

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei



Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

JÓVÁHAGYOTT

2016.július hó

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

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

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata

Generáltervező OBELISZK Stúdió Kft.

Tervezők

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

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 2

I. Fejezet Rendelet alkalmazása	2
II. FEJEZET A környezet alakítására vonatkozó általános szabályok.....	3
III. Fejezet Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások	3
IV. Fejezet Természet- és környezetvédelmi előírások	3
V. fejezet A közművek előírásai	4
VI. Fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások	6
(tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás).....	6
VII. Fejezet Az építési általános szabályai	7

II. RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK..... 9

VIII. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI	9
IX. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI.....	20

II.rész ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 26

2. RENDELET MELLÉKLETEI 27

2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV.....	27
----------------------------	----

1. Függelék:..... 28

Helyi rendeletek listája:.....	28
Egyéb tervek, rendeletek:.....	28

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

12/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

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

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet Rendelet alkalmazása

1. §. A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy Város közigazgatási területére terjed ki, kivéve a Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület.
- (2) A helyi építési szabályzata (továbbiakban HÉSZ) rajzi melléklete:
 - a) 1. melléklete Biatorbágy közigazgatási területére készült szabályozási terv M=1:2000, (továbbiakban SZT) amely 150 számozott szelvényből áll,

2. §

- (1) A Szabályozási Terven jelölt elemek közül kötelezőnek kell tekinteni a tervlapon „kötelező elemek”-ként jelölt elemeket.
- (2) A kötelező szabályozási elemek között fel nem sorolt szabályozási elem:
 - a) a más jogszabály által elrendelt elem, védőtávolság, korlátozás, védelem megváltozik, ha a külön jogszabályok szerinti általános előírások, lehatárolások megváltoznak,
 - b) a javasolt elem megváltoztatható, ha a változás a HÉSZ előírásaival és más jogszabállyal nem ellentétes.

3. §. Értelmező rendelkezések

E rendelet alkalmazásában

- (1) Állattartó építmény: e rendelet alkalmazásában kizárólag a gazdasági célú haszonállatok tartására szolgáló építmény. Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből tartott állatok védelmére épített építmény és a károsodás nélkül elmozdítható építmény (pl. ketrec, kalitka).
- (2) Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.
- (3) Diffúz forrás: olyan terhelést, szennyezést okozó tevékenység, kibocsátó felület vagy berendezés, amely nem minősül szennyező pontforrásnak, továbbá a szabadban végzett tevékenység, amely szennyezőanyag kibocsátással jár
- (4) Fekvő telek: olyan közbenső telek, melynek mélysége kisebb, mint a szélessége
- (5) Háromszintű növénytelepítés: a telek zöldfelülete területének minden 150 m² – re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- (6) Kiegészítő rendeltetésű építmény: a fő rendeltetésű épület rendeltetési egységeinek rendeltetészerű használatát, működtetését kiegészítő építmények, mint:
 - a) járműtároló,
 - aa) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - b) egyéb tárolóépület (tűzoltóanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár),
 - c) kazánház,
 - d) műterem,
 - e) szauna,
 - f) nem kereskedelmi célú vendégház.
- (7) Kis létszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legfeljebb
 - a) 10 ló, vagy
 - b) 10 szarvasmarha, vagy
 - c) 20 juh, kecske, vagy
 - d) 20 sertés, vagy
 - e) 500 brojler baromfi, vagy
 - f) 100 kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy
 - g) 10 strucc, vagy
 - h) 10 anyanyúl és szaporulata, vagy
 - i) 10 prémesállat.
- (8) Pasztellszín: a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.
- (9) Reklám: olyan kommunikációs eszköz, amelynek célja a kiválasztott célcsoport befolyásolása, attitűdjeinek megváltoztatása. Nem tartoznak ebbe a körbe az üzleti érdekeket nem szolgáló tájékoztató eszközök (pl. önkormányzati hirdetőtábla)

- (10) Reklámhordozó építmény: olyan építmény, amelyet abból a célból építettek, hogy rajta reklámot helyezzenek el, vagy más célt is szolgál, de reklám elhelyezésére is használják (pl. kerítés).
- (11) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m² szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes bruttó szintterületbe.
- (12) Tájba illeszkedő: a hagyományos tömegformálású, magastetős és természetes anyagokból készült építmény, épület tömegformálásával, homlokzati kialakításaival minimálisra csökken az épített környezet és a táj- és természeti környezet konfliktusa.
- (13) Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény akkor minősül támfallétesítménynek, ha a bejárat, és a lejtőhöz csatlakozó oldalhomlokzat szakasza kivételével az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, vagy legfeljebb 1 métert tér el az eredeti terepfelszíntől.
- (14) Telek be nem építhető része: a telek SZT-n lehatárolt azon része, amelyen épület nem, építmények közül kizárólag út, kerítés és közműépítmények helyezhetők el.
- (15) Telek erdőterületként fenntartandó része: a SZT-n lehatárolt „telek erdőterületként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területet erdőterületként kell fenntartani, ahol az erdőterületekre vonatkozó hatályos jogszabályokat kell alkalmazni. Ettől eltérő használathoz az erdészeti hatóság engedélye szükséges.
- (16) Védőfásítás: a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
- (17) Zavaró hatású tevékenység: A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

II. FEJEZET

A környezet alakítására vonatkozó általános szabályok

4. §.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

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

III. Fejezet

Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások

5. §.

Az épített környezet védelme, értékvédelem

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:
- az országos védelemmel érintett műemlékeket,
 - a műemléki környezet területét és lehatárolását,
 - a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
 - a helyi értékvédelmi területet,
 - a helyi védett épületeket.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.
- (3) A Helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendeletekben megállapított módon kell a helyi értékek és a településképp védelmét biztosítani.

IV. Fejezet

Természet- és környezetvédelmi előírások

6. §.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- (1) A közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre - megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép érdekében a természetközeli gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) A tájkép védelme érdekében a kiépítésre kerülő utak környezetbe illesztéséről terepalakítással, továbbá növénytelepítéssel vagy fasor telepítésével gondoskodni kell.
- (4) A szabályozási terven jelölt, „tájképvédelem”-mel érintett területeken épületeket tájba illeszkedően kell kialakítani. A nem épület jellegű építmények, létesítmények közül a nyomvonal jellegű közművek és feltáró utak helyezhetők el
- (5) A lakó-, üdülő-, és vegyes területek védelme érdekében létesülő zajárnyékoló falat színezní és növénytelepítéssel takarni kell.
- (6) A gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni csak a közterület felől kizárólag építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet.

7. §.

Levegőtisztaság-védelmi előírások

- (1) Új, levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, hogy a védelmi övezet lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs

célú területet (különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (országos ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érinthet.

- (2) Az országos ökológiai hálózat magterületei levegő-tisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén a Natura 2000 területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (3) Diffúz forrású légszennyezést és bűzt okozó technológia nem telepíthető.

8. § Vizek védelmének előírásai

- (1) A felszín alatti vizek és a földtani közeg, szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából Biatorbágy közigazgatási területe „fokozottan érzékeny” és „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek során az országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.
- (2) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenység a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogénzáró) aljzaton végezhető.
- (3) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.
- (4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Terület-előkészítés, bontás-építés során előkerülő szennyező anyag, vagy szennyezett talaj gyanúja esetén az anyagokat az építetőknek meg kell vizsgáltatni, a vizsgálatok során megállapított veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy arra jogosult ártalmatlanító szervezetnek kell átadni.
- (5) Az felszíni vizek és a felszíni vizek menti élőhelyek védelme érdekében a Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontú védőterületek veendő figyelembe.
- (6) A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes, természetközeli állapotukban megtartandók. E területeken a terepfelszín nem változtatható meg.
- (7) A „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” területén építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével lehet.

9. § Zajvédelem

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

10.§. Állattartó építményekre vonatkozó előírások

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

- (2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) kislétszámú állattartó telep az Lk, Lke, Vt, Vi, Üh, K-R, K-Sp, K-T, K-Szf építési övezet határától 300 m-nél közelebb nem helyezhető el,
 - b) trágyatároló nem létesíthető vízgazdálkodási övezetbe sorolt telkek határától, és felszíni élővízfolyás partvonalától számított 100 m-en belül,
 - c) Eltérő övezeti előírások hiányában beépítésre szánt területen állattartó épület, építmény legfeljebb a telek területének 10%-án helyezhető el, és nem haladhatja meg a létesíthető beépítettség 50%-át. Az állattartó épület, építmény alapterülete összesen nem haladhatja meg a nettó 80 m²-t.
 - d) Állattartó épület, építmény a szomszédos lakóépület nyílászárójától legalább 20 m távolságban helyezhető el

V. fejezet A közművek előírásai

11.§. Általános előírások

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani.
- (3) Közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) A beépítésre szánt területeken a lakó és üdülőterületek építési övezeteinek kivételével új épület vagy új rendeltetési egység csak legalább részleges közművesítettség megléte esetén létesíthető a további előírások figyelembe vételével.

12.§. Szennyvízellátás

- (1) A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, és külterület beépítésre szánt területén, valamint lakó és üdülőterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet:

- a) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
- ab) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani,
- ac) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- ad) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ac1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható
- ac2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- ac3) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- ac4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ba1) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
- ba2) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- ba3) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- ba4) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- ba5) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.

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

13.§.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

- (1) A felszíni vizek, vízfolyások, tavak, állandó és időszakos hasznosítású árkok mederkarbantartó parti sávját lekeríteni nem lehet, azt szabadon, megközelíthetőnek kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsontra hálózatba nem vezethető.
- (3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsontrával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

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

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

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

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

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen
- c) szélessége ne lépje túl az 5,0 m-t

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

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

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

14.§.

Villamosenergia ellátás

- (1) Beépítésre szánt területen és beépítésre nem szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben,
- b) helyi értékvédelmi területen,
- c) tájképvédelmi területen

csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

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

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

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

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

**15.§.
Földgáz ellátás**

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

**16.§.
Vezetékes elektronikus hírközlés**

- (1) A beépítésre szánt új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Beépítésre szánt terület már beépített területén, valamint beépítésre nem szánt területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel akkor lehet elhelyezni:
- ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
 - ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

**17.§.
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennái, távközlési antenna berendezés és annak tartószerkezete nem helyezhető el:
- országos és helyi védettségű területen,
 - védett természeti területen,
 - az a) – b) pontok alatti területen lévő ingatlanok telekhatárától számított 200 m – en belül.

**18.
Megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások**

- (1) Szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések - szélerőmű és szélerőmű park olyan általános mezőgazdasági terület (Má) övezeteibe sorolt beépítésre nem szánt területen helyezhető el, amelyet
- lakó-, üdülő- és vegyes terület határától számított 500 m-es védőtávolság,
 - vagy amelyet e területektől egyéb jelentős zajforrás (pl.: főközlekedési út, vasútvonal) választja el.
- (2) Szélturbinák kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha a működésük során a települési környezetvédelem (pl.: környezeti zaj elleni védelem), továbbá a természet védelme (pl.: madárvédelem), az ökológiai kapcsolatok zavartalan fennmaradása biztosítható.
- (3) Szélerőmű park hatásterületén a mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek, építmények közül lakóépület nem alakítható ki. Gazdasági rendeltetésű épület a mindenkor hatályos jogszabályok-, illetve az egyes hatósági eljárásokban előírtak szerint létesíthető.
- (4) Védett természeti terület, Natura 2000 terület, valamint az ökológiai hálózat magterület- és ökológiai folyosó területeinek határától legalább 1000 méteres távolságban 20 méternél magasabb szélenergia hasznosítását szolgáló berendezés nem létesíthető.

- (5) Talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Biogáz előállítására szolgáló berendezés, lakóterületen, üdülőterületen illetve vegyes területen nem helyezhető el. Egyéb területeken a környezet zavarása nélkül elhelyezhető.
- (7) Napenergiát hasznosító erőmű bármely építési övezetben, övezetben elhelyezhető, ha más jogszabály nem tiltja.

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

**19.§.
Tilalmak, korlátozások**

- (1) A szennyvíztisztító védőtávolságán belüli területen
- beépítésre szánt területen új lakó-, üdülő-, szállás, gyermek-, egészségügyi-, és oktatási, élelmiszerrel összefüggő kereskedelmi-szolgáltatási létesítmény, továbbá élelmiszerfeldolgozó épület nem létesíthető,
 - mezőgazdasági területen lakóépület, élelmiszertároló, illetve –feldolgozó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
 - Beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.
- (2) A szabályozási terven építési övezetben, övezetben „Megtartandó fás terület”-ként jelölt területek erdőtervezett erdőterületek, melyek erdőként fenntartandók. A művelés alóli kivonásuk és megszüntetésük a magasabb rendű jogszabályok és eljárások figyelembevételével történhet.
- (3) A szabályozási terven lehatárolt, „geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet” -ként jelölt területen, és a 25 %-nál meredekebb területeken épületet elhelyezni csak geotechnikai jelentés alapján lehet.
- (4) Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezetben a terepfelszínt megváltoztatni, támfalat megbontani csak geotechnikai jelentés alapján lehet.
- (5) A szabályozási terven telek be nem építhető részeként jelölt területen építmény nem helyezhető el, kivéve lábazat nélküli kerítés. Épület a be nem építhető terület mellett 5-5 m széles sávban nem helyezhető el.
- (6) A telek be nem építhető részét telekalakítás során az Önkormányzat részére a tulajdonos átadhatja, közterület céljára.

**20.§.
Telekalakítás**

- (1) Új nyúlványos telek gyűjtőutakról és magánutakról nyílóan nem alakítható ki.
- (2) Beépítésre szánt területen nyúlványos telek csak akkor alakítható ki, ha a nyúlvány szélessége legalább 6 m.
- (3) A szabályozási vonallal érintett telkek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete és meglévő beépítettségi paraméterei nem teljesíti az építési övezeti, övezeti előírásokat.
- (4) Úszó telek nem alakítható ki.

