

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének

15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelete

Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról

a 13/2020.(IX.15.) önkormányzati rendelettel, a 14/2020.(IX.15.) önkormányzati rendelettel, az 1/2021.(I.28.) önkormányzati rendelettel, 15/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelettel, a 19/2021. (IX.22.) önkormányzati rendelettel, 25/2021.(XII.17.) önkormányzati rendelettel, 4/2023.(III.13.) önkormányzati rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt szövege

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és Gyömrő város településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló szabályzata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Gyömrő Város közigazgatási területére terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Toronyszerű építmény: olyan építmény, amelynek bármely egymásra merőleges két irányból felvett homlokzati megjelenésénél érvényes, hogy függőleges irányban mért kiterjedése a vízszintes irányban mért kiterjedésének négyszeresét eléri.

2. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

3. Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

4. Átépítés: az épületek épületmagasságát, tetőhajlásszögét, burkolati anyagait valamint fő szerkezeti elemeit megváltoztató építési tevékenység.

5. Tájképvédelmi szempontból érzékeny terület: a közigazgatási terület valamennyi beépítésre nem szánt övezetbe sorolt területe a közlekedési övezetek belterületi szakaszainak kivételével; továbbá a beépítésre szánt területek közül a különleges Kkast (kastély) övezetbe sorolt területek; valamint, övezeti besorolásuktól függetlenül az ökológiai hálózat által lefedett, és az országos vagy helyi védettséggel érintett területek.

3. Szabályozási tervlap

3. §

- (1) ^{1,2}a) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT-A, SZT-B, SZT-M1, SZT-M2 jelű Szabályozási tervlap.
- b)³A rendelet melléklete az SZT-A-m1, SZT-A-m2 jelű Szabályozási tervlap a 381/1-2 hrsz. és 3199/1 hrsz. területekre, mely módosítja az SZT-A jelű tervlapot. A területekre vonatkozóan az SZT-A jelű tervlap hatályát veszti.
- (2) A szabályozás alapelemei:
- a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,
- (3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
 - b) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
 - c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - d) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása
 - e) országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett természeti terület) lehatárolása
 - f) országos vízminőség védelmi terület lehatárolása
 - g) belvízzel mérsékelten veszélyeztetett területek lehatárolása
- (4) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:
- a) Kötelező szabályozási elemek:
 - aa) közigazgatási határ
 - ab) belterületi határ
 - ac) szabályozási vonal
 - ad) övezethatár
 - ae) beépítésre szánt terület határa
 - af) építési övezet, övezet jele
 - ag) védőterület határa
 - ai) műemlék
 - aj) műemléki környezet határa
 - am) régészeti terület határa
 - an) országos jelentőségű ex lege természetvédelmi terület határa
 - ap) ökológiai hálózat övezeteinek határa (magterület, ökológiai folyosó)
 - aq) országos vízminőség védelmi terület határa
 - b) Irányadó szabályozási elemek:
 - ba) kerékpárút
 - bb) belvízzel mérsékelten veszélyeztetett területek lehatárolása.

Közterület alakítására vonatkozó általános előírások

4. Általános közlekedési előírások

4. §

- (1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.

¹ Módosította a Képviselő – testület 14/2020.(IX.15.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2020. szeptember 16-tól.

² Módosította a Képviselő – testület 1/2021.(I. 28.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2021. január 29-től.

³ Kiegészítette a Képviselő – testület 13/2020.(IX.15.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2020. szeptember 16-tól.

- (2) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
 - a) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
 - b) ha a magánút egy telken lévő 2 lakás megközelítésére szolgál, akkor minimális szélessége 6 méter,
 - c) ha a magánút 2 vagy 3 telken lévő maximum 6 lakás megközelítésére szolgál, akkor minimális szélessége 8 m.
- (3) Új beépítéshez szükséges parkoló az OTÉK előírások szerinti mennyiségben csak telken belül biztosítható.
- (4) Az országos közutakra vonatkozó előírások
 - a) Az országos közutak külterületi szakaszán a közút tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.
 - b) Az országos közutak belterületi szakaszán a közút melletti területeken ipari, kereskedelmi, vendéglátó, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- (5) Beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket telken belül kell biztosítani.
- (6) Közterületi parkolási lehetőséget kell kialakítani a meglévő közintézményekhez. Meglévő épület funkcióváltása esetén a rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyek, rakodófelületek közterületen is kialakíthatók, amennyiben a meglévő beépítés kötöttségei miatt azok telken belül nem helyezhetők el, és az érintett közút kezelője hozzájárul.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. Művi értékek védelmének általános előírásai

5. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építményt és műemléki környezetét az SZT-A, SZT-B jelű szabályozási tervlap jelöli.

(2)

6. Régészeti lelőhelyek védelme

6.

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-A, SZT-B jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló - törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. A természeti értékvédelem általános előírásai

7. §

Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, burkolatok, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik), valamint a tereprendezés és a növénytelepítések módját egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvásával összhangban legyen.

8. Az országos és helyi jelentőségű védett természeti területek előírásai

8. §

- (1) Az érintett területek közé az országos jelentőségű ex lege védett természeti területnek minősülő lápok területei tartoznak. Ezek helyrajzi szám szerinti jegyzékét a 3. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A védett területeken belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó, más jogszabályban meghatározott előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

9. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

9. §

- (1) Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé a törvényben meghatározott Országos ökológiai hálózat magterületi és ökológiai folyosó övezethez sorolt területei tartoznak.
- (2) Az Országos ökológiai hálózat területeire vonatkozó előírásokat külön jogszabály határozza meg

10. Általános táj- és tájképvédelmi helyi előírások

10. §

- (1) A teljes közigazgatási területen szükséges az általános tájvédelem külön jogszabályban meghatározott előírásainak és eszközeinek, valamint külön rendeletben meghatározott településképvédelmi eszközök alkalmazása.
- (2) A tájképvédelemre vonatkozó országos előírásokkal összhangban szükséges a tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken:
 - a) a bányányítás kizárása, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatoknak a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával való elhelyezése és kialakítása;
 - b) a jelenlegi kialakult beépítettségi intenzitás növelésének, a beépítésre nem szánt tájképvédelmi területek beépítésre szánt területi átsorolásának kerülése;
 - c) a természetvédelmi kijelöléssel, valamint ökológiai hálózati kijelöléssel átfedésben levő területeken a tájvédelmi szempontoknak is megfelelő természetvédelmi és ökológiai előírások alkalmazása.
- (3) A tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken épület valamint alapozással rendelkező egyéb építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a terepszinttől mért 9,0 métert.
- (4) Antennatorony nem helyezhető el:
 - a) az állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől 25 m-en belül,
 - b) országos védettségű természeti területen, valamint országos ökológiai hálózathoz tartozó területen és ezek 100 méteres környezetében.

Környezetvédelmi előírások

11. Földvédelem

11. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett termőföld igénybevétele esetén igénybevétel megtörténteig biztosítani kell a művelés fenntartását és a talaj védelmét. Az igénybevételekor biztosítani kell a humuszos feltalaj elkülönített deponálását és újrahasznosítását.
- (3) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia, a talajvédelmi és vízgazdálkodási beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (4) A pincék, üregek feltöltésére szennyezett töltőanyag, talaj nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

12. A vizek védelmének előírásai

12. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztárolóból a folyékony kommunális hulladék csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és minőségellenőrzés után engedhetők a befogadóba.
- (3) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 30 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15 m; melléképülettől 5 m; istállótól 10 m azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25 m.
- (4) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (5) Az OTTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
 - a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztálótelep, vegyianyag tároló nem létesíthető.
 - b) vízzáróan nem szigetelt felületen hulladék, potenciálisan szennyező anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - c) a 250 m²-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (6) Az OTTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

- a) Hígrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózióknak ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
- b) Istállótrágya és karámföld tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya és karámföld tárolása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A karámok csurgalékvizének gyűjtését környezeti szempontból ártalommentes módon kell megoldani. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
- c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
- d) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
 - da) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
 - db) felszíni víz nincs 100 m-en belül.
 Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagsóvezett mezőgazdasági tábla szélén.
- e) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.
- (7) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról, vízminőségük külön jogszabályban meghatározott határértékeknek megfelelő védelméről a kezelő köteles gondoskodni.
- (8) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni, a vízépítési munkálatok során a természetkímélő ökoteknikai megoldásokat kell alkalmazni.

13. Levegőtisztaság védelmi, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem előírásai

13. §

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárásokat kell alkalmazni, amelyeknek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a levegőtisztaságvédelmi hatóság által megállapított emissziós határértéket.
- (2) A levegőtisztaságvédelem érdekében is biztosítani kell a település zöldfelületi adottságainak védelmét, a biológiailag aktív felületek lehetőség szerinti növelését, a légszennyezési emissziós és immissziós területek védőzöld felületeinek kialakítását és intenzitás növelését.
- (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 rezgéshatásokat 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.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. Telekalakítás

14. §

- (1) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (2) A település területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

Közművek előírásai

15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

15. §

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell:
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy az utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt felszín közeli csapadékcatorna építésével kell megoldani.
- (6) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) a belterületen és a beépítésre szánt területeken együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik:
 - aa) az energia ellátás,
 - ab) az ivóvíz ellátás,

- ac) a szennyvízelvezetés és tisztítás,
- ad) és a közterületi csapadékvíz-elvezetés.
- b) A külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken az alábbiak közül három biztosítható közüzemi vagy saját közműpótló eszközzel:
 - ba) a villamos-energia ellátás,
 - bb) az ivóvízellátás,
 - bc) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban.

16. Vízellátás

16. §

- (1) A vízellátó-hálózatra a közlekedési úton mért 200 m-enként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (3) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.

17. Csatornázás

17. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos.
 - b) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A szennyvíz-csatornázással rendelkező utcákban az érintett ingatlanokat be kell kötni a közcsontra hálózathoz.
 - d) A településen gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad, illetve az adottságok figyelembevételével a megfelelő közműpótló, zárt tározó, vagy egyedi biológiai szennyvíztisztító kisberendezés építésével lehet.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területéről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) Zárt felszín közeli, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - b) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználású területek kialakítása illetve rekonstrukciója esetén.
 - c) A beépített, illetve a beépítésre szánt területeken burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
 - d) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn a már üzemelő közlekedési utak - kivétel a Vt területfelhasználású területek, ahol zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezetés kialakítása szükséges - mentén.
 - e) Amely területeken nincs zárt csapadékvíz-elvezető hálózat, ott szikkasztással vagy nyílt

- árkos elvezetéssel kell megoldani a csapadékvizek elvezetését.
- (4) Nyílt árkos vízelvezetésű utcákban az építési telkek személyi bejáratait és a gépkocsibehajtókat úgy kell kialakítani, hogy az áthidalások, illetve csőátereszek az árok szelvényét ne csökkentsék. Kapubejáró létesítésekor az átereszt és az árkok rendbetétele szükséges.
 - (5) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét és a hordalékkezelés módját egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó területű beruházás és telekalakítás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
 - (6) 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. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető-hálózatba, illetve befogadóba.
 - (7) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
 - a) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő nem közterület mentén húzódó belvízcsatornák, árokrendszerek 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) Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő folyóvizek partéleitől 6-6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.

18. Földgázellátás

18. §

- (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 igénybevételevel folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával megengedett.
- (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, a külön rendeletben meghatározott szabályok szerint.

19. Villamosenergia ellátás

19. §

- (1) A meglévő közép feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok mellett az egyéb jogszabályban rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.
- (2) A településen törekedni kell a térszín alatt földkábeles ellátási mód bővítésére, valamint a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése megengedett.

Építés általános szabályai

20. Általános építési előírások

20. §

- (1) A belvíz által veszélyeztetett területeken pincét nem lehet kialakítani, az épületek földszinti padlószintjét a terepszinttől minimum 80 cm-re kell kialakítani.
- (2) A már beépült területek környezetében újonnan beépítésre kerülő telkeknél az előkert mérete és az előkerti építési vonal a kialakult állapotnak megfelelő.
- (3) Az épület előkerti építési vonalon álló homlokzati szakaszának 1/3-ad részét, de legalább 6 méteres szakaszát az előkerti építési vonalra kell elhelyezni.
- (4) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg. A már beépült területeken lévő 14 m-nél keskenyebb teleknél az oldalkert mérete minimum 3 m, tekintettel a telepítési távolágra is.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,8 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni, kivéve, ha a telken meglévő épület, illetve a környezetben kialakult beépítéseknél az építési vonal a telekhatáron van. Homlokvonal kerítésnek a telekhatáron kell állnia, kivéve a Vt és Gksz övezeti besorolású területeket.
- (6) A zöldfelületi mutatóba nem számítható bele olyan terület, amelynek kisebbik hossza az 2 m-t, területe a 10 m²-t nem haladja meg.
- (7) Telkenként egy kapubehajtó létesíthető, kivéve a két utcára nyíló teleknél, és a 4 lakást vagy annál több lakást tartalmazó ingatlanoknál, amelyeknél legfeljebb két kapubehajtó létesíthető.

21. Állattartó építmények

21. §

A település területén állattartó építmény elhelyezése a települési környezet védelméről szóló helyi rendelet előírásainak betartásával lehetséges, e rendelet környezetvédelmi előírásainak, állattartó építményekre vonatkozó előírásainak, valamint a 4. sz. függelékében foglalt tájékoztató paramétereinek figyelembevételével.

22. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

22. §

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.
- (2) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolása: Gyömrő város a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

23. A lakóterületek övezeteinek (Lk, Lke, Lf) általános előírásai

23. §

- (1) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az új építési telkek legkisebb szélessége 16 méter lehet,
 - b) legkisebb mélysége 30 m lehet.
- (2) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:

- aa) közműcsatlakozási műtárgy
- b) Az alábbi létesítmények az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
 - ba) közműpótló műtárgy
 - bb) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - bc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- c) Az a) és b) pontokban nem szereplő építmény csak a szomszédos ingatlan beépítését nem korlátozó módon helyezhető el.
- (3) Az épületekhez szükséges gépjárművek mennyiségét telken belül kell elhelyezni. Lakásonként 2 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani, egyéb rendeltetés esetén az OTÉK szerint kell biztosítani a gépjárművek elhelyezését.

24. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

24. §

- (1) Az **Lk-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	720
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	10,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás mértéke:	teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
 - a) lakóépület, melyben 250 m² telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető, és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű
 rendeltetést is tartalmazhat.

25. §

- (1) **Lk-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	1500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	35
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	35
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	12,5
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás mértéke:	teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
 - a) Lakóépület, melyben a lakások száma a telekterület függvénye: 250 m² telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető,

- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) sport,
 - f) szállás jellegű,
- rendeltetést is tartalmazhat.

26. §

(1) **Lk-3** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	1500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	35
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	35
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	12,5
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:

- a) lakóépület legfeljebb 20 lakással,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű
- rendeltetést is tartalmazhat.

27. §

(1) **Lk-4** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	3500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) telkenként legfeljebb 4 lakás helyezhető el, legfeljebb 2 épületben.
- b) melléképítmények, gépkocsitárolók önálló épületben nem helyezhetők el.

(3) A telek be nem építhető részén pihenő- és játszókert valamint rekreációs célú vízfelület alakítható ki.

27/A §⁴

(1) **Lk-5** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 1500
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

⁴ Kiegészítette a Képviselő – testület 13/2020.(IX.15.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2020. szeptember 16-tól.

- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
 - a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) kulturális,
 - c) szállás jellegű
 rendeltetést tartalmazhat.

25. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

28. §

- (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 750
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
 - g) Az épület legmagasabb pontja (m) 9,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
 - i) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
 - a) legfeljebb egy kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

29. §

- (1) **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 750
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
 - g) Az épület legmagasabb pontja (m) 7,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
 - i) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
 - a) legfeljebb egy kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

30. §

(1) **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	750
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető legfeljebb 2 épület, 4 rendeltetési egységgel.

(3) Az épület rendeltetése lehet:

- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, szállás jellegű
- e) sport.

31. §

(1) **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:

- a) lakóépület, legfeljebb 6 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, szállás jellegű
rendeltetésű épület.

32. §

(1) **Lke-5** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	800
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:

- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
- b) kereskedelmi, szolgáltató,

- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

33. §

(1) **Lke-8** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 600 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, szállás jellegű
- e) sport rendeltetésű épület.

33/A §⁵

(1) **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|--------|
| a) Beépítési mód Szabadonálló | |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 2000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül | |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
| h) A közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, szállás jellegű
- e) sport rendeltetést tartalmazhat.

34. §

(1) **Lf** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|--|-------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 1500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |

⁵ Kiegészítette a Képviselő – testület 13/2020.(IX.15.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2020. szeptember 16-tól.

- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
 - g) Az épület legmagasabb pontja (m) 7,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - i) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró mező- és erdőgazdasági építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű rendeltetésű épület.

26. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

35. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A telekalakítás szabályai:
Az övezetek területén kialakítható új építési telkek legkisebb szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 m, szabadonálló beépítési mód esetén 20 m lehet.
- (3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - b) kerti építmények,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Parkoló szükséglet 2 db parkoló/lakás, egyéb rendeltetésnél az OTÉK szerint.
- (5) A parkolót telken belül kell kialakítani.

27. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

36. §

- (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai, Gyömrő intézményeinek területe:
- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
 - b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²) 1000
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 60
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,0
 - g) Az épület legmagasabb pontja (m) 15,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
 - i) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) szolgálati lakásként maximum 1 lakást,
 - b) igazgatási épület, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

37. §

- (1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Zárt sorú |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 600 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 60 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 60 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakóépület,
 - b) igazgatási épület, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sport
- rendeltetésű épület lehet.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb 2 kétlakásos lakóépület létesíthető.
- (4) Az övezetben ingatlanonként összesen 4 rendeltetési egység helyezhető el, ezen belül legfeljebb 2 lakás létesíthető.

38. §

- (1) A **Vt-2*** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Zárt sorú |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 600 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 60 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 60 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 8,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 10 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetésű épület lehet.
- (3) Összesen 4 rendeltetési egység helyezhető el a telken belül egy épületben.

39. §

- (1) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai, Gyömrő intézményeinek területe:
- | | |
|--|-----------|
| a) Beépítési mód | Zárt sorú |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 800 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 70 |

- | | |
|---|----------------------|
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 70 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 14,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 16,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda,
 - szálláshely
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.

40. §

- (1) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 1000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 12,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 14,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - szálláshely,
 - közösségi szórakoztató, kulturális,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - sport, rendeltetésű épület.

41. §

- (1) A **Vt-5** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 10.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 35 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 35 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 9,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 12,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - szálláshely
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - közösségi szórakoztató, kulturális,

- f) sport,
rendeltetésű épület.

42. §

- (1) A **Vt-6** jelű, építési övezet előírásai (Református templom):
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 1200 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 35 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 30 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda,
 - közösségi épület,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - sport
 - szolgálati lakásként maximum 1 lakás rendeltetésű épület.

43. §

- (1) A **Vt-7** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Oldalhatáron álló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 720 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakóépületet legfeljebb 2 lakással,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.
- (3) Az övezetben lakásonként legalább 1 db, 80 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű lakás esetén legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.

44. §

- (1) A **Vt-8** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 720 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,5 |

- h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 30
i) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakóépületet legfeljebb 2 lakással,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.
- (3) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy kétlakásos vagy két egylakásos lakóépület létesíthető.
- (4) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani telken belül.

45. §

- (1) A **Vt-9** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 720 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakóépületet legfeljebb 4 lakással,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.
- (3) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani telken belül.

46. §

- (1) A **Vt-10** jelű építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Zárt sorú |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 1300 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 12,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 14,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakóépületet legfeljebb 40 lakással,
 - igazgatási, iroda,
 - az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - szálláshely
 - sport, rendeltetésű épület.

- (3) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani telken belül.

47. §

- (1) A **Vt-14** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáronálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	1500
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	8,5
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) A közműellátás mértéke:	teljes

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- lakóépület legfeljebb 20 lakással,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rendeltetésű épület.

- (3) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.

48. §

- (1) A **Vt-15** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	800
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	45
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	45
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) A közműellátás mértéke:	teljes

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület, legfeljebb 4 rendeltetési egységgel, amely:

- lakóépület,
- kereskedelmi,
- szolgáltató,
- vendéglátó,
- szállás épület lehet.

- (3) A vasúti terület 50 méteres védőtávolságán belül lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.

48/A.§⁶

- (1) A **Vt-16** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	zárt sorú
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	60
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0

⁶ Kiegészítette a Képviselő- testület 15/2021.(VIII.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2021. augusztus 31-től.

g) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
i) A közműellátás mértéke:	teljes

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- szolgálati lakásként maximum 1 lakás,
 - igazgatási épület, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

28. A gazdasági területek (Gks, Gp) építési övezeteinek általános előírásai

49. §

- A Gks építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- A Gp építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- A Gp-m építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
 - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
 - antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
 - kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.
- Az építési övezetekben, a Gp-m jelű övezetet kivéve, haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- A gazdasági területeken a telephely bejáratához a porta épület építési helyen kívül elhelyezhető.

29. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

50. §

- A **Gks-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás mértéke:	teljes
- A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m.

- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

51. §⁷

- (1) ⁸A **Gksz-2, Gksz-2/A** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i) A közműellátás mértéke:	teljes

- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - napkollektor,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) Gksz-2/A jelű építési övezetben a minimálisan kialakítható telekszélesség 40 m.
- (4) Gksz-2/A jelű építési övezet telek be nem építhető részén építmény, burkolat nem helyezhető el, azt kétszintes növényállományú zöldfelületként kell kialakítani a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében.

52. §

- (1) A **Gksz-3** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i) A közműellátás mértéke:	teljes

- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - napkollektor,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

⁷ Kiegészítette a Képviselő – testület 1/2021.(I.28.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése, hatályos 2021. január 29-től.

⁸ Módosította a Képviselő – testület 1/2021.(I.28.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2021. január 29-től.

53. §

(1) A **Gip-1** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 50 m.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- közműcsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

54. §

(1) A **Gip-2** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	10,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás mértéke:	teljes

(2) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 30 m.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:

- közműcsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

55. §

(1) A **Gip-m** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- i) A közműellátás mértéke: hiányos
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási 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,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

30. Az üdülőterületek (Üü) építési övezeteinek általános előírásai

56. §

- Az övezetekben elsősorban üdülő épületek, és az üdülési célt szolgáló építmények helyezhetők el.
- Az övezetekben nem helyezhető el haszonállattartás céljára szolgáló építmény.
- Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - közműcsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - kerti építmény
 - ca) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - cb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

31. Üdülőterületek építési övezeteinek részletes előírásai

57. §

- Az Üü jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	1000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	10
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	7,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
i) A közműellátás mértéke:	részleges
- Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
 - üdülőépületek,
- Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 - Az előkert nagysága 5 m.
 - Az oldalkert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

32. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

58. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a sportterületek (Ksp), a kastély terület (Kkast), a szociális szolgáltatás területe (Ksz-1, Ksz-2), a különleges szálláshelyi övezetek (Kszh-1, Kszh-2) és a tervezett golfpark egy része (Kü-r) tartozik.
- (2) Az építési övezetek területén az előkert nagysága 5 méter.
- (3) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

33. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

59. §

- (1) A **Ksp** jelű sportterületek építési övezetének előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	10
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	10,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
i) A közműellátás mértéke:	teljes
- (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 övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) közműcsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

60. §

- (1) A **Ksz-1** jelű szociális szolgáltatás építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1400
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
g) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) A közműellátás mértéke:	hiányos
- (2) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szálláshelyek 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:
 - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - b) kerti építmény
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

61. §

- (1) A **Ksz-2** jelű szociális szolgáltatás építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 4000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 10,0 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i) A közműellátás mértéke: | hiányos |
- (2) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szálláshelyek 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:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - kerti építmény
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

62. §

- (1) A **Kü-r** jelű rekreációs célú építési övezet előírásai:
- | | |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 2500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 35 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35 |
| e) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 10,0 |
| g) Az épület legmagasabb pontja (m) | 12,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| i) A közműellátás mértéke: | hiányos |
- (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 természeti eredetű erőforrást (nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb.) hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
 - kerti építmények,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

63. §

- (1) A **Kkast** jelű kastély építési övezetének előírásai:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30 |

- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
 - g) Az épület legmagasabb pontja (m) 12,0
 - h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - i) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben kulturális, oktatási, szállásférőhely, vendéglátás célú területek épületei, építményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - b) kerti építmény
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

63/A.§⁹

(1) A K-Okt-1 jelű oktatási célú terület építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telekterület (m²): 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%): 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye: építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 10,5
- g) Az épület legmagasabb pontja (m): 15,0
- h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40
- i) A közműellátás mértéke: teljes, mely történhet a közüzemű ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) szolgálati lakásként maximum 1 lakást,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) K-Okt-1 építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) K-Okt-1 építési övezetben az előkert mérete 5 m.

(5) K-Okt-1 építési övezetben az oldalkert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3 m.

(6) K-Okt-1 jelű építési övezetben az OTÉK által meghatározott várakozóhelyek száma 30%-kal csökkenthető.

63/B §¹⁰

⁹ Kiegészítette a Képviselő – testület 25/2021.(XII.17.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2021. december 17-től.

¹⁰ Kiegészítette a Képviselő – testület 4/2023.(III.13.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2023. március 14-től.

- (1) A Keü-1 jelű egészségügyi, szociális szolgáltatás építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód Szabadonálló
 - b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 1400
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 40
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - h) A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
 - a) egészségügyi célú, szociális,
 - b) sportolási, rekreációs,
 - c) kulturális, oktatási rendeltetésű,
 - d) szállás, vendéglátás célú épület,
 - e) és legfeljebb 2 szolgálati lakás
 helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az épületeken túl elhelyezhető a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter) is.
- (4) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
 - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - b) kerti építmény
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

34. Közlekedési előírások

64. §

- (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 külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út telekhatárától mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A város beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.
- (5) Az igazgatási területen az építmények (épületek) OTÉK szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. az önkormányzat parkolási rendeletében foglaltak betartásával.
- (6) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.
 - a) A tervezett M4 gyorsforgalmi út települési szakasza, a 31. sz. főút települési szakasza és a 3111 és 4603 jelű mellékutak területét a szabályozási terv tartalmazza.
 - b) Tervezett elkerülő utak és meglévő és tervezett helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége legalább: 22,00 m
 - c) Települési kiszolgáló utak szabályozási szélessége legalább: 12,00 m
 - d) Tervezett külterületi utak szabályozási szélessége legalább: 8,00-14,00 m
 - e) Tervezett kerékpárutak szabályozási szélessége legalább: 3,00 m

- f) Gyalogutak, sétálóutca szabályozási szélessége legalább: 3,00 m.

35. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

65. §

- (1) **KÖu** övezet előírásai:
- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

36. A KÖu-1 jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

66. §

- (1) **KÖu-1** övezet előírásai:
- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 - b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 10000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,5
 - d) Az épület legmagasabb pontja (m) 14,0
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben a kamionparkoló épületei, építményei, az ezt a funkciót kiegészítő gazdasági funkciójú épületek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- a) közműcsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) napkollektor,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (5) Az övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

37. A (KÖk) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

67. §

- (1) **KÖk** övezet előírásai:
- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- (2) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

38. Zöldterületek általános előírásai

68. §

- (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) A zöldterületek zöldfelületi fedettségét legalább 80%-ban biztosítani kell, a víz át nem eresztő burkolatok aránya nem haladhatja meg a 10%-ot.

- (3) A zöldterületek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.

39. A Zkp-1 jelű, általános használatú közpark övezet

69. §

- (1) Az övezet paraméterei:
- | | |
|--|------|
| a) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 3000 |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 3 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 80 |
- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület és a zöldterület rendeltetésének megfelelő szolgáltató - vendéglátó épület helyezhető el. Az övezetben emlékmű, köztéri szobor, díszkút is elhelyezhető.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, de azonos övezetbe tartozó telkekkel egyesíthetők

40. A Zkp-2 jelű, korlátozott használatú közpark övezet

70. §

- (1) Az övezet paraméterei:
- | | |
|--|------|
| a) Kialakítható legkisebb telekterület (m ²) | 5000 |
| b) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 1 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 3,5 |
| d) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 85 |
- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezet gáz- és szénhidrogén földvezetékek biztonsági zónáján kívül eső telkein a minimum 85%-nyi zöldfelület legalább 50%-a fásított területként alakítandó ki.

41. A Zkp-3 jelű, be nem építhető közpark övezet

71. §

- (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.

42. Az erdő övezetek általános előírásai

72. §

- (1) Az erdőövezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az erdő övezetekben 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, valamint indokolt esetben köztárgyak. Az erdő rendeltetésnek megfelelő építmények - gazdasági épületek, egyéb célú kerítések, stb. - csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.
- (3) Az erdőterületek övezeteiben, valamint erdő művelési ágban nyilvántartott földterületen 5.000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, az 5.000 m²-nél kisebb és nagyobb telkek is

összevonhatók.

- (4) 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.

43. Az Ev jelű erdő övezet (véderdők területei)

73. §

- (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.

44. Az Eg jelű erdő övezet (gazdasági célú erdőterületek)

74. §

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb telek és a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:
- | | |
|--|---------|
| a) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 100.000 |
| b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 0,1* |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| d) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| e) Legnagyobb épületmagasság toronyszerű építmény (pl. magasles) esetén: (m) | 13,5 |
- (2) Az övezetben az erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás gazdasági építményei helyezhetők el. A külön meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, a gazdasági és védelmi funkciók ellátásához szükséges erdészház is építhető, amelyben legfeljebb két lakás létesíthető.-
- (3) *Az egy telken elhelyezhető épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 500 m²-nél.
- (4) Az erdőterületen épített épülethez tartozó terepszint alatti építmény, pince csak az épület alatti területen létesíthető.
- (5) Az övezetben a kötelező közművesítettség mértéke részleges, ha az épületek a csatornahálózatra nem köthetők rá, akkor zárt szennyvíztárolót vagy ártalmatlanítót kell létesíteni.
- (6) Az övezetben, ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (7) A melléképítmények közül közműcsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.

45. Az Ek jelű erdő övezet (közjóléti célú erdőterületek)

75. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:
- | | |
|--|---------|
| a) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 100.000 |
| b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 0,1* |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| d) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| e) Legnagyobb épületmagasság toronyszerű építmény (pl. magasles) esetén: (m) | 13,5 |

- (2) Az övezet 10 ha-t meghaladó telkein az erdő rendeltetésének megfelelő, környezetet nem zavaró erdőgazdálkodási, és turisztikai célú épületek helyezhetők el, maximum 0,1 % beépítettséggel, maximum 4,5 m épületmagassággal.
- (3) Az erdőterületen épített épülethez tartozó terepszint alatti építmény, pince csak az épület alatti területen létesíthető.
- (4) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - b) kerti építmények
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) A közművesítettség mértéke részleges, ha az épületek a csatornahálózatra nem köthetők rá, akkor zárt szennyvíztárolót vagy ártalmatlanítót kell létesíteni.

46. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

76. §

- (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.
- (2) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út telekhatárától mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el, kivétel ez alól az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetek.
- (3) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeppel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (4) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 90 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (5) A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.
- (6) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítást kell alkalmazni.
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása megengedett vagy sem.

47. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

(szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete)

77. §

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

a) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	1500
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
c) Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
d) Az épület legmagasabb pontja (m)	6,0
- (2) Az övezet a szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben telkenként egy gazdasági épület helyezhető el, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas préház-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m² alapterületű pince.

- (3) Épületet, építményt a közterületi és a hátsó telekhatártól 10 méterre, az oldalsó telekhatártól 3 méterre lehet elhelyezni.
- (4) A kialakítható és beépíthető új telek minimális szélessége 14 m.
- (5) Az 1500 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő, engedély alapján létesült beépítés fenntartható, felújítható, de további növelés (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
- (6) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - a) közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
 - b) kerti építmények,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

48. Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezet
(árutermelő mezőgazdálkodást szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek)

78. §-

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza

a) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	10.000
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
c) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
d) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
e) Legnagyobb épületmagasság toronyszerű építmény (pl. siló) esetén: (m)	15,0
- (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 egyidejűleg, vagy a mezőgazdálkodási célú épület használatba vétele 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 földrészlet területe legalább 10.000 m² (1 ha), szélessége legalább 20,0 m,
 - b) a 720-10.000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
 - c) a legalább 10.000 m² (1 ha) területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti építmények, a telek legfeljebb 3 %-os beépítésével,
 - d) a legalább 100.000 m² (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
- (4) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
 - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - b) kerti építmények
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - d) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - e) állattól, állatkifutó
 - f) trágyatároló, komposztáló
 - g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (7) Az övezetben épület az adott telekkel határos út határától 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.
- (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 épületmagasság mértékéig.
- (9) A 10.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés lakás számára) nem létesíthető.
- (10) Az övezeten belül állattartó és állattartáshoz szükséges gazdasági építmény, trágyatároló építmény a beépítésre szánt terület határától 500 méteren belül nem helyezhető el.

49. Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezet
(mezőgazdálkodást szolgáló építmények elhelyezését korlátozottan megengedő területek)

79. §-

- (1) Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetében a fenti szakasz funkcionális beépítési előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy ebben az övezetben üzemi méretű állattartó telep, istálló, illetve az ezekhez kapcsolódó melléképítmények (trágyatároló, stb.) nem létesíthetők.
- (2) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:
- | | |
|--|-------|
| a) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 3.000 |
| b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 2,0 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 3,5 |
| d) Az épület legmagasabb pontja (m) | 5,0 |

50. Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet
(árutermelő mezőgazdálkodást szolgáló építmények és üvegházias termesztés építményeinek elhelyezését megengedő területek)

80. §-

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza.
- | | |
|--|--------|
| a) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 15.000 |
| b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 10,0 |
| c) Legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| d) Az épület legmagasabb pontja (m) | 6,0 |
- (2) Az övezetben az intenzív üvegházias és fóliasátras növénytermesztés, 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 egyidejűleg, vagy a mezőgazdálkodási célú épület használatba vétele után létesíthető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) Az övezetben lehetséges legfeljebb 10%-os beépíthetőség a gazdasági és lakóépületek együttes alapterülete, amelyen belül legalább 7% az alapozással és közműellátással megépített üvegházias beépítés területe, legfeljebb 3% az egyéb gazdasági és lakóépületek területe.

- (4) Általános mezőgazdasági terület Má-3 övezetében az építmény elhelyezés egyéb feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető és kialakítható földrészlet területe legalább 15.000 m² (1,5 ha), szélessége legalább 20,0 m,
 - b) a 720-15.000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
 - c) a legalább 15.000 m² (1,5 ha) területű telken elhelyezhetők a (2) – (3) bekezdés szerinti épületek, a telek legfeljebb 10 %-os beépítésével,
 - d) a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépített alapterület 1,5%-át
- (5) A telek 10% beépítettségén kívüli részén az alábbi intenzív üvegház és fóliasátras növénytermesztést szolgáló létesítmények helyezhetők el:
- a) épületnek nem minősülő, alapozással és állandó közműkiépítéssel nem rendelkező üvegház, a terület legfeljebb 20%-án,
 - b) épületnek nem minősülő, alapozással nem rendelkező fóliasátor, a terület legfeljebb 25%-án.
- (6) A telek legalább 40%-át szabadföldi termesztést szolgáló zöldfelületként kell kialakítani és hasznosítani.

51. Az Má-t jelű általános mezőgazdasági övezet
(beépítést nem megengedő, ökológiailag érzékeny területek)

81. §-

- (1) Má-t természeti területet érintő korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőségvédelmi, 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) Az övezet területén 10.000 m²-nél (1 ha-nál) kisebb mezőgazdasági telkek nem alakíthatók.

52. A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont képzésére vonatkozó előírások

82. §-

- (1) A mezőgazdasági területen belül legalább 10 ha, Gyömrő közigazgatási területén elhelyezkedő mezőgazdasági termőföldterületből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. Ezek közül az egyik, legalább 1 ha területű földrészlet birtokközpontként alakítható ki legalább 500 m-re a beépítésre szánt terület határától.
- (2) A mezőgazdasági területek Mk és Má-t övezetében birtokközpont nem alakítható, de az ezen övezetekben fekvő beépítetlen telkek a birtoktestbe beszámíthatók.
- (3) A birtokközpontként kialakított telken az Má övezetekre meghatározott építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
 - a) a beépíthető telek (birtokközpont) területe legalább 10.000 m²,
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 15 %,
 - c) az épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m, az épület legmagasabb pontja 9,0 m
 - d) az épületeket a telekhatártól minimum 15,0 m távolságra lehet elhelyezni.

53. A V jelű vízgazdálkodási övezet
(a vízfolyások meder és part területe)

83. §

- (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 kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) Külterületi vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (4) 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.
- (5) Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás és a horgászat építményei helyezhetők el, a terület legfeljebb 2%-án. Az épületek maximális épületmagassága 3 m lehet.
- (6) A vízfolyások telekhatárától számított 6-6 m széles és az önkormányzati kezelésű vízfolyások telekhatárától számított 3-3 m széles parti sávban csak olyan építmények helyezhetők el amelyek a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását, a meder megközelítését nem akadályozzák.
- (7) A Tőzeges tó területén csak a horgászat műtárgyai helyezhetők el, ahol ahhoz az illetékes természetvédelmi hatóság is hozzájárul.

54. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb) övezeteinek általános előírásai

84. §

- (1) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteibe a sportterületek (Kb-Sp), a sport-rekreációs célú területek (golfpark) és lovassport céljára szolgáló területek (Kb-R), a temetők (Kb-T, Kb-Ke), a ¹¹a kastély (Kb-Kast), a szennyvíztisztító és a komposztáló telep területei (Kb-Kt), a , a hévízkutak területe (Kb-B), a tavi strand (fürdőtó) területe (Kb-St) és az alternatív energia hasznosításra szolgáló terület (Kb-Ae) tartozik.
- (2) A Kb-R1, Kb-R2, Kb-R3 jelű rekreációs célú, valamint a Kb-Kt jelű hulladékgazdálkodási célú övezetet kivéve, az egyéb beépítésre nem szánt különleges övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) A különleges területek zöldfelületi fedettségét legalább 80%-ban – a konkrét övezet előírásai szerint kivételesen min. 65%-ban - kell biztosítani,
- (4) Az övezetekben a melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

55. A Kb-R1 jelű sport-rekreációs övezet

85. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:

a) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	30.000
b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	2
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	2
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	7,5

¹¹ Hatályon kívül helyezte a Képviselő – testület 1/2021.(I.28.) önkormányzati rendelet 3.§ a) pontja, hatályos 2021. január 29-től.

- e) Az épület legmagasabb pontja (m) 10,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 75
 - g) A közműellátás mértéke: részleges
- (2) Az övezetben sport – rekreációs célú épületek, golfpálya kiszolgáló és kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (3) A közmű- és ökológiai védőterületeket a szabályozási tervlap lehatárolása szerint kell betartani.
- (4) Az ingatlanok területén a telekhatártól számított 5 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (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.
- (8) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (sportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőterek) 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.

56. A Kb-R2 jelű sport-rekreációs övezet

86. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- a) Az építési telek legkisebb területe (m²) 15.000
 - b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10,0
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 5,0
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
 - e) Az épület legmagasabb pontja (m) 8,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70
 - g) A közműellátás mértéke: részleges
- (2) Az övezetben sportolási - rekreációs célú, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények, valamint az ezeket a funkciókat kiszolgáló funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A sport – rekreációs övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a vendéglátás-szálláshely célú épületen belül a tulajdonos, a személyzet számára szolgálati lakás kialakítható.
- (4) Az ingatlanok területén a telekhatártól számított 5 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (5) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs – sport, szálláshely 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.
- (8) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (sportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőterek) alakítandók ki – legalább a telekterület 70%-án. A be nem épített területrészen kialakíthatók továbbá a

terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges burkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tó, vízmedence, stb.) is.

57. A Kb-R3 jelű rekreációs sport övezet

87. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:

a) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10,0
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	5,0
d) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5 (ÉM1)*
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
g) A közműellátás mértéke:	részleges
- (2) Az övezetben rekreációs – lovassport funkcióval összefüggő oktatási, kulturális, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és szolgáltatási, vendéglátási épületek, valamint ezen funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A rekreációs – sport övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a sportolási, vendéglátás-szálláshely célú épületen belül a tulajdonos, a személyzet számára szolgálati lakás kialakítható.
- (4) A területen építési hely Péteri közigazgatási határától legalább 200 m-es távolságban jelölhető ki.
- (5) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs – lovassport - funkciójával összhangban helyezhető el, a szomszédos területek (telkek) rendeltetésszerű használatának zavarása nélkül. *A területen építhető többfunkciós fedeles lovarda (csarnok) mellett esetlegesen kialakítható egyéb épületek épületmagassági értékei a csarnok épületmagassági értékeinek (ÉM1-2) 60 %-át nem haladhatják meg.
- (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.
- (8) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (lovassportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek) alakítandók ki – legalább a telekterület 80%-án. A be nem épített területrészen kialakíthatók továbbá a terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges burkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tó, vízmedence, stb.) is.

58. A Kb-Kast jelű kastély övezet

88. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:

a) Az építési telek legkisebb területe (m ²)	100.000
b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	2
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	2
d) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,5
f) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
h) A közműellátás mértéke:	teljes
- (2) Az építési övezetben kulturális, oktatási, szállásférőhely, vendéglátás célú területek épületei, építményei, helyezhetők el.

- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - kerti építmény
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

59. A Kb-T és Kb-Ke jelű temető és kegyeleti park övezet

89. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- | | |
|--|-----------|
| a) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 30.000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 2 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 2 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 5,0 |
| e) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,5 |
| f) A közműellátás mértéke: | részleges |
- (2) Az övezetekben a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m.
- (4) A meglévő temető védőtávolsága 20 m. A védőtávolság a szomszédos területek már meglévő beépítése esetén a következőképpen értendő: a temető területén belül a telekhatártól számított 10 méteren belül csak zöldfelület helyezhető el.
- (5) A temetők határától számított 50 m-en belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint az első vízadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.
- (6) Az övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
 - kerti építmény
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

60. A Kb-B jelű hévízkutak övezet

90. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- | | |
|--|-----|
| a) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 300 |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 3 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 3 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 3,0 |
| e) Az épület legmagasabb pontja (m) | 5,5 |
- (2) A Kb-B jelű speciális bányáövezet a hévízkészlet kitermelésére szolgáló terület.
- (3) Épületnek nem minősülő toronyszerű építmény legnagyobb magassága 7,5 m.

61. A Kb-Lt jelű lőtér övezet

91. §¹²

62. A Kb-St jelű strand övezet

92. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- | | |
|--|-------|
| a) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 10000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 2 |

¹² Hatályon kívül helyezte a Képviselő – testület 1/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 3.§ b) pontja, hatályos 2021. január 29-től.

- | | |
|---|--------|
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 2 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| e) Az épület legmagasabb pontja (m) | 7,0 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) * | 65 |
| g) A közműellátás mértéke: | teljes |
- /*mivel az övezet jelentős nyílt vízfelületet tartalmaz, a zöldfelületi arány a szárazföldi területek tekintetében értendő/
- (2) Az övezetben fürdő célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási épületek).
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
 - kerti építmények,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - a Strandtó szabályozott területén elhelyezhetők a szabadtéri strandolás és a vízi sportolás épületnek nem minősülő valamennyi építménye, a természetvédelmi szempontok érvényesítésének feltételével.

63. A Kb-Sp jelű sportterület övezet

93. §

- (1) A **Kb-Sp** jelű övezet előírásai:
- | | |
|--|--------|
| a) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 20.000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5 |
| c) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%) | 5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 9,0 |
| e) Az épület legmagasabb pontja (m) | 11,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
| g) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az 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) A sportszarnok épület lapostetős kialakítása esetén a tetőfelület minimum 80%-a zöldtetőként valósítandó meg.
- (4) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, egyéb építmények és létesítmények a következők:
- sportpályák, sportszerek, kerti építmények,
 - közműcsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

64. A Kb-Kt jelű komposztáló telep övezete

94. §

- (1) A **Kb-Kt** jelű övezet előírásai:
- | | |
|--|-----------|
| a) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 15.000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| d) Az épület legmagasabb pontja (m) | 8,5 |
| e) A közműellátás mértéke: | részleges |
- (2) Az övezetben a komposztáló telep építhető és tartható fenn, valamint az épületen kívül

technológiai berendezések helyezhetők el.

(3) A telekhatártól számított 10 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

65. A Kb-Ae jelű alternatív energia övezet

95. §

(1) A **Kb-Ae** jelű övezet előírásai:

- | | |
|--|-----------|
| a) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 15.000 |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 3 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| d) Az épület legmagasabb pontja (m) | 9,0 |
| e) A közműellátás mértéke: | részleges |

(2) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgya építhető és tartható fenn.

(3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:

- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,
- e) az alternatív energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, szélturbina, geotermikus energiahasznosító létesítmények).

66. A természetközeli területek (Tk) előírásai

96. §

(1) A természetközeli területek övezetébe az országos ökológiai hálózat megterületi övezetébe tartozó és ex lege védelem alatt álló lápterület (Tőzeges tó) területe tartozik, használatuk ennek megfelelően biztosítandó, a vonatkozó kezelési és fenntartási terv szerint.

(2) A Tőzeges tó horgászati hasznosítása a fentiek szerint folytatható, ehhez kapcsolódóan csak a természetvédelmi hatóság által engedélyezett épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.

(3) Az övezetben épület és egyéb építmény nem helyezhető el, zöldfelületi fedettsége a meglévő állapotnak megfelelően tartandó fenn.

Záró rendelkezések

67. Hatálybalépés

97. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 14/2011.(V.20.) Kt. sz. rendelet, valamint a település területén elrendelt változtatási tilalomról szóló 20/2018. (X. 17.) Kt. rendelet.

(3) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(4) A rendelet rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni a településkép védelméről szóló rendelettel.

68. A rendelet mellékletei és függelékei

98. §

(1) E rendelet mellékletei:

a.) 1. számú: SZT-A, SZT-B: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)

(2) E rendelet függelékei:

- a) 1.: országos védettségű épületek és műemléki környezetek,
- b) 2.: Az azonosított régészeti lelőhelyek listája
- c) 3.: Országos – ex lege - védettségű természeti területek listája
- d) 4.: Az állattartásra szolgáló helyek, épületek és építmények elhelyezésének tájékoztató paraméterei.

Gyömrő, 2019. szeptember 10.

Varga Ernő s.k.
jegyző

Dr. Mezey Attila s.k.
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2019. szeptember 12.

Varga Ernő s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül: 2023. március 14.

Varga Ernő
jegyző

1. melléklet a 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelethez

SZT-A, SZT-B: Szabályozási tervlap

FÜGGELÉKEK

1. sz. függelék a 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelethez

ORSZÁGOS VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK

törzsszám	azonosító	cím	név	Helyrajzi szám
10716	15442	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély gazdasági épülete	583
10716	15443	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély istállója	583
10716	15441	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kastély parkja	583
10716	15438	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély	583
7048	7066	Bajcsy-Zsilinszky u.	Római katolikus templom	527/3
7049	7072	Üllői utca 26.	Teleki-kastély	632
7050	7069	Bajcsy-Zsilinszky u. 62.	Magtár	560
7051	7067	Gróf Teleki utca 1.	Református templom	711
9406	7068	Gróf Teleki utca 46.	Tájház	612
10716	7071	Gróf Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély, gazdasági épülete, istállója és egykori parkja	583
10725	7070	Só utca	Teleki kriptá és sírkert	032/109

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK:

törzsszám	azonosító	név	Helyrajzi szám
7048	29169	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	427, 527/1, 527/2, 583, 991, 429/1, 428, 115
7051	29170	Református templom ex-lege műemléki környezete	111/1, 112, 427, 428, 429/1, 527/1, 583, 584, 585, 586, 589, 590, 591, 710, 712, 713, 991
7050	29171	Magtár ex-lege műemléki környezete	450, 451/1, 452, 453, 454/1, 454/2, 455, 527/1, 5574/3, 5574/7, 5575, 558, 559
9406	17296	Lakóház ex-lege műemléki környezete	690/1, 690/2, 527/1, 613, 611
6677	7065	Gyömrő, a Teleki-kastély műemléki környezete	578, 579, 0119/16, 0119/17, 0119/13, 0119/12, 588, 586, 585, 584, 427, 991, 527/2, 527/1, 583, 632, 527/3, 589, 590, 591, 592/2

2. sz. függelék a 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelethez

Azonosított régészeti lelőhelyek Gyömrő területén:

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
39446	1	Andrássy u. 25.	2501, 2500, 2409, 2579, 2410, 2510, 2509, 2505, 2502, 2503, 2508, 2512, 2511, 2506, 2507, 2513, 2514, 2411, 2581/1, 2580, 2581/2, 2412, 2453, 2515, 2577, 2578, 2561/2
39447	2	Vízmű	4903/3, 4903/4, 4904/11, 4904/12, 4904/13, 031/80, 031/88
39448	3	Wekerle u. 3/b	3028, 3008, 3009, 3005, 3006/1, 3007, 3006/2, 3715, 3712/1, 3706, 3710, 3010, 3711, 3714, 3805, 3806, 3011, 3802, 3803, 3804, 3798, 3794, 3713, 3712/4, 3712/3
45779	4	ÁRT 33. lelőhely	068/71, 068/72, 068/73
45780	5	ÁRT 32. lelőhely	068/17
45781	6	ÁRT 31. lelőhely	077/13, 077/12, 077/11, 077/10, 077/9, 077/8, 077/7, 077/6, 077/3, 077/4, 077/5, 065, 077/2
57216	7	34. lelőhely	085/10
80079	8	Kő- határ- dűlő (26. lh.)	041, 039/1, 042, 048, 047, 043/5, 043/6, 043/7, 043/8, 043/10, 043/9, 043/1
80081	9	Szilhát 1. (14. lh.)	035/9, 034/2, 037/5, 035/7, 035/5, 035/13, 035/11, 037/1, 035/12, 034/9, 035/8, 035/6, 035/10, 042, 043/4
80083	10	Szilhát 2. (35. lh.)	037/1
45786	9	ÁRT 7. lelőhely	017/8, 049

3. sz. függelék a 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelethez

Országos – ex lege - védettségű természeti területek listája

Gyömrői Tőzeges tó: lápként nyilvántartott terület* (~2,5 ha):

164/1-/2, 168, 169/2, 171, 172/1-/2, 173-176, 192-196, 197/2-/4. hrsz.

*/megjegyzés: egyben az országos ökológiai hálózat magterületi övezeteként nyilvántartott terület/

4. sz. függelék a 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelethez

Az állattartásra szolgáló helyek, épületek és építmények elhelyezésének tájékoztató paraméterei

(1) Az állattartó építmények létesítésekor meghatározott védőtávolságok és az állattartáshoz minimálisan szükséges terület méterben meghatározva (m)

Állattartó építmény, hely	védőtávolság (m)			
	Lakó-, intézményi és pihenő épülettől	fűrt kúttól	ásott kúttól	közterületről
nagy- és kis haszonállat, tartása állattartó hely esetén összesen				
5 állatig	5	10	15	15
5 állat felett	10	15	20	15
egyéb kis-, prémes-, egyéb- és kedvtelésből tartott állat, állattartó hely esetén				
100 állatig	5	15	20	15
100 állat felett	10	15	20	15
kis létszámú állattartó telepen nagy- és kis haszonállat tartása esetén	15	25	20	50
nagy létszámú állattartó telepen nagy- és kis haszonállat tartása esetén	50	50	50	150

(2) Ahol a meghatározott feltételek nem biztosíthatók, oda állattartó épület nem helyezhető el.
Lakóterületen közterület határától számított 15 méteren belül állattartó hely nem alakítható ki.

(3) Az állattartó helyeken és állattartó telepeken az állat tartására szolgáló helyet, építményt, épületet, helyiséget, – állatfajtól és a tartási technológiától függően – úgy kell kialakítani, hogy az könnyen tisztítható, fertőtleníthető legyen, hézag- és szivárgásmentesen, egyenletes, megfelelő lejtésű, csúszásmentes, szilárd padozattal, valamint állattartó telepen az állattartó helyiségben hézagmentesen fedett, szivárgásmentes trágyagyűjtővel legyen ellátva.

Az állattartó köteles gondoskodni az állattartó létesítmények, műtárgyak állandó tisztán tartásáról, karbantartásáról, folyamatos fertőtlenítéséről, a káros rovarok és rágcsálók rendszeres és hatékony irtásáról, valamint az állattartásból eredő kellemetlen szag közömbösítéséről.

Az állatok elhelyezésére szolgáló helyiséget (istállót, ólat, ketrecet), vagy helyet (kifutót, karámot) rendszeresen takarítani kell. A helyiségekben szükség szerint, de évente legalább kétszer fertőtlenítő felületkezelést (meszelést) kell végezni.

(4) Amennyiben az állatállomány kisállat esetén a 20 db-ot, nagyállat esetén az 5 db-ot meghaladja, elkerített gazdasági udvart kell kialakítani. Az így elkerített udvar nem

csatlakozhat közvetlenül a szomszédos ingatlanhoz, élősövénnel kell a szomszédos ingatlantól elválasztani. A telekhatártól számított legalább 1,5 méteres sávot többszintes védőzöldsávként kell kialakítani a telepítési távolság betartásával.

- (5) Állattartó helyen és állattartó telepen, függetlenül attól, hogy kül- vagy belterületen fekszik, a hígtrágya és a trágyalé, valamint a csurgalékvíz kizárólag fedett, szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tartály, vagy medence anyaga korrózióálló anyagból készülhet, élettartama legkevesebb 20 év legyen. A hígtrágyát és a trágyalét zárt csövekben kell a tároló tartályba, medencébe vezetni. A tárolókat legalább 2 havi hígtrágya, trágyalé és csurgalékvíz befogadására kell méretezni, azokból a kifolyást meg kell akadályozni.
- (6) Belterületen az istállótrágyát állandóan fedett, szigetelt alapú, szilárd falú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A trágyatárolót 4 havi istállótrágya tárolására alkalmas méretűre kell készíteni.
- (7) A trágyalé tárolók ürítéséről folyamatosan gondoskodni kell, a tárolókból trágyalé nem folyhat ki. Az ólakban és a trágyatárolókban az ammónia-képződés és a kellemetlen szagok csökkentésére folyamatosan szagtalanító anyagokat kell használni.

