyobb területigényű, kiegészítő sport, rekreációs és szabadidős tevékenységek végzésére szolgál, ahol a jellemzően közparki funkciók is megjelenhetnek.

(3) Az övezet területén elhelyezhető:

a) a pihenést, rekreációs célokat szolgáló építmény ,

b) a szabadidős, testedzést szolgáló építmény (pl. játszótér, sportpálya, akadálypálya, , tornapálya),

c) a terület fenntartásához szükséges építmény,

d) nyomvonal jellegű építmények és műtárgy,

e) köztárgy,

f) ismeretterjesztést szolgáló műtárgy (pl. tanösvény), valamint

g) a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetésű egyéb épületnek nem minősülő építmény.

(4) A Kb-R jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:

a) sport, szabadidő eltöltés,

b) egészségmegőrzés

c) kemping, szálláshely

d) pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,

e) testedzés építményei,

f) sportpálya,

g) valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(5) A Kb-R1 övezet Iharos területének beépítésre nem szánt rekreációs területe.

(6) A Kb-R 1 övezet területén a megengedett beépítettséget a csatlakozó intézményi és sportterülethez csatlakozóan kell kialakítani.

(7) A Kb-R2 jelű övezetben elhelyezhető a fentieken túl lovas-oktatáshoz, lovaglósporthoz kapcsolódó rendeltetések funkcionális kiszolgálása, a lovagoltatás, a lovaglás tevékenység rendeltetésszerű biztosítása.

(8) A Kb-R2 övezetben (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezhető legfeljebb a létesíthető szintterület 50%-án.

Záró rendelkezések

68. §.

(1) E rendelet 2016…….. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

2. RENDELET MELLÉKLETEI

2.1.1SZABÁLYOZÁSI TERV

2.1.2 Szabályozási terv korlátozási lapja

2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK

2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek

2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)

1. SZ. FÜGGELÉK:

A TELEPÜLÉSEN A SZABÁLYOZÁSI TERVEN JELÖLT TERÜLETEKEN – A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 2001. ÉVI LXIV. TÖRVÉNY EREJÉNÉL FOGVA ÁLTALÁNOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ - NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Nr	Lelőhely név	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
1	Öreg-hegy	9964	7/1/3	középső neolitikum késő neolitikum középső rézkor késő rézkor kora bronzkor középső bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta késő vaskor római kor Árpád-kor ismeretlen kor	település település település település település település település település település település település település erődítés, földvár	0134/2, 0135
2	Öreg-hegy	9965	7/1/4	középső bronzkor késő bronzkor római kor	település település épület	0132/22, 0132/23, 0133, 0134/1, 0134/2, 0132/21, 0132/20, 0132/19, 0132/18, 0132/24, 0137
3	Kis-tói-földek	9966	7/1/5	késő bronzkor római kor Árpád-kor	település település település	0153, 0152/1
4	Kolha-hegy	9967	7/1/45	római kor ismeretlen kor	épület sír	6393, 6394, 6383, 6384, 6382, 6375, 6381, 6380, 6376, 6377, 7465, 7464, 7468, 7469, 7470, 5801/1, 6389, 6388, 6387, 6386, 6378, 6379
5	Tó-melléki-dűlő	9968	7/1/7	késő bronzkor népvándorlás kor	település település	0210
6	Tó-melléki-dűlő	9969	7/1/8	bronzkor római kor népvándorlás kor középkor	település település település település	0210
7	Tóparti-dűlő	9970	7/1/9	római kor	épület	0210, 0215/2, 0215/1, 0218/1, 0216, 0214
8	Pap-rét	9971	7/1/10	középső neolitikum késő bronzkor Árpád-kor	település település település	0206
9	Református temető	9973	7/1/43	középkor késő középkor középkor középkor	templom halastó temető település	313, 437/1, 401, 403, 404, 407, 0172/3, 0172/9, 0172/12, 397, 420, 399, 398, 312, 0172/13, 0172/11, 0172/10, 0172/26, 0172/27, 405, 406, 411/1, 408, 402, 400
10	Halál-domb	974	7/1/13	kora bronzkor középső bronzkor	település település	1079/1, 1079/2, 1063/1, 1065/15, 1065/14, 1075/2, 1080, 1076/2, 1077/2, 1078/1, 1075/1, 1065/10, 1065/9, 1065/8, 1065/13, 1082, 1083, 1076/1, 1072/1, 1065/18, 1070/2, 8743/27, 1068/1, 1067, 1064, 1065/5, 8743/25, 8743/28, 1074/2, 1065/17, 1065/16, 1065/19, 1066, 923, 02/22, 03, 8744, 8745, 1065/11, 8743/26, 1078/2, 1081, 1065/12, 1065/7, 1065/4, 1071, 1070/1, 1072/2, 1073, 1061/2, 1068/2, 1069, 1065/6, 1058/1, 1059/2, 1060/1
11	Disznó-lapos	9975	7/1/14	bronzkor késő bronzkor	szórványlelet település	8743/32, 8743/21, 8743/38, 8743/7, 03, 7902, 7903, 8743/16, 8743/20, 8743/37, 8743/23,

