

## JEGYZŐKÖNYV

Készült Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. szeptember 10-én, 9.00 órakor kezdődő rendkívüli, nyílt ülésén a Polgármesteri Hivatal tárgyaló termében.

**Jelen vannak:** dr. Mezey Attila polgármester, Hodruszky Lajos alpolgármester, Garamszegi Sándor alpolgármester, Ducsay Sándor, Horváth István Attila, Szabó Zsolt, Székely Attila, Fábián Béla, Kossuth László, Tölly László képviselők.

### Távolmaradását előre

**jelezte:** Sas Zoltán képviselő

### Hivatal részéről

**megjelent:** Varga Ernő jegyző  
Szilágyi Éva irodavezető  
Harcásné Tancsa Krisztina műszaki ügyintéző

### Meghívottként

**megjelent:** Gubán Sándor főépítész  
Spaitsné Rónaszéki Márta iskolaigazgató  
Budainé Visnyovszki Anna pedagógus  
Chlebovics Edit pedagógus  
H. Pók Szilvia pedagógus

**dr. Mezey Attila polgármester:** Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a testület határozatképes, a képviselő – testület 9 tagja van jelen, az ülést megnyitja.

A jegyzőkönyvet Gömöriné Szappanos Éva vezeti.

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Aki a napirendi pontokat az alábbiak szerint:

1. **Döntés a 2019 évi. II. félévi munkaterv módosításáról**
2. **Döntés a Gyömrő város teljes területére vonatkozó Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv határozati javaslat, valamint a Szabályozási tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletervezet elfogadásáról**
3. **Döntés Gyömrő Város Településképi Arculati kézikönyvének és Gyömrő Város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról**
4. **Döntés Gyömrő Város Önkormányzata „A települési önkormányzatok helyi közösségi közlekedésének támogatása” pályázat benyújtásáról és a szükséges határozat meghozataláról**
5. **Javaslat vagyongazdálkodásba adott intézmények tárgyi eszközeinek selejtezésére**
6. **Döntés a Weöres Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola régi épületében lévő használaton kívüli tantermekről**

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 9 fő.

**Horváth István Attila képviselő:** A megjelent vendégekre való tekintettel kéri, hogy a 6. napirendi pontot tárgyalják meg elsőként.

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Aki a napirendi pontokat az alábbi megváltoztatott sorrend szerint:

6. **Döntés a Weöres Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola régi épületében lévő használaton kívüli tantermekről**
  1. **Döntés a 2019 évi. II. félévi munkaterv módosításáról**
  2. **Döntés a Gyömrő város teljes területére vonatkozó Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv határozati javaslat, valamint a Szabályozási tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelettervezet elfogadásáról**
  3. **Döntés Gyömrő Város Településképi Arculati kézikönyvének és Gyömrő Város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról**
  4. **Döntés Gyömrő Város Önkormányzata „A települési önkormányzatok helyi közösségi közlekedésének támogatása” pályázat benyújtásáról és a szükséges határozat meghozataláról**
  5. **Javaslat vagyongazdálkodásba adott intézmények tárgyi eszközeinek selejtezésére**

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 9 fő.

**Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 9 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadja a napirendi pontokat.**

#### **6. napirendi pont**

**Döntés a Weöres Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola régi épületében lévő használaton kívüli tantermekről**

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Horváth István képviselő úr indítványozta a rendkívüli testületi ülés összehívását, előljáróban néhány gondolatot ehhez elmondana. Egyrészt nem új keletű dologról vagy állapotról van szó, hiszen ezek a tantermek megközelítőleg 6-8 éve ilyen állapotban vannak, tehát használaton kívüli helységekről van szó. Egy éve ott semmi nem változott, nem javult és nem is romlott. Körülbelül egy éve beszéltek az iskola művészeti vezetőjével arról, hogy – és ezt a testület jóvá is hagyta - ezt az épületet szeretnék a jövő évtől kezdődően teljes egészében átadni a művészeti iskola céljaira. Ez egy önálló művészeti iskolaként működne jövő év szeptember 1-jétől. Ennek érdekében az új óvoda megépítését követően vagy kiköltözne a két fejlesztő óvodai csoport, akik a két szélső termet foglalták el, vagy, ahogy a hírekből értesültek kénytelenek lesznek megszüntetni ezt a fejlesztő csoporton keresztüli képzést. Az országgyűlés jogszabály, illetve törvénymódosításra készül, amelynek értelmében már nem tudják ezt a típusú képzést fenntartani. Tehát, ahogy ezt a tegnapi megbeszélésen a szülők képviselőinek is jelezte, úgy néz ki, hogy jövőre már megüresedik ez a két terem és onnantól kezdve az egész épületet átadnák a tankerület részére, hogy művészeti iskola működhessen itt. A földszinti tantermek a napirend tárgyai, amelyről Igazgató Asszonnyal már korábban tárgyaltak és beszéltek arról, hogy ezt a két földszinti, potenciálisan kialakítható tantermet jó lenne bevonni a képzési rendszerbe. Erről megállapodás is született, és kértek is be árajánlatot. A felújítás olyan 2,7 millió forint összegbe kerülne, amelyre ígéretet is tett, hogy az idei évben ezeknek a tantermeknek az átalakítását és használhatóvá tételét meg fogják tenni. Annyi kérésük volt, hogy várják meg az új óvodai csoportok beindulását, hiszen még zajlanak a Deák Ferenc utcai Tündérsziget óvodában a munkálatok. Megnézik, hogy ennek befejezése mikorra várható, melyet követően hozzá lehet fogni az új földszinti tantermek kialakításának. Zöld lámpát kapott már ez a beruházás, és a tankerület részéről is fogadókészség van. Tegnap fél 5-kor volt a szülői munkaközösség képviselőivel egy találkozója, ahol jelezték, hogy amennyiben szükséges, akkor a földszinti tantermekbe

szülői összefogással is beszállnak a munkálatokba, és szeretnének hozzá pénzt is felajánlani. Ezt nagy köszönettel veszik, úgyhogy ennek egyeztetése szeptember második felétől elindulhat, és október végéig meg is lehet csinálni. Óriási munkálatokra nincs szükség, ami nagyon sokba kerülhet, az a padló burkolatának cseréje. Még annyira kértek a szülők, ha vizesblokk is kialakításra kerülne, azért hogy teljesen önállóan használhatók legyenek ezek az épületrészek, erre is külön ajánlatokat fognak bekérni. Részükről zöld utat tudnak adni. Mindenféleképpen a városnak jó, ha egy önálló művészeti iskola tudja megnyitni kapui jövő szeptembertől. Ki szeretne hozzászólni a napirendhez?

**Horváth István Attila képviselő:** Végül is nem azonnal, de egy pár nap csúszással sikerült kitűzni a rendkívüli testületi ülés témáját, de Jegyző úrral konzultált, aki elmondta, hogy több más kérdés van, amire vártak, ennek ez volt az indoka. Azért jó ilyenkor a választási kampányban bármilyen ilyenfajta témát felvetni, mert azt tapasztalja, hogy sikeresen fog végződni, most is ez történt. Minden szülő és pedagógus szempontjából is ki fog alakulni egy jó helyzet. Jó lett volna, ha ez a nyári időszakban megtörtént volna. Attól, hogy polgármester úr azt mondja, hogy ez egy előrehaladott dolog, ezt a szeptemberi kezdésre meg lehetett volna csinálni. Ez nem jár nagy beruházással, az SZMSZ elmondta, hogy korábban voltak egyeztetések, de akkor ez korábban miért nem történt meg. Nem kötözködni szeretne, csak örül, hogy eljutottak ide és pontot tudnak tenni ennek az ügynek a végére, és meg tud valósulni az a fejlesztés, ami Gyömrő egyik kulturális büszkesége, hogy itt ténylegesen zeneoktatás tud folyni ezekben a tantermekben. Aki átment ezekbe az iskolarészekbe, azt tapasztalhatta, hogy a 80-as években is megszegyenítőek lettek volna ezek az állapotok, és tény és való, hogy egy festéssel feljavítható, ennek ellenére ő sem engedné szívesen a gyermekeit egy ilyen oktatási intézménybe, vagy meg lenne a véleménye róla. A másik, hogy a szülők összefognak, mindig nagy örömmel fogadja, azonban szomorú hogy a XXI. században a város odáig jut, hogy a közoktatási intézményeket szülői összefogással kell felújítani. Ismeretei szerint gyermekkorában volt ilyen, amikor ezek társadalmi összefogással történtek meg. Nem kéné teljesen a tankerületre, mert korlátozott lehetőséggel bírnak. Ezeknek az ügyeknek a menedzselésében simán előre lehetett volna menni, hogy elmennek tárgyalni a tankerülettel – ennyi pénzünk van, tudják, hogy állami szektor, de szeretné hozzátenni, hogy a tankerület is adjon hozzá. Ez máshogy nézne ki, mintha csak a tankerülettől várnák el a hozzájárulást. Véleménye szerint ezen nagyon sok mindent lehetne, és kell is változtatni, hogy egy harmonikus kapcsolat alakuljon ki az önkormányzat és a tankerület között.

**Spaitsné Rónaszéki Mária igazgató:** A gyömrői Weöres Sándor Iskola intézményvezetője 12 éve. Nagyon sokat gondolkodik azon, illetve próbálja a helyzetéből adódóan az ötleteit jelezni a városvezetés és a tankerület felé, hogy hogyan tudnak előrelépni. Vannak azért már jó példák. Gondol itt a tavalyi Erzsébet telepi előrelépésükre, ezt mindig elmondja, és lehet, hogy unalmas, de ők a város legnagyobb intézménye. Amikor a Weöresről beszélnek akkor 3 épületről és 2 feladatellátásról van szó. Nem csak általános iskola, hanem művészeti iskola is. Szükség van infrastruktúrára. Visszatérne arra az együttgondolkodásra, mely a tavalyi évben nagyon pozitív példa volt, hogy az Erzsébet telepen, az udvaron álló volt ebédlőt egy önkormányzati segítséggel tudtak megvalósítani, hiszen 6 millió forintot tett bele a pályázatba az önkormányzat 36 millióért felújítottak egy termet, amivel a férőhelyet tudták növelni, egy osztállyal többet sikerült indítani. 10 éve húzódó problémát, a vízelvezetését az Erzsébet telepi udvarnak és a térburkolatát meg tudták csinálni a tankerülettel, mely 2 millió forintba került. Lehet együttműködésben gondolkozni, mert van jó példa. Nem tudja, hogy képviselő-testületnél mennyire volt téma. Ő az az intézményvezető, aki a problémákat szemtől szemben szereti megoldani, az internetes, virtuális felületeken soha nem fog az intézménnyel

kapcsolatos problémákról jelezni, ezért köszöni, hogy ez most megvalósul. Nagyon köszöni és kérte, hogy jöhessenek a kollégái is, hogy a képviselők is láthassák, hogy olyan kaliberű kollégákról van szó, akik nemrégén élnek Gyömrőn és be is mutatná őt. Hortobágyiné Pók Szilvia lett a művészeti iskola vezetője, és az ő kezdeményezésükre indult el a jótékonysági koncert. Feladata intézményvezetőként, hogy ilyen kezdeményezések mögé beálljon. Ezzel is az volt a célja, hogy látható legyen, hogy kinőtték magukat. Van probléma, csak azt látják, hogy lépésről lépésre próbálnak haladni. Teljes kifeszítettséggel dolgoznak. Meg kellene kérdezni azokat a kollégákat, akik múlt héten próbálták összehozni a művészeti és általános iskolai oktatást. A Csokonai egységben teremhiánnyal küzdenek és tudja, hogy a művészeti oktatás második helyen van, de szeretné, ha megértenék, hogy ennek nagyon nagy a szerepe. Csak egy dolgot szeretne mondani, a város egyik legpatinásabb épülete az, ahol jelenleg működik a fejlesztő óvoda. Ők ebben az állapotban nem biztos, hogy át akarják venni, hiszen fel kell újítani. A főépületben a mosdókat rendbe tették, amikor átvették az iskolát, erre nyilván a többszörösét kell költeni, hogy olyan színvonalú épület legyen, amire azt mondja, hogy egy XXI. századi iskola vagy egy ilyen típusú oktatásnak megfelel. Kéri, hogy ebben is legyen egy közös gondolkodás, mert ezt a tankerület egymagában nem fogja bevállalni, mert ezen a szinten fogja működtetni. Ha azt a hajlandóságot látják a város vezetőitől, hogy közös gondolkodással pályázati forrásokba bekapcsolódva lehetne ezt az épületet olyanná tenni, ahol bármikor kulturális rendezvényeket lehet tartani, akkor az is nagyon nagy lépése lenne a város szellemi életében. Köszöni a közös gondolkodást és polgármester úrnak, hogy ez a döntés született, mert nagyon nagy segítség most nekik.

**Ducsai Sándor képviselő:** Nem találkozott még Gyömrőn olyan emberrel, mindegy hogy milyen szervezetben vagy pozícióban dolgozik, aki ne mondta volna azt, hogy intézmény felújításra van szükség. A jelenlegi városvezetés sem tagadja ezt, ez tény. Ezek jogos észrevételek, amik elhangzottak. Jó pár évvel ezelőtt volt a városvezetés részéről olyan kommunikáció, hogy itt teljes mértékben felújították a közintézményeket, most ez beigazolódik, hogy nem így igaz. Nem csak annyiról volt szó, hogy mostantól már csak karbantartásra, hanem komoly bővítésekre és felújításokra van szükség. A pár évvel ezelőtti kijelentéseket délibábnak nevezi, amit az élet igazolt. Abban igaza van Istvánnak, hogy nem egy egyszerű élet ez. Nyilván a tankerület pénzügyi helyzetét innen nem látják, de nyilvánvaló hogy korlátozott. Igazgató asszony is említette a tankerületnek is meghaladná az erejét, hogy egyedül ezeket a munkákat elvégezze. Úgy igazságos, ha mellé teszik, hogy ugyanígy az önkormányzatnak is korlátozottak a lehetőségei. Nincsenek olyan bevételei, amivel ezeket fedezni lehetne pályázat nélkül, és a szülői segítség, ami nélkül a tanévkezdés nehezen valósult volna meg. Ez nagyon szép, szimpatikus, példás dolog, de ennek szimbolikus jelentősége van, hiszen a segítőkészség mellett - nem leszólni akarja - az, hogy lefestenek egy falat vagy csiszolnak egy udvari bútort, önmagában nem fogja megoldani a problémát. Ezeket a segítségeket egy jelzésnek fogja fel és nem többnek. Azt is tudják, hogy ezt a részét nem akarja habosítani, hogy bár intézményvezetők nagyon régóta jelzik ezeket a problémákat, de választási kampány van, nyilvánvaló hogy október 13-ig ezek minden részről gyakrabban napvilágra lesznek hozva. Az lenne a cél, hogy az összetételtől függetlenül október 13-a után is fontosnak érezzék ezeket a kérdéseket, az intézményvezetőket ne hagyják magukra. Az elmondottak alapján ennyi jutott eszébe. Ha jól értelmezi, akkor valamilyen határozatot kell hozni. Jól értette, polgármester úr azt mondta, hogy a Weöres Iskola intézményvezetőjével volt korábban egy megállapodás, és ezek szerint 2019. évben lenne valamilyen tényleges munka? Mert ezen kívül jelen pillanatban, mint önkormányzat mit tudnak többet ígérni, ha ez a megállapodás egzakta? Nyilván István beadványa támogatható, el lehet fogadni, hogy ezek jogos észrevételek, de amíg ki nem derül, hogy ezeket a

munkálatokat meg tudják-e tenni vagy sem nem tudja, hogy mi teendőjük lehet. A cél megvan, még idén orvosolják, de nem tudja, hogy mi egyebet lehetne még?

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Igen, igazgató asszonnyal eldöntötték, hogy szeptember hónapban elindulnak a felújítási munkák, amik a használaton kívüli tantermek használhatóvá tételét szolgálják: vakolatjavítás, festés, villanszelés és új padlóburkolat. Ezt elkezdenék és október végéig be is fejeződnek.

**Spaitsné Rónaszéki Mária igazgató:** Június elején hozta be a konkrét árajánlatot.

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Ennek megfelelően terveik szerint el is kezdik a városüzemeltetés bevonásával.

