

**Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának**  
**7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelete**  
**Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**  
**(egységes szerkezetben)**

Biatorbágy Nagyközség Képelő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban:Étv.) 7.§ (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotja az alábbi helyi építési szabályzatról szóló rendeletét, és jóváhagyja a szabályozási terveket.

**I.**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1.§**  
**A rendelet hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Nagyközség igazgatási területére terjed ki, a (3) bekezdésben felsorolt területek kivételével.<sup>1</sup> A helyi építési szabályzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, valamint az egyes telkekhez kapcsolódó sajátos helyi követelményeket, jogokat, kötelezettségeket és előírásokat fogalmazza meg.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.<sup>2</sup>
- (3) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki
  - a.)<sup>3</sup>
  - b.) az ún. nyugati lakóterület III. ütemére, az Ohmüllner Márton sétány –Dévay Gyula utca – Jókai Mór utca – Hársfa utca – Vladár Gábor sétány – Sipos Jakab utca déli teleksora– József Attila utca - – Kamilla utca – Szelíd-tavi tér - Szent István út - Disznólápa-patak által határolt területre.
  - c.)a Sóskúti út – Barackvirág utca közötti fejlesztési területre.<sup>4</sup>
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt terület(ek) Szabályozási terve és helyi építési szabályzata a Településszerkezeti terv figyelembe vételével készítendő el.<sup>5</sup>
- (5) A rendelet minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. §**  
**A rendelet alkalmazása**

- (1) A rendelet előírásait az annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.<sup>6</sup>
- (2) A helyi építési szabályzat az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ban meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

<sup>1</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. § (1)

<sup>2</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. § (2)

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 1.§

<sup>4</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. §. (3)

<sup>5</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 1. §. (4)

<sup>6</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 2. §.

- (3) Az építésügyi hatóság az építési engedélykérelmek elbírálása során vizsgálja azokat a szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (4) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és/vagy építési övezete a szabályozási terveknek megfelelően megváltozik, telekalakítás és építés csak a megváltozott előírások szerint engedélyezhető.
- (5) Építési ill. telekalakítási engedély a (4) bekezdéstől eltérően csak akkor adható,
  - a.) ha az építés ill. telekalakítás élet-, egészség-, vagyon- vagy közbiztonság miatt szükséges,
  - b.) ha a terv szerinti terület felhasználás megvalósulását a kérelmezett állapot nem akadályozza, nem teszi költségesebbé, illetve ha az építető vállalja a kártalanítás nélküli bontást, egyéb létesítmény is építhető, de a kártalanítás nélküli bontási kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (6) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (pl. terület-előkészítés, közművesítés, környezeti feltételek) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (7) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy erre a célra kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról, gépjárművel megközelíthető.
- (8) A beépítésre szánt területeken elhelyezendő építmények és önálló rendeltetési egységek, területek használatához az OTÉK 42.§-ban és a 4/b mellékletében meghatározott kapacitású járműtárolót, várakozó helyet és a szükséges rakodóhelyet biztosítani kell.<sup>7</sup>

### 3.§ Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási tervlap az alábbi kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmazza:
  - a.) Kötelező szabályozási elemek:
    - beépítésre szánt/nem szánt területek határa,
    - szabályozási vonal,
    - építési vonal,
    - kottázott építési hely határa, valamint az övezeti előírások szerint a telekhatárhoz rendelt építési hely határa,
    - területegység határa,
    - építési övezet és övezet határa,
    - építési övezetre és övezetre vonatkozó előírások: kialakítható legkisebb telekterület, övezetekben a beépíthető legkisebb telekterület, beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, megengedett legnagyobb építménymagasság,
    - a beépítés feltételére vonatkozó előírások: közművesítettségi mérték, zöldfelület legkisebb mértéke, környezeti feltételek,
    - beültetési kötelezettségű terület határa
    - védőtávolságok határa,
    - védett területek határa,
    - a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogi intézmények által érintett területek határa.
  - b.) Irányadó szabályozási elemek:
    - minden további szabályozási terven szereplő elem, melyet az a.) pont nem tartalmaz<sup>8</sup>
- (2) A kötelező szabályozási elemeket a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv és jelen önkormányzati rendelet módosításával változtathatók.

<sup>7</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 2. §.

<sup>8</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 3.§. (1)

- (3) Az irányadó szabályozási elemeket a továbbtervezés, ill. intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, helyük telekalakítási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítható. A szabályozási terven jelölt meglévő vagy irányadóan tervezett telkeken berajzolt építési helyek határvonalai eltérő telekalakítás esetén értelemszerűen megváltoznak az eltérő telekalakítás szerint.

#### 4.§

##### A közigazgatási terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekből áll.<sup>9</sup>
- (2)<sup>10</sup>
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a.) kisvárosias lakóterület,
  - b.) kertvárosias lakóterület,
  - c.) településközpont vegyes terület,
  - d.) központi vegyes terület,
  - e.) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
  - f.) hétvégi házas üdülőterület,
  - g.) különleges terület.<sup>11</sup>
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- a.) közlekedési és közműterület,
  - b.) zöldterület,
  - c.) erdőterület,
  - d.) mezőgazdasági terület,
  - e.) vízgazdálkodási terület.<sup>12</sup>

#### 5.§

##### A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a szabályozási tervek alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a szabályozási terv tartalmazza, határozza meg, ill. a továbbtervezés során kell meghatározni. A szerkezeti terv szerint fejlesztésre kijelölt területek belterületbe vonása ütemezve történhet, miután a már fejlesztésre kijelölt területek elfogytak.<sup>13</sup>
- (3) Belterületbe vonandó területekre készítendő szabályozási tervek és övezeti előírások elkészítése szerint és azok jóváhagyása után:
- A belterület nyugati oldalán kijelölt területek ütemekben kertvárosias lakóterületként,
  - A belterület déli részén jelölt terület kertvárosias lakóterületként,
  - Az 1. sz. főút északi és déli oldalán jelölt terület kereskedelmi, szolgáltatási gazdasági területként.

<sup>9</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 4. §. (1)

<sup>10</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 4. §. (2)

<sup>11</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 4. §. (3)

<sup>12</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 4. §. (3)

<sup>13</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 5. §.

## II.

**A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK  
ELŐÍRÁSAI****6. §****A lakóterületekre vonatkozó általános előírások**

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási terv ábrázolja. A település központi belterületének lakóterületei a kisvárosias lakóterületbe és kertvárosias lakóterületbe soroltak.<sup>14</sup>
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein, a lakóépületen kívül, a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kézműipari termelő és tároló épületek is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával. A nem lakó funkciójú<sup>15</sup> létesítmények engedélyezési eljárása előtt Elvi engedélyezési tervet kell készíteni, amelyben tisztázni kell a létesítmény környezetre gyakorolt hatását a megvalósítás és az üzemelés feltételeit, az építészeti megjelenést. Telephely létesítésére újonnan kialakított telek területe nem lehet nagyobb, mint az övezet minimális telekterületének háromszorosa. A meghatározó funkciókat lehetőleg egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) A lakóterületeken új nyúlványos telek forgalmi vagy gyűjtőutakról nyílóan, vagy helyi értékvédelmi területen nem alakítható ki. Egyéb területen nyúlványos telek csak telekalakítási terv szerint alakítható ki. A nyúlvány szélessége legalább 6 m legyen. A nyúlványos telek beépítettsége, a nyúlvány nélküli telekrészre számítva, legfeljebb 20% lehet. A telken elhelyezhető lakóház építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egyalakásos lakóépület építhető. A nyúlványos telkek építési helyét elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni.<sup>16</sup>
- (5) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken új lakóépület építése ill. meglévő épület átépítése kivételesen engedélyezhető, az OTÉK 36.§ és 37.§ előírásainak betartásával és a kialakult állapot figyelembevételének biztosításával.<sup>17</sup>
- (6) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Oldal- és hátsókertre vonatkozóan az OTÉK 35. és 36.§-ait kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.
- (7)<sup>18</sup>
- (8) Az egyes telkekre vonatkozó építési engedély iránti kérelem dokumentációjának 10 %-nál nagyobb lejtés esetén tartalmazni kell a telek geodéziai felmérését, magassági adatokat is tartalmazó helyszínrajzot, a támfalak és az azzal egybeépített építmények terveit és a telek tereprendezési tervrajzát. Szerelt külső kéményt az épületeken elhelyezni csak külső burkolattal ellátva szabad.<sup>19</sup>
- (9) Új lakóépület építéskor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés

<sup>14</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (1)

<sup>15</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (2)

<sup>16</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (3)

<sup>17</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (3)

<sup>18</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (4)

<sup>19</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (5)

biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámíthatók. A nem lakás célú építmények esetén is be kell tartani a beépítési és építészeti előírásokat, és biztosítani kell a gépkocsik telken belüli elhelyezését.<sup>20</sup>

- (10) Az övezetekben az épületek igényesen, tájba illő módon, természetes építőanyagokat alkalmazva, lehetőleg<sup>21</sup> magas tetővel kell kialakítani. A telkeken elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együttesként kell megtervezni és engedélyezni.
- (11) Az utcai és az oldalhatáron álló kerítés legfeljebb 1,70 m magas, 50 %-ban áttört lehet. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló legfeljebb 4 m<sup>2</sup> lehet.<sup>22</sup> Az övezetekben elhelyezhető kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20m<sup>2</sup> területű építmények), ezeket az építési hely határvonalán belül lehet elhelyezni. A telken belül medence elhelyezhető úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3-3 m-t el kell maradni. Az előkertben csak terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, abban az esetben, ahol ezt a terepviszonyok indokolják.
- (12) A telkek közötti és az épületek körüli rézsűket, támfalakat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek ne károsodjanak, felszíni víz szomszéd telkére nem vezethető.
- (13) Lakóterületen létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
- Új légszennyező létesítmény kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja. A kémények magassága az építési előírásokban megengedett gerincmagasságnál legfeljebb 1,5 m-rel lehet magasabb (ún. magaskémények) nem létesíthetők.
  - 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igényelő tevékenység (Korm. rendelet 2.sz. melléklet) védőövezete lakóterületet nem érinthet.
  - Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.
  - Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.
  - Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, illetve technológiák alkalmazhatók, amelyek során a 10/20000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „C” érzékenység besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.
  - Új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvizek gyűjtésére és kezelésére vonatkozó 27. § előírásainak teljesítése.
  - Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt. A közcatornába kizárólag a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.<sup>23</sup>
  - Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, befogadóba, felszíni csapadékelvezető árokba a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>24</sup> teljesülése esetén vezethetők.<sup>25</sup>

<sup>20</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (6)

<sup>21</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (7)

<sup>22</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (8)

<sup>23</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (9)

<sup>24</sup> A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XII.25.) KvVM rend. tartalmazza

<sup>25</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (10)

- i.) A vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.
- j.) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- k.) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 2 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 2 m-nél magasabb feltöltések, bevágások a rézsűk megosztásával (több rézsű kialakításával) alakíthatók ki.
- l.) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.
- m.) A veszélyes hulladékot<sup>26</sup> eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).<sup>27</sup>
- n.) A tervezett gyűjtőutak mentén a közlekedésből származó zajterhelés nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 60dB-t, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 50dB-t, lakóutak mentén nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) az 55dB-t, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) a 45dB-t nem haladhatja meg.<sup>28</sup>
- o.) Szolgáltató-, kereskedelmi- és vendéglátóipari tevékenységek során a keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) az 50dB-t, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) a 40dB-t nem haladhatja meg.<sup>29</sup>
- p.) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell,<sup>30</sup>
- q.) A keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell kapcsolni a település szervezett hulladékszállítási rendszerébe.<sup>31</sup>

## 7.§.

### Kisvárosias lakóterületek építési övezetei „Lk”

- (1) A kisvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhetők még a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmény és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtakat figyelembe véve kivételesen elhelyezhetők szálláshely szolgáltató épület és igazgatási épület is.

