Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek elfogadásáról

(A Tópark vonatkozásában jelen előterjesztés nem tartalmaz módosítási szándékokat.)

Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, valamint az új településrendezési eszközök tervezési folyamata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) meghatározottaknak megfelelően lezárult.

A jelenleg hatályos, a Tópark területére vonatkozó HÉSZ előírások és SZT tervlapok továbbra is érvényben maradnak, azok hatályon kívül helyezésére és módosítására önálló eljárás keretében kerül sor.

Jelen előterjesztés mellékletei a jóváhagyandó dokumentáció elemei.

Az előterjesztés mellékletei:

1. Az állami főépítész záró szakmai véleménye
2. A Duna-Ipoly Nemzeti park által javasolt módosítások (Jogszabályon alapuló észrevétel alapján.)
3. A Nyugati-lakóterületre vonatkozó javított szintterületi mutatók összefoglalása. (Konkrét számításokon alapuló, az OTÉK-kal összhangban megállapított mutatók.)
4. Az észrevételek, vélemények alapján javasolt módosítások bemutatása.
5. Jóváhagyandó munkarészek
   a) *melléklet:* Településszerkezeti Tervet elfogadó határozattervezet és annak mellékletei
   b) *melléklet:* Helyi Építési Szabályzat elfogadásáról szóló rendelettervezet, valamint annak mellékletei és függeléke

A Településfejlesztési Bizottság a záró szakmai vélemény, valamint a jogszabályon alapuló vélemények és észrevételek megismerése után az alábbiak szerint dönt.

A Pest Megyei Kormányhivatal PE/AF/68-9/2016 számú véleményének	**Elfogadja Igen/Nem**
1. számú észrevételét **a területi hatály vonatkozásában**.	
2. számú észrevételét **a normaszöveggel kapcsolatban**	
3. számú észrevételét **a jogszabályszerkesztés vonatkozásában**	
4. számú észrevételét **a fogalomhasználat tekintetében**	

5. számú észrevételét **a településrendezési eszközök hatályba léptetésével kapcsolatban**	
A **Duna-Ipoly Nemzeti Park** javaslatait a **Sultész-kanyar** szabályozásával kapcsolatban	
A Nyugati-lakóterületre vonatkozó javított **szintterületi mutatókat**	
Az alátámasztó munkarészt	
A fenti döntéseknek megfelelően javított településrendezési eszközök vonatkozásában a javított	
1. a Településszerkezeti Tervet elfogadó határozattervezetet és annak mellékleteit,	
2. az új Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelettervezetet valamint annak mellékleteit és függelékét.	

Kérem a tisztelt Településfejlesztési Bizottságot, hogy amennyiben valamely jogszabályon alapuló véleményét, észrevételét nem fogadja el, döntését indokolja meg.

Biatorbágy, 2016. június 24.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
../.... (….) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti 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, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében:

1) elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervét,

2) Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) az 1. sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terven és a TSZT „védelmek és korlátozások” tervlapon ábrázoltaknak megfelelően,

3) A határozat érvénye Biatorbágy város egész közigazgatási területére kiterjed,

4) A határozat mellékletei
   a) 1. a. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv M=1:8000, ,
   b) 1.b. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások” tervlap M=1:8000, ,
   c) 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
   d) 3. melléklete a változások, ütemezések
   e) 4. melléklete a település területi mérlege
   f) 5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása
   g) 6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye,

5) E határozat hatályba lépése után a közigazgatási területen belül készülő terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei



Településszerkezeti terv

JÓVÁHAGYÁSRA

2016. június hó

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

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező		TT/1 01-1348
TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft	TK/1 01-5003
M. Andrási Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

../.... (....) önkormányzati határozata

Biatorbágy város településszerkezeti 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, a Pest megyei Főépítész és a partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Biatorbágy Város Településszerkezeti tervét.

1. Biatorbágy város közigazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) az 1.sz. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terven és a TSZT „védelmek és korlátozások" tervlapon ábrázoltaknak megfelelően.

2. A határozat érvénye Biatorbágy város egész közigazgatási területére kiterjed.

3. A határozat mellékletei

a) 1. a. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv M=1:8000, ,
b) 1.b. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült településszerkezeti terv „védelmek és korlátozások" tervlap M=1:8000, ,
c) 2. melléklete a településszerkezeti terv leírása,
d) 3. melléklete a változások, ütemezések
e) 4. melléklete a település területi mérlege
f) 5. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása
g) 6. melléklete a biológiai aktivitásérték számításának eredménye

4. E határozat hatályba lépése után a közigazgatási területen belül készülő terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a határozatban és a tervlapban foglaltaktól eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet a határozat és a tervlap egyidejű módosításával, a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után határozattal módosítani kell.

1. melléklet Településszerkezeti terv

2. melléklet Településszerkezeti terv leírása

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

A beépült lakóterületeken változtatás nem javasolt. Iharos területének északi részén a Nap hegy térségében (Forrás utca, Naphegy köz) a zártkertek helyén elindult a lakóterületi jellegű beépülés, ami megfelel a korábban rögzített távlati kertvárosias terület-felhasználásnak.

Biatorbágy területén jelentős még nem beépített lakóterületek vannak. Szarvasugrás és a Nyugati lakóterület III. ütemének területe, illetve az átépülő Iharosi területek. A Barackvirág lakóterületét az Önkormányzat jelenleg nem kívánja lakóterületté fejleszteni, egy részének távlati fejlesztési területként való megtartása javasolt, a dombtetőn zöldfelület megtartásával.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Biatorbágy területének mindkét üdülőterülete hétvégiházas üdülőterület. Katalin-hegy területét az M1-es autópálya és az 1-es út is elválasztja a város belterületétől. Az egykori kertes mezőgazdasági terület egy részén a telekalakítások, beépítések megtörténtek. Ennek gátja a területen a csatornázás megoldatlansága. Peca-tó üdülőterületének rendezett tömbjeiben közel egyforma telkeket alakítottak ki, azok egy része beépült.

VEGYES TERÜLETEK

A régi vasút nyomvonalán a torbágyi városközpont kiépült, a funkció-bővítő fejlesztési elképzelések, a Városháza környezetének építészetileg karakteresebb kialakítását a jelenlegi területfelhasználási rendszer biztosítja.

A Nyugati lakóterület III. ütemének területén jelentős település-központi területeket jelöltek ki korábban, ezeken a tervezett intézményi fejlesztés (oktatás, intézmények) nem valósult meg.

A vasút állomás környezetében – a Dózsa György utca mentén – a lakó és településközpont vegyes területek egységesen településközponti területfelhasználásba kerülnek.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A vasút és a főutak mellett a kijelölt sávokban a gazdasági célú területek fokozatosan beépültek.

A történeti településmag szomszédságában a Sóskúti út mentén, a belterület határán található egy viszonylag kis tömbnyi gazdasági terület, amely még nem valósult meg. A tervezett közlekedési csomópont -körforgalom - kiépülésével várható a használatának megváltozása.

A meglévő gazdasági területek ütemezett távlati fejlesztési területeinek kijelölése indokolt. A gazdasági területeken a helyi mikro-, kis-, és középvállalkozások letelepedésének elősegítése a kisebb méretű gazdasági területeken indokolt.

Torbágy északi részén, a Pátyi út, vasút és a Farkas –árok által határolt háromszög alakú, mintegy 1 ha méretű tömbben gazdasági terület kerül kijelölésre városüzemeltetés céljára.

A Tó-park területén kialakult állapothoz igazodik a területfelhasználás korrekciója, amely részben új beépítésre szánt terület kijelölését is jelenti. A Tópark területén a jelenleg hatályban lévő, többször módosított építési engedély a hatályos településszerkezeti terven vízgazdálkodási és erdőterületeknek jelölt területekre a létesítményekhez szükséges parkolóterület kialakítására adott engedélyt. A hatályos szabályozási terv a településszerkezeti terven az M0 lehajtó ága mellett kijelölt erdőterületet nem tartalmazta. A terület egy része gazdasági területfelhasználású marad, míg az autópályák 250 m-es védőterületén kívül - figyelembe véve a megépült szerkezetkész épületeket- településközponti vegyes terület kerül kijelölésre.

A gazdasági terület kismértékben bővül a Rozália park területén, ahol a kialakított telkek és beépítés részben érintett az ökológiai hálózat magterületével. Ezen a területen a beépítésre szánt terület kijelölése a terület vonatkozásában megkért „beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magtarületben” térségi területfelhasználási engedély függvényében történik.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- temetők K-T,
- sportpályák területei K-Sp,
- rekreációs területek K-R
- oktatási terület K-Okt
- bevásárló központ területe K-Ker,
- szállásférőhelyek területe K-SZF,
- különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
- hulladékkezelők és –lerakók területei K-SZT.
- közmű terület K-Kmű

A temetők jelenlegi, teljes területének hosszú távú megtartása javasolt.

Új különleges beépítésre szánt sportterület javasolt a Szilvamag területén, a természet és víz védelmének figyelembevételével. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt. Kismértékben bővül az Iharosi sportterület, amelynek egyik oka a kialakult, kiépített állapot.

A Biai-tó dél-keleti végén a korábban Különleges Szállásférőhely besorolású területe Különleges – rekreációs besorolást kap, változatlan 5%-os beépítési intenzitás fenntartása mellett.

A Hegylábi területeken 2002-es tervben a telekhatárokra igazított K-SZF „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategóriákba sorolt területeken nem indult meg a tervezett átalakulás. A területek „Különleges, beépítésre szánt rekreációs" területfelhasználási egységbe kerülnek, a szabályozási paraméterek finomításával.

A jelenlegi „Különleges szállásférőhely" területfelhasználási kategória megtartása javasolt a Biai-tó északi részén a Sultész kanyarnál és az Alsómajor területén, megtartva annak jelenlegi építési paramétereit.

A Nyugati lakóterülettől északra új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ahol a város új komplex oktatási intézményt kíván létesíteni. Az un. „Háromszög iskola" területén a komplex oktatási funkció megvalósítását az Önkormányzat közérdekű, helyhez kötött beruházása.

Az un. „Barackvirág" terület részleges fenntartása különleges - tartalék fejlesztési terület, illetve közpark területfelhasználási kategóriában javasolt. A terület kijelölése a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedély függvényében jelölhető ki.

Az erdőtervezett erdőterületek közül a jelenleg beépített,most egyéb erdő kategóriába sorolt területek sajátos területhasználata miatt indokolt azok különleges beépítésre szánt területbe sorolása.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE	SŰRŰSÉGE
Kisvárosias lakóterület	Lke	0,6
Kertvárosias lakóterület	Lk	1,5
Településközponti vegyes terület	Vt	1,5
Intézményterület	Vk	1,0
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,5
Hétvégiházas üdülő terület	Ü	0,6
Temető	K-T	0,02
Sportterület	K-SP	0,5
Rekreációs terület	K-R	0,5
Különleges oktatási terület	K-okt	0,6
Bevásárló központ	K-Ker	1,0
Szállás-férőhely	K-Szf	1,0
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	1,0
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	1,0
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	1,0
Különleges, beépítésre szánt erdőterület	K-E	0,5

Beépítésre nem szánt területek

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A meglévő és tervezett közutak, és vasutak nyomvonalát a településszerkezeti tervlap tartalmazza. Biatorbágy területét jelentős mértékben érintik az M1, M0 autópályák és az 1-es főút területe. A M0 autópálya 1.sz főúttól északra haladó szakaszának helybiztosításának fenntartása a távlati megvalósítás miatt jelölésre került.

Az országos mellékutak 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út, 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út , 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út, 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút mellett a település gyűjtőútjai által alkotott hálózat vonalas elemként került feltüntetésre.

A meglévő 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonal mellett jelölésre került az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza, Biatorbágy külterületén. A tervezett vasútvonal környezetvédelmi szempontból érzékeny területen halad, ezért javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban kerüljön kiépítésre. Ez összhangban van a vasútvonal szomszédos Törökbálint területén jelölt nyomvonalával.

ZÖLDTERÜLETEK

Biatorbágy közparkjai és játszóterei

- Kodály téri díszpark és játszótér: a település északi felén található, elsősorban a pihenést szolgálja az igényesen kialakított, szökőkúttal és pergolákkal rendelkező közösségi tér. A játszótér némileg elkülönítve került kialakításra.
- Füzes-patak völgye, Füzes játszótér: a patak völgye az ökológiai folyosó része, a belterületi szakaszt gyepes, ligetes, változó ökológiai-esztétikai értékű zöldsáv kíséri. A játszótér kerítéssel körülvett, egyedi játszóeszközökkel rendelkezik.
- Fő téri díszpark és játszótér: a tervezett városközpontban található tér ad otthont a legtöbb rendezvénynek, a település legjelentősebb közösségi találkozóhelye.
- Szent-Erzsébet tér – kamasz játszótér, KRESZ park, gördeszka park: a város legtöbb funkciót betöltő parkja a legtöbb korosztály kiszolgálását teszi lehetővé. Az aktív kikapcsolódás mellett a park idős fái alatti padok a pihenést szolgálják.

- Herbrechtingen tér, Tavasz játszótér: speciális közösségi tér, az aktív testvérvárosi kapcsolatoknak emléket állító díszpark elsősorban a pihenést teszi lehetővé a Nyugati Lakóterületen.

A tervezett közpark területek módosulnak:

- közpark helyett különleges beépítésre nem sportterületbe kerül a viadukt alatti „szilvamag" terület,
- közpark helyett különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt rekreációs területbe kerül az Iharos terület
- a Forrás-völgyben a tervezett közpark egy része erdőtervezett erdőterület lett.

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

- Temetők
- Sportpálya

Biatorbágyon két sportterület található: a Kolozsvári utcai és az Iharosi sportpálya. A TSZT felülvizsgálat során a tervezett sportterületek változatlan funkcióval szerepelnek.

Közhasználat elöl elzárt, jelentős zöldfelülettel rendelkező egyéb zöldfelületek

- Családi házas területek lakókertjei: Biatorbágy lakóterületeinek nagy része kertvárosias lakóterület, ahol jellemzően a telek legalább felét zöldfelület borítja. Ezen zöldfelületek a települési zöldhálózat fontos elemét képezik, településökológiai szerepük jelentős.
- Történeti kertek

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálat során az erdőtervekkel összhangban

- védelmi –,
- gazdasági- és
- közjóléti erdőterületbe sorolja.

védelmi erdők (Ev)

Védelmi rendeltetésű erdőterületbe az erdőterv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek. A TSZT elfogadása óta védelmi rendeltetésű erdőterületek kerültek erdőtervezésre a település több területén, többek közt az Iharosban, és az Etyekre vezető úttól délre.

közjóléti erdők (Ek)

Közjóléti erdők funkciójukat tekintve a korábbi egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületeknek (Ee) felelnek meg, az erdőtörvény módosította elnevezésüket.

Az erdőtervezett erdők között nyilvántartott közjóléti erdőterületeken túlmenően közjóléti erdőterületbe nem sorol területet a Településszerkezeti terv.

gazdasági erdők (Eg)

A gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) besorolásba az erdészeti üzemterv szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületbe sorolt területek kerültek. E területeken kilátó, sétaút, illetve egyéb, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény helyezhető el.