**Hodruszky Lajos alpolgármester:** Egy gondolat, hogy megemlítette, hogy ilyenkor a választásokkor az ígéretek elindulnak. Úgy látja, hogy Istvánt felrázták 5 éves álmából, hogy hoppá választások közelednek és gyorsan tegyenek valamit. És ahogy polgármester úr is mondta, hogy már ugye ez az ötlet nem ötlet, hanem régóta szerevezés alatt van, hiszen tudniuk kellene, egy polgármesteri aspiránsnak tudnia kellene, hogy milyen kötelező feladatköre van és milyen választható feladatköre van egy polgármesternek. És nyilván az óvodai ellátásra és azzal kapcsolatos feladatköröket kötelező teljesíteni és ha marad pénz, a következő az általános iskolai oktatással összefüggő támogatás a tankerület részére. Az álmvilágának és a szakértelem hiányának betudható, hogy mindenki tudja, hogy ez egy nagyon régi épület. Nem iskolának épült és bárki, aki foglalkozott a megnövekedett vagy megváltozott igényekkel, tudhatja, hogy jelen korban ez alkalmatlan a teljes mértékű szakhatósági előírásoknak, hiszen mind gépészetileg, mind méretileg, mind sorolhatná az előírásokat, tehát a gondolattal meg kell barátkozni, hogy bármit próbál az önkormányzat jó szándékkal tenni, mármint vakolatot javít, kifest, padlót cserél, ez egy nagyon régi épület. Nem jó a szigetelése, folyamatosan felázik, a pince dohos, a nyílászárók nem a követelményeknek megfelelők, a fűtésrendszer és világítás sem. Nem szeretné, ha két hét múlva megint jönne egy ébredő leendő képviselő vagy polgármester, aki feltalálja a spanyolviaszt. Tehát egy gondolattal meg kell barátkozni, hogy ez egy nagyon régi épület és korlátozottak a lehetőségek nem lehet egyik pillanatról a másikra hipermodern oktatási intézménynek átalakítani.

**Tölli László képviselő:** Nagyon úgy tűnik, hogy Horváth István megjelent itt, mint egy előkelő idegen és arról beszél és kérdéseket tesz fel, hogy eddig ez miért nem történt meg. Itt ült ő is, de szerencsére megadta a választ mikor úgy fogalmazott, hogy kampányidőszakban kell ezt csinálni, mert akkor meghallgattatásra talál. A másik része a mondandójának, hogy nagyon örül annak, hogy Horváth István jelezte ezt a dolgot. A kereskedelembe csinálták azt a gyakorlatot, hogy partnerként egymás üzleteit meglátogatták és tudtak új ötleteket hozni, mert sajnos belesüpped az ember a mindennapokba és várják az új ötleteket. És örül, hogy István, mint nem gyömrői lakos vagy legalábbis nem sokat Gyömrőn tartózkodó képviselőtárs hoz be más településekről új ötleteket.

**Horváth István Attila képviselő:** Nem szeretne polemizálni, de lehetne egy technikai kiegészítése, ha már valami belső felújítást csinálnak, akkor a külső vakolatot is egy-két helyen ki lehet javítani. Nem lesz esztétikailag szép. Ezeket a megjegyzéseket elengedi, mert a vendégek se legyenek a politikai acsarkodásnak fültanúi. A lényeg, hogy ez egy önkormányzati intézmény, és nem tankerületi, ráadásul műemlék jellegű. Az elmúlt években is bőven lett volna lehetősége, hogy ezt az épületet renoválják. Mint önkormányzati fenntartó

igenis kötelessége minden egyes városvezetésnek, hogy a jövőben a saját intézményeit különös tekintettel, ahol a múltjuk van, karbantartsa. Ha van több millió forint különböző rendezvényekre, juthatna 2 millió forint, nemcsak erre, hanem van a településen jó pár épület, amit fel lehetne újítani. Nem százmillió tételekről beszélnek. Év közben hiába mond az ember bármit, majd tervbe van véve. Van egy mondás: ha valamit nem te indítasz el, akkor állj az élére. Szívből örül neki, a pedagógusokat is az érdekli, hogy megvalósul-e. Bízunk abban, hogy október végére minden megelégedéssel vehetik igénybe.

**Tölli László képviselő:** Számtalanszor előkerült, hogy gyermekekkel kapcsolatban tárgyalnak, hiszen ők a legfontosabbak. Olyan döntést hozzanak, ami a gyerekek érdekeit szolgálja, azon felül, hogy hogy néz ki az épület. Nem szereti, ha a lavór vízzel kiöntik a gyereket is. Kéri, hogy a gyerekek érdekeit nézzék.

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Ennek a vitának igazából semmi értelme nincs, ahogy a napirendi pont tárgyalásának sem, hiszen ez a megállapodás az iskolavezetéssel megszületett. Neki semmi problémája nincs, ha a kampányidőszakban ilyen napirendeket tárgyal a képviselőtestület. Mindenkinek megadja az efféle támogatást. Az a legfontosabb hogy a beruházás elinduljon, és október végéig lezáruljon és a művészeti iskola használatba tudja venni a termeket. Ezekkel, amint már említette közel 10 éve ugyanez a helyzet.

**Budainé Visnyovszki Anna pedagógus:** Nagyon szeretné megköszönni, hogy hajlandóság mutatkozik arra, hogy ezt a két termet felújítsák. A döntéshez csak annyival szeretne segíteni, hogy jelenleg nincs minden tanárnak helye, most valaki azt sem tudja, hogy hol fog tanítani.

**Szabó Zsolt képviselő:** Praktikusnak tartja, hogy tegyék bele a határidőt is a javaslatba, 2019. október 31.

**Spaitsné Rónaszéki Mária igazgató:** Mielőtt elhagyná a termet, szeretné meghívni a képviselő-testület tagjait a 2019. október 9-ei jótékonysági koncertre a Hankó István Művészeti Központba, aminek célja egy zongora megvásárlása. Nagyon színvonalas koncert lesz. És köszönik a támogatást.

**Garamszegi Sándor alpolgármester az üléssterembe megérkezik. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.**

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Kérdés, hozzászólás? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 1. sz. mellékletét képező alábbi határozati javaslatban foglaltakat:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete.... igen szavazattal, ... nem szavazattal, .... tartózkodással dönt arról, hogy

1. A Weöres Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola régi épületében lévő használaton kívüli 2 földszinti tanteremnek felújításával egyetért. Az intézményvezetővel történt előzetes egyeztetést követően, a munkálatokra benyújtott bruttó 2.700.000,- Ft összegű árajánlatot elfogadja.
2. Megbízta a polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltakkal kapcsolatban a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Hat. idő: 2019.09.10.

elfogadja, szavazzon.

**A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.**

**171/2019. (IX.10.) Kt. határozat**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
10 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással  
dönt arról, hogy**

- 1. A Weöres Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola régi épületében lévő használaton kívüli 2 földszinti tanteremnek felújításával egyetért. Az intézményvezetővel történt előzetes egyeztetést követően, a munkálatokra benyújtott bruttó 2.700.000,- Ft összegű árajánlatot elfogadja.**
- 2. Megbízta a polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltakkal kapcsolatban a szükséges intézkedéseket tegye meg.**

**Felelős: polgármester**

**Hat. idő: 2019.09.10.**

**1. napirendi pont**

**Döntés a 2019 évi. II. félévi munkaterv módosításáról**

***Dr. Mezey Attila polgármester:*** Az előterjesztés lényege, hogy egy héttel későbbre tennék a testületi ülés időpontját. Egyéb kérdés, észrevétel? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 2. sz. mellékletét képező alábbi határozati javaslatban foglaltakat:

- 1. A 2019. II. félévi munkatervben szereplő 2019. szeptember 23-i rendes testületi ülés időpontját 2019. szeptember 30-i időpontra módosítja.**

**Felelős: polgármester**

**Hat. idő: azonnal**

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

**172/2019. (IX.10.) Kt. határozat**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
10 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással  
dönt arról, hogy**

**A 2019. II. félévi munkatervben szereplő  
2019. szeptember 23-i rendes testületi ülés időpontját**

2019. szeptember 30-i időpontra módosítja.

**Felelős: polgármester**

**Hat. idő: azonnal**

## **2. napirendi pont**

**Döntés a Gyömrő város teljes területére vonatkozó Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv határozati javaslat, valamint a Szabályozási tervről és Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelettervezet elfogadásáról**

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Idestova 30-szor megtárgyalták ezt a napirendet, az állami főépítész kisebb-nagyon javításokat írt elő, ezekről Gubán Sándor beszél bővebben.

**Gubán Sándor főépítész:** A koncepció a tervvel összefüggésben került be a napirendbe, de azt korábban már elfogadták. A állami főépítész záró véleményében tett kifogásoknak megfelelően javításra került, a különbség szerkesztési, fejezetcím és sorrend, illetve paragrafus és fogalomponosítás. Annak megfelelően a végleges javítás megtörtént, azt gondolja, hogy különösebb hozzáfűznivaló nincs. Több alaklommal megtárgyalták már, tartalma nem változott.

**Horváth István Attila képviselő:** Ehhez kapcsolódik, hogy vannak olyan érdekességek a településen, ami számára kicsit megmagyarázhatatlan. Nincs építéshatóság Gyömrőn, nem biztos, hogy minden információ eljut ide. Történt a tavasz folyamán hogy a Szent István utca 39. szám alatt található ingatlant megvásárolta valaki. Ez nagyon leromlott épület, ahol megjelent kerítésre kihelyezve, hogy 6 vagy 8 lakásos társasház épül, melyre várják az érdeklődőket eladás jelleggel. Kiadott egy kiadmányt, amibe szóvá is tette mindezt, majd ezt követően 1,5 hónapra rá lekerült ez a tábla, és csak az került fel hogy eladó. Azt nem érti, hogyha nem lehet ezen a részen társasházakat építeni, akkor mi alapján került fel a látványterv ide, majd ezt követően egy kiadványnak köszönhetően eltűnik. Valószínűleg a tulajdonos, aki megvette nemcsak játékból tette ki a látványtervet.

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Az asztal körül ülők között senki nincs, aki tudna erre válaszolni. Azt az építési vállalkozótól kellene megkérdezni. A napirendhez van-e valakinek kérdés-e, hozzászólása? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képező alábbi határozati javaslatban foglaltakat:

A helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – jóváhagyja a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:

**GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK .../2019. (IX.10.) Kt. határozata  
GYÖMRŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**



*Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő testülete .... igen szavazattal, ... nem szavazattal, .... tartózkodással úgy dönt, hogy – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – jóváhagyja a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:*

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Gyömrő Város teljes közigazgatási területére kiterjed.
2. A biológiai aktivitásérték egyenlege  
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege a kompenzációval együtt pozitív, a törvényi előírásnak megfelel.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.
4. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti Terve és a 2019. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás valamint településszerkezeti tervlap 2019. év október hó 12. napján (kihirdetésétől számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

**GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**  
**173/2019. (IX.10.) Kt. határozata**  
**GYÖMRŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**

*Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő testülete 8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 2 tartózkodással úgy dönt, hogy – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – jóváhagyja a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:*

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Gyömrő Város teljes közigazgatási területére kiterjed.

2. ***A biológiai aktivitásérték egyenlege***  
***A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege a kompenzációval együtt pozitív, a törvényi előírásnak megfelel.***
3. ***A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.***
4. ***A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti Terve és a 2019. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.***

***Ez a határozat és a mellékletét képező leírás valamint településszerkezeti tervlap 2019. év október hó 12. napján (kihirdetésétől számított 30. napon) lép hatályba.***

***Határidő: azonnal***

***Felelős: Jegyző***

***Kelt: Gyömrő, 2019. év szeptember hó 10. nap***

***Varga Ernő***  
***jegyző***

***Dr. Mezey Attila***  
***polgármester***

*Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.*

## 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1.1. A területfelhasználás

#### 1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. *A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.  
A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek.  
  
A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.*
2. *A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:*
  - a) *Lakóterületek,*
  - b) *Vegyes területek,*
  - c) *Gazdasági területek,*
  - d) *Különleges területek.*
3. *A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:*

<i>Területfelhasználási egység neve</i>	<i>Térképi jel</i>	<i>Legnagyobb beépítési sűrűség</i>
<i>Kisvárosias lakóterület</i>	<i>Lk</i>	<i>0,6</i>
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	<i>Lke</i>	<i>0,6</i>
<i>Falusias lakóterület</i>	<i>Lf</i>	<i>0,5</i>
<i>Településközponti terület</i>	<i>Vt</i>	<i>1,5</i>
<i>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági</i>	<i>Gksz,</i>	<i>1,5</i>

<i>terület</i>		
<i>Ipari gazdasági terület</i>	<i>Gip,</i>	<i>1,5</i>
<i>Különleges terület</i>	<i>kastély területe</i> <i>sportpálya, uszoda területek</i> <i>sport rekreációs terület – golfpálya területe</i> <i>idősek otthona területe – szociális szolgáltatás területe</i> <i>szennyvíztisztító területe</i>	<i>0,2</i>

4. *A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:*
- Közlekedési területek (KÖu, KÖk)*
  - Közműelhelyezési, hírközlési területek*
  - Zöldterületek/ közparkok, fásított közterek, védőzöld területek (Zkp)*
  - Erdőterületek (E, Ev)*
  - Mezőgazdasági területek /általános és kertes mezőgazdasági területek (Má, Mk)*
  - Vízgazdálkodási területek (V)*
  - Természetközeli területek*
  - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-R, Kb-Kast, Kb-Sp, Kb-St, Kb-Lt, Kb-Kt, Kb-T, Kb-Ae)*

<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
Közlekedési területek	<i>Közúti közlekedési terület</i> <i>Vasúti közlekedési terület</i>
Közműterületek	
Zöldterületek	<i>Közpark, közkert</i>
Mezőgazdasági területek	<i>általános mezőgazdasági -, kertes mezőgazdasági terület</i>

Erdőterületek	<i>Gazdasági erdő, védelmi erdő</i>
Vízgazdálkodási területek	
<i>Természetközeli terület</i>	<i>láp</i>
Különleges területek	<i>rekreációs területek,</i> <i>sportpálya területe</i> <i>kastély területe</i> <i>strand területe</i> <i>temetők területe</i> <i>kegyeleti park területe</i> <i>lőtér területe</i> <i>komposztáló telep területe</i> <i>alternatív energia terület</i>

### **1.1.2. Beépítésre szánt területek**

#### **1.1.2.a. Lakóterületek (L)**

Gyömrő belterületét a telkek morfológiája és a beépítés karaktere alapján két jól elkülöníthető településrész jellemzi: Az Ófalu és a XIX. század végén kialakult területek (Klotildtelep, Máriatelep, Erzsébettelep, Petőfitelep).

Az egyutcás, történelmi településrészt, az Ófalut a nagy, hosszú telkek, az oldalhatáros beépítésű, falusias jellegű, földszintes, nyeregvetésű beépítés jellemzi. A terület vízválasztója a korábbi főút, amely mellett két oldalon északra és délre a lankákra húzódnak fel a nagyméretű hosszú lakótelkek, melyek hátsó része még részben mezőgazdasági művelés alatt áll a lakóterületen belül.

Az Ófalutól északra elhelyezkedő, a XIX. század fordulóján kiosztott terület egység eredeti funkciója kettős volt: eleinte lakó- és üdülőterületként is hasznosították. Ez a szabályos telekosztású, kertvárosias településrész teljesen eltér a nőtt, ősi községrésztől, mind a telekstruktúra, mind a beépítés vonatkozásában.

Gyömrőn a lakásépítés jelenleg nagyrészt családi házas építési formában homogén kertvárosias karakterrel történik, de egyre több területen megfigyelhetők a kisvárosias jellegű lakóterületek is, jellemzően a belterület szélein, dél-keletre illetve észak-nyugatra a Kóczán lakóterületen, emellett a belső, kertvárosias lakóterületen is megfigyelhető sűrűbb, többlakásos beépítés is foltszerűen egy-egy területen.

A vasúttól északra található Erzsébet-telep városrész felé a vasúton csak két átkelési pont található, ezért a városrész kissé izolálódott. A terület szinte teljes egészében kertvárosias lakóterületként funkcionál, ahol elszórtan megjelennek oktatási és egészségügyi funkciók.

Az elmúlt időszakban egyre gyakoribbá vált Gyömrőn az egy telken építhető 2 lakás lehetőségének kihasználása, másrészt a kertvárosias lakóterületen a közepes intenzitású beépítés lehetősége (az egy telken 4-6 lakás építésének engedélyezése), ami lehetővé tette a belterületen az intenzívebb beépítésű telekcsoportok kialakulását is.

A beépítés intenzitásának növekedését akkor lehetne kedvezőnek minősíteni a városközpont szűkebb és a vasútállomás tágabb környezetében, ha az együtt járna a közlekedés és a parkolás megoldásával, a műszaki és a humán infrastruktúra fejlesztésével. A város kialakult - hagyományos családi házas - beépítésű területein a helyenként előforduló véletlenszerű sűrűsödés általában kedvezőtlennek minősíthető, ezért a beépítés szabályozása átgondolt újraszabályozást igényel.

Az önkormányzat fejlesztési tervei szerint a beépítés sűrítése csak a városközponti területeken és egy-két területen támogatandó, ahol az együtt jár a kereskedelmi, szolgáltatási funkciók bővítésével, illetve azokon a területeken, ahol a tömegközlekedés - azon belül is kiemelten a kötőtpályás közlekedés lehetősége – már biztosított, vagy biztosítható.

Gyömrő külterületén is található egy-két lakóterület: például falusias lakóterület a Töves-major melletti külterületi lakott hely.