<sup>26</sup> 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete szerinti

<sup>27</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (11)

<sup>28</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (12)

<sup>29</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (12)

<sup>30</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. § (13)

<sup>31</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 6. §. (13)

(3) A kisvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>32</sup>

Övezeti jel	min.kialak telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. Arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lk-1	350	12	40	30	O-Z	6,0
Lk-2	400	12	35	30	O-Z	4,5
Lk-3	300	12	45	20	O	4,5
Lk-4	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Lk-5	350	10	40	20	CS	7,5
Lk-6	700	14	30	40	O-Z	6,0
Lk-7	800	18	40	30	SZ	6,0

O-Z: oldalhatáron álló vagy zárt sorú, O: oldalhatáron álló, CS: csoportház, SZ: szabadonálló

- (4) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell meghatározni. Az Lk-5 övezetben 6,0 m-es előkertet és legalább 6,0 m-es hátsókeretet kell biztosítani. Az Lk-7 övezetben az előkert 22,0 m, a hátsókeret 10,0 m kell legyen.<sup>33</sup>
- (5) Az övezetekben az épületeket egy tömegben kell kialakítani. Az övezetekben terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30%-kal léphetik túl. Az Lk-1, Lk-2, Lk-3, és az Lk-5 építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető. Az Lk-6 jelű építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. Az Lk-7 jelű övezetben egy épület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületű lehet.<sup>34</sup>

## 8.§.

### Kertvárosias lakóterület építési övezete „Lke”

- (1) Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 7. §. (1)

<sup>33</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 7. §. (2)

<sup>34</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 7. §. (3)

<sup>35</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (1)

(2) A kertvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>36</sup>

Övezeti jel	min.kial. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. Arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lke-1	700	14	30	50	O	5,5
Lke-2	600	14	30	50	O	5,5
Lke-3	600	16	30	50	SZ	5,5
Lke-4	1500	18	15	60	SZ	6,0
Lke-5	600	16	30	50	O(SZ)	6,0
Lke-6	1000	16	20	60	O(SZ)	6,0
Lke-7	800	16	30	50	SZ	5,5
Lke-8	600	20	30	50	SZ	5,5
Lke-9	700	14	30	50	O	6,0
Lke-10	600	20	30	50	SZ	4,5
Lke-11	800	16	30	50	O(SZ)	4,5
Lke-12	700	20	30	50	O	6,0
Lke-13	700	20	30	50	SZ	6,0
Lke-14	600	16	20	50	O	6,0
Lke-15	450	16	30	50	O	6,0
Lke-16	600	16	30	50	O	6,0
Lke-17	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Lke-18	3000	60	30	50	SZ	6,0
Lke-19 <sup>37</sup>	1000	18	20	60	O	4,5
Lke-20 <sup>38</sup>	1000	25	20	60	Sz	4,5

SZ: szabadonálló, O:oldalhatáron álló, O(SZ): oldalhatáron vagy szabadonálló

(3) A Lke-1-től a Lke-3-ig övezetekben az előkert méretét a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni. Az oldal- és a hátsókert méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megtartani.

Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Füzes utca közti tömbben a Füzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5-10 m közötti legyen, a Patak sor felé az előkert mérete legalább 10 m legyen. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Füzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete legalább 2 m legyen<sup>39</sup>

(4) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a táblázatban előírt kialakítandó szélességű telek építhető be, de kivételesen, ha telekrendezéssel, telekegyesítéssel az előírt szélesség nem alakítható ki, meglévő 16 m széles telek szabadonállóan, 14 m széles telek oldalhatáron állóan beépíthető, az egyéb előírások betartásával.<sup>40</sup>

(5) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a szabályozási terven jelölt építési helyek meghatározásakor, a jelölt és méretezett elő- és hátsókerteket biztosítani kell.

<sup>36</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (2)

<sup>37</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 1. §.

<sup>38</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 1. §.

<sup>39</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (3)

<sup>40</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (4)

- (6) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben nyeles telek nem alakítható ki.  
A Lke-4-től Lke-11-ig övezetekben a nem utcai kerítéseket sövénykerítésként vagy növényzettel fedetten kell kialakítani. Az utcai kerítések áttört, legfeljebb 1,7 m magas lehet. Az övezetekben elhelyezhetők kerti építmények.  
A Lke-4 övezetű tömbökben jelölt erdőterületeket meg kell őrizni, ill. ki kell egészíteni. Az ültetési kötelezettségű sávban többszintű (fa, cserje szint) zöldfelület telepítendő. A telkek közötti kerítés csak sövénykerítés vagy növényzettel takart kerítés lehet.
- (7) A Lke-4 övezetű, az Iharos út menti tömbnek az északi részén található, meglévő és megmaradó, 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb, de legalább 1000 m<sup>2</sup> területű telkek esetében, a legnagyobb beépítési arány 20% lehet. Amennyiben a tereplejtés az útra merőleges, az előkert mérete általában 6 m.
- (8) A Lke-12 és a Lke-13 övezetekben az utaktól az emelkedő felé eső oldalon legalább 6 m-es előkert, az utaktól a lejtő felé eső oldalon pedig legalább 2 m-es előkert biztosítandó. A szabadonálló beépítés esetén a minimum 3-3 m-es oldalkertek biztosítandók. Az oldalhatáron álló beépítés esetén az építményeket az oldalhatártól 1 m-re kell helyezni, az oldalkert legalább 5 m-es legyen. A hátsókert legalább 6 m legyen.  
Az Lke-12 és a Lke-13 övezetekben az épületeket egy telken belül egy épület-tömegben kell kialakítani.<sup>41</sup>
- (9) A Lke-13 jelű övezet Disznólápa-árok menti telkeinél a szabályozási terven jelölt, az ároktól mért, a beépítésre vonatkozó 50 m-es védőtávolságot biztosítani kell.
- (10) A Lke-14, Lke-15, Lke-16 és a övezetekben az építmények oldalhatáron álló beépítéssel helyezhetők el, a minimum 6 m-es oldalkert biztosításával. Az övezetben legalább 5 m-es előkert, és legalább 10 m-es hátsókert biztosítandó. Az övezetekben nyeles telek nem alakítható ki. Az övezetekben a nem utcai kerítéseket sövénykerítésként vagy növényzettel fedetten kell kialakítani. Az utcai kerítések áttört, legfeljebb 1,7 m magas lehet. Az övezetekben kerti építmények elhelyezhetők.<sup>42</sup>
- (11) A Lke-18 övezetben az előkert legalább 10 m legyen. Az építési hely kialakításánál a terepalakulatokat is figyelembe kell venni.
- (12) Az Lke-19 építési övezetben az előkert 10 m, a hátsókert min. 10 m.  
Az épületek oldalhatárosan telepítendő, szabadonálló épületelhelyezés csak saroktelken alakítható ki.  
Oldalhatáros épületelhelyezés esetén az építményeket az északi, ill. északnyugati oldalhatártól 1 m-re kell elhelyezni, az oldalkert mérete a másik oldalon min. 5 m.  
Ahol az SZT-ben az „építési hely” vagy a „kertként kialakítandó telekrész” rajzilag lehatárolásra került, ott a fenti előírásoknak és az SZT rajzi elemeinek az épületek elhelyezésekor együttesen és külön-külön is meg kell felelni.<sup>43</sup>
- (13) Az Lke-20 építési övezetben az előkert min. 10 m, az oldalkert min 5 m, a hátsókert min. 6 m.  
Ahol az SZT-ben az „építési hely” vagy a „kertként kialakítandó telekrész” rajzilag lehatárolásra került, ott a fenti előírásoknak és az SZT rajzi elemeinek az épületek elhelyezésekor együttesen és külön-külön is meg kell felelni.<sup>44</sup>

<sup>41</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (5)

<sup>42</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (6)

<sup>43</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 2. §.

<sup>44</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 2. §.

(14) Az Lke-19 és az Lke-20 építési övezetekben:

- csak 1 lakásos lakóépületek helyezhetők el, valamint – a lakóépülettel egy tömegben – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó épület;
- a lakófunkciót kiegészítő, ill. kiszolgáló rendeltetésű építmények csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el;
- nyeles telek nem alakítható ki;
- az épületek gerincmagassága legfeljebb 10 m lehet;
- az építménymagasság minden homlokzat esetén külön-külön is betartandó, kivéve az utcától lejtő telek esetén a hátsókert felőli homlokzatnál, amelynek homlokzatmagassága max. 5,5 m lehet;
- telken belül 1+1 gépkocsi elhelyezését biztosítani kell.<sup>45</sup>

(15) 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 kétlakásos lakóépület helyezhető el.<sup>46</sup>

## 9.§.

### Településközpont vegyes terület „Vt”

(1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§(2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény is

(2) A terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>47</sup>

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. Arány (%)	beépítési mód	max. építm.ma g. (m)
Vt-1	600	14	50	20	O-Z	6,0
Vt-2	700	14	40	20	O-Z	5,5
Vt-3	800	14	50	20	O-Z	7,5
Vt-4	1000	20	50	20	O-Z	10,5
Vt-5	800	16	50	20	O-Z	7,5
Vt-6	2000	40	40	20	SZ	10,5
Vt-7	1500	30	50	20	SZ-Z	12,5
Vt-8	3000	30	30	30	SZ	10,5
Vt-9	1500	30	50	20	SZ	6,5
Vt-10	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vt-11	2000	20	30	30	SZ	7,5

<sup>45</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 2. §.

<sup>46</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 8. §. (7)

<sup>47</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (1)

<b>Vt-12</b>	2000	30	50	20	Z	7,5
<b>Vt-13</b>	2000	20	50	20	SZ	7,5
<b>Vt-14</b>	1500	20	50	15	SZ(Z)	9,0
<b>Vt-15</b>	1000	20	50	15	SZ(Z)	7,5
<b>Vt-16</b>	5000	40	40	30	SZ	12,0
<b>Vt-17</b>	1500	40	40	30	SZ	6,0
<b>Vt-18</b>	20.000	50	30	40	SZ	7,5
<b>Vt-19</b>	650	16	40	20	O	6,0

O, (Z) SZ:oldalhatáron álló, vagy zárt sorú, illetve szabadonálló beépítési mód

- (3) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak.<sup>48</sup> A területen a kialakult építési vonal az utcavonalon alakult ki. Az oldal és a hátsókertek minimális méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megválasztani. Az övezet területei a helyi értékvédelmi településrészekben található, ezért itt a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.
- (4) A Vt-2 övezetben az előkertek méreteit a kialakult állapotnak megfelelően kell megválasztani. Az oldal és a hátsókertek minimális méreteit az OTÉK előírásai szerint kell megválasztani. A Szabadság út menti telkek Vt-1 és Vt-2 építési övezeti besorolásúak. Az övezeti előírások csak a Szabadság út menti, teljes telekszélességű közterület kapcsolattal rendelkező telkekre vonatkoznak. A telkek megosztása után csak a Szabadság út menti teljes szélességű telek tartozik a Vt-1 és Vt-2 építési övezetbe, a megosztás után kialakult hátsó telkekre a mögötte lévő övezet előírásai alkalmazandók.<sup>49</sup>
- (5)<sup>50</sup>
- (6) A Vt-4-től a Vt-12-ig sorolt övezetek a felhagyott vasúti nyomvonal területén és a mentén kialakuló új településközpont területeire vonatkoznak. Az övezetekben a szabályozási terv szerinti építési vonalakat, építési határvonalakat és az egyéb, pl. zöldterületi kialakításra vonatkozó határvonalakat be kell tartani. A Vt-6 - Vt-12 övezetekben telekmegosztás csak a tömbök teljes mélységében engedélyezhető.<sup>51</sup>
- (7) A Vt-13 övezetben az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen belül, szabadonállóan kell elhelyezni, a terven jelölt elő- és hátsókert figyelembe vételével. Az övezetben csak igényesen kialakított, lehetőleg<sup>52</sup> magastetős épület helyezhető el, egy épülettömbben. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. A telek az utcák felé nem keríthető el, az előkertben gyalogos- és zöldfelület alakítandó ki.
- (8) A Vt-19 jelű<sup>53</sup> övezetben a forgalmi út felé legalább 10 m előkertet, az egyéb utcák felé legalább 5m-es előkertet kell biztosítani. A Vt-14 – Vt-17 övezetekben legalább 5m-es előkerteket kell kialakítani. A hátsókertek mérete legalább 6m, ill. a tényleges építménymagassággal megegyező lehet. A szabadonálló beépítésű építési övezetekben az oldalkertek minimális méretét az OTÉK 35. és 36.§ szerint kell meghatározni..
- (9) A Vt-14 – 17 övezetben csak igényesen kialakított, lehetőleg<sup>54</sup> magastetős épület helyezhető el, egy épülettömbben, természetes építőanyagokat alkalmazva. A telkek közötti és az épületek körüli rézsűket, támfalakat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek

<sup>48</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9.§. (2)

<sup>49</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (3)

<sup>50</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (4)

<sup>51</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (5)

<sup>52</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (6)

<sup>53</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (7)

<sup>54</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (8)

rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek ne károsodjanak. Biztosítani kell a telkeken belüli felszíni vizek közterületi befogadóba vezetését.