Az erdőtervek Natura 2000 területeken levő erdőterületek nagy részét nem védelmi, hanem gazdasági erdőterületbe sorolja. A Településszerkezeti terv szükségesnek és indokoltnak tartja a természetvédelmi és tájvédelmi szempontok érvényesítését az erdészeti üzemtervezés során, oly módon, hogy Natura 2000 területen és védett természeti területen elhelyezkedő erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi rendeltetés legyen. Ennek érdekében a szabályozás külön övezetbe sorolja ezeken a területeken az elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterületeket, előírásaiban érvényesítve a természetvédelmi érdekeket.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv felülvizsgálatának eredményeképpen, az TSZT elfogadása óta eltelt tájhasználat alakulását értékelve a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszerének módosítására tesz javaslatot az alábbi elvek mentén:

kertes mezőgazdasági területek (Mk)
A kertes mezőgazdasági területek lehatárolása nem változik a Településszerkezeti terv készítése során. Kertes mezőgazdasági területbe tartoznak az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy, Ürge-hegy volt zártkerti területei.
korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Má-tv)
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe tartoznak a korábban „védendő tájhasználatú mezőgazdasági területek"-be sorolt területek. Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol az ökológiai hálózat, a táji –természeti értékek és a környezeti elemek védelme érdekében csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek a más jogszabályban meghatározott védelmi célokkal összhangban vannak, vagy azok megvalósítását szolgálják. E területeken a mezőgazdálkodási tevékenység csak a természeti értékek, védett vagy jelölőfajok és élőhelyek megőrzésével folytathatók.
általános mezőgazdasági területek (Má)
A felülvizsgálat a Településszerkezeti terv szintjén javasolja az „árutermelő mezőgazdasági terület I."-be, „árutermelő mezőgazdasági terület II."-be és az „üzemi jellegű mezőgazdasági területek"-be tartozó mezőgazdasági területek összevonását, egy területfelhasználási egységbe, „általános mezőgazdasági területbe" sorolását. (A szabályozás szintjén majd megkülönböztetésre kerülnek e területek, az általános mezőgazdasági terület övezeteiként)
Az általános mezőgazdasági területeken továbbra is cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása.
gyümölcsös mezőgazdasági területek (Má-gy)
Biatorbágy közigazgatási területen jelentős kiterjedésű területek tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé. A Településszerkezeti terv azon Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei közé tartozó területeket tünteti fel külön terület-felhasználású területekként, ahol a gyümölcstermesztésnek hagyományai vannak Biatorbágyon, sajátos tájkaraktert képviselnek. E területek lehatárolása a Településszerkezeti tervben nem változik.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A Településszerkezeti terv készítése során a vízgazdálkodási területek lehatárolása érdemben nem változik, egyes területeken (Peca-tó) pontosodik a lehatárolás. Vízgazdálkodási területbe a felszíni vízfolyások és tavak medrei és partjai tartoznak: a Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta-patak, a Füzes-patak, a Biai árok (Széleslyuk-ág), a Disznólápa-patak, a Biai-halastó és a a Peca-tó.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A jogszabály-változások lehetővé teszik, hogy a különleges területek beépítésre nem szánt területek közé is sorolhatók. A Településszerkezeti terv felülvizsgálat során élve ezzel a lehetőséggel, az alacsony beépítettséget igénylő, különleges területek beépítésre nem szánt különleges területek közé kerülnek besorolásra. Sajátos kerülethasználat alapján Biatorbágy közigazgatási területén a településszerkezeti terv az alábbi területhasználatot különbözteti meg:
Az Iharos völgy területe **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület**ként való kijelölése támogatott. A terület felhasználás során figyelembe kell venni, hogy a területet több fajta védendő ökológiai érték érinti.
A Nyakas-kő alatti önkormányzati legelő területén a jelenlegi beépítettség fenntartásával, és a jelenleg is megengedett lótartás kihasználásával az iskolai oktatásban a lósport megjelenését segíti elő a kijelölt **különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület kerül** kijelölésre.
Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp kerül kijelölésre a Forrás-völgy végi jelenlegi erdészház területén, tekintettel a terület természeti védettségére, és az összhang tekintetében település területére megkapott térségi területfelhasználási engedély alapján, amely beépítésre szánt terület kijelölését nem teszi lehetővé.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

SZERKEZETALKOTÓ ÉS TAGOLÓ KÖZLEKEDÉSI ELEMEK,

Gyorsforgalmi utak

- Meglévő, megmaradó:
  - M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
  - M1 autópálya (Budapest – Hegyeshalom): útkategória: K.I.B.
- Tervezett:
  - M0 autóút (körgyűrű): 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K.II.B.

Országos főutak

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

Országos mellékutak

- Meglévő, megmaradó:
  - 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
  - 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
  - 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)
  - 81106. j. Biatorbágy - Páty bekötőút (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)

Kötöttpályás közösségi közlekedés

Az 1. sz. Budapest – Hegyeshalom – országhatár vasútvonalon a MÁV ZRt. Az engedélyezési sebesség emelését célzó beavatkozásokat terveznek. Biatorbágy állomás korszerűsítése is része a terveknek.

Nagysebességű vasútvonal - Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) vonatkozó tervlapja szerint a tervezett nemzetközi nagysebességű vasút Bécs-Budapest szakasza Biatorbágy és Sóskút között halad, Biatorbágy külterületén, környezetvédelmi szempontból érzékeny területen. Javasoljuk, hogy a lakott területek védelme, a terepviszonyok figyelembe vétele és a környezeti szempontok miatt a Biatorbágyon áthaladó szakasz jelentős hosszon alagútban haladjon.

Kisvasút építése - turisztikai célból tervben az önkormányzat tervei között szerepel egy Biatorbágy – Budafok útvonalon haladó kisvasút építése a régi vasút nyomvonalán, ennek biatorbágyi szakaszát feltüntettük a szerkezeti terven.

SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ, TAGOLÓ EGYÉB NYOMVONALAS ELEMEK

132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózat

SZERKEZETALKOTÓ ZÖLDFELÜLETI RENDSZEREK, VÍZFOLYÁSOK

Vízfolyások

Az ökológiai hálózat részét képező vízfolyások összekötik a település legtöbb zöldfelületi elemét. A patakok menti természetközeli növényzet megőrizendő, fejlesztendő. Amely patakokat nem kíséri növényzet, ott az pótlandó.

Fasorok, zöldsávok

Biatorbágyon alig van olyan utca, mely ne rendelkezne fasorral. Az új telepítésű fasorok egységesek, a régi telepítésűek azonban több fajból, fajtából tevődnek össze. Fejlesztési területeken ajánlott, hogy új utcák csak fasorral legyenek kialakíthatók.

Védelmi és korlátozó elemek

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A védőtávolságok lehatárolásra kerültek a Településszerkezeti terv „Védelmek, korlátozások" tervlapján, valamint a szabályozási terven.

Közlekedés

- forgalmi utak és autópályák védőtávolsága,(100 m)
- vasút védőtávolsága, (50m)

Szennyvízelvezetés területén:

- a településen üzemelő szennyvíztisztító telepet és annak 300 m-es védőtávolság igényét
- a szennyvízátemelő műtárgyak és azok 20, illetve 150 m-es védőtávolság igényét,
- a szennyvíz nyomóvezeték nyomvonalát.

Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:

- a település nyílt karszt ,
- vízfolyásainak, árkainak, tavainak területigényét és karbantartó sávját,

Villamosenergia ellátás vonatkozásában:

- 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózatot 18-19 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon,
- 22 kV-os gerincelosztó hálózatot belterületen 5-7, külterületen 7-9 m-es tartóoszlop típusától függően változó méretű biztonsági övezetét az oszlopsor tengelyétől mérve mindkét oldalon.

Szénhidrogén ellátással kapcsolatosan:

- Nagyközép-nyomású gerincvezetéket 9-9 m méretű biztonsági övezete

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMEK, TERÜLETEK

Közigazgatási területen országos jelentőségű védett természeti területek:

- 5 db ex lege védett barlang (Bolha-hegy, Gesztenyés, Madárszirt alatti községi legelőn) — az ex lege védett barlangok felszíni védőövezetét a Településszerkezeti terv feltünteti.
- ex lege védett források (azon források, amelyek vízhozama meghaladja az 5 l/p értéket),
- ex lege védett földvár
- Biatorbágy Kő-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Biatorbágy Öreg-hegy kaptárkövei országos jelentőségű védett természeti emlék,
- Nyakas-kő földtani alapszelvény országos jelentőségű védett természeti emlék

Közigazgatási területen helyi jelentőségű védett természeti területek:
(lehatárolásra került a Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 5/2006.(05.25.)Ör. sz. rendeletének mellékleteiben)

- Nyakaskő – Ürge-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biai-halastó Helyi Természetvédelmi Terület
- Forrás-völgy Helyi Természetvédelmi Terület
- Peca-tó Helyi Természetvédelmi Terület
- Bolha-hegy Helyi Természetvédelmi Terület
- Biatorbágyi Kaptárkövek Helyi Természetvédelmi Terület

Biatorbágy közigazgatási területén két történeti kert található:

- a Szily-Fáy kastély történeti kertje és
- a Sándor-Metternich kastély történeti kertje

3. melléklet Változások, ütemezések

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre szánt terület marad)			
1	**Szily kastély melletti 455/2 hrsz-ú telek**	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
2	**Nagy utca 28. (201/2 hrsz) Óvoda építés fejlesztési területe,**	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
3	**Szent István utca menti terület** Városképi és települési szempontból az adottságaikban azonos tömbök azonos területfelhasználási egységbe és övezetbe sorolása javasolható a Szent István utca mentén.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
4	**Ybl Miklós sétány 2. (1297/20 hrsz)** A teljes tömb átkerül Vt településközponti vegyes területfelhasználásba, a szabályozási terven azonban két övezet kerül meghatározásra a kialakult állapot figyelembe vételével.	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
5	**Vasútállomás északi oldalán lévő lakóterületek** A vasút és a gazdasági, illetve közlekedési területek közé ékelődő lakóterületek hosszú távú fenntartása szakmailag nem indokolt.	Kertvárosias lakóterület	Településközponti terület
6	**Gazdasági területek fejlesztése a vasútállomás környezetében**	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
7	**Dózsa Gy. út melletti terület** Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
8	**Dózsa Gy. út melletti**	Településközponti terület	Kereskedelmi szolgáltató

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	terület Hatályos szabályozási terv alapján javasolt.		terület
9	**Szarvasugrás** A hatályos szabályozási terv átsorolta a területet	Kisvárosias lakóterület	Településközponti terület
10	**Biai tó déli részén lévő K-SZF területek** A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
11	**Hegylábi K-SZF területek** A megszerzett építési jogok megtartása mellett a tervezői javaslat értelmében különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználás javasolt.	Szállás-férőhely	Különleges, beépítésre szánt rekreációs terület
12	**Barackvirág terület** A terület Különleges beépítésre szánt távlati fejlesztési terület területfelhasználásba kerül átsorolásra, amely az Önkormányzat távlati fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását jobban szolgálja. A területen ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a jelenlegi művelési ágaknak megfelelő övezet kialakításával.	Kertvárosias lakóterület	Különleges, beépítésre szánt távlati fejlesztési terület
13	Volt honvédelmi terület, részben beépített. Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz.	Honvédelmi terület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.1. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő" övezetébe sorolni, amelyen a kialakult beépítettség fenntartható, bővíthető.		



3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Korábbi TSZT-ben elhatározott területek módosuló területfelhasználással (beépítésre nem szánt terület)			
I. II.	**Pátyi út menti terület** A hatályos szabályozási tervben szabályozási vonallal kijelölt út és csomópont területe közlekedési területfelhasználásba kerül. (Főút és gyűjtőút) A beépítésre szánt terület csökken.	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
III.	**Barackvirág terület** A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
IV.	I**haros, Naphegy köz térsége** A központi vegyes terület kiszabályozott területének és a hatályos területhasználatnak megfelelő területfelhasználás kialakítása javasolt.	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
V.	**Forrás utca** A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése	Központi vegyes terület	Zöldterület, közpark
VI.	**1-es út mentén szabályozott gazdasági terület** A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Bevásárlóközpont területe	Közúti közlekedési terület
VII.	**1-es út mentén szabályozott gazdasági terület** A hatályos szabályozás és a kiépített az 1-es út területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
VIII.	**Tervezett M0 térsége** A hatályos szabályozás	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület

3.2. A KORÁBBI TSZT-BEN ELHATÁROZOTT FEJLESZTÉSI TERÜLETEK, MÓDOSULÓ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	miatt az M0 határának rendezése		
IX.	**Premier Outlet terület térsége** A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését biztosító csomópont kiépített állapot szerinti területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület
X.	**1-es út déli oldala** A hatályos szabályozás és az 1-es út, valamint a terület megközelítését únt területének rendezése	Kereskedelmi szolgáltató terület	Közúti közlekedési terület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre szánt terület területfelhasználással			
A	**Háromszög iskola** Tervezett oktatási funkció elhelyezése az oktatási program megvalósítása érdekében	Általános mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre szánt oktatási központ
B	**Gazdasági területek a vasút és a M1 ap között mezőgazdasági területeken** vasút és M1 autópálya, 1-es út közötti mezőgazdasági területek mezőgazdasági termelésre nem hasznosíthatók, a tervezett szervizútról, illetve a hatályos tervek szerint a gazdasági célú fejlesztésre már kijelölt terület déli oldalán tervezett csomópont felől megközelítésük megoldható. A terület hosszú távú fejlesztési terület, ütemezett területfelhasználással. A terület egy része a településhatártól 200 m-en belül van, ezért térségi területfelhasználási engedély birtokában jelölhető ki beépítésre szánt terület.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C	**Szilvamag területe A területen sportfunkció megvalósíthatósága érdekében javasolt a területfelhasználás megváltoztatása.** **A terület vonatkozásában az ütemezett területfelhasználás javasolt, a szabályozási terven a meglévő művelésnek és a hatályos szabályozási**	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	tervnek megfelelő övezet kialakításával.		
D	**9101 hrsz.-ú terület térsége** Hatályos szabályozási terv szerint sportterületbe sorolt terület, amely átsorolása a megszerzett építési jogok miatt szükséges	Zöldterület, közpark	Különleges, beépítésre szánt sportterület
E	**Szarvasugrás** A hatályos TSZT és a hatályos szabályozás közötti ellentmondás miatt szükséges átsorolás	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület
F	**Szarvasugrás** A hatályos TSZT-ben közparknak kijelölt, valójában beépített településközponti terület átsorolása	Zöldterület, közpark	Településközponti vegyes terület
G	**Iharos, sportterület** A hatályos tervek eltérése és a kialakult állapot - a sportpályák elhelyezése, megközelítése – indokolják a településszerkezeti terv módosítását.	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt sportterület
H	**Forrás utca** A területen a régi nevén központi vegyes terület helyének a fejlesztési szándékoknak és a források védelmének érdekében történő rendezése, áthelyezése miatt szükséges átsorolás.	Zöldterület, közpark	Intézményterület
I	**Peca-tó mellett található üdülőterület** A kialakult és beépített állapotnak megfelelően a Pecató térségének legészakibb elhelyezkedésű telke üdülőterület besorolást kap.	Közúti közlekedési terület	Hétvégiházas üdülőterület
J	1-es út menti gazdasági terület bővítése (Torbágykert)	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	Üzemelő telephely átsorolása, amely a csatlakozó gazdasági területtel egységet alkot.		
K	**7763/2 hrsz-ú telek** A telek összevonásra került egy erdőterületi besorolású telekkel. Ökológia hálózat érintettsége miatt térségi területfelhasználási engedély függvényében kijelölhető terület.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
L	**Premier Outlet terület térsége** A hatályos szabályozás és a terület kiépített állapotának megfelelő területfelhasználás	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
M	Tópark térsége Hatályos településszerkezeti terv és szabáylozás közötti ellentmodás feloldása miatt javasolt átsorolás.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
N	**Tópark térsége** A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
O		Vízgazdálkodási terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
P		Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
R	**Vadászház területe** Az erdőállomány adatszolgáltatás a rendeltetése szerint védelmi, gazdasági, közjóléti és egyéb erdőket tartalmaz. Egyéb erdők a nyiladékok, utak mellett az általában beépült területek pl: vadászház, volt honvédségi terület. Az egyéb erdőterületek közül a jelenleg kialakult beépítéssel rendelkező területegységeit javasoljuk „Különleges, beépítésre szánt erdő" övezetébe sorolni, amelyen a kialakult	Erdőterület	Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	beépítettség fenntartható, bővíthető.		
S	**Iharos sportterület** Kialakult állapotnak (alrészleteknek) megfelelő területfelhasználás.	Közúti közlekedési terület	Különleges, beépítésre szánt sportterület



3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
Korábbi TSZT-ben elhatározott beépítésre nem szánt területek módosuló beépítésre nem szánt terület területfelhasználással			
a	**0135 hrsz-ú ingatlan (Legelő)**	Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
b	**Iharos** A terület különleges beépítésre szánt rekreációs övezetbe sorolása 80%-os legkisebb zöldfelületi arány megtartásával javasolt. A rekreációs funkció nem zárja ki a természeti és tájképi értékek megőrzését.	Zöldterület,	Különleges, beépítésre nem szánt rekreációs terület
c	**Pátyi út menti terület** A hatályos szabályozási tervben kiszabályozott út kialakítása miatt szükséges változás.	Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
d	**Viadukt** Hatályos szabályozás, és az épülő csomópont miatt történő változás.	Zöldterület	Közúti közlekedés területe
e	**Viadukt környezete** Szabályozási terven a terület közpark övezetébe sorolt. Erdőtervezett erdőterület-védelmi célú-, ezért erdőterületbe sorolása javasolt.	Zöldterület,	Védelmi erdőterület
f	**Forrás utca térsége** 095 hrsz.-ú telken lévő vízfolyás és tó területfelhasználása a tényleges állapotnak, a vízjogi létesítési engedélynek megfelelően Z közpark területfelhasználásból V vízgazdálkodási területfelhasználásba kerül. A források környezete beerdősült, nyilvántartott erdőállomány. Ez a területrész az előírások alapján erdőterületbe sorolandó. Szaktervezői	Zöldterület,	Vízgazdálkodási terület