A város a lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva. Ezért a települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

***A terv két területen javasol lakóterületi fejlesztést, a strand mellett és a Határ út mentén:***

<i>sorszám</i>	<i>Terület ha</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>TSZT Területfelhasználás módosítás</i>	
			<i>hatályos</i>	<i>tervezett</i>
<i>2</i>	<i>0,37</i>	<i>44, 45/1,</i>	<i>Kstr különleges strand terület</i>	<i>Lke kertvárosias lakó</i>



12	0,12 0,3	02/47 5847	Má mezőgazdasági terület	Lke kertvárosias lakó
----	-------------	---------------	-----------------------------	--------------------------

#### *1.1.2.b. Településközpont vegyes területek (Vt)*

*A városban meglévő intézményeknek is helyet adó településközponti vegyes területek jellemzően a kertvárosias településrész központjában, a Szabadság téren és környezetében található. A Szent István út, a Táncsics út és a Széchenyi út menti területeken, valamint a vasúttól északra az Erzsébet utca mentén található a központi elhelyezkedésű településközponti területek, melyeken Gyömrő intézményeinek nagy része elhelyezkedik, az intézményi funkciók a merőleges úthálózat gyűjtőútjai mentén lineáris tengelyeket alkotnak. Ez azt eredményezte, hogy a hagyományos oldalhatáros beépítés helyett ezeken a területeken részben zárt sorúvá alakult, és az átalakulás jelenleg is folyamatban van.*

*A központon kívül az Ófaluban a Kossuth téri csomópont környékén is található meglévő településközponti vegyes területek. Ennek ellenére az Ófalu területén valódi központ nem alakult ki, a történelmi központi mag az új, városi központ létrejöttével összezsugorodott és ez a városrész döntően lakófunkciójú és a városrészben elszórva szociális intézmények található.*

*Az elmúlt évtizedekben a város ÉNy-i részén kijelölt új lakóterületen megkezdődött egy intenzívebb kisvárosias társasházas beépítés, amely - amennyiben együtt jár a betelepülő népesség ellátását szolgáló intézményellátás helyben biztosításával - egy új városi alközpont kialakulását eredményezheti Gyömrőn.*

*Nagyméretű településközponti vegyes területek található ezen a területen, ami egy újabb alközponti területet is jelent, ahol a lakóterületi beépítés a jellemzőbb sűrűbb, kisvárosias, többlakásos beépítéssel, de a terület beépítése még folyamatban van. A városrész lakosságának nagy részét várhatóan a Budapestről, a környékről illetve az ország más részeiről ideköltözők alkotják.*

*A terv csak kismértékben bővíti ezeket a településközponti vegyes területeket, csak a központ területén javasolja pontosítani, kismértékben átrendezni, egyrészt a Kossuth Ferenc utca mellett a vasút melletti területen, másrészt a Dózsa György út mellett:*

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0,1	2897/2	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes terület
8	0,65	2684-89, 2691/1-2, 2692, 2693/1	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes terület

### 1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A munkahelyi célú gazdasági területek igénybevételére a lakó célú terület-igénybevételnél jóval kisebb arányban került sor az elmúlt évtizedben. A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági területek fejlesztésre való előkészítése is csak a legutóbbi időben kezdődött meg.

Gyömrőn jelentősebb méretű meglévő gazdasági területek az Üllői út és a Dózsa György út mentén helyezkednek el.

A Dózsa György út mentén található vegyi üzem területe a lakóterületek közelében helyezkedik el. Az Üllői út mentén található gazdasági terület vegyes tulajdonú és funkciójú kisebb méretű gazdasági területek összessége, valamint emögött az úttól nyugatra egy nagyobb méretű tervezett gazdasági terület található egy tulajdonos kezében, mely még nem épült be, az út mentén a keleti oldalon pedig egy közelmúltban kialakított gazdasági terület, mely részben már beépült. A belterületől elkülönülő mezőgazdasági üzemi gazdasági terület a Töves major területe.

A város lakosságának többsége Budapesten dolgozik, naponta közel 10.000 fő ingázik a fővárosba a településről. A vállalkozások aránya megfelel az országos átlagnak.

Gyömrőn nagyméretű ipari területek nem kerültek kijelölésre az agglomerációs korlátozások miatt, nagyobb ipartelepítés az elmúlt évtizedekben nem történt, és olyan gazdasági vállalkozás nem működik, amely alapvetően meghatározná a helyi foglalkoztatottság szerkezetét.

A városban a nagyobb méretű ipari területek hiánya tulajdonképpen előnyére is válhat a városnak, és a város turisztikai idegenforgalmi szerepe erősödhet ezáltal is.



A terv nem bővíti a meglévő gazdasági területeket, mivel jelenleg még ezek is egyrészt kihasználatlanok, nincsenek beépülve, megfelelő lehetőségeket nyújtanak. Egyetlen módosítás az alábbi ipari gazdasági területbe sorolás, kereskedelmi szolgáltató terület helyett:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
17	1,18	0119/38, 0119/43	Gksz kereskedelmi szolgáltató	Gip ipari gazdasági

#### 1.1.2.d. Üdülőterületek

***A város jelentős üdülési tradíciókkal rendelkezik az 1930-as évektől kezdve, mivel a Tó környéke és strandja a budapesti polgárok közkedvelt üdülőterületeként működött (a melegvizű forrás vízfelületei), és vonzotta a településre az idegenforgalmat. A tó közelében - a Klotild telepen - zömmel üdülőházak épültek, amelyeknek funkciója, a tavak vízminőségének romlásával egy időben, folyamatosan átminősült lakó funkcióra. A területen mára már csak pár terület maradt üdülőházas üdülőterületként, de ezek is inkább lakóterületként funkcionálnak. Hétvégi házas üdülőterület a településen jelenleg nincs.***

***A terv a kis méretű üdülőterületek zöldterületbe és különleges szálláshely területbe sorolását javasolja a városközpont területének teljes felülvizsgálata során.***

#### *1.1.2.e. Különleges területek (K)*

***Gyömrő területén több helyen is kialakultak az OTÉK-nak megfelelően a beépítésre szánt különleges területek közé sorolt területhasználatok. Ezek a következők:***

- kastély területe (Kkast)
- sportpálya, uszoda területek (Ksp)
- strand területe (Kst)
- szálláshely terület (Kszh)
- sport rekreációs terület – golfpálya területe (Kü-r)
- idősek otthona területe – szociális szolgáltatás területe (Ksz)
- szennyvíztisztító területe

***Különleges területként több terület került besorolásra Gyömrőn. E különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy a rajtuk elhelyezkedő (vagy tervezett) építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók, illetve jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól igényelnek védelmet.***

***A Teleki kastélyban lévő Gyógypedagógiai Intézet jelentős zöldfelülettel rendelkező terület, melynek új hasznosítását tervezi az Önkormányzat, a területen kulturális központ létrehozását pályázati források tennék lehetővé, ehhez szükséges a terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt kastély területbe, és a hozzá kapcsolódó gazdasági terület átsorolása különleges területbe a szerkezeti terven.***

***A Gróf Teleki Pál utcában lévő szociális otthon és az idősek otthona területei meglévő, szociális szolgáltatás területébe tartozó intézmények.***

***A meglévő sportpálya területén tervezett szálláshely terület a központban a Tófürdőtől északra a Táncsics Mihály utcában helyezkedik el. Mellette a Tófürdő területe a beépítésre nem szánt különleges strand területbe tartozik, ezen kívül a Mendei úttól keletre található idősek otthona és az uszoda tartozik a különleges területek közé a belterületen.***

***A temetők és a régi temetők területe (Gróf teleki út, Táncsics Mihály út) beépítésre nem szánt különleges kegyeleti parkként szerves részei a zöldfelületi rendszernek.***

***A külterületen a város nyugati részén a tervezett golfpálya egyik része lett kijelölve különleges területként, de ez utóbbi még nem épült meg.***

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
13	2,65	583,584,585	Gksz gazdasági terület	Kkast különleges kastély terület

### 1.1.3. Beépítésre nem szánt területek

**Gyömrő igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:**

**A beépítésre nem szánt területek, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége általában legfeljebb 5%:**

- a) közlekedési- és közmű-elhelyezési, hírközlési terület
- b) zöldterület
- c) erdőterület
- d) mezőgazdasági terület
- e) vízgazdálkodási terület
- f) természetközeli terület
- g) különleges beépítésre nem szánt terület

#### 1.1.3.a. Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési terület

A 31. számú főút a település területén végig külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávós, a közelmúltban újították fel.

Forgalma 15500 E/nap, a nehéz forgalom 2000 E/nap.

A 3111 jelű **Ecsér – Monor összekötő út** jelentős része belterület jellegű, a település központján ÉNY-DK irányban a Dózsa György út – Bajcsy Zsilinszky út irányban halad át. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.

Az út forgalma a belterületen 4200 E/nap.

A 4603 jelű **összekötő út** a 31. számú főúti csomópontához kapcsolódva szintén a település központján halad át Üllő – Ócsa felé. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.

A belterületen a Mendei utca – Kossuth Lajos utca – Gr. Teleki Pál utca – Üllői út irányban vezet át, Üllő felé külterületi jellegű. A 2x1 forgalmi sávós út forgalma 9500 E/nap.

A 31305 jelű vasútállomáshoz vezető út a 3111 jelű úttól a Tulipán utca és Szegfű utca vonalán halad.

A település belső forgalmának nagy részét az országos közutak belterületi szakaszai bonyolítják le. A vasútvonaltól délre eső terület gyűjtő útjai: a Szent István út a település DNY – ÉK irányú tengelye, a Táncsics Mihály utca és József Attila utca a 3111 jelű és 4603 jelű utak észak felé kivezető szakaszait, illetve a Szt. István utat kötik össze. A terület kiszolgáló úthálózata ezekkel párhuzamos és merőleges irányú derékszögű rendszerű.

A vasútvonaltól északra eső terület gyűjtőútja a Nefelejcs utca szintbeni átjárón keresztezve a 120. számú vasútvonalat a Szt. István utcához kapcsolódik. A terület megközelítés a 3111 jelű út felől a Kóczán utcán történik.

A település úthálózatának módosításában leginkább két útvonalnak van meghatározó szerepe, amelyek az Ország Területrendezési Tervének (OTrT) ma érvényes formájában szerepelnek. Ezek közül főúti kialakítással a „Budapest (M0) – Nagykáta térsége – Jászberény – Újszász térsége (32. sz. főút)” útvonal (vagy rövidebb, közhasználatú elnevezése szerint a „Tápiómenti főút”), amely áthalad Gyömrő területén, így a város életét, működését, területfelhasználását befolyásolja.

A másik fontos útvonal (amelynek nyomvonala valószínűleg nem érinti a város igazgatási területét) az 4 sz. főút fővárosi bevezetése, a jelenlegi terv az, hogy a már megépült ecseri M0 csomóponton keresztül az ú.n. Helikopter úti bevezetéssel. Ez a nyomvonallevezetés azt jelenti, ha közvetlenül nem is érinti a várost az út, egy újabb országos és egyúttal nemzetközi útvonal kerül még közelebb a városhoz, amely tovább javítja a település közlekedésföldrajzi helyzetét.

#### **Tervezett új közlekedési területek a tervben:**

<b>sorszám</b>	<b>Terület ha</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>TSZT Területfelhasználás módosítás</b>	
			<b>hatályos</b>	<b>tervezett</b>
<b>3</b>	<b>+0,13</b>	<b>0148/16</b>	<b>Kksp sport terület</b>	<b>KÖu-1 közlekedési terület</b>
<b>6</b>	<b>+0,58</b>	<b>053/43</b>	<b>Má mezőgazdasági terület</b>	<b>KÖu-1 közlekedési terület</b>

#### **1.1.3.b. Zöldterületek (Z)**

*A település tervezett zöldfelületi rendszere és ezen belül a zöldterületek helyzete a módosítás során kismértékben változik.*

*A zöldterületeket is érintő tervmódosítás az 1. sz., városközponti terület néhány kisebb átsorolása, de jelentősebb a 11. sz. módosítás, amely a kijelölt tervezett zöldterületeket csökkenti a hatályos terv szerinti új sportpálya és a körülötte tervezett extenzív közpark (sportliget) törlése révén. A ~ 17,6 ha-os terület visszatorolásra kerül a jelenlegi használatnak megfelelő mezőgazdasági területbe. A közpark teljes egészének más területen való pótlására nincs lehetőség, kisebb kompenzáció lehetséges néhány új kijelölésű terület (pl. 3, 5, valamint a 9. sz. módosítás) esetében.*

*A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.*

*A közterületeken az előzőeken túl további fontos települési zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.*

*A települési zöldfelületi rendszer tervezett állapotának, valamint a zöldfelületi ellátottság helyzetének a leírását a szakági alátámasztó fejezetek tartalmazzák.*

**Tervezett zöldterület (közkert):**

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
9	+0,167	5631	Vt településközpont vegyes	Z közkert

*Ezen kívül a tervmódosításban megtörtént a hatályos tervben szereplő Kóczán-dűlői területen tervezett lakó-, vegyes, gazdasági és zöldterületek területfelhasználásának és az övezeti átsorolásának felülvizsgálata. A tervezett, még be nem épült terület már elévült szabályozásának törléséről döntött az önkormányzat, egyelőre a terület TSZT szintű területfelhasználási besorolásának változatlanul hagyása mellett.*



*A módosítás egyelőre a terület szabályozási terven való visszasorolását jelenti, ami elsősorban intenzív beépítésre szánt területi övezetek törlését jelenti, csak másodlagos jelentőségű a beépítésre nem szánt tervezett zöldterületi övezetek törlése. Mivel ezek TSZT szinten változatlanul maradnak, környezeti és a biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatásokkal nem számolhatunk.*

### *1.1.3.c. Erdőterületek (E)*

*A település a megyei és az országos átlag alatti erdőterülettel rendelkezik, melyek jelentős növelésére nincs lehetőség, a viszonylag jó mezőgazdasági termőhelyi adottságok miatt. Az erdőterületek nem állnak természeti értékvédelem alatt, az erdők elhelyezkedésének, elsődleges rendeltetésének és ennek megfelelő övezeti besorolása elsődlegesen gazdasági, másodsorban védelmi célú.*

*Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.*

*Meglévő, országos erdőállomány leltárban szereplő, illetve üzemtervezett erdőterületek igénybevételét a tervmódosítások nem irányozzák elő, a hatályos tervben lehatárolt meglévő és tervezett erdőterületek változatlanul maradnak, a 19.sz. módosítás (0127/2 hrsz.) kivételével, ahol alternatív energia hasznosító terület tervezett, mintegy 1,55 ha-on. Emellett kisebb erdősítést javasol a terv a 10. sz. módosítás területéhez kapcsolódó 068/82 hrsz. területen, az út és a hulladékártalmatlanító (komposztáló) telephelyek közti takaró – véderdősáv telepítésével, valamint a 15. sz. lakóterület kijelöléshez kapcsoltan, a Péteri úti menti véderdősáv telepítésével.*

*Jelentősebb új erdőterületek ezen kívül az erdészeti szakterületi nyilvántartással való egyeztetés és a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán kerültek kijelölésre a település meglévő erdőterületeihez kapcsoltan (097/4, 05/1,-/2 hrsz.) összesen közel 10 ha-on.*

<i>sorszám</i>	<i>Terület</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>TSZT Területfelhasználás módosítás</i>
----------------	----------------	-----------------------	---

	ha		hatályos	tervezett
10 (egy része)	+1,93	068/82	Má mezőgazdasági terület	Ev véderdősáv
16	6,488+3,46 =9,948	05/1 097/4	Gksz gazdasági terület Má mezőgazdasági terület	E erdőterület
17 (b)	1,58	0119/26 egy része	Má mezőgazdasági terület	Ev véderdő
5	-1,55	0127/2	E erdőterület	Kb-Ae különleges terület

*Erdő kijelölés csökkentése 1,55 ha-on történik, új erdőterületi kijelölés mindösszesen: 12,59 ha-on. A kettő egyenlege a TSZT szintű erdőterületi besorolás növekménye: +11,04 ha.*

#### 1.1.3.d. Mezőgazdasági területek (M)

*A mezőgazdasági területek meglévő és hatályos terv szerinti állapothoz képest jelentősebb változtatást nem eredményeznek a jelenlegi módosítások.*

*Mezőgazdasági terület igénybevételével járó 10., 12, 14, 16, 17. és 18.sz. módosítások összesen a hatályos terv szerinti  $(1,93+0,42+4,36+9,948+2,76+3,3)=-22,79$  ha mezőgazdasági övezetbe sorolt területet érintenek. A fentiek közül a 16.sz. (9,948ha erdőterületi) átsorolás kivételével valós termőföld igénybevétellel is járnak a módosítások, ez közel 13 ha. Az igénybevett területek az átlagosnál nem jobb minőségű termőföldek, elsődlegesen gyengébb szántók.*

*Ezekkel szemben a 11. sz. módosítás korábban tervezett, és meg nem valósult különleges – sport- és zöldterületi hasznosításra kijelölt 22,1 ha terület visszaminősítését javasolja általános mezőgazdasági területi (Má) övezetbe.*

*A további módosítások nem érintenek mezőgazdasági területfelhasználási besorolást.*

*TSZT szinten tehát a mezőgazdasági területek változásának egyenlege épp hogy negatív: a +22,1ha növekmény és a -22,79 ha csökkenés különbözete nem egészen -0,7 ha. A csökkenés nagy részét az erdészeti nyilvántartásban erdőként szereplő területek erdőként való átsorolása teszi ki (16.sz. mód.: össz.: 9,948ha).*

*Az új mezőgazdasági övezeti kijelölés összterülete 22,1 ha, az alábbiak szerint:*

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
11	028/38,	4,5	Ksp: sportterület  Z: zöldterület	Má  mezőgazdasági terület
	028/14-24	17,6		
	028/26,36			

#### *1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) területek*

*Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások és az állóvizek (tavak). A település meglévő, megmaradó felszíni vízfolyásait (Felső-Tápió, Halas-patak, Gyáli csatorna és kisebb ágak, árkok) és a 2 belterületi tavat (Fürdőtó és Tözeget tó) a helyzetfeltáró munkarész ismerteti. Ezek jelenlegi állapotban való fenntartásán túl, változtatást nem tartalmaz a terv, új vízmeder illetve vízfelület nem tervezett.*

*Az ugyancsak vízgazdálkodási területbe sorolt vízmű létesítmények (kutak, vízgépészeti telephelyek, vízművek) ugyancsak jelenlegi területükön és előírásaikkal maradnak fenn.*



*A területfelhasználási egységet érintő tervjavaslat az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartozó, természeti területként nyilvántartott Tőzeges tó természetközeli területi övezetbe való átsorolása, amely vízügyi, vízgazdálkodási szerepkörét, hasznosítását nem befolyásolja (az átsorolás leírását lásd az alábbi alfejezetben).*

*A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek besorolásában egyéb változások nem történtek.*

#### *1.1.3.f. Természetközeli területek (Tk)*

*Meglévő természetközeli terület besorolású terület nincs a településen. Tervezett természetközeli területként (Tk) javasolt besorolni az ökológiai folyosó övezetbe tartozó Tőzeges tó eddig „vízgazdálkodási területbe” sorolt részét. A javasolt átsorolás indoka, hogy település- és tájrendezési, táj- és településökológiai szempontból a terület elsődleges funkciója a természetvédelem és építéshatósági szabályozása is ennek megfelelően kívánatos. A jelenleg is meglévő horgásztóként való másodlagos hasznosítást az átsorolás nem gátolja, de ebben a tekintetben is felhívja figyelmet az ökológiai szempontok elsődlegességére.*

*Az átsorolás révén érvényre jut a tőzeges – mocsaras, talajvízállásos terület magasabb biológiai aktivitásértékének elismerése is.*

*A Tk övezetbe átsorolt terület kiterjedése 3,18 ha.*

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
7	+3,18	164/1,174- 175, 194-196, 197/2-4	V  vízgazdálkodási terület	Tk  természetközeli terület

### *1.1.3.g. Beépítésre nem szánt különleges területek*

***Meglévő és tervezett beépítésre nem szánt különleges területek körébe tartoznak a település más területfelhasználási egységbe nem sorolt, speciális rendeltetésű területei, a melyek belterületen:***

- a meglévő temetők egy része

***külterületen:***

- a golfparknak kijelölt rekreációs terület, (amelynek funkcióváltása lehetséges, főbb szabályozási keretein belül, a beépítési intenzitás növelése nélkül),
- az új városi sporttelep területe, és ennek kismértékű (+0,13ha) bővítése (3)
- a tervezett sportlőtér területe (14),
- a tervezett hulladék- és alternatív energia hasznosító (komposztáló) telephely (10),
- a tervezett alternatív (megújuló) energia hasznosító telep (5)
- a tervezett rekreációs terület kijelölése a Teleki kastély területének déli oldalán (18)
- (az előzetes tervben meghatározott kalandpark övezete törlésre került)

***A fentiek közül változatlan övezeti besorolással és lehatárolással maradnak fenn:***

- a temető területek (Kb-T)
- a golfpark sport – rekreációs területe, amelynek csak néhány HÉSZ előírása változik (Kb-R).

***Jelentősebb változással érintett - törölt, illetve módosított vagy tervezett – övezetek:***

- a kalandpark övezet törlésre kerül
- az új városi sporttelep (Kb-Sp: ennek kismértékű csökkentése: 3.); a tervezett sportlőtér területe (14: Kb-Lt), valamint a komposztálótelep (10: Kb-Kt) részben új helykijelölés és a Hész-ben új övezet.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
3	-0,13	00148/16	Kksp sportterület	Köu közlekedési telephely
5	+1,55	0127/2	Ev erdőterület	Kb-Ae alternatív energia - terület
10	+5,78	068/77, 78, 80 068/191, 192	Má mezőgazdasági terület terület	Kb-Kt komposzt telep
13	+12,12	632	Kgy különleges gyermekotthon	Kb-Kast kastély területe
14	+4,36	068/132-135	Má mezőgazdasági terület	Kb-Lt lőtér területe
18	+3,3	0119/10	Má mezőgazdasági terület	Kb-R rekreációs terület

## 1.2. Tájrendezés, táj- és természetvédelem

*A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. A területfelhasználások és övezeti elírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb táji szempontok:*

- *A mezőgazdasági területek rendezése során egyrészt az (átlagosnál jobb minőségű) termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Az ökológiailag értékesebb mezőgazdasági területek (rét, legelő és nádas) megóvása, - a mezőgazdasági területek takarékos, csak a javasolt funkcióhoz feltétlenül szükséges mértékben való igénybevétele (10, 12, 14.sz. módosítás), de javasolt a tervben művelés alóli kivonásra szánt területek mezőgazdasági területbe való teljes visszasorolása is (11.sz. módosítás).*

- A mezőgazdasági területcsökkenés egyenleg minimális mértékű (~ -0,7 ha).*
- *Az erdőterületek településrendezési tervi lehatárolásában a hatályos tervi állapotokhoz képest kevés helyen történtek változtatások. A korábban használt forrásadatok (ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak és egyéb térképi erdőterület lehatárolások) felhasználásán alapuló tervi adatok az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek.*
  - A tervezett erdőterület kijelölések kismértékben módosultak. Új erdőterület kijelölések részben a "biológiai aktivitásérték" megőrzését szolgáló kompenzációs területekhez köthetők (16.sz. módosítás), részben környezet- és látványvédelmi célokat szolgálnak (10/b és 17/b.sz. módosítások). A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket nem érintik a módosítások.*
  - *Az erdőterületi növekmény a tervben meghaladja a 11 ha-t.*
  - *Az ökológiai hálózathoz tartozó területek és a védett természeti területek struktúrája nem változik, érintetlenségük biztosítva van a tervben. A területfelhasználási rendszer ökológiai szempontból kedvező változása, hogy az ex lege védett tőzeges tó átsorolásával megjelenik a „természetközeli területi” kategória.*
  - *A tájszerkezetet már jelenleg is tagoló közlekedéshálózat terén új elemek megjelenése nem várható, de felmerült a hatályos tervben is már meglévő, városközpontot elkerülő tervezett utak, a hiányzó közúthálózati kapcsolatok pótlásának felülvizsgálata (21. sz. módosítás).*

**Általános tájvédelmi szempontból meg kell határozni a Hész-ben és a Településképi rendeletben a tájképvédelmi szempontból érzékeny területre vonatkozó előírásokat, amelyek a területek használata, beépítése során érvényesíteni kell, a tájképvédelmi szempontoknak megfelelően. Tájképvédelmi szempontból érzékeny területként kezelendők az alábbi védett és ökolhálózathoz tartozó területek mellett a külterület döntő hányada, valamennyi beépítésre nem szánt övezet és a legérzékenyebb beépítésre szánt övezetek területe is.**

**Tájvédelmi, táj- és településképvédelmi szempontból is kiemelten kezelendő a kastély- és kastélypark védett területe és környezete (MK törzs/azonosító szám: 6677/7065), amely területfelhasználási szempontból is rendezést kíván, látványvédelmi szempontból pedig szükséges mind a meglévő, mind a potenciális vizuális környezetszennyezést eredményező hatások elleni intézkedések meghozatala és végrehajtása. Ennek érdekében szükséges az oda nem illő beépítések felszámolása (13. sz. módosítás, illetve újabbak meggátlása (18. sz. módosítás), a kilátási – rálátási adottságok védelme, a vizuálisan és egyéb hatásaikkal is potenciálisan zavaró létesítmények takarása (17, 18. sz. módosítás).**

**A történeti kastélyterület (a műemléki terület egészét: kastély és kastélykert, kiskastély, főbejárati tengely) építészeti és utcaképi megjelenését, funkcióját a Települési Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (Tkr) előírásaival összhangban kell kialakítani.**

**Az országos ökológiai hálózathoz tartozó és a természeti értékvédelem alatt álló területeket a megalapozó munkarész ismerteti, ezeket a módosítás nem érinti. A településszerkezeti terv új országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.**

**A már meglévő helyi természeti értékvédelem alatt álló, illetve az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekre olyan övezeti előírások kerültek kialakításra, amelyek a természeti értékek fennmaradását szolgálják.**

**A helyi védettségű természeti területek körének bővítése javasolt a fürdőző területével, a tervelőzményben is szereplő javaslattal összhangban.**

**A tervmódosítások közül természetvédelmi hatások csak a tavak környezetében feltételezhetők, de ezekre részletes vizsgálatok nem állnak rendelkezésre. Általános szabályszerűség, hogy amennyiben a vízfelületek környezetében lévő zöldfelületek, mennyisége és aránya csökken, a vizes élőhely egészének ökológiai pufferekapacitása is csökken. Mivel a tavak környezetében a beépítésre nem szánt területek aránya óhatatlanul csökken, fontos, hogy a beépítésre szánt építési övezetekben a maximális zöldfelületi arányok legyenek érvényesítve.**

**A további módosítások nincsenek hatással a védett, illetve az ökológiai hálózatokhoz tartozó területekre.**

### **1.3. A zöldfelületi rendszer**

**A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai a következőkben foglalhatók össze:**

- Belterületen, a közösségi rekreációs célokat szolgáló zöldterületek, közparkok fejlesztésére kevés szabad terület áll rendelkezésre. A zöldterületek és közparkok kialakítását kertépítészeti tervek alapján, a várostűrés szempontjainak figyelembevételével kell kialakítani. A formájuk, vagy elhelyezkedésük miatt korlátozottan hasznosítható területrészekben is kialakíthatók kisebb kiterjedésű új zöldterületek.  
Új zöldterület a 9. sz. módosításhoz kapcsolatosan kerül kijelölésre, mintegy 0,16 ha területen. Ez a kijelölt zöldterület az egyéb módosításokat csak részben képes kompenzálni.**
- Belterületen, elsősorban a közlekedési területeken található közterületi fasorok és cserjesávok fejlesztésében rejlenek lehetőségek. A közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egy oldali fasort célszerű kialakítani. A fasorok**



telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fa fajtából javasolt a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni. A fasorok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.

- A beépítésre szánt területeken amennyiben legalább az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi arálynak megfelelően kerülnek kialakításra a telken belüli kötelező zöldfelületek, azzal jelentősen javulna a település egészének a zöldfelületi rendszere.
- Külterületen az erdőterületek fejlesztésére települési források hiányában kevés a lehetőség. A tervben megjelenő új erdőterület kijelölés – két kivétellel (10.b és 17.b sz. módosítás) - jellemzően a nyilvántartási megfeleltetéshez és a biológiai aktivitásérték kompenzációhoz köthető (16. sz. módosítás).

*A biológiai aktivitásérték pozitív egyenlege biztosított, ennek részletes adatait külön fejezet közli.*

*A települési zöldfelületi rendszer fejlesztése és minősége szempontjából is pozitív hatású lehet az új sporttelep és a kastélypark beépítésre nem szánt különleges területi kialakítása, amely magas zöldfelületi arányt feltételez. A további beépítésre nem szánt különleges területi övezetekben is előírt a min. 65, vagy 80% zöldfelületi arány biztosítása.*

*A belterületi zöldterületi fejlesztés végsősoron a 9. sz. módosítás eredményeként 0,16 ha új tervezett közpark területet. Ez a reális értékelés szerint a zöldterületi ellátottság szintentartását eredményezi a jelenlegi tényállapothoz képest, de az ellátottsági szint emelését nem eredményezi.*

## **1.4. Az örökségvédelem**

### **1.4.1. A település védendő épített értékei**

***Az építészeti örökség védelme***

*Az országos védelem elemei:*

*Műemlékek:*

***Gyömrő Város területén 11 db műemléki védelem alatt álló művi érték található:***

<i>törzsszám</i>	<i>azonosító</i>	<i>cím</i>	<i>név</i>	<i>Helyrajzi szám</i>
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 kripta és sírkert	032/109

*Az országos védelem alatt álló műemléki épületeken illetve az ezekhez kapcsolódó műemléki környezet területén a hatályos törvény szerinti védelmet kell biztosítani.*

**A műemléki környezetek Gyömrő területén:**

<i>törzsszám</i>	<i>azonosító</i>	<i>név</i>	<i>Helyrajzi szám</i>
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	0119/16, 0119/17, 0119/13, 0119/12, 427, 527/2, 527/3, 527/1, 578, 579, 583, 584, 585, 586, 588, 991, 589, 590, 591, 592/2, 632.

### *Helyi értékvédelem*

***Gyömrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2008. (IV. 25.) sz. rendelete szól az építészeti örökség helyi védelméről.***

***A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az építészeti érték (településrész, épület, építmény, egyéb alkotás és környezete), amelyet az Önkormányzat Képviselőtestülete városképi építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti értéke alapján védendőnek minősít (a továbbiakban együtt: védett érték).***

***A védetté nyilvánításról, annak megszüntetéséről az önkormányzat képviselő-testülete dönt. A védetté nyilvánításra, vagy annak megszüntetésére az ingatlan tulajdonosa, használója, kezelője, a főépítész, jegyző, az önkormányzat képviselő-testületének illetékes bizottsága az Önkormányzat Hivatalánál előterjesztett kérelemben tehet javaslatot.***

***A helyi védett értékek listája: a helyi védelem alatt álló épületek, objektumok listája a város helyi értékvédelmi rendeletében található.***

**(1) helyi területi védelem alatt álló területek:**

- a) a Szabadság téri Park (1 hrsz.) a rajta lévő szobrokkal együtt;**
- b) a Szabadság téri hársfasor;**
- c) a Szt. István utcai gesztenyefasor;**
- d) az Eperfasor utcai eperfasor;**



e) a Döbön patak forrásvidéke (818/1, /2, /3 hrsz.);

f) a Búcsú tér (111/1 hrsz.);

tervezett: Strandtó (tervelőzmény alapján).

**(2) helyi egyedi védelem alá helyezett épületek:**

a) a Polgármesteri Hivatal A épület (1 hrsz.)

b) a Házasságkötő terem épülete (1214 hrsz.);

c) a Weöres Sándor Általános Iskola régi épülete (Szabadság tér 2/b. 13 hrsz.)

d) Weöres Sándor Általános Iskola Erzsébet utcai régi épület (Erzsébet u. 20-24. 3498/2 hrsz.)

e) a II. Rákóczi F. Általános Iskola régi épületét (Bajcsy Zs. u. 79-81. 431 hrsz.)

f) <sup>1</sup>

**<sup>2</sup>(3) helyi védelem alá helyezett lakóépületek:**

a.) Bajcsy Zs. u. 49.	452	
b.) Dózsa Gy. u. 68.	757/2	
c.) Eötvös u. 20.	2422	
d.) Eötvös u. 24.	2437	
e.) Gr. Teleki u. 11.	706	
f.) Gr. Teleki u. 39.	690/2	
g.) Gr. Teleki u. 40.	609/1	
h.) Gr. Teleki u. 41.	689/1	
i.) Petőfi S. u. 42.		1224
j.) Rákóczi u. 3.	2739	
k.) Rózsa u. 2. helyett Erzsébet u. 2.	3517/4	
l.) Szent Imre u. 129.	2992	
m.) Szent István u. 8.	1141	
n.) Tompa u. 15.	2426	
o.) Táncsics M. u. 61.	2353	
p.) Táncsics M. u. 101.	2794	

***A helyi védelem alatt álló épületek, területek védelmét biztosítani kell. Készítendő értékvizsgálat alapján bővíthető a helyi védelem köre épületekre, védendő utcaszakaszokra, utcaképekre, a város bel- és külterületén levő fészületekre, fasorokra, stb. Az építészeti örökség helyi védelmét önkormányzati rendelet biztosítja, azonban ezeket a Településképi Rendelet fogja tartalmazni.***

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a Képviselő – testület 25/2012.(IX.28.) sz. rendelet 1.§ - a, hatályos szeptember 29-től.

<sup>2</sup> Módosította a Képviselő – testület 18/2011. (VI.17.) sz. rendelet 1.§-a, hatályos 2011. június 17-től.

