

# **GYÖMRŐ**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

### **SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
14/2011. (V. 20.) RENDELETE A VÁROS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**




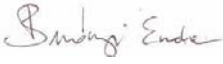


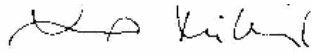

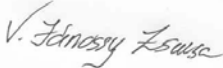

2011. június

**PESTTERV**

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.  
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561  
e-mail: pestterv@pestterv.hu

## TERVEZŐK NÉVSORA

### GYÖMRŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településrendezés:	Varga Eszter	településtervezési vezető tervező TT1-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Burányi Endre	TR-1 és K-1 vezetőtervező, éksz: 01-5014	
Közlekedés:	Lombár István	K1c-1 és K1d-1 vezetőtervező, mksz: 01-1167	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-11270 VZ-T	
Örökségvédelem régészeti része:	Vágner Zsolt	Oklevélszám: 459/2002	
Örökségvédelem építészeti része:	Kovács Miklós	településtervezési vezető tervező TT1-13-0651	
	Varga Eszter	településtervezési vezető tervező TT1-01-4863	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Szövegszerkesztés:	Varga Eszter		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter		

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.

## PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.  
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561  
e-mail: pestterv@pestterv.hu

# TARTALOMJEGYZÉK

## SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA ..... 3

## RAJZI MUNKARÉSZEK:

SZT-B	Belterületi szabályozási terv (M=1:4.000)
SZT-K	Külterületi szabályozási terv (M=1:10.000)

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT****GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
14/2011. (V. 20.) RENDELETE**

A VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Gyömrő Település Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében megalkotja Gyömrő Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendeletét, jóváhagyja a település Szabályozási Tervlapjait (továbbiakban: SZT), valamint kötelezően elrendeli azok együttes alkalmazását.

**I. FEJEZET****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA

**1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya Gyömrő település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A szabályzat az alábbiakban felsorolt szabályozási tervlapokkal együtt alkalmazandó:
  - a) SZT-B: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4.000),
  - b) SZT-K: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10.000).
- (3) A HÉSZ függelékei:
  - a) F-1: A helyi védelem alatt álló javasolt épületek, építmények jegyzéke
  - b) F-2: A régészeti lelőhelyek jegyzéke
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait e rendeletben foglalt előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (5) E rendeletet Gyömrő Település állattartásról szóló, az épített- és természeti értékek helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletekkel együttesen kell alkalmazni.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

**2. §**

- (1) A területfelhasználás kötelező szabályozási elemei:
  - a) A szabályozási tervlapokon:
    - A meglévő és tervezett belterület határa.
    - Tervezett szabályozási vonal.
    - Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
    - Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
    - Műemlék és műemléki környezet határa.
    - Országos jelentőségű védett természeti terület, ex lege védett terület határa;
    - Országos ökológiai hálózathoz tartozó terület határa;
    - **Helyi jelentőségű védett természeti terület határa;**
    - Nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
    - Helyi védelem alatt álló épület és építmény, valamint helyi értékvédelmi terület határa.”

**II. FEJEZET****AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

## ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**3. §**

- (1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás végezhető).
- (2) A település területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:
  - a) Folyóvíz partvonalától számított 100 m-en belül,
  - b) Feltöltött vagy mélyfekvésű területeken.
  - c) Belvíz által veszélyeztetett területeken (Vadvirág, Gyöngyvirág, Tulipán, Baross G. u.)
- (4) A belvíz által veszélyeztetett területeken pincét nem lehet kialakítani, az épületek földszinti padlószintjét a terepszinttől minimum 80 cm-re kell kialakítani.
- (5) Már beépült területeken az előkert mélysége a környezetben kialakult beépítésnek megfelelő lehet. Az újonnan beépítésre kerülő telkeknél az előkert nagysága minimum 3 méter.
- (6) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (7) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet.
- (8) A település területén állattartó építmény elhelyezése esetén az állattartást szabályozó hatályos önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (9) Antenna nem helyezhető el:
  - a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
  - b) műemléki környezet területén,
  - c) helyi értékvédelmi területen,
  - d) helyi védelem alatt álló épületen, építményen, utcai homlokzaton.
- (9) Antennatorony nem helyezhető el:
  - a) az állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől 100 m-en belül,
  - b) helyi természeti érték, helyi tájérték 100 méteres környezetében, valamint
  - c) természeti területen, „ex lege” (a természetvédelmi törvény értelmében) védett területen és országos védettségű területen és 100 méteres környezetében.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK****LAKÓÖVEZETEK**

## LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

**4. §**

- (1) A település lakóövezeteiben olyan kereskedelmi, gazdasági, mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóövezetekre előírt környezeti határértékeket.
- (2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is létesíthető lakóépület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (3) A telekalakítás szabályai:
  - a) Az újonnan építési övezettké váló területeken a kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége 16 méter lehet.
  - b) A már beépült területeken kialakítandó új építési telkek legkisebb szélessége 14 m.
- (4) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
  - közműbecsatlakozási műtárgy
  - kerti építmény.

Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- közműpótló műtárgy
- hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

AZ Lk-1 JELŰ KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**5. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lk-1</b>	Oldalhatáron álló	720 m <sup>2</sup>	40 %	7,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- a) lakóépület, melyben 120 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
  - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetben az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:
- a) szálláshely szolgáltató épület,
  - b) igazgatási épület.

AZ Lk-2 JELŰ KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**6. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lk-2</b>	Szabadonálló	1500 m <sup>2</sup>	35 %	10,0 m	35 %

- (2) Az övezetben a szintterületi mutató 1,0. <sup>1</sup>
- (3) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- a) Lakóépület, melyben a lakások száma a telekterület függvénye: 100 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - d) sportépítmény.
- (4) Az építési övezetben az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:
- a) szálláshely szolgáltató épület.

AZ Lk-3 JELŰ KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**7. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<sup>1</sup> A szintterületi mutató az összes építményszint bruttó alapterületének és a telek területének a hányadosa.

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lk-3</b>	Szabadonálló	1500 m <sup>2</sup>	35 %	10,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépület legfeljebb 20 lakással,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

## AZ Lke-1 JELŰ KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**8. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-1</b>	Oldalhatáron álló	650 m <sup>2</sup>	30 %	6,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

## AZ Lke-2 JELŰ KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**9. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-2</b>	Oldalhatáron álló	720 m <sup>2</sup>	30 %	4,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

## AZ Lke-3 JELŰ KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**10. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-3</b>	Oldalhatáron álló	600 m <sup>2</sup>	30 %	6,5 m	35 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetben az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,  
b) sportépítmény.  
(4) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

## AZ Lke-4 JELŰ KERTVÁROSIS LAKÓÖVEZET

**11. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-4</b>	Szabadonálló	1000 m <sup>2</sup>	30 %	6,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:  
a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,  
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.  
(3) Az építési övezetben az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:  
a) legfeljebb hatlakásos lakóépület.

## AZ Lke-5 JELŰ KERTVÁROSIS LAKÓÖVEZET

**12. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-5</b>	Szabadonálló	800 m <sup>2</sup>	30 %	6,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:  
a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,  
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

## AZ Lke-6 JELŰ KERTVÁROSIS LAKÓÖVEZET

**13. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-6</b>	Zárt sorú	250 m <sup>2</sup>	30 %	7,5 m	50 %

- (2) Az övezetben a szinterületi mutató 0,6.  
(3) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:  
a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,  
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.  
(4) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.



## AZ Lke-7 JELŰ KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

**14. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lke-7</b>	Szabadonálló	800 m <sup>2</sup>	30 %	7,5 m	50 %

- (2) Az övezetben a szintterületi mutató 0,6.  
 (3) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:  
 a) legfeljebb négylakásos lakóépület,  
 b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
 c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.  
 (4) Az építési övezetben az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:  
 a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,  
 b) sportépítmény.  
 (5) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

## AZ Lf JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZET

**15. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Lf</b>	Oldalhatáron álló	1500 m <sup>2</sup>	30 %	4,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:  
 a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,  
 b) kereskedelmi, szolgáltató épület,  
 c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,  
 d) kézműipari építmény.

**VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

## A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

**16. §**

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.  
 (2) A település vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.  
 (3) A telekalakítás szabályai:  
 Az övezetek területén kialakítható új építési telek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 m, szabadonálló beépítési mód esetén 20 m lehet.  
 (4) Az övezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.  
 (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
 – közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy  
 – kerti építmények,

- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**A Vt-1 JELŰ ÖVEZET**  
(GYÖMRŐ INTÉZMÉNYEINEK TERÜLETE)  
17. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-1</b>	Oldalhatáron álló	1000 m <sup>2</sup>	60 %	8,5 m	20 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

**A Vt-2 JELŰ ÖVEZET**  
(GYÖMRŐ TELEPÜLÉSKÖZPONTI RÉSZEINEK VEGYES TERÜLETE)  
18. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-2</b>	Zárt sorú	600 m <sup>2</sup>	60 %	6,5 m	20 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) lakóépület,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

**A Vt-3 JELŰ ÖVEZET**  
(GYÖMRŐ TELEPÜLÉSKÖZPONTI RÉSZEINEK VEGYES TERÜLETE)  
19. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-3</b>	Zárt sorú	800 m <sup>2</sup>	70 %	14,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) igazgatási épület,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

A KÓCZÁN-I. LAKÓTERÜLET VEGYES ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
20. §

- (1) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókeret méretek az OTÉK előírásai alapján határozhatók meg.

A Vt-4 JELŰ ÖVEZET  
21. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-4</b>	Szabadonálló	1000 m <sup>2</sup>	50 %	12,0 m	25 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb, nem zavaró hatású közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény, pihenő- és játszókert.

A Vt-5 JELŰ ÖVEZET  
22. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-5</b>	Szabadonálló	10.000 m <sup>2</sup>	35 %	9,5 m	25 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb, nem zavaró hatású közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény, pihenő- és játszókert.

A Vt-6 JELŰ ÖVEZET  
23. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-6</b>	Szabadonálló	1200 m <sup>2</sup>	35 %	6,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) legfeljebb 3000 m<sup>2</sup>-es telken legfeljebb négylakásos lakóépület, 3000m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb negyvenlakásos lakóépület,
- b) igazgatási és irodaépület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb, nem zavaró hatású közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- e) oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény, pihenő- és játszókert.

A Vt-7 JELŰ ÖVEZET  
24. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-7</b>	Oldalhatáron álló	720 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben lakásonként legalább 1 db, 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű lakás esetén legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.
- (4) Az övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületen belül a telkek előkertje háromszintes növényzettel telepítendő be, ahol a telekszélesség minden megkezdett 10 métere után legalább 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább 7 cm átmérőjű lombos fa telepítendő.

A Vt-8 JELŰ ÖVEZET  
25. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-8</b>	Szabadonálló	720 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben lakásonként legalább 1 db, 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű lakás esetén legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.
- (4) Az övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületen belül a telkek előkertje háromszintes növényzettel telepítendő be, ahol a telekszélesség minden megkezdett 10 métere után legalább 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább 7 cm átmérőjű lombos fa telepítendő.

A Vt-9 JELŰ ÖVEZET  
26. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-9</b>	Szabadonálló	720 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben lakásonként legalább 1 db, 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű lakás esetén legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani. Négylakásos épület építése esetén legalább 6 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.
- (4) Az övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületen belül a telkek előkertje háromszintes növényzettel telepítendő be, ahol a telekszélesség minden megkezdett 10 métere után legalább 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább 7 cm átmérőjű lombos fa telepítendő.

A Vt-10 JELŰ ÖVEZET  
27. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-10</b>	Zárt sorú	1300 m <sup>2</sup>	50 %	12,0 m	15 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- legfeljebb negyvenlakásos lakóépület,
  - az épületek földszintjén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység, lakás, vagy gépkocsitároló,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetben az OTÉK-ban előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciójú épületek, építmények:
- szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület
  - sportépítmény.
- (4) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsó kert méretek az OTÉK előírásai alapján határozhatók meg.
- (5) A lakás, illetve intézményi funkciókhoz tartozó parkolókat az Önkormányzattal kötendő megállapodás, illetve parkolási rendelet alapján részben közterületen is el lehet helyezni, védve ezzel az összefüggően zölddel fedett hátsó kerteket.
- (6) Új épület építése esetén lakásonként legalább 1 db gépkocsi tároló helyet – parkolót – kell biztosítani.

A KÓCZÁN-II. TERVEZETT LAKÓTERÜLET VEGYES ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
28. §

- Az övezetekben az előkertek mérete legfeljebb 5 m, úgy, hogy egységes építési vonal alakítandó ki, az oldal- és hátsó kerteket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.
- Az övezetekben a telekalakítási terv készítése során a szabályozási tervlapon jelölt sávokban egy-egy 4 m széles, gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas közforgalom elől el nem zárt területet kell kialakítani.
- Az övezetekben a közművezetékek melletti telkeknek a tervlapon ábrázolt sávjában biztosítani kell a tervlapon a közhasználat számára megnyitható telekrészként kijelölt területek megközelítését.
- Az övezetek vasúti védőtávolságon belüli részén lakóépület nem helyezhető el.

- (5) Az övezetek területén a vasút feletti telekhatár mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (6) Az övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- kerti építmény,
  - közműbecsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## A Vt-11 JELŰ ÖVEZET

## 29. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-11</b>	Szabadonálló	1000 m <sup>2</sup>	45 %	10,5 m	25 %

- (2) Az övezetben a szintterületi mutató 2,0.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) Lakóépület, melyben a lakások száma a telekterület függvénye: 80 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető,
  - b) igazgatási épület,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - f) sportépítmény.

## A Vt-12 JELŰ ÖVEZET

## 30. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-12</b>	Szabadonálló	800 m <sup>2</sup>	40 %	7,5 m	25 %

- (2) Az övezetben a szintterületi mutató 2,0.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- a) Lakóépület, melyben a lakások száma a telekterület függvénye: 100 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.

## A Vt-13 JELŰ ÖVEZET

## 31. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-13</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	40 %	10,5 m	25 %

- (2) Az övezetben a szintterületi mutató 2,0.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- igazgatási épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - sportépítmény.

A Vt-14 JELŰ ÖVEZET  
32. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Vt-14</b>	Oldalhatáron álló	1500 m <sup>2</sup>	40 %	6,0 m	40 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- lakóépület, legfeljebb 20 lakással,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

### GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
33. §

- (1) Az építési övezetekben olyan kereskedelmi-szolgáltató, ipari-gazdasági és mezőgazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paramétereit a lakó-, vegyes és üdülőterületekkel szomszédos telekhatáron nem haladják meg a lakóövezetekre előírt környezeti határértékeket.
- (2) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges technológiai létesítmények, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, a pontszerű építmény magassága legfeljebb a megengedett építménymagasság kétszerese lehet.
- (3) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

A Gksz-1 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(GYÖMRŐ BELTERÜLETI GAZDASÁGI TERÜLETEI)

34. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-1</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	40 %	6,5 m	30 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m.
- (4) Az övezet területén a lakóterületek és a településközponti vegyes övezetek felőli telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (5) Az építési övezetben az alábbi meghatározott melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

## A Gksz-2 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

## 35. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-2</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	50 %	12 m	20 %

- (2) Az övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókerteket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.
- (4) Az övezet területén a települési belterület felőli telekhatár mentén legalább 6 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki, amelyet a beültetési kötelezettséggel lehatárolt területen kell kialakítani. Az egyéb, erdősávval nem határos telekhatárokon a kerítésen belül, azzal párhuzamosan legalább egy fa- és cserjesorból álló védőzöldsáv telepítendő.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - napkollektor,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (6) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gksz-3 JELŰ GAZDASÁGI ÖVEZET  
(GYÖMRŐ MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT GAZDASÁGI TERÜLETEI)

## 36. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:



ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gksz-3</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	40 %	12 m	20 %

- (2) Az övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) Az építési övezet területén az elő-, oldal- és hátsókertereket az OTÉK előírásai szerint kell kialakítani.
- (4) Az övezet területén a lakóterületek és a településközponti vegyes övezetek felőli telekhatárok mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (5) A Maglódi közigazgatási határ mentén lévő telkek területén a Maglód felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (6) A Maglódi közigazgatási határ mentén lévő telkek teherforgalmi kiszolgálása a tervezett Tápíómenti főút felől biztosítandó, a Maglód felőli telekhatár felől csak személyforgalom bonyolítható.
- (7) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - napkollektor,
  - kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- (8) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gip-1 JELŰ IPARI-GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(GYÖMRŐ MEGLÉVŐ IPARI TERÜLETEI)  
37. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gip-1</b>	Szabadonálló	2000 m <sup>2</sup>	40 %	12,5 m	30 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m.
- (4) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gip-m JELŰ IPARI-GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(GYÖMRŐ MEZŐGAZDASÁGI MAJOR TERÜLETEI)

## 38. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Gip-m</b>	Szabadonálló	5000 m <sup>2</sup>	30 %	6,0 m	30 %

- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület,
  - Üzemanyagtöltő.
- (3) Az építménymagasság technológiai okokból indokolt toronyszerű építmény (pl. siló) építése esetén legfeljebb 2,5-szeres mértékig növelhető.
- (4) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 50 m.
- (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

## ÜDÜLŐTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

## 39. §

- (1) Az üdülőövezetek területein csak az övezetben üdülők ellátását szolgáló kereskedelmi tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (2) Az övezetekben nem helyezhető el szerelési-, műhely-, valamint használatartás céljára szolgáló építmény.
- (3) A beépítés feltétele az OTÉK szerinti részleges közművesítettség.
- (4) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - kerti építmény
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## AZ ÜÜ JELŰ ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLETEK

## 40. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Üü</b>	Oldalhatáron álló	1000 m <sup>2</sup>	10 %	4,5 m	60 %

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- üdülőépületek,
  - sportépítmények,
  - kereskedelmi épületek.

### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

#### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 41. §

- A különleges területek beépítésre szánt építési övezeteibe a település területén a sportpályák (Ksp), a gyógypedagógiai terület (Kgy), a szociális szolgáltatás területe (Ksz), az oktatási terület (Ko) és a tervezett golfpark területe (Kü-r) tartozik.
- Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.
- Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

#### A Ksp JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A SPORTPÁLYÁK TERÜLETE) 42. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ksp</b>	Szabadon álló	5000 m <sup>2</sup>	10 %	7,5 m	70 %

- Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátóépület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási létesítmények).
- Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
  - közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

#### A Kgy JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (GYERMEKOTTHON TERÜLETE) 43. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kgy</b>	Szabadonálló	Kialakult	10 %	6,5 m	50 %

- (2) Az építési övezetben egészségügyi célú, oktatási, kulturális, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmény
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**A Ksz-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(SZOCIÁLIS SZOLGÁLTATÁS TERÜLETE)

**44. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ksz-1</b>	Szabadonálló	1400 m <sup>2</sup>	40 %	12 m	40 %

- (2) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben az előkert mérete 2,0 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6,0 m.
- (4) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmény
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**A Ksz-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
(TURISZTIKAI SZOLGÁLTATÁS TERÜLETE)

**45. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ksz-2</b>	Szabadonálló	Kialakult	40 %	7,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben csak oktatási, kulturális, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmény
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**A Ko JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

**46. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Ko</b>	Szabadonálló	1000 m <sup>2</sup>	50 %	8,5 m	40 %

- (2) Az építési övezetben oktatási, egészségügyi, sportolási, kereskedelmi célú épületek, szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmény
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kü-r JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(REKREÁCIÓS CÉLÚ ÉPÍTÉSI ÖVEZET (GOLFPARK) TERÜLETE)

47. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kü-r</b>	Szabadonálló	2500	35 %	10,0 m	40 %

- (2) A Kü-r jelű, nagykiterjedésű sport - rekreációs célú különleges terület golfpark - golfpálya kiszolgáló és kapcsolódó létesítményei – kialakítására szolgál.
- (3) Az övezetben az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 3,0 m, a hátsókert mérete 6,0 m.
- (4) A területen építési hely az elő- oldal- és hátsókerterterületeken kívül, továbbá a közműlétesítmények biztonsági övezetén kívül jelölhető ki, oly módon, hogy a beépítés alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 35%-át.
- (5) A területen állattartást szolgáló épület, építmény nem helyezhető el.
- (6) A természeti eredetű erőforrást (nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb.) hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el oly módon, hogy azok építészeti megjelenését, homlokzati képét és tájbaillesztését ne zavarják. A területen új légvezetékek nem építhetők, az elektromos-, hírközlési- és csőhálózatokat föld alatt kell vezetni.
- (7) A terület be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (parkosított területek, védőzöldsávok, sport-, játszó- és pihenőkertek, gyepes sportpályák) alakítandók ki – az övezet legalább 40%-án. A be nem épített területre kialakíthatók továbbá a terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges utakon, parkolókon, tereken, díszburkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tavak, vízmedencék, stb.) is.
- (8) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - kerti építmények,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kszt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(A SZENNYVÍZTISZTÍTÓ ÉS HULLADÉKUDVAR TERÜLETE)

48. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kszt</b>	Szabadonálló	Kialakult	30 %	Kialakult	40 %

- (2) Az építési övezetben kizárólag a jelentős területigénnyel bíró, hulladékártalmatlanítással kapcsolatos közüzemi- és közműtelephelyek létesítményei, berendezései helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - állatól, állatkifutó
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ÉS KÖZMŰVEK TERÜLETE

#### KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

#### 49. §

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A közlekedési övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) M4 autópálya: K.I.
  - b) Budapest (M0) – Nagykáta térsége (OTrT szerinti, új nyomvonalú) főút: külterületen K.III., belterületen B.III.b.
  - c) A várost érintő országos mellékutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
  - d) A település-elkerülő nyomvonalak (déli és keleti tehermentesítő): külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
  - e) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
  - f) Kiszolgáló (lakó) utcák: B.VI.d.
- (4) Az állami úthálózat részét képező utaknál a közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterület értéke az utak külterületi szakaszán az úttengelytől mérve 50-50 m.
- (5) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (6) A város beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.
- (7) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a magasabb szintű jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. E rendeletben biztosított kötelező eltérés kiszolgáló utaknál:
- a) gazdasági övezet esetén a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter
  - b) önálló kerékpárút: min. 4,0 méter.
- (8) Az egyéb külterületi önkormányzati utak szabályozási szélessége min. 12 m (amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani). A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet, az önkormányzat parkolási rendeletében foglaltak betartásával

- b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- c) Bármely nem gazdasági övezetben működő vállalkozás esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt, erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (10) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (11) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

**A KÖu-1 JELŰ KÖZLEKEDÉSI ÖVEZET**  
(GYÖMRŐ TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI TERÜLETE A MENDEI ÚT MELLETTI TERÜLETEN)  
**50. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>KÖu-1</b>	Szabadonálló	10.000 m <sup>2</sup>	5 %	12,5 m	10 %

- (2) Az építési övezetben a kamionparkoló épületei, építményei, az ezt a funkciót kiegészítő gazdasági funkciójú épületek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet területén az elő- oldal- és hátsókert minimum 10 méter nagyságú lehet.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy
  - közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - napkollektor,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) Az övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**  
**51. §**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgáz-,) közép- és kifeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad beépíteni.
- (8) Mindennemű építési tevékenységnél gondoskodni kell a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről.
- (9) A település területén beépített, illetve beépítésre szánt területen új épület csak akkor építhető az OTÉK-ban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
  - a) a lakóterület építési övezetei esetén víz-, és elektromos energia ellátás biztosítható és közműpótló műtárgy is létesül a teljes közműellátás kiépítéséig, az arra történő rákapszoló kötelezettségének kikötésével,
  - b) a vegyes terület építési övezeteiben az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
  - c) az üdülőterület építési övezetében részleges közművesítettség rendelkezésre áll.

## VÍZELLÁTÁS

## 52. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye az MSZ 7487-es szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 500 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (3) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.
- (4) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni a fenntartási sávokat.

## CSATORNÁZÁS

## 53. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem alakítható ki.
  - b) A nyílt árokba való szennyvízrákötések, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz-bevezetések nem alakíthatók ki.
  - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban az érintett telkek tulajdonosainak a csatorna kiépítését követő egy éven belül rá kell kötni a közcsatornára. Új beépítés esetén az épületeket kötelező rákötni a szennyvízcsatornára.
  - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (2) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (4) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak csapadékvíz elvezetéssel vagy szikkasztóárokokkal együtt építhető.
  - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési illetve szikkasztó árkos rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (5) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. A szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.



- (6) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
  - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
  - b) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő folyóvizek partéleitől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (7) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.

## FÖLDGÁZELLÁTÁS

## 54. §

- (1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m, középnyomásnál 3-3 m) szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével jár, csak a szolgáltató hozzájárulásával folytatható.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

## VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

## 55. §

- (1) A meglévő középvezetékű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett az MSZ 151 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezet szabadon kell hagyni.
- (2) A településen új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelbe fektetve lehet megvalósítani.
- (3) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.

## TÁVKÖZLÉS

## 56. §

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani csak föld alatti (földkábel, alépítmény), elhelyezéssel szabad.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (3) Hírközlési antennák a fő rálátási irányokban nem károsíthatják sem a településképet, sem a tájképet.

## ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

## A ZÖLDTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

## (A Zkp JELŰ KÖZPARKOK TERÜLETEI)

## 57. §

- (1) A zöldterületi övezetekben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) Az övezetekbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.
- (3) A zöldterületeken invazív fajok alkalmazása tilos.
- (4) Közpark létesítése, rekonstrukciója kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közparkokat az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (6) A közparkok területén, különösen a gyermekjátszóterek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- (7) Közterületi fasorok, zöldfelületek, védőzöltsávok csak az öntözőhálózat kiépítésével vagy az öntözési lehetőség megteremtésével létesíthetők.

- (8) Az övezetekben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

## ÁLTALÁNOS HASZNÁLATÚ KÖZPARK ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

## 58. §

- (1) A Zkp-1 jelű lakóterületi közpark övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Zkp-1</b>	Szabadonálló	3000 m <sup>2</sup>	2 %	3,5 m	70 %

- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, de azonos övezetbe tartozó telkekkel egyesíthetők.
- (4) Az övezet telkein a közparkokat legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, a felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke is minimum 70%. A minimum 70%-nyi zöldfelület legalább 50%-a fásított területként alakítandó ki.

## KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ KÖZPARK ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

## 59. §

- (1) A korlátozott használatú közpark övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Zkp-2</b>	Szabadonálló	5000 m <sup>2</sup>	1 %	3,5 m	75 %

- (2) Az övezetben a pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, de azonos övezetbe tartozó telkekkel egyesíthetők.
- (4) Az övezet telkein a közparkokat legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, a felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke is min. 75%.
- (5) Az övezetbe tartozó közparkok építésénél, felújításánál alapul kell venni az övezet területén haladó gáz- és szénhidrogén földvezetékek biztonsági előírásait, amelyek meghatározzák a lehetséges növénytelepítés távolságát, mennyiségét is minőségét. A fás és lágyszárú növények, a gyepterület, a cserjefelületek, fásított területek arányát ennek megfelelően kell meghatározni, de a fásított növények telepítését a min. 75%-nyi zöldfelület legalább 25%-án biztosítani kell.

## A Zkp-3 JELŰ KÖZPARK ÖVEZET ELŐÍRÁSAI

## 60. §

- (1) A Zkp-3 jelű zöldterület (közpark) területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.

**ERDŐ ÖVEZETEK**

## AZ ERDŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

## 61. §

- (1) Az erdő övezetek elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.
- (3) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, vadvédelmi kerítés. **Az erdő rendeltetésnek megfelelő építmények** - gazdasági épületek, egyéb célú kerítések, **stb** - csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.
- (4) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.
- (5) A tervezett lakóterületekbe ékelődő meglévő és tervezett erdőterületek elsődleges rendeltetése védelmi vagy **közjóléti** célú. Ezen erdőterületek 3 ha-nál nagyobb és környezetzavaró területfelhasználással közvetlenül nem határos részei **közjóléti erdő** övezetbe tartoznak.

AZ Eg JELŰ ERDŐ ÖVEZET  
(A GAZDASÁGI ERDŐTERÜLETEK)

## 62. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Eg</b>	Szabadon álló	100.000 m <sup>2</sup>	0,1 %	4,5 m

- (2) Az övezetben az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges toronyszerű építmények (pl. magasles) legfeljebb két és félszeresen haladhatják meg.
- (4) Az épületek csak magastetős kialakításúak, tájba illőek lehetnek.
- (5) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
  - közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítandó ki. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható, melynek vadföldként kell funkcionálnia.
- (7) A közművesítettség mértéke részleges, ha az épületek a csatornahálózatra nem köthetők rá, akkor zárt szennyvíztárolót vagy ártalmatlanítót kell létesíteni.
- (8) Az erdőterületen épített épülethez tartozó terepszint alatti építmény, pince csak az épület alatti területen létesíthető.

AZ Ev JELŰ ERDŐ ÖVEZET  
(A VÉDERDŐK TERÜLETEI)  
63. §

- (1) Az övezetben sem lakó, sem gazdasági célú épület nem helyezhető el. A véderdőben bármilyen építmény akkor helyezhető el, ha az, az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja.
- (2) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítandó ki.

AZ Ee JELŰ ERDŐ ÖVEZET  
(KÖZJÓLÉTI CÉLÚ ERDŐK TERÜLETEI)  
64. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Ee</b>	Szabadon álló	100.000 m <sup>2</sup>	0,1 %	4,5 m

- (2) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 70 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítandó ki. Az övezetben turisztikai hasznosítás esetén az összterület a zárt faállománnyal nem fedett rész max. 20%-án szabadterei gyepes sport- és játszóterületek alakíthatók ki.
- (3) Az övezet 10 ha-t meghaladó telkein az erdő rendeltetésének megfelelő környezetet nem zavaró erdőgazdálkodási, és turisztikai célú épületek helyezhetők el, max. 0,1 % beépítettséggel, szabadonálló beépítési móddal, max. 6,0 m építménymagassággal.
- (4) Az erdőterületen épített épülethez tartozó terepszint alatti építmény, pince csak az épület alatti területen létesíthető.
- (5) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges toronyszerű építmények (pl. erdei kilátó) legfeljebb háromszorosan haladhatják meg.
- (6) Az épületek csak magastetős kialakításúak, tájba illőek lehetnek.
- (7) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
  - közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (8) A közművesítettség mértéke részleges, ha az épületek a csatornahálózatra nem köthetők rá, akkor zárt szennyvíztárolót vagy ártalmatlanítót kell létesíteni.

**MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK**A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
65. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Kivételesen lakóépület is építhető egyes esetekben, az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén.
- (2) A mezőgazdasági területek a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:
  - a) kertes mezőgazdasági övezet (Mk),
  - b) általános mezőgazdasági övezetek (Má-1 és Má-2),
  - c) korlátozott funkciójú, természeti területet érintő mezőgazdasági övezet (Má-t).
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

- (4) Az övezetek területén épület, építmény (kerítés kivételével) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 5 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszintet maximum 90 cm-rel haladhatja meg.
- (6) A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.
- (7) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke részleges. Ha a szennyvíz a közcsonnába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítást kell alkalmazni.

**AZ Mk JELŰ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET**  
(A SZŐLŐ-, GYÜMÖLCS-, KERTGAZDÁLKODÁST ÉS PIHENÉST (HOBBIKERTÉSZKEDÉST)  
SZOLGÁLÓ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET)  
66. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGKISEBB BEÉPÍTHETŐ TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTHETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Mk</b>	Oldalhatáron álló	1500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	3 %	3,5 m

- (2) Az övezet a szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági terület övezete. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas préház-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m<sup>2</sup> alapterületű pince.
- (3) A kialakítható és beépíthető új telek minimális szélessége 14 m, a beépíthető új telek minimális szélessége 9 m.
- (4) Az épületek elhelyezésénél legalább 5 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 3 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (5) Az övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló, illetve legalább 14 m telekszélesség esetén szabadon álló is lehet.
- (6) Az épületek csak tájbaillő, nyeregtetős kialakításúak lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 25-45° közötti lehet.
- (7) Az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő, engedély alapján létesült beépítés fenntartható, felújítható, de további növelés (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
- (8) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

**AZ Má-1 JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET**  
(ÁRUTERMELŐ MEZŐGAZDÁLKODÁST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)  
67. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTHETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Má-1</b>	Szabadonálló	10.000 m <sup>2</sup>	3 %	7,5 m

- (2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés, a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint az ehhez szükséges (általános és övezeti) beépítési feltételek teljesülése esetén lakóépület helyezhető

- el. Lakóépület csak a gazdasági építménnyel egyidőben, vagy a mezőgazdálkodási célú épület elkészülte és használatba vételi engedélyének megléte után létesíthető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) Általános mezőgazdasági terület Má-1 övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető és kialakítható telek (földrészlet) területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), szélessége legalább 20,0 m,
  - b) a 720-10.000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
  - c) a legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti építmények, a telek legfeljebb 3 %-os beépítésével,
  - d) a legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) területű telken annak legfeljebb 1 %-os beépítésével elhelyezhető gazdasági épületeken kívül egy lakóépület is, önállóan, vagy a gazdasági épülettel egybeépítve,
  - e) a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépített alapterület 35%-át
  - f) az épületeket a telek határától legalább 15,0 m előkert, oldalkert, hátsókert biztosításával szabadon állóan lehet elhelyezni,
  - h) az épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (4) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 20-45 fok közötti lehet.
- (5) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi építmények (pl. silók) legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (6) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatól, állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (7) Az övezetben épület az adott telekkel határos út tengelyétől számított 10 m távolságon belül nem helyezhető el. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- (8) Az övezetben már meglévő tanya területen a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de a meglévő építmények felújítása illetve bővítése - amennyiben a beépítettség elérte, vagy meghaladta az engedélyezett maximális értéket -, csak az alapterület növelése nélkül történhet, a megengedett maximális építménymagasság mértékéig.
- (9) A 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés önálló lakás számára) nem létesíthető.
- (10) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (11) Az övezetben belül azon területeken folytatható üzemi méretű/jellegű állattartás, illetve ott helyezhető el az ehhez szükséges gazdasági építmény, ahol azt a település állattartásról szóló rendelete megengedi.

AZ MÁ-2 JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET  
(MEZŐGAZDÁLKODÁST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉT KORLÁTOZOTTAN MEGENGEDŐ TERÜLETEK)

68. §

- (1) Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetében a fenti szakasz funkcionális előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy ebben az övezetben állattartó telep, üzemi méretű istálló, illetve az ezekhez kapcsolódó melléképítmény (trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTHETŐ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG
<b>Má-2</b>	Szabadonálló	3.000 m <sup>2</sup>	2 %	3,5 m

**AZ MÁ-T JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET**  
(BEÉPÍTÉST NEM MEGENGEDŐ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK)

**69. §**

- (1) Má-t természeti területet érintő korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi, szempontból érzékeny továbbá mély fekvésű mezőgazdasági terület.
- (2) **E korlátozott** funkciójú mezőgazdasági területen épületek, szint alatti építmények nem létesíthetők. Az övezetben távközlési magas építmény, adótorony nem létesíthető.
- (3) **E korlátozott** funkciójú mezőgazdasági területen bármilyen építmény csak akkor alakítható ki, ha a táji-természeti értékeket nem károsítja és a tájképet nem zavarja.
- (4) Az övezet területén 10.000 m<sup>2</sup>-nél (1 ha-nál) kisebb telkek nem létesíthetők, az övezet telkein épület nem helyezhető el.

**A MEZŐGAZDASÁGI BIRTOKTEST ÉS BIRTOKKÖZPONT KÉPZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**70. §**

- (1) Amennyiben az egy családhoz tartozó gyömrői földtulajdonosok közösségének több tagban áll rendelkezésére legalább 10 ha mezőgazdasági termőföldterület, ezek összessége birtoktestnek tekinthető és az egyik legalább 1 ha területű földrészlet birtokközpontként alakítható ki az Má-1 vagy (amennyiben állattartást nem igényel) az Má-2 övezetben, legalább 500 m-re a tervezett belterületi határtól.
- (2) A birtokközpontként kialakított telken az Má övezetekre meghatározott építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
  - a) a beépíthető telkek (birtokközpont) területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 15 %,
  - c) az épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m,
  - d) az épületeket a telekhatártól minimum 10,0 m távolságra, szabadonállóan lehet elhelyezni,
  - e) a zöldfelület mértéke legalább 60 %, amelyen belül a telekhatárok mentén kétszintes növényállomány (cserjesor és fasor) telepítendő.

**VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET**

**A V JELŰ ÖVEZET**  
(A VÍZFOLYÁSOK MEDER ÉS PART TERÜLETE)

**71. §**

- (1) Az övezetbe a vízfolyások, tavak medre és partja, a vízműutak területe, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények, illetve sajátos építmények, antennák, antennatartó szerkezetek és csatlakozó műtárgyak helyezhetők el a külön jogszabályokban előírt védőtávolságok betartásával.
- (2) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) Külterületi vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (6) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 1000 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

- (7) Az övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (8) Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás és a horgászat építményei helyezhetők el, a terület legfeljebb 2%-án. Az épületek maximális építménymagassága 3 m, kialakításuk szabadonállóan és 20-45 fok közötti lejtésű nyeregtetővel lehetséges.
- (9) Vízfolyások partjától számított 6-6m széles parti sávban, csak olyan építmények helyezhetők el amelyek a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását, a meder megközelítését nem akadályozzák.
- (10)A Tőzeges tó területén csak a horgászat műtárgyai helyezhetők el, ha ahhoz az illetékes természetvédelmi hatóság is hozzájárul.

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

### KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 72. §

- (1) A különleges területek beépítésre szánt építési övezeteibe a település területén a sport-rekreációs célú terület (golfpark) területe (Kk-r), a temetők területei (Kt), a hévízkutak területe (Kk-b), a sportterületek (Kk-sp), és a tavi strand területe (Kk-st) tartozik.

### A Kk-r JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (NAGYKITERJEDÉSŰ SPORT - REKREÁCIÓS CÉLÚ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET (GOLFPARK) ÖVEZETE) 73. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kk-r</b>	Szabadon álló	5000 m <sup>2</sup>	2 %	7,5 m	75 %

- (2) A Kk-r jelű, nagykiterjedésű sport - rekreációs célú különleges terület golfpark - golfpálya és kapcsolódó létesítményei – kialakítására szolgál.
- (3) A területen építési hely az elő- oldal- és hátsókerti területeken kívül, továbbá a közműlétesítmények biztonsági övezetén kívül jelölhető ki, oly módon, hogy a beépítés alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 2%-át. A közmű- és ökológiai védőterületeket a szabályozási tervlap lehatárolása szerint kell betartani.
- (4) A területen építési hely az elő- oldal- és hátsókerti mélység legkisebb értékei sorrendben: 5,0, 5,0 és 8,0 m.
- (5) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs – sport funkciójával összhangban **helyezhető el**, a szomszédos területek (telkek) rendeltetésszerű használatának zavarása nélkül.
- (6) A területen kerítés, belső kerítés, szabad lépcső, előlépcső, terasz, továbbá a kerti építmények és köztárgyak valamennyi fajtája elhelyezhető. Építhető továbbá valamennyi melléképítmény siló és trágyatároló kivételével.
- (7) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el oly módon, hogy azok építészeti megjelenését, homlokzati képét és tájbaillesztését ne zavarják. A területen új légvezetékek nem építhetők, az elektromos és hírközlési hálózatokat földkábelben, a csővezetékeket föld alatt kell vezetni.
- (8) A golfpark be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (golfpálya és egyéb sportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek) alakítandók ki – legalább a telekterület 75%-án. A be nem épített területrészen kialakíthatók továbbá a terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges burkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tavak, vízmedencék, stb.) is.

### A Kt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A TEMETŐK TERÜLETEI) 74. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:



ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kt</b>	Szabadon álló	30.000 m <sup>2</sup>	2 %	5,0 m	40 %

- (2) Az építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb építménymagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m-re növelhető.
- (4) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (5) A meglévő temető védőtávolsága 50 m. A védőtávolság a szomszédos területek már meglévő beépítése esetén a következőképpen értendő:
  - a) a temető területén belül a telekhatártól számított 20 méter széles belső védőtávolság, amelyen belül csak urnás temetés folytatható. A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
  - b) a temető területén kívül a telekhatártól számított 30 méter széles sáv külső védőtávolság.
  - c) A védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében illetékes hatóság az ÁNTSZ. A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (6) A temetők 50 m-es védőtávolságán belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint az első vízadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.
- (7) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (8) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
  - a) közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - c) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kk-b JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(A HÉVÍZKUTAK TERÜLETE)

75. §

- (1) A Kk-b jelű speciális bányaterület a hévízkészlet kitermelésére szolgáló terület.
  - A kialakítható telek területe minimum 300 m<sup>2</sup>.
  - A beépítési mód szabadon álló.
  - A megengedett beépítettség mértéke legfeljebb 2%.
  - Az épületre megengedett legnagyobb építménymagasság 3,0 m.
  - Épületnek nem minősülő toronyszerű építmény legnagyobb építménymagassága 7,5 m.

A Kk-sp JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(SPORTTERÜLETEK)

76. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
<b>Kk-sp</b>	Szabadon álló	10.000 m <sup>2</sup>	2 %	4,5 m	70 %

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, vendéglátóépület és ehhez kapcsolódó vendéglátási, szolgáltatási létesítmények).
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
  - közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - kerti építmények,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

A Kk-st JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
(TAVI STRAND TERÜLETE)

## 77. §

(2) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

ÖVEZET JELE	BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG	LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE*
<b>Kk-st</b>	Szabadonálló	10.000 m <sup>2</sup>	2 %	4,5 m	60 %

/\*mivel az övezet jelentős nyílt vízfelületet tartalmaz, a zöldfelületi arány a szárazföldi területek tekintetében értendő/

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási épületek).
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - kerti építmények,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop;
  - a Strandtó szabályozott területén elhelyezhetők a szabadtéri strandolás és a vízi sportolás épületnek nem minősülő valamennyi építménye, a természetvédelmi szempontok érvényesítésének feltételével.

## III. FEJEZET

## ÉRTÉKVÉDELME

## ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME

## 78. §

- (1) Gyömrő igazgatási területén az alábbi építmények állnak **országos műemléki védelem** alatt:
- Római Katolikus Templom, Gróf Teleki u. hrsz.: 527/3
  - Református templom, Gróf Teleki u. hrsz.: 711
  - volt Teleki-kastély – Gyógypedagógiai nevelő intézet, Üllői u. hrsz.: 632
  - Teleki-kiskastély, gazdasági épületek, istálló és egykori park. Teleki u. 118. hrsz.: 583, 587
  - népi Tájház, Lakóház, Gróf Teleki u. 44. hrsz.: 612
  - magtár, Gróf Teleki u. 62-72. hrsz.: 560 és a
  - Teleki kriptá és sírkert, R.k. temető hrsz.: 032/53
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az eljáró szerv.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a szabályozási tervlap jelöli.
- (4) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre.
- (5) Amennyiben az országos műemléki jegyzékről törölnek épületet, úgy annak helyi védelem alá vételét meg kell vizsgálni.

## HELYI ÉRTÉKEK VÉDELME

## 79. §

- (1) A helyi értékvédelem alatt álló épületek, épületegyüttesek, építmények és helyi területi védelem alatt álló értékek jegyzékét az F-1. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkákat a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell végezni.
- (3) A helyi értékvédelem alatt álló épületeken végzett bármilyen építési munka (új építmény elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása) esetén a

- hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
- (4) Meglévő épület részleges vagy teljes bontása esetén az új (átalakított) épület homlokzatmagassági és gerincmagassági értékeinek jellemzően meg kell egyezniük a bontott épület(rész) megfelelő magassági értékeivel.
  - (5) Lejtős terepszakaszon az új épület homlokzatmagasságát úgy kell meghatározni, hogy annak magassági tagolása kövesse a tereplejtést és a környező beépítés karakterét.
  - (6) A telkek összevonása esetén az új épületek homlokzati- és tömegtagolásával utalni kell az eredeti telekosztásra.
  - (7) Meglévő épület homlokzatán rácsozat csak az épület eredeti rácsozatával azonosan, általában annak pótlásaként helyezhető el. Egyéb rácsozat vagy betörésvédelmet szolgáló berendezés – amennyiben erre lehetőség van – csak a portál- vagy nyílászáró szerkezetek belső oldalán helyezhető el.
  - (8) A közterületről látható homlokzaton (tetőzetten) vagy azok előtt szabad vagy védőcsőben vezetett kábel (védődoboz) nem helyezhető el. A homlokzatok akár részleges felújítása esetén kötelező ezek megszüntetése.
  - (9) A meglévő épületeken közterületről látható homlokzaton ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, a közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át.
  - (10) A műholdvédő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el.
  - (11) Az egységes utcakép kialakítása érdekében bárminemű bővítéssel, felújítással járó építési tevékenység, illetve új épület, építmény építése esetén az új épületrésznek illetve épületnek, építménynek karakterében, tömegalakításában illeszkednie kell az épület környezetében kialakult beépítési módhoz, karakterhez, tömegalakításhoz.
  - (12) Biztosítani kell a kilátás megfelelő védelmét, a Teleki kastély sziluettjéhez és a környezethez való illeszkedést. A műemléki együttes látványát meghatározó vonulat gerincvonalát épülettel eltakarni nem lehet.
  - (13) A város területén óriásplakát a városkép védelme érdekében csak kivételes esetben, az önkormányzat hozzájárulásával létesíthető.

#### RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME 80. §

- (1) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelméről szóló törvény (2001. évi LXIV. tv.) szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (2) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (3) A régészeti érdekű területekről is a régészeti emlékek csak feltárással keretében mozdíthatók el. Ezért annak területén 30 cm-t meghaladó földmunkával járó beruházások esetében állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás, műszeres felmérés és/vagy próbafeltárással. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a területileg illetékes Múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni kapcsolatot a Múzeummal.

#### TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME 81. §

- (1) Természeti értékvédelmi területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

- (2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
- Országos ökológiai hálózat területei,
  - Országos jelentőségű védett természeti terület,
  - Helyi védettségű természeti területek.

AZ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ  
TARTOZÓ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI  
82. §

- Az érintett területek közé az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő területek, ex lege védett láp területek tartoznak.
- Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó és **magterületi övezethez** tartozó területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők.
- A területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a **táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával** végezhető.
- A területeken belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

A HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI  
83. §

- Az érintett területek közé a helyi jelentőségű természetvédelmi területek tartoznak.
- A területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembe vételével végezhető.
- A területeken belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító rendeletével összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

NEM VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TERMÉSZETKÖZELI ÁLLAPOTÚ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI  
84. §

- A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek közé a Természeti területek és az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.
- Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a **táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulása** szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével engedélyezhető.
- Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó és **magterületi** övezetéhez tartozó területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők.

## IV. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

A FÖLD VÉDELME NEK ELŐÍRÁSAI  
85. §

- A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természet technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett termőföld igénybevétele esetén igénybevétele megtörténtéig biztosítani kell a művelés fenntartását és a talaj védelmét. Az igénybevételekor biztosítani kell a humuszos feltalaj elkülönített deponálását és újrahasznosítását.

## A VIZEK VÉDELMEÉNEK ELŐÍRÁSAI

## 86. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék csak hatósági engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerő helytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (4) A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m; szigeteletlen trágyatárolótól 15 m; ürögördős árnyékszéktől 15 m, szikkasztó aknától 15 m; azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.

## A VIZEK VÉDELMEÉNEK

## VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETHEZ KAPCSOLÓDÓ ELŐÍRÁSAI

## 87. §

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

## A LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM ÉS A ZAJ- ÉS REZGÉSÁRTALMAK ELLENI VÉDELEM ELŐÍRÁSAI

## 88. §

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.
- (2) A levegőtisztaság védelem érdekében is biztosítani kell a település zöldfelületi adottságainak védelmét, a biológiailag aktív felületek lehetőség szerinti növelését, a légszennyezési emissziós és immisziós területek védőzöld felületeinek kialakítását.
- (3) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
- (4) A közlekedési eredetű légszennyező, zaj- és rezgés hatásokat belterületen forgalomszervezési –forgalomtechnikai eszközökkel, külterületen az utak védőterületének zajvédelmi szempontból minél hatékonyabb zöldfelületi kialakításával kell mérsékelni. A tervezett új forgalmi utak 50 – 50, illetve 100- 100 m-es védőterületének legalább 50%-át véderdőként kell kialakítani.

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS ÁRTALMATLANÍTÁS ELŐÍRÁSAI

## 89. §

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott térségi, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt üzemben (állati hulladékgyűjtő hely, gyűjtő-átrakó telep, kezelő és feldolgozó üzem), vagy kedvtelésből tartott állatok kegyeleti

temetőjében történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELMI, ÁLTALÁNOS TÁJVÉDELMI ÉS ÉLŐVILÁGVÉDELMI ELŐÍRÁSOK  
90. §

- (1) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (3) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelés fenntartását, a termőföld védelmét és a terület gyommentesen tartását.
- (5) A védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív és allergén fajok alkalmazása tilos.
- (6) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:
  - a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását,
  - b) a tanyák, majorok, telephelyek védő- és takarófásítását,
  - c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését,
  - d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését,
  - e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését,
  - f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét.

## V. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 91. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervlapok 2011. május 20-án lépnek hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 39/2003. (XII. 22.) sz. rendelet, a 11/2008. (IV. 25.) sz. rendelet, a 12/2008. (IV. 25.) sz. rendelet, a 34/2009. (XII. 17.) Kt. rendelet, a 35/2009. (XII. 17.) Kt. rendelet, a 21/2010. (X. 04.) Kt. rendelet, a 22/2010. (X. 04.) sz. rendelet, a 23/2010. (X. 04.) számú rendelet és a 1/2011. (I. 07.) sz. rendelet hatályát veszti.

Kelt: Gyömrő, 2011. május 20.

Gyenes Levente  
polgármester

Varga Ernő  
jegyző

## FÜGGELÉKEK

### F-1.: A helyi értékvédelem alatt álló épületek, épületegyüttesek jegyzéke

A helyi védelem alá helyezett értékek Gyömrő Város jóváhagyott Szabályozási Terve értékvizsgálati munkarésze alapján:

- (1) helyi területi védelem alatt álló értékek:
- a) a Szabadság téri Park (1 hrsz.) a rajta lévő szobrokkal együtt;
  - b) a Szabadság téri hársfasor;
  - c) a Szt. István utcai gesztenyefasor;
  - d) az Eperfasor utcai eperfasor;
  - e) a Döbön patak forrásvidéke (818/1, /2, /3 hrsz.);
  - f) a Búcsú tér (1111/1 hrsz.).
- (2) helyi egyedi védelem alatt álló épületek:
- a) a Polgármesteri Hivatal A épülete (1 hrsz.)
  - b) a Házasságkötő terem épülete (1214 hrsz.);
  - c) a Weöres Sándor Általános Iskola régi épülete (Szabadság tér 2/b. 13 hrsz.)
  - d) a Weöres Sándor Általános Iskola Erzsébet utcai régi épülete (Erzsébet u. 20-24. 3498/2 hrsz.)
  - e) a II. Rákóczi F. Általános Iskola régi épülete (Bajcsy-Zs. u. 79-81. 431 hrsz.)
  - f) a Malom épülete (Dózsa Gy. u. 49. 77 hrsz.)
- (3) helyi védelem alatt álló lakóépületek:
- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Bajcsy Zs. u. 49.                  | 452    |
| Dózsa Gy. u. 68.                   | 757/2  |
| Eötvös u. 20.                      | 2422   |
| Eötvös u. 24.                      | 2437   |
| Gr. Teleki u. 11.                  | 706    |
| Gr. Teleki u. 39.                  | 690/2  |
| Gr. Teleki u. 40.                  | 609/1  |
| Gr. Teleki u. 41.                  | 689/1  |
| Petőfi S. u. 42.                   | 1224   |
| Rákóczi u. 3.                      | 2739   |
| Rózsa u. 2. helyett Erzsébet u. 2. | 3517/4 |
| Szent Imre u. 129.                 | 2992   |
| Szent István u. 8.                 | 1141   |
| Tompa u. 15.                       | 2426   |
| Táncsics M. u. 61.                 | 2353   |
| Táncsics M. u. 101.                | 2794   |

**F-2.: Régészeti lelőhelyek Gyömrő igazgatási területén**

Nr	Lelelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	<b>Gyömrő– Andrassy u. 25.</b>	2409–2412; 2423; 2453; 2499–2515; 2576–2583
2.	<b>Gyömrő– Vízmű</b>	031/79–82; 031/86; 031/88; 4904/6; 4904/9–13; 4906/2–3
3.	<b>Gyömrő– Wekerle u. 3/b</b>	3005–3011; 3706; 3710–3711; 3712/1; 3712/3–4; 3713–3715; 3794; 3798; 3802–3807; 5772.
4.	<b>Gyömrő– ART 33. lelőhely</b>	068/70–72
5.	<b>Gyömrő– ART 32. lelőhely</b>	068/17
6.	<b>Gyömrő– ART 31. lelőhely</b>	065; 077/1–13.
7.	<b>Gyömrő– ART 7. lelőhely (Maglód 3. lelőhely)</b>	049
8.	<b>Gyömrő– Üllői u. 13.</b>	634/2
9.	<b>Gyömrő– 34x. lelőhely</b>	085/10
10.	<b>Gyömrő– Gyömrő 4. lelőhely</b>	048
11.	<b>Gyömrő– Gyömrő 5.,27. lelőhely</b>	041
12.	<b>Gyömrő– Gyömrő 6. lelőhely</b>	035/23
13.	<b>Gyömrő– 28. lelőhely</b>	039/1
14.	<b>Gyömrő– 26. lelőhely</b>	048
15.	<b>Gyömrő– 25. lelőhely</b>	039/1
16.	<b>Gyömrő– Halas-patak É-i oldala I.</b>	035/5-13, 034/2, 037/1
17.	<b>Gyömrő– Halas-patak É-i oldala II.</b>	043/4, 042
18.	<b>Gyömrő– PEVDI mögötti terület</b>	028/30,31,32,37,39,40; 029/1, 031/30
19.	<b>Gyömrő– Általános Iskola</b>	2804-2807, 2808/2,3, 2809
20.	<b>Gyömrő– Eötvös u. - Széchenyi u.</b>	2643-2648
21.	<b>Gyömrő– Gyömrő 8. lelőhely</b>	153/3; 157/3; 158/2-4; 159/7-8; 159/12; 159/15; 175; 176;
22.	<b>Gyömrő– Gyömrő 20. lelőhely–Kápolna</b>	051; 527/3; 583
23.	<b>Gyömrő– Gyömrő 21. lelőhely – Fromm Antal utca</b>	389–398; 400; 405/1; 406–409.
24.	<b>Gyömrő– Gyömrő 10. lelőhely – Temető</b>	032/35; 032/108–109
25.	<b>Gyömrő– Gyömrő 11. lelőhely</b>	053/60-62
26.	<b>Gyömrő– Gyömrő 12. lelőhely</b>	054; 4353–4369; 4370/1–7; 4386; 4409–4468.
27.	<b>Gyömrő– Gyömrő 15. lelőhely</b>	068/8; 068/80–82
28.	<b>Gyömrő– Gyömrő 16. lelőhely</b>	097/10–12
29.	<b>Gyömrő– DK-i terület</b>	097/13-15
30.	<b>Gyömrő– Gyömrő 17. lelőhely</b>	092/7–15
31.	<b>Gyömrő– Gyömrő 29. lelőhely – Pál Mihály utca</b>	355/6
32.	<b>Gyömrő– Gyömrő 30. lelőhely</b>	0139/7
33.	<b>Gyömrő– Gyömrő 9. lelőhely – agyagbánya</b>	0127/2