Nr	Lelőhely név	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
						8743/22
	12.	Disznó-lapos	9976	7/1/15	népvándorlás kora, avar	település	0170/12, 0309
	13.	Disznó-lapos	9977	7/1/16	bronzkor	település	309, 0309, 0310
	14.	Szabad-föld	9978	7/1/17	római kor	település	0308, 0309, 0306/6
	15.	Szabad-föld	9979	7/1/18	őskor	település	0309, 0306/6
	16.	Szabad-föld	9980	7/1/19	késő bronzkor késő rézkor	település település	0309
	17.	Törösök-dűlő	9981	7/1/20	késő középkor	település	0309
	18.	Törösök-dűlő (Kerek-domb)	9982	7/1/21	késő vaskor, kelta római kor Árpád-kor	település település település	0308, 0309
	19.	Tóparti-dűlő	9983	7/1/22	késő vaskor, kelta római kor	település település	0218/1
	20.	Tyeki-domb	9984	7/1/23	római kor Árpád-kor	település település	0199/18, 0199/19, 0199/20, 0199/23, 0218/1, 0199/26, 0199/27, 0199/28, 0199/29, 0199/15, 0199/16, 0200, 0216, 0201/21, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/11, 0199/14, 0199/31, 0199/30, 0199/25, 0218/2, 0199/22, 0199/21, 0218/3, 0199/24, 0201/12, 0201/17, 0201/18, 0201/19, 0201/20, 0201/22, 0201/10, 0199/13, 0199/12, 0199/11, 0199/10, 0219/1, 0208, 0199/17, 0201/14, 0215/42
	21.	Tölha-hegy	9985	7/1/24	kora bronzkor Árpád-kor	település település	0177, 0176/10, 0178/6
	22.	Tölha-hegy	9986	7/1/25	római kor Árpád-kor	szórványlelet település	0177, 0178/6, 0176/9
	23.	Zsap-réti-dűlő	9987	7/1/26	középső bronzkor	földvár	0201/14, 0201/11, 0201/10, 0201/9, 0201/8, 0201/7, 0201/23, 0201/22, 0201/21, 0201/20, 0201/19, 0201/18, 0201/17, 0201/16, 0201/15, 0201/13, 0201/12, 0201/24, 0201/25, 0201/26, 0201/27, 0201/28, 0201/29, 0201/30, 0201/31, 0201/32
	24.	Üveges-dűlő	9988	7/1/27	kora bronzkor	település	0190/54, 0191/4, 0190/51, 0191/3
	25.	Vár-hegy	9989	7/1/28	késő vaskor, kelta középső bronzkor kora bronzkor	bizonytalan jellegű lelet település település	4712, 4713, 4678, 4698/1, 4672/1, 4685, 0132/24, 4688, 4689/1, 4684, 4692/2, 4693/1, 4701, 4696/1, 4695, 4693/2, 4697, 4696/2, 4693/3, 4686, 4687, 4715, 4714, 4710, 4707, 4692/1, 4680, 4681, 4690, 4691, 4689/2, 4664, 4665, 4670, 4671, 4677, 4679, 4698/6, 4698/7, 4702, 4698/5, 4704, 4682, 4694, 4692/3, 4698/4, 4698/3, 4700, 4698/2, 4683/1, 4709, 4708, 4716, 4669, 4668, 4667, 4666, 4703, 4705, 4676, 4706, 4673
	26.	Kutya-hegy	9990	7/1/29	Árpád-kor	település	0156, 4139/1, 4138, 4333/3, 4333/4, 4334/3, 4342/2, 4340, 4343/2, 4343/3, 4343/4, 4334/1, 4333/7, 0170/4, 0170/2, 4343/5, 4341, 4345, 4332, 4346/2, 0165, 4333/5, 4333/6, 4334/2, 4137/3, 4136/2, 4335, 4336, 4337, 4338,