### Régészeti lelőhelyek Gyömrő területén:

A város területén a Forster Központ adatszolgáltatása szerint 11 db régészeti lelőhely található:

***A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabály szerint kell biztosítani. A Településszerkezeti Tervben rögzített nyilvántartott és védett régészeti lelőhelyek védelmét a szabályozási tervekben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell.***

***A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük, a Belváros műemléki környezete, és a helyi védelem alatt álló és helyi védelemre javasolt objektumok.***

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

*A táji - természeti értékek védelme*

***Gyömrőt országos és nemzetközi szintű egyedi védettség nem érinti, az európai szintű Natura2000 hálózat területei sem érintik.***

***Országos – ex lege - védettségű természeti területnek minősül a Tőzeges tó (a lápként nyilván-tartott területe ~2,5 ha: 164/1-/2, 168, 169/2, 171, 172/1-/2, 173-176, 192-196, 197/2-/4. hrsz.).***

***Emellett több helyi védettségű természeti terület is található Gyömrőn:***

- *az országos szakterületi nyilvántartásban is szereplő Mánya-rét és Nagy-rét,*
- *továbbá a 10/2008(VI.25) sz. Ökr. sz. helyi rendelet alapján védett: Szabadság téri Park, Szabadság téri hársfasor, Szt. István utcai gesztenyefasor, Eperfasor utcai eperfasor, a Búcsú tér és a Döbön patak forrásvidéke.*

***A helyi védettségű természeti területek körének bővítése javasolt a Fürdőtérségi területével, a tervelőzményben is szereplő javaslattal összhangban.***

***A város területének természeti adottságaiból következően az igazgatási terület kis hányadát fedik le az országos ökológiai hálózat övezetei, amelyek szinte kizárólag a kisvízfolyásokhoz, mélyfekvésű területekhez kapcsolódó ökofolyosók.***

***Gyömrő igazgatási területén legjelentősebb területeik patak völgyek: a kisvízfolyások (Felső-Tápió-, Halas-patak, Gyáli-patak) és hozzájuk kapcsolódó árkok, mélyvonalak medre a szűk parti sávokkal, - benne a helyi védettség alatt álló területekkel -, ökológiai folyosó övezetben, valamint a tőzeges tó területe, magterületi övezetben.***

***A pufferterületi övezet a települést nem érinti.***

***A terv a fenti, védettség alatt álló, valamint ökológiai hálózat által érintett területeket tájképvédelmi szempontból kiemelt területként kezeli és erre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban és településképi rendeletében külön előírásokat is megfogalmaz.***

## ***1.5. A közlekedés***

*A 31. számú főút a település területén végig külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávossal, a közelmúltban újították fel.*

*Forgalma 15500 E/nap, a nehéz forgalom 2000 E/nap.*

*A 3111 jelű Ecsér – Monor összekötő út jelentős része belterület jellegű, a település központján ÉNY-DK irányban a Dózsa György út – Bajcsy Zsilinszky út irányban halad át. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.*

*Az út forgalma a belterületen 4200 E/nap.*

*A 4603 jelű összekötő út a 31. számú főúti csomóponttal kapcsolódva szintén a település központján halad át Üllő – Ócsa felé. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.*

*A belterületen a Mendei utca – Kossuth Lajos utca – Gr. Teleki Pál utca – Üllői út irányban vezet át, Üllő felé külterületi jellegű. A 2x1 forgalmi sávossal út forgalma 9500 E/nap.*

*A 31305 jelű vasútállomáshoz vezető út a 3111 jelű úttól a Tulipán utca és Szegfű utca vonalán halad.*

*A település belső forgalmának nagy részét az országos közutak belterületi szakaszai bonyolítják le. A vasútvonaltól délre eső terület gyűjtő útjai: a Szent István út a település DNY – ÉK irányú tengelye, a Táncsics Mihály utca és József Attila utca a 3111 jelű és 4603 jelű utak északra felé kivezető szakaszait, illetve a Szt. István utat kötik össze. A terület kiszolgáló úthálózata ezekkel párhuzamos és merőleges irányú derékszögű rendszerű.*

*A vasútvonaltól északra eső terület gyűjtőútja a Nefelejcs utca szintbeni átjárón keresztezve a 120. számú vasútvonalat a Szt. István utcához kapcsolódik. A terület megközelítés a 3111 jelű út felől a Kóczán utcán történik.*

*A település úthálózatának módosításában leginkább két útvonalnak van meghatározó szerepe, amelyek az Ország Területrendezési Tervének (OTrT) ma érvényes formájában szerepelnek. Ezek közül főúti kialakítással a „Budapest (M0) – Nagykáta térsége – Jászberény – Újszász térsége (32. sz. főút)” útvonal (vagy rövidebb, közhasználatú elnevezése szerint a „Tápiómenti főút”), amely áthalad Gyömrő területén, így a város életét, működését, területfelhasználását befolyásolja.*

*A másik fontos útvonal (amelynek nyomvonala valószínűleg nem érinti a város igazgatási területét) az 4 sz. főút fővárosi bevezetése, a jelenlegi terv az, hogy a már megépült ecseri M0 csomóponton keresztül az ún. Helikopter úti bevezetéssel. Ez a nyomvonálvezetés azt jelenti, ha közvetlenül nem is érinti a várost az út, egy újabb országos és egyúttal nemzetközi útvonal kerül még közelebb a városhoz, amely tovább javítja a település közlekedésföldrajzi helyzetét.*

## 1.6. A közműellátás

*Gyömrő város közműhálózatai a hatályos településrendezési terv időszakában is összközműves formában kiépültek. Ennek megfelelően - a víz-, gáz-, villamosenergia-ellátás és azennyvízcsatornázás, mellett a hírközlés valamennyi vételi lehetősége áll rendelkezésre az új beépítések összközműves ellátáshoz.*

*A közműrendszerek fejlesztése és jelenlegi kiépítettsége főleg a város lakó-, és a meglévő gazdasági területek közműigényeinek figyelembe-vételével történt, de valójában a szennyvíztisztító-telep kivételével a beépítésfejlesztések többlet közműigényének biztosítására is megfelelő kapacitással rendelkezik. Fontos megemlíteni, hogy a jelenlegi közterületeken – utcák utak mentén valamennyi közmű kiépült.*

*A közlekedési infrastruktúra jelentős fejlődése tovább indukálja Gyömrő város beépítésfejlesztéseinek lehetőségeit.*

*A város beépítés-fejlesztéseit a településfejlesztési terv műleírása részletesen ismerteti.*

### 1.6.1 VIZIKÖZMŰVEK

*Vízellátás*

*A Gyömrői vízmű saját, helyi (Halas pataki és a Mendei úti) vízbázisra épül. Térségi vízáradás egyik irányban sem történik. A 60-300 méter mélységben lévő vízáradó rétegből, a felszíntől kb. 50 m-re lévő búvárszivattyúk termelik ki a vizet, kutanként 140-400 l/min kapacitással.*

*A város vezetékes vízellátása teljes körűnek mondható, minden lakott utcára kiterjedően megoldott, és megfelelően üzemel.*

*A város hosszú távú minőségi és mennyiségi (jövőbeni lakóterület-beépítések) igények kielégítése érdekében 2008-ban nagy volumenű ivóvíz-hálózati beruházás valósult meg. Ennek köszönhetően rendkívüli mértékben javult a gyömrői ivóvíz minősége, és egyben a kitermelt víz mennyisége is jelentős mértékben növekedett.*

*A beruházással bekapcsolt, a város K-i részén, a Mendei út mellett önkormányzati területen lévő vízbázison lehetőség van további kutak létesítésére is, amivel a város vízellátása saját területről való vízbeszerzéssel biztonságosan megoldható. Tehát a város itt kíván a jövőben több új kutat is létesíteni, folyamatosan felszámolva a maglódi területen lévő régieket.*

*A város vízellátása 100 %-osnak tekinthető.*

*Az ivóvíz-szolgáltatást a DAKÖV Kft., Dabasi Üzemigazgatóság Gyömrői Vízellátási Üzeme biztosítja.*

*A város számított napi átlagos vízigénye: 1500 - 1700 m<sup>3</sup>/d*

*A napi csúcs vízigény eléri az: 2250 – 2500 m<sup>3</sup>/d vízfogyasztást.*

*A beépítésfejlesztések becsült többlet átlagos napi vízigénye: ~ 500 m<sup>3</sup>/d*

*A városban jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékes vízellátó hálózat üzemel.*

*A hálózat körvezetékes fővezeték rendszere DN 300, illetve DN 200 mm-es KM-PVC, mely megfelelő kapacitással rendelkezik a településen belüli meglévő és távlati – jelen fejlesztési területek - kommunális-, illetve tüzi-vízigények biztosítására. A főhálózati rendszer 10.000 m<sup>3</sup>/d vízfogyasztás kiadására is megfelelő.*

*A főhálózatra csatlakozó körvezetékes elosztóhálózat DN150, és DN100 mm-es KM-PVC.*

***A város jelen tervében előirányzott beépítés-fejlesztések egyrészt lakóterületi, másrészt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználási területeknél jelentkeznek.***

***A lakóterületi beépítés-fejlesztéseknél új közterület kialakítása során DN 100 mm-es KPE körvezetékes hálózat kiépítését javasoljuk a meglévő hálózathoz történő csatlakozással.***

***A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek kommunális-, és tüzi-vízigényének biztosítására szintén az új közterületek kialakítása esetén DN 100 mm-es, vagy 150 mm-es KPE vízellátó hálózat kiépítését javasoljuk, a meglévő hálózathoz kapcsolódva.***

***A tüzi-vízigény kiadására az új közterületi hálózaton 100 m-enként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A hálózathoz kiadható oltóvíz mennyiségnél nagyobb tűzszakaszú épület tüzi-vízigényét külön tüzi-víz tározóból kell biztosítani.***

#### **Szennyvízelvezetés**

***Gyömrőn, az Üllői út melletti szennyvíztelep látja el a város és a két szomszédos település (Maglód, Ecsér) szennyvizének tisztítását. A telep 2008-tól engedéllyel rendelkezik szippantott szennyvíz kezelésére (2008. évben 2000 m<sup>3</sup> beszállítás történt), de engedélyes cégek más telepekre is szállítanak (pl. Gyálra). A szennyvíztisztítóban keletkező iszap kezelését jelenleg úgy oldják meg, hogy a telep mellett maximum 1 hónapig tárolt szennyvíziszapot egy engedélyes céggel elszállítatják. A szállító az iszapot komposztálási célokra használja.***

***Gyömrő beépítés-fejlesztéseivel a város fogyasztók száma folyamatosan emelkedik, ennek megfelelően a szennyvíz kibocsátások további növekedése várható. A város szennyvizet kezelő szennyvíztisztító-telep jelenlegi – bővítés előtti – tisztítási kapacitása 3.500 m<sup>3</sup>/d (LEÉ: 31.500). A tervezett szennyvíz beruházás során a telep összkapacitása 4.500 m<sup>3</sup>/d-ra (LEÉ: 39.900) növekszik.***

***A Gyömrői szennyvíztisztító-telep bővítése vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, melynek módosítása a FKI-VH:7997-8/2014. számú engedéllyel került meghosszabbításra. A telep***

***bővítésével és fejlesztésével 1000 m<sup>3</sup>/d szennyvízmennyiséggel nő a tisztítási kapacitás, melyet 4 db SBR reaktor megépítésével lehet elérni.***

***A város átlagos napi szennyvízmennyisége: 1500 - 1700 m<sup>3</sup>/d***

***A beépítésfejlesztések becsült többlet átlagos napi szennyvízmennyisége: ~ 500 m<sup>3</sup>/d***

***A városban elválasztott rendszerű csatornázás működik. A jelen szennyvízhálózati rendszer szennyvízátemelőkből és gravitációs elvezetésre kiépített csatornákból áll. A csatornahálózat gravitációs rendszerű, házi szennyvízátemelők (kis kapacitású átemelők) alkalmazására csak a kedvezőtlen, mélyebb fekvésű utcák esetében került sor.***

***Gyömrő belterületének csatornahálózati kiépítettsége csaknem 100%-os.***

***Gyakorlatilag a lakott utcákban 2012-től mindenütt kiépült a gravitációs szennyvízcsatorna hálózat.***

***A város jelen tervében előirányzott beépítés-fejlesztések egyrészt lakóterületi, másrészt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználási területeknél jelentkeznek.***

***A lakóterületi beépítés-fejlesztéseknél új közterület kialakítása során gravitációs DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna-hálózatot javasolunk kiépíteni.***

***A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek szennyvízeinek elvezetésére a lakóterületekhez hasonlóan az új közterületek esetén gravitációs DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna-hálózatot javasolunk kiépíteni.***

***Gyömrő város vízellátására és szennyvízcsatornázására jellemző adatokat a Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes véleményében közöltek alapján adjuk meg.***



<b>Közműves vízellátó hálózat esetében</b>	<b>2012. év</b>	<b>2013. év</b>
Lakások száma összesen	6350 db	6615 db
Bekötés révén ellátott lakások száma összesen	6312 db	6581 db
Ellátott területen bekötés nélküli lakások száma összesen	38 db	34 db
Elosztóhálózat hossza, bekötővezetékekkel együtt	148,0 km	148,0 km
Bekötővezeték hossza	55,7 km	55,7 km
<b>Közműves szennyvízgyűjtő hálózat esetében</b>	<b>2012. év</b>	<b>2013. év</b>
Lakások száma összesen	6350 db	6392 db
Bekötés révén ellátott lakások száma összesen	4908 db	5285 db
Ellátott területen bekötés nélküli lakások száma összesen	0 db	0 db
Szennyvízgyűjtő hálózat hossza összesen	71,3 km	71,3 km
Bekötővezeték hossza	49,2 km	52,1 km

### *Csapadékvíz-elvezetés*

***Gyömrő vonalas műszaki infrastrukturális ellátottságát illetően a legkomolyabb problémát a csapadékvíz elvezető hálózat minőségi és mennyiségi hiányosságai jelentik. A meglévő rendszer az eddig ellátatlan, illetve az új beépítésű területeken átépítésre, bővítésre szorul. A város belterületi vízrendezésére.***

***A HIDROKÖR Környezetvédelmi Kft. 39/2000 tervszám alatt 2000-ben vízjogi elvi engedélyezési tervet, majd az elvi vízjogi engedély (H.48145-6/2000) birtokában vízjogi létesítési engedélyezési tervet készített 2001-ben.***

Gyömrő közigazgatási területén az alábbi patakok, illetve csatornák találhatóak:

- Gyáli 1. főcsatorna
- Gyáli 18. csatorna (Halas patak)
- A 18/1 (Szilhát-patak), 18/2 (Döbön-patak)
- Alsó-Tápió patak

***A városban lehullott csapadék egy része elszikkad, az elvezetett csapadékvíz két vízgyűjtő-területének fő befogadója az északi részen az Alsó-Tápió, a többi területen a Döbön és Halas patak (18 sz. csatorna), melyek végső befogadója a Gyáli 1. sz. főcsatorna.***

***Az új beépítésfejlesztéseknél törekedni kell a csapadékvíz ingatlanon történő megtartására, azaz szükséges a csapadékvíz tározása, és célszerűen újrafelhasználása.***

*A városban javasoljuk a zárt vagy zárt felszín közeli csapadécsatorna kiépítését, főleg a település vegyes (Vt) a gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területfelhasználási területek új közterületein.*

*A tervezési területeken kialakításra javasolt zárt vagy zárt felszín közeli csapadécsatornákat, a csapadék-minőségétől függően hordalék-, és olajfogó keresztül lehet a befogóba bevezetni.*

## 1.6.2. ENERGIAELLÁTÁS

*A város energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos-energia és a földgáz áll rendelkezésre. A belterületen, illetve a beépítésre szánt területen nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző, de alapjában véve elenyészőnek tekinthető a vezetékes gázzal el nem látott, illetve a gázhálózatra nem csatlakozó telkeken.*

*A külterületen, a beépítésre nem szánt területen a villamos energia az egyetlen általánosan igényelt és ezért gazdaságosan kiépíthető vezetékes energiahordozó. Ahol a vezetékes gázellátás kiépítése várhatóan nem gazdaságos, ott a villamos-energia ellátáson túl jelentkező összes egyéb energiaigényt nem vezetékes energiahordozóval kell megoldani, főleg a megújuló energiahordozók alkalmazásával.*

*A megújuló energiahordozók közül elsődlegesen a napenergia hasznosítás lehetőségét kell kiemelni.*

### Gázellátás

*Gyömrőn a kilencvenes évektől épült ki a vezetékes gázellátás hálózata. A város közműhálózat fejlesztéseknek köszönhetően mára mindegyik belterületi utcában kiépült a középnyomású gázhálózat. A város korszerűnek mondható gázellátó rendszert TIGÁZ Zrt üzemelteti.*

*A lakóterületi beépítés-fejlesztéseknél a gázigényt az új közterület kialakítása során középnyomású gázvezeték kiépítését javasoljuk a meglévő középnyomású hálózathoz történő csatlakozással.*

*A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek gázigényének biztosítására szintén az új közterületek kialakítása esetén középnyomású gázhálózat kiépítését javasoljuk, a meglévő hálózathoz kapcsolódva.*

### *Villamos energiaellátás*

*Gyömrő városában a villamosenergia-ellátás kis és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki.*

*A település villamos-energia ellátását az ELMŰ- ÉMÁSZ Hálózati Kft. biztosítja.*

*A településen mind a kiefeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat légvezetékes, illetve kismértékben földkábeles formában üzemel. Az oszloptranzformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400, 630 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.*

*A városon belüli kiépítettség 100 %-osnak mondható, tehát a villamos energiahálózatra a rákapcsolódás az egész belterületen adott, a közvilágítás is mindenhol kiépített. A rendszer kapacitása a meglévő lakossági és ipari igényeket megfelelően kiszolgálja.*