- (10) A Disznó lápa árok menti telkeknél a szabályozási terven jelölt, az ároktól mért, a beépítésre vonatkozó 50 m-es védőtávolságot biztosítani kell.
- (11) A Vt-18 övezetben a forgalmi út tengelyétől mért legalább 15 m-es beépítési vonalat kell biztosítani. Az övezet területén figyelembe kell venni a patak 50 m-es és a tó 100 m-es<sup>55</sup> védőtávolságait is. A telekhatár és a beültetési kötelezettségű terület határa közötti sáv zöldfelületként alakítandó ki.
- (12) Az övezetekben az egyes telkekre vonatkozó építési engedély iránti kérelem dokumentációjának 10 %-nál nagyobb tereplejtés esetén tartalmazni kell a telek geodéziai felmérését, magassági adatokat is tartalmazó helyszínrajzot, a támfal és az azzal egybeépített építmények terveit és a telek tereprendezési tervrajzát. Szerelt külső kéményt az épületeken elhelyezni csak burkolattal ellátva szabad. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.<sup>56</sup>
- (13) Településközponti vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza.
  - intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) kell tartalmazniuk. (A kertépítészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet.<sup>57</sup>
- (14) Településközponti vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§.(14) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő).<sup>58</sup>
- (15) Az épületeket a telkeken belül egy épülettömegben kell kialakítani. Zártosrú beépítési mód esetén a telek oldalhatárára akkor lehet épületet elhelyezni, ha a szomszéd telken meglévő épület tűzfalas kialakítású, vagy a közös telekhatártól való, az OTÉK 36.§ -ban meghatározott telepítési és tűztávolságok betarthatók. A helyi értékvédelmi területeken az új építések esetén a településképi szempontokat is figyelembe kell venni.<sup>59</sup>
- (16) A Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben egy telkeken, az épületekben csak két lakás alakítható ki. A Vt-3 és a Vt-5 építési övezetben egy telken az épületekben legfeljebb négy lakás alakítható ki. A Vt-4, 7, 8, 9, 11, 12 jelű építési övezetekben a telkeken az épületekben legfeljebb hat lakás alakítható ki. Vt-14 övezet: az elhelyezhető maximális lakásszámot a beépíthető szintterület 200m<sup>2</sup>-rel való osztásából adódó egész szám adja. Vt-6, Vt-13 és Vt-15, Vt-19 övezetben a földszinten közterület felől lakás nem helyezhető el.<sup>60 61</sup>
- (17) Vt-16 Vt-17 Vt-18 övezetekben telkenként csak 1 szolgálati lakás helyezhető el.<sup>62</sup>
- (18) A Vt-9 övezetben 9005 hrsz-ú területen (ún. só tároló területe) az építési hely határa Szabadság út felé a telekhatártól 5m-re, a további telekhatároktól 3 m-re van.<sup>63</sup>

<sup>55</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (9)

<sup>56</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (10)

<sup>57</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (11)

<sup>58</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (12)

<sup>59</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

<sup>60</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

<sup>61</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 2. §

<sup>62</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

- (19) Új lakóépület építésekor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi-elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámítható.<sup>64</sup>

## 10. §.

### Központi vegyes terület „Vk”

- (1) Központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, valamint egyéb szórakoztató, kulturális épület, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el. Az egyéb rendeltetésű épületen belül elhelyezhető a tulajdonos vagy a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (2) A központi vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>65</sup>

Övezeti jel	Min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. arány %	min. zöldf. Arány %	beépítési mód	max. építmény mag. (m)
Vk-1	T	T	40	30	SZ	5,5
Vk-2	K	K	20	40	SZ	6,0
Vk-3	5000	100	30	40	SZ	6,0
Vk-4	3000	100	30	50	SZ	6,0

T: telekalakítás a szabályozási terv szerint lehet, a kialakított telek meg nem osztható

SZ: szabadonálló beépítési mód

K: a meglévő telek nem változtatható meg.

- (3) Az övezetekben csak igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30 és 45 fok közötti lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni. A területen az utcai kerítés csak áttört kialakítású lehet, az egyéb kerítések csak növényzettel takartan, vagy sövényből létesíthető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.<sup>66</sup>
- (4) Központi vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- a.) az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza.

<sup>63</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

<sup>64</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 9. §. (13)

<sup>65</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 10.§. (1)

<sup>66</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 10. §. (2)

b.) intézmények kertjeinek, zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) kell tartalmazniuk. (A kertépítészeti terv kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, finom tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket tartalmazza.) Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet<sup>67</sup>

(5) Központi vegyes területeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be (ahol a 6.§. (12) bekezdése lakóterületet említ, ott vegyes terület értendő).<sup>68</sup>

### 11.§.

#### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület „Gksz”

(1) Az övezetekben elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Az övezetekben elhelyezhetők még, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépületek, parkolóház, üzemanyagtöltő és sportlétesítmény is. Az övezetben kivételesen elhelyezhető még, az OTÉK 31.§ (2) bekezdésben előírtak figyelembe vételével egyéb közösségi szórakoztató épület is. Terepszint alatti építmények az övezetben, a településkép- védelem szempontját is figyelembe véve. Az övezetekben terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30%-kal léphetik túl<sup>69</sup>.

(2) A gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>70</sup>

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. Arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.m ag. (m)
Gksz-1	2000	20	30	30	SZ	7,5
Gksz-2	5000	50	30	30	SZ	12
Gksz-3	5000	50	30	30	SZ	9,0
Gksz-4	5000	60	30	30	SZ	15,0
Gksz-5	3000	50	30	30	SZ	9,0
Gksz-6	5000	60	30	30	SZ	15,0
Gksz-7	10.000	50	30	30	SZ	13,5
Gksz-8 <sup>71</sup>	10.000	50	35	30	SZ	15,0
Gksz-9	20.000	80	30	30	SZ	15,0
Gksz-10	-----	-----	-----	-----	-----	-----

SZ: szabadon álló beépítési mód,

<sup>67</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 10. §. (3)

<sup>68</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 10. §. (5)

<sup>69</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 11. §. (1)

<sup>70</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 11. §. (2)

<sup>71</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 3. §

- (3) A Gksz-1 övezetnél az 1 sz. főút védőtávolságát a 25.§ előírásai szerint figyelembe kell venni, a közútkezelő beépítési és kerítésépítési vonalra vonatkozó előírásait be kell tartani. A Dózsa Gy. út felől legalább 5 m-es előkert tartandó.
- (4) A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben:
- A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetknél az M1 autópálya, az M0 autóút, az 1sz. főút és a vasútvonal védőtávolságait a 25. § előírásai szerint figyelembe kell venni. A kialakítandó telekmélységek a kialakult tömbök mélységei szerinti lehetnek.
  - Az övezetekben beültetési kötelezettségű területeken a növénytelepítés a (13) bek. d) pontja szerint történhet.
  - A Vendel Park 2. telkeken a beépítéssel legalább 5 m-es előkertet, legalább 6 m-es oldalkertet, valamint az erdő felé legalább 35 m-es, az árok felé legalább 20 m-es hátsókertet kell figyelembe venni. A 062/3 hrsz-on levő terület-felhasználás változás során a terület erdőművelésből való kivonásának és a csereerdősítésének költségviselője a mindenkori tulajdonos<sup>72</sup>  
A gazdasági terület tervezett útja helyi kiszolgálóút (B.VI. d-B.), jellemző szabályozási szélessége 22 méter. A gazdasági területen az építési engedély feltétele az OTÉK szerinti parkolók, rakodóhelyek telken belüli megléte tervi szinten. A használatbavételi engedély feltétele az OTÉK szerinti parkolók, rakodóhelyek telken belüli megléte. Mivel a szabályozási tervlapon lehatárolt régészeti érdekű területről a régészeti leletek csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, a területen bármiféle földmunka csak régészeti felügyelet mellett végezhető. A régészeti felügyelet biztosítása érdekében a beruházónak a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a területileg illetékes múzeummal.
  - a) 052/3 hrsz. területen (Tulipánpark, „SZT-8A mod” jelű tervlap) az építési helyet a telkeken belül a legalább 5 m előkert, legalább 6 m oldalkert és legalább 20 m hátsókert legyen. Az építési hely határvonala legalább 5 m-rel maradjon el a jelölt 30 m-es beültetési kötelezettségű terület határától.<sup>73 74</sup>
- (5) A Gksz-4 övezetben:
- A beépített és a burkolt felületek aránya összesen legfeljebb 70% lehet.
  - A kialakítandó telekmélységek a kialakult tömbök mélységei szerinti lehetnek.
  - Az övezetben a szomszédos temető felől legalább 50 m távolság tartandó a beépítéssel.
  - Az övezet területén az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15-15 m-es zöldsáv telepítendő.
  - A feltárási út felől legalább, a szabályozási terv szerinti, 5 m-es előkert biztosítandó. A telkeknél az oldalkert mérete legalább a ténylegesen kialakított építménymagasság méretének a fele legyen.
  - Épületek csak igényesen kialakított homlokzattal építhetők, 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítandó ki.
  - Az övezetben kialakítandó épületek terepbeillesztésekor rézsűk kialakítása a (14) bekezdés j), k) pontok előírásai szerint történhet.
- (6) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. főút tengelyétől a beépítés legalább 50 m-re, a kerítésvonal legalább 30 m-re lehet. A 8101j. út tengelyétől a beépítés legalább 30 m-re a kerítésvonal legalább 20 m-re lehet. A 30 illetve 20 m-en belül szervízút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető. Az övezetben a vasúti terület mentén jelölt 6 m-es biztonsági sáv fenntartandó.
- (7) A Gksz-6 övezetben:

<sup>72</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 4. §

<sup>73</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (3)

<sup>74</sup> Módosította a 9/2008. (05. 30.) Ör. sz. rendelet 2.§.

- a.) Egyedi elbírálás szerint a beépítés az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1.sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-en belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény alakítható ki, illetve zöldfelület telepítendő.
  - b.) Az övezet telkeinek beépítésekor legalább 10-10 m-es elő-és oldalkertet kell biztosítani. Az oldal- és az előkertekben legalább 3-3 m-es zöldsáv telepítendő.
  - c.) Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.
  - d.) A területen belüli utak, ill. parkolók az autópálya főpálya, és az M0 autót „J” és „L” ágainak tengelyét maximum 50 m-re közelíthetik meg.
  - e.) Az övezetben kialakított szervizút szabályozási szélessége 35 m. Az „L” ághoz csatlakozó tervezett szervizút szabályozási szélessége legalább 12 m legyen.
- (8) A Gksz-7 övezetben:
- a.) az M1 autópálya és M0 autót csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.
  - b.) A terület az M1 autópálya felől a 078 hrsz. telken vezetett szervizútról közelíthető meg.
  - c.) A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsáv telepítendő, esetleg két sávra bontva.
  - d.) Szervizút tengelye a csomóponti ágakat legfeljebb 60 m-re közelítheti meg.
  - e.) Az övezet telkeinek beépítésekor a 10-10 m-es elő- és oldalkertek minimális méreteit kell betartani, Az elő- és oldalkertekben legalább 3-3 m-es zöldsávot kell telepíteni.
- (9) A Gksz-8 övezetben:<sup>75</sup>
- a.) A beépített és a burkolt felületek együttes aránya nem lehet a telek 70 %-ánál több.
  - b.) Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
  - c.) Az 1 sz. főút védőtávolságát a 25.§ előírásai szerint biztosítani kell.
  - d.) Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútközvetítő engedélyével lehetséges.
  - e.) A területen belül az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsáv telepítendő.
  - f.) A gazdasági terület belső feltárását szolgáló út felől legalább, 7,5 m-es előkert biztosítandó.
  - g.) A telkeknél az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális építménymagasság méretének a fele legyen.
  - h.) Az övezetben 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el.
  - i.) Az övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai csak a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
  - j.) Az övezetben kialakítandó épületek terepbeillesztésekor rézsúk kialakítása a (14) bekezdés j), k) pontok előírásai szerint történhet.
  - k.) Az övezetben a kiszolgáló út végén és a Dózsa György utca között gyalogos-kerékpáros átjárás és közmű átvezetés céljából – megállapodás alapján – legalább 6 m széles közhasználatra átadott területet kell biztosítani.
  - l.) Az övezet déli részén a Dózsa György utca és a Lke-18 övezetben lévő társasház telkeitől számított 10m-es sávon 3 szintű növényzetből álló (együttesen gyepter- és lombkoronaszint) zöldfelület telepítendő.
  - m.) Az övezet építési telkeinek gépjárművel történő ingatlan kiszolgálását a terület feltárását biztosító 12 m széles kiszolgáló útról kell biztosítani.
  - n.) Az 1. számú főút 15+200 kmsz-nél tervezett csomópontjához kapcsolódó gyűjtőút magassági vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy az távlatban biztosítsa a gyűjtőút meghosszabbítása számára a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal külön szintű keresztesését.
  - o.) Az övezetben a tereprendezés során a rézsúk kialakítása a (14) bekezdés i), j), k) pontok előírásai szerint történhet.

<sup>75</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 5.§.