- (5) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára - akkor is kialakítható, ha a telek mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.
- (6) Saroktelek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.
- (7) Két utcára nyíló telek megosztható, ha a visszamaradó telekrész legfeljebb 10%-kal tér el a kialakítható legkisebb telekterülettől.

VII. Fejezet Az építési általános szabályai

21.§. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

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

22.§ Az építési hely meghatározásának szabályai

- (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, vagy a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.
- (2) Épület építési helyen kívüli részén a bruttó szintterület növelését eredményező építés nem végezhető, az ilyen épület vagy épületrész bontás esetén nem építhető újra.
- (3) Az építési hely meghatározásánál az OTÉK előírásait a következő eltérésekkel kell alkalmazni
- (4) Az előkert meghatározása során:
- a) jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkert és építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg,
 - b) jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter, amely a környezeti adottságok szerint változhat, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- (5) Saroktelken az előkerti építési határvonalat - az utcakepekhez való illeszkedés érdekében - úgy kell meghatározni, hogy az utcaszakaszon jellemző előkerti határvonalakhoz igazodjon.
- (6) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
- a) az új épületet az oldalkerti telekhatáron lévő építési határvonaltól legalább 0,6m és legfeljebb 2,99 m távolságra kell elhelyezni,
 - b) építési hely nem oldalkerti építési vonalát a kialakult beépítési mód figyelembevételével és ahhoz illeszkedve kell meghatározni olyan módon, hogy az a szomszédos telek építési jogait ne korlátozza.
- (7) Szabadonálló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.
- (8) Fekvőtelek esetén, vagy ha oldalhatáron álló beépítési módba sorolt telektömböt határoló utcaszakaszon belül egyetlen olyan közbenső telek van, amely mellett mindkét oldalon ugyanabba az építési övezetbe sorolt olyan saroktelkek találhatóak, amelyekben a közbenső telek hátsókerti

telekhatára vonalában lévő oldalsó telekhatártól 3,0 méternél kisebb távolsággal elhelyezett (oldalhatáron álló) épületek vannak, akkor a közbenső telek hátsókertjének legkisebb mérete 3,0 méter lehet.

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

23. § Egyéb építési előírások

- (1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.
- (2) Az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekhányad a létesíthető bruttó szintterület számításánál, valamint a főrendeltetésű épületek és rendeltetési egységek számának meghatározásakor nem vehető figyelembe.
- (3) Az építési övezetekben:
- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet kivéve, ha övezeti előírás másképp nem rendelkezik,
 - b) melléképítmények és kiegészítő építmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, gáznyomás-szabályozó, hulladéktartály tároló kerti építmény, amelyek elő- és oldalkertben is elhelyezhetők,
 - c) kerti építmények (fedett, nyitott, maximum bruttó 20 m² területű építmények) az építési helyen belül helyezhetők el,
- (4) Telken belül medence a telekhatároktól legalább 3-3 méteres távolságban helyezhető el.
- (5) Állandó jellegű lakókocsi, konténer, sátor-lakás településképi véleményezési és engedélyezési szabályoknak megfelelően helyezhető el.
- (6) Állandó jellegű lakókocsi kizárólag Üh építési övezeten belül helyezhető el, az építési helyen belül.

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

- (1) Az építési övezetek telkein az épületeket igényesen, környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani.
- (2) Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik.
- (3) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemezes tetőfedés anyagként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.

25.§. Közművesítettség

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

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

26.§. Kerítés

- Az utcai kerítés legfeljebb 1,70 m magas, és áttört, a kerítés lábazat legfeljebb 50 cm magas lehet.
- Az utcai kerítéssel egybeépített tároló bruttó alapterülete legfeljebb 4 m² lehet.
- Saroktelek esetében - a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – összefüggő növényzet nem telepíthető a kerítésen belül a sarkoktól 5-5 m-es sávban.
- Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető.
- Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.
- A kerítés magassága a csatlakozó magasabb terepszinttől számítandó.
- Beépítésre nem szánt területen csak áttört kerítés építhető, kivéve, ha az övezet előírásai másként rendelkeznek.
- Mezőgazdasági területen vadkerítés, kerítés a közterületi telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem létesíthető. Méhészeti vadkerítéssel körbekeríthető.
- Vadkerítés 95 % -ban áttört, legfeljebb 2,0 m magas lehet.

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

- A telkek közötti és épületek körüli támfalakat, rézsűket, bevágásokat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. Felszíni víz és csapadékvíz a szomszédos telkekre nem vezethető.
- Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal, bevágás kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 métert. A telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.
- Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.
- Az 1,0 méternél magasabb teraszos kialakítású támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani és fenntartani.

- A tereprendezés eredményeképpen kialakuló rézsű:
 - 1:2 - nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,
 - rézsűt növényzettel kell betelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,
 - rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.
 - A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.
- 10%-nál nagyobb lejtésű terepen
 - a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejárathoz csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
 - épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,
 - az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/övezetben meghatározott épületmagasság értékét, a terepcsatlakozások közötti különbség felével. Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:
 - a terep átlagos lejtése az előkertben legalább 20%-os, vagy
 - az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.
- Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs:
 - az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,
 - felette áttört kerítés létesíthető,
 - magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter lehet.

28.§. Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése

- Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:
 - homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,
 - magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben,
 - lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve
 - önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.
- Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak szerint.
- Technológiai létesítmények közül:
 - klimaberendezés kültéri egysége-, kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés - a riasztó kivételével az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az épület közterületről látható egyéb homlokzatára takartan, vagy az alárendeltebb homlokfalára telepíthető,
 - oldalhatáron álló beépítés esetén, az oldalhatáron álló homlokzatra nem helyezhető el.
 - gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.
- Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni csak a fallal megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

II. RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

29. §
A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

- (1) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (2) A lakó-, üdülőterületen és a vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

30. §
Lakóterületek általános előírásai

- (1) Lakóterületen, nyúlványos telken elhelyezhető lakóház épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egylakásos lakóépület építhető.
- (2) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el
 - a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre és az utcai homlokzatszélesség 50%-ánál kevesebb lesz a garázkapu szélessége,
 - b) ha az előkert mérete kisebb, mint 5,0 méter és a garázs, gépkocsitároló kapuja a telekhatártól 5,0 m-re kerül elhelyezésre,
 - c) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.
- (3) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.
- (4) Új épület a lakó területeken elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (5) A magastető hajlásszöge a szomszédos épületekkel megegyező, vagy 30-45 fok között lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
- (6) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális főgerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (7) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemeztetőfedés anyagként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható
- (8) Lakóterületeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.

- (9) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.
- (10) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezéséről el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

31. §
Kisvárosias lakóterületek általános előírásai
„Lk”

- (1) A kisvárosias lakóterületen lévő épületek az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgálnak az alábbi kiegészítésekkel.
- (2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:
 - a) üzemanyagtöltő
 - b) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
 - c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - e) kőmegmunkáló,
 - f) építőanyag kereskedés-,
 - g) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetőek el az alábbi melléképítmények:
 - a) építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - b) trágyatároló,
 - c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az Lk építési övezetekben
 - a) egy telken két rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) gépjárműtárolást biztosító helyiség a főrendeltetésű épületben helyezhető el.
- (5) Az övezetekben egy telken egy épület helyezhető el.