*A tervezési területen észak déli irányban 20 kV-os légvezeték húzódik. A légvezetékéről transzformátoron keresztül történik a jelenlegi beépítés energia-ellátása kiefeszültségű hálózattal.*

*A beépítésfejlesztések többlet egyidejű villamosenergia-igényeket az engedélyezési tervek során lehet meghatározni, a konkrét fogyasztás ismeretében.*

*Az új lakóterületi és a település vegyes területfelhasználási beépítéseknél 80 – 100 lakásonként javasolható új 20 kV-os leágazás és egy új 400 - 630/20 kV-os. transzformátor állomás telepítése. A település vegyes területfelhasználási (Vt) beépítéseknél lehetőleg földkábeles hálózatok fektetését javasoljuk.*

*A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek villamosenergia-igényének biztosítására szintén az új közterületek kialakítása során az*

*igényeknek megfelelően javasoljuk kiépíteni a kis-, közép-, és közvilágítási hálózatokat, csatlakozva a meglévő hálózatokhoz.*

*A település közvilágításának fejlesztése. A már beépített területeken a közvilágítás korszerűsítését az utak rekonstrukciójához kapcsolódóan célszerű megvalósítani.*

### 1.6.3. HÍRKÖZLÉS

*Gyömrő és így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Monortel Rt. biztosítja. A Budapesti szekunder-központ-hoz tartozó Monor primer központ Gyömrő vezetékes távközlési hálózatának bázisa.*

*A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít a tervezési terület vezetékes távközlési ellátására.*

*Vezetékes hírközlési létesítmények*

*A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013 (IX.25.) NMHH rendelet és az MSZ 7487szabvány előírásait kell betartani.*

*Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan: Az új tervezési területeken ingatlanonként 1 fővonal kiépítésével célszerű számolni.*

*A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe, vagy légvezetékes formában javasolt kivitelezni.*

*Az új tervezési területek látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.*

*Vezeték nélküli hírközlési létesítmények:*

*A távközlési ellátottságot a településen és térségében is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényekhez igazodóan korlátlanul használható.*

*Gyömrőn valamennyi vezeték nélküli táv-és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.*

#### **1.6.1.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK**

*Hazánkban az elmúlt években az energiapolitika szerves részévé vált a megújuló energiaforrások használatának elősegítése.*

*A hazai energiaellátás rendszerében a megújuló energia felhasználásának öt forrásával lehet és kell számolni: ezek a biomassza, a földhő, a nap, a szél és a víz.*

*Hazai viszonylatban az összes megújuló energiafelhasználás 72,5%-át a tűzifa teszi ki. A geotermikus 10,3%-ot, a vízenergia 1,9%-ot, a növényi és egyéb szilárd hulladékok 10,9%-ot, a hasznosított napenergia 0,15%-ot ad az összesbe. A szeméttelapi biogázból, a települési szennyvizekből nyert biogázból és a kommunális szeméttégetésből 2,75% származik.*

*A legnagyobb részarányt a biomassza, azaz a mezőgazdaságból, az erdőgazdálkodásból származó hulladékok, valamint az ipari és települési hulladékok biológiailag lebomló része jelenti.*

*A biomasszát elsősorban közvetlen hő-ellátásra és kapcsolt energiatermelésre célszerű hasznosítani. A biomassza közvetlen villamosenergia-termelésre történő hasznosításának azonban rosszak az átlagos energetikai mutatói. A biomasszát elsősorban táv-hőellátásra, konkrétan falufűtésre érdemes fordítani, és ide tartozik a családi házak egyedi fűtése is, ám ez utóbbi az előbbieknél gazdaságtalanabb. A családi házak fűtése biomasszával mindenképp a fűtőanyag-termelők érdeke. A távfűtésben történő alkalmazás pedig elképzelhetetlen az állami beavatkozás nélkül.*

*Egyes biomassza típusoknál - trágya, lágyszárú növények, szennyvíziszap, települési hulladék - a tüzelési technikákkal szemben célszerűbb átállni a biogáz termelésre, amely a vidékfejlesztésnek is fontos eszköze lehet. A biogáz, amely mind a távhő- mind a gázellátásban hasznosítható- a jelenlegi földgázfogyasztás akár 11 százalékát kiválthatná.*

*A földhő vagy geotermikus energia alapja a szilárd talaj felszíne alatt, a felszíni vizekben - elsősorban termálvizekben -, valamint a levegőben hőként tárolt energia.*

*Magyarországot nemzetközi összehasonlításban „nagyhatalomként” szokták emlegetni geotermikusenergia-vagyonunkat látva.*

*A földhő villamos energia előállítására vagy hőtermelésre is felfogható, ám az előbbit nem javasolják a földgáz kiváltására. A termálvizeink hőjének közvetlen energetikai hasznosítása határozottan előnyös minden más hőtermeléssel összehasonlítva, ezért intenzív fejlesztés szükséges a közvetlen hőellátás növelése érdekében.*

*A földhő hasznosítása állami szerepvállalást igényel. Olyan stratégiai vizsgálatok szükségesek, amelyek figyelembe veszik az épületek hőellátása mellett a gyógyászati és turisztikai felhasználást is.*

*A napenergia felhasználása jelenleg a legkisebb arányú a megújuló energiaforrások között.*

*A napenergia legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények, például a kempingek, panziók, nyaralók energiaszükségleteinek kielégítése. Melegvíz előállítására 90 százalékos határfokkal hasznosítható, éves átlagban azonban a határfok 30-50 százalékos.*

*A tanulmány szerint az ún. fotovillamos napelemek az elkövetkező időszakban még nem válnak a hazai villamosenergia-rendszer fejlesztésének számításba vehető részévé, kialakításuk elsősorban az autonóm áramforrások szempontjából szükséges és lehetséges. A hőellátásban azonban indokolt növelni a napelemek szerepét, mert a nyári melegvíz-ellátásban számottevő földgáz-megtakarítást eredményezhet.*

*Kiemelt jelentőséget tulajdonítanak a szélerőenergia-hasznosítás vizsgálatának, mert még a hozzáértők körében is komoly viták vannak a szélerőművek gazdaságosságáról. A szélerőművek létesítésének csekély szerepe van a munkahelyteremtésben, és megoszlanak a vélemények a megtakarított (tehát ki nem bocsátott) szén-dioxid mennyiségéről is. Mérlegelni kell ugyanakkor azt is - hívják fel a figyelmet a szakértők -, hogy a közeli jövőben a megújuló energiaforrások közül a villamosenergia-termelésben kulcsszerepet játszhat a szélerőenergia.*



**Fontos szempont az is, hogy a szélerőművek energiatermelése nem egyenletes, így alkalmazásukkal párhuzamosan szivattyús tározós erőművek létesítése is szükségessé válhat.**

**A terv két különleges beépítésre nem szánt területet is kijelöl, ahol az alternatív energiahasznosítás létesítményei helyezhetők el: a kommunális szennyvíztisztító telep melletti területen tervezett komposztálótelep, valamint a még konkrét programmal nem rendelkező, de valószínűsíthetően a napenergia hasznosítást lehetővé tevő alternatív energiahasznosítási célú különleges területet (10.a. és 5.sz. módosítások).**

## **1.7. Környezetvédelem**

**A felülvizsgálat során megállapított elsődleges környezeti terhelő és környezetvédelmi szempontból kiemelt figyelmet érdemlő tényezők az alábbiak:**

- biztosítandó a belterülettől nyugatra a Szilháton található vízműutak valamint a kisvízfolyások védelme,
- fontos a Strand-tó és Tőzeges-tó vízminőségének védelme, körülépítésének, túlterhelésének elkerülése, mivel ezek a szennyeződésre fokozottan érzékeny víztömegek,
- a közlekedésből eredő légszennyezés valamint zaj-és rezgésterhelések elsősorban a Dózsa György, Üllői, Bajcsy Zsilinszky Endre, Kossuth Lajos és Mendei út menti ingatlanokat érintik,
- emellett porszennyezést okoznak a még burkolatlan belterületi utak is.

**Megállapítható, hogy napjainkban már elsődlegesen nem az ipari eredetű zaj és légszennyezés, hanem inkább a közúti közlekedésből eredő ártalmak, valamint a kommunális fűtésből eredő légszennyezési terhelés és a vízszennyezési veszélyek elsődlegesek a területen.**

**A tervmódosításnak termőföldvédelmi, valamint levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi, ökológiai és zöldfelületi, hulladékgazdálkodási vonzata nem jelentős. A rendelkezésre álló adatok alapján a tervmódosítások környezetvédelmi szempontból a meglévő állapothoz képest számottevő (káros) hatással nem járnak.**

**A meglévő környezetállapot megtartása, illetve javítása érdekében a településrendezési terv alkalmazása során a következő feltételek megtartása szükséges:**

- **Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során, talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni**

kell.

- *A mezőgazdasági területeken a helytelen gazdálkodás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.*
- *A mezőgazdasági területek vízrendezése során figyelmet kell fordítani a mélyebben fekvő, belvíz által mérsékelten veszélyeztetett területek agrotechnikájára is.*
- *A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme érdekében a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a helyes mezőgazdasági gyakorlat kötelező elemeit tartalmazó, országosan egységes, összehangolt cselekvési program alapján kell eljárniuk.*
- *A vizek védelme érdekében az építési tevékenységek során esetleg kialakításra kerülő nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőkön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.*
- *Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.*
- *A szennyvíz- és a komposztáló telep körül 300 m-es védőtávolságot kell biztosítani.*
- *A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.*
- *A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen védőzöldsávokat kell telepíteni.*
- *A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.*
- *Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.*
- *A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit, a gyűjtődényezet beszerzés, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.*
- *A meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található (többnyire lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összhatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezés.*

*A tervmódosítások környezeti hatása elemenként vizsgálva és összességében sem jelentős, az egyes környezetvédelmi szakterületeken azonban eltérő mértékű. A leginkább mérhető és értékelhető hatások a termőföldvédelem területén lépnek fel, de ezek sem jelentős mértékűek, mivel nem terjednek ki nagyobb területre. A módosítások átlagosnál jobb minőségű termőterületet nem érintenek.*

*A másik, potenciális környezeti hatásokkal járó módosítás a városközponti terület tavakat is magában foglaló részének tervezett kialakítása. Itt a természeti környezet értékes, részben*



*védett elemeinek és rendszerének védelmére kell kiemelt figyelmet fordítani, különös tekintettel a terület vízgazdálkodási, vízellátottsági adottságainak védelmére, valamint a védett víz- és zöldfelületek maradéktalan megtartása mellett, a környező területek zöldfelületi fedettségének és minőségének megőrzésére, illetve javítására.*

*A tervmódosítás elősegíti a környezetbarát, megújuló energiaforrások hasznosítási létesítményeinek kialakítását is, a fenti fejezetben leírt 10.a. és 5.sz. módosítások területén.*

*A terv tájrendezési – természetvédelmi fejezete javaslatot tesz a helyi védettség kiterjesztésére természetvédelmi szempontból legértékesebb tőzeges tó ex lege védett lápterület és ökológiai hálózati magterület mellett lévő fürdőtó területére. A tőzeges tó legérzékenyebb, eddig vízgazdálkodási kategóriába sorolt részeinek a terület jellegének inkább megfelelő „természetközeli területi” övezeti átsorolása javasolt.*

*A módosítások során várható környezeti hatások erősségének és jellegének megítélése alapján a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem vált szükségessé.*

## *1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások*

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- vízvédelmi korlátozó elemek
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

### **1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek**

- Gyorsforgalmi út védőtávolsága 100-100; 250-250 m
- országos közutak védőtávolsága: védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- 120. sz. vasút (Budapest-Újszász-Szolnok vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
- kis- és középnyomású gázvezetékek, 5-5 m, 9-9- m

### **1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok**

- a szennyvíztisztító és a komposztáló telep védőtávolsága: 300 m

### *1.8.3. Vízvédelmi korlátozó elemek*

- Vízbázis védelem területei

#### **1.8.4. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok**

- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület, ökológiai folyosó övezet),
- Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett láp),
- Helyi jelentőségű védett területek, emlékek.

#### **1.8.5. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások**

- Régészeti lelőhelyek vonatkozó egyéb magasabbrendű előírásai és korlátozásai
- Műemlék és műemléki környezet korlátozásai
- A műemléki környezetek területe

#### **1.8.6. Egyéb korlátozó tényezők**

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot szabadon kell hagyni.

#### **1.8.7. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai**

*Településrendezési szerződés:*

***Gyömrő Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet.***

***A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról – a jelenleg hatályos jogszabályok szerint - az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.***

*Elővásárlási jog:*

***Gyömrő Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkori hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.***

Változtatási tilalom:

**Gyömrő Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.**

## 2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

### 2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK</b>					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
<b>1.Beépítésre szánt terület kijelölése</b>	12	0,12	02/47,	<b>Má</b> <b>mezőgazdasági terület</b>	<b>Lke</b> <b>kertvárosias lakó</b>
		0,3	5847		
		0,42			
<b>2.Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások</b>	1	0,1	2897/2	<b>Lke</b> <b>kertvárosias lakó</b>	<b>Vt</b> <b>településközponti vegyes</b>
	2	0,37	44, 45/1	<b>Kstr</b> <b>különleges strand</b>	<b>Lke</b> <b>kertvárosias lakó</b>
	8	0,65	2684-89, 2691/1-2, 2692, 2693/1	<b>Lke</b> <b>kertvárosias lakó</b>	<b>Vt</b> <b>településközponti vegyes terület</b>
	13	2,65	583,584,585	<b>Gksz</b>	<b>Kkast</b> <b>különleges</b>

				<i>gazdasági terület</i>	<i>kastély terület</i>
	<i>17a</i>	<i>1,18</i>	<i>0119/38, 0119/43</i>	<i>Gksz gazdasági terület</i>	<i>Gip ipari gazdasági</i>
		<i>4,95</i>			
<i>3. Beépítésre szánt terület átminősítése beépítésre nem szánt területté</i>	<i>9</i>	<i>0,167</i>	<i>5631</i>	<i>Vt településközponti vegyes</i>	<i>Z zöldterület</i>
	<i>11</i>	<i>4,5</i>	<i>028/38, 028/14-24</i>	<i>Ksp sportterület</i>	<i>Má mezőgazdasági terület</i>
	<i>13</i>	<i>12,12</i>	<i>632</i>	<i>Kgy különleges gyermekotthon</i>	<i>Kb-Kast kastély területe</i>
		<i>16,787</i>			
<i>4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások</i>	<i>3</i>	<i>0,13</i>	<i>0148/16</i>	<i>Kksp különleges sport</i>	<i>Köu közlekedési</i>
	<i>6</i>	<i>0,58</i>	<i>053/43</i>	<i>Má mezőgazdasági terület</i>	<i>Köu közlekedési</i>
	<i>7</i>	<i>3,18</i>	<i>164/1,174-175, 194-196, 197/2-4</i>	<i>V vízgazdálkodási terület</i>	<i>Tk természetközeli terület</i>
	<i>10 b</i>	<i>1,93</i>	<i>068/82</i>	<i>Má mezőgazdasági terület</i>	<i>Ev erdőterület</i>
	<i>10</i>	<i>5,78</i>	<i>068/77, 78, 80 068/191,</i>	<i>Má mezőgazdasági terület</i>	<i>Kb-Kt komposzt telep</i>

			192		
	11	17,6	028/26,36	Z zöldterület	Má mezőgazdasági terület
	14	4,36	068/132-135	Má mezőgazdasági terület	Kb-Lt lőtér területe
	16	6,488 <u>+3,46</u> 9,948	05/1,-/2  097/4	Gksz gazdasági terület  Má mezőgazdasági terület	Eg erdőterület
	17 b	1,58	0119/26	Má mezőgazdasági terület	Ev erdőterület
	18	3,3	0119/10	Má mezőgazdasági terület	Kb-R rekreációs terület
	5	1,55	0127/2	Ev erdőterület	Kb-Ae alternatív energia terület
		49,938			

### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

#### 3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

<i>Területfelhasználás</i>	<i>méret</i>	<i>csökkenés (-ha)</i>	<i>tervezett (+ha)</i>	<i>összesen (ha)</i>
<i>Nagyvárosias lakóterület</i>	-	-	0,0	0,0
<i>Kisvárosias lakóterület</i>	44,15		0,0	44,15
<i>Kertvárosias lakóterület</i>	543,21	0,75	0,79	543,25
<i>Falusias lakóterület</i>	2,15	0,00	0,00	2,15
<i>Településközpont terület</i>	92,54	0,17	0,75	93,12
<i>Üdülőházas üdülőterület</i>	1,64	0,00	0,00	1,64
<i>Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület</i>	45,78	3,83 6,488	0,00	35,46
<i>Ipari gazdasági terület</i>	14,88	0,00	1,18	16,06
<i>Különleges összesen</i>	118,79	16,99	2,65	103,32
<i>Közúti közlekedési terület</i>	86,52	0,00	0,71	87,69
<i>Zöldterület, közpark</i>	36,15	17,60	0,17	18,72
<i>Erdőterület</i>	272,15	1,55	13,458	283,19
<i>Mezőgazdasági terület</i>	1304,26	21,41	22,10	1303,57
<i>Vízgazdálkodási terület</i>	15,41	3,18	0,00	12,23
<i>Különleges, beépítésre nem szánt területek</i>	74,50	0,13	27,14	101,48
<i>Természetközeli terület</i>	0,00	0,00	3,18	3,18
<b>Összesen:</b>	<b>2651,0</b>	<b>-72,128</b>	<b>+72,128</b>	<b>2651,0</b>



## 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Gyömrő TRT. módosítás területi mérlege: Összefoglaló táblázat

<i>A BATrT Szerkezeti Terv területi mérlege Gyömrőt érintően:</i>						
<i>Átsorolható ebből a kategóriából</i>	<i>mérete</i>	<i>Erre a célra</i>	<i>Lehetséges területnagyság (ha)</i>	<i>Korábbi tervmódosítások során igénybevett területek (ha)</i>	<i>Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)</i>	<i>További igénybe vehető területek (ha)</i>
<i>városias települési térség</i>	845,78	<i>A legnagyobb növekménye a települési térség 2%-a.</i>	16,91	+0,1 (2013) +2,1 (2013) +0,37 (2016) 2,57 ha	+0,42 -6,488	max : 14,34
<i>erdőgazdálkodási térség</i>	321,35	<i>- erdőterület, illetve természetközeli terület (75%)</i>	min ∴ 241,01		+6,488	min ∴ 241,01
		<i>- bármely települési területfelhasználási egység (25%)</i>	max ∴ 80,337			max ∴ 80,337
<i>mezőgazdasági térség</i>	1362,833	<i>- mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt</i>	min ∴ 1158,4			min ∴ 1158,4

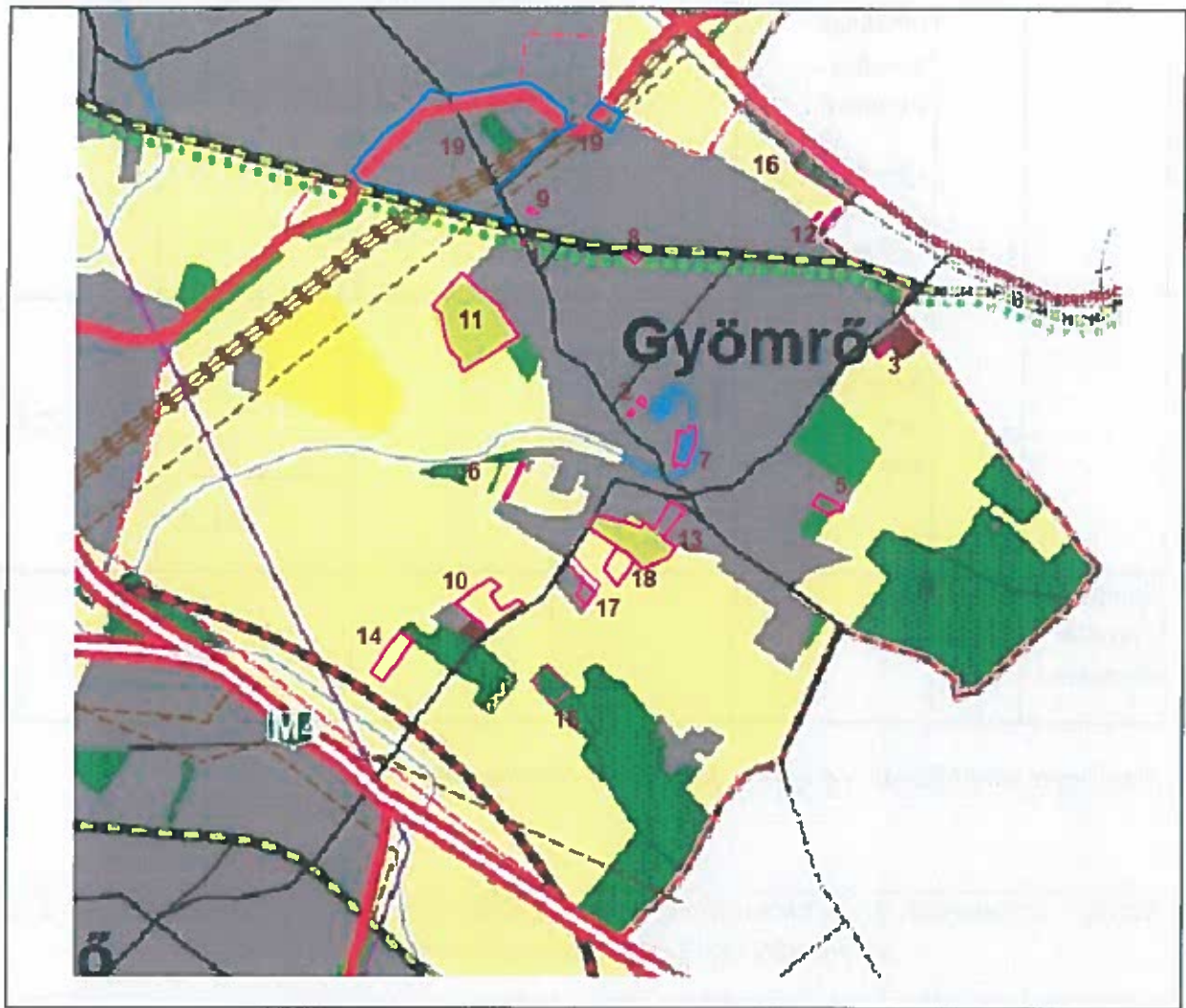


		<i>különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület (85%)</i>				
		<i>- bármely települési területfelhasználási egység (15%)</i>	<i>max</i> <i>∴</i> 204,42	-1,7 (2013, erdőbe) -2,2 (2013 erdőbe) -0,1 (2013) -0,37 (2016) -2,25 (2018) -6,62 -0,223	-5,78 -1,93 -0,42 -4,36 -9,2 -2,58 -0,13 -0,58 -24,98	<i>max</i> <i>∴</i> 172,59
<i>különleges rendeltetésű térség</i>	70,13	<i>beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe</i>	70,13			70,13
<i>építmények által igénybe vett térség</i>	9,04					9,04
<i>magas zöldfelületi arányú települési térség</i>	38,85	<i>beépítésre szánt üdülőterület, illetve – a beépítésre szánt különleges</i>	<i>max</i> <i>∴</i> 11,65			11,65

		<i>területek köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület (30%)</i>				
		<i>beépítésre nem szánt terület (70%)</i>	<i>min 27,195</i>		<i>4,5</i>	
					<i>17,6</i>	
					<i>12,12</i>	<i>27,195</i>
					<i>34,22</i>	
<b>Igazgatási terület összesen:</b>	<b>2651</b>					

**A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl:**

**KIVONAT A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2005. LXIV. TV. 2.2. SZÁMÚ MELLÉKLETÉBŐL (TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV)**



*A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:*

<b>ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b>		
<b>ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b>		
<i>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)</i>		
<b>országos területfelhasználási kategóriák</b>	<b>közigazgatási terület</b>	<b>módosítási terület</b>
<b>települési térség</b>	X	X
<b>erdőgazdálkodási térség</b>	X	-
<b>mezőgazdasági térség</b>	X	X

<i>vegyes területfelhasználású térség</i>	-	-
<i>vízgazdálkodási térség</i>	X	X
<i>építmények által igénybe vett térség</i>	-	-
<b>országos övezetek</b>		
<i>országos ökológiai hálózat</i>	X	X
<i>kiváló termőhelyi adottságú szántóterület</i>	-	-
<i>jó termőhelyi adottságú szántóterület</i>	-	-
<i>kiváló termőhelyi adottságú erdőterület</i>	X	-
<i>tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</i>	-	-
<i>világörökségi és világörökségi várományos terület</i>	X	X
<i>országos vízminőség-védelmi terület</i>	X	X
<i>nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe</i>	-	-
<i>kiemelt fontosságú honvédelmi terület</i>	-	-

<b>BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV</b>		
<b>KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG</b>		
<b>A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ALÁBBIK ÉRINTIK (X), ILLETVE NEM ÉRINTIK (-)</b>		
<b><i>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</i></b>	<b><i>közigazgatási terület</i></b>	<b><i>módosítási terület</i></b>
<i>városias települési térség</i>	X	X
<i>hagyományosan vidéki települési térség</i>	-	-
<i>nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség</i>	-	-
<i>magas zöldfelületi arányú települési térség</i>	X	X
<i>építmények által igénybe vett térség</i>	X	X
<i>különleges rendeltetésű térség</i>	X	X

<i>erdőgazdálkodási térség</i>	X	X
<i>mezőgazdasági térség</i>	X	X
<i>vízgazdálkodási térség</i>	X	X
<b><i>térségi övezetek</i></b>		
<i>magterület övezete</i>	-	-
<i>ökológiai folyosó övezete</i>	X	X
<i>puffer terület övezete</i>		-
<i>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</i>	X	X
<i>rendszeresen belvízjárta terület övezete</i>	X	-
<i>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</i>	-	-
<i>földtani veszélyforrás területének övezete</i>	-	-
<i>kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (névváltozás: kiemelt fontosságú honvédelmi terület)</i>	-	-
<i>honvédelmi terület övezete</i>	-	-

**IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK**

**Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Gyömrő közigazgatási területén belül a módosítási területeket az OTrT és a BATrT alapján négy különböző térségi övezet érinti.**

- **országos és térségi ökológiai hálózat övezete**
- **erdőtelepítésre javasolt terület övezete**
- **világörökségi és világörökségi várományos terület övezete**
- **országos vízminőség-védelmi terület övezete.**

**A Gyömrő közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.**

**Fentiek alapján tehát a tervjavaslatban szereplő módosítási területek átsorolása a Budapesti Agglomerációról szóló 2005. évi. LXIV. törvénnyel, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.**

*Az OTrT 7.§. (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy az Erdőállomány adatszolgáltatása alapján az erdőterületek ábrázolásra kerültek mind a településszerkezet, mind a szabályozási tervlapokon. A módosítással érintett területek az erdőállományt nem érintik. Az adatszolgáltatás szerinti erdőterületek több mint 95%-ban erdő területfelhasználási egységbe soroltak, már a hatályos terven is, térképi lehatárolásuk szerint is. Így megfelel az OTrT 7.§. (1) bekezdésének, mely szerint:*

*„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”*

*Az OTrT 8.§ elírásai: „8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.*

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”*

*A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterről adatot szolgáltatója a NEBIH, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Az interneten elérhető lehatárolások figyelembevételével megállapítható, hogy a szőlő I. és II. termőhelyi kategóriába tartozó szőlőterületeken nem történik beépítésre szánt terület kijelölése, így a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak*

*A gyümölcs I. és II. termőhelyi kategória területei ágazati adatszolgáltatás hiányában nem azonosíthatók.*

## **5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

*Jelen tervmódosítás részét képező szinte valamennyi változtatásnak van hatása a biológiai aktivitásértékre, de ezek a változtatások többnyire kis, vagy elhanyagolható mértékűek. Jelentősebb hatással csak néhány módosítás jár. A részletes számítás azonban valamennyi módosítás hatását összefoglalja, annak érdekében, hogy az Étv szerinti egyenleg igazolás megtörténjen.*



*A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.*

*A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitás értékének számítása hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek alapján történik.*

	<i>Mód. ter. azonosító</i>	<i>hektár</i>	<i>hatályos területfelhasználás</i>	<i>BAé szorzó</i>	<i>tervezett területfelhasználás</i>	<i>BAé szorzó</i>	<i>BAé változás</i>
	12	0,42	Má mezőgazdasági terület	3,7	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	- 0,420
							- 0,420
2	1.	0,1	Lke kertvárosias lakó	2,7	Vt településközponti vegyes	0,5	- 0,22
	2.	0,37	Kstr különleges strand	3,0	Lke kertvárosias lakó	2,7	-0,111
	8.	0,65	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	Vt Településközpont terület	0,5	- 2,925
	13.b.	2,65	Gksz gazdasági szolgáltatóterület	0,4	Kkast kastély terület	1,5	+2,915
	17.a	1,18	Gksz gazdasági szolgáltatóterület	0,4	Gksz gazdasági ipari terület	0,4	0,0
							- 0,341
	9.	0,167	Vt Településközpont terület	0,5	Zkp Közpark	6	+0,918



	11.a	4,5	Ksp sportpálya	3,0	Má mezőgazdasági terület	3,7	+3,150
	13.a	12,12	Kgy kastélyterület	3,0	Kk-kast kastély, kastélykert	6,4	+ 2,124
							+ 6,192
	3.	0,13	Kksp különleges sport	6	Köu közlekedési	0,6	-0,702
	6.	0,58	Má mezőgazdasági terület	3,7	Köu közlekedési	0,6	-1,798
4	7.	3,18	V vízgazdálkodási ter.	6	Tk természetközeli terület	8	+ 6,360
	10.b	1,93	Má mezőgazdasági terület	3,7	Ev véderdő	9	+10,229
	10.a	5,78	Má mezőgazdasági terület	3,7	Kk-kt megújuló energia - komposzt - telep	3,2	-2,890
	11.b	17,6	Zkp Közpark	8	Má mezőgazdasági terület	3,7	-75,68
	14.	4,36	Má mezőgazdasági terület	3,7	Kk-tt sportlőtér	6	+10,028
	16.	6,488	Gksz gazdasági szolgáltatóterület	0,4	E erdőterület	9	+55,799
	3,46	Má mezőgazdasági	+18,338				
							+74,137

			<i>terület</i>	3,7			
<i>17.b</i>	1,58	<i>Má mezőgazdasági terület</i>	3,7	<i>Ev véderdő</i>	9	+8,374	
<i>18</i>	3,3	<i>Má mezőgazdasági terület</i>	3,7	<i>Kb-R különl. rekreációs ter.</i>	3,2	-1,65	
<i>5</i>	1,55	<i>E erdőterület</i>	9	<i>Kb-Ae különl. alternatív energia ter.</i>	3,2	-8,99	
						+ 17,418	

1- Mindösszesen

4. :

+ 2,308

*A táblázat első oszlopának számjel kódja (a területfelhasználási változás iránya):*

*1: beépítésre nem szánt területből → beépítésre szánt területbe*

*2: beépítésre szánt területen belüli átsorolás*

*3: beépítésre szánt területből → beépítésre nem szánt területbe*

*4: beépítésre nem szánt területen belüli átsorolás*

**Összegzés, megfelelés igazolás:**

***Pozitív hatású módosítások összege: = + 97,878***

***Negatív hatású módosítások összege: = - 95,570***

**A módosítások egyenlege: + 2,308**

***A módosítások egyenlege pozitív, további kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.***

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Aki a jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képező alábbi rendelettervezetben foglaltakat:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019. (IX.12.) önkormányzati rendelete Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról

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) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT-A, SZT-B jelű Szabályozási tervlap.
- (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.
- (2) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:

- a) Közforgalom elől 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 rendeltetészerű 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 rendeltetészerű 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.

### 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 bányanyitás 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 igénybevétele 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 természetes 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 közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen a gazdasági övezetek kivételével, ha a szennyvíz közcatornába 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 m<sup>3</sup>/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 OTrT 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 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (6) Az OTrT 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) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korróziónak ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, 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 csurgalékvízének 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 rezgés hatásokat belterületen forgalomszervezési –forgalomtechnikai eszközökkel, külterületen az utak

védőterületének zajvédelmi szempontból minél hatékonyabb zöldfelületi kialakításával kell mérsékelni. A tervezett új forgalmi utak 50 – 50, illetve 100 - 100 m-es védőterületének legalább 50%-át véderdőként kell kialakítani.

#### 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 faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, 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 vezeték-hálózatról 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, tüzi-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 területről 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 területfelhasználású 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 csapadékvízvezető hálózat, ott szikkasztással vagy nyílt árkos elvezetéssel kell megoldani a csapadékvizek elvezetését.
- (4) Nyílt árkos vízvezetésű 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 csapadékvízvezető-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 igénybevételével 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 m<sup>2</sup>-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) hulladékártály-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 <sup>2</sup> )                     | 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )                     | 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:
- Lakóépület, melyben a lakások száma a telekterület függvénye: 250 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális,
  - sport,
  - szállás jellegű, rendeltetést is tartalmazhat.

## 26. §

- (1) Lk-3 jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód szabadonálló
  - Kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>) 1500
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 35
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35
  - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 10
  - Az épület legmagasabb pontja (m) 12,5
  - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
  - A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
- lakóépület legfeljebb 20 lakással,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

## 27. §

- (1) Lk-4 jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód oldalhatáron álló
  - Kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>) 3500
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
  - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5
  - Az épület legmagasabb pontja (m) 9,0
  - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 35
  - A közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- telkenként legfeljebb 4 lakás helyezhető el, legfeljebb 2 épületben.
  - melléképítmények, gépkocsitárolók önálló épületben nem helyezhetők el.
- (3) A telek be nem építhető részén pihenő- és játszókert valamint rekreációs célú vízfelület alakítható ki.

## 25. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

### 28. §

- (1) Az Lke-1 jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód oldalhatáron álló

- |  |                      |
|--|----------------------|
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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:
- legfeljebb egy kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

### 29. §

- (1) Lke-2 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló    |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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:
- legfeljebb egy kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

### 30. §

- (1) Lke-3 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló    |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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:
- lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, szállás jellegű

e) sport.

### 31. §

(1) Lke-4 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	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:

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

### 32. §

(1) Lke-5 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	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:

- lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

### 33. §

(1) Lke-8 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	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:
- lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, szállás jellegű
  - sport  
rendeltetésű épület.

### 34. §

- (1) Lf jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló    |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 1500                 |
| 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 (%)               | 40                   |
| i) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,
  - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró mező- és erdőgazdasági építmény,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - szállás jellegű  
rendeltetésű épület.

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

### 35. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatói 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:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények,
  - hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.
  - 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 (m <sup>2</sup> ) | 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:
- szolgálati lakásként maximum 1 lakást,
  - igazgatási épület, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 37. §

- (1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Zárt sorú            |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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:
- lakóépület,
  - igazgatási épület, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - 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 <sup>2</sup> )                     | 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<sup>2</sup>) 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:
- a) igazgatási, iroda,
  - b) szálláshely
  - c) 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<sup>2</sup>) 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:
- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
  - b) igazgatási, iroda,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - d) szálláshely,
  - e) közösségi szórakoztató, kulturális,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - g) sport, rendeltetésű épület.

### 41. §

- (1) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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,
  - sport, rendeltetésű épület.

#### 42. §

- (1) A Vt-6 jelű, építési övezet előírásai (Református templom):
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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 <sup>2</sup> )                     | 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:



- a) lakóépületet legfeljebb 2 lakással,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.
- (3) Az övezetben lakásonként legalább 1 db, 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű lakás esetén legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.

#### 44. §

- (1) A Vt-8 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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:
- a) lakóépületet legfeljebb 2 lakással,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) 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 <sup>2</sup> )                     | 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:
- a) lakóépületet legfeljebb 4 lakással,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) 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 <sup>2</sup> )                     | 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 <sup>2</sup> )                     | 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 <sup>2</sup> )                     | 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,

- c) szolgáltató,
  - d) vendéglátó,
  - e) szállás épület lehet.
- (3) A vasúti terület 50 méteres védőtávolságán belül lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.

## 28. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

### 49. §

- (1) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- a) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - b) 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.
- (2) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- (3) A Gip építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- a) gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - b) közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- (4) A Gip-m építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- a) gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - b) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- (5) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
  - b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.
- (6) Az építési övezetekben, a Gip-m jelű övezetet kivéve, haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (7) A gazdasági területeken a telephely bejáratához a porta épület építési helyen kívül elhelyezhető.

## 29. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

### 50. §

- (1) A Gksz-1 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 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               |
- (2) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m.
- (3) 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) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 51. §

(1) A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	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.

### 52. §

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

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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

### 53. §

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

a) Beépítési mód	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )        | 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 telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )        | 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

- i) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 30. Az üdülőterületek (Üü) építési övezeteinek általános előírásai

#### 56. §

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

### 31. Üdülőterületek építési övezeteinek részletes előírásai

#### 57. §

- (1) Az Üü jelű építési övezet előírásai:
 

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
  - a) üdülőépületek,
- (3) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - a) Az előkert nagysága 5 m.
  - b) 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 <sup>2</sup> )         | 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:
- közműcsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
  - 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 <sup>2</sup> )         | 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 szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben az előkert mérete 2,0 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6,0 m.
- (4) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmény
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - 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 <sup>2</sup> )         | 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 szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - b) kerti építmény
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - d) 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<sup>2</sup>) 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:
- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - b) kerti építmények,
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - d) 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<sup>2</sup>) 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

### **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 (m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> )	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, gyermekjátszóter 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 <sup>2</sup> ) | 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 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki, az 5.000 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> ) | 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 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> )                   | 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:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (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, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető 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 <sup>2</sup> )	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 présház-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő, engedély alapján létesült beépítés fenntartható, felújítható, de további növelés (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
- (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 <sup>2</sup> )	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:
- az övezetben a beépíthető és kialakítható földrészlet területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), szélessége legalább 20,0 m,
  - a 720-10.000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
  - a legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti építmények, a telek legfeljebb 3 %-os beépítésével,
  - a legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) területű telken annak legfeljebb 1 %-os beépítésével elhelyezhető gazdasági épületeken kívül egy lakóépület is, önállóan, vagy a gazdasági épülettel egybeépítve,
  - a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépített alapterület 35%-át
- (4) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - kerti építmények
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - állatól, állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - 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 m<sup>2</sup>-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 <sup>2</sup> ) | 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 üvegházas 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 <sup>2</sup> ) | 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 üvegházás és fóliasátor 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 üvegházás beépítés területe, legfeljebb 3% az egyéb gazdasági és lakóépületek területe.
- (4) Általános mezőgazdasági terület Má-3 övezetében az építmény elhelyezés egyéb feltételei a következők:
- az övezetben a beépíthető és kialakítható földrészlet területe legalább 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha), szélessége legalább 20,0 m,
  - a 720-15.000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
  - a legalább 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha) területű telken elhelyezhetők a (2) – (3) bekezdés szerinti épületek, a telek legfeljebb 10 %-os beépítésével,
  - a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépített alapterület 1,5%-át
- (5) A telek 10% beépítettségen kívüli részén az alábbi intenzív üvegházás és fóliasátor növénytermesztést szolgáló létesítmények helyezhetők el:
- épületnek nem minősülő, alapozással és állandó közműkiépítéssel nem rendelkező üvegház, a terület legfeljebb 20%-án,
  - 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 m<sup>2</sup>-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 telk (birtokközpont) területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>,
  - 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 kastély (Kb-Kast), a szennyvíztisztító és a komposztáló telep területei (Kb-Kt), a lőtér terület (Kb-Lt), a hévízkutak területe (Kb-B), a tavi strand (fürdő) 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 <sup>2</sup> )                     | 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       |
| 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, gyepek felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek) alakítandók ki – legalább a telekterület 75%-án. A be nem épített területre 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 (m <sup>2</sup> )                     | 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, gyepek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőterek) alakítandók ki – legalább a telekterület 70%-án. A be nem épített területre 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 <sup>2</sup> )                     | 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 <sup>2</sup> )	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:
  - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - b) kerti építmény
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - d) 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 <sup>2</sup> )	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
  - hulladékártály-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 <sup>2</sup> )         | 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 bányaövezet a hévízkészlet kitermelésére szolgáló terület.
- (3) Épületnek nem minősülő toronyszerű építmény legnagyobb magassága 7,5 m.

#### 61. A Kb-Lt jelű lőtér övezet

##### 91. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |         |
|--|---------|
| a) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 25.000  |
| 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)                  | 4,5     |
| e) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,0     |
| f) A közműellátás mértéke:   | hiányos |
- (2) A Kb-Lt jelű terület sportlőtér céljára szolgáló terület. Az övezetben a sporttevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló (öltöző, mosdó, klubház, étkező) és biztonsági létesítmények helyezhetők el.

#### 62. A Kb-St jelű strand övezet

##### 92. §

- (1) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |        |
|--|--------|
| a) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 10000  |
| 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)                  | 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 <sup>2</sup> )         | 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 <sup>2</sup> )         | 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:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - 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 <sup>2</sup> )         | 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:
- közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,
  - 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 lapterület (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 településképző védelméről szóló rendelettel.

## 68. A rendelet mellékletei és függelékei

### 98. §

- (1) E rendelet mellékletei:
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**  
jegyző

**Dr. Mezey Attila**  
polgármester

**Záradék:**

**A rendelet kihirdetve: 2019. szeptember 12.**

*Varga Ernő*  
*jegyző*

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

***Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 2 tartózkodással megalkotja a***

**15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendeletét  
Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról**

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

### 8. A rendelet hatálya

#### 8. §

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

### 9. Értelmező rendelkezések

#### 9. §

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. **Átéptítés:** 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.

### 10. Szabályozási tervlap

#### 10. §

(5) A HÉSZ mellékletét képezi az SZT-A, SZT-B jelű Szabályozási tervlap.

(6) A szabályozás alapelemei:

- c) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- d) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,

(7) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:

- h) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
- i) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
- j) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- k) országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolása
- l) országos jelentőségű természetvédelmi terület (ex lege védett természeti terület) lehatárolása
- m) országos vízminőség védelmi terület lehatárolása
- n) belvízzel mérsékeltten veszélyeztetett területek lehatárolása

(8) A Szabályozási Terv - a Szabályozási tervlapok - tartalma:

a) Kötelező szabályozási elemek:

bb) 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

### 11. Általános közlekedési előírások

#### 11. §

- (7) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.
- (8) Magánutakkal kapcsolatos szabályok:
  - d) Közforgalom előtt el nem zárt magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.
  - e) ha a magánút egy telken lévő 2 lakás megközelítésére szolgál, akkor minimális szélessége 6 méter,
  - f) ha a magánút 2 vagy 3 telken lévő maximum 6 lakás megközelítésére szolgál, akkor minimális szélessége 8 m.
- (9) Új beépítéshez szükséges parkoló az OTÉK előírások szerinti mennyiségben csak telken belül biztosítható.
- (10) 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.
- (11) Beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket telken belül kell biztosítani.
- (12) Közterületi parkolási lehetőséget kell kialakítani a meglévő közintézményekhez. Meglévő épület funkcióváltása esetén a rendeltetészerű használathoz 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

### **12. Művi értékek védelmének általános előírásai**

#### **12. §**

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

### **13. Régészeti lelőhelyek védelme**

#### **13.**

- (3) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-A, SZT-B jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (4) 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

### **14. A természeti értékvédelem általános előírásai**

#### **14. §**

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.

### **69. Az országos és helyi jelentőségű védett természeti területek előírásai**

#### **99. §**

- (3) 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.
- (4) 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.

### **70. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai**

#### **100. §**

- (3) 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.
- (4) Az Országos ökológiai hálózat területeire vonatkozó előírásokat külön jogszabály határozza meg

### **71. Általános táj- és tájképvédelmi helyi előírások**

#### **101. §**

- (5) A teljes közigazgatási területen szükséges az általános tájvédelem külön jogszabályban



meghatározott előírásainak és eszközeinek, valamint külön rendeletben meghatározott településképvédelmi eszközök alkalmazása.

- (6) A tájképvédelemre vonatkozó országos előírásokkal összhangban szükséges a tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken:
- d) a bányanyitás 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;
  - e) a jelenlegi kialakult beépítettségi intenzitás növelésének, a beépítésre nem szánt tájképvédelmi területek beépítésre szánt területi átsorolásának kerülése;
  - f) a természetvédelmi kijelöléssel, valamint ökológiai hálózati kijelöléssel átfedésben levő területeken a tájvédelmi szempontoknak is megfelelő természetvédelmi és ökológiai előírások alkalmazása.
- (7) A tájképvédelmi szempontból érzékeny területeken épület valamint alapozással rendelkező egyéb építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a terepszinttől mért 9,0 métert.
- (8) 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

### 72. Földvédelem

#### 102. §

- (5) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
- d) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - e) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet,
  - f) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (6) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett termőföld igénybevétele esetén igénybevétel megtörténteig biztosítani kell a művelés fenntartását és a talaj védelmét. Az igénybevételkor biztosítani kell a humuszos feltalaj elkülönített deponálását és újrahasznosítását.
- (7) 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.
- (8) A pincék, üregek feltöltésére szennyezett töltőanyag, talaj nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

### 73. A vizek védelmének előírásai

#### 103. §

- (9) 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 szennyvíztározóból a folyékony kommunális hulladék csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.
- (10) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és minőségellenőrzés után engedhetők a befogadóba.
- (11) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500 m<sup>3</sup>/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.
- (12) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100 m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (13) Az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
- d) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztálótelep, vegyianyag tároló nem létesíthető.
  - e) vízzáróan nem szigetelt felületen hulladék, potenciálisan szennyező anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
  - f) a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (14) Az OTrT 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:
- f) Hígrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korróziónak 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.
  - g) 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.
  - h) 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.
  - i) 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, alagsővezett mezőgazdasági tábla szélén.
  - j) 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.

- (15) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról, vízminőségük külön jogszabályban meghatározott határértékeknek megfelelő védelméről a kezelő köteles gondoskodni.
- (16) 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.

#### **74. Levegőtisztaság védelmi, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem előírásai**

##### **104. §**

- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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

#### **75. Telekalakítás**

##### **105. §**

- (3) 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.
- (4) A település területén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

Közművek előírásai

#### **76. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások**

##### **106. §**

- (7) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni  
c) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

- d) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (8) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell:
  - e) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - f) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - g) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - h) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (9) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
  - d) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - e) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - f) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (10) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
  - c) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - d) 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.
- (11) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt felszín közeli csapadékcsatorna építésével kell megoldani.
- (12) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - c) a belterületen és a beépítésre szánt területeken együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik:
    - ae) az energia ellátás,
    - af) az ivóvíz ellátás,
    - ag) a szennyvízelvezetés és tisztítás,
    - ah) és a közterületi csapadékvíz-elvezetés.
  - d) 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.

## 77. Vízellátás

### 107. §

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

## 78. Csatornázás

## 108. §

- (8) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
- e) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos.
  - f) A nyílt árkokba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - g) A szennyvíz-csatornázással rendelkező utcákban az érintett ingatlanokat be kell kötni a közcsatorna hálózatba.
  - h) 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.
- (9) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (10) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- f) 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.
  - g) Zárt felszínközeli csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni Vt terület-felhasználású területek kialakítása illetve rekonstrukciója esetén.
  - h) A beépített, illetve a beépítésre szánt területeken burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - i) 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.
  - j) Amely területeken nincs zárt csapadékvíz-elvezető hálózat, ott szikkasztással vagy nyílt árkos elvezetéssel kell megoldani a csapadékvizek elvezetését.
- (11) 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 áteresz és az árkok rendbetétele szükséges.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára
- c) 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,
  - d) Vízügyi Igazgatóság kezelésében levő folyóvizek partéleitől 6-6 m szélességű sáv szabadon hagyandó.

## **79. Földgázellátás**

### **109. §**

- (3) 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.
- (4) 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.

## **80. Villamosenergia ellátás**

### **110. §**

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

## **Építés általános szabályai**

## **81. Általános építési előírások**

### **111. §**

- (8) A belvíz által veszélyeztetett területeken pincét nem lehet kialakítani, az épületek földszinti padlószintjét a terepszinttől minimum 80 cm-re kell kialakítani.
- (9) A már beépült területek környezetében újonnan beépítésre kerülő telkeknél az előkert mérete és az előkerti építési vonal a kialakult állapotnak megfelelő.
- (10) Az épület előkerti építési vonalon álló homlokzati szakaszának 1/3-ad részét, de legalább 6 méteres szakaszát az előkerti építési vonalra kell elhelyezni.
- (11) 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.
- (12) 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 beépítéseknel az építési vonal a telekhatáron van. Homlokvonal kerítésnek a telekhatáron kell állnia, kivéve a Vt és Gksz övezeti besorolású területeket.
- (13) A zöldfelületi mutatóba nem számítható bele olyan terület, amelynek kisebbik hossza az 2 m-t, területe a 10 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg.
- (14) 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.

## **82. Állattartó építmények**

### **112. §**

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.

## **83. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **113. §**

- (3) 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.
- (4) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolása: Gyömrő város a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

## **Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

## **84. A lakóterületek övezeteinek (Lk, Lke, Lf) általános előírásai**

### **114. §**

- (4) A telekalakítás szabályai:
  - a) Az új építési telkek legkisebb szélessége 16 méter lehet,
  - b) legkisebb mélysége 30 m lehet.
- (5) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - d) A következő létesítmények a telken belül bárhol elhelyezhetők:
    - bb) közműcsatlakozási műtárgy
  - e) Az alábbi létesítmények az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
    - ba) közműpótló műtárgy
    - bb) hulladékertály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
    - bc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
  - f) Az a) és b) pontokban nem szereplő építmény csak a szomszédos ingatlan beépítését nem korlátozó módon helyezhető el.
- (6) 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.

## **85. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai**

### **115. §**

- (3) Az Lk-1 jelű építési övezet előírásai:
  - j) Beépítési mód

oldalhatáron álló



- |  |                      |
|--|----------------------|
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 720                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 7,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 10,0                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
- e) lakóépület, melyben 250 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető, és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g) kulturális,
  - h) szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.

### 116. §

- (3) Lk-2 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | szabadonálló         |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 1500                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 35                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 10                   |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 12,5                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
- g) Lakóépület, melyben a lakások száma a telekterület függvénye: 250 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető,
  - h) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - i) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - j) kulturális,
  - k) sport,
  - l) szállás jellegű, rendeltetést is tartalmazhat.

### 117. §

- (3) Lk-3 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | szabadonálló         |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 1500                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 35                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 10                   |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 12,5                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
- d) lakóépület legfeljebb 20 lakással,

- e) kereskedelmi, szolgáltató,
- f) szállás jellegű  
rendeltetést is tartalmazhat.

#### 118. §

(4) Lk-4 jelű építési övezet előírásai:

j) Beépítési mód	oldalhatáron álló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	3500
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
r) A közműellátás mértéke:	teljes

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