3.3. A KORÁBBI TSZT-BEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK MÓDOSULÁSA			
Fejlesztési ter. sorszáma	**Megnevezés**	**Funkció a hatályos TSZT szerint**	**Tervezett funkció jelen TSZT szerint**
	álláspont szerint a források területének vízgazdálkodási területbe sorolása javasolt.		
g	**Tópark térsége** A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Erdőterület	Vízgazdálkodási terület
h		Erdőterület	Közúti közlekedés területe
i		Közúti közlekedési terület	Védelmi erdőterület
j		Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
k	**Tópark térsége** A Tópark területére kiadott építési engedély és útterv miatt szükséges változtatások. A Hosszúréti-patak áthelyezése megtörtént.	Vízgazdálkodási terület	Közúti közlekedés területe
n	**0196 hrsz.-ú terület** A terület a valóságban nem erdőterület, az erdőterv nem tartalmazza. Erdőterületi besorolása nem indokolt.	Erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
o	**Barackvirág terület** A terület átlagosnál jobb minőségű szántóterület, amely a területcsere eljárásba kerül bevonásra.	Zöldterület	Korlátozott mezőgazdasági terület
p	**Peca-tó** A Pecató területének déli része a hatályos településszerkezeti terven közparknak jelölt, a szabályozási terv vízgazdálkodási övezetbe sorolta.	Zöldterület	Vízgazdálkodási terület


c
d
e
f
b
i
h
g
o
a
m
m
l
m
m
n
m
m
m
m
p

4. A település területi mérlege

Közigazgatási terület	4410,69
Beépítésre szánt terület	1149,47
Beépítésre nem szánt terület	3261,22

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG		TERÜLETE
MEGNEVEZÉSE	JELE	HA
Beépítésre szánt területek		
Kisvárosias lakóterület	Lk	52,66
Kertvárosias lakóterület	Lke	351,68
Településközponti vegyes terület	Vt	105,57
Intézményterület	Vi	3,53
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	GKSZ	352,91
Hétvégiházas üdülő terület	Ü	172,18
Temető	K-T	10,06
Sportterület	K-SP	10,89
Rekreációs terület	K-R	17,01
Különleges oktatási terület	K-okt	18,07
Bevásárló központ	K-Ker	27,73
Szállás-férőhely	K-Szf	13,82
Beépítésre szánt erdőterület	K-E	3,60
Szennyvíztisztító telep	K-SZT	4,87
Különleges távlati fejlesztési terület	K-Tf	4,89
Különleges közműterület	K-Kmű	
Beépítésre nem szánt területek		
Zöldterület, közpark	Z	40,88
Erdőterület – gazdasági erdő	Eg	629,17
Erdőterület – Közjóléti erdő	Ek	4,50
Erdőterület – védelmi erdő	Ev	532,29
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mtv	216,42
Általános mezőgazdasági terület	Má	832,71
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	Mgyü	224,50
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	324,41
Vízgazdálkodási terület	V	239,95
Közlekedési terület	Köu	162,16
Vasúti terület	Kök	30,89
Különleges beépítésre nem szánt sport terület	Kb-Sp	0,22
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	Kb-R	23,12
Összesen		**4410,69**

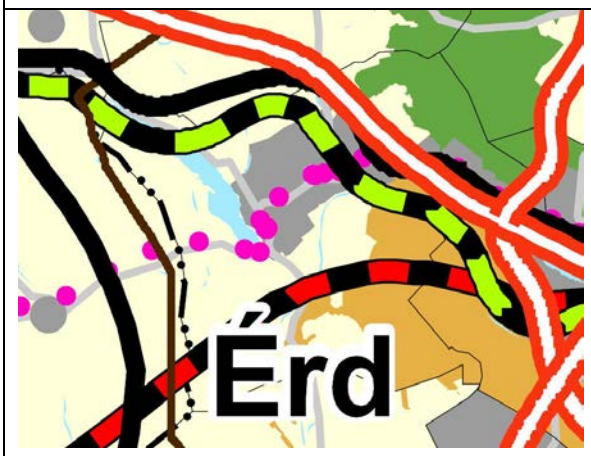
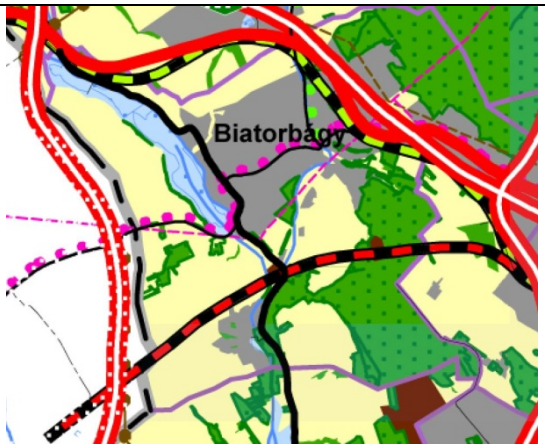
A Biatorbágy területén a BATrT megengedett 2% mértékű települési térség növekményéből 11,09 ha kerül kijelölésre.

5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá. Az OTrT-t elfogadása óta többször módosította az Országgyűlés, legutóbb 2013 decemberében, amely módosítás 2014. január 1. óta hatályos. Az OTrT határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Biatorbágy közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították. Ebből következően a BATrT-ben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt" térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve	BATrT Szerkezeti terve
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbiekben ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a ***BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés*** kerül értékelésre, a műszaki infrastrúktura-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEKNEK VALÓ MEGFELELÉS IGAZOLÁSA

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* ***1131,35 ha,*** *25,65%* Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: ***1139,13 ha***	Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során BATrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási egységekbe. **Megfelel.**
	A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.	Védelmi rendeltetésű erdőterületből 1,91 ha került átsorolásra más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került védelmi rendeltetésű erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen +17,87 ha-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát **megfelel.**
	A TSZT-ben erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága a közigazgatási területen nem csökkenhet.	A TSZT-ben erdőterületként besorolt **területek közül 3,12 ha ha terület került átsorolásra** más területfelhasználásba, azonban 19,78 ha terület került erdőterületbe, tehát a közigazgatási területen **+17,51 ha**-ral nőtt a védelmi rendeltetésű erdőterületek nagysága, tehát **megfelel.**
	Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT készítése során az Iharosban 2,56 ha erdőtervezett erdő került átsorolásra különleges rekreációs területbe, de a szabályozási tervben ebből 0,93 ha erdőterületként megtartandó területként szerepel. Az átsorolásra kerülő **2,56 ha** a közigazgatási területen lévő erdőtervezett erdőterületek 0,22 %-a. **0,22 % < 5%,** tehát **megfelel**
Mezőgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* **1707,25 *ha,*** *38,71%*	A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység	A TSZT felülvizsgálat során a THT engedély kérelemmel engedélyezett területeken túlmenően további a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe tartozó területek nem kerültek átsorolásra más területfelhasználási

	kialakítható.	egységekbe. **Megfelel.**
Városias települési térség *Területe a BATrT-ban:* ***1328,05 ha**, 30,11%*	A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg a BATrT mellékletében található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át.	A területcsere és beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen térségi területfelhasználási engedélyben kért területeken kívül más városias települési térség növekménynek tekinthető területek nem kerültek kijelölésre. Ennél fogva a BATrT-ban városias települési térségbe sorolt területként figyelembe vehető területek nagysága nem változott. **A változás mértéke: 0 % < 2%, tehát megfelel.**
	Városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben települési térségbe tartozó területek módosulnak. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha: — a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez, — táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül	Új beépítésre szánt lakóterület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás	Új beépítésre szánt terület kijelölésre került. Térségi területfelhasználás engedélykérelem folyamatban van.

	során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	
	Városias települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötöttpályás közösségi közlekedés megálló-helytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.	Új lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
	Városias települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.	Új beépítésre szánt lakóterület, illetve vegyes terület nem került kijelölésre. **Megfelel.**
Építmények által igénybe vett térség *Területe a BATrT-ban:* ***17,65 ha***, *0,4 %*	az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni	A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ben építmények által igénybe vett térségbe tartozó területek változnak. A módosuló területek a megfelelő területfelhasználásba kerültek besorolásra. **Megfelel.**
Vízgazdálkodási térség *Területe a BATrT-ban:* ***226,19 ha***, *5,13%*	A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természet-közeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan terület-felhasználási egység jelölhetõ ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.	TSZT felülvizsgálat során a Peca-tó területe változott, nagyobb terület került vízgazdálkodási területbe. **Megfelel**

Egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelőségek igazolása:

<table>
<tr><th>Területrendezési követelmények</th><th>Megfelelőség igazolása</th></tr>
<tr><td colspan="2">Szőlő termőhelyi kataszter</td></tr>
<tr><td>Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszterе I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.</td><td>Biatorbágy közigazgatási területén jelenleg nincs szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület.
Megfelel.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter (továbbiakban: OGyTK)</td></tr>
<tr><td colspan="2">A NÉBIH-től és NAIK-tól az alábbi adatszolgáltatást kaptuk:
<table>
<tr><th rowspan="2">hrsz.</th><th colspan="3">területe</th><th rowspan="2">általunk mért területe</th></tr>
<tr><th>teljes</th><th>alkalmas</th><th>feltételesen alkalmas</th></tr>
<tr><td>052/1, 8-15</td><td>34</td><td>34</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>052/6</td><td>2</td><td>2</td><td></td><td>8,9</td></tr>
<tr><td>9251</td><td>33</td><td>33</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0129/5-53</td><td>7</td><td>7</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0131/3-91</td><td>21</td><td>21</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0182/1</td><td>58</td><td>46</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0184/1</td><td>70</td><td>60</td><td></td><td>15,6</td></tr>
<tr><td>0187/1-2</td><td>55</td><td>55</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0187/1-2</td><td>50</td><td>50</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0188/1-77</td><td>60</td><td>60</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0190/1-32</td><td>30</td><td>3</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0191/3</td><td>28</td><td>21</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0192/2-6</td><td>20</td><td>12</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0199/1-25</td><td>17</td><td>6</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0202/1</td><td>12</td><td>12</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>0206</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td>39,4</td></tr>
<tr><td>0210</td><td>185</td><td>132</td><td></td><td>232</td></tr>
</table>
Térképi adatszolgáltatást nem kaptunk. Ennélfogva azon hrsz.-ok esetében, ahol nem a teljes terület tartozik az OGyTK-ba, nem megítélhető, hogy a terület mely része érintett. A kapott adatszolgáltatásban egyes hrsz.-ok területe lényegesen eltér az általunk mért területnagyságoktól. Ezen kérdésköröket többszöri adatkérés után sem sikerült „tisztázni”.</td></tr>
<tr><td>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.</td><td>Az adatszolgáltatás alapján Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területeken új beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. .
Megfelel.</td></tr>
</table>

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

A műszaki-infrastuktura-hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Biatorbágy közigazgatási területén az országos közút- és vasúthálózat, valamint az országos kerékpárút törzshálózat elemeit tünteti fel. Bitorbágy Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza ezen elemeket, mint az OTrT, **nincs eltérés**, **tehát megfelel.**

Térségi övezeteknek való megfelelőség igazolása

Az OTrT 2014-ben életbe lépő módosításai után az alábbi övezeteknél az OTrT ***módosult térségi övezet***i tervlapjait kell figyelembe venni a BATrT kiemelt térségi övezeti tervlapjai helyett:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (kis mértékben megváltozott az elnevezése, korábban kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület volt az elnevezése)

Az OTrT módosítás ***új övezeteket*** is bevezetett, amelyek az alábbiak:

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (a korábbi országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete helyett egy övezet)
- Világörökség- és világörökség-várományos terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület övezete (tartalmában a korábbi kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetét váltotta fel.)
- Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

Az OTrT országos övezetei	**Biatorbágy közigazgatási területén érintettség**
3.1 Az országos ökológiai hálózat övezete	**igen**
3.2 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	**igen**
3.3 Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	**igen**
3.4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	**igen**
3.5 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	**igen**
3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem
3.7 Országos vízminőség védelmi terület	**igen**
3.8 Nagyvízi meder területének övezete	nem
3.8 Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	nem
3.9 Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	nem

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy BATrT mellékletei szerint Biatorbágy közigazgatási területét melyik térségi övezetek érintik:

- kékkel alászínezve jelölve azon térségi övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT felülírta,
- halvány naranccsal alászínezve azon övezeteket, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét, de az OTrT megszüntette,
- zölddel alászínezve azon övezeteket, amelyek a BATrT melléklete szerinti változatlan tartalommal érintik Biatorbágy közigazgatási területét,

A BATrT kiemelt térségi övezetei	Biatorbágy közigazgatási területén érintettség
3/1 Magterület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/2 Ökológiai folyosó övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/3 Puffer terület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/4 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (OTrT felülírta)	**+**
3/5 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (OTrT felülírta)	**+**
3/6 Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**
3/7 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület (OTrT megszüntette)	—
3/8 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	—
3/9 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (OTrT megszüntette)	—
3/10 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**
3/11 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (OTrT felülírta)	—
3/12 Történeti települési terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**
3/13 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**
3/14 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete (OTrT megszüntette)	**+**
3/15 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (OTrT átnevezte)	—
3/16 Rendszeresen belvízjárta terület	—
3/17 Nagyvíz meder övezete (OTrT felülírta)	—
3/18 Földtani veszélyforrás területének övezete	**+**
3/19 Vízeróziónak kitett terület övezete (OTrT megszüntette)	**+**
3/20 Széleróziónak kitett terület (OTrT megszüntette)	—
3/21 Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (OTrT részben átnevezte)	—
3/22 Honvédelmi terület övezete (OTrT megszüntette)	—

A módosuló területfelhasználású területeket a TSZT felülvizsgálatáról szóló határozat 3. melléklete mutatja be. . A határozat 3. melléklete 3.1. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre szánt területeket. A TSZT felülvizsgálat során módosuló beépítésre szánt területek a BATrT Szerkezeti tervén „városias települési térségbe" tartoznak, ebből következően a térségi övezeti tervlapokon „települési terület" tájékoztató jellel szerepelnek. A határozat 3. melléklete 3.2. pont mutatja be a TSZT felülvizsgálat keretében módosuló beépítésre nem szánt területeket. Az előbbiekből következően a térségi övezeteknek való megfelelés igazolásakor ezen területek megfelelősége kerül igazolásra.

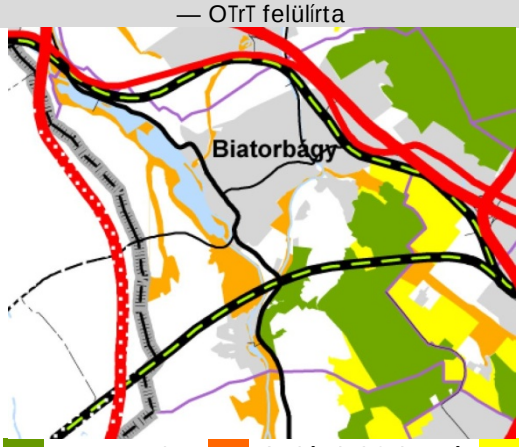
AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTRT ÁLTAL „FELÜLÍRT" TÉRSÉGI ÖVEZETEK"

Alábbiakban párhuzamosan mutatjuk be az érintett OTrT országos övezeteit és a BATrT hasonló tartalmú, az OTrT 2013. évi módosítása során felülírt kiemelt térségi övezeteit, a változások szemléltetése miatt. A megfelelőséget csak azon térségi övezetek esetében értékeljük, amelyek érintik Biatorbágy közigazgatási területét. Az OTrT újonnan bevezetett országos övezetei a 2.3. pontban kerülnek értékelésre.

OTrT
3/1. melléklet: Országos ökológiai hálózat övezete (országos övezet)



BATrT
3/1, 3/2, 3/3 melléklet Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (kiemelt térségi övezet)
— OTrT felülírta



Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület

Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeket a kiemelt térségek területi tervei tovább bontják magterület, ökológiai folyosó és pufferterület kiemelt térségi övezetekre. A településrendezési tervek esetében ezen övezeteknek való megfelőség igazolandó. Mivel az OTrT felülírta az országos ökológiai hálózat övezetét, ezért a BATrT magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetekbe tartozó területeket —a BATrT OTrT-vel összhangba hozó módosításáig— az illetékes nemzeti park igazgatóság adatszolgáltatása alapján kell figyelembe venni.

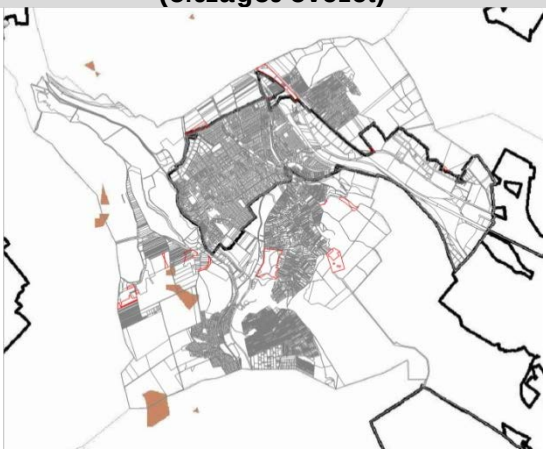
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján figyelembe vett magterület, ökológiai folyosó és puffer terület

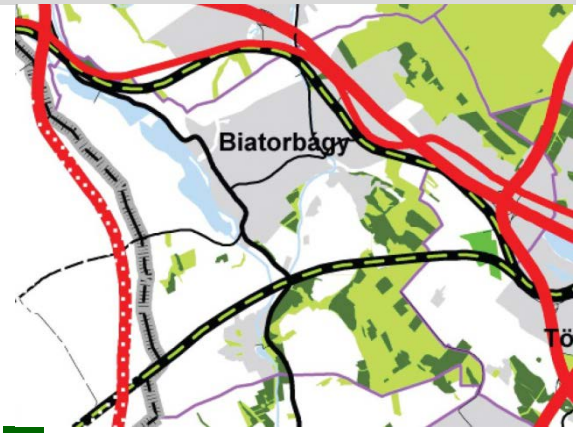


magterület, ökológiai folyosó, puffer terület

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Magterület Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat kijelöl új beépítésre szánt területet az övezeten belül. A térségi területfelhasználási engedélykérelem folyamatban van. A mezőgazdasági területeken elhelyezkedő magterületeket a TSZT korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mtv) sorolja, ezzel is jelezve a területen a természetvédelmi érdekek elsőbbségét. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre. Egy db meglévő bányatelek található az övezetben, melynek 2022. december 31-ig van jóváhagyott műszaki üzemi terve. Jelenleg a kitermelés szünetel. 2022. után a bánya működése, bővítése nem megengedett. **Megfelel.**
Ökológiai folyosó Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A fenti kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az övezetben közmű vezetékeket és járulékos közműépítményeket tájbaillesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki	Az övezet területe nem módosul a TSZT-ben. A településszerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet az övezeten belül. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nincs az övezet területén. **Megfelel**

megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni. Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el. Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.	
Pufferterület Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	A településszerkezeti terv felülvizsgálat új beépítésre szánt területet jelöl ki az övezeten belül, a volt honvédségi terület beépített részén. **Megfelel**

OTrT **3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)**	**BATrT** **3/4melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)** — OTrT felülírta (***nincs adatszolgáltató***)
	 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Területrendezési követelmények	**Megfelelőség igazolása**
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek nem érintik az övezetet. **Megfelel.**

OTrT 3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet)	BATrT 3/5, 3/6. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (országos övezet) — OTrT felülírta
	 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

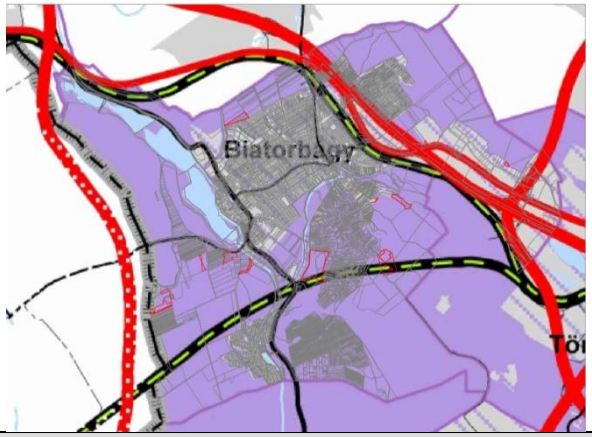
Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeként figyelembe vett területek



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek

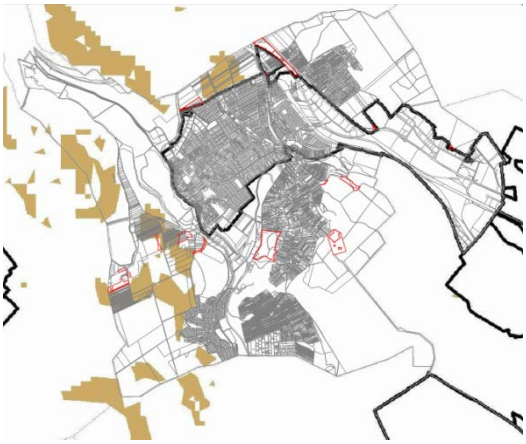
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Az övezetben beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.	Az övezet területén a TSZT felülvizsgálat során nem került kijelölésre új, beépítésre szánt terület. Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem került kijelölésre, meglevő bányatelek nem található az övezet területén. **Megfelel.**

VÁLTOZATLAN TARTALOMMAL HATÁLYOS BATRT KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZET

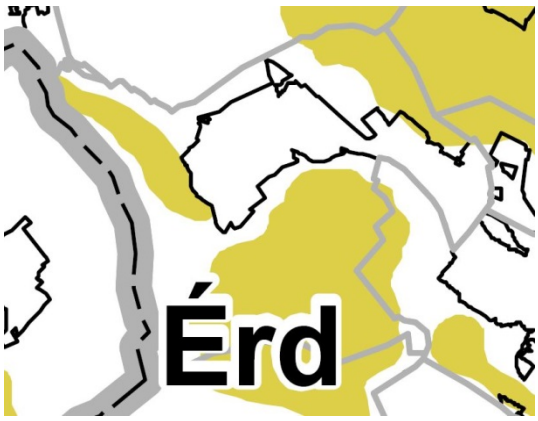
BATrT **3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete**	
	
Területrendezési követelmények	**Megfelelőség igazolása**
OTrT Földtani veszélyforrás területének övezete A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.	Az adatszolgáltatás szerint Biatorbágy közigazgatási területén a földtani veszélyforrással érintett terület nincs. **Megfelel.**

AZ 2013-BAN MÓDOSÍTOTT OTRT „ÚJ” TÉRSÉGI ÖVEZETEI

Ebben a fejezetben, mivel „új övezetekről” van szó, azon övezetek is bemutatásra kerülnek, amelyek nem érintik Biatorbágy közigazgatási területét.

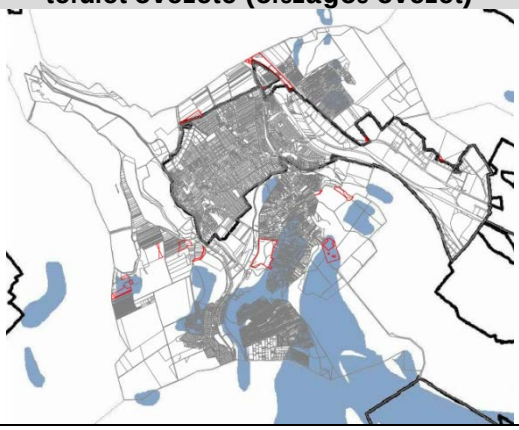
OTrT **3/4. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (országos övezet)**


Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.	A TSZT felülvizsgálat keretében módosuló területek érintik az övezetet, azonban a módosítások a valós területhasználathoz igazodnak. **Megfelel**.

OTrT 3/5. melléklet: Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete (országos övezet)	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása és vizsgálataink alapján országos jelentőségű tájképvédelmi területként figyelembe vett területek
	

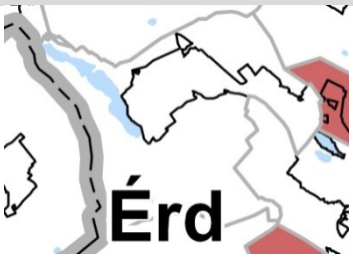
Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja. A pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására	A településszerkezeti terv készítése során lehatárolásra kerültek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek A tájvizsgálatok során lehatárolásra a közigazgatási területen jellemző tájkarakterek, a tájjelleg megőrzendő elemei. A Megalapozó vizsgálatok alapján pontosításra került DINPI adatszolgáltatása. A tájkarakterek megőrzése érdekében differenciált területfelhasználási és övezeti rendszer került meghatározásra a településrendezési eszközökben elsősorban a mezőgazdasági területek tekintetében. A HÉSZ-ben az egyes mezőgazdasági és erdő övezetek tekintetében a tájkarakter megőrzését biztosító szabályokat fogalmazott meg.

látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.	**Megfelel.**

OTrT **3/7. melléklet: Országos vízminőség-védelmi terület övezete (országos övezet)**	**Az övezet lehatárolása az adatszolgáltatás alapján**
	

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
OTrT Országos vízminőség-védelmi terület övezete: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	A településrendezési eszközök lehatárolják az országos vízminőség-védelmi területeket. Az övezetben bányászati tevékenység nem folyik, és nem is tervezett. **Megfelel**.

Biatorbágy közigazgatási területét nem érintő „új övezetek":

OTrT 3.6 Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	OTrT 3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	OTrT 3/9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
		

Térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vett területe" Biatorbágy közigazgatási területén, adatok a további tervezések számára

Biatorbágy Város Önkormányzata 2015-ben a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm.rend. 1.§. (1) g) pont szerinti összhang igazolása területrendezési hatósági eljárást kezdeményezet három terület tekintetében. Pest Megyei Kormányhivatal PED/ÁF/193-15/2015 ügyiratszámú határozatában két terület esetében a kért térségi területfelhasználási engedélyt (kikötéssel) megadta.

2015-ben még egy területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett az Önkormányzat beépítésre szánt terület kivételes kijelölése magterületen és közigazgatási határtól 200 m-nél közelebbi területen, valamint területcsere vonatkozásában. Pest Megye Kormányhivatala a PE/AF/29-2/2016 ügyiratszámú határozatában adott engedélyt, az erdőkre vonatkozó területcserék kivételével.

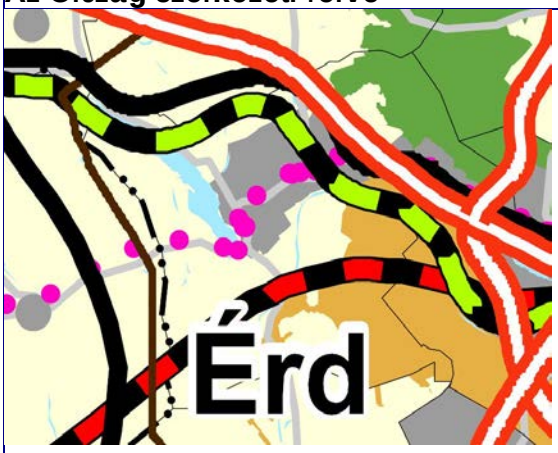
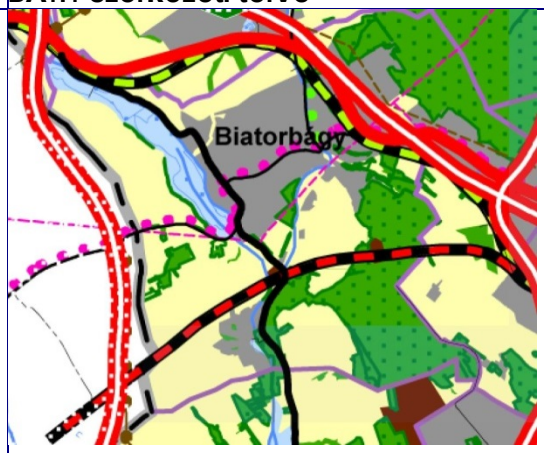
Az alábbi táblázatban az I. térségi területfelhasználási engedély birtokában Biatorbágy közigazgatási területén a BATrT Szerkezeti tervén az egyes térségi területfelhasználási kategóriába tartozó területek az alábbi táblázat C oszlopában. A II. térségi területfelhasználási engedély kiadása utáni területi mérleget a D oszlop tartalmazza. Az E és F oszlopok tartalmazzák jelen módosítás során „igénybe vett" térségi területfelhasználás változásokat. A G oszlop tartalmazza a további tervezések során még „igénybe vehető" területi mértékeket.

2011. óta Biatorbágy közigazgatási területére vonatkozóan nem volt olyan településrendezési eszköz módosítás, amely a BATrT 5—10.§-aiban megenegedett mértékek „igénybe vételével" járt volna.

A jelen tervezés során az egyes térségi területfelhasználási kategóriák „igénybe vétele", valamint a további tervezések során „igénybe vehető mértékek":

A	B	C	D	E	F	G
Térségi terület-felhasználási kategória	**Területe a BATrT-ban (ha)**	**Területe térségi területfelhasználási engedéllyel (PED/ÁF/193-15/2015) (ha)**	**Területe a II. térségi területfelhasználási engedéllyel (PE/AF/29-2/2016) (ha)**	**jelen településrendezési eszközök készítése során „igénybe vett" területe**		**további „igénybe vételek" lehetősége %-ban**
				ha-ban	**%-ban**	
városias települési térség	1328,05	1351,90	1356,54	11,08	00,81	**+1,19%**
mezőgazdasági térség	1707,25	1683,40	1679,60	0	0	**—10%**
erdőgazdálkodási térség	1131,35	1131,35	1130,49	0	0	**—15%**
vízgazdálkodási térség	226,19	226,19	17,65	0	0	**—15%**

építmények által igénybe vett térség	17,65	17,65	226,19			**nincs előírás**

Az Ország Szerkezeti Terve	**BATrT Szerkezeti terve**
	

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök készítése esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbiekben ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a BATrT Szerkezeti tervének való megfelelés kerül értékelésre, a műszaki infrastrúktura-hálózatok tekintetében az OTrT-nek való megfelelés kerül igazolásra.

6. Biológiai aktivitásértéke 20775,99

Biológiai aktivitásérték változása

A hatályos településszerkezeti terv feldolgozása alapján számított biológiai aktivitás értéke 20194,62

A településszerkezeti terv javaslata alapján számított biológiai aktivitás értéke 20775,99

Biatorbágy területén a biológiai aktivitás érték nem csökken.

Hatályos településszerkezeti terv alapján számított

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezése	területe		
	ha	Pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Kisvárosias lakóterület	50,21	1,2	60,25
Kertvárosias lakóterület	312,11	2,7	842,7
Településközponti vegyes terület	92,70	0,5	46,35
Központi vegyes terület	2,72	0,5	1,36
Kereskedelmi szolgáltató terület	324,73	0,4	129,89
Hétvégiházas üdülő terület	148,64	3,0	445,92
Szennyvíztisztító telep	5,22	0,1	0,52
Honvédelmi terület	12,16	1,5	18,24
Bevásárló központ terület	27,05	1,5	40,58
Temető	9,49	3,0	28,47
Sportterület	6,47	3,0	19,41
Szállás-férőhely	28,81	1,5	43,22
Különleges oktatási terület	14,47	3,0	43,41
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	27,28	6,0	163,68
Zöldterület, közpark 3 ha felett	15,43	8,0	123,44
Erdőterület	1142,72	9,0	10284,48
Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	226,29	3,7	837,27
Árutermelő mezőgazdasági terület I.	728,68	3,7	2696,12
Árutermelő mezőgazdasági terület II.	109,49	3,7	405,11
Üzemi jellegű mezőgazdasági terület	13,83	0,7	9,68
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	224,02	3,7	828,87
Kertes mezőgazdasági terület	321,19	5,0	1605,95
Vízgazdálkodási terület	234,42	6,0	1406,52
Közlekedési terület	188,63	0,6	113,18
Autópályák, autóutak, valamint főutak	114,96	0,5	57,48
Vasúti terület	28,97	0,6	17,38
Összesen			20194,62

Településszerkezeti tervjavaslat alapján számított

Területfelhasználási egység		Biológiai aktivitás értékmutató	Számított érték
megnevezése	területe		
	ha	Pont/ha	pont
Beépítésre szánt területek			
Kisvárosias lakóterület	52,66	1,2	60,73
Kertvárosias lakóterület	351,68	2,7	963,82
Településközponti vegyes terület	105,57	0,5	51,37
Intézményterület	3,53	0,5	1,79
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	352,91	0,4	141,58
Hétvégiházas üdülő terület	172,18	3,0	516,57
Temető	10,06	3,0	30,18
Sportterület	10,89	3,0	32,46
Rekreációs terület	17,01	3,0	51,03
Különleges oktatási terület	18,07	3,0	54,21
Bevásárló központ	27,73	1,5	41,6
Szállás-férőhely	13,82	1,5	20,13
Beépítésre szánt erdőterület	3,60	1,5	5,4
Szennyvíztisztító telep	4,87	0,1	0,49
Különleges távlati fejlesztési terület	4,89	1,5	7,34
Különleges közműterület	0,67	0,1	0,07
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület, közpark 3 ha alatt	20,61	6,0	123,66
Zöldterület, közpark 3 ha felett	20,27	8,0	162,16
Erdőterület – gazdasági erdő	629,07	9,0	5661,63
Erdőterület – Közjóléti erdő	4,5	9,0	40,5
Erdőterület – védelmi erdő	532,44	9,0	4791,96
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	216,42	3,7	800,75
Általános mezőgazdasági terület	832,34	3,7	3079,66
Gyümölcsös mezőgazdasági terület	224,5	3,7	830,65
Kertes mezőgazdasági terület	324,41	5,0	1622,05
Vízgazdálkodási terület	239,95	6,0	1439,7
Közlekedési terület	47,1	0,6	28,26
Autópályák, autóutak, valamint főutak	114,96	0,5	57,48
Vasúti terület	31,21	0,6	18,73
Különleges sport terület	0,22	6,0	1,32
Különleges rekreációs terület	23,12	6,0	138,72
Összesen			20775,99

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei

Helyi építési szabályzat

Jóváhagyásra

2016. június hó.

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

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

Településrendezés		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obeliszk Stúdió Kft	TT/ 1É 01-1521
Kotsis István okl. építészmérnök, vezető településtervező		TT/1 01-1348
TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM		
Auer Jolán vezető településtervezési zöldfelületi és tájrendező tervező,	TÁJOLÓTERV Kft	TK/1 01-5003
M. Andrási Ágnes okl. tájépítészmérnök	TÁJOLÓTERV Kft.	
KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS		
Bíró Attila	INFRAPLAN Kft	
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft	MK-01-2418
Csima-Takács Judit okl. tájépítészmérnök	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	
Hanczár Gábor okl. infrastruktúra-építőmérnök		
KÖZLEKEDÉS		
Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, kamarai szám: 13-1017

Tartalom

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 5

I. Fejezet Rendelet alkalmazása 5

II. FEJEZET A környezet alakítására vonatkozó általános szabályok 7

III. Fejezet Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 8

IV. Fejezet Természet- és környezetvédelmi előírások 8

V. fejezet A közművek előírásai 10

VI. Fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezésk, közterület-alakítás) 14

VII. Fejezet Az építési általános szabályai 15

II. RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 19

VIII. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 19

IX. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI 43

II.rész ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 56

2. RENDELET MELLÉKLETEI 57

2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV 57

1. Függelék: 58

Helyi rendeletek listája: 58

Egyéb tervek, rendeletek: 58

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 45.§ (2) bb) és 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, a Pest megyei Főépítész és a partnerek 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, kivéve a Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület.

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

a) 1. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült szabályozási terv M=1:2000, (továbbiakban SZT) amely 150 számozott szelvényből áll,

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

(1) 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).

(2) Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

(3) 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

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

(5) Háromszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m2 – 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.

(6) Kiegészítő rendeltetésű építmény: a fő rendeltetésű épület 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.

(7) Kis létszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legfeljebb
   a) 10 ló, vagy
   b) 10 szarvasmarha, vagy
   c) 20 juh, kecske, vagy
   d) 20 sertés, vagy
   e) 500 broiler baromfi, vagy
   f) 100 kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy
   g) 10 strucc, vagy
   h) 10 anyanyúl és szaporulata, vagy
   i) 10 prémesállat.

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

(9) 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)

(10) 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).

(11) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.

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

(13) Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény akkor minősül támfallétesítménynek, ha a bejárati, és a lejtőhöz csatlakozó oldalhomlokzat szakasza kivételével az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, vagy legfeljebb 1 métert tér el az eredeti terepfelszíntől.

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

(15) Telek erdőterületként fenntartandó része: a SZT-n lehatárolt „telek erdőterületként fenntartandó része" jelöléssel ellátott területet erdőterületként kell fenntartani, ahol az erdőterületekre vonatkozó hatályos jogszabályokat kell alkalmazni. Ettől eltérő használathoz az erdészeti hatóság engedélye szükséges.

(16) 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 m2–re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

(17) Zavaró hatású tevékenység: A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

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) A Helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendeletekben megállapított módon kell a helyi értékek és a településkép védelmét biztosítani.

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, „tájképvédelem”-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- üdülő- és vegyes területek védelme érdekében létesülő zajárnyékoló falat színezni és növénytelepítéssel takarni kell.

(6) A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felöl kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.

7. §.
Levegőtisztaság-védelmi előírások

(1) 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.

(2) Az országos ökológiai hálózat magterületei levegő-tisztaságvédelmi 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.

(3) Diffúz forrású légszennyezést és bűzt okozó 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 természetvédelmi szempontú védőterületek veendők figyelembe.

(6) A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely" jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes, természetközeli állapotukban megtartandók. E területeken a terepfelszín nem változtatható meg.

(7) A „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely" területén építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével, a természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei szerv hozzájárulásával lehet.

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.

10. §.
Állattartó építményekre vonatkozó előírások

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

(2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) kislétszámú állattartó telep 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 vízgazdálkodási övezetbe sorolt telkek határától, és felszíni élővízfolyás partvonalától számított 100 m-en belül,

c) Eltérő övezeti előírások hiányában beépítésre szánt területen 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 összesen nem haladhatja meg a nettó 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 közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) településképi megjelenésre,

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

c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani.

(3) 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.

(4) A beépítésre szánt területeken a lakó és üdülőterületek építési övezeteinek kivételével új épület vagy új rendeltetési egység csak legalább részleges közművesítettség megléte esetén létesíthető a további előírások figyelembe vételével.

12. §.
Szennyvízellátás

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

(2) Beépítésre nem szánt területen, és külterület beépítésre szánt területén, valamint lakó és üdülőterületeken 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.

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

ac1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható

ac2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

ac3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

ac4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

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

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

ba1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,

ba2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

ba3) a a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

ba4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

ba5) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

(4) A szennyvíztisztító telep védőtávolságának csökkentése a technológia korszerűsítésével mérlegelhető, az egészségre gyakorolt hatások csökkenése esetén.

13. §.
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 Hosszúréti patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

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

b) új telekosztású terület esetén.

(5) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig, vagy vegyes, lakó és üdülőterületeken elszikkasztható a telken belül.

(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 5,0 m-t

(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 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

14. §.
Villamosenergia ellátás

(1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

a) műemléki környezetben,

b) helyi értékvédelmi területen,

c) tájképvédelmi területen

csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) 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 a villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

15.§.
Földgáz ellátás

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

16..§.
Vezetékes elektronikus hírközlés

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

(2) Beépítésre szánt terület már beépített területén, valamint beépítésre nem szánt területen, 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 akkor lehet elhelyezni:
   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.

17.§.
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

(1) 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.

18.
Megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások

(1) Szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések - szélerőmű és szélerőmű park olyan általános mezőgazdasági terület (Má) övezeteibe sorolt beépítésre nem szánt területen 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.

(7) Napenergiát hasznosító erőmű bármely építési övezetben, övezetben elhelyezhető, ha más jogszabály nem tiltja.

VI. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezésk, közterület-alakítás)

19. §.
Tilalmak, korlátozások

(1) A szennyvíztisztító védőtávolságán belüli területen
   a) beépítésre szánt területen új lakó-, üdülő-, szállás, gyermek-, egészségügyi-, és oktatási, élelmiszerrel összefüggő kereskedelmi-szolgáltatási létesítmény, továbbá élelmiszerfeldolgozó épület nem létesíthető,
   b) mezőgazdasági területen lakóépület, élelmiszertároló, illetve –feldolgozó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
   c) Beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

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

(3) A szabályozási terven lehatárolt, „geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet” -ként jelölt területen, és a 25 %-nál meredekebb területeken épületet elhelyezni csak geotechnikai jelentés alapján lehet.

(4) Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezetben a terepfelszínt megváltoztatni, támfalat megbontani csak geotechnikai jelentés alapján lehet.

(5) A szabályozási terven telek be nem építhető részeként jelölt területen építmény nem helyezhető el, kivéve lábazat nélküli kerítés. Épület a be nem építhető terület mellett 5-5 m széles sávban nem helyezhető el.

(6) A telek be nem építhető részét telekalakítás során az Önkormányzat részére a tulajdonos átadhatja, közterület céljára.

20. §.
Telekalakítás

(1) Új nyúlványos telek gyűjtőutakról és magánutakról nyílóan nem alakítható ki.

(2) Beépítésre szánt területen nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.

(3) A szabályozási vonallal érintett telkek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete és meglévő beépítettségi paraméterei nem teljesíti az építési övezeti, övezeti előírásokat.

(4) Úszó telek nem alakítható ki.

(5) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára - akkor is kialakítható, ha a telek mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

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

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

VII. Fejezet
Az építési általános szabályai

21. §.
Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

(1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított, közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

22. §
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 bruttó szintterület növelését eredményező építés nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.

(3) Az építési hely meghatározásánál az OTÉK előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni

(4) Az előkert meghatározása során:

a) jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert és építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg,

b) jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok szerint változhat, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(5) Saroktelken az előkerti építési határvonalat - az utcaképekhez való illeszkedés érdekében - úgy kell meghatározni, hogy az utcaszakaszon jellemző előkerti határvonalakhoz igazodjon.

(6) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

a) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól legalább 0,6m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni,

b) építési hely nem oldalkerti építési vonalát a kialakult beépítési mód figyelembevételével és ahhoz illeszkedve kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza.

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

(8) Fekvőtelek esetén, vagy ha oldalhatáron álló beépítési módba sorolt telektömböt határoló utcaszakaszon belül egyetlen olyan közbenső telek van, amely mellett mindkét oldalon ugyanabba az építési övezetbe sorolt olyan saroktelkek találhatók, amelyeken a közbenső telek hátsókerti telekhatára vonalában lévő oldalsó telekhatártól 3,0 méternél kisebb távolsággal elhelyezett (oldalhatáron álló) épületek vannak, akkor a közbenső telek hátsókertjének legkisebb mérete 3,0 méter lehet.

(9) Saroktelek melletti telek esetében, ha a egy telek a saroktelket két oldalról határolja, akkor a telek hátsókertjének mérete 3,0 m.

23. §
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 telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem 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, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,

c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m2 területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,

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

(5) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.

(6) Állandó jellegű lakókocsi kizárólag Üh építési övezeten belül helyezhető el, az építési helyen belül,.

24. §
A kialakult-, és új beépítéseknél az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai

(1) Az építési övezetek telkein az épületeket igényesen, környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani.

(2) Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik.

(3) 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.

25. §.
Közművesítettség

(1) A település beépítésre szánt területeinek építési övezeteiben a közművesítettség mértéke:
   a) beépítésre szánt területen: részleges közművesítettség a 12.§ és 13. §-ban megengedett eltérések alkalmazhatóságával,
   b) beépítésre nem szánt területen: hiányos közművesítettség a 12.§ és 13. §-ban megengedett eltérések alkalmazhatóságával,

   amennyiben az építési övezet-, övezeti előírás másképp nem rendelkeznek.

26. §.
Kerítés

(1) Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és áttört, a kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m2 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) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

(7) Beépítésre nem szánt területen csak áttört kerítés építhető, kivéve, ha az övezet előírásai másként rendelkeznek.

(8) Mezőgazdasági területen vadkerítés, kerítés a közterületi telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem létesíthető. Méhészet vadkerítéssel körbekeríthető.

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

27. §.
Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

(1) A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat 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, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító terepépcső, 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) 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.

(6) 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 épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével. Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:
      ca) a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy
      cb) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(7) 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 lehet.

28.§.
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) önálló 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 homlokzatára 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

29. §
A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

(1) 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.

(2) 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.

30. §
Lakóterületek általános előírásai

(1) Lakóterületen, nyúlványos telken elhelyezhető lakóház épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egylakásos lakóépület építhető.

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

a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre és az utcai homlokzatszélesség 50%-ánál kevesebb lesz a garázskapu szélessége,

b) ha az előkert mérete kisebb, mint 5,0 méter és a garázs, gépkocsitároló kapuja a telekhatártól 5,0 m-re kerül elhelyezésre,

c) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.

(3) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.

(4) Új épület a lakó területeken elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) A magastető hajlásszöge a szomszédos épületekkel megegyező, vagy 30-45 fok között lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(6) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális főgerincmagassága 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.

(7) 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

(8) Lakóterületeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.

(9) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.

(10) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakássossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezésétől el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

31. §
Kisvárosias lakóterületek általános előírásai „Lk”

(1) A kisvárosias lakóterületen lévő épületek az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgálnak az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:
a) üzemanyagtöltő
b) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
e) kőmegmunkáló,
f) építőanyag kereskedés-,
g) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
a) építménynek minősülő kirakatszekrény,
b) trágyatároló,
c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az Lk építési övezetekben
a) egy telken két rendeltetési egység helyezhető el,
b) gépjárműtárolást biztosító helyiség a főrendeltetésű épületben helyezhető el.

(5) Az övezetekben egy telken egy épület helyezhető el.

32. §
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 területe	legkisebb szélessége	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	m²	m	m2/m2
Lk-1	O	350	12	40	70	30	(3,0)6,5	0,9
Lk-2	O	400	12	35	65	30	(3,0)5,0	0,6
Lk-3	O	300	12	45	75	20	(3,0)5,0	0,75
Lk-4	Z	350	10	40	70	20	(3,0)7,5	1,2
Lk-5	Z	700	14	30	60	40	(3,0)6,50	0,7
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	(3,0)6,50	0,6

O: oldalhatáron álló, Z: Zártsorú, Sz: Szabadonálló beépítési mód

(2) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

(3) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m2lehet.

(4) Az Lk-4, Lk-5 építési övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

33. §.
Kertvárosias lakóterület általános előírásai
„Lke”

(1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:
   c) üzemanyagtöltő
   d) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
   e) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
   f) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
   g) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(3) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
   a) zárt trágyatároló,
   b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
   c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) 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.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:
   a) a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
      ad) kerti víz- és fürdőmedence,
      ae) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

(6) Lke építési övezetekben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épület elhelyezhető.

34. §
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	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	6,50	0,30
Lke-5	O	600	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	6,50	0,55
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	6,0	0,60
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	6,0	0,6
Lke-9	O	700	14	30	60	50	6,50	0,80
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	5,50	0,80
Lke-11	O	800	16	30	60	50	5,50	0,80
Lke-12	O	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-14	O	600	16	20	50	50	6,50	0,55
Lke-15	O	450	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-16	O	700	20	30	60	50	6,50	0,70
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,50
Lke-18	O	700	20	30	60	50	6,50	0,50

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló beépítési mód

(2) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

(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 nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.

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

(7) 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 két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.

(8) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke 16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.

35. §.
Településközpont vegyes terület általános előírásai
„Vt”

(1) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül
   a) igazgatási, iroda,
   b) kereskedelmi, szolgáltató,
   c) vendéglátó, szállás jellegű,
   d) kézműipari,
   e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
   f) kulturális, közösségi szórakoztató,
   g) sport

   rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
   a) üzemanyagtöltő,
   b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
   c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
   d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
   e) állandó jellegű lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,

   kivéve, ha övezeti előírások megengedik.

(4) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
   a) személygépjármű tároló,
   b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló,

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

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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

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

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

b) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.

(9) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.

(10) Új épület a vegyes területeken elsősorban magastetővel alakítható ki,

(11) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

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

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

c) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

(12) 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

(13) Településközponti vegyes területeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.

(14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.

(15) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakássossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezésétől el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

36. §.
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 területe	legkisebb szélessége	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	m²	m	m²/m²
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	6,50	1,5
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-10	O	600	14	40	60	45	13,0	2,0
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	0,3
Vt-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,50	0,9
Vt-18	SZ	20.000	50	30	45	40	8,0	0,9
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	9,50	1,6
Vt-20	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,3
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	1,3

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló Z: zártsorú beépítési mód

(2) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.

(3) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos, ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot..

(4) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

(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 bruttó szintterület minden 130m2-re után egy lakó rendeltetési egység

alakítható ki.

(6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18, és Vt-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.

(7) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.

(8) Vt-10 és Vt-13 építési övezetekben telkenként 3 rendeltetési egység helyezhető el.

37. §.
Intézmény területek általános előírásai
„Vi”

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

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

a) üzemanyagtöltő,

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

c) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

d) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,

e) állandó jellegű lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.

(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 lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.

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

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) trágyatároló,

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

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) Rendeltetési egységekre 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) 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

rendeltetési egység, kivéve, ha építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) Új épület elsősorban magastetővel alakítható ki,.

(9) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(10) 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.

(11) 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.

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

38. §.
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 területe	legkisebb szélessége	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	m²	m	m²/m²
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	0,9
Vi-4	SZ	3000	100	50	50	30	9,5	1,5

Sz: Szabadonálló

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

39. §.
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai „Gksz”

(1) A kereskedelmi-szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezetben elhelyezhető épület

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató

c) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

rendeltetéseket is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak.

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

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(5) 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.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.

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

(8) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.

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

(10) Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

(11) A gazdasági területeken

a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.

b) A burkolt és tetőfelületek minden 100 m2-e után 1m3 záportározó létesítendő.

c) Indokolt esetben egy telken több záportározó is létesíthető.

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

a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.

b) 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.

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

40. §.
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 területe	legkisebb szélessége	szintterületi mutató maximuma
		m²	m	%	%	m²	m	m²/m²
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	8,0	0,8
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	1,9
Gksz-8	SZ	6000	50	40	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	1,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	15,50	1,5

Sz: szabadonálló beépítési mód

(2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felöli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.

(3) A Gksz-4 övezetben 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.

(4) A Gksz-5 övezetben

a) épület

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

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

b) kerítés

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

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

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

(5) A Gksz-6 övezetben:

a) Épület 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 és zöldfelület alakítható ki.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén 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 az M1 és MO autópálya tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen építmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehet

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

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

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

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

(7) A Gksz-8 övezetben:

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

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

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

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

e) 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.

f) Az övezetben a létesített épületek 1000 m2-t meghaladó mértékű tetőfödémének legalább 50 %-án zöldtetőt kell kialakítani és fenntartani.

(8) A Gksz-9 jelű építési övezetben:

a) 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 hozzájárulásával lehet.

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

c) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m

d) 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.

(9) 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.

(10) A Gksz-10 jelű építési övezetben

a) építmények a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthetők.

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

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

41. §.
Hétvégi házas üdülőterület általános előírásai
„Üh"

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

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

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

a) háztartással kapcsolatos egyéb tároló építmény,

b) nem kereskedelmi célú vendégház.

(4) A hétvégiházas üdülőterületen

a) egy üdülőegységes épület, valamint

b) a terület rendeltetésével összhangban lévő, az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese m2 lehet.

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

(7) Az üdülőterületeken az építés feltétele a hiányos közművesítettség a 12.§ és 13.§. ban megengedett eltérésekkel.

42. §.
Üh Hétvégi házas üdülőterület építési övezetinek előírásai

(1) A hétvégi házas 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**
		m²	**m**	**%**	**%**	**%**	**m**	**m²/m²**
Üh-1	SZ	900	14	10	15		(3,5) 4,5	0,1
Üh-2	SZ	600	14	15	20		(3,5)4,5	0,15

(2) Az Üh-1 övezetben:

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

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

c) A telken lévő épületeket egy épülettömegben kell kialakítani.

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

(3) A Üh-2 övezetben:

a) az övezetben elhelyezhető szállás jellegű rendeltetési egység legfeljebb 4 szobaszámmal,

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

43. §.
Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai „K – ”

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

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

e) mezőgazdasági-,

f) kőmegmunkáló,

g) építőanyag-kereskedés

rendeltetés, kivéve, ha építési övezeti előírás másképpen 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) Új épület elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(9) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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

44. §.
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
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
K-T	SZ	10000	50	2	-	40	(3,0) 5,5	0,02*

*kivéve templom, kápolna, harangláb, torony, emlékmű, amelyek megengedett legnagyobb épületmagassága 10,0 m

(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) építési telken elhelyezhető több épület

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

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

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

(4) A K-T építési övezetben az előkert minimum 5,0 méter, az oldalkert 5,0 méter, a hátsókert 5,0 méter.

(5) A K-T építési övezet területén a nem temető területhasználatú területekkel csatlakozó ingatlanhatárok mentén a temető telkén belül 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 területén, a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet, a közterületi oldalon természetes kő burkolattal kell ellátni.

45. §.
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
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
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, sportcsarnok

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 főrendeltetésű épületen belül

g) nyilvános illemhelyek,

h) parkolók.

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben:

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, trágyatárolómelléképítmény, 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 övezetekben az épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

(6) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, nem utcai kerítéseket növényzettel takartan lehet kialakítani.

(7) 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 iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

46. §.
Különleges rekreációs területek építési övezetei
„K – R”

(1) A K-R jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
a) üdülő,
b) szállás jellegű,
c) kereskedelmi, szolgáltató
d) sport
e) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény,
f) a terület fenntartásához szükséges épület,
g) nyilvános illemhelyek,
h) parkolók.

(2) 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.

(3) Az övezetekben az épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.

(4) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, a nem utcai kerítéseket kizárólag növényzettel takartan lehet kialakítani.

(5) 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**
		m²	**m**	**%**	**%**	**%**	**m**	**m²/m²**
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15

Sz: Szabadonálló

(6) A K-R1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.

(7) A K-R2 övezetekben:
a) a területet feltölteni nem szabad.
b) terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

47.§
Különleges oktatási terület
„K – Okt”

(1) A K-Okt építési övezetekben nem helyezhető el
a) önálló lakó főrendeltetésű épület,
b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
c) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény;
d) nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény;

(2) A K-Okt építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(3) 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 területe**	**legkisebb szélessége**	**szintterületi mutató maximuma**
		m²	**m**	**%**	**%**	**m²**	**m**	**m²/ m²**
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

Sz: szabadonálló

(4) A K-Okt építési övezeteiben
a) A K-Okt-1 övezetben 3 rendeltetési egység
b) A K-Okt-2 övezetben 4 rendeltetési egység

helyezhető el.

(5) A K-Okt-1 övezetben :
a) egészségügyi,
b) rekreáció,
c) művészeti,
d) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
e) fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

(6) A K-Okt-1 övezet előírásai az alábbiak:
a) Az övezet területén az előkert mértéke 12,0 m.
b) Az övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő. Egyszintű növényzet (gyep, talajtakaró) kizárólag a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán telepíthető.
c) A beépítésre nem szánt területek felé eső telekhatárok mentén legalább 3 m széles zöldsávot többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből kell kialakítani és fenntartani.

(7) A K-Okt-2 övezet részletes előírásai:

a) az övezet területe komplex oktatási intézmény megvalósítására szolgál,

b) főrendeltetési 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.

48. §.
Különleges bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi terület „K – Ker”

(1) A K-Ker építési övezetekben elhelyezhető épület, építmény:

a) kereskedelmi, szolgáltató

b) vendéglátás,

c) iroda,

d) telkenként 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.

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

(3) 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.

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

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

(6) 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.

(7) 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**
		m²	**m**	**%**	**%**	**%**	**m**	**m²/m²**
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0)15	1,2

Sz: Szabadonálló

(8) 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

f) rendeltetés is elhelyezhető.

(9) 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 épület legmagasabb pontja 25 m lehet, mely csak szálloda, illetve iroda kialakításánál használható ki.

49. §.
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	60	40	(3,5) 8,0	0,8

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

a) üdülő,

b) szállás jellegű,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-SZF-1 építési övezetben:

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

b) parkolók, sportpályák és közműberendezések,

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

d) nem helyezhető el lakó rendeltetés, kizárólag a tulajdonos, üzemeltető számára szolgáló tartózkodó helység

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

(4) A K-SZF-1 övezetben az (2) bekezdésben túlmenően 6000 m2 telekterület fölött a lovasturizmus és a lótartáshoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők, az élővizek védelmének mindenkor hatályos jogszabályainak figyelembevételével.

(5) A K-SZF-1 övezetben a 8101j. jelű út felé az előkert mértéke 25,0 m, az oldalkert mértéke a Benta-patak felé 50,0 m, a Disznólápa patak melletti közpark felé 8,0 m.

50. §.
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
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
K-E	SZ	10000	30	15	15	40	(3,5) 5,0	0,3

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

(3) A telek nem megosztható, de területe növelhető.

51. §.
Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek építési övezete „K-SZT”

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
		m²	m	%	%	%	m	m²/m²
K-SZT	SZ	25000	-	30	60	40	5,0*	0,6

*a technológiát befogadó építmény legfeljebb 10,0 m magas lehet.

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

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

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

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

52. §.
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	900	20	30	40	40	4,50	0,3

(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

53. §.
A beépítésre nem szánt 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.

54. §.
Zöldterületek övezeteinek előírásai
„Z”

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

(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
		m²	m	%	%	%	m
Z-1	SZ	3000*		2	2	70	(3,0) 5,0
Z-2	SZ	5000		0,01	0,01	95	3,0
Z-3	SZ	10000		2	2	70	(3,0) 8,0
Z-4	SZ	10000		2	2	70	(3,0) 5,0
Z-5	SZ	5000		2	2	70	(3,0) 5,0

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

(4) A Z-3, Z-4 és Z-5 övezetek területén egy telken legfeljebb 300 m2 bruttó 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.

55. §.
Erdőterület övezeteinek általános előírásai
„E”

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
   a) Eg jelű gazdasági erdőterület
   b) Ev jelű védelmi erdő terület
   c) Ek jelű közjóléti erdő terület,

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

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

(4) 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**
		m²	**m**	**%**	**%**	**%**	**m**
Eg-1	SZ	100000 (10ha)	50	0,5			(3,0) 5,0
Eg-2	-	10000	-	0,5			
Ev	Sz-	-	-	0,5	-		(3,0) 5,0
Ek	SZ	10000		2			(3,0)6,0

Sz: szabadonálló

(5) 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 m2 alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyagok használata megengedett.

(6) Az Eg-2 jelű övezet a Natura 2000 területeken levő gazdasági erdők övezete, ahol az erdészet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el

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

(8) Ev jelű övezetben nem helyezhető el:

a) épület

b) a kutatást szolgáló műtárgyak

c) a nyilvános illemhelyek

d) a megújuló energiaforrások műtárgyai.

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

f) a testedzést és turizmust szolgáló építmény,

56. §.
Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások „M ”

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

(2) A Szabályozási Terv a település beépítésre nem szánt területének mezőgazdasági területeit alábbi rendeltetésű területekbe sorolja:

a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,

b) Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

c) Má-gyü gyümölcsös mezőgazdasági terület

d) Mk kertes mezőgazdasági terület.

(3) Mezőgazdasági terület övezeteiben építmények 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 Má-tv jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében a helyi természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken, valamint az általános mezőgazdasági övezetekben létesíthetők, kivéve, ha az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

57. §.
Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

(1) A Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetének telekalakításra és övezetére 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
		m²	m	%	%	%	m
Má-tv-1	SZ	60000 (6 ha)	50	1,5	-		5,0
Má-tv-2	-	-	19	0,1	-	-	

Sz: szabadonálló

(2) Az Má-tv-1 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,

f) köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),

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

h) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(3) Az Má-tv-1 övezetben lakóépület elhelyezésének szabályai

a) lakó rendeltetés önálló épületben a (2) a-b pontjában felsorolt rendeltetési egység kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el

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

c) lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

d) lakóépület építése nem előzheti meg a (2) a-b pontjában felsorolt rendeltetésű építmény építését.

(4) Az Má-tv-2 övezetben

a) a kialakult védett tájhasználatú mezőgazdasági terület telke nem megosztható.

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

58. §.
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**
		m²	**m**	**%**	**%**	**%**	**m**
Má-1	SZ	50000 (5 ha)	50	1,5		-	6,0
Má-2	SZ	30000 (3 ha)	30	3		-	6,0
Má-3	SZ	10000 (1 ha)	30	5		-	6,0

Sz: szabadonálló

(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 1 ha telekterületen létesíthető.

c) Lakóépület épületmagassága az Má övezetekben 6,50 m lehet.

(5) A lakóépület kialakításának szabályai

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

b) Lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

c) Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését.

(6) A 100 m2-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.

(7) A gazdasági épületek egy legfeljebb nettó 20 m2-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.

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

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

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

59. §.
Má-gyü 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
		m²	m	%	%	%	m
Má-gyü-1	SZ	300000 (30 ha)	50	1			(3,0) 4,5
Má-gyü-2	SZ	3000	20	1,5			(3,0) 5,5

Sz: szabadonálló

(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 legfeljebb 20 m2-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.

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

60. §.
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
		m²	m	%	%	%	m
Mk-1	SZ	3000	20	3		85	5,0
Mk-2	SZ	1500	20	3	10	85	5,0

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

(3) A kertes mezőgazdasági övezetben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.

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

(6) 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

(7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m2-t.

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

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

(10) Az Mk-2 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0, m lehet.

61. §.
Vízgazdálkodási terület
„V”

(1) A vízfolyások mentén az alábbi fenntartósáv biztosítása szükséges:
   a) Benta-patak mentén 6-6 m,
   b) 3-3 m az alábbi vízfolyások mentén
      ba) Kígyós patak
      bb) Békás-patak
      bc) Füzes-patak
      bd) Biai árok (Széleslyuk-ág)
      be) Disznólápa-patak
      bf) Peca-tó.

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

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

(5) Az övezetben a Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

62. §.
Közlekedési területek övezeteinek előírásai
„KÖ ”

(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, amelynek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet

(6) A közlekedési területek védőterületeken a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény.

(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

ac) 0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.

ad) 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) Beépítésre szánt területi 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) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki.

(12) Kér teleknél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(13) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(14) 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.

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

(16) A közlekedési célú külterületi utak telekhatárától mért 10,0 - 10,0 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

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

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

(19) 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.

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

63. §
Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai
„Kb - ”

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

(2) A Kb övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
a) személygépjármű tároló,
b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

(4) 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.

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

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

(7) A Kb övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló,
kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) 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,

64. §
Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezete
„Kb-Sp”

(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**
		m²	**m**	**%**	**%**	**%**	**m**
Kb-Sp-1	SZ	2000	20	5	5	70	5,5

(2) Az övezet területén s a telek nem megosztható, de területe növelhető.

(3) A Kb-Sp-1 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.

65. §
Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetei
„Kb-R”

(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
		m²	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-R1 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-R2 jelű övezetben elhelyezhető a lovassportot kiszolgáló rendeltetésű épület, építmény.

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

II.rész
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

67. §.

(1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Biatorbágy Város közigazgatási területére, kivéve a Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület - a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és az azt módosító 4/2007(05.10), 9/2008 (05.30.), 4/2009(06.26.), 1/2010. (02.19.), 19/2012. (VIII.1) rendeletek.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2016. ……..-án.

2. RENDELET MELLÉKLETEI

2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV

1. Függelék:

Helyi rendeletek listája:

- 4/2006 (05.25.) Az építészeti értékek helyi védelméről
- 15/2013. (VI.28.) A településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás, valamint a településképi kötelezés szabályairól
- 5/2006. (05.25.) a természeti értékek helyi védelméről

Egyéb tervek, rendeletek:

- Natura 2000 terület fenntartási terve: http://dinp.nemzetipark.gov.hu/_user/browser/File/Vedett_teruletek/Natura2000/Fabian_Zsofi/jovahagyott_fenntartasitervek/HUDI20017_Erd-tetenyi_plato_fenntartasi_terv.pdf

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 5061
Iktatás ideje: 2016 ÁPR 12.
Iktatószám: F-19/25/2016
Ügyintéző:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL

Ügyiratszám PE-06/OR/131-4/2016.
Előzményi ügyiratszám:PE-06D/OR/131-1/2016.
Ügyintéző: André Katalin, Szatmári Klára, Novotnik Ádám
Telefon: 06-1/485-6969

Tárgy: Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - Vélemény

Hiv. szám: 19/3/2016.

Tarjáni István polgármester részére
Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal

Biatorbágy
Baross G. u. 2/a.
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez kaptuk Biatorbágy város településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját, amivel kapcsolatban a következő észrevételeket tesszük.

Biatorbágy város teljes közigazgatási területére 2016-ban aktualizált Örökségvédelmi Hatástanulmány (továbbiakban ÖH) részletes, a *régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott tartalmi követelményeknek eleget tesz. Tájékoztatjuk, hogy az ÖH-ban említett, korábban III. bírság kategóriába tartozó műemlékek (72. oldal) - tekintettel arra, hogy *az örökségvédelmi bírságról* szóló 191/2001. (X.18.) Korm. rendelet, amely a műemlékeket a bírság szempontjából I-II-III. kategóriába sorolta, 2015. december 30-tól módosult -, kivétel nélkül a II. kategóriába kerültek. Ennek következtében súlyosabb bírsággal kell számolni jogsértés esetén, továbbá e műemlékek jogszabályban meghatározott környezete továbbra is védelem alatt maradt, mint műemléki környezet.

Művi értékvédelemmel kapcsolatban az alábbi véleményt alakítottuk ki:
Jelezzük, hogy a védelmi-korlátozás tervlapon a műemlékek jelölése pontatlan, illetve műemléki környezetük jelölése hiányos. Kérjük ezért, hogy a fent említett 191/2001. (X.18.) Korm. rendelet ismeretében a Településszerkezeti Tervre, valamint a szerves részét képező védelmi-korlátozást bemutató tervlapra minden műemléket csak egyszer, egyértelműen ábrázolva tüntessenek fel, és azok ex-lege műemléki környezeteit – az Alátámasztó munkarészben helyesen feltüntetett helyrajzi számokat alapul véve – szintén szíveskedjenek jelölni.

Az Alátámasztó munkarészben, illetve az ÖH-ban is említett övezeti módosítások műemléki érdeket egy esetben érintenek. Nevezetesen a Szily-kastély 455/2 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből településközponti területté való átminősítése vonatkozásában. A változtatással kapcsolatban kifogással nem élünk, de felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a műemléki környezetekben folyó építési engedélyezési eljárások során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) 22. §-a szerinti településképi véleményezési eljárással biztosítható a település helyi karakteréből fakadó sajátosságok betartása. Javasoljuk

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 06-1/485-6969 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

ezért a HÉSZ kapcsán hivatkozási alapul a műemléki környezetek szabályozását is belefoglalni, akár a helyi védelem alatt álló épületek kritériumrendszerével összevonva.

Régészeti érintettséggel kapcsolatban a következő észrevételeket tesszük:

Az ÖH régészeti munkarésze részletesen bemutatja a település történetét az őskortól a középkorig, illetve az ott található régészeti lelőhelyeket: a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.) által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás alapján – miként az ÖH is írja – Biatorbágy város közigazgatási területén 55 nyilvántartott régészeti lelőhely található, valamint további egy-egy Pátyon és Herceghalmon nyilvántartott lelőhely átnyúlik Biatorbágy területére. Felhívom a figyelmét, hogy az ÖH 5. oldalán jelzettek alapján 19 lelőhelynek több lehatárolása (eltérő méretű poligonja) van; hatóságom a hatályos jogszabályok alapján ezek teljes területét figyelembe kell, hogy vegye. A város közigazgatási területén (kiemelten) védett régészeti lelőhely nem szerepel a nyilvántartásban, ezért az ÖH 28. oldalán szereplő mondat (*„A Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdésének a) pontja szerint megőrzésük érdekében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet a földmunkával járó beruházással el kell kerülni, ami nem vonatkozik azok kutatására, illetve bemutatását célzó beruházásokra.”*) nem releváns.

Az ÖH a tervezett módosítási szándékokat alaposan megvizsgálta, jelezve, mely területek érintenek nyilvántartott régészeti lelőhelyeket. Miként a dokumentumban is szerepel, a 6. módosítási terület (10011. azonosító számú, „Biatorbágy – Kő-domb”) és a D módosítási terület (10012. azonosító számú, „Biatorbágy – Nagy-hegy alja”) közvetlenül veszélyezteti a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, amelyek esetében – amennyiben nem lehetséges az elkerülésük – a földmunkával járó beruházások során megelőző feltárást (régészeti megfigyelés, próba- vagy teljes felületű feltárás) szükséges előírni.

Az ÖH 28. oldalán pontosításra szorul a régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenységek, építmények, létesítmények engedélyezésére irányuló eljárások szempontjából a területileg illetékes szakhatóság megnevezése: a Korm. rendelet 3. § a) pontja és a 1. számú mellékletének 13. pontja alapján Biatorbágy közigazgatási területén a **Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya** illetékes.

További pontosításra szorulnak az ÖH régészeti vonatkozású jogszabályi hivatkozásai:

- az ÖH 29. oldalán *„a fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére”* rész már nem hatályos, továbbá a jogszabályi hivatkozás is helytelen (Kötv. 23. § (1). A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 23/F. § szabályozza a nagyberuházások esetén végzett régészeti feladatellátás idő- és költséghatárát.

- szintén az ÖH 29. oldalán található egy pontatlan jogszabályi hivatkozás (Korm. rendelet 21. §) a feltárásra jogosult intézményekről (ld. alább, illetve a nagyberuházáshoz kapcsolódó megelőző feltárások régészeti feladatellátására vonatkozóan a Korm. rendelet 23. §)

Az alábbiakban a jelenleg hatályos, régészeti örökségvédelmi szempontból releváns jogszabályokat ismertetem. A településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat az alábbi jogszabályok figyelembevételével kell tervezni:

- A Kötv. 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak,

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- A Kötv. 19. § (1) bekezdés szerint a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

- A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében hatóságunkat szakhatóságként meg kell keresni.

- Amennyiben a régészeti területen olyan állapotromlással járó tevékenység történne, ami nincs hatósági engedélyezési eljáráshoz kötve, akkor a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének értelmében az csak hatóságom engedélyével végezhető.

- A Kötv. 22. § (1) bekezdés szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

- A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- A Kötv. 22. § (3) bekezdésének b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeztek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert. A Kötv. 22. § (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárást írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22. § (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22. § (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

- A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdése és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. Biatorbágy Város közigazgatási területén megelőző feltárás végzésére gyűjtőterületében érintett területi múzeum hiányában megyei hatókörű városi múzeumként a **Ferenczy Múzeumi Centrum (székhely: 2000 Szentendre, Fő tér 2-5., Régészeti Titkárság – 2100 Gödöllő, Kiss J. u. 2.)** jogosult. A megelőző feltárásra a feltárásra jogosult szerv és a beruházó közötti szerződéskötést a Kötv. 22. § (10) bekezdése, a beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) és (4) bekezdése írja elő.

- A beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19. § (4) bekezdése értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

- A Kötv. 22. § (2) bekezdése szerint a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíthető, különösen a földterület-kiválasztáshoz és nyomvonal-kijelöléshez; nem nagyberuházás esetén a beruházó az ERD készítésével feltárásra jogosult intézményt bízhat meg.

- Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.

Végül jelezzük, hogy a tárgyi eljárás további szakaszaiban is részt kívánunk venni. Lehetőség szerint a dokumentum jóváhagyását követően szíveskedjenek egy annak egy példányát digitálisan adathordozón megküldeni.

Budapest, 2016. április 05.

Bánsághy Balázs járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala 100.

Nagy Gábor
osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☑ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 43/3/2016.
Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika
Tárgy: Biatorbágy Város új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat készítése, környezeti értékelés - véleményezés
Hiv.sz.: 19/3/2016

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés száma: 5049
2016 ÁPR 11.
Iktatás ideje:
Iktatószám: F-19/24/2016
Ügyintéző:

Tarjáni István,
polgármester
Biatorbágy Város
Polgármesteri Hivatal
Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

Tisztelt Polgármester Úr!

Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatban az Igazgatóságunk részére megküldött véleményezési tervdokumentáció, valamint a tervekhez kapcsolódóan készített környezeti értékelési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A tervdokumentációban ismertetett módosítások közül az alábbiakban megjelölt elemekkel kapcsolatban teszünk észrevételt:

- **A 0135 hrsz-ú, Natura 2000 kijelölés alatt álló ingatlan korlátozott használatú mezőgazdasági övezetből (M-1 övezet) különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetbe (Kb-R2 övezet) történő átsorolása**

  Észrevétel:
  A Biatorbágy, 0135 hrsz-ú ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet alapján az *Érd-Tétényi plató elnevezésű, HUDI20017 jelölésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület* (Natura 2000 terület) részét képezi. Továbbá az ingatlan területe az 5/2006. (05.25.) számú Ök. rendelet értelmében a *Nyakaskő – Ürgehegy Helyi Természetvédelmi Terület* részeként helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt is áll.
  A 43/2012. (V.3.) VM rendeletnek megfelelően kidolgozott és 2015.04.01-én jóváhagyott HUDI20017 Érd-Tétényi plató kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület *fenntartási tervében* foglaltak alapján a terület elsődleges és stratégiai jellegű rendeltetése, hogy megőrizze a szarmata mészkő gyeptársulások mára fragmentálódva megmaradt elemeit, az ott található jelölő növény és állatfajokat, valamint azok élőhelyeit. Az Igazgatóságunkon nyilvántartott adatok alapján a megjelölt földrészlet nagy részén szubpannon sztyeppék (6240) Natura 2000 jelölő élőhelytípus található. Az élőhely számos, a 13/2001. (V.9.) KöM rendelet értelmében védett növényfaj élőhelye. A rendeltetésnek megfelelően természetvédelmi célkitűzés a területen zajló szukcessziós folyamatok visszafordítása, a túlzott cserjésedés meggátolása, leginkább foltoló gyérítéssel, majd kíméletes, extenzív legeltetéssel. Fontos kezelői feladat továbbá az inváziós folyamatok visszaszorítása. A célkitűzések elérése érdekében a jóváhagyott fenntartási terv az ingatlan területét *extenzív legeltetésre javasolt területek elnevezésű kezelési egységbe (KE2) sorolja,* továbbá a védendő terület természeti adottságait alapul véve (sekély talaj) legeltetésre csak a juh és a kecske tartását javasolja. Mindezek alapján megállapítható, hogy védendő természeti értékek hosszú távú megőrzéshez elengedhetetlen, hogy az ingatlan területén a valós gazdálkodással megvalósuló mezőgazdasági területfelhasználás a jövőben is jellemző legyen. Ezt az elvárást támasztja alá a helyi jelentőségű természetvédelmi védettséget biztosító rendeletben meghatározott kezelési terv is, melyben

foglaltak szerint (7. § (3) bek.) a természetes és természetközeli gyepek, sziklagyepek esetében a hagyományos gyephasználattal történő fenntartás az előírt természetvédelmi stratégia.
Tekintettel az előzőekben részletezett természetvédelmi rendeltetésre, annak megőrzését szolgáló természetvédelmi kezelői célkitűzésekre, stratégiákra Igazgatóságunk megítélése szerint a benyújtott tervdokumentáció nem nyújt kellő alapot a tervezett övezeti átsorolással kapcsolatos végleges természetvédelmi kezelői álláspont kialakításához. Továbbá figyelembe véve a terület természeti érzékenységét alternatív lehetőségek feltárását, átgondolását is mindenképpen szükségesnek tartjuk.

Javaslat:
A tervezett övezeti (különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet – Kb-R2) módosítás további egyeztetést igényel, valamint az egyeztetések eredményétől függően Natura2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítése is szükséges lehet. Javaslatunkat a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírási támasztják alá.

- **<u>A korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek (Mtv övezet) szabályozása</u>**

Észrevétel:
Jelen észrevételt abban az esetben tartjuk szükségesnek figyelembe venni, amennyiben az előző észrevétel tárgyát képező 0135 hrsz-ú ingatlan területe a hatályos mezőgazdasági övezetben marad.
A benyújtott tervjavaslat értelmében a tervezett HÉSZ az Mtv (korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű területek) övezetébe sorolja többek között a *helyi jelentőségű természetvédelmi területeket.* Továbbá az övezet területén belül (59. § (3) bek.) a gyep művelési ág megváltoztatását az elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélyéhez köti. Ez a szabályozás a 0135 hrsz-ú ingatlan esetében több konfliktust is eredményezhet. Az ingatlan egyrészt a Nyakaskő – Ürgehegy Helyi Természetvédelmi Terület része. A védettségét kihirdető rendelet (5/2006. (05.25.) számú Ök. rend.) kezelési terve azonban egyértelműen tiltja ezt az intézkedést (7. § (4) bek. a) pontja).
Az ingatlan további természetvédelmi adottsága, hogy egyúttal Natura 2000 kijelölés alatt álló terület részét is képezi. Ebből adódik, hogy a területére vonatkozó szabályozás nem lehet ellentétes a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírásaival. Ahogy már korábban részleteztük az ingatlan területén jogszabályon alapuló természetvédelmi kezelői célkitűzés a jelölés alapjául szolgáló gyeptársulás (6240 – Szubpannon sztyeppék) védelme, melynek alapvető feltétele a gyep művelési ág megőrzése. Mindezek alapján amennyiben a 0135 hrsz-ú földrészlet mezőgazdasági övezeti besorolásban marad Igazgatóságunk, a javasolt szabályozást a természetvédelmi kezelői célkitűzésekkel nem tartja összeegyeztethetőnek.

- **<u>Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetinek szabályozása (Kb-R)</u>**

Észrevétel:
A benyújtott HÉSZ tervezet 67. §-a tartalmazza az övezetre vonatkozó szabályozásokat. A (3) és (4) bekezdésben rögzített szabályozás célja Igazgatóságunk megítélése szerint nem értelmezhető pontosan. Kérjük annak értelmezését, hogy miért szükséges két külön bekezdésben rögzíteni az övezetben elhelyezhető építmények körét.

- **<u>Erdőterületek szabályozása</u>**

Észrevétel - Natura 2000 kijelölés alatt álló erdőterületek szabályozása:
Az alátámasztó munkarész és a környezeti értékelés alapján a tervezett HÉSZ a Natura 2000 kijelölés alatt álló, Eg övezeti besorolású erdőterületek esetében a természetvédelmi szempontok érvényesülése érdekében külön alövezetet (Eg-2 jelű övezet) hoz létre. A Natura 2000 kijelölés alatt álló erdőterületek az Érd-Tétényi plató elnevezésű Natura 2000 terület részét képezik. Az erdőterületek esetében célkitűzés a klimatikus zárótársulások (a 91H0 – Pannon molyhos tölgyesek *Quercus pubescesszel*, 91 M0 Pannon cseres-tölgyes) megőrzése, állapotának javítása. Igazgatóságunk véleménye szerint a tervezett Eg-2 jelű övezet előírásai a természetkezelői célkitűzésekkel összhangban vannak, az övezet jóváhagyását támogatjuk.

Észrevétel – Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete (K-E):
A terv azon erdőterületeket sorolja ide, melyek területén a már kialakult beépítés olyan mértékű, hogy az speciális szabályozást igényel. Az érintett erdőterületek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartoznak, továbbá határosak az Érd-Tétényi plató elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).

A dokumentáció szerint települési és tervezői cél a meglévő helyzet kezelése és ennek érdekében a 0113/2 hrsz-ú ingatlan területén belül lehatárolja a K-E övezetbe sorolandó területrészeket. A HÉSZ szabályozása szerint az övezet területének elsődleges rendeltetése erdő, mely a pufferterület övezete szempontjából a hatályos K-H (különleges-honvédelmi övezet) kedvező területfelhasználási irány. Nem értünk egyet azonban az 51. § (4) bekezdésében foglalt előírással, mely véleményünk szerint a terület beépítési intenzitásának növelését teszi lehetővé. Továbbá az 51. § (3) bekezdése alapján előírás, hogy a telek nem megosztható, ugyanakkor a kialakítható legkisebb telekméret 700 m² (51. § (1) bek.). A meglévő adottságok alapján a tervezett szabályozás célja nem egyértelmű.

Javaslat:
Kérjük a K-E övezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát. A benyújtott javaslat véleményünk szerint további egyeztetést igényel.

- **A Biai-tó partján kijelölt, különleges szállásférőhely területek övezetébe (K-SZF-1) sorolt terület**

Észrevétel:
Biatorbágy Város településrendezési eszközeinek jelenleg folyamatban lévő felülvizsgálata során a természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek lehatárolásával, azok területfelhasználásával kapcsolatban az új terveket készítő Tájoló Terv Kft. munkatársaival Igazgatóságunk többször is folytatott egyeztetést. Az egyeztetések egyik fő témája az *országos ökológiai hálózat övezeteinek*, különös tekintettel az ökológiai folyosó övezetébe tartozó területekre, lehatárolása, pontosítása volt. A tárgyalások során konfliktusként merült fel az ún. Kerek-domb és Herés-kert elnevezésű területeken (hrsz. 9201, 9202) található mély fekvésű nádas jelenlegi övezeti besorolása. Biatorbágy város hatályos Szabályozási Terve különleges beépítésre szánt, K-SZF jelű övezetbe sorolja területet. Tudomásunk szerint az övezeti besorolás jóváhagyása még az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) megjelent országos ökológiai hálózat övezetének kijelölése előtt történt meg, így a terület ma is meglévő, védendő természeti állapotának, ökológiai funkciójának megfelelő ökológiai folyosó övezeti besorolása ellehetetlenedett.
A szóban forgó terület természeti, ökológiai értéke a hatályos HÉSZ elfogadása óta eltelt időszakban jelentősen felértékelődött. Budapest és agglomerációjának területén jellemző és egyre erősödő folyamat a vizes élőhelyek feltöltése, megszüntetése a beépítésre szánt területek térnyerési igénye következtében. A tájhasználat ilyen irányú változásával ezek az élőhelyek korábbi nagyságuk töredékére zsugorodtak, megmaradt állományaik felaprózódtak. Ennek következtében a kisebb vizes élőhelyeket egymással összekötő ökológiai folyosók megmaradása, az azt lehetővé tevő területfelhasználás biztosítása alapvető társadalmi és természetvédelmi érdek egyaránt. A vizsgált nádas területe védett fajok élőhelye, melyek közül említést érdemelnek a tudományos céllal (gyűrűzött) befogott „kotlófoltos" – a nádast költő és táplálkozó területként egyaránt használó – madár fajok egyedei: guvat – *Rallus aquaticus*, vizityúk – *Gallinula chloropus*, cserregő nádiposzáta – *Acrocephalus scirpaceus*, fülemülestike – *Acrocephalus melanopogon*, nádirigó – *Acrocephalus arundinacenus*.
A nádas védelmét a hatályos szabályozás nem tudja biztosítani. Egy esetleges beépítés védett madárfajok élőhelyét semmisítené meg, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 43. §-nak (1) bekezdésében foglaltakkal mindenképpen ellentétes. A hivatkozott jogszabályi előírás, valamint az élőhely sajátos adottságai (fennmaradásának feltétele, hogy a termőhely a vegetációs időszak legalább egy részében víz alatt legyen) mindenképen a kijelölt övezet módosításának igényét támasztják alá.

Javaslat:
A fentiek értelmében az élőhely védelmét az új településrendezési tervekben mindenképpen érvényesíteni szükséges. Biatorbágy Város az 54-2/2015 iktatószámú megkeresésben jelezte, hogy új településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) készítését határozta el, *melynek elfogadásakor egyúttal a hatályos TSZT és HÉSZ hatályon kívül helyezéséről is dönt*. Mindezek alapján lehetőség nyílik a megjelölt területrész szabályozásának felülvizsgálatára. A táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőbb szabályozás kialakítása érdekében Igazgatóságunk további egyeztetést javasol

Állásfoglalásunkat a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (3) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2016. április 7.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (HKP: BIATORBAGY, e-mail: polgarmester@biatorbagy.hu)
2. Irattár

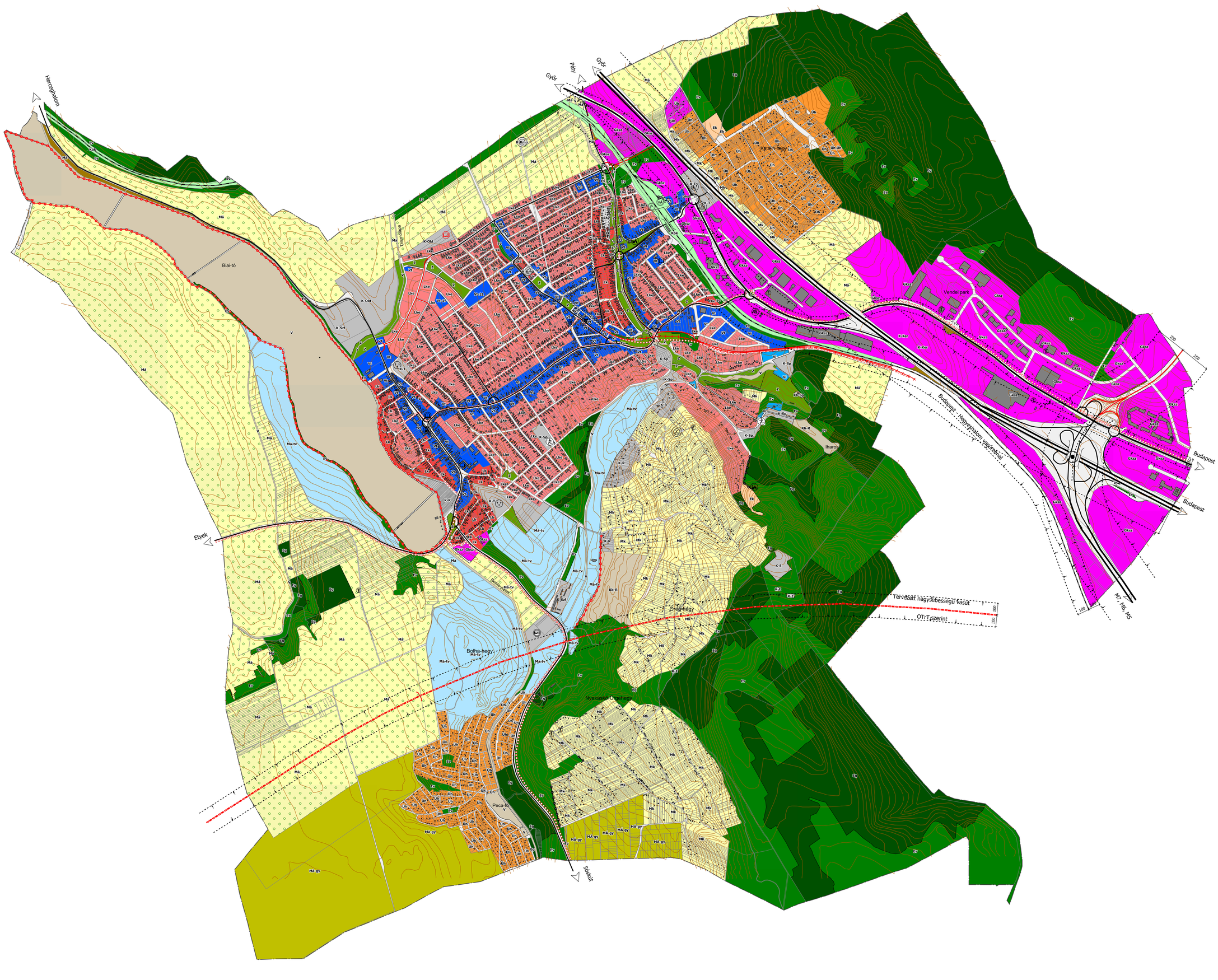
Új HÉSZ tervezete szerint számított L-ke területek terhelhetősége a nyugati lakóterületet érintő településszerkezeti egységekre

Terület-egység		OTÉK		TSZT 2002 és az új TSZT			terület	építési telkek területe	Terület-felhasználási egység (TSZT)	Övezet 2016	HÉSZ javasolt			Számított		
Terület-egység	területe	Sűrűség	létesíthető szintterület sűrűség alapján	SzTM	Létesített/ létesíthető szintterületi sűrűség al.	tömb					SzTM	Létesített/ létesíthető szintterület	különbözet a létesíthető szintterület sűrűség alapján	számított sztm	SZTM	Szintterület
	m2		m2		m2		m2					m2	m2			
1	846583	0,60	507950	0,6	507950	2b	28576	28576	Lke	Lke-2	0,7	20003				
						3b	41743	41743	Lke	Lke-1	0,7	29220				
						6a	31242	31242	Lke	Lke-1	0,7	21869				
						6b	28790	28790	Lke	Lke-2	0,7	20153				
						7	80468	80468	Lke	Lke-1	0,7	56328				
						8b	33709	33709	Lke	Lke-1	0,7	23596				
						9	18561	18561	Lke	Lke-1	0,7	12993				
						10	6156	6156	Lke	Lke-1	0,7	4309				
						11b	16756	16756	Lke	Lke-1	0,7	11729				
						12	25708	25708	Lke	Lke-1	0,7	17996				
						13	32017	32017	Lke	Lke-1	0,7	22412				
						13a	17430	17430	Lke	Lke-1	0,7	12201				
						14	32995	32995	Lke	Lke-1	0,7	23097				
						14a	27692	27692	Lke	Lke-1	0,7	19384				
						15	24733	24733	Lke	Lke-1	0,7	17313				
						16	26744	26744	Lke	Lke-1	0,7	18721				
						17b	6472	6472	Lke	Lke-1	0,7	4530				
						18	14311	14311	Lke	Lke-1	0,7	10018				
						20	10105	10105	Lke	Lke-1	0,7	7074				
						23	13220	13220	Lke	Lke-13	0,8	10576				
						24	13825	13825	Lke	Lke-12	0,8	11060				
						26	25317	25317	Lke	Lke-16					0,7	17721,9
						27a	18442	18442	Lke	Lke-16					0,7	12909,4
						28	11334	11334	Lke	Lke-13	0,8	9067				
						29	17501	17501	Lke	Lke-12	0,8	14001				
						30	13522	13522	Lke	Lke-13	0,8	10818				
						31	19623	19623	Lke	Lke-12	0,8	15698				
						32b	23497	23497	Lke	Lke-12	0,8	18798				
						33	24396	24396	Lke	Lke-12	0,8	19517				
						35	20474	20474	Lke	Lke-16					0,7	14331,8
					141224	36	141224		Köu							44963,1
1	**846583**		**507950**		**507950**		**846583**	**705359**				**462480**	**45470**	**0,707892**		**507443,1**
2	**317811**	**0,60**	**190687**	**0,6**	**190687**	37b	32092	32092	Lke	Lke-2	0,7	22464				
						38b	55127	55127	Lke	Lke-2	0,7	38589				
						39b	27467	27467	Lke	Lke-2	0,7	19227				
						42	19379	19379	Lke	Lke-2	0,7	13565				
						43	36427	36427	Lke	Lke-2	0,7	25499				
						44a	46257	46257	Lke	Lke-1	0,7	32380				
						44b	10700	1070	Lke	Lke-1	0,7	7490				
						45	40355	40355	Lke	Lke-1	0,7	28249				
						46	3696	3696	Lke	Lke-3	0,7	2587				
						47	6539	6539	Lke	Lke-3	0,7	4577				
						49	14764	14764	Lke	Lke-16					0,7	10334,8
						50	25008	25008	Lke	Lke-16					0,7	17505,6
						52	53913		Köu							27840,4
2	**317811**		**190687**		**190687**		**371724**	**308181**				**162247**	**28439**	**0,72**		**190088**
3	136506	0,60	81904	0,6	81904	52b	10649	10649	Lke	Lke-17					0,5	5324,5
						54a	39083	39083	Lke	Lke-16*					0,5	19541,5
						56	22903	22903	Lke	Lke-12	0,8	18322				
						59	12710	12710	Lke	Lke-12	0,8	10168				
						60	37100	37100	Lke	Lke-12	0,8	29680				
						58	14061		Köu							24866
3	**136506**		**81904**		**81904**		**136506**	**122445**				**58170,4**	**23733,2**	**0,48**		**83036,4**

Szintterületi mutató (új HÉSZ tervezete szerint): A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m2 szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.

Megjegyzések:
A gk. elhelyezése épületen belül preferált. Például, terepszint alatti gk. elhelyezés esetén, az egyéb terepszint alatti helyiségek minimális szintterületi többletet jelentenek. Sőt a gk. terepszint felett, épületen belül elhelyezve is levonható, amely további többlet szintterületet jelent.
A 3. számú területegység esetében az Lke-16 jelű építési övezetet számára másik alövezeti számot kell adni, mert a fennmaradó, még felhasználható szintterület ebben a területegységben kisebb, mint az 1. és 2. jelű területegységben.*

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve



Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület (1,2)
- Kertvárosias lakóterület (0,6)
- Településközponti vegyes terület (2,4)
- Intézményterület (1,5)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (2,0)
- Hétvégiházas üdülőterület (0,2)
- Különleges, nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület (1,5)
- Különleges, oktatási központ terület (1,6)
- Különleges, nagykiterjedésű sportterület (0,3)
- Különleges, rekreációs terület (0,5)
- Különleges, szállás-férőhely terület (1,0)
- Temetőterület (0,1)
- Szennyvízkezelő területe (1,0)
- Különleges, távlati fejlesztési terület (1,0)
- Különleges, beépítésre szánt egyéb erdőterület (0,3)
- Különlegesközműterület (0,5)

Beépítésre nem szánt terület

- Közúti közlekedési terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Közjóléti erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Gyümölcsös mezőgadasági terület
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges rekreációs terület
- Különleges sportterület

Környezetvédelem

Talaj- és vízvédelem

- Felszíni víz parti sávja

Egyéb

- Szennyvíztisztító védőterülete

Közművek, híradás

- Regionális ivóvízvezeték
- 132 kV villamosenergia hálózat
- Nagyközépnyomású gázvezeték
- Mikrohullámú hálózat
- Közművek védősávja

Közúti közlekedés

- Autópálya
- Főút
- Gyűjtőút
- Tervezett gyűjtőút
- Meglévő kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

Kötöttpályás közlekedés

- Meglévő vasút
- Tervezett erdei kisvasút
- Tervezett nagysebességű vasút
- Meglévő gyalogút
- Tervezett gyalogút

Intézmények

- Polgármesteri Hivatal
- Oktatási központ
- Sportközpont
- Művelődési ház
- Egyház, templom
- Temető
- Tervezett oktatási központ

Közművek

- Adótorony
- Vízmű
- Szennyvíztisztító
- Vill. energia alállomás

Közlekedés

- Vasútállomás
- Parkoló
- Töltőállomás

N

0 500 1 000

méter

Készült az alábbi alapadatok felhasználásával:

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYÁSRA

Településszerkezeti terv		Lapméret: **M= 1: 10000**
obeliszk studió		Készült: **2016. június hó**
		T-1
Településtervező	Mályer Andrea TT/1 É 01-1521	
	Kotsis István TT/1 É 01-1348	
	Auer Jolán TR 01-5003	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003	
	M. András Ágnes	
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T	
Energia-közmű Vízközmű, HÍRadás	Hancsár Zsolné TH, TE, TV	
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL	

Biatorbágy Város Településszerkezeti terve
Védettségek, korlátozások

Táj és természetvédelem
- Ex lege védett forrás
- Ex lege védett barlang
- Ex lege védett barlang felszíni védőövezete
- Ex lege védett földvár
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – földtani alapszelvény
- Országos jelentőségű védett természeti emlék – kaptárkő
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Történeti kert
- Natura 2000 területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Ökológiai hálózat
- Pufferterület
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Természetközeli állapotában megtartandó nádas
- Helyi jelentőségű védett természeti terület védőtávolsága

Környezetvédelem
- Patakok, tavak védőtávolsága
- Nyílt karszt területek

Örökségvédelem
Országos művi értékvédelem
- Műemlék
- Műemlék területi védettség
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely

Helyi művi értékvédelem
- Helyi értékvédelmi terület

Környezetvédelem
Talaj- és vízvédelem
- Felszíni víz parti sávja

Egyéb
- Szennyvíztisztító védőterülete

Közművek, híradás
- V — Regionális ivóvízvezeték
- 132 — 132 kV villamosenergia hálózat
- GKN — Nagyközépnyomású gázvezeték
- Tra — Mikrohullámú hálózat
- Közművek védősávja

N

0 500 1 000
méter

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYÁSRA

Védelmek, korlátozások		Lépték: **M= 1: 10000**
obeliszk stúdió TELEPÜLÉSTERVEZŐK Kft.		Dátum: **2016. június hó.**
		T-2
Településtervező	Mályer Andrea TT/1 É 01-1521	
	Kotsis István TT/1 É 01-1348	
	Auer Jolán TR 01-5003	
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Auer Jolán TK/1 01-5003	
	M. András Ágnes	
Közlekedéstervező	Macsinka Klára K1d-1, KÉ-T	
Energia-közmű Vízközmű, hírközlés	Hanczár Zsolné TH, TE, TV	
	Bíró Attila TH, TE, TV, VZ-TEL	


1:5 000
Jelmagyarázat
okohalo_OF
vedendo_nadas

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/68-9/2016
Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Biatorbágy új településrendezési eszközök - TSZT, HÉSZ, SZT - készítése **záró vélemény a** 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes eljárás** keretében
Hiv. szám: F/19/48/2016

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Biatorbágy Város Önkormányzata
Tarjáni István polgármester részére
2051 Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A TSZT, HÉSZ és SZT alátámasztó munkarészeivel kapcsolatos észrevételünk nem merült fel.

A TSZT, HÉSZ és SZT jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatban a véleményünkben javasolt módosításokat és javításokat köszönjük.

Kérjük, hogy jóváhagyás előtt az alábbi módosításokat szíveskedjenek elvégezni:

1. A szabályozási tervlapon a Tópark területe szabályozatlan. Amennyiben e rendelet hatálya a Tópark területére nem terjed ki, kérjük a HÉSZ 1. § (1) bekezdését módosítani, és a szabályozási tervlapon egyértelműen jelölni a szabályozással nem érintett terület határát.
2. A HÉSZ 24.§ (2) - (3) bekezdéseket törvényi vagy kormányrendeleti felhatalmazás hiányában kérjük törölni, az előírásokat normatív módon, kötelezést nem tartalmazóan szükséges megfogalmazni.
3. A HÉSZ szakaszainak és bekezdések sorszámozását kérjük a 61/2009.(XII.14.) IRM rendeletben foglaltak szerint elvégezni. (pl. HÉSZ 7.§ -t követő számozás; 35.§ (7) bekezdés kétszer szerepel; 37.§ bekezdések sorszámozása javítandó; 40§ Gksz-8 övezetet előírásait új bekezdésbe javasoljuk; 57.§ után a 60.§ , utána 58.§ szerepel)
4. Korábbi véleményünknek megfelelően javasoljuk, hogy a rendeltetési egységek számának szabályozását egyértelműen, ellentmondás-mentesen fogalmazzák meg. (Nem egyértelműek pl. az alábbi HÉSZ-ben elnevezések:
    - egy főépület
    - egy főrendeltetésű épület
    - egy épület
    - rendeltetési egység

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- kiegészítő rendeltetésű épület
- kiszolgáló tároló rendeltetés
- kiegészítő rendeltetésű építmény stb.)

Javasoljuk az OTÉK-ban használt fogalomrendszer alkalmazását.

5. HÉSZ 65.§ -ra vonatkozóan kérjük figyelembe venni a R. 43.§ (1) a) pontját, mely szerint a hatálybaléptetés leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon történhet.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

1. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
2. A megküldött polgármesteri nyilatkozat alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését."
4. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8.§ (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
5. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2016. június 23.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
osztályvezető, állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal 76.

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: epitesugy@pmkh.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest