

Biatorbágy Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

16/2016. (VII. 20.) önkormányzati rendelete

Biatorbágy Tópark helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

egysége szerkezetben a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelettel

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. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### I. Fejezet Rendelet alkalmazása

#### A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1.§.

- (1) A jelen rendelet hatálya Biatorbágy 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 - terjed ki.
- (2) A helyi építési szabályzata (továbbiakban THÉSZ) rajzi melléklete  
1. melléklete Biatorbágy Tópark területére készült szabályozási terv M=1:2000.

##### 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.

#### Értelmező rendelkezések

##### 3.§.

E rendelet alkalmazásában

- (1) Háromszintű növénytelepítés: a telkek zöldfelülete területének minden 150 m<sup>2</sup> – re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a többi felületen gyeppel vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- (2) Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telkek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve

terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsinként bruttó 30 m<sup>2</sup> szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe

- (3) Védőfásítás: a védőfásításra kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

- (4) <sup>1</sup>

## **II. Fejezet**

### **Természet- és környezetvédelmi előírások**

#### **Levegőtisztaság-védelmi előírások**

##### **4.§.**

- (1) Diffúz légszennyezést és bűzt okozó technológia nem telepíthető.

#### **Vizek védelmének előírásai**

##### **5.§.**

- (1) 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.

## **III. fejezet**

### **A közművek előírásai**

#### **Szennyvízellátás**

##### **6.§.**

- (1) A területen a felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása tilos.

#### **Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés**

##### **7.§.**

- (1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (3) A Hosszúréti patak szállítóképességét minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén, egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell,
- (4) Beépítésre szánt területen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a végbefogadóig.
- (5) 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 tárolását, a befogadói nyilatkozatnak megfelelő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.
- (6) A gazdasági területeken

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

- a) a csapadékvizet telken belül kell kezelni, és azon keresztül kell a külső befogadóba vezetni.
  - b) A burkolt és tetőfelületek (zöldtető kivételével) minden 50 m<sup>2</sup>-e után 0,75m<sup>3</sup> záportároló létesítendő.
  - c) Egy telken több záportároló is létesíthető.
- (7) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (8) 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 befogadóba.

## **IV. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tílalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)Telekalakítás**

#### **8.§.**

- (1) Magánút telke, közműtelek - közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára – minden építési övezetben és övezetben akkor is kialakítható, ha a magánút telkének mérete nem éri el az övezetben, építési övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

## **V. Fejezet**

### **Az építési általános szabályai**

#### **Az építési hely meghatározásának szabályai**

#### **9.§.**

- (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül vagy a THÉSZ alapján lehet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

#### **Egyéb építési előírások**

#### **10.§.**

- (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) <sup>2</sup>

(3) <sup>3</sup>

#### **A kialakult-, és új beépítéseknel az épületek-, építmények kialakításának általános szabályai**

#### **11.§.**

- (1) Meglévő a THÉSZ hatálybalépését megelőzően, megépült épületek, szerkezetkész épületrészek átalakítása, továbbépítése akkor is megvalósítható, ha azok építési helyen kívül vannak, illetve építési paramétereik meghaladják az építési övezeti előírásokban foglaltakat, de ebben az esetben a meghaladott értékű paraméter (beépítettség, épületmagasság, szintterület, illetve zöldfelület,) nem növelhető, (illetve nem csökkenthető). Új beépítést eredményező telekalakítás esetén, a 15.§ és 17.§-ban

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

szereplő „szabadonálló” beépítési módtól eltérően zártosú vagy oldalhatáron álló beépítési mód is kialakulhat.

- (2) Új épület épületmagassági értéke minden homlokzatra alkalmazandó. Az egyes homlokzatok esetén az eltérési mértéke legfeljebb 10% lehet az építési övezetre megengedett épületmagasságtól.
- (3) <sup>4</sup>

#### **Közművesítettség 12.§.**

- (1) A terület építési övezeteiben az építési telkek beépítésének minimális feltétele - a fő rendeltetésű épületekre vonatkozóan teljes közművesítettség.

#### **Kerítés 13.§.<sup>5</sup>**

#### **Energiatermelő és technológiai berendezések elhelyezése 14.§.**

- (1) <sup>6</sup>
- (2) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése vegyes területen és azzal határos gazdasági területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett, a mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak szerint.
- (3) <sup>7</sup>
- (4) <sup>8</sup>

## **II. KÜLÖNÖS RÉSZ**

### **VII. Fejezet A beépítésre szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai**

#### **Településközpont vegyes terület - Vt-to1 jelű építési övezetek előírásai 15.§.**

- (1) Az építési övezet területén lévő telken
- a) 350 db lakás,
  - b) igazgatási, iroda
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetés helyezhető el.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

(2) Az övezet területén nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- c) <sup>9</sup>
- d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- e) állandó lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer, egyéb épületnek nem minősülő létesítmény.

(3) Az övezetben lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

(4) 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	szinterületi mutató maximuma
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Vt-to1</b>	SZ	5000	<b>20</b>	<b>35(+5*)</b>	<b>65</b>	25	14,50	1,2

Sz: Szabadonálló (terezsint alatt zárt sorú)

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

- (5) Az övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészként legfeljebb 100m<sup>2</sup> alapterülettel elhelyezhetők.
- (6) A szabályozási terven lehatárolt területen legfeljebb 350 db lakás létesíthető a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően.
- (7) Vt-to1 építési övezetben telkenként több rendeltetési egység helyezhető el.
- (8) A területen a Törökbálinti tó szabad gyalogos körüljárhatóságát biztosítani kell.

### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásai**

#### **„Gksz” 16.§.**

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

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató
- c) szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) üzemanyagtöltő,
- g) raktározás,
- h) telkenként egy a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

és a személyzet számára szolgáló lakás

rendelvényeket tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

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

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

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

- a) (haszon)állattartás céljára szolgáló építmény.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetekben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

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

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

(6) <sup>10</sup>

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

- a) A telkek szabályozási terven jelölt zöldfelületeinek a gyorsforgalmi utak melletti 25 m-es sávját háromszintű növényzettel telepítés alkalmazásával kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- b) A telek egyéb zöldfelületként kialakítandó részén parkoló és burkolt felület is létesíthető zöldfelületbe ágyazottan. Ebben az esetben minden 2 db parkolóhely után 1 db fa telepítendő.
- c) A gazdasági terület kiszolgálását biztosító, szabályozási terven jelölt útjai mentén kétoldali fasor telepítendő.

### Gksz jelű építési övezetek előírásai

#### 17.§.

(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 <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Gksz-to1</b>	SZ	20 000	50	30 (+5%*)	40	30	14,50	0,8
<b>Gksz-to2</b>	SZ	10 000	50	45	60	30	14,50	2,0
<b>Gksz-to3</b>	SZ	5 000	20	40	40	30	14,50	0,8

Sz: szabadonálló beépítési mód (terezsint alatt zárt sorú)

\*a beépítettség 5% növekménye kizárólag meglévő belső udvar lefedésére, és meglévő épületek közötti összekötő szárny megvalósítására, valamint hitéleti építmény elhelyezésére

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. 11.10-től

használható fel. A +5% beépíthetőség meglévő épület, épületrészek bővítése esetén akkor is kihasználható, amennyiben a beépítettség már meghaladja az övezetben megadott legnagyobb beépítettség alapértékét.

(2) Gksz-to1 övezetben:

- a) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén átlagosan 3m szélességben zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- b) Az övezet területén az autópálya 250 m-es védőtávolságán belül sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.

(3) A Gksz-to2 jelű építési övezetben:

- a) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- b) Az övezetben telkenként három épület helyezhető el.
- c) Az M1 autótút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- d) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(4) A Gksz-to3 jelű építési övezetben:

- a) Az övezetben nem helyezhető el hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.
- b) Sport rendeltetés kizárólag épületen belül helyezhető el.
- c) Az M1 autótút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közútkezelő engedélyével lehetséges a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- d) A területen belül az autópálya felé eső oldalon 20 m széles zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.
- e) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

(5) A Gksz-to1 és Gksz-to2 övezet területén legfeljebb F+4 szintes épületek létesíthetők. A F+4 szint felett gépészeti terek (nem állandó emberi tartózkodású) épületrészeként legfeljebb 100m<sup>2</sup> alapterülettel elhelyezhetők.

## **IX. Fejezet**

### **A beépítésre nem szánt területek építési övezeteinek részletes előírásai**

#### **Közlekedési területek övezeteinek előírásai**

##### **„KÖu” 18.§.**

- (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény:
  - a) a közlekedést kiszolgáló,
  - b) a közbiztonságot szolgáló,
  - c) a Köu övezetben:
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
    - cb) iroda,
    - cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítési móddal és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető építmény, amelynek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet

- (4) A közlekedési területek védőterületein az érintett szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el építmény, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.
- (5) A Kök jelű övezetbe sorolt országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.
- (6) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a szükséges tűzoltási felvonulási területet, a közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (7) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (8) 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.
- (9) Az építési övezetek telkein épülő épületekhez szükséges parkolók az adott épület telkén, vagy annak telekhatárától 200 m-en belül másik telken is elhelyezhetők.
- (10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

#### **Erdőterületek övezeteinek előírásai**

**„E ”  
19.§.**

- (1) A területen található erdőterületek
  - a) gazdasági erdőterület **Eg**
  - b) védelmi erdőterület **Ev**övezetbe soroltak.
- (2) Az Eg jelű és Ev jelű övezetben építmény az illetékes közútkezelő hozzájárulásával, a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével helyezhető el.

#### **Vízgazdálkodási terület övezete előírásai**

**„V ”  
20.§.**

- (1) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- (2) Az övezetében egyéb építmény nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos.

## **II. ZÁRÓ RÉSZ**

### **Hatálybaléptetés**

**21.§.**

- (1) E rendelet 2016. augusztus 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.



**Hatályon kívül helyezés**  
**22.§.**

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a THÉSZ területére vonatkozóan a Biatorbágy Város helyi építési szabályzatáról szóló 7/2002 (10.01.) Ör. sz. rendelet, és a 21/2015. (XII.17) rendelet.

Tarjáni István  
polgármester

dr. Kovács András  
jegyző

Záradék:  
A rendeletet kihirdettem 2016. július 20-án.

dr. Kovács András  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2018. október 26. napján.

Dr. Kovács András  
jegyző