**32. §
Lk jelű építési övezetek előírásai**

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

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

O: oldalhatáron álló, Z: Zártorú, SZ: Szabadonálló beépítési mód

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

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

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

**33. §.
Kertvárosias lakóterület általános előírásai
„Lke”**

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

(2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

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

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

- a) zárt trágyatároló,
- b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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

- a) személygépjármű tároló,
- b) télikert,
- c) barkácműhely,
- d) nyári konyha, és
- e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telteken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a) a telekhatárotól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
 - aa) kerti víz- és fürdőmedence,
 - ab) kerti épített tűzrakóhely, kemence.

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

**34. §
Lke jelű építési övezetek előírásai**

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	6,50	0,30
Lke-5	O	600	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	6,50	0,55
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	6,0	0,60
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	6,0	0,6
Lke-9	O	700	14	30	60	50	6,50	0,80
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	5,50	0,80
Lke-11	O	800	16	30	60	50	5,50	0,80
Lke-12	O	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-14	O	600	16	20	50	50	6,50	0,55
Lke-15	O	450	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-16	O	700	20	30	60	50	6,50	0,70
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,50
Lke-18	O	700	20	30	60	50	6,50	0,50

O: oldalhatáron álló, SZ: Szabadonálló beépítési mód

- (2) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Fűzes utca közti tömbben a Fűzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5 m. A Patak sor felé az előkert mérete 10 m. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Fűzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete 2 m.
- (4) A Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, és az Lke-14, Lke-15 övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (6) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (7) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.
- (8) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-12 építési övezet 14,0 m-nél keskenyebb telkein zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, amely esetben egy telken két rendeltetési egység helyezhető el és a legnagyobb beépítettség mértéke 40%, legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 70%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m lehet.

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

- (1) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó, szállás jellegű,
 - kézműipari,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- önálló üzemanyagtöltő,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - állandó jellegű lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,

kivéve, ha övezeti előírások megengedik.

- (4) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
- személygépjármű tároló,
 - egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken különösen nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - trágyatároló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (7) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el
- ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építményszélesség legfeljebb 50%-a,
 - terezsint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.
- (9) Sorgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.
- (10) Új épület a vegyes területeken elsősorban magastetővel alakítható ki,
- (11) A magastető hajlásszöge 30-45 fokok lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
- A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (12) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyagglemez tetőfedés anyagként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható
- (13) Településközponti vegyes területeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.
- (14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.
- (15) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásossá bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezéséről el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

36. §.
Vt jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sztinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vt-1	Z	600	14	50	75	20	6,50	1,5
Vt-2	Z	700	14	40	60	20	6,0	0,8
Vt-3	Z	800	14	50	75	20	8,0	1,5
Vt-4	Z	1000	20	50	75	20	11,0	2,0
Vt-5	O	800	16	50	75	20	8,0	1,5
Vt-6	SZ	2000	40	40	60	20	11,0	1,6
Vt-7	SZ	1500	30	50	60	20	13,0	2,5
Vt-8	SZ	3000	30	30	45	30	11,0	1,2
Vt-9	SZ	1500	30	50	75	20	7,0	1,5
Vt-10	O	600	14	40	60	45	13,0	2,0
Vt-11	SZ	2000	20	30	45	30	8,0	0,90
Vt-12	Z	2000	30	50	75	20	8,0	1,5
Vt-13	SZ	2000	20	50	75	20	8,0	1,5
Vt-14	Z	1500	20	50	75	15	9,50	2,0
Vt-15	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,5
Vt-16	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	0,3
Vt-17	SZ	1500	40	40	60	30	6,50	0,9
Vt-18	SZ	20.000	50	30	45	40	8,0	0,9
Vt-19	Z	1500	20	50	75	15	9,50	1,6
Vt-20	Z	1000	20	50	75	15	8,0	1,3
Vt-21	SZ	5000	40	40	60	30	12,50	1,3

O: oldalhatáron álló, Sz: Szabadonálló Z: zárt sorú beépítési mód

- (2) A Vt-1 övezetbe a hagyományos, torbágyi és biai településközpontok területei is bele tartoznak. Ezen területek a helyi értékvédelem alá eső településrészek, ahol a helyi védelemről szóló rendelkezéseket is be kell tartani.
- (3) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.
- (4) A Vt-14 és Vt-15 építési övezetekben a 15,0 m-nél szélesebb telek esetén szabadonálló beépítés szabályai szerint is elhelyezhető az épület.

- (5) A településközponti vegyes területeken egy telken kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb:
- Vt-1 és a Vt-2 építési övezetekben két lakó rendeltetési egység,
 - Vt-3 és a Vt-5 építési övezetekben négy lakó rendeltetési egység,
 - Vt-4, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-11, Vt-12 jelű építési övezetekben hat lakó rendeltetési egység,
 - Vt-14 övezetben a beépíthető bruttó szintterület minden 130m²-re után egy lakó rendeltetési egység alakítható ki.
- (6) A Vt-10, Vt-16, Vt-18, és Vt-21 építési övezeteiben elhelyezhető több épület.
- (7) Vt-6, Vt-13, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben a földszinten közterület felől előkert nélküli beépítésnél lakás nem helyezhető el.
- (8) Vt-10 és Vt-13 építési övezetekben telkenként 3 rendeltetési egység helyezhető el.

37. §.
Intézmény területek általános előírásai
„Vi”

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményi terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő,
 - szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
 - állandó jellegű lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (3) Az intézményi terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
- személygépjármű tároló,
 - egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló és tároló rendeltetés.
- (4) Az intézményi terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (5) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a részleges közművesítettség.
- (6) Az intézményi terület építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - trágyatároló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) Rendeltetési egységekre vonatkozó előírások:

- a) terepszint alatti és terepszint feletti gépjárműtároló fő rendeltetésű épületen belül helyezhető el kivéve, ha az építési övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik,
- b) építési övezeteiben nem helyezhető el
- ba) asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos
- bb) mezőgazdasági-,
- bc) kőmegmunkáló,
- bd) építőanyag kereskedés-,
- be) állattartást szolgáló

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

(8) Új épület elsősorban magastetővel alakítható ki.

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

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

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

kivéve sportcsarnok, uszoda rendeltetésű épületeket.

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

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

38.§. Vi övezetek előírásai

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb legnagyobb mértéke	szinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Vi-1	SZ	2500		40	60	30	(3,0) 6,0	0,8
Vi-2	SZ	6000		20	30	40	(3,0) 7,50	0,6
Vi-3	SZ	5000	100	30	45	40	(3,0) 6,0	0,9
Vi-4	SZ	3000	100	50	50	30	9,5	1,5

Sz: Szabadonálló

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

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

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

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

- a) oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) közösségi szórakoztató
- c) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

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

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

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

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

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

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

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) (haszon)állat ól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló.

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

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

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

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

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

- (11) A gazdasági területeken
- a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.
 - A burkolt és tetőfelületek minden 100 m²-e után 1m³ záportároló létesítendő.
 - Indokolt esetben egy telken több záportároló is létesíthető.
- (12) Gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növénytelepítés szükséges, melyet folyamatosan fenn kell tartani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.
 - Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét az oldalkertben, minimum 5 m szélességben, egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok menti növényzét többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből létesítendő.
 - A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltároló útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

40.§. Gksz jelű építési övezetek előírásai

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Gksz-1	SZ	2000	20	30	60	30	8,0	0,8
Gksz-2	SZ	5000	50	30	60	30	12,5	1,2
Gksz-3	SZ	5000	50	30	60	30	9,50	0,9
Gksz-4	SZ	5000	60	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-5	SZ	3000	50	30	60	30	9,50	0,9
Gksz-6	SZ	5000	60	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-7	SZ	10.000	50	30	60	30	(3,0) 21,0	1,9
Gksz-8	SZ	6000	50	40	65	30	15,50	1,75
Gksz-9	SZ	20.000	80	30	60	30	15,50	1,5
Gksz-10	SZ	650	10	40	70	30	8,0	1,0
Gksz-11	SZ	5000	50	40	60	30	15,50	1,5

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) A Gksz-2, Gksz-3 övezetekben az erdő felőli telekhatár menti 20,0 m széles területen a jelenlegi terep megtartandó, tereprendezés nem végezhető.
- (3) A Gksz-4 övezetben az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es zöldsáv telepítendő.

- (4) A Gksz-5 övezetben
- épület
 - az 1 sz. főút tengelyétől a legalább 50 m-re,
 - a 8101j. út tengelyétől legalább 30 m-re helyezhető el,
 - kerítés
 - az 1 sz. főút tengelyétől a legalább 30 m-re,
 - a 8101j. út tengelyétől legalább 20 m-re helyezhető el.
 - A 30 illetve 20 m-en belül szervizút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.
- (5) A Gksz-6 övezetben:
- Épület az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re, az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A 80 és a 30 m-en belül kerítés, szervizút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.
 - Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
 - Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.
 - A területen az M1 és MO autópálya tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen építmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehet
 - Az övezetben kialakított szervizút szabályozási szélessége 35 m. Az „L” ághoz csatlakozó tervezett szervizút szabályozási szélessége legalább 12 m legyen.
- (6) Gksz-7 övezetben:
- az M1 autópálya és M0 autóút csomópontjának jelölt ágainak tengelyétől az építési határvonallal legalább 100 m-t el kell maradni.
 - A területen belül, a csomóponti ág mentén, legalább 20 m-es zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
 - Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén legalább 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
 - Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.
- (7) A Gksz-8 övezetben:
- Az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül építmények elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges,
 - az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,
 - az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,
 - az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.
 - Az 1. számú főút 15+200 kmsz-nél tervezett csomópontjához kapcsolódó gyűjtőút magassági vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy az távlatban biztosítsa a gyűjtőút meghosszabbítása számára a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal külön szintű keresztezését.
 - Az övezetben a létesített épületek 1000 m²-t meghaladó mértékű tetőfödémének legalább 50 %-án zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

- (8) A Gksz-9 jelű építési övezetben:
- Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő hozzájárulásával lehet.
 - A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
 - A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m
 - Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.
- (9) A Gksz-4, Gksz-6 és a Gksz-9 övezetekben a 120 kV-os föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán, a szélső, nyugalomban lévő, 13 m-en lévő síkokig terjed. A területen áthaladó 120 kV-os nagyfeszültségű szabadvezeték hálózat tartóoszlopainak a lábától minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építményt elhelyezni nem szabad. A vezeték alatt, nem tűzveszélyes létesítmény, a terepszinttől maximum 4,5 m tetőmagasságig, az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.
- (10) A Gksz-10 jelű építési övezetben
- építmények a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthetők.
 - Az övezet területén épületek, építmények létesítésének feltétele a szennyvíztisztító bővítése.
 - A 14,0 m-nél keskenyebb telkeken építmény nem létesíthető.

41. §.
Hétfélig házas üdülőterület általános előírásai
„Üh”

- Az hétfélig házas terület az időszakos pihenést szolgáló épület elhelyezését és telekhasználat szolgáló területek, amelyen telkenként egy üdülőegységet magába foglaló üdülőház (épület) helyezhető el.
- Az építési övezetekben lakó rendeltetés kialakítása nem megengedett.
- Az építési telkeken az alábbi kiegészítő rendeltetésű építmény(ek) nem helyezhetők el:
 - háztartással kapcsolatos egyéb tároló építmény,
 - nem kereskedelmi célú vendégház.
- A hétfélig házas üdülőterületen
 - egy üdülőegységes épület, valamint
 - a terület rendeltetésével összhangban lévő, az üdülőnépességet ellátó kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egység helyezhető el.
- Az üdülőterületeken a beépítettség számításakor a figyelembe vehető telekterület legfeljebb a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese m² lehet.
- Az építési övezetekben lakó rendeltetés kialakítása nem megengedett.
- Az üdülőterületeken az építés feltétele a hiányos közművesítettség a 12.§ és 13.§. ban megengedett eltérésekkel.

42. §.
Üh Hétfélig házas üdülőterület építési övezetinek előírásai

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

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

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Üh-1 övezetben:
- Az övezetben csak a szabályozási terven jelölt, kialakult vagy kialakítandó, közutakról megközelíthető telek alakítható ki, nyúlványos telek nem alakítható ki.
 - Az övezetben az előkert mérete a rétegvonalakra merőleges utcák felé legalább 2 m, a rétegvonalakkal párhuzamos gyűjtő és egyéb utcák felé legalább 5 m.
 - A telken lévő épületeket egy épülettömegben kell kialakítani.
 - A kialakítható épület hossza legfeljebb 20,0 m lehet.
- (3) Az Üh-2 övezetben:
- az övezetben elhelyezhető szállás jellegű rendeltetési egység legfeljebb 4 szobaszámmal,
 - az övezetben az előkertek méretét a kialakult beépítéseket figyelembe véve kell meghatározni.

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

- A különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.
- A különleges terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
 - személygépjármű tároló,
 - egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- A különleges terület építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

- (5) A különleges terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény
 - állandó jellegű lakókocsi, lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
 - asztalos-, gépjármű lakatos-, és szerelő-, festő-, fényező-, szerkezeti lakatos,
 - mezőgazdasági-,
 - kőmegmunkáló,
 - építőanyag-kereskedés

rendeltetés, kivéve, ha építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

- (6) A különleges terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (7) A különleges terület építési övezeteiben lévő építési telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) Új épület elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (9) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
- (10) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m,
- kivéve sportcsarnok, uszoda rendeltetésű épületeket.
- (11) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemezes tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható.
- (12) A településen a különleges terület területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei
- temetők K-T,
 - sportpályák területei K-SP,
 - rekreációs területek K-R
 - oktatási terület K-Okt
 - bevásárló központ területe K-Ker,
 - szállásférőhelyek területe K-SZF,
 - különleges beépítésre szánt egyéb erdőterület K-E
 - hulladékkezelők és – lerakók területei K-SZT
 - közmű terület K-Kmű

44. §. Különleges temető terület építési övezete „K – T”

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-T	SZ	10000	50	2	-	40	(3,0) 5,5	0,02*

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

- (2) A K-T jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:
- temetési,
 - hitéleti
 - valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A K-T építési övezetben:
- építési telken elhelyezhető több épület
 - nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény,
 - kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
 - nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék. és gáztároló melléképítmény;
- (4) A K-T építési övezetben az előkert minimum 5,0 méter, az oldalkert 5,0 méter, a hátsókert 5,0 méter.
- (5) A K-T építési övezet területén a nem temető területhasználatú területekkel csatlakozó ingatlanhatárok mentén a temető telkén belül 3,0 méter szélességben többszintű növényzetből álló (fasor alatta cserjesávval) zöldsávot kell kialakítani, ahol 10 m – enként legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.
- (6) A K-T övezetben a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető a temető területén, a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet, a közterületi oldalon természetes kő burkolattal kell ellátni.

45. §.
Különleges sportterületek építési övezetei
„K – Sp”

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

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

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

- sportpályák, sportcsarnok
- 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,
- telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el a főrendeltetésű épületen belül
- nyilvános illemhelyek,
- parkolók.

(3) A K-Sp jelű építési övezetekben:

- kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- építési telken elhelyezhető több épület;
- nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatárolómelléképítmény, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek

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

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

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

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

- elsősorban a lovassportot és az állattartást, a testedzést szolgáló építmény,
- a mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló és a haszonállattartás céljára szolgáló építmény,
- az a)-b) pontokban felsorolt funkciókat kiszolgáló építmény,
- trágyatároló, komposztáló melléképítmény.
- Az a) pontban meghatározott építményen belül elhelyezhető iroda, szállás jellegű, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés.

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

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

- üdülő,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató
- sport
- a pihenést, a testedzést és a rekreációt szolgáló építmény,
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- nyilvános illemhelyek,
- parkolók.

(2) A K-R jelű építési övezetben:

- kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- építési telken elhelyezhető több épület;
- nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény.

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

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

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-R1	SZ	3000	20	30	22,5	40	7,5	0,4
K-R2	SZ	3000	20	5,5	0	85	7,5	0,15

Sz: Szabadonálló

- (6) A K-R1 övezetekben telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység is elhelyezhető a főrendeltetésű épületen belül, melynek mértéke a létesíthető bruttó szintterület 3 %-át nem haladhatja meg.
- (7) A K-R2 övezetekben:
- a területet feltölteni nem szabad.
 - terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

**47. §
Különleges oktatási terület
„K – Okt”**

- (1) A K-Okt építési övezetekben nem helyezhető el
- önálló lakó főrendeltetésű épület,
 - bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény;
 - nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, komposztáló melléképítmény;
- (2) A K-Okt építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (3) A különleges oktatási területek építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

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

Sz: szabadonálló

- (4) A K-Okt építési övezeteiben
- A K-Okt-1 övezetben 3 rendeltetési egység
 - A K-Okt-2 övezetben 4 rendeltetési egység
- helyezhető el.
- (5) A K-Okt-1 övezetben :
- egészségügyi,
 - rekreáció,
 - művészeti,
 - kereskedelmi, szolgáltató, valamint
 - fő rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

- (6) A K-Okt-1 övezet előírásai az alábbiak:
- Az övezet területén az előkert mértéke 12,0 m.
 - Az övezetben a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán háromszintű növényzet telepítendő. Egyszintű növényzet (gyep, talajtakaró) kizárólag a telkek zöldfelülettel borított részének egyharmadán telepíthető.
 - A beépítésre nem szánt területek felé eső telekhatárok mentén legalább 3 m széles zöldsávot többszintes (fasor alatta cserjesávval) növényzetből kell kialakítani és fenntartani.
- (7) A K-Okt-2 övezet részletes előírásai:
- az övezet területe komplex oktatási intézmény megvalósítására szolgál,
 - főrendeltetési egységenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el,
 - az övezet területén az elő-, oldal-, és hátsókeret mértéke 10,0 m,
 - az építési telken az előírt zöldfelületek egy részét az oldalhatár mentén min. 5,0 m, a hátsó telekhatár mentén min. 10,0 m szélességben egybefüggően kell kialakítani és fenntartani.

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

- (1) A K-Ker építési övezetekben elhelyezhető épület, építmény:
- kereskedelmi, szolgáltató
 - vendéglátás,
 - iroda,
 - telkenként legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (2) Az övezetekben a 60 m-nél hosszabb homlokzat a funkcióhoz igazodó tagoltsággal alakítható ki.
- (3) Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1. sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges.
- (4) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-re, az 1. sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.
- (5) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1. sz. főút felé esően legalább 15 m-es zöldsáv telepítendő.
- (6) Az előkert mértéke a feltáró út felől legalább 5 m. Az oldalkert és hátsókeret nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szinfterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-Ker-1	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,0
K-Ker-2	SZ	20 000	80	30	45	40	(5,0) 15	1,2

Sz: Szabadonálló

(8) A K-Ker-1 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl

- egyéb szórakoztató létesítmények,
- sportpályák és azok kiszolgáló létesítményei,
- parkolóház,
- nagykereskedelmi raktár,
- üzemanyagtöltő
- rendeltetés is elhelyezhető.

(9) A K-Ker-2 jelű építési övezetben a (3) bekezdésben meghatározottak túl elhelyezhető

- egyéb szórakoztató létesítmények,
- sportlétesítmények,
- a szabadidő eltöltésére szolgáló létesítmények
- szállás,
- kongresszusi létesítmények,
- Az épület legmagasabb pontja 25 m lehet, mely csak szálloda, illetve iroda kialakításánál használható ki.

49. §.
Különleges szállásférőhely területek
„K – Szf”

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szinfterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K- Szf-1	SZ	3000	20	30	60	40	(3,5) 8,0	0,8

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

- üdülő,
- szállás jellegű,
- kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A K-Szf-1 építési övezetben:

- kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés,
- parkolók, sportpályák és közműberendezések,
- nem helyezhető el önálló lakó főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- nem helyezhető el lakó rendeltetés, kizárólag a tulajdonos, üzemeltető számára szolgáló tartózkodó helység,
- nem helyezhető el a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, trágyatároló, melléképítmény.

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

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

50. §.
Különleges beépítésre szánt egyéb erdőterületek övezete
„K-E”

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	szinfterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-E	SZ	10000	30	15	15	40	(3,5) 5,0	0,3

Sz: szabadonálló beépítési mód

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

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

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

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sztintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-SZT	SZ	25000	-	30	60	40	5,0*	0,6

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

- (2) Hulladékok elhelyezése és kezelése a következő kijelölt területeken folytatható:
K-SZT: szennyvíztisztító: a 0175/2 hrsz-ú területen.
- (3) A hulladékok elhelyezésére és kezelésére szolgáló területen csak a hulladékok kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Melléképítmények közül a területen elhelyezhető a telep biztonságát elősegítő kutyaól, kifutó.
- (5) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül épületet, építményt elhelyezni a 12.§ (3), (4) és 19.§(1) bekezdésének előírásai szerint lehet.

**52.§.
Közművek elhelyezésére szolgáló terület építési övezete
„K-Kmű”**

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sztintterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
K-Kmű	SZ	900	20	30	40	40	4,50	0,3

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) A K-Kmű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény, sajátos építmény az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási, közműellátási, vízvezetési, környezetvédelmi, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A K-Kmű építési övezetbe tartozó építési telken az építés, a telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben rögzített követelményeken túl az illetékes hatóság követelményei alapján történhet.
- (4) Az övezetben csak olyan építmény helyezhető el, amely a környező övezetek területhasználatát nem korlátozza.

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

**53.§.
A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai**

- (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a szabályzatban rögzítettek szerint.
- (2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

**54.§.
Zöldterületek övezeteinek előírásai
„Z”**

- (1) A zöldterületbe tartoznak a város állandóan növényzettel fedett közparkjai.
- (2) A zöldterületként lehatárolt közparkok terület övezetén
- a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
 - a testedzést szolgáló építmények (játsszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutya futtató),
 - a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények
 - köztéri szobrok, egyéb műalkotások, valamint
 - vendéglátó
- rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A közpark övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m
Z-1	SZ	3000*		2	2	70	(3,0) 5,0
Z-2	SZ	5000		0,01	0,01	95	3,0
Z-3	SZ	10000		2	2	70	(3,0) 8,0
Z-4	SZ	10000		2	2	70	(3,0) 5,0
Z-5	SZ	5000		2	2	70	(3,0) 5,0

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (4) A Z-3, Z-4 és Z-5 övezetek területén egy telken legfeljebb 300 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.
- (5) Az épületeket a terepbe kell illeszteni, feltöltésen épület nem helyezhető el.
- (6) Az övezetben az utcai kerítések kizárólag áttört kialakításúak lehetnek, egyéb kerítések kizárólag növényzettel takarthat, vagy sövény lehet.

**55.§.
Erdőterület övezeteinek általános előírásai
„E”**

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Eg jelű gazdasági erdőterület
- b) Ev jelű védelmi erdő terület
- c) Ek jelű közjóléti erdő terület,
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.
- (3) Az erdőterületen lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (4) Az erdőterület övezeteinek telekalakításra és övezeteire vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

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

Sz: szabadonálló

- (5) Az Eg-1 jelű övezetben
- a) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- b) Az övezet területén nem helyezhető el:
- ba) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
- bb) a megújuló energiaforrások műtárgyai.
- c) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m² alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezésénél csak a természetes anyagok használata megengedett.
- (6) Az Eg-2 jelű övezet a Natura 2000 területeken levő gazdasági erdők övezete, ahol az erdészet, vadászat, természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el
- (7) A szabályozási terven Ev jelű erdőterületek a környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők.
- (8) Ev jelű övezetben nem helyezhető el:
- a) épület
- b) a kutatást szolgáló műtárgyak
- c) a nyilvános illemhelyek

- d) a megújuló energiaforrások műtárgyai.
- e) Közjóléti (Ek) rendeltetésű erdőterületen a (3) a bekezdésben felsorolt létesítményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:
- f) a testedzést és turizmust szolgáló építmény,

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

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település beépítésre nem szánt területének mezőgazdasági területeit alábbi rendeltetésű területekbe sorolja:
- a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
- b) Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
- c) Má-gyü gyümölcsös mezőgazdasági terület
- d) Mk kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Mezőgazdasági terület övezeteiben építmények a telekhatároktól legalább 10m távolságra helyezhetők el.
- (4) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (5) Biatorbágy közigazgatási területén lévő mezőgazdasági területeken birtokközpont nem alakítható ki.
- (6) Lakóépület az Má-tv jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében a helyi természetvédelmi védettség alá nem tartozó területeken, valamint az általános mezőgazdasági övezetekben létesíthetők, kivéve, ha az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.

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

- (1) Az Má-tv korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetének telekalakításra és övezetére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m
Má-tv-1	SZ	60000 (6 ha)	50	1,5	-		5,0
Má-tv-2	-	-	19	0,1	-	-	

Sz: szabadonálló

- (2) Az Má-tv-1 övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- mezőgazdasági hasznosítás építményei
 - a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei,
 - állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
 - gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetési állattartáshoz kapcsolódó építmények,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),
 - kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények (ismertető tábla),
 - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (3) Az Má-tv-1 övezetben lakóépület elhelyezésének szabályai
- lakó rendeltetés önálló épületben a (2) a-b pontjában felsorolt rendeltetési egység kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el
 - lakóépület alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 500 m² lehet.
 - lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
 - lakóépület építése nem előzheti meg a (2) a-b pontjában felsorolt rendeltetésű építmény építését.
- (4) Az Má-tv-2 övezetben
- a kialakult védett tájhasználatú mezőgazdasági terület telke nem megosztható.
 - a területen közmű műtárgy kivételével, sem kerítés, sem építmény nem helyezhető el.

58.§.**Má jelű általános mezőgazdasági területek övezetei**

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

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

Sz: szabadonálló

- (2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:
- mezőgazdasági hasznosítás építményei
 - a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
 - állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, - tárolás építményei,
 - komposztáló telepek építményei
 - mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények
 - gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetési állattartáshoz kapcsolódó építmények,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - az agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (fahíd),
 - köztárgyak (makett, szakrális emlékhely),
 - kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények (ismertető tábla),
 - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (3) Az övezetben lakóépület önálló épületben a (4) a-b pontjában felsorolt rendeltetések kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el
- (4) Lakóépület
- Má-1 és Má-2 övezetben legalább 10 ha területű telken,
 - Má-3 övezetben legalább 1 ha telekterületen létesíthető.
 - Lakóépület épületmagassága az Má övezetekben 6,50 m lehet.
- (5) A lakóépület kialakításának szabályai
- lakóépületének alapterülete legfeljebb az adott övezetben megengedett bruttó szintterület fele, de legfeljebb 500 m² lehet.
 - Lakóépület legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
 - Lakóépület építése nem előzheti meg gazdasági épület építését.
- (6) A 100 m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
- (7) A gazdasági épületek egy legfeljebb nettó 20 m²-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.
- (8) Terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, és víztorony magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.
- (9) Épületek a tájat megváltoztató terepfeltöltésen nem helyezhetők el.
- (10) Az épületek elhelyezésekor legalább 5 m széles oldalkert biztosítandó.

**59.§.
Má-gyü jelű, Gyümölcsös mezőgazdasági területek**

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

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

Sz: szabadonálló

- (2) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben a gyümölcsstermesztéshez, gyümölcstároláshoz és feldolgozáshoz szükséges épületek, építmények helyezhetők el. Az épületek, építmények elhelyezésének feltétele, hogy a telek területének legalább 80%-a gyümölcsös művelésű legyen.
- (3) A gazdasági épületek egy legfeljebb 20 m²-es szállás jellegű részt is magukba foglalhatnak.
- (4) Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezeteiben lakóépület nem helyezhető el.

**60.§.
Mk jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek övezete**

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

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

Sz: szabadonálló beépítési mód

- (2) Az Mk kertes mezőgazdasági területen erdő művelési ágban nyilvántartott telkeken épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (3) A kertes mezőgazdasági övezetben a földrésztlet megműveléséhez szükséges - ideiglenes tartózkodásra alkalmas: szállás jellegű részt, illemhelyet és tisztálkodási lehetőséget is magában foglaló - gazdasági épület helyezhető el.
- (4) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem létesíthető.
- (5) A kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépület nem helyezhető el.
- (6) A kertes mezőgazdasági övezetben épületet a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet

- (7) Az Mk-1 övezetben a (3) a) pontban meghatározottrendeltetésen túl elhelyezhető állattartást, állattenyésztést szolgáló építmény. Az állattartó épület, építmény alapterülete nem haladhatja meg a nettó 45 m²-t.
- (8) Az Mk -2 övezetbe a tervezett szőlőkataszteri területek tartoznak.
- (9) Az Mk-2 övezet területén szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények helyezhetők el.
- (10) Az Mk-2 övezetben a szőlőművelést, borászatot szolgáló építmények terepszint alatti részei, borospince rendeltetés elhelyezése esetén az előkert mértéke 0, m lehet.

**61.§.
Vízgazdálkodási terület
„V”**

- (1) A vízfolyások mentén az alábbi fenntartószáv biztosítása szükséges:
- Benta-patak mentén 6-6 m,
 - 3-3 m az alábbi vízfolyások mentén
 - Kígyós patak
 - Békás-patak
 - Füzes-patak
 - Biai árok (Széleslyuk-ág)
 - Disznólápa-patak
 - Peca-tó.
- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:
- vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
 - köztárgyak,
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (3) Az övezetben építmények elhelyezése kizárólag a természetvédelmi értékek, valamint a kialakult értékes faállomány figyelembe vételével megengedett.
- (4) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.
- (5) Az övezetben a Biai-halastó területén kizárólag a halgazdálkodással összefüggő létesítmények helyezhetők el oly módon, hogy a természeti értékek védelme biztosított legyen.

**62.§.
Közlekedési területek övezeteinek előírásai
„KÖ ”**

- (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek

csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

- (3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:
- a közúti közlekedés területei: Köu
 - a kötöttpályás közlekedés területe: Kök
- (4) Az övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény:
- a közlekedést kiszolgáló,
 - a közbiztonságot szolgáló,
 - kizárólag Kök és Köu övezetben:
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - iroda,
 - a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.
 - a Kök övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.
- (5) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet
- (6) A közlekedési területek védőterületeken a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény.
- (7) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.
- (8) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (9) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (10) A települési úthálózat elemei, tervezési osztályba sorolása
- Meglévő, megmaradó gyorsforgalmi utak
 - M0 autóút (körgyűrű): útkategória: K.II.B.
 - M1 autópálya (Budapest - Hegyeshalom): útkategória: K. I.B.
 - Tervezett gyorsforgalmi utak
 - M0 autóút (körgyűrű), 1. sz. főúttól északra haladó szakasz, útkategória: K. II.B.
 - Meglévő, megmaradó Országos főutak:
 1. sz. elsőrendű főút (Budapest –Tatabánya – Győr - Hegyeshalom): útkategória: K. III.B.
 - Meglévő, megmaradó országos mellékutak:
 8101. j. Biatorbágy - Tatabánya összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
 8104. j. Biatorbágy - Tárnok összekötő út (útkategória: K.V.B. és B.IV.b.C.)
 8106. j. Biatorbágy – Etyek – Alcsútdoboz összekötő út (útkategória: K.V.B.)

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

e) Beépítésre szánt területi gyűjtőutak (Útkategória: B.V.c.C.)

ea) Meglévő, megmaradó:

- József Attila utca
- Szily Kálmán út
- Juhász Gyula út
- Viadukt utca
- Baross Gábor utca
- Ybl Miklós utca (Juhász Gyula utca – Jókai Mór köz)
- Jókai Mór köz
- Dózsa György út
- Öntöde utca
- Szent László utca (Öntöde utca – Viadukt utca)
- Katalin hegyre vezető út

eb) Tervezett:

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

(11) Magánút csak közterületről nyílóan alakítható ki.

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

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

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

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

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

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

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

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

63. §

Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

„Kb - ”

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

(2) A Kb övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:

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

- (3) A Kb övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
- (4) A Kb övezeteiben nem helyezhető el:
- bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - (haszon) állattartás céljára szolgáló építmény,
- kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
- (5) A Kb övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) A Kb övezeteiben lévő építési telken az előkert 5 méter.
- (7) A Kb övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló,
- kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) Kb területek szabályzatban meghatározott és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei
- Különleges beépítésre nem szánt sportterület Kb-Sp,
 - Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület Kb-R,

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

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

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az övezetben megengedett			
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m
Kb-Sp-1	SZ	2000	20	5	5	70	5,5

- (2) Az övezet területén s a telek nem megosztható, de területe növelhető.
- (3) A Kb-Sp-1 jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:
- sport, szabadidő eltöltés,
 - kemping,
 - pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,
 - testedzés építményei,
 - sportpálya,
 - valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

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

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

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

- (2) A Kb-R jelű övezetekben lévő területek elsősorban nagyobb területigényű, kiegészítő sport, rekreációs és szabadidős tevékenységek végzésére szolgál, ahol a jellemzően közparki funkciók is megjelenhetnek.
- (3) Az övezet területén elhelyezhető:
- a pihenést, rekreációs célokat szolgáló építmény,
 - a szabadidős, testedzést szolgáló építmény (pl. játszótér, sportpálya, akadálypálya, tornapálya),
 - a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgy,
 - köztárgy,
 - ismeretterjesztést szolgáló műtárgy (pl. tanösvény), valamint
 - a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetésű egyéb épületnek nem minősülő építmény.
- (4) A Kb-R1 jelű övezetben elhelyezhető épület, építmény:
- sport, szabadidő eltöltés,
 - egészségmegőrzés
 - kemping, szálláshely
 - pihenés, szabadidő eltöltésének építményei,
 - testedzés építményei,
 - sportpálya,
 - valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (5) A Kb-R2 jelű övezetben elhelyezhető a lovassportot kiszolgáló rendeltetésű épület, építmény.
- (6) A Kb-R2 övezetben (haszon) állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezhető legfeljebb a létesíthető beépítettség mértékének 50%-án.

II.rész
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

66. §.

- (1) E rendelet 2016. augusztus 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Biatorbágy Város közigazgatási területére, kivéve a Tópark Projekt területére – Biatorbágy belterület 7702/31, 32 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1, 7716/4-10, valamint 7717 hrsz.-ú telkek és az általuk közbezárt terület - a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és az azt módosító 4/2007(05.10), 9/2008 (05.30.), 4/2009(06.26.), 1/2010. (02.19.), 19/2012. (VIII.1) rendeletek.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem 2016.-án.

2. RENDELET MELLÉKLETEI

2.1.SZABÁLYOZÁSI TERV

1. Függelék:**Helyi rendeletek listája:**

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

Egyéb tervek, rendeletek:

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