- p.) Az övezet területén az 1 sz. főút menti sávban és a lakóterülettel határos telekhatár mentén legalább duplafasor telepítendő cserjesávval.
- q.) Az övezetben a biológiai aktivitás értékének növelése (lokális mikroklíma javítása) érdekében, a létesített épületek 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó mértékű tetőfödémének legalább 50 %-án zöldtetőt kell létesíteni és fenntartani.
- r.) Az építési övezetben a beruházás, tereprendezés megkezdése előtt régészeti kutatást kell végezni.
- (10) A Gksz-9 övezetben:
- A beépített és a burkolt felületek együttes aránya nem lehet a telek 70 %-ánál több.
  - Az épületeket szabadonállóan, a szabályozási terven jelölt, az építési határvonalakkal határolt építési helyen belül kell elhelyezni.
  - Az M1 autópálya, az M0 autótút és az 1 sz főút védőtávolságait a 25.§ előírásai szerint biztosítani kell.
  - Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges.
  - A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10-10 m-es zöldsáv telepítendő.
  - A feltáró út felől legalább, a szabályozási terv szerinti, 5 m-es előkert biztosítandó.
  - A telkeknél az oldalkert mérete legalább a ténylegesen kialakított építménymagasság méretének a fele legyen.
  - 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.<sup>76</sup>
  - Az övezetekben épületek csak igényesen kialakított homlokzattal építhetők, 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
  - Az övezetben kialakítandó épületek terepbeillesztésekor rézsúk kialakítása a (14) bekezdés j), k) pontok előírásai szerint történhet.
- (11) A Gksz-4, Gksz-6 és a Gksz-9 övezetekben a 120 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán, a szélső, nyugalomban lévő, 13 m-en lévő síkorig terjed. A területen áthaladó 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad. A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig (MSZ 151), az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.
- (12)<sup>77</sup>
- (13) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az egyes övezetekben az egyes telkek zöldfelületi borítottságának minimális mértékét a (2) bekezdés tartalmazza. A zöldfelületi arányba csak a legalább 50 m<sup>2</sup> nagyságú, összefüggő zöldfelület számítható be.
  - A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.
  - Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növényzsáv többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.
  - A beültetési kötelezettségű területeken:
    - A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben a szabályozási terven Ű3 jellel jelölt területeken 3 szintű növényzetből álló (együttesen gyep- cserje- és lombkoronaszint) zöldfelület telepítendő.

<sup>76</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (4)

<sup>77</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (5)

Háromszintűnek tekintendő a növénytelepítés, ha a fák tőtávolsága legalább 10m, és 1db/1m<sup>2</sup> cserje kerül elültetésre.<sup>78</sup>

- A Gksz-2 és a Gksz-3 övezetekben a szabályozási terven Ű2 jellel jelölt területeken 2 szintű növényzetből álló (együttesen gye- és cserjeszint) zöldfelület telepítendő.
  - Beültetési kötelezettségű területek teljes területét a növényzettel kell betelepíteni, beültetési kötelezettségű területeken burkolt felületek nem alakíthatók ki.<sup>79</sup>
- e.) Gazdasági területen az egyes telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó terveket az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök készíthet. Az engedélyezési terv részeként készülő kertépítészeti terveknek (M 1:200) legalább kertrendezési tervet, növénykiültetési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait, továbbá az ezekhez tartozó szöveges munkarészeket kell tartalmazniuk.<sup>80</sup>
- f.) A gazdasági területeken a létesítmények használatbavételi engedélyének kiadása évében az előírt növénytelepítést meg kell valósítani.
- g.) A parkolók telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő. A nagyobb zöldfelületi borítottság elérése miatt javasolt a parkolók gyeprácskövel való borítása.
- h.) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltárási útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fásor telepítendő.
- i.) A telkek zöldfelülettel borított felületei között a gyeprácsos burkolt felületeknek csak 50%-a vehető figyelembe.
- j.) A növényfajok megválasztásakor a honos fajok alkalmazása javasolt.
- k.) A 070/18 és a 071/7 hrsz. telkeken (Vendel Park 2.) a hátsókertekben a telekhatárok mentén az erdő felé legalább 30 m széles sávot kell beültetési kötelezettségű területként biztosítani. Az árok mentén, a hátsókertben kötelező védőfásítás telepítendő.<sup>81</sup>
- l.) A 052/3 hrsz. telken (Tulipánpark) az erdő (059/2 hrsz.) felé legalább 30 m széles sávot kell beültetési kötelezettségű területként biztosítani. A beültetési kötelezettségű terület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki. A beültetési kötelezettségű terület a telek zöldfelületi borítottságának számításakor figyelembe vehető. Ezen beültetési kötelezettségű területen kizárólag őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Az erdő felőli telekhatár menti 20m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.<sup>82</sup>
- (14) Gazdasági területen létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, illetve üzemeltethetők:<sup>83</sup>
- a.) új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
  - b.) az övezet az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
    - kéndioxid: E,
    - nitrogéndioxid: B,
    - szénmonoxid: D,
    - szilárd (PM<sub>10</sub>): C,

<sup>78</sup> Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

<sup>79</sup> Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

<sup>80</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (6)

<sup>81</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (7)

<sup>82</sup> Módosította a 9/2008. (05.30.) Ör. sz. rendelet 2.§ (2)

<sup>83</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 11. §. (8)

- benzol: E
  - talajközeli ózon: O-I
  - PM<sub>10</sub> Arzén: F
  - PM<sub>10</sub> Kadmium: F
  - PM<sub>10</sub> Nikkel: F
  - PM<sub>10</sub> Ólom: F
  - PM<sub>10</sub> Benz(a)pirén: B 84.
- c.) a légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területekkel határos területeken az a) pont szerinti határértékek oly módon veendő figyelembe, hogy a légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek határán a szigorúbb —a légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területekre—vonatkozó határértéknek is teljesülniük kell.
- d.) 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igényelő tevékenység (Korm. rendelet 2.sz. melléklet) kizárólag akkor engedélyezhetők, ha védőövezetük lakóterületet, üdülőterületeket, rekreációs célú különleges területeket és vegyes területet nem érint. Védelmi övezeten belül lakóépület, üdülőépület, oktatási-, egészségügyi, szociális és igazgatási célt szolgáló épület – kivéve a légszennyező források működésével összefüggő építményt – nem helyezhető el. A védőövezetek területét a Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terven fel kell tüntetni.
- e.) diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.
- f.) kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható.
- g.) talajszennyezést okozó tevékenységek – a tevékenységtől függően – kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljzaton végezhető.
- h.) épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. Beruházások során e tevékenységekhez a talajvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- i.) feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kótrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.
- j.) az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 5 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 35°-nál nagyobb hajlásszögű rézsúk nem alakíthatók ki. 5 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A rézsúk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.
- k.) a telkeken a rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsú állékonysága és rézsúról lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. A szomszéd telkére csapadékvíz nem vezethető.
- l.) Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolású. A felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>85</sup> előírásait figyelembe kell venni.

<sup>84</sup> 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

B: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűrészatárt meghaladja,

C: a légszennyezettség a légszennyezettségi határérték és a tűrészatár között van,

D: légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb a légszennyezettségi határérték között van

E: légszennyezettség az alsó és a felső vizsgálati küszöb között van.

<sup>85</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

- m.) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt. A közcsatornába kizárólag a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- n.) használt és szennyvizek a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>86</sup> teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba, befogadóba.
- o.) a keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell kapcsolni a település szervezett hulladék-szállítási rendszerébe.
- p.) a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1. sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- q.) üzemi tevékenység esetén a környezeti zajszint:  
 - nappali időszakban (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 60dB-t,  
 - éjjeli időszakban (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 50dB-t nem haladhatja meg.
- r.) a gazdasági terület feltáró útjai mentén a közlekedési eredetű környezeti zajszint:  
 - nappali időszakban (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 65dB-t,  
 - éjjeli időszakban (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 55dB-t nem haladhatja meg.

### 12.§.

#### Hétfélig házas üdülőterület

#### „Üh”

- (1) A hétfélig házas üdülőterületen egy üdülőegységes épület, valamint az üdülónépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási egység helyezhető el. A felsorolt létesítményekre építési engedély csak a teljes közműellátás biztosítása mellett adható.
- (2) Az üdülő területek építési övezetének legfontosabb részletes előírásai az alábbiak:<sup>87</sup>

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	min.kial. telekszél. (m)	Max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Üh-1	900	14	10	70	SZ	4,5
Üh-2	600	14	15	60	SZ	4,5

SZ: szabadon álló beépítési mód

- (3) A Üh-1 övezet a Katalin-hegyi volt kiskerti területek építési övezete.
- (4) A Üh-1 övezetben:  
 a.) A Szabályozási terven, a Katalin-hegy területén, az építési helyek telkenként bejelölésre kerültek. Olyan meglévő telek, melyen építési hely jelölés van, nagyságától függetlenül, beépíthető. Új és a szabályozási terv javaslatától eltérő telekalakítás esetén az övezeti előírások szerint kell telket alakítani és az építési helyet meghatározni.<sup>88</sup>

<sup>86</sup> A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XIII.25.) KvVM rend. tartalmazza

<sup>87</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 12. §. (1)

<sup>88</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 12. §. (2)

- b.) 14 m szélességet el nem érő telken üdülőépület építése nem engedélyezhető. Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki, nyeles telek kialakítása nem engedélyezhető.
- c.) A Szabályozási terv szerinti közterületek (utak) kialakítása során a 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb területűvé váló telkeken épületek, építmények vagy a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül, vagy az övezetekre vonatkozó építési feltételek szerint – a beépíthető telekterület nagyságára vonatkozó előírás kivételével – helyezhetők el.
- d.) Az övezetben az előkert mérete a rétegvonalakra merőleges utcák felé minimum 2 m, a rétegvonalakkal párhuzamos gyűjtő és egyéb utcák felé minimum 5 m. Az oldalkertek és a hátsókert méretét az OTÉK előírásai határozzák meg.
- e.) Az övezetben csak 3,5-4,5 m közötti építménymagasságú építmények helyezhetők el. Az épületeket egy épülettömbben, szabadon állóan kell elhelyezni.
- (5) A Üh-1 övezetben kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, ahhoz illeszthető tájba illő, igényes magastetős épületek helyezhetők el. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez nem alkalmazható.<sup>89</sup>
- (6) A Üh-2 övezetben csak igényesen kialakított, a térség építési hagyományai szerinti, igényes, magastetős épület építhető. Az épületek fedésére hullámpala, műanyag hullámlemez nem alkalmazható. Az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.
- (7) Az övezetekben 50 cm-nél magasabb lábazatú kerítés nem létesíthető. Az övezetekben csak 1,70 m-nél nem magasabb, áttört kerítés engedélyezhető. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 20 %-kal léphetik túl.<sup>90</sup>
- (8) Üdülőterületeken a létesítmények elhelyezésekor a lakóterületekre vonatkozó környezeti feltételek tartandók be ahol a 6. §. (13) bekezdése lakóterületet említ, ott üdülőterület értendő)
- (9) Üdülőterületen a 80/1999. (VI. 11.) Korm. rendelet szerinti telephely engedélyezési eljáráshoz kötött tevékenység nem engedélyezhető.

### 13. §.

#### Különleges területek „K”

- (1) A település különleges területei :
- a.) temetők **K-T**,
  - b.) sportpályák területei **K-SP**,
  - c.) bevásárló központ területe **K-BV**,
  - d.) szállásférőhelyek területe **K-SZF**,
  - e.) honvédelmi területek **K-H**,
  - f.) hulladékkezelők és –lerakók területei **K-SZT**.
- (2) A különleges övezetekben betartandó környezeti feltételek:
- a.) új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.
  - b.) diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

<sup>89</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 12. §. (2)

<sup>90</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 12. §. (3)

- c.) Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolású. A felszín alatti vizek, és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>91</sup> előírásait figyelembe kell venni.<sup>92</sup>
- d.) új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvizek gyűjtésére és kezelésére vonatkozó 27. § előírásainak teljesítése.
- e.) az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba, befogadóba a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>93</sup> teljesülése esetén vezethetők.<sup>94</sup>
- f.) káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, illetve a zárt tárolóba vezetés előtt. A közcsatornába kizárólag a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.<sup>95</sup>
- g.) a vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.
- h.) az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt az övezetben a tereprendezés során egy tagban 3 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. A 3 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.
- i.) a telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- j.) feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- k.) a veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig a vonatkozó jogszabályok szerint, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.<sup>96</sup>
- l.) a közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények (szállásférőhely, konferencia terem, iroda stb.) előtt nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 65 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 55 dB zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- m.) szolgáltató, kereskedelmi és szórakoztató tevékenységek során keletkező környezeti zajszint a védendő létesítmények homlokzata előtt nappal (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>) a 60 dB, éjjel (22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>) az 50 dB zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.
- n.) épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.<sup>97</sup>
- o.) a keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell kapcsolni a település szervezett hulladékszállítási rendszerébe.<sup>98</sup>

<sup>91</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet, 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>92</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 13. §. (1)

<sup>93</sup> A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XII.25.) KvVM rend. tartalmazza

<sup>94</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)

<sup>95</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (1)

<sup>96</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (2)

<sup>97</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (3)

<sup>98</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 13. §. (3)

## 14. §.

**Különleges terület – Temető**  
**„K – T”**

- (1) A Szabályozási terven temetőként (K-T) lehatárolt területeken ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- (2) A K-T övezet részletes előírásai az alábbiak:<sup>99</sup>

Övezeti jel	kialakítható és beépíthető min. teleknagyság m <sup>2</sup>	kialakítható és beépíthető legkisebb telek szélessége m	beépítettség mértéke %	Beépítési mód	építmény-magasság m
K-T	K	K	2	SZ	5,5

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
  - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 5 m-re húzódik.
- (4) A temetők telekhatára mentén többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) növényesítés létesítendő.
- (5) Temető átépítése, bővítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező tervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (6) A temetők telek határtól számított 50 m-en belül lakóépület, továbbá élelmiszerkereskedelmi, vendéglátó épület, létesítmény nem helyezhető el.

## 15. §.

**Különleges terület – Sportterületek**  
**„K – SP”**

- (1)<sup>100</sup>
- (2) A K-SP<sub>1</sub>, a K-SP<sub>2</sub> és a K-SP<sub>3</sub> övezetekben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- sportpályák,
  - sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
  - pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, sétaút, stb.
  - vendéglátó épület,
  - a terület fenntartásához szükséges épület,
  - nyilvános illemhelyek,
  - parkolók.
- (3) A K-SP<sub>4</sub> jelű övezetben a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően elhelyezhetők:
- lovas pályák,
  - istállóépület,
  - sportolási célú tevékenységekhez kapcsolódó szállásférőhelyek<sup>101</sup>
- (4) A K-SP övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

<sup>99</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 14. §.

<sup>100</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 15. §. (1)

<sup>101</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 15. §. (2)

- a.) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- b.) a parkolók mind közterületen, mind telken belül fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

(5) A nagyterjedésű sportterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>102</sup>

Övezet Jele	min.kialakíthat beépíthető telekterület /m <sup>2</sup> /	min.telek szélesség /m/	beépítési mód	max. beépítési % (%)	min. zöldfelületi arány (%)	max építmény magasság /m/
K-SP <sub>1</sub>	2000	K	SZ	15	70	5,5
K-SP <sub>2</sub>	2000	K	SZ	10	70	5,5
K-SP <sub>3</sub>	6000	50	SZ	10	70	5,5
K-SP <sub>4</sub>	10.000 (1 ha)	30	SZ	15	60	4,5

(6) Az övezetben az építési hely határvonalai:

- a.) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,  
 b.) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,  
 c.) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 5m-re húzódik.  
 d.) az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.<sup>103</sup>

(7) Az övezetekben kizárólag igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30-45 fok között lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.

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

## 16. §.

### Különleges terület – Bevásárlóközpont „K – BV”

(1) A nagyterjedésű kereskedelmi célú, bevásárlóközpont különleges terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>104</sup>

Építési övezet jele	min.kialakítható és beépíthető	Építési ód	max.beépítési arány (%)	min. zöldfelületi arány (%)	Max. építmény magasság (m)

<sup>102</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 15. §. (3)

<sup>103</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 15. §. (4)

<sup>104</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 16. §. (1)

	<b>ő telek ter.</b>				
<b>K- BV1</b>	20 000	SZ	30	30	15
<b>K-BV 2</b>	20 000	SZ	30	30	15(25)

SZ : szabadonálló beépítési mód

- (2) A BV-1 építési övezetben elsősorban nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még egyéb szórakoztató létesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló létesítményei, vendéglátási létesítmény, irodaépület, parkolóház, nagykereskedelmi raktár, üzemanyagtöltő, valamint szolgálati lakás is.
- (3) A BV-2 jelű építési övezetben elsősorban nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még sportlétesítmények, a szabadidő eltöltésére szolgáló létesítmények, irodaépület, szálloda, vendéglátási létesítmény, kongresszusi létesítmények, valamint szolgálati lakás is. A 25 m-es megengedett építménymagasság csak szálloda, iroda kialakításánál használható ki.
- (4) Az M1 ap. tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges. A területen belül az ap. felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 15 m-es zöldsáv telepítendő. A feltáró út felől legalább, a szabályozási terv szerinti, 5 m-es előkert biztosítandó. A telkeknél az oldalkert mérete legalább az OTÉK 36.§-a szerinti legyen.<sup>105</sup>
- (5) Épületet a területen belül csak az M1 ap. tengelyétől számított 100 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.
- (6) A 120 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán, a szélső, nyugalomban lévő, 13 m-en lévő síkorig terjed. A területen áthaladó 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték-hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad. A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig (MSZ 151), az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.
- (7) Az övezetekben épületek csak igényesen kialakított homlokzattal építhetők, 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki. Az övezetben kialakítandó épületek terepbeillesztésekor a rézsűk kialakítása a 11.§ (14) bekezdés j), k) pontok előírásai szerint történhet. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 50 %-kal léphetik túl.<sup>106</sup>

## 17.§.

### **Különleges terület – Szállásférőhely „K – SZF”**

- (1) A „különleges terület – szállásférőhely terület” övezeteiben üdülő, szállásférőhelyek, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási célú építmények helyezhetők el. A területek építményeiben lakás nem, csak az üzemeltető számára szolgáló tartózkodó alakítható ki. A területen elhelyezhetők még parkolók, sportpályák, zöldfelületek és közműberendezések.<sup>107</sup>

<sup>105</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 16. §. (2)

<sup>106</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 16. §. (3)

<sup>107</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 17. §. (1)

(2) A K-SZF övezeteinek részletes előírásai:<sup>108</sup>

Építési övezet jele	min.kialakít-ható és beépíthető telkek ter. (m <sup>2</sup> )	építés mód	max.beépítési arány (%)	min. zöldfelületi arány (%)	max építmény magasság (m)
<b>K- SZF-1</b>	3000	SZ	30	40	7,5
<b>K- SZF-2</b>	3 000	SZ	5	85	7,5

SZ: szabadonálló beépítési mód

- (3) Az övezetekben a kialakítandó telkek szélessége legalább 20 m legyen. A telkek beépítésekor a szabályozási terv szerinti elő-, oldal- és hátsókertereket figyelembe kell venni. A Biai halastavaktól az építési hely határa 100 m-re van.<sup>109</sup>
- (4) A telkeken csak a hagyományos építészeti elemekkel és anyagokkal, formákkal és arányokkal tervezett épületek engedélyezhetők.
- (5) A K-SZF-1 övezetben az (1) bekezdésben túlmenően 6000 m<sup>2</sup> telketerület fölött a lovasturizmus és a lótarthoz kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.<sup>110</sup>
- (6) A K-SZF-2 teljes területére telekalakítási terv készítendő. Az övezetben épületek, építmények kizárólag a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el. Épületek, építmények elhelyezése a természeti értékek megtartásával történhet. A területet feltölteni nem szabad. Az övezetekben a terepszint alatti építmények nem helyezhetők el.<sup>111</sup>

## 18.§.

### Hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területek övezete „K-SZI”

- (1) Hulladékok elhelyezése és kezelése a következő kijelölt területeken folytatható:  
K-SZI: szennyvíztisztító: a 0175/2 hrsz-ú területen.
- (2) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) A szennyvíztisztító 300 m-es körzetében feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom tartandó fent a 26. § (6) bekezdésének előírásai szerint.

## 19.§.

### Honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek övezete „K-HT”

<sup>108</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 17. §. (2)

<sup>109</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 17. §. (3)

<sup>110</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 17. §. (4)

<sup>111</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 17. §. (5)

- (1) Az övezetben a fegyveres szervek elhelyezésére, tevékenységére szolgáló épületek, építmények, létesítmények helyezhetők el.
- (2) A K-HT övezet részletes előírásai az alábbiak:<sup>112</sup>

övezet jele	min.kialakítható, beépíthető telek területe m <sup>2</sup>	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.be építési arány (%)	min. zöldfelületi arány (%)	max építmény magasság /m/
<b>K-HT</b>	K	K	SZ	30	40	K

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 5 m-re,
  - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
  - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 5 m-re húzódik.

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### 20.§.

#### Zöldterületek „Z”

- (1) A Szabályozási terven zöldterületként lehatárolt területeken
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, padok, torna- és sportpálya, gyermekjátszóter stb.)
  - köztéri szobrok, egyéb műalkotások,
  - vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.
- (2) A közpark terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- Z-1
  - Z-2: a Füzes-patak menti belterületi közparkok,
  - Z-3: Viadukt térségében, az Iharosban levő közpark,
  - Z-4: az Iharos Z-3 övezetbe nem tartozó közparkjai a Szabályozási terven lehatárolt területei.
- (3) A zöldterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>113</sup>

övezet jele	min.kialakítható és beépíthető telek ter. /m <sup>2</sup> /	min.telek szélesség /m/	építési mód	max.beépítési arány /%/	max építmény magasság /m/
<b>Z-1</b>	K	K	SZ	2	4,5

<sup>112</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 18. §.

<sup>113</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 19. §

<b>Z-2</b>	K	K	-	-	-
<b>Z-3</b>	10 000 (1ha)	50	SZ	2, max. 300m <sup>2</sup>	7,5
<b>Z-4</b>	10 000 (1ha)	30	SZ	2, max. 300m <sup>2</sup>	4,5

- (4) A Z-3 jelű közpark területeken épületek, építmények, létesítmények a Szabályozási terven kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (5) A Z-4 jelű közpark területeken épületek, építmények, létesítmények az övezeti előírások betartásával – a „kilátás és látványvédelem”-mel érintett területeken kívül (Izd. Szabályozási terv) – az övezet területén bárhol elhelyezhetők.
- (6) Az övezetekben kizárólag igényes kialakítású, tájba illő, magastetős épületek helyezhetők el. A magastető hajlásszöge 30-45 fok között lehet. Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.
- (7) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítések kizárólag növényzettel takartat, vagy sövény lehet.
- (8) A Z-1 és Z-3 jelű közpark kialakítása csak arra jogosult tervező által készített kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

## 21.§.

### Erdőterület „E”

- (1) A erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:<sup>114</sup>
- gazdasági (Eg)
  - védő (**Ev-1**)
  - védett (**Ev-2**) és
  - egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) elsődleges rendeltetésűek.
- (2) Az erdőterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:<sup>115</sup>

övezet jele	min.kialakítható és beépíthető telek ter. /m <sup>2</sup> /	min.telek szélesség /m/	építési Mód	max. beépítési arány /%/	max építmény magasság /m/
<b>Eg</b>	100 000 (10ha)	50	SZ	0,5	4,5
<b>Ev-1</b>	K	K	-	-	-
<b>Ev-2</b>	K	K	-	-	-
<b>Ee-1</b>	100 000 (10ha)	50	SZ	2	5,5
<b>Ee-2</b>	K	K	SZ	K	K

K: a meglévő telek nem változtatható meg

- (3) Az övezetben az építési hely határvonalai:

<sup>114</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 21. §. (1)

<sup>115</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 21. §. (1)

- a.) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,  
 b.) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,  
 c.) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.
- (5) Védő rendeltetésű erdőterületen (Ev-1) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
- (6) Védő rendeltetésű erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
- (7) Védett rendeltetésű erdőterületeken (Ev-2) – a természeti területek, védett természeti területek, Natura 2000 területek erdőterületein – kizárólag az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el. A létesítmények elhelyezéséhez a területileg illetékes természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása is szükséges.<sup>116</sup>
- (8) A természeti területeken, védett természeti területeken, Natura 2000 területeken lévő erdőterületeken (Ev-2) fásítás, erdősítés kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.<sup>117</sup>
- (9) Egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) rendeltetésű erdőterületen a (4) bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:  
 a.) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, pl: turista és menedékház, erdei tornapálya stb.,  
 b.) sportpályák,  
 c.) vendéglátó létesítmények.
- (10) Az Eg és Ee övezetekben az épületek, építmények csak tájba illő, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
- (11) Az Ee-2 övezetbe tartozó 096/2 hrsz-ú (Iharos) területen lévő, meglévő vadászház a kialakult beépítési jellemzők: beépítési %, építési hely, építménymagasság megtartásával újítható fel, építhető át.<sup>118</sup> A telek nem megosztható, de területe növelhető.
- (12)<sup>119</sup>
- (13) Természeti területeken épületek, létesítmények elhelyezéséhez a területileg illetékes természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása is szükséges.<sup>120</sup>
- (14) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.
- (15)<sup>121</sup>