Nr	Lelőhely név	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
						4339, 4342/1
	27. Kutya-hegy	9991	7/1/30	középső neolitikum	település	0156, 0165, 0157
	28. Kutya-hegy	9992	7/1/31	bronz kor népvándorlás kor középkor	település település település	0165, 0158/1, 7883/1, 0158/12, 0158/11, 0158/6, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 0158/3, 0158/14, 0158/7, 7882, 7878, 7876, 7849, 7880, 7879, 7867, 7875, 7868, 0158/10, 0158/9, 0158/13
	29. Öreg-kútimajor	9993	7/1/32	középső neolitikum Árpád-kor	település település	0172/3, 0172/7, 0172/6, 0172/8, 0172/23, 0171/3, 0172/21, 0172/22
	30. Vadászi-tag	9994	7/1/33	honfoglalás kor Árpád-kor	település település	0170/4
	31. Vadászi-tag	9995	7/1/34	középső bronzkor népvándorlás kor	település település	750, 749, 748, 7879, 7880, 7883/4, 745, 744/1, 7874, 743/2, 742/1, 7877, 7859/1, 737, 7876, 7878, 7882, 739, 7868, 7875, 7867, 7858/1, 7869, 7870, 7871, 7872, 7864, 7866, 741, 742/2, 743/1, 7881, 7884, 746, 747/1, 7859/3, 7865/2, 7859/4, 752, 7859/2, 7873, 7865/1, 738/1, 738/2, 7883/5, 747/2, 767/1, 768
	32. Öreg-hegy	9996	7/1/41	középkor	kaptárkő	0132/24
	33. Hosszú-rétek	9997	7/34/1	római kor	település	2399/9
	34. Kelényi-tanya	9998	7/34/2	késő bronzkor késő középkor	település faragott kő	7703, 7768, 7704, 7763/2, 7766, 7767, 064/11, 064/10, 064/9, 066, 067
	35. Út melletti dűlő	9999	7/34/3	középső neolitikum	település	7738, 7739, 7780, 7781, 7788, 7779, 7736, 7745, 7721/8, 7790, 7721/5, 7721/6
	36. Mocsaras-dűlő	10000	7/34/4	középső neolitikum középső neolitikum őskor késő rézkor középső neolitikum	épület kőeszköz település település település	7724/43, 7724/69, 7724/37, 7724/68, 7724/38, 7724/41, 7724/39, 7724/40, 7724/36, 7724/42
	37. Nyúk-berek	10001	7/34/5	középső neolitikum Árpád-kor	település település	7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7702/32, 7702/19, 7712/2, 080/3, 7712/4, 7712/9, 7712/3, 7712/6, 7708/1, 7707/1, 7710/1, 7706/1, 7702/1, 7709
	38. Nyúk-berek	10002	7/34/6	középső neolitikum kora bronzkor	település település	7702/1, 7702/32, 7716/7, 7717, 7716/8, 7701/1, 7716/6, 080/3, 079/2, 7716/4, 7716/10, 7716/9
	39. Hosszú-rétek	10003	7/34/7	késő bronzkor	település	079/2, 079/5, 079/4, 029
	40. Káposztás-dűlő	10005	7/34/9	neolitikum késő vaskor, kelta késő vaskor, kelta római kor Árpád-kor	település település település település település	8187, 8188, 8189, 8224, 8223, 8222, 8221, 8199, 8218, 8210, 8207, 8208, 012/44, 6919, 6918, 6917, 1814/1, 8219, 8220, 8200, 8201, 8202, 8203, 8204, 8206, 8109, 6926, 6920, 1768, 8205, 8196, 8195, 8194, 8193, 8192, 8191, 8190, 8198, 8158, 8159, 8113, 1812, 8103, 8213, 8212, 8107, 8105, 8106, 8214/4, 8214/5, 1813, 8209, 8211, 8131, 1810, 1809, 1808, 8112, 8111, 8110, 1769, 1790, 1811, 1770, 6922, 6921, 8160, 8197, 8108, 6913, 8104, 8102, 8217, 8214/3, 6929
	41. Szarvasugrás	10006	7/34/10	rézkor kora bronzkor	település település	8627, 2217/12, 8718, 8719, 8720, 8721, 8633, 2317/4, 2317/5, 8601,

Nr	Lelőhely név	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
				középső bronzkor középső bronzkor késő bronzkor	település temető település	8619, 8618, 8617, 8638, 8650, 8637, 8651, 8600, 8624, 2217/11, 8631, 8632, 8723, 8689, 8611, 8612, 8613, 8722, 8630, 8641, 8628, 8642, 8629, 8636, 8691, 8687, 8686, 8680, 8672, 8717, 8649, 8620, 8621, 8622, 8623, 8634, 8668, 8679, 8677, 8665, 8635, 8678, 8681, 8702, 8704, 8626, 8683, 8706, 8707, 8698, 8713, 8608, 8609, 8610, 8688, 8614, 8676, 8673, 8674, 3415, 8655, 3422, 3442/1, 3438/5, 3436/7, 3431/7, 3431/1, 3438/2, 3451/2, 3436/3, 3436/2, 3431/8, 3428/3, 3428/2, 8714, 8715, 8644, 8643, 8656, 8919, 8640, 8716, 087/6, 3414/2, 3442/2, 3433/2, 3451/1, 3431/9, 3428/1, 8675, 8682, 3453, 3458, 3429/4, 3429/3, 3431/4, 3431/5, 8684, 8685, 3429/1, 3424, 8661, 8616, 8615, 8670, 8669, 8701, 8700, 8699, 8705, 8703, 8645, 8657, 3419, 3421, 3437, 3438/3, 3436/4, 3427, 8667, 8666, 3434/2, 3434/1, 3426, 3425, 3438/1, 3429/2, 3434/4, 3434/3, 3457, 3456, 3455, 3454, 3436/6, 3436/5, 3417, 3418, 3423, 3413, 3414/4, 3414/1, 3436/1, 3429/5, 3448, 8664, 8654, 8653, 8663, 8658, 3431/3, 3433/1, 087/19, 087/5, 3443/1, 3444, 3443/2, 3438/4, 3450/1, 3449, 8659, 3431/2, 8918, 8917, 090/6, 8708, 8709, 8710, 8711, 8712, 3434/5, 3420, 8671, 8652, 8639, 8648, 8647, 8646, 3412, 8660, 8662
42	Rózsa György utca	10007	7/34/11	középkor középkor késő középkor	település templom halastó	1987/5, 2053, 2054, 2040, 2090/2, 2051, 1987/3, 2028/5, 2029/3, 2038/3, 2078/2, 2037/2, 2035/2, 2082/1, 2083/1, 2084/2, 2038/4, 2080/2, 2076/1, 2075/2, 2087/1, 2088/1, 2089/2, 2039, 2091, 2056, 2055, 2052, 2047, 1987/6, 2086/1, 2037/1, 2036/1, 2033/2, 2031/2, 2085/1, 2081/1, 2033/1, 2034/1, 2077/2, 2079/2, 2076/2, 2075/1, 2074/1, 2082/2, 2081/2, 2032/1, 2030/3, 2084/1, 2029/2, 2030/5, 2030/4, 2031/1, 2035/3, 2313/4, 2080/1, 2030/2, 2079/1, 2078/3, 2077/1, 2032/2, 2033/3, 2034/2, 2028/4, 2027, 2313/1
43	Kő-hegy	10008	7/34/12	őskor középkor	település kaptárkő	0113/1
44	Nagy-hegy	10009	7/34/13	középső bronzkor	földvár	098/4, 3662, 3706, 3705, 3701, 3709, 3689, 3686, 3685, 3669, 3697, 3696, 3693, 3699, 3704, 3710, 3692, 3682, 3694, 3695, 3672, 3684, 3708, 3609, 3608, 3607, 3606/2, 3700, 3702, 3707, 3703, 3675, 3712, 3711, 3677,

Nr	Lelőhely név	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Helyrajzi szám
						3670, 3602, 3601/2, 3721, 3720, 3671, 3665, 3676, 3679, 3680, 3681, 096/7, 3664, 3698, 3715, 3714, 3713, 3716/2, 3604/1, 3603, 3683, 3687, 3688, 3690, 3691, 3673, 3674, 3678, 3605/2, 3604/2, 3719, 3718, 3717, 096/6, 096/5, 096/4
45	Káposztás-dűlő	10010	7/34/14	késő bronzkor római kor római kor	település település épület	012/23, 012/24, 012/25, 012/26, 012/27, 012/28, 012/29, 012/30, 012/31, 012/32, 012/33, 012/34, 012/35, 012/36, 012/37, 012/38, 012/39, 012/40, 012/44, 012/41
46	Kő-domb	10011	7/34/15	középső neolitikum	település	1987/1, 2018/1, 2021/1, 2021/2, 2011/47, 017/2, 2011/49, 2018/3, 2018/4, 2027, 2313/1, 2313/4, 2060, 2059, 2058/3, 2313/6, 2313/7, 019/14, 2061/1, 2063, 2065, 2020, 2019/1, 019/13, 2062, 2019/2
47	Nagy-hegy alja	10012	7/34/16	késő rézkor középső bronzkor középkor Árpád-kor	település település település település	6608, 6610, 6601, 6602, 6603, 0159, 0162/4, 6606, 6605, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6604, 6609
48	November 7. utca 36.	10013	7/34/17	Árpád-kor	bizonytalan jellegű lelet	1744, 1745, 1756, 1757, 1749, 1755, 1754, 1746, 1721, 1720, 1719, 1718
49	Torbágyi-erdő (Köszörűkő-hegy)	10014	7/34/18	paleolitikum	szórványlelet	059/2, 059/1
50	Hosszú-rétek	10015	7/34/19	bronz római kor népvándorlás kor	település épület település	7702/1, 7702/32, 079/7, 076/11
51	Budapark bevásárlóközpont	41180	nincs	kora bronzkor római kor népvándorlás kor, avar	település temető temető	7703, 067
52	Biatorbágy-Törökbálint-Kukorica- dűlő	57703	7/36/6	középső neolitikum rézkor kora bronzkor középső bronzkor késő bronzkor késő vaskor, kelta római kor, kelta római kor római kor római kor népvándorlás kor, avar népvándorlás kor, avar Árpád-kor	település település település település település település település település éremlelet épület település temető település	7702/32, 7702/31, 7702/19, 7709, 7702/1, 7706/1, 7710/1, 7701/1, 7707/1, 7708/1, 7712/8, 7713, 7712/7, 7714, 7712/5, 7712/6, 079/7, 079/2, 080/3, 076/9, 3311/2, 3317, 3309/7, 3316, 3320/1, 3308/2, 3319, 012/5, 076/7, 7702/33, 7719, 3310
53	Vasútállomás	71961	nincs	neolitikum	település	2011/47, 019/13, 019/16
54	Herceghalom - Ürestarisznya	10376	7/1/6	késő bronzkor római kor	település település	0221/1
55	Sáty – Disznó-lapos	11006	7/13/27	késő bronzkor	település	04/21, 04/22, 04/23,

2. SZ. FÜGGELÉK:

AZ ORSZÁGOSAN VÉDETT MŰEMLÉKEK

Az országos műemléki nyilvántartás szerint Biatorbágy Város közigazgatási területén belül az alábbi országos védelem alá eső műemléki építmények találhatók:

törzsszám	név	cím	helyrajzi szám	védelem
6913	Iharos-Szily-féle sírkápolna	Bia, R. k. temető	0113/1	Műemlék
6913	Iharos-Szily-féle sírkápolna ex-lege műemléki környezete		3935, 3934, 3933	Műemléki környezet
6912	Templomrom	Bia, Ref. temető	437/1	Műemlék
6912	Templomrom ex-lege műemléki környezete		411/2, 412, 413, 414, 415, 417/1, 417/2, 418, 419, 421, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/2, 434/4, 435/1, 437/27, 437/3, 437/8, 440/1, 420, 411/1, 408, 407, 404, 403, 401, 400, 399, 398, 397, 313, 0172/11, 0172/10	Műemléki környezet
6914	Római katolikus templom	Bia, Vörös Hadsereg útja	113	Műemlék
6914	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		112/1, 114/1, 293/1, 475, 474	Műemléki környezet
6915	Sándor-Metternich kastély, általános iskola	(Bia) Szentháromság tér 4 .	110, 111, 112/1, 114/3, 112/5, 112/4, 112/3, 112/2	Műemlék
6915	Sándor-Metternich kastély, általános iskola ex-lege műemléki környezete		108, 109, 114/1, 122, 124/1, 124/2, 125/1, 125/2, 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1, 475, 476, 53, 878, 879, 880, 882, 884, 93/2, 93/3, 94/2, 95, 293/1, 114/2, 113	Műemléki környezet
6916	Szily-, majd Fáy-kastély	Bia, Kálvin János tér 37.	452	Műemlék
6916	Szily-, majd Fáy-kastély ex-lege műemléki környezete		205, 206, 207, 208, 209/1, 210, 211/1, 212/1, 213, 293/1, 395, 396, 397, 423, 424, 440/1, 444/1, 445, 446/2, 450, 451, 453, 454, 455/2, 496/2, 497/10, 497/33, 497/34, 497/35, 497/36, 497/37, 497/38, 497/40, 497/41, 497/42, 497/43, 497/44, 497/45, 497/46, 497/11	Műemléki környezet
6917	Szentháromság-oszlop	Bia, Vörös Hadsereg útja	293/1	Műemlék
6917	Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		112/1, 476, 878, 879	Műemléki környezet

törzsszám	név	cím	helyrajzi szám	védelem
6918	Római katolikus templom	Dózsa György utca	2051	Műemlék
6918	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete		1987/3, 1987/5, 2050, 1984/2, 1986, 1984/1, 1983, 2088/1, 2087/1, 2086/1, 2055, 2053, 2052, 2047, 2040, 2039, 2038/3, 1987/6	Műemléki környezet
6919	Szentháromság-oszlop	Torbágy, Dózsa György út	1987/5	Műemlék
6919	Szentháromság-oszlop ex-lege műemléki környezete		1983, 1984/1, 1984/2, 1986, 1987/3, 1987/6, 2047, 2050, 2051, 2052, 2055	Műemléki környezet
11255	Malom és gépparkja	Széchenyi István utca 1.	963/2	Műemlék
11255	Malom műemléki környezete	Széchenyi István utca 2.	963/1, 486/1, 878, 962, 498/1, 640, 946	Műemléki környezet

3. SZ. FÜGGELÉK:

A TELEPÜLÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEMRE JAVASOLT ÉS HELYI VÉDETTSÉGGEL BÍRÓ INGATLANJAINAK JEGYZÉKE.

HELYI TERÜLETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK

UTCAKÉPEK

Ürgehegy – Nefelejcs u. 5048 hrsz-től 5036-ig 5003-5007/1 hrsz

HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETEK

1. Biai helyi értékvédelmi terület

2. Torbágyi helyi értékvédelmi terület

HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

ÉPÜLETEK

1. PARASZTHÁZAK - EGYSZERŰ

CÍM	HRSZ.
Fő u. 17.	2125
Fő u. 84.	1902
Pátyi út 3.	2045
Sándor u. 13.	431
Kálvin tér 1.	396

2. PARASZTHÁZAK – TORNÁCOS

CÍM	HRSZ
Bocskai utca 28.	988
Csillag utca 6.	1841
Dobó köz 8.	405
Dózsa György u. 14.	2037/2
Fő u. 42.	1934/1
Fő u. 50.	1929
Hunyadi u. 22.	1051/1
Hunyadi u. 26.	1049/2
Kossuth Ferenc u. 18.	2174
Nagy u. 9.	384
Nagy u. 31.	454
Nagy u. 33.	458/1
Szabadság u. 5.	479
Szalonna u. 18.	1826
Szent István u. 93.	894
Szent István u. 97.	899
Táncsics M. u. 10.	1584

3. POLGÁRI LAKÓHÁZAK, VILLÁK

CÍM	HRSZ
Ady Endre u. 18.	1551
Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 11.	938
Fő u. 86.	1899
Fő u. 56.	1926/4
Kossuth Lajos u. 23.	2142

Nagy u.12.	209/1
Rákóczi u. 10.	183
Rákóczi u. 31.	129
Szent István u. 109.	909
Széchenyi u. 19.	972

4. Présházak, pincék, egyéb emlékek

CÍM	HRSZ
Dobogóhegy	4583
Dobogóhegy	4553
Dobogóhegy	4537
Kutyahegy-Pamacs u.	4386
Kutyahegy – Turista út	4356
Kutyahegy – Turista út	4354/1
–Ürgehegy- Lipkapincék	-
Ürgehegy – Fő u.	5176/2
Ürgehegy – Nefelejcs u.	5129
Ürgehegy – Nefelejcs u.	5037
Ürgehegy – Nefelejcs u.	5003
Ürgehegy	4800
Ürgehegy	4852/1
Ürgehegy	4807-4808
Ürgehegy	5071/2

5. Építészeti értékek

CÍM	HRSZ
Viadukt utca - Faluház	1518/11
Torbágy – Viadukt	-
Nagy utca 45. – Református templom	455/1
Rozália park - kápolna	2667/34

5. Kutak, hidak, szobrok

CÍM	MEGNEVEZÉS
Csillag u. 6 előtt	Közkút
Meggyfa u. 6. előtt	Közkút
Tópart u. 39. előtt	Közkút
Rózsa u. 4. előtt	Közkút
Dobó köz	Közkút
Bajcsy-Zs.E.-Szt Ist-ván u. kereszteződése	Kereszt
Szabadság u. – Széchenyi u.	l. vh. emlékmű
Határkereszt sétány	Határkereszt
Ürgehegy – Nefelejcs u.	Andrész kereszt
Pátyi út	Kőhíd
Füzes p. - Barackvirág u.	Kőhíd
Füzes p. – Patak u.	Kőhíd
Katalinhegy	Kálvária

4. SZÁMÚ FÜGGELÉK:

TERMÉSZETVÉDELEM

Ex lege védett természeti értékek

ex lege védett barlangok ...

ex lege védett források...

ex lege védett földvár...

Országosan védett természeti emlékek

Nyakas-kő földtani alapszelvény természeti emlék,

Biatorbágyi Kő-hegy kaptárkövei természeti emlék,

Biatorbágyi Öreg-hegy kaptárköve természeti emlék.

Országos védett fészkelőhely

Biai halastótól északra fekvő felhagyott bányában partifecske és gyurgyalag fészkelőhely

Helyi védett természeti területek

A Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület

A Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület

A Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület

A Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület

A Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület

A Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Helyi védett fák, facsoportok

Fasor és ligetes erdőfolt,	hrsz 019/17
Utcai hársfák Dózsa György út	hrsz 1987/3
Facsoport Viadukt u.	hrsz 1518/5
Zöldjuhar és szomorúfűz	Faluház telke hrsz 1518/11
40 cm-es bakaszivarfa	Fő téri közpark Községház felőli oldalán
Eperfa	Ybl M. u., Székely u . találkozása
Hársfák	Bethlen Gábor u. 70-74.
Hársfa	Bajcsy Zsilinszky u. 11. helyi t
Platánfák	Szent I. u. - Petőfi köz sarok
Vadgesztenye	Nagy u. 51/a előtt
Eperfa	Arany J. u. 4. Sz. udvarán
Fűzfa	hrsz 0162
Facsoport	hrsz 4351/5; 4352
Platánfa	Pecató u. hrsz 5610 előtt
Magaskőris	hrsz 6077/1
A 80 cm-es vadgesztenye	hrsz 1297/71 Közpark
Az oszlopos tölgyek, 40-50 cm-es jap. Akácok	Községház kertje Baross G. u. 2/b

Történeti kertek

Szily-Fáy kastély történeti kertje

Sándor-Metternich kastély történeti kertje.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek (Natura 2000 területek)

Érd-Tétényi plató (HUDI20017) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:

a Biai-erdő,

a Gesztenyés és

az Öreg-hegy térsége

Országos ökológiai hálózat területei

magterület: Katalin-hegy, Gesztenyés, Biai-erdő, Dobogó-hegy, Iharos;

ökológiai folyosó: Biai-halastó, Peca-tó, Biai-árok, Disznó-lápa, Kígyós-patak, Forrás utcától délre eső forrás és vízfolyása, Füzes-patak a belterülettől délre, Benta-patak;

pufferterület:

az ökológiai folyosóhoz tartozó forrástól északra található erdő,

a forrás ökológiai folyosó és iharosi magterület közé ékelődő erdőfolt,

az Öreg-hegyen a magterület övezetével közrezárt volt honvédségi terület erdeje,

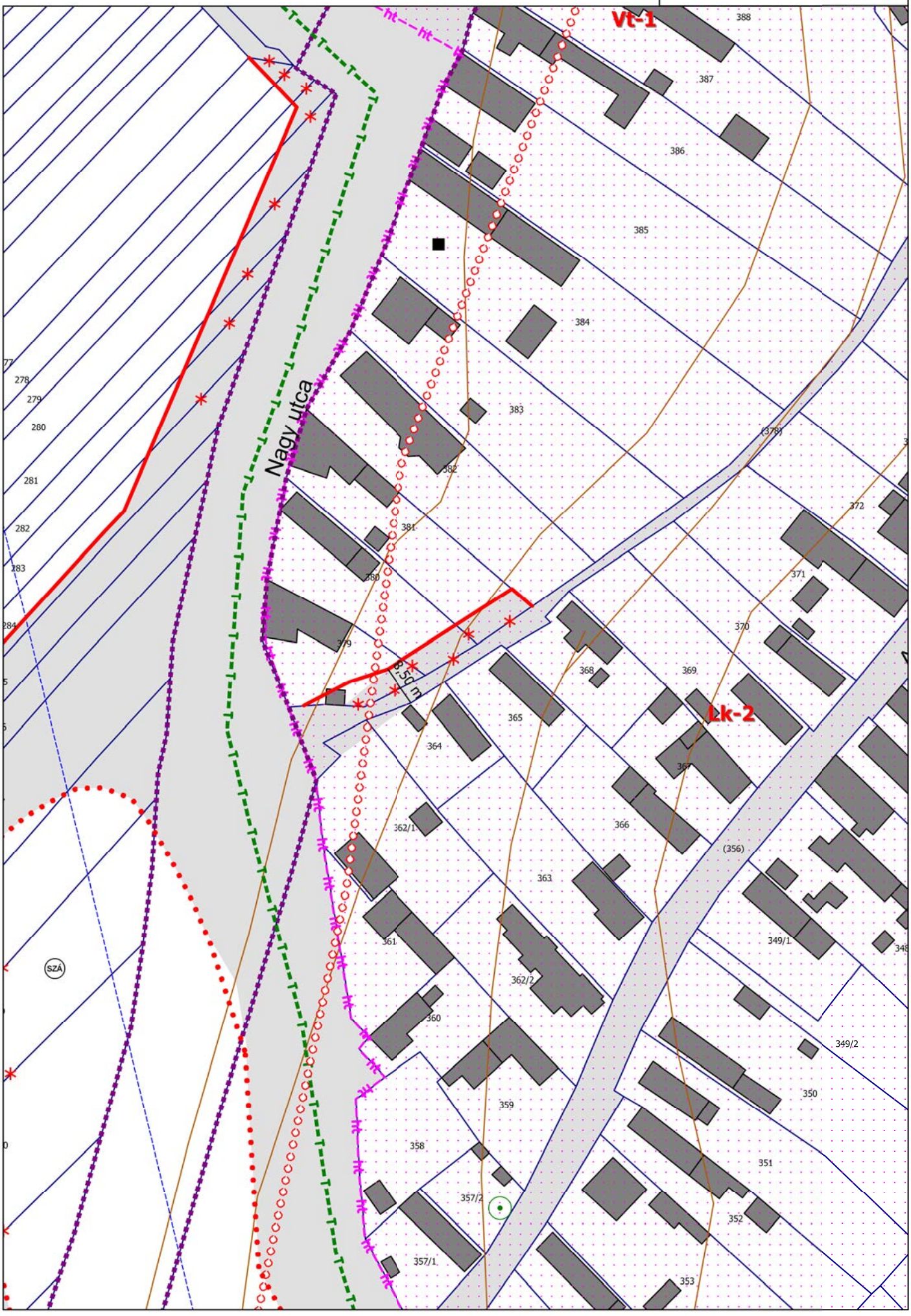
az Ürge-hegy déli része a Biai-erdei magterülettel határosan.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Biai-halastó, a Katalin-hegy északkeleti felének, és a belterülettől délre elhelyezkedő hegyek térsége

SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK 2015. DECEMBER 14.
1. LOSONCI UTCA

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.



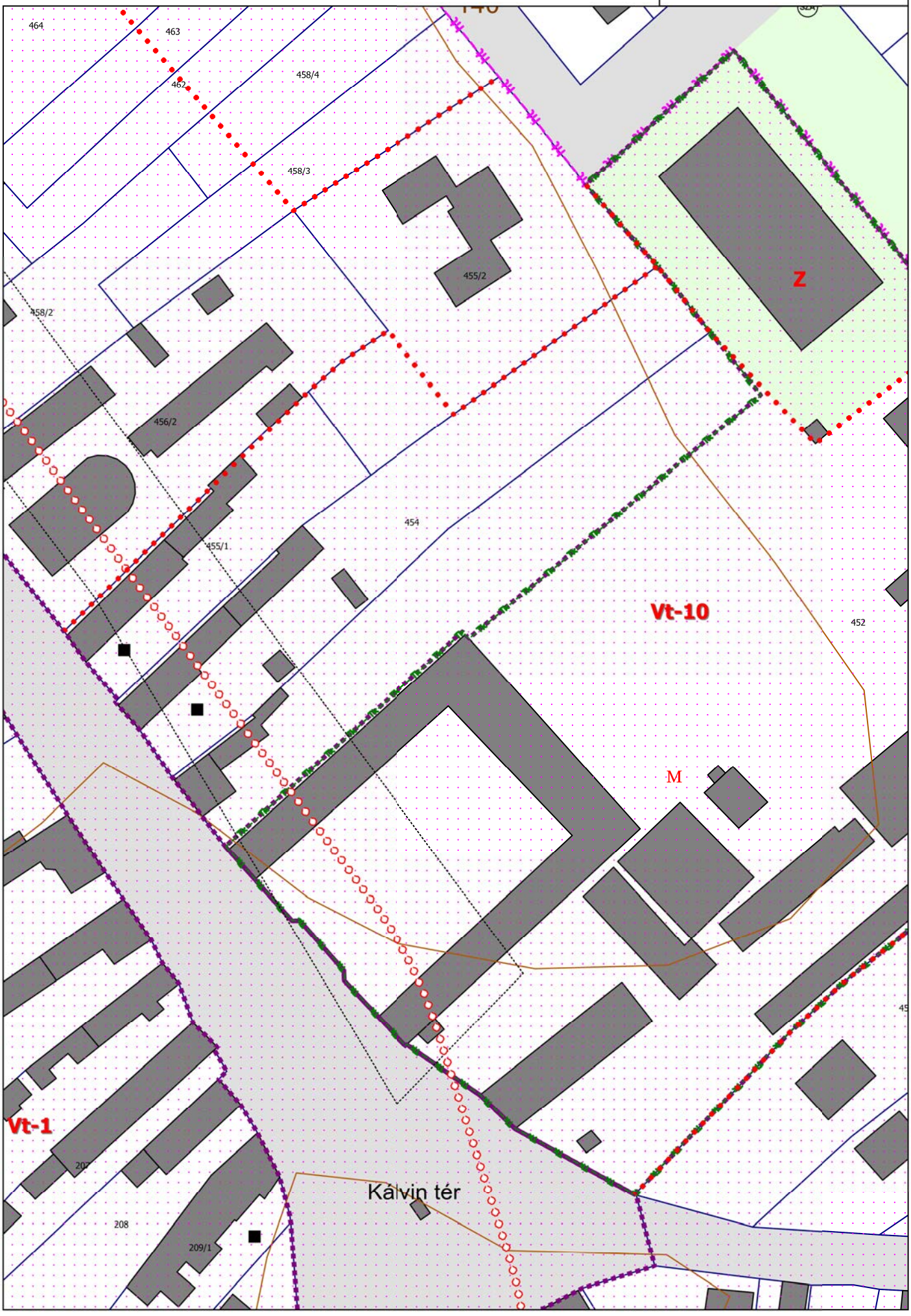
SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK 2015. DECEMBER 14.
2. DOBÓ KÖZ

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.



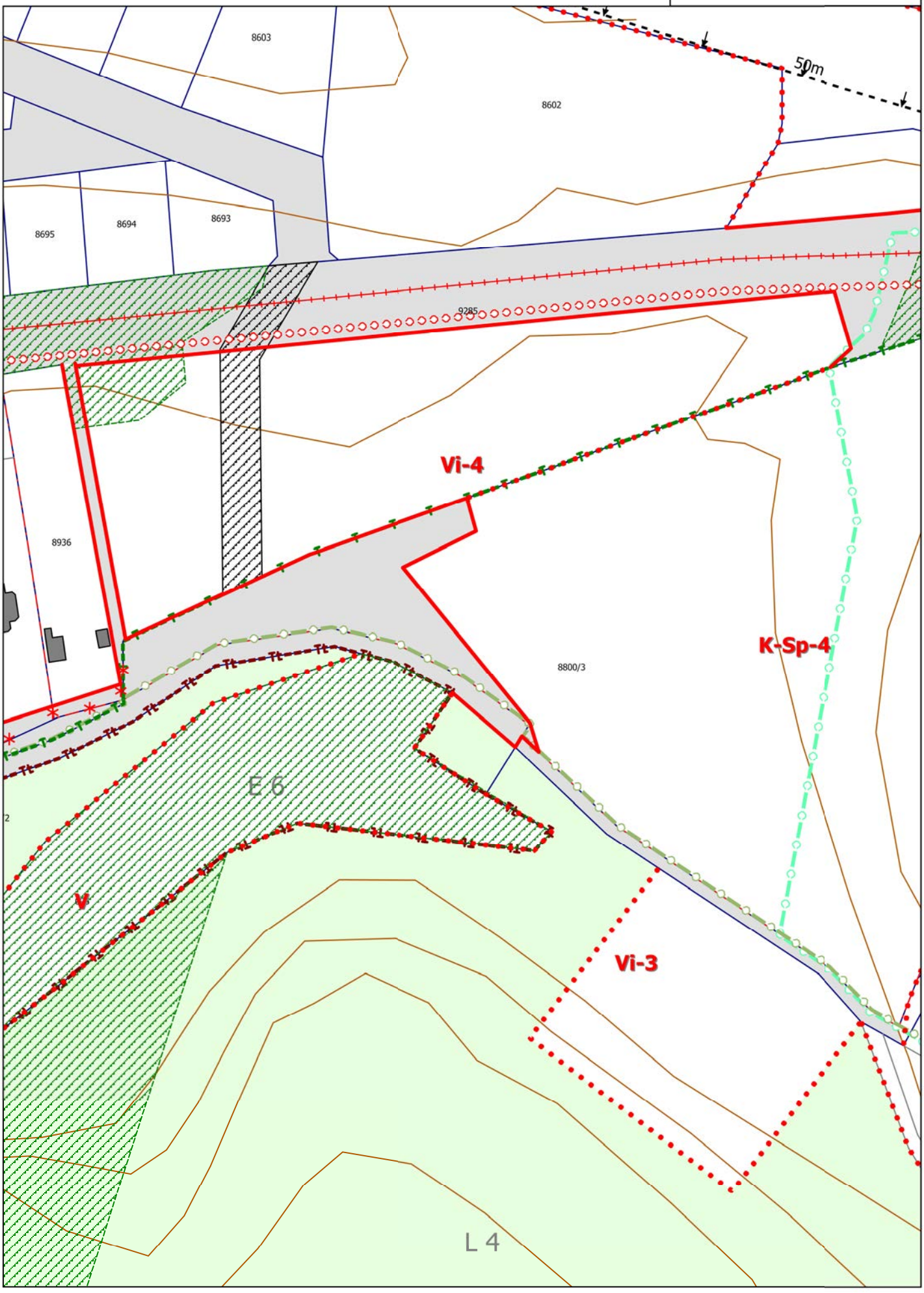
SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK 2015. DECEMBER 14.
3.SZILY KASTÉLY /455/2 Hrsz/

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.



SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK 2015. DECEMBER 14.
4. FORRÁS UTCA

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.



SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK 2015. DECEMBER 14.
5. ORSZÁGÚT MELLETTI TÖMB

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.



SZABÁLYOZÁSI TERV - VÁLTOZÁSOK 2015. DECEMBER 14.
6. ÖREGHEGY MEGKÖZELÍTÉS

obeliszk stúdió
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

