

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Rendelet

ELSŐ RÉSZ	3
Általános előírások.....	3
I. FEJEZET	3
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	3
1. A rendelet hatálya és alkalmazása	3
2. Értelmező rendelkezések	4
3. A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása	5
II. Fejezet	7
TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	7
4. A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása	7
5. Környezetvédelmi előírások	7
6. Állattartó építményekre vonatkozó előírások	8
7. Közműlétesítmények általános előírásai	8
8. Vízellátás létesítményei	9
9. Szennyvízelvezetés létesítményei	9
10. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei	10
11. Villamosenergia ellátás létesítményei	10
12. Földgáz ellátás létesítményei	11
13. Telekalakítás	11
14. Általános építési feltételek biztosítása (útépítési és közművesítési hozzájárulás)	12
15. Az építési hely meghatározásának szabályai	12
16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai	13
17. Kerítés	14
18. Építés lejtős terepen, támfal, rézsú, támfalgarázs	14
19. Korlátozások	15
MÁSODIK RÉSZ	15
Az egyes területekre, övezetekre vonatkozó részletes előírások.....	15
20. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai	15
21. Lakóterületek általános előírásai	16
22. Kisvárosias lakóterületek „Lk” általános előírásai	16
23. Lk jelű építési övezetek előírásai	17
24. Kertvárosias lakóterület „Lke” általános előírásai	17
25. Lke jelű építési övezetek előírásai	18
26. Településközpont, „Vt” terület általános előírásai	20
27. Vt jelű építési övezetek előírásai	21
28. Intézmény területek „Vi” általános előírásai	23
29. Vi jelű építési övezetek előírásai	24

30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai	24
31. Gksz jelű építési övezetek előírásai	25
32. Hétfégi házas „Üh” üdülőterület általános előírásai	26
33. Üh jelű építési övezetek előírásai	27
34. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai „K – ”	28
35. Különleges temető terület építési övezete	28
36. Különleges sportterületek építési övezetei	29
37. Különleges rekreációs területek építési övezetei	31
38. Különleges oktatási területek építési övezetei	32
39. Különleges szállásférőhely területek építési övezetei	33
40. Különleges Művésztelep építési övezete	33
41. Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete	35
42. Szennyvíztisztító telep terület építési övezete	35
43. Közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete	36
44. Különleges Romtemplom terület építési övezete	36
45. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai	37
46. „KÖ ” jelű közlekedési és közműterületek övezeteinek előírásai	38
47. Zöldterületek övezeteinek előírásai	38
48. Erdőterület övezeteinek általános előírásai „E”	39
49. Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások „M”	40
50. Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete	41
51. Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei	41
52. Má-gyü jelű, Gyümölcsös általános mezőgazdasági területek	42
53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete	42
54. Vízgazdálkodási terület „V”	43
55. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai „Kb - ”	44
56. Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezete „Kb-Sp”	44
57. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetei „Kb-R”	45
HARMADIK RÉSZ.....	45
Záró rendelkezések	45
RENDELET MELLÉKLETEI	
1. melléklet SZABÁLYOZÁSI TERV	
2. melléklet a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez.....	
1. számú függelék a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez.....	
2. számú függelék a 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelethez.....	

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

egységes szerkezetben a 9/2020. (V. 28.), valamint a 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendeletekkel

Biatorbágy Város Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Ütügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedés Felügyeleti Főosztály, a Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért felelős helyettes Államtitkár, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály, a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Önkormányzata, Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes, Fővárosi Vízművek Zrt., ELMŰ Hálózati Kft., Pest Megye Főépítésze, Törökbálint Város Önkormányzata, Budaörs Város Önkormányzata, Budakeszi Város Önkormányzata, Etyek Nagyközség Önkormányzata, Páty Község Önkormányzata, Herceghalom Község Önkormányzata, Sósút Község Önkormányzata, valamint a településfejlesztési dokumentumok, településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 16/2017. (VIII.11.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Biatorbágy Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Biatorbágy közigazgatási területére készült szabályozási terv M=1:4000, (továbbiakban SZT) amely 9 számozott szelvényből (1.1-1.9 melléklet) és jelmagyarázatából áll.
- b) 2. melléklet: Közutak besorolása a Településszerkezeti Terv úthálózati hierarchiájának megfelelően.

2. Értelmező rendelkezések

2. § (1) E rendelet alkalmazásában:

1. *Állattartó építmény*: a gazdasági célú haszonállatok tartására, valamint az állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység építményei (pl. kutyapanzió, kutyatenyésztés építményei, lóistálló, stb.). Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből, önellátási céllal tartott kisállatok védelmére és tartására épített és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl. ketrec, kalitka, kutyaoíl).

2. *Állatkifutó*: az állatok szabad mozgását lehetővé tevő, általában állattartó építményhez közvetlenül kapcsolódó, felül nyitott, oldalt zárt építmény (lekerített terület), mely az állatfaj jellegéhez igazodó méretekkkel rendelkezik;

3. *Értékközző felújítás*: A helyi védelem alatt álló épületek, épületegyüttes, építmények településképi rendeletben meghatározott követelmények maradéktalan teljesítésével történő felújítása, korszerűsítése.

4. *Fekvő telek*: olyan közbenső telek, melynek mélysége kisebb, mint a szélessége;

5. *Fő rendeltetésű épület*: Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.

6. *Melléképület*: a telek és a telken álló fő építmény(ek) rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő szerepű épületek, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:

- a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs),
- b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
- c) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, csűr, magtár, góré vagy más tároló),
- d) ¹
- e) műhely, műterem,
- f) szauna,
- g) nem kereskedelmi célú vendégház,
- h) portaépület, őrbódé,
- i) és speciális rendeltetést kiszolgáló épületek.

7. *Labdafogó háló*: sportpályák kifutóját szegélyező, vagy a sporttelep kerítésével összeépített a labda sportpályáról való kijutását megakadályozó, nagy áttörtségű, általában fonott háló vagy drótfonat, melyet keskeny oszlopok tartanak;

8. *Hiányosan közművesített terület*:

- a) közműves villamos energiaszolgáltatással rendelkezik,
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
- c) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldó medencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és

¹ Hatályon kívül helyezte: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontja. Hatálytalan: 2021. július 10-étől.

d) közműves ivóvíz-szolgáltatással, közcélú ivóvíz szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van;

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

10. *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;

11. *Megtartandó fás terület*: a SZT-n lehatárolt „megtartandó fás terület” jelöléssel ellátott terület erdős-fás vegetációval rendelkező védendő zöldfelület;

12. *Zavaró hatású rendeltetés*: A káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben olyan eltérő rendeltetési egység, mely működése során nem elégíti ki az adott területre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket;

13. *Telek be nem építhető része*: a telek SZT-n lehatárolt része, amelyen építmények elhelyezése korlátozott;

14. *Kétsoros beépítés*: oldalhatáron álló beépítés, ahol a főépítménnyel szemközti telekhatárnál épület/melléképület helyezkedik el.

3. A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

3. § (1) Az SZT kötelező szabályozási elemei az alábbiak:

- (a) szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),
- (b) szabályozási szélesség, szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- (c) építési övezet - övezet határa,
- (d) építési övezet - övezet jele,
- (e) építési hely és határa,
- (f) építési hely és határa hitéleti építmény számára,
- (g) telek be nem építhető része,
- (h) telek zöldfelületként kialakítandó része,
- (i) megtartandó fás terület,
- (j) telken belüli védőfásítás,
- (k) nyílt karszt rehabilitációra kijelölt terület,
- (l) meglévő és tervezett gyalogút, sétány,
- (m) meglévő és tervezett aluljáró/felüljáró.

(2) Egyéb szabályozási elemek:

- (a) magánút kialakítási javaslat,
- (b) javasolt megszüntető jel,
- (c) meglévő és tervezett kerékpárút nyomvonalának iránya,

(d) jelentősebb közhasználatú parkoló.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- (a) műemlék és a műemlék telke,
- (b) műemléki környezet határa,
- (c) régészeti lelőhely határa,
- (d) Natura 2000 terület határa,
- (e) országos ökológiai hálózat – magterület,
- (f) országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,
- (g) országos ökológiai hálózat – puffer terület,
- (h) országos jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék,
- (i) ex lege védett forrás,
- (j) ex lege védett földvár,
- (k) ex lege védett barlang,
- (l) barlangok felszíni védőterülete,
- (m) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,
- (n) 200 m távolság a közigazgatási határtól,
- (o) országos vízminőség-védelmi terület, nyílt karszt,
- (p) felszínmozgás-veszélyes terület határa,
- (q) védőterület, védősáv.

(4) Egyéb elemek:

- (a) közigazgatási határ,
- (b) belterület határa,
- (c) tervezett belterület határa,
- (d) helyi egyedi védelem alatt álló építmény,
- (e) helyi értékvédelmi terület határa,
- (f) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,
- (g) helyi jelentőségű védett természeti érték,
- (h) egyéb forrás, kút,
- (i) vasúti pályatest,
- (j) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
- (k) szennyvízáttemelő,
- (l) 132 kV-os elektromos távvezeték (Biztonsági sáv: 18-18 m),
- (m) nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (Biztonsági sáv: 9-9 m),
- (n) regionális ivóvíz vezeték (védőtávolság: 6 m)
- (o) hírközlő hálózat,
- (p) szennyvíztelep előzetes védőtávolsága,
- (q) Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőterületei.

(5) Kötelező szabályozási elemektől eltérni csak akkor lehet, ha a rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezést tartalmaz.

(6) A javasolt szabályozási elemek irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett változtathatók.

(7) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

II. Fejezet

TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

4. A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása

4. § (1) Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) Az OTÉK terepkialakításra vonatkozó szabályain túl beépítésre nem szánt területen egy felületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2 arányú rézsú alkalmazásával történhet.

(3) A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekben építmény elhelyezése során biztosítani kell a területen előforduló védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartását és védelmét a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

(4) SZT-n jelölt „Megtartandó fás területet” erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészekre vonatkozó hatályos jogszabályok alkalmazásával kell fenntartani, illetve igénybe venni.

(5) SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része” zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.

(6) SZT-n jelölt védőfásításra kijelölt területen, fasor esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel ültetendő. A 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék telepítendőek.

(7) Új közutak, utcák kialakításánál, meglévők átépítésénél

a) 12-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,

b) 20 m-t meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.

(8)² A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepáccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

5. Környezetvédelmi előírások

5. § (1) Biatorbágy közigazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,

b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.

² Beiktatta: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2021. július 10-étől.

- (2) Út létesítéskor a környezeti zaj és rezgés elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és tervezett területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.
- (3) 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 az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (4) A védendő övezetek védelme érdekében a közlekedési főhálózatok (autópálya/autóút/országos főút, vasút) fejlesztése esetén a várható környezeti terhelésből következő hatások mérséklésére zajárnyékoló fal építendő.
- (5) Zavaró hatású rendeltetések a káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben nem helyezhetők el.

6. Állattartó építményekre vonatkozó előírások

- 6. § (1)** Beépítésre nem szánt területen gyorsforgalmi út, főút telkétől számított 250 m, országos mellékút telkétől számított 50 m-en belül állattartó építmény, állatkifutó az út kezelőjének hozzájárulása alapján helyezhető el.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az állattartás és az állattartással kapcsolatos szolgáltatás építményei elhelyezhetők állattartó építmény és kiszolgáló létesítményei is telepíthetők.
 - (3) Állattartó épület, építmény a szomszédos védendő épület nyílászárójától legalább 20 m távolságban helyezhető el.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

7. Közműlétesítmények általános előírásai

- 7. § (1)** A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
 - (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
 - (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
 - (5) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.
 - (6) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 4. § (7) bekezdés szerinti fasorok eltelepíthetők legyenek.
- b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell kialakítani.

(7) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) közforgalmú út esetén:

- aa) a közművek egyidejű megépítését,
- ab) a meglévő közművek szükséges felújítását,
- ac) a csapadékvizek elvezetését,
- ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítését biztosítani kell.

b) magánút esetén:

- ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
- bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
- bc) A beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágítását biztosítani kell.

(8) A közművesítés mértékét az építési övezeti előírások határozzák meg.

8. Vízellátás létesítményei

8. § (1) Új közüzemű vízellátó hálózat (legalább egy utcahossz közművesítésekor) csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

9. Szennyvízelvezetés létesítményei

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

(2) Egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének az ágazati előírásokon túli feltételei:

- a) a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat az ingatlantól 100 m távolságon túl van,
- b) a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- c) az éves vízfogyasztás mennyisége nem éri el az 500m³-t.

(3) Zárt tárolóban a szennyvíz átmeneti tárolása (szivárgásmentes kialakítású, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) alkalmazható, amennyiben a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közútkapcsolat biztosított.

(4) Szennyvíztisztító telep előzetes szaghatás-védelmi védőtávolsága 300 m a telkének kerítésvonalától mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új rendeltetést elhelyezni csak környezetvédelmi szakértői vizsgálat alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(5) Szennyvízátemelő műtárgyak előzetes szaghatásvédelmi védőtávolsága 150 m a műtárgytól mérve. A kijelölt védőtávolságon belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírt követelmények betartásával.

10. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei

10. § (1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.

(2) A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.

(3) ³ Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(4) ⁴ A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:

a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szürkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.

b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.

(4a) ⁵ A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

(4b) ⁶ Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló/záportároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.

(5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) lakóterületen telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- b) szélessége legfeljebb 5 m lehet és víz-visszaduzzasztást ne okozzon.

(6) A csökkentett kifolyású záportárolókat a teljes vízgyűjtő területükre méretezetten kell megépíteni.

(7) A 20 vagy annál több gépkocsit, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárműveket befogadó parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

11. Villamosenergia ellátás létesítményei

³ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

⁴ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

⁵ Beiktatta: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

⁶ Beiktatta: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

11. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

- (2) A 132 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete az oszlopok nyomvonalára mentén mindkét oldalon, a szélső nyugalomban lévő száltól mért 13 m-en lévő síkig terjed. A területen áthaladó 132 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.
- (3) Oszlopról történő földkábeles bekötő vezeték kiépítése esetén, a földkábel közterületen a lehető legkisebb hosszban, az érintett telekhez legközelebb lévő oszlopról vezethető.

12. Földgáz ellátás létesítményei

12. § (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TELEKALKÍTÁS, ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS)

13. Telekalakítás

13. § (1) Közérdekű cél megvalósítása, közterület kiépítése esetén a telkek megközelítése és közművekkel való ellátása érdekében a telek be nem építhető részéből a műszakilag indokolt mértékű területet a tulajdonos térítésmentesen átadja közterület céljára. Ebben az esetben a telek legnagyobb beépíthetősége a telekalakítás előtti állapot alapján ezzel a leadott telekrésszel együtt számítandó.

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

(3) Nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.

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

(5) A már kialakult minimális telekmérettől eltérő telkek akkor építhetők be, ha beépítési módjuk megfelelő építési hely kialakítható és a környezetbe illeszkedő léptékű épület építhető.

(6) Új úszó telek nem alakítható ki.

(7) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közterület kialakítására, közműépítmények, köztárgyak elhelyezése érdekében (például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.

(8) Saroktelek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(9) Két utcára nyíló és fekvő telek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

(10) Új fekvő telek legalább 20 m telekmélységgel alakítható ki.

14. Általános építési feltételek biztosítása (útépítési és közművesítési hozzájárulás)

14. § (1) Az OTÉK 33. §-ban meghatározottak szerint a telek beépítési feltételeinek teljesítése érdekében a tulajdonosoknak - a közművesítés és a biztonságos megközelítés érdekében a szabályozási tervben meghatározott méretű közterületek kialakítását a telek közterület felé eső részének átadásával kell biztosítani az Étv. 28. § szerinti közművesítetlen övezetek területén.

(2) Az egyes telkek közműbekötése és kapubejárója közterületet érintő építési munkái csak az érintett telek szabályozási terv szerintikialakítása és a közlekedési terület számára szükséges terület közforgalom számára átadása vagy megnyitása után végezhető.

(3) Közterület változtatásával, bontásával járó közműbekötések csak úgy végezhetők, ha a közterületi bontás a lehető legkisebb terület igénybevételével történik.

V. FEJEZET AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

15. Az építési hely meghatározásának szabályai

15. § (1) A meglévő épület építési helyen kívüli részén a bruttó szintterület növelését eredményező építés nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.

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

a) Az előkert meghatározása során:

aa) 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,

ab) jellemzően beépítetlen telektömbben a minimális előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok és az egyes övezetek előírásai szerint változhat,

b) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén

ba) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól 15m telekszélesséig legalább 0,6m, 15m-nél nagyobb telekszélesség esetén min 1,0m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni.

c) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

d) Az értékvédelmi területeken kétsoros beépítés esetén, amennyiben a kialakult beépítés az építési határvonalakból kinyúlik a meglévő épületeken is lehet értéknövelő-bővítő építési tevékenységet folytatni.

(3) A közterületre kinyúló épületrészek esetén a telekrendezés során kell tisztázni a jogi és természetbeni állapotot. Az épület által elfoglalt terület olyan kialakult építési helyként tekinthető, melyen a településkép javítása érdekében értéknövelő felújítás, fejlesztés történhet.

(4) Vegyes beépítésű tömbökben 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.

(5) Meglévő, a környezeti adottságokhoz igazodó, sajátos helyzetben lévő beépítés (például: védett építmény, hegyoldalban lévő épület, stb.) esetén az építési hely határvonalai a homlokzati síkokhoz igazíthatók.

16. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

16. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltétele, hogy az építéssel érintett telek az övezeti előírásoknak megfelelően a természetben is legyen kialakítva és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés megtörténjen.

(2) Amennyiben az SZT alapján egy telek, építési telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek adott övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(3) A lakóterületek és a K-R-1 építési övezeteiben előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.

(4) Melléképítmény valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető, e rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

(5) Az építési övezetekben, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,

b) melléképítmények és melléképületek építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:

ba) ⁷ elő- és oldalkertben a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelynek felszíni építményrészének vetülete 2,0 m²-nél nem nagyobb,

bb) hátsókertben az építési hely vonalában, a fő rendeltetésű épület mögött valamennyi melléképület, állattartó építmény, trágyatároló és komposztáló.

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

(7) 6 m-nél magasabb zászlótartó oszlop vagy totem oszlop csak vegyes, gazdasági és különleges területen helyezhető el.

(8) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakásnem helyezhető el egyik övezetben sem. Lakókocsi és konténer csak felvonulási építményként helyezhető el ideiglenes jelleggel.

(9) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepfelület nem változtatható. Ha a szomszéd telek már eltért az eredeti terepszinttől, ez esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani. A terepalakítás során a telekhatártól számított 1,0 m-es területsáv és az építési hely határvonala között az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni.

⁷ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2021. július 10-étől.

- (10) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság kétszeresét nem haladhatja meg.
- (11) Biatorbágy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének kétharmadával növelt értéke lehet.

17. Kerítés

17. § (1) A kerítés legfeljebb 1,70 m magas lehet.

(2) Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m² lehet.

(3) A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.

(4) Vadkerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet.

(5) A közterületi kerítés építése a tulajdonos feladata. A közterületi kerítés ajtója, kapuja az érintett telekre fedve, befelé nyithatóan alakítandó ki. Az oldalkerítés építése annak a telek tulajdonosnak a feladata, amelyik oldalon az építési hely csatlakozik, valamint a főépület áll. Szabadonálló beépítés esetén a közterület felől nézve a jobboldali kerítést kell a telek tulajdonosának megépíteni.

18. Építés lejtős terepen, támfal, rézsú, támfalgarázs

18. § (1)A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter.

(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.

(4) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

a) épület legnagyobb tagolatlan oldalhossza gazdasági terület kivételével legfeljebb 20,0 méter lehet,

b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével.

c) Beépítésre szánt területen 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.

(5) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,5 méter magasságú lehet, mely a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méterrel lehet magasabb, tetején extenzív zöldtető létesítendő,
- b) A támfalgarázs tetején áttört kerítés/korlát létesíthető, max. 1,0 méter magassággal.

19. Korlátozások

19. § (1) A SZT-n lehatárolt, felszínmozgás veszélyes területen építmény csak geotechnikai vizsgálat alapján létesíthető.

(2) A SZT-n a telek be nem építhető részeként jelölt területen épület nem, építmények közül kizárólag út, lábazat nélküli, roncsolásmentesen bontható kerítés és a bejövő közművezeték helyezhető el. A közmű aknák, mérőórák csak ezen a területen kívül a telek belsejében telepíthetők.

(3) Előkert és hátsókert mérete az SZT-n jelölt telek be nem építhető területe határától számítandó.

(4) A vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására a Benta-patak mentén 6-6 m, a többi vízfolyás és tavak mentén 3-3 m parti sáv biztosítandó a külön jogszabályok szerint. Parti sáv területén csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el.

MÁSODIK RÉSZ

Az egyes területekre, övezetekre vonatkozó részletes előírások

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

20. § (1) Biatorbágy területén a beépítésre szánt területek építési övezetei a következők:

- a) Lakóterületek
 - aa) Kisvárosias lakóterület (**Lk**),
 - ab) Kertvárosias lakóterület (**Lke**),
- b) Vegyes területek
 - ba) Településközpont (**Vt**),
 - bb) Intézmény (**Vi**)
- c) Gazdasági terület
 - ca) Kereskedelmi, szolgáltató (**Gksz**),
- d) Üdülőterület
 - da) Hétfélig házas (**Üh**)
- e) Különleges területek (**K**) a 35.§ (2) bekezdés előírásai alapján.

20. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

21. § (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-, üdülőterület és a vegyes terület építési övezeteiben lévő telkeken nem helyezhető el önálló parkoló és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.

21. Lakóterületek általános előírásai

22. § (1) Lakóterületen, nyúlványos telken elhelyezhető lakóház épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egy fő rendeltetésű egység építhető.

(2) Lakóterületeken új épület építése esetén lakásonként, vagy meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz legalább egy gépkocsi épületen belüli és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezését kell biztosítani. Ha a telek domborzati adottságai nem teszik lehetővé az épületen belüli elhelyezést, akkor a gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

22. Kisvárosias lakóterületek „Lk” általános előírásai

23. § (1) A kisvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) üzemanyag-töltő,
- b) 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- c) 6 m-nél magasabb antenna
- d) építőanyag kereskedés.

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

- a) építménynek minősülő antenntartó szerkezet.

(4) Az Lk építési övezetekben

- a) egy telken egy fő rendeltetésű épület helyezhető el,
- b) egy telken egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el,
- c) gépjárműtárolást biztosító helyiség lehetőleg a főrendeltetésű épületben helyezendő el.

23. Lk jelű építési övezetek előírásai

24. § (1) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó előírások a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöld felület mértéke	max. szint területi mutató	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Lk-1	O	350	12	40	70	30	0,90	(3,0) 6,5
Lk-2	O	400	12	35	65	30	0,60	(3,0) 5,0
Lk-3	O	300	12	45	75	20	0,75	(3,0) 5,0
Lk-4	Z	350	10	40	70	20	1,20	(3,0) 7,5
Lk-5	O	700	14	30	60	40	0,70	(3,0) 6,5
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	0,60	(3,0) 6,5

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

(3) Az Lk-5 építési övezetben az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a már kialakult kétsoros beépítés is fejleszthető a megengedett építési paraméterek figyelembe vételével.

(4) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m² lehet.

24. Kertvárosias lakóterület „Lke” általános előírásai

25. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, ahol az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések is elhelyezhetők az alábbi kiegészítésekkel.

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő
- 15 férőhelynél nagyobb parkoló, parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára,
- 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

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

- zárt trágyatároló,
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antenntartó szerkezet.

(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 telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
 - aa) kerti víz- és fürdőmedence,
 - ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.
- (6) Az Lke építési övezeteiben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, akkor a részletes építési övezeti előírások betartása mellett, 2 főrendeltetésű épület is elhelyezhető.

25. Lke jelű építési övezetek előírásai

26. § (1) Az Lke építési övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani vagy közműpótló berendezéseket kell létesíteni.

(2) A kertvárosias terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Lke-1	O	700	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-2	O	600	14	30	60	50	0,70	6,0
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	0,70	6,0
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	0,30	6,5
Lke-5	O	600	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	0,55	6,0
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	0,60	6,0
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	0,60	6,5
Lke-9	O	700	14	30	60	50	0,80	6,5
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	0,80	5,5
Lke-11	O	800	16	30	60	50	0,80	5,5
Lke-12	O	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	0,80	6,5
Lke-14	O	600	16	25	50	50	0,55	6,5
Lke-15	O	450	16	30	60	50	0,80	6,5
Lke-16	O	700	20	30	60	50	0,70	6,5
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	0,50	6,5
Lke-18	O	700	20	30	60	50	0,50	6,5

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló

- (3) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (4) Az Lke-1 építési övezetben a Patak utca felé az előkert mérete 10 m. A Patak utcára merőlegesen kialakított utcánál az előkertek mérete 5 m.
- (5) Az Iharos és a Keserűkút utca nyugati Lke-4 jelű tömbjében az előkert mérete legalább 15 m. A közterülettől mért 15 m-es előkertben meglévő fő rendeltetésű épület bővíthető.
- (6) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (7) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (8) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben legfeljebb két rendeltetési egység lehet.
- (9) 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.

- (10) Az Lke-4, Lke-5 építési övezetekben SZT-n meghatározott építési hely sávjában történő épületelhelyezés esetén is meg kell tartani a beépítési módnak megfelelően az oldalkertre és a telepítési távolságra vonatkozó követelményeket.
- (11) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetekben az előkert fekvő telek 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 találhatóak, 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.

26. Településközpont „Vt” terület általános előírásai

27. § (1) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

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

(3) 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.

(4) ⁸Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) önálló üzemanyagtöltő,
- b) parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára, kivéve a közhasználatú intézmények területén a személyszállításra szolgáló gépjárműveket.

(5) A településközpont terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(6) A településközpont terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha a telekre vonatkozó építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) ⁹A településközpont terület építési övezeteiben a Szabadság út, Fő utca, Baross Gábor utca, Szent István utca, Nagy utca, Pátyi út, Karinthy utca és a gyűjtőutak menti telkeken belül, a nem lakó rendeltetésekhez az OTÉK szerinti parkoló szükségletet kell biztosítani. A Vt-16 építési övezet kivételével a Vt övezetek további telkein belül az OTÉK szerinti parkoló szükséglet másfélszeresét kell biztosítani.

⁸ Módosította: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

⁹ Módosította: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

- (8) Településközpont övezetekben lakásonként legalább egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legalább egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.
- (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.

27. Vt jelű építési övezetek előírásai

28. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható telekterülete	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	1,50	6,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	0,80	6,0
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	1,50	8,0
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	2,00	11,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	1,50	8,0
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	1,60	11,0
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	2,50	13,0
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	1,20	11,0
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	1,50	7,0
Vt-10	O	600	14	40	60	45	2,00	13,0
Vt-11	SZ	2000	20	35	45	30	0,90	8,0
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	1,50	8,0
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	1,50	8,0
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	2,00	9,5
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	1,50	8,0
¹⁰ Vt-16	Z	5000	40	50	60	10	1,2	12,5
Vt-18	SZ	20000	50	30	45	40	0,90	8,0
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	1,60	9,0
Vt-20	Z	1000	20	40	75	15	1,30	8,0
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	1,30	12,5
Vt-22	SZ	1000	16	30	60	40	1,20	10,0
Vt-23	O	600	16	40	60	30	0,8	6,5
Vt-to1	SZ	5000	20	35 (+5*)	65	25	1,20	14,5

O: Oldalhatáron álló, Z: Zárt sorú, Sz: Szabadonálló beépítési mód

¹⁰ Módosította: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét

- (2) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek - településképi szempontokkal indokolt esetben - zártsorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.
- (3) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.
- (4) A településközpont terület építési övezeteiben 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-10 és Vt-13 építési övezetekben három rendeltetési egység,
 - e) Vt-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m²-re után egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.
- (5) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.
- (6) A Vt-to1 építési övezet területén lévő telken
 - a) 350 db lakás,
 - b) igazgatási, iroda
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sportrendeltetés helyezhető el.
- (7) A Vt-to1 övezet területén nem helyezhető el:
 - a) parkoló-terület a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- (8) A Vt-to1 övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.
- (9) A Vt-to1 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m² alapterülettel elhelyezhetők.

¹¹(10) A Vt-16 építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

¹¹ Beiktatta: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

- a) nevelési, oktatási,
- b) sport.

¹²(11) A Vt-16 építési övezet területén létesíthető rendeltetéseket több épületben is ki lehet alakítani.

¹³(12) A Vt-16 építési övezet területén a rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt parkolószám telken belül történő biztosításától közhasználatú létesítmények esetén el lehet térni, úgy, hogy a határoló közterületeken az összes parkolószám kiépíthető, illetve a meglévő 300 méteren belüli közterületi parkoló beszámítható.

28. Intézmény területek „Vi” általános előírásai

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

(2) Az intézmény terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. A Vi jelű övezetekben telkenként 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki.

¹² Beiktatta: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

¹³ Beiktatta: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

29. Vi jelű építési övezetek előírásai

30. § (1) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Az intézmény terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	%	%	%	m ² /m ²	m
Vi-1	SZ	2500	40	60	30	0,80	(3,0) 6,0
Vi-2	SZ	6000	20	30	40	0,60	(3,0) 7,5
Vi-3	SZ	5000	30	45	40	0,90	(3,0) 6,0
Vi-4	SZ	3000	50	50	30	1,50	9,5
Vi-5	SZ	3000	20	30	50	0,6	7,5

Sz: Szabadonálló

30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai

31. § (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) Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az (1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak:

- a) oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) közösségi szórakoztató,
- c) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

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

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembe vételével.

(6) A gazdasági területeken

- a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
- b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportároló létesítendő,
- c) ¹⁴a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló jogszabály alapján.

¹⁴ Beiktatta: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2021. július 10-étől.

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

32. §¹⁵(1)

A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	0,80	8,0
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	1,20	12,5
Gksz-2t	SZ	5000	50	50	60	20	0,80	12,5
Gksz-2tt	SZ	5000	50	35	60	30	1,20	12,5
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	0,90	9,5
Gksz-3t	SZ	5000	50	40	60	30	0,90	12,5
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-4t	SZ	5000	60	40	60	25	1,50	15,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	1,90	9,5
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-7	SZ	10000	50	30	60	30	1,90	(3,0) 21,0
Gksz-7t	SZ	70000	50	40	45	25	0,60	15,0
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	1,75	15,5
Gksz-9	SZ	20000	80	30	60	30	1,50	15,5
Gksz-9t	SZ	20000	80	40	60	25	1,5	17,0
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	1,00	8,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	1,50	15,5
Gksz-12t	SZ	5000	50	40	45	25	0,60	15
Gksz-13t	SZ	5000	50	45	60	25	1,20	15,0
Gksz-14t	SZ	5000	50	45	60	30	1,20	12,5
Gksz-to1	SZ	20000	50	30 (+5*)	40	30	0,80	14,5
Gksz-to2	SZ	10000	50	45	60	30	2,00	14,5
Gksz-to3	SZ	5000	20	40	40	30	0,80	14,5
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

Sz: Szabadonálló

(2) *a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét. Sz: Sza¹⁶A Gksz-2, Gksz-3, **Gksz-2t** övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem

¹⁵ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

¹⁶ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

végezhető. **A Gksz-3t övezetben az erdő felőli telekhatár mentén 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín 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 védőfásítás telepítendő.
- (4) A Gksz-5 övezetben épület
- az 1 sz. főút tengelyétől legalább 50 m-re,
 - a 8101 j. út tengelyétől legalább 30 m-re, helyezhető el.
- (5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.
- (6) A Gksz-6 övezetben:
- 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-es sávon belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.
 - Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
 - Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.
- (7) A Gksz-8 övezetben:
- Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,
 - az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,
 - az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,
 - az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.
- (8) A ¹⁷Gksz-9 és a **Gksz-9t** jelű építési övezetben:
- 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.
 - A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.
 - 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-7t és Gksz-12t építési övezetekben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a csatlakozó terepszintnél lévő bevágások mértékével, de legfeljebb 1,5 m-rel növelhető, amennyiben a bevágás kizárólag a dokkoló kapuk homlokzatánál készül.

32. Hétfégi házas „Üh” üdülőterület általános előírásai

33. § (1) A hétfégi házas terület az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználatát szolgáló terület, amelyen telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülő (épület) helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben lakó rendeltetés nem létesíthető.

¹⁷ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

- (3) A hétvégi házas területen a terület rendeltetésével összhangban lévő, az üdülónépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység elhelyezhető.
- (4) Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese lehet.
- (5) Üdülőterület építési övezeteiben rendeltetési egységenként legalább két másik gépkocsi telken belüli elhelyezését kell biztosítani.
- (6) Hétvégi házas üdülőterület építési övezeteiben (Katalin-hegy és Peca-tó) csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni, ettől eltérni csak jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program alapján lehet.

33. Üh jelű építési övezetek előírásai

34. § (1) A hétvégi házas terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Üh-1	SZ	900	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
Üh-2	SZ	600	15	20	60	0,15	(3,5) 4,5
Üh-3	SZ	1200	10	15	60	0,10	(3,5) 4,5
Üh-4	SZ	720	10	20	60	0,15	(3,5) 4,5

Sz: Szabadonálló

- (2) Az Üh-1 építési övezetben:
- Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki.
- (3) Az épületeket egy épülettömbben kell kialakítani.
- (4) Az Üh-2 építési övezetben:
- az övezetben elhelyezhető szállás jellegű rendeltetési egység legfeljebb 4 szobaszámmal,
 - az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.
- (5) A Katalin-hegyen az Üh-1 és Üh-3, valamint az Üh-4 építési övezetekben:
- a kialakítható telekszélesség min. 18 m,
 - a beépíthető telekszélesség min. 11 m,
 - az oldalkert mérete min. 3 m,
 - új fekvőtelek vagy nyeles telek nem alakítható ki,
 - kettőnél kevesebb telket feltáró magánút nem alakítható ki.

34. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai „K – ”

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

(2) A településen a különleges területek SZT-ben lehatárolt építési övezetei:

- a) temetők területei K-T,
- b) sportpályák területei K-Sp,
- c) rekreációs területek K-R,
- d) oktatási területek K-Okt,
- e) szállásférőhelyek területei K-Szf,
- f) művésztelep területe K-Műt,
- g) különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek K-E,
- h) szennyvíztisztító telep területe K-Szt,
- i) közművek elhelyezésére szolgáló területek K-Kmú,
- j) romtemplom területe K-Rom.

(3) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az egyes övezetek előírásai rendelkeznek, kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető: személygépjármű tároló, egyéb, a fő rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

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

(5) A különleges terület építési övezeteiben lévő építési telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsó kert nagysága az országos építési követelmények szerinti, kivéve, ha a rendelet másképp nem rendelkezik.

35. Különleges temető terület építési övezete

„K-T”

36. § (1) A különleges temető terület építési övezetében legalább a részleges közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A különleges temető terület építési övezetében alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-T	SZ	10000	2		40	0,02	(3,5) 5,5*

Sz: Szabadonálló

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

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

- a) temetési,
 - b) hitéleti
- rendeltetést tartalmazhat.

- (4) A K-T jelű építési övezetben az előkert minimum 5,0 méter, az oldalkert 5,0 méter, a hátsókert 5,0 méter.
- (5) A K-T jelű építési övezet területén az eltérő övezettel határos ingatlanhatárok mentén a temető telkén belül 3,0 méter szélességű védőfásítás kialakítása szükséges.
- (6) A K-T jelű övezetben a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

36. Különleges sportterületek építési övezetei „K – Sp”

37. § (1) A Különleges sportterületek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) ¹⁸ A különleges sport területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Sp-1	SZ	2000	0	15	22,5	70	0,30	(3,0) 6,0
K-Sp-2	SZ	2000	0	10	20	18	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-3	SZ	6000	50	10	20	70	0,20	(3,0) 6,0
K-Sp-4	SZ	5000	30	10	22,5	45	0,3	(3,0) 8,0

Sz: Szabadonálló

(3) 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) telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül.

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

(5) Az övezetben labdafogó háló létesíthető, magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsókertben.

¹⁸ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

- (6) A K-Sp-2 építési övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkorona-szint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (7) A K-Sp-2 építési övezetben a sportpálya területén történő környezetalakítási beavatkozásokat a környezetvédelemmel összefüggő vizsgálatok és tervezés eredményeinek, a környezetalakítási beépítési terven átvezetett megoldásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (8) A K-Sp-4 jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:
- a) elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
 - b) nevelési (bölcsőde és óvoda) és egészségügyi rendeltetésű létesítmény,
 - c) a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
 - d) Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.
- (9) ¹⁹ K-Sp-4 jelű övezetben a telek zöldfelületként kialakítandó, fenntartandó telekrészének minimum 30%-át elkerítés nélkül, közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, területén élőhelyrehabilitáció keretében honos növényállományt kell telepíteni.
- (10) ²⁰ K-Sp-4 jelű övezetben a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek komplex tisztításáról gondoskodni kell. A tisztított csapadékvíz bevezetése az ex lege forrás alatt legalább 20 m-rel történhet.

¹⁹ Beiktatta: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

²⁰ Beiktatta: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

37. Különleges rekreációs területek építési övezetei**„K – R”**

38. § (1) Különleges rekreációs területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) ²¹ A különleges rekreációs területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-R-1	SZ	3000	20	30	22,5	40	0,40	7,5
K-R-2	SZ	3000	20	10	0	85	0,15	7,5

Sz: Szabadonálló

(3) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek. Nem utcai kerítés lábazat nélkül létesíthető.

(4) A K-R-1 és K-R-2 jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) üdülő,
- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény.

(5) ²²A K-R-2 építési övezetbe sorolt telkek építési hely megállapítása a 4. § (3) bekezdésére tekintettel történhet.

(6) ²³K-R-2 övezetben területet feltölteni nem szabad.

(7) A K-R-1 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.

(8) A K-R-1 övezetekben a hátsókerti építési határvonal a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) 40 m mélységig terjed.

²⁴(9)

²¹ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

²² Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

²³ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

²⁴ Hatályon kívül helyezte: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 11. § b) pontja. Hatálytalan: 2021. július 10-étől.

38. Különleges oktatási területek építési övezetei

„K – Okt”

39. § (1) Különleges oktatási területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

²⁵(2) A különleges oktatási területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	legkisebb zöldfelület mértéke %	szintterületi mutató maximuma m ² /m ²	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
K-Okt-1	SZ	100000	10	15	40	0,40	(3,5) 11,0
K-Okt-2	SZ	4000	40	60	20	1,2	12,0

SZ: Szabadonálló

(3) A K-Okt-1 övezetben 3 rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A K-Okt-1 övezetben:

- a) egészségügyi,
- b) rekreáció,
- c) művészeti,
- d) oktatási,
- e) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
- f) a főrendeltetésű épületen belül fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A K-Okt-1 övezetben:

- a) az előkert mértéke 12,0 m.
- b) a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő.

(6) ²⁶A K-Okt-2 építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) nevelési, oktatási,
- b) sport.

(7) ²⁷A K-Okt-2 építési övezet területén csak a fő rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el önálló lakóépületben.

(8) ²⁸A K-Okt-2 építési övezet területén a rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt parkolószám telken belül történő biztosításától közhasználatú létesítmények esetén el lehet térni, úgy, hogy a határoló közterületeken az összes parkolószám max. 50%-a kiépíthető, illetve a meglévő közterületi parkoló beszámítható.

²⁵ Módosította: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

²⁶ Módosította: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

²⁷ Módosította: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

²⁸ Beiktatta: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

- (9) ²⁹A K-Okt-2 építési övezet területén az SZT tervlapon jelölt telek zöldfelületeként kialakítandó területen legfeljebb 3 méter magas természetes anyagú védőtöltés és többszintes növényállomány alakítandó ki.

39. Különleges szállásférőhely területek építési övezetei „K – Szf”

40. § (1) Különleges szállásférőhely területek építési övezeteiben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

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

- a) üdülő,
 - b) szállás jellegű,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-Szf jelű építési övezetekben a főrendeltetésű épületen belül főrendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A különleges szállásférőhely területek építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Szf-1	SZ	3000	20	30	60	40	0,80	(3,5) 8,0

SZ: Szabadonálló

(5) A K-Szf-1 jelű építési övezetben a 8101 j. út felé az előkert mértéke 25,0 m, az oldalkert mértéke a Benta-patak felé 50,0 m.

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

40. Különleges Művésztelep építési övezete „K-Műt”

41. § (1) A K-Műt jelű építési övezetben kulturális, közösségi szórakoztató, oktatási és üdülő műteremlakás rendeltetések helyezhetők el. A rendeltetési egységek száma max. 20 db lehet. A

²⁹ Beiktatta: 9/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése. Hatályos: 2020. május 29. napjától.

kulturális, közösségi és oktatási fő rendeltetéseken belül főrendeltetési egységenként legfeljebb a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(2) A K-Műt jelű építési övezetben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(3) A különleges művésztelep építési övezetében alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Műt	SZ	3000	30	10	10	60	0,2	(4,5) 6,0 ^k

^k 6,0 m épületmagasság legfeljebb kulturális, közösségi, oktatási rendeltetés esetén lehet
SZ: Szabadonálló

(4) Az SZT-n lehatárolt telek zöldfelületként kialakítandó részén legfeljebb 1 db max. 4 m épületmagasságú, max. 16 m² alapterületű kilátó, obeliszk építhető.

41. Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete „K-E”

42. § (1) Az építési övezetben az egykori katonai légvédelmi bázis meglévő építményeire alapozott rekreációs rendeltetések helyezhetők el.

(2) A K-E jelű építési övezetben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-E	SZ	10000	30	15	15	70	0,30	(3,5) 5,0

SZ: Szabadonálló

(3) A telek nem megosztható. A területén kilátó építmény elhelyezhető max. 35 m magassággal.

42. Szennyvíztisztító telep terület építési övezete „K-Szt”

43. § (1) Az építési övezetben a települési folyékony hulladékok elhelyezése és kezelése folytatható, ahol csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) A K-Szt jelű építési övezetben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés módja	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Szt	SZ	25000	30	60	40	0,60	5,0

SZ: Szabadonálló

(3) A technológiát befogadó építmény legfeljebb 10,0 m magas lehet.

43. Közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete „K-Kmű”

44. § (1) A K-Kmű építési övezetben elhelyezhető építmény az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási, közműellátási, vízvezetési, környezetvédelmi, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(2) A K-Kmű jelű építési övezetben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépítés és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Kmű	SZ	900	20	30	40	40	0,30	4,5

SZ: Szabadonálló

44. Különleges Romtemplom terület építési övezete „K-Rom”

45. § (1) A K-Rom építési övezetben elhelyezhető építmény kulturális, hitéleti, szakrális rendeltetést tartalmazhat.

(2) A K-Rom építési övezetében legalább a részleges közművesítettséget kell biztosítani.

(3) A K-Rom jelű építési övezetben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít és módja	legkisebb kialakítható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettség	legnagyobb terepszint alatti beépítettség	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
K-Rom	SZ	4000	50	10	0	60	0,2	18,0

SZ: Szabadonálló

(4) A K-Rom építési övezetben kizárólag az egykori biai Szent Kereszt templom rekonstruált épülete és a bemutatás építményei építhetők. A rekonstrukció telepítési tanulmányterv alapján valósítható meg.

VII. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

45. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

46. §(1) A beépítésre nem szánt terület övezetei a következők:

- a) Közlekedési és közműterület (**Kö**),
 - aa) közúti (**KÖu**)
 - ab) vasúti (**KÖk**)
- b) Zöldterület (**Z**),
- c) Erdőterület,
 - ca) védelmi (**Ev**)
 - cb) gazdasági (**Eg**)
 - cc) közjóléti (**Ek**)
- d) Mezőgazdasági terület,
 - da) általános (**Má, Má-tv, Má-gyü**)
 - db) kertes (**Mk**)
- e) Vízgazdálkodási terület (**V**),
- f) Különleges beépítésre nem szánt (**Kb**)
 - fa) sport (**Kb-Sp**),
 - fb) rekreációs (**Kb-R**).

(2) Az övezetek előírásainak megfelelő (területfelhasználás megvalósítása) használat a terület sajátos rendeltetését nem korlátozhatja, vagy nem okozhat védelmi célú beavatkozást, és rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak is megfelel.

(3) Beépítésre nem szánt terület nyílt karszttal érintett területén, csak a teljes közművesítés megléte esetén lehet új épületet elhelyezni/építeni, ettől eltérni csak jóváhagyott települési szennyvíztisztítási program alapján lehet.

(4) Beépítésre nem szánt terület a földrészletekre tervezett épületek helyét településképi konzultációs véleményezés során kell pontosítani.

46. „KÖ” jelű közlekedési és közműterületek övezeteinek előírásai

47. § (1) A közlekedési és közműterületen a közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A KÖ jelű övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

- (2) Az övezetekben és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezhető építmények:
- a) a közlekedést kiszolgáló,
 - b) a közbiztonságot szolgáló,
 - c) 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.
- (3) A közlekedési övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (4) A fő közlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (5) ³⁰Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki.
- (6) Két teleknél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (7) ³¹Új magánút céljára szolgáló telek 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki, kivéve, ha a szabályozási tervben ettől eltérően határozza meg a magánút kialakítási javaslat.
- (8) A szabályozási szélességen belül a közlekedési és a közmű létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a fásítás, köztárgyak valamint utcabútorok helyezhetők el az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (9) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (10) A közlekedési célú külterületi utak telekhatárától mért 10,0 - 10,0 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (11) A Füzes-patak menti kerékpárút nyomvonala biztosítsa a vízfolyás menti gyepes-füzes-nyaras élőhelyek megőrzését, melyre tekintettel a szabályozási vonaltól történő eltérés megengedett. A kerékpárút a természetvédelmi szempontoknak megfelelő burkolattal létesíthető.

47. Zöldterületek övezeteinek előírásai

„Z”

- 48. § (1)** A zöldterületbe tartoznak a város állandóan növényzettel fedett közparkjai, közkertjei.
- (2) A Z övezetek telkei nem megoszthatók, kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés esetén.
- (3) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetében
- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények,

³⁰ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

³¹ Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. július 10-étől.

- b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató, stb.),
- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
- d) köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint
- e) vendéglátó

rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(4) Zöldterületen indokolt esetben közlekedési igények is kielégíthetők.

(5) A közpark övezetben alkalmazandó beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK				AZ ÉPÜLET
Övezet jele	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelületi mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
	%	%	%	
Z-1	2	2	70	(3,0) 5,0
Z-2	0,01	0,01	95	3,0
Z-3	2	2	70	(3,0) 8,0

(6) A Z-1 övezetben épület bruttó alapterülete helyi értékvédelmi területen legfeljebb 100 m², egyéb területen legfeljebb 300 m² lehet.

(7) A 9278/2 hrsz.-ú telken legfeljebb 2 db vasúti vagon méretű, formájú és külső megjelenésű építmény helyezhető el a zöldterület környezetalakításával összhangban.

48. Erdőterület övezeteinek általános előírásai

„E”

49. § (1) Az erdőterületek rendeltetésük és építmények elhelyezése szerint:

- a) Eg jelű gazdasági erdőterület,
- b) Ev jelű védelmi erdő terület,
- c) Ek jelű közjóléti erdő terület övezetei.

(2) Az erdőterületeken természetvédelmi, vad- és erdőgazdálkodási célú kerítés létesíthető.

(3) Erdőterületen épület legfeljebb 6 m épületmagassággal létesíthető.

(4) Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki. Ev-2 jelű védő erdő területén 5000 m², egyéb erdőterületen 10000 m² alatti telek nem alakítható ki.

(5) Az Eg jelű övezetekben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel:

- a) az Eg-1 jelű övezetben az erdészettel, erdőgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák,
- b) az Eg-2 jelű Natura 2000 területeken levő gazdasági rendeltetésű erdők területe övezetben, az erdészeti, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.

- (6) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, ahol erdei kilátó, a magasles építményei helyezhetők el, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel.
- (7) Közjóléti (Ek) rendeltetésű erdőterületen a közjóléti rendeltetésének megfelelő épületeken túl a turizmust, valamint a pihenést és a hitéletet szolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

49. Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások

„M”

50. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás, állattenyésztés és állattartással összefüggő szolgáltató tevékenység céljára szolgáló területei, melyeken e rendeltetéseket kiszolgáló épületek helyezhetők el.

- (2) Az SZT a mezőgazdasági területeket az alábbi övezetekbe sorolja:
- Má jelű általános mezőgazdasági terület,
 - Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület,
 - Má-gyü jelű gyümölcsös mezőgazdasági terület,
 - Mk jelű kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (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.
- (4) Mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.
- (5) Má, Má-gyü és Má-tv jelű övezetekben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatárhoztól legalább 10 m távolságra helyezhetők el.
- (6) Má-1 és Má-tv övezetekben lakóépület a helyi jelentőségű természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken létesíthető.
- (7) Má és Má-tv övezetekben lakó rendeltetés elhelyezésének szabályai:
- lakó rendeltetés övezeti előírások szerinti fő gazdasági rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el, amennyiben Natura 2000 terület élőhelyeit, országos ökológiai hálózat ökológiai kapcsolatait nem veszélyezteti.
 - lakó rendeltetés alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett bruttó szintterület fele, de legfeljebb 500 m² lehet, legfeljebb 2 önálló rendeltetési egységgel,
 - lakó és agrárturisztikai rendeltetés építése nem előzheti meg a fő gazdasági rendeltetési egység építését.
- (8) Kislétszámú állattartó telep Má és Má-tv jelű övezetben helyezhető el, beépítésre szánt övezetek határától 300 m-re.
- (9) Mezőgazdasági területen szakrális építmény övezettől, művelési módtól és telekmérettől függetlenül elhelyezhető.

50. Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

51. § (1) Az Má-tv jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület a táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében korlátozott építmény elhelyezést szabályozó övezete.

(2) Az Má-tv jelű övezetben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK			AZ ÉPÜLET
Övezet jele	legkisebb kialakítható területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-tv-1	60000 (6 ha)	1,5	5,0

(3) Az Má-tv-1 övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) min. 10 ha szántó művelési ágú telken a mezőgazdasági hasznosítás építményei:
 - aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei,
 - ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
- b) min. 10 ha gyeperővelési ágú telken gyepterőgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények, valamint az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények.

(4) Lakó rendeltetés Má-tv-1 jelű övezetben létesíthető min. 10 hektár területű telken.

51. Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei

52. § (1) Az általános mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK			AZ ÉPÜLET
Övezet jele	legkisebb kialakítható területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-1	50000 (5 ha)	1,5	6,0
Má-2	30000 (3 ha)	3	6,0
Má-3	10000 (1 ha)	5	6,0

(2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) szántó vagy gyümölcs művelési ágú telken mezőgazdasági hasznosítás építményei:

- aa) a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
 - ab) állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
 - ac) komposztáló telepek építményei,
 - ad) állattartással összefüggő szolgáltatások építményei.
- b) gyep művelési ágú telken kizárólag a gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmények,
- c) a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódóan agrárturizmushoz kapcsolódó építmények.
- (3) Gazdasági és lakó rendeltetésű épület Má-1 és Má-2 övezetben legalább 9 hektár területű telken létesíthető.
- (4) Má-3 övezetben önálló lakóépület legalább 1 ha telekterületen létesíthető.

52. Má-gyü jelű, Gyümölcsös általános mezőgazdasági területek

53. § (1) A gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK				AZ ÉPÜLET
Övezet jele	legkisebb kialakítható területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Má-gyü-1	300000 (30 ha)	1	1	6,0
Má-gyü-2	10000 (1 ha)	1,5	1,5	6,0

(2) Má-gyü jelű övezetekben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcs tároláshoz és feldolgozáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Épület elhelyezhető, amennyiben a telek területének legalább 80 %-a gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, ténylegesen így művelt és a telek területe:

- b) Má-gyü-1 jelű övezetben legalább 10 ha,
- c) Má-gyü-2 jelű övezetben legalább 3 ha.

(4) Má-gyü jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

53. Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete

54. § (1) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű terület övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK					AZ ÉPÜLET
Övezeti jele	legkisebb kialakítható területe	Legnagyobb beépítettsége	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke
	m ²	%	%	%	m
Mk-1	3000	3	10	85	5,0
Mk-2	1500	3	10	85	5,0

Mk-3	1500	3+1(ld. (12) bek)	20	80	5,0
------	------	-------------------	----	----	-----

- (2) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen erdőművelési ágban nyilvántartott telkeken épület nem helyezhető el.
- (3) Új gazdasági épület 1500 m²-nél kisebb telken nem helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Mk jelű övezetekben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) ³²Mk jelű övezetben **új** épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a **közterületi** telekhatártól legalább 6 m távolságra helyezhetők el, amennyiben övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik.
- (7) Mk jelű kertes mezőgazdasági területen a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) a hátsókerti építési határvonal 40 m mélységig terjed.
- (8) Mk-1 jelű övezetekben a földrészlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló – legfeljebb 100 m² alapterületű gazdasági épület helyezhető el.
- (9) Az Mk-1 jelű övezetben a (8) bekezdésben meghatározott rendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést kiszolgáló és állattartással összefüggő szolgáltató építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.
- (10) Mk-2 és Mk-3 jelű övezetben, az Etyek-Budai borvidék szőlőtermesztő dűlőire eső telkeken csak a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló gazdasági épület és földdel borított boltpince építhető, a legalább 80 %-ban szőlőművelési ágban nyilvántartott és ténylegesen így művelt telkeken.
- (11) Mk-3 övezetben:
- átmenő telek esetén építési hely a lejtő oldali közterülethez kapcsolódik,
 - hegyoldali telek esetén az előkert mérete min. 10 m,
 - völgyoldali telek esetén előkert mérete max. 3 m.
- (12) Az Mk-3 övezetben a +1%-os beépítettségi bónusz a helyi védelem alatt álló pince, prэшáz értékőrző felújítása esetén alkalmazható.
- (13) Az Mk-2 és Mk-3 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0 m lehet.

54. Vízgazdálkodási terület

„V”

55. § (1) A vízgazdálkodási övezetben csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények (vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási, halgazdálkodási létesítmények és ismeretterjesztést szolgáló létesítmények) helyezhetők el a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően.

³² Módosította: 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2021. július 10-étől.

- (2) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természeti értékek, valamint a kialakult értékes faállomány védelmével lehet.
- (3) A Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el 1%-os beépítettséggel, oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

55. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

„Kb - ”

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

- (2) A Kb jelű övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületben.
- (3) A Kb jelű övezetekben épületek (terepszint alatti és feletti építmények) a telekhatároktól legalább 5 m távolságra helyezhetők el.
- (4) A Kb jelű területek övezetei:
- Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp,
 - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Kb-R.

56. Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezete

„Kb-Sp”

57. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt sport területek övezetében alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK						AZ ÉPÜLET
Övezeti jele	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület mértéke %	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke m
Kb-Sp-1	2000	20	5	5	70	5,5

- (2) Az övezet területének megfelelően telek alakítandó.
- (3) A Kb-Sp-1 jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:
- sport, szabadidő eltöltés,
 - kemping,
 - pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,
 - testedzés építményei,
 - sportpálya.

57. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezetei

„Kb-R”

58. § (1) A Kb-R jelű övezetek elsősorban a nagyobb területigényű, a természet- és tájvédelemmel összhangban lévő rekreációs és szabadidős tevékenység létesítményei helyezhetők el.

(2) A Különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és beépítési követelményekre vonatkozó előírások az alábbiak:

A TELEK						AZ ÉPÜLET
Övezet jele	legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb kialakítható szélessége m	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	Legkisebb zöldfelület mértéke %	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke m
Kb-R-1	30000 (3 ha)	20	5	0	80	(3,0) 6,0
Kb-R-2	190000 (19 ha)	-	1,5	1	90	(3,0) 5,0

(3) Az övezet területén elhelyezhető:

- fenntartó tájgondozás, állattartás építményei,
- a pihenést, rekreációs célokat szolgáló építmények,
- ismeretterjesztést szolgáló tanösvény.

(4) A Kb-R-2 övezetben a Nyakas-kő földtani alapszelvény természeti emlék területén (4417 hrsz.) közút és épület nem létesíthető, legfeljebb a természetvédelmi bemutatást célzó építmények helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

59. § E rendelet 2020. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

60. § A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2016. (VII.15.) és a Biatorbágy Tópark helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2016. (VII.20.) önkormányzati rendelet.

61. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2021. július 21.

dr. Hajdu Boglárka jegyző