<sup>116</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 21. §. (2)

<sup>117</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 21. §. (3)

<sup>118</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 21. §. (4)

<sup>119</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 21. §. (5)

<sup>120</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 21. §. (6)

<sup>121</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 31. §. (7)

## 22.§.

**Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások**

- (1) A Külterületi szabályozási terven mezőgazdasági területként lehatárolt területek, ill. övezetek más terület felhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.<sup>122</sup>
- (2) A közigazgatási területen lehatárolt mezőgazdasági területek sajátos építési használatuk szerint:
- a.) kertes és
  - b.) általános mezőgazdasági területek.<sup>123</sup>
- (3) Kertes mezőgazdasági területbe (Mk) a Szarvashegy, Kutyahegy, Öreghegy, Ürgehegy, Katalinhegy volt zártkerti területek külterületi szabályozási terven lehatárolt térségei tartoznak.<sup>124</sup>
- (4) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji-természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület a telek-alakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:<sup>125</sup>
- a.) Má-1: védendő tájhasználatú övezet,  
Az övezetbe a helyi természetvédelmi területek és bővítési területei (Bolha-hegy), továbbá a tájképi, ökológiai szempontból védendő tájhasználatú területek (Kígyós-patak, Békás-patak, Benta-patak, Füzes-patak völgyei, a Biai halastóra néző domboldal) szabályozási terven lehatárolt térségei tartoznak.
  - b.) Má-2: árutermelő mezőgazdasági terület I.,
  - c.) Má-3: árutermelő mezőgazdasági terület II.,
  - d.) Má-4: üzemi jellegű gazdálkodás övezete,
  - e.) Má-5: gyümölcsös övezet, az övezetben a közigazgatási terület déli részén levő összefüggő gyümölcsös területek Külterületi szabályozási terven lehatárolt részei tartoznak.
  - f.)<sup>126</sup>
- (5) Lakóépületet is tartalmazó majorság az Má-1 védendő tájhasználatú övezetében a helyi természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken, az árutermelő mezőgazdasági övezetekben (Má-2, Má-3) és az üzemi jellegű gazdálkodás övezetben (Má-4) létesíthetők.<sup>127</sup>
- (6)<sup>128</sup>
- (7) Majorság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ban felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatbavételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.<sup>129</sup>
- (8) Az egyes építmények csak az OTÉK 36.§-ban előírt távolságok betartásával helyezhetők el.<sup>130</sup>
- (9) Biatorbágy közigazgatási területén lévő mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.<sup>131</sup>
- (10) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett

<sup>122</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (1)

<sup>123</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>124</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>125</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>126</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>127</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (5)

<sup>128</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (7)

<sup>129</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>130</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>131</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 22. §. (6)

mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.<sup>132</sup>

(11)<sup>133</sup>

(12) A szennyvíztisztító-telep 300 m-es védőtávolságán belül a 26.§. (6) szerinti épületek, építmények, létesítmények helyezhetők el.<sup>134</sup>

(13) Az M1 autópálya és az 1 sz. országos közút tengelyétől számított 50 m-es levegőtisztaság-védelmi övezeten belüli mezőgazdasági területeken majorság lakóépülete nem helyezhető el.<sup>135</sup>

(14) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek biztosítása mellett történhet:<sup>136</sup>

a.) a mezőgazdasági övezetek területén új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

b.) a mezőgazdasági övezetek területén bűzt, illetve diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

c.) talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz, szénhidrogén, stb. záró) aljzaton végezhetők. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

d.) a mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása alapján történhet.

e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése vízfolyások 100m-es körzetében és a belterülettől 1000m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.

f.) a felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások, a Biai-tó környezetében növényvédelmi tevékenység a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül korlátozottan folytatható.<sup>137</sup><sup>138</sup>

g.) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható. Csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területen vízöblítés nélküli ürgödrös árnyékszék létesíthető.

h.) Biatorbágy a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny, illetve kiemelten érzékeny terület besorolású. A felszín alatti vizek, és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok<sup>139</sup> előírásait figyelembe kell venni.<sup>140</sup>

i.) az összegyűjtött csapadékvizek felszíni csapadékelvezető árokba, élővízfolyásba, befogadóba a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek<sup>141</sup> teljesülése esetén vezethetők.<sup>142</sup>

<sup>132</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>133</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (14)

<sup>134</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (8)

<sup>135</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>136</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>137</sup> 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

<sup>138</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (10)

<sup>139</sup> 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet

<sup>140</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (11)

<sup>141</sup> A vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékeket a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

- j.) a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, illetve a zárt tárolóba vezetés előtt. A közcatornába kizárólag a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.<sup>143</sup>
- k.) szilárd és folyékony hulladékok csak a kijelölt területeken helyezhetők el.
- l.) amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során veszélyes hulladék<sup>144</sup> keletkezik, azt az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőségen be kell jelenteni. A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és a környezetszennyezés nélkül tárolni.<sup>145</sup>
- m.) robbanás és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.
- n.) zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a 8/2002. (II. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott védendő létesítmények környezetében a rendeletben előírt határértékeket nem haladja meg.
- (15) A jelentősebb külterületi feltárási utak mentén fasorok telepítése javasolt, illetve a hiányos fasorok pótlásáról gondoskodni kell.<sup>146</sup>
- (16) Szélerőmű és szélerőmű park elhelyezésére kizárólag az Má-2, Má-3 és Má-4 övezetbe sorolt területek országos- vagy helyi természetvédelmi védettség alatt nem álló, természeti terület, Natura 2000 terület besorolás alatt nem álló területei vonhatók vizsgálat alá.<sup>147</sup>
- (17) Szélturbinák kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a működésük során a települési környezetvédelem (pl.: környezeti zaj elleni védelem), továbbá a természet védelme (pl.: madárvédelem), az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradása biztosítható. A szélturbinák helyeinek meghatározásakor az emberi egészség és természeti értékek védelmében betartandó védőtávolságokat meg kell határozni (összefüggő települési területtől, közutaktól, vasutaktól, vízfolyásoktól, összefüggő 5 ha-nál nagyobb erdőterülettől való védőtávolságok) A szélerőművek által érintett területeket (szélturbinák és védőterületei) a Szabályozási terven fel kell tüntetni.<sup>148</sup>
- (18) Szélerőmű park hatásterületén a mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek, építmények közül majorság nem alakítható ki. Gazdasági épület kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha az üzemi létesítménytől származó környezeti zajszint jogszabályban meghatározott határértéket (nappal 60dB, éjjel 50dB) nem haladja meg, és legalább a szélturbina alaptestétől 150m-re kerül elhelyezésre.<sup>149</sup>
- (19) A szélerőmű park létesítményei (szélerőművek és járulékos létesítményei) elhelyezésére telket kell elkülöníteni. A szélerőmű park létesítményei számára szükséges legkisebb méretű telkek alakítandók ki.<sup>150</sup>

<sup>142</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (11)

<sup>143</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (12)

<sup>144</sup> 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete szerinti

<sup>145</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (13)

<sup>146</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 22. §. (2)

<sup>147</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 22. §. (15)

<sup>148</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 22. §. (15)

<sup>149</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 22. §. (15)

<sup>150</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 22. §. (15)

## 23.§.

**Mezőgazdasági területek övezeteinek építési előírásai**

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteiben kialakítható és beépíthető telkek legkisebb méreteit (legkisebb beépíthető telkek területe és szélessége) és legnagyobb beépítettségét, továbbá az elhelyezhető épülettípusokat, az épületek építmény magasságának mértékét a következő táblázat tartalmazza.<sup>151</sup>

övezet jele		min.kialakítható és beépíthető telkek ter. /m <sup>2</sup> /	min.telkek szélesség /m/	építési mód	max. beépítési arány /%/	min. előkert/ min. hátsókert /m/	max építmény magasság /m/
<i>Má-1</i>	G Ma	60 000 (6 ha)	50	SZ	1,5	10/10	4,5 L 5,5
<i>Má-2</i>	G	50 000 (5ha)	50	SZ	1,5	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G. 5,5, L :5,5
<i>Má-3</i>	G	30 000 (3ha)	30	SZ	3	10/10	5,5
	Ma	100 000 (10ha)	50	SZ	1	10/10	G: 5,5 L: 5,5
<i>Má-4</i>	G, Ma	10 000 (1ha)	30	SZ	5	10/10	G: 5,5 L: 5,5
<i>Má-5</i>	G	300 000 (30ha)	50	SZ	1	10/10	4,5
Mk	G	3 000	20	SZ	3	10/10	4,5

G: a (2) bekezdés szerinti gazdasági épület

Ma: lakóépületet is magába foglaló majorság, ahol a gazdasági épületek, udvarok, szérúk, kertek stb. nyernek elhelyezést. A telken folyó mezőgazdasági termelést vagy az állandó ott lakást indokoltá teszi.

L: majorság (Ma) lakóépülete

*Má-1*: védendő tájhasználatú övezet,

*Má-2*: árutermelő mezőgazdasági terület I.,

*Má-3*: árutermelő mezőgazdasági terület II.,

*Má-4*: üzemi jellegű gazdálkodás övezete,

*Má-5*: gyümölcsös övezet,

Mk: kertés mezőgazdasági terület,

- (2) A mezőgazdasági területen elhelyezhető létesítmények:

*Gazdasági épületek (G):*

- a.) a mezőgazdasági termeléshez szükséges építmények,
- b.) állattartó épületek - kivéve az Mk kertés mezőgazdasági területet-,
- c.) terménytárolók,
- d.) szerszám- és géptárolók,
- e.) vegyszertároló,
- f.) terményfeldolgozó,
- g.) termékvezetékek és műtárgyaik,
- h.) komposztáló telepek építményei,

<sup>151</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. Sz. rendelet 23. §. (1)

i.) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

*Majorság (Ma):*

az a-i) pontokban felsorolt gazdasági épületeken kívül lakóépület (L).

- (3) A majorság lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet. Majorság lakóépülete legfeljebb 2 db lakást tartalmazhat. Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését. Majorság lakóépülete kizárólag akkor helyezhető el, ha az OTEK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély kizárólag az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.<sup>152</sup>
- (4) A 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
- (5) A gazdasági épületek (G) egy max. 20 m<sup>2</sup>-es ideiglenes tartózkodásra is alkalmas részt is magukba foglalhatnak.
- (6) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (7) Épületek a tájat megváltoztató feltöltésen nem helyezhetők el.
- (8) Az épületek elhelyezésekor legalább 5 m széles oldalkert biztosítandó.
- (9) Kerítés fából, vagy sövényrel takart drótfonatból készíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területen nem létesíthető. Az Má-1, Má-2, Má-3, Má-4<sup>153</sup> övezetekben kerítés kizárólag a majorság központi telekrésze körül helyezhető el, amely bekerített terület legfeljebb 6000m<sup>2</sup> lehet.
- (10) Az Má-1 övezetben (védendő tájhasználatú övezet) a helyi természetvédelmi védetség alatt álló területeken a telkek kialakításakor, épületek, építmények elhelyezésekor, a területen folytatható tevékenységek, a gazdálkodás mikéntje és a terület látogathatósága, kutatása tekintetében a 5/2006. (05. 25.) Ör., továbbá jelen rendelet előírásai szerint kell eljárni.<sup>154</sup>
- (11) Az Má-1 övezetben (védendő tájhasználatú övezet) a helyi természetvédelmi védetség alatt álló, terület állagát, ill. állapotát befolyásoló minden tevékenység csak az elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélyével lehetséges, különösen: <sup>155</sup>
  - a.) a gyepterület művelési ág megváltoztatása,
  - b.) a telkek alakjának és terjedelmének megváltoztatása,
  - c.) nyomvonalas létesítmények, földmű építése
- (12) Az Má-5 övezetben a (gyümölcsös övezet) gyümölcsstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele a gyümölcsstermesztés.<sup>156</sup>
- (13) Az Mk kertes mezőgazdasági területen kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, ahhoz illeszthető tájba illő, igényes épületek helyezhetők el. A 3664-3692 hrsz-ú telkeken (Naphegy) épületek, építmények kizárólag a Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhetők el.<sup>157</sup>
- (14) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.

## 24. §.

### Vízgazdálkodási terület „V”

<sup>152</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 23. §. (2)

<sup>153</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 23. §. (3)

<sup>154</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 23. §. (4)

<sup>155</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 23. §. (5)

<sup>156</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 23. §. (6)

<sup>157</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 23. §. (7)

- (1) A közigazgatási területen egyéb terület – vízgazdálkodási terület:
- a Kígyós-patak,
  - a Békás-patak
  - a Benta-patak
  - a Füzes-patak
  - a Biai árok (Széleslyuk-ág)
  - a Disznólápa-patak
  - a Peca-tó
  - a Biai-halastó
- medrei és partjai. A partélektől számítva a vízfolyások parti sávja 6-6 m, a tavak parti sávja 3 m.<sup>158</sup>
- (2) A vízfolyások medreiben és parti sávjában létesítmények csak a vízügyi jogszabályok és hatósági előírások alapján helyezhetők el. Az övezetben épületek nem helyezhetők el. Építmények, egyéb létesítmények elhelyezése a közmű területekre vonatkozó előírások szerint történhet. Az V övezetben kerítés nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A partrendezési munkák során kizárólag környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos. A vízfolyások menti természetes növényársulások megőrzéséről gondoskodni kell mind a tervezés, mind a kivitelezés során.
- (4) A vízfolyások medreiben és parti sávjában az alábbi környezeti feltételek biztosítandók:
- az övezetben nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek:
    - veszélyeztetik a felszíni vízfolyások, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj- vagy/és talajvízszennyezést okozhatnak,
    - amelyek során káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek keletkeznek,
    - amelyek során a 16/2001. (VII. 18.) KöM. rendelet 1. sz. melléklete szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek.<sup>159</sup>
  - felszíni vízfolyásokhoz 100m-nél közelebb állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető. Növényvédelmi tevékenységek a 22 § (11) f., pontja szerint folytathatók
- (5) A Biai-halastó övezetében kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.
- (6) A Biai-halastó övezetében a vízállásos területek, nádasok területét meg kell tartani.

## 25. §.

### Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A közlekedési területre illetve a védőtávolságba eső területre vonatkozó építésügyi hatósági engedély kiadása, reklámtáblák elhelyezése, a területen belüli építési tevékenység folytatása csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének előírásai szerint és hozzájárulásával, valamint a vonatkozó szabványoknak és előírásoknak megfelelően történhet.
- (3) A közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a KÖÚ jellel megkülönböztetett terület az országos utak, a KÖK jellel megkülönböztetett terület a vasút területe.<sup>160</sup>
- (4) Az M1 autópálya, az M0 autópályát és az 1.sz. főút mellett tengelytől számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. Az 1 sz. főút és a 2399/4 és 2399/3 hrsz-ú út kereszteződésében körforgalom kialakítása szükséges.<sup>161</sup>

<sup>158</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 24. §. (1)

<sup>159</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 24. §. (2)

<sup>160</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (1)

<sup>161</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (2)

- A 2399/4 hrsz út tengelyétől az építési hely 50 méter.<sup>162</sup>
- (5) Az M0 tervezett autótút elméleti tengelyétől 80-100 méter közötti területsávban Premier Outlets Center területén kizárólag kereskedelmi létesítmények raktár- és mellékhelyiség funkciói helyezhetők el. Út- és közműlétesítmény a főág tengelyétől 60 m-re, a felhajtó tengelyétől 30 m-re, reklámtáblák a főág tengelyétől 100 m-re, a felhajtó tengelyétől 50 m-re helyezhetők el.<sup>163</sup>
- (6) A településen áthaladó országos mellékutak mellett a beépítésre nem szánt területek menti szakaszain a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.<sup>164</sup>
- (7)<sup>165</sup>
- (8) A Bp.-Hegyeshalom vasútvonal mellett a szélső vágánytól számított 100-100 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni. A vasúti védőtávolságon belül bármilyen létesítmény csak a MÁV hozzájárulásával helyezhető el. A védőtávolságon belül belüli építés esetén a zaj és rezgésterhelésből eredő károkért a MÁV-ot semmilyen kötelezettség nem terheli.<sup>166</sup>
- (9) Az 1 sz. főút védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől minimum 30, épület a tengelytől minimum 50 méterre elhelyezhető.<sup>167</sup>
- (10) Az országos mellékutak védőtávolságán belül (ha az övezeten belül nincs külön szabályozva) kerítés általában a tengelytől mért minimum 20 m távolságban helyezhető el épület minimum 30 méterre helyezhető el.<sup>168</sup>
- (11) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:<sup>169</sup>
- M1 autópálya, M0 autótút: K.I.B.
  - 1 sz. főút: K.III.B., B.III. a-B.
  - 8101 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - 8104 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - 8106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - 81106 j. út: K.V.B., B.V. c-D.
  - gyűjtőutak: B.V. c-D.
  - kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.
  - önálló kerékpárutak: K.IX., B.IX.
  - önálló gyalogutak: K.X., B.X.
  - helyi külterületi utak: K.VIII.B.
- (12) Az országos mellékutak települési átkelési szakaszain a szabályozási szélesség a kialakult marad, kivéve a 8101sz. útnak a Biatorbágyra belépő szakaszát, azaz a 095 hrsz-ú terület melletti szakaszt, ahol a szabályozási szélesség 30 méterre<sup>170</sup> módosul.
- (13) A település gyűjtőútjainak szabályozási szélességét az alábbiak szerint kell kialakítani:
- a.) József A. u., Vasút u., Baross u., meglévő szakaszai: a kialakult marad,
  - b.) József A. u., Vasút u., Baross u. új szakaszai: a szabályozási tervlap szerint változó, min. 16 méter
  - c.) Nyugati lakóterület tervezett gyűjtőútja: 22 méter,
  - d.) A 090/5 hrsz-ú terület tervezett gyűjtőútja: a szabályozási tervlap szerint változó, minimum 18 méter
  - e.) Az Iharosba bevezető gyűjtőút (093 hrsz., 0161 hrsz út, Iharos út): a szabályozási tervlap szerint változó, min. 16 méter,
  - f.) Az Iharos útja: a szabályozási tervlap szerint változó, minimum 20 méter,
  - g.) A Katalin hegyre vezető út: a szabályozási tervlap szerint változó, minimum 22 méter,

<sup>162</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 6.§.

<sup>163</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (3)

<sup>164</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (4)

<sup>165</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (7)

<sup>166</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (5)

<sup>167</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (6)

<sup>168</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (8)

<sup>169</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (9)

<sup>170</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (10)

- h.) A Sóskúti úttól az Iharosba vezető tervezett gyűjtőút: a szabályozási tervlap szerint változó, minimum 16 méter.
- i.) Az 1. számú főút 15+200 kmsz-nél lévő csomópontjához kapcsolódó út gyűjtőút: a szabályozási tervlap szerint 20m. melynek folytatására a helyet vasútig biztosítani kell.<sup>171</sup>
- (14) Az új lakóutcák szabályozási szélessége a szabályozási tervlapnak megfelelően változó, minimum az OTÉK szerinti 12 méter.
- (15)<sup>172</sup>
- (16)<sup>173</sup>
- (17)<sup>174</sup>
- (18) A meglévő lakóutcák, helyi kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti módosulásokat kivéve a kialakult marad.
- (19)<sup>175</sup>
- (20) A vegyes használatú utcának javasolt meglévő utcák szabályozási szélessége a kialakult marad. Új vegyes használatú utcák szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, minimum 10 méter.<sup>176</sup>
- (21) Az önálló gyalogutak szabályozási szélessége
- a.) a nyugati lakóterületen 6 méter, és a közlekedési területen belül meg kell őrizni a patak menti ligeteket, az Iharosban 5 méter,
  - b.) egyébként az OTÉK előírásainak megfelelő.
- (22) A közforgalom számára megnyitott magánutak kialakítását telekalakítási, és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni jelen előírások, és az érintett szakterületek állásfoglalásának figyelembe vételével. A közforgalmú magánutat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.<sup>177</sup>
- (23) A vegyes használatú burkolatokat, és a meglévő, vagy tervezett közterületek térkialakítását településtervezői jogosultsággal rendelkező építész, kertépítész, közmű, és közlekedéstervezők közreműködésével készült terv alapján kell megvalósítani.<sup>178</sup>
- (24) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény nem helyezhető el.<sup>179</sup>
- (25) Minden új létesítmény építésével egyidejűleg az OTÉK 4/b. számú melléklete szerinti parkolóhelyeket telken belül jól megközelíthető kell megépíteni. A nem fedett parkoló fásításáról az OTÉK 42.§ (7) szerint kell gondoskodni. A rakodást, ugyancsak az OTÉK előírásainak megfelelően, szintén telken belül kell megoldani.<sup>180</sup>
- (26) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.<sup>181</sup>
- (27) Jelentősebb közterületi parkoló alakítható ki a
- a.) a faluközpontban a Viadukt utcában,
  - b.) az Iharosban a szabályozási tervlapon jelölt helyeken,
  - c.) a Vasútállomásnál a szabályozási tervlapon jelölt helyeken.
- (28) A közterületi parkolókat esztétikus, a környezethez illeszkedő burkolattal, az OTÉK előírásai szerinti fásítással kell kialakítani.

<sup>171</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 7.§.

<sup>172</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (12)

<sup>173</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (12)

<sup>174</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (12)

<sup>175</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (15)

<sup>176</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. § (11)

<sup>177</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25.§. (13)

<sup>178</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25.§. (13)

<sup>179</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25.§. (13)

<sup>180</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25.§. (14)

<sup>181</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (16)

- (29) Építési, használatbavételi engedély csak az OTÉK-ban, vagy a helyi parkolási rendeletben meghatározottak szerint teljes körűen megoldott parkolás, rakodás mellett adható. A megoldást helyszínrajzzal és számítással igazolni kell.<sup>182</sup>
- (30) Az 1. számú főútvonalon a 81106 sz. összekötőút keresztezési pontja és a 15+200 kmsz- ben tervezett csomópont között újabb nem alakítható ki.<sup>183</sup>

#### IV. ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

##### 26. §.

##### **Az építési telkek kialakításának és építmények elhelyezésének általános szabályai**

- (1) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást engedélyezni nem szabad.
- (2) Az egyes létesítmények elhelyezésére kialakítandó területek méreteit és minimális közművesítettségét az OTÉK előírásainak, a szabályozási tervnek, valamint a jelen rendeletnek megfelelően kell megállapítani.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken az építmények elhelyezhetőségének feltételeit az OTÉK és a jelen rendelet előírásait követő elvi építési engedélyezési eljárás során kell meghatározni.
- (4) Építésügyi hatósági engedély az alábbiak szerint adható ki:
  - a.) a jelen rendeletnek és a szabályozási tervnek megfelelően,
  - b.) további szabályozást igénylő területen a tervek elkészültéig, a távlati fejlesztési célokat figyelembe véve, a kialakult állapotnak, illetve az átmeneti szabályozásnak és előírásoknak megfelelően.
- (5) Határidő nélkül, visszavonásig az építés nem megengedett a közműlétesítmények és vezetékek biztonsági övezetén belül e rendelet előírásai szerint.
- (6) Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom tartandó fent a szennyvíztisztító (hrs.: 0175/2 szabályozási terven lehatárolt részén) 300 m-es körzetében. A szennyvíztisztító védőtávolságán belüli területen lakóépület, majorság lakóépülete, üdülőépület, szállásférőhely, gyermek-, egészségügyi-, és oktatási létesítmény, továbbá élelmiszertároló, illetve –feldolgozó létesítmény nem helyezhető el.
- (7) A továbbtervezésre kijelölt területeken építményt létesíteni a szabályozási tervek jóváhagyása után szabad.

##### 27. §.

##### **Közműellátás, közműlétesítmények**

##### Általános előírások

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a vezetékes táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan

<sup>182</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 25. §. (16)

<sup>183</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 8.§.

telekrészre szabad bejegyezni, ahol új építési korlátozást nem okoz. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

- (3) Feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az OTÉK 8.§-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint:
  - a.) Lakóterületen a teljes közműellátás rendelkezésre áll ettől eltérni csak a település belterületén lehet. Lakóövezetben a foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsatorna hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés. A község közcsatorna hálózatának kiépítéséig közműpótlóként a szennyvizet szigorúan ellenőrzött zárt szennyvíztároló medencében kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt leürítő helyre szállítani. A közcsatorna-hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
  - b.) Településközpont vegyes területen a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
  - c.) Gazdasági területen a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
  - d.) Hétvégi házas üdülő területen: hétvégi házas üdülő területté átsorolandó volt zártkerti terület esetén az átminősítés feltétele a teljes közműellátás kiépítésének a megoldása. Ehhez a telkek feltárását szolgáló megfelelő közterület kiszabályozását kell megoldani úgy, hogy abban a teljes közműellátáshoz szükséges közművek elhelyezhetőek legyenek. A teljes közműellátás keretében biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a villamos energia ellátást, a szennyvíz közcsatornával történő elvezetését és a megfelelő csapadékvíz elvezetését. A zárt szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett beépített üdülő ingatlanokat kötelezni kell a rácsatlakozásra. A Peca-tó környékén a közcsatorna hálózat kiépítéséig foghíjtelkek beépítésére a belterületi lakótelkekre vonatkozó előírást kell alkalmazni.
  - e.) Különleges területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
- (5) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljával szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy emberi tartózkodást is megengedő gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a (7)-es bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (9), a felszíni vízrendezés a 14. bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

## **28.§.**

### **Vízellátás**

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljával szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
- (3) A vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat be kell tartani. Az új – a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján készített, öt és ötvenéves elérési idő alapján kijelölendő – hidrogeológiai védőterület lehatárolási javaslatának jóváhagyását követően a szabályozási tervbe pontosítva, kötelező elemként kell átvenni.

## **29.§.**

## Vízvezetés

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a.) A település topográfiai adottsága miatt a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
  - b.) A nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c.) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsontra való rákötésre kötelezni kell.
- (2) A település belterületén lakóövezetben a foghíjként beépítésre kerülő, jelenleg közcsontra hálózattal nem rendelkező környezetben fekvő lakótelekekre lakóépület építésénél a keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg engedélyezhető közműpótló berendezés alkalmazása. A község közcsontra hálózatának kiépítéséig, közműpótlóként a szennyvizet szigorúan –ellenőrzött- zárt szennyvíztározó medencében kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt leürítő helyre szállítani. A közcsontra hálózat kiépítését követően az érintett valamennyi ingatlant kötelezni kell a közcsontra való rákötésre.
- (3) Új telekalakítással, tömbfeltárással kialakításra kerülő telkek beépítésére engedély már csak akkor adható, ha a település közcsontra hálózata kiépül és az közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztatható. Használatbavételi engedély feltétele a közcsontra csatlakozás megléte!
- (4) A település beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a település közcsontra hálózatának kiépítésének megvalósulása esetén szabad, ha már a szennyvíz közhálózatra való csatlakozási lehetőség biztosítható.
- (5) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:
  - a.) A napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a  $3 \text{ m}^3$ -t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsontra hálózatának kiépítéséig, a szennyvizet szigorúan – ellenőrzött – zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantó kocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsontra hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsontra való rákötésre.
  - b.) A napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a  $3 \text{ m}^3$ -t, a közcsontra hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl a gazdasági területen. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi  $3 \text{ m}^3$ -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető. Ebben az esetben ki kell építtetni a közcsontra csatlakozást, e nélkül építési engedély nem adható ki!
- (6) Vállalkozási, gazdasági, ipari területéről (lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel –a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (7) Közvetlenül élővízfolyásba az ipari-vállalkozási-gazdasági területekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi engedéllyel – az abban előírtak szigorú betartásával – vezethető be.

- (8) Az önkormányzati kezelésében lévő vízfolyás partéleitől 3-3 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv, a tó körül 10 m-es sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- (9) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (10) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- a.) Zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni, kivéve ha burkolatépítés helyett csak egy pormentesítés szintű terítés készül.
  - b.) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (11) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (12) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (13) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a parkoló burkolt felületén a csapadékvíz összegyűjthető legyen, a szennyezett víz ne folyhasson közvetlenül rá a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

### **30.§.**

#### **Villamos energia ellátás**

- (1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV-os, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad, kivéve, ha burkolatépítés helyett csak egy pormentesítés szintű terítés készül.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

### **31.§.**

#### **Földgázellátás**

Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A

berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

### **32.§. Hírközlés**

- (1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad, kivéve, ha burkolatépítés helyett csak egy pormentesítés szintű terítés készül. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékot közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékot, légkábelet és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (4) Közszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetőek el. A hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen:
  - a.) sziluett-vizsgálat készüljön,
  - b.) az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön,
  - c.) Sugárbiológiai Intézet szakvéleménye a védőtávolság biztosítására.

### **33.§. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

- (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületek használatára vonatkozó előírásokat külön önkormányzati rendeletek tartalmazzák.<sup>184</sup>
- (3)-(7)<sup>185</sup>

### **34.§. Műemlék- és településképvédelem, régészeti lelőhelyek védelme**

- (1) Műemléki területen, és annak a szabályozási terven jelölt környezetében területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) által előírt módon és az KÖH előzetes hozzájárulásával, továbbá a jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.
- (2) A műemléki védettséget élvező építményeken építési tevékenység csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével végezhető. A műemléki környezetben lévő építményeken építési tevékenység csak a KÖH szakhatósági állásfoglalása alapján, az Önkormányzat által kiadott építési engedély szerint végezhető. A műemléki környezetbe sorolt területen a védett épület

<sup>184</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 26. §. (1)

<sup>185</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 26. §. (2)

jellegétől és tömegétől jelentősen eltérő, illetve a hagyományos beépítéstől eltérő építmény nem engedélyezhető, a terület telekadottságai meg nem változtathatók. Az új építmény magassága nem lehet nagyobb, mint a védett építményé.

(3)-(7)<sup>186</sup>

(8) A tervezési terület régészeti lelőhelyen kívüli része régészeti érdekű területnek minősül. Ezért ott minden földmunkával járó beruházás, fejlesztés megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti felügyelet biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.<sup>187</sup>

(9) A szabályozási terven jelölt helyi védettség alatt álló területeken a 4/2206. (05. 25.) Ör. sz. rendeletében foglaltakat kell alkalmazni.<sup>188</sup>

(10) A régészeti lelőhelyeken a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni. A település ismert régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tünteti fel. A régészeti lelőhelyeken tervezett, földmunkával járó beruházások (mély- és magasépítési munkák, nyomvonalas létesítmények építése, bányászati tevékenység), valamint telekalakítás engedélyeztetési eljárásába a KÖH Regionális Irodáját szakhatóságként be kell vonni. A régészeti lelőhelyeken bármilyen földmunkával járó tevékenység előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni. (A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint A régészeti lelőhelyek feltárásnak, illetve régészeti lelőhely lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet előírásai szerint) – a beruházó költségén.<sup>189</sup>

(11) A településen jelentősebb földmunkát csak az illetékes Múzeum engedélyével szabad végezni. Ha régészeti lelőhelyeken kívül végzett földmunka során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát is.<sup>190</sup>

### 34/A. §.<sup>191</sup>

#### Táji, természeti értékek védelme, látványvédelem

(1) A védett természeti területeken a telkek kialakításakor, épületek, építmények elhelyezésekor, a területen folytatható tevékenységek, a gazdálkodás mikéntje és a terület látogathatósága, kutatása tekintetében a védetté nyilvánítási határozat, a település 5/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelete, továbbá jelen rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(2) A közigazgatási területen található természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(3) A biológiai sokféleség megőrzése érdekében a védett természeti területeken, természeti területeken, Natura 2000 területeken a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(4) A Kígyós-patak, a Békás-patak, a Benta-patak, a Fűzes-patak, a Disznólápa-patak (Szárastói-ág), a Biai-árok (Széleslyuki-ág) partjaitól számított 50-50 m-en belül, továbbá a Biai-halastavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, építmények nem helyezhetők el.

<sup>186</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (2)

<sup>187</sup> Módosította a 8/2006. (05. 25.) Ör. sz. rendelet 3. §

<sup>188</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

<sup>189</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

<sup>190</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. §. (1)

<sup>191</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 27. § (3)

A kialakult telekosztás és beépítés változtatásához, építmények korszerűsítéséhez, új építmények elhelyezésének engedélyezéséhez a területileg illetékes természetvédelmi hatóság szakhatóságként bevonandó.

- (5) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő utak környezetbe illesztéséről növénytelepítéssel gondoskodni kell.
  - (6) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. Nyilvántartásba vételre javasolt egyedi tájértékek a szabályozási tervlapokon jelölt, illetve a HÉSZ függelékében felsorolt természeti és művi tájalkotó elemek.
  - (7) A "kilátás és látványvédelem"-mel érintett területeken (lásd: Szabályozási terv) épületek nem helyezhetők el. A nem épület jellegű építmények, létesítmények közül a nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények és feltáró utak helyezhetők el.
  - (8) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (9.) A Dózsa György út és a Dózsa György utca között, a lakóterület és a vasút mentén nyitandó új közterület határán, a lakóterület védelme céljából létesülő, a szabályozási terven jelölt helyen építendő (legalább 2,5 m magasságú) zajárnyékoló falat fasor és cserjetelepítéssel kell takarni.<sup>192</sup>

### 35. §.

#### A település közigazgatási területére készítendő további tervek, intézkedések

- (1) A fejlesztési területek szabályozási terveinek elkészítését csak a már előkészített területek beépülése után szabad elkezdni.
- (2)<sup>193</sup>
- (3) A közparkok területeire kertészeti kiviteli terv készítendő.
- (4) Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetni.
- (5) A településrendezési terv jóváhagyandó munkarészeit a jóváhagyó rendelettel együtt kell nyilvántartani. A településszerkezeti tervet módosító, illetve azt kiegészítő rendelet nyilvántartásával együtt, a szabályozási terv szükséges módosításáról is gondoskodni kell.
- (6) A szabályozási tervek tartalmát, jóváhagyását, a jóváhagyó rendelet hatálya alá tartozó terület jelölésével és a rendelet számával, a településrendezési tervlapján fel kell tüntetni.
- (7) A településrendezési terv folyamatos karbantartásáról úgy kell gondoskodni, hogy a módosítással járó döntések egy tervlapon mindig legyenek átvezetve, a hatósági munka folyamatosságának érdekében. Ezen a tervlapon a szabályozási tervek területét, jóváhagyó rendeletének számát, és az esetleges tilalmakat is fel kell tüntetni.
- (8) A településrendezési terv legalább ötévenkénti felülvizsgálatáról gondoskodni kell.

### 36. §.

#### Tűzvédelmi előírások

- (1) A tervezési területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49.§ (5) bekezdés szerint, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.

<sup>192</sup> Módosította a 4/2009. (06. 26.) Ör. sz. rendelet 9. §.

<sup>193</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 28. §.

- (3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 22.§ (1) bekezdés szerint biztosítsa a tűzoltási felvonulási útvonalat és területet.

## VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 37. §.

(1) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

(2) A jelen helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyásával az alábbi Ör. sz. rendeletek hatályukat veszítik:

**10/1995. (05. 01.) Ör.**

100. sz. főút – 8102 sz. út – M1 autópálya – M0 autópálya által határolt terület részletes rendezési terve biatorbágyi területrész módosításához.

**6/1996. (03. 01.) Ör.**

Általános Rendezési Terv felülvizsgálatáról.

**19/1996. (07. 01.) Ör.**

Bt. vegyes vállalkozások ipari park terület Részletes Rendezési Tervéről.

**5/1997. (04. 01.) Ör.**

Budapark Kft. RRT.

**11/1998. (07. 01.) Ör.**

A 100. sz. főút melletti gazdasági területek helyi építési szabályzata az Általános Rendezési Terv rendeletébe illesztve.

**11/1999. (06. 01.) Ör.**

Bt. – Katalin-hegyi kiskertek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.

**10/2000. (07. 01.) Ör.**

Bt. – Iharos szabályozási tervéről és helyi építési szabályzásáról.

**11/2000. (07. 01.) Ör.**

Bt. – 090/5. hrsz. terület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.

**14/2000. (09. 01.) Ör.**

Bt. Rozália Park szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.

**15/2000. (09. 01.) Ör.**

Bt. – községközpont, a Faluház tömbjének szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.

**11/2001. (07. 01.) Ör.**

Biatorbágy – Nyugati Lakóterület szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.

**12/2001. (11. 01.) Ör.**

Biatorbágy-Felsőmajor és környékének (a Sóskúti út, Munkás utca, a Dobó utca, a 312-es hrsz-ú felhagyott temető, a belterületi határ és az Etyeki út (Nagy utca) által határolt terület helyi építési szabályzatáról.

**4/2002. (07. 01.) Ör.**

Bt. Hungaro-Commercial Park helyi építési szabályzatáról.

**16/2000. (12. 01.) Ör.**

Telekalakítás korlátozás elrendelése.

**3/2005. (04. 28.) Ör.**

a 070/15, 070/19 és a 071/7 hrsz. terület helyi építési szabályzatáról.<sup>194</sup>

**11/2006. (09. 22.) Ör.**

a Változtatási tilalom elrendeléséről.<sup>195</sup>

**12/2006. (09. 22.) Ör.**

a változtatási tilalom elrendeléséről.<sup>196</sup>

(3) Építési bírsággal sújtható az az építtető, aki

a.) építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát engedély nélkül végez,

b.) építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát az engedélytől eltérő módon végez, vagy végeztet.

Dr. Palovics Lajos  
polgármester

Makranczi László  
jegyző

---

<sup>194</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 30. § a)

<sup>195</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 30. § b)

<sup>196</sup> Módosította a 4/2007. (05. 10.) Ör. sz. rendelet 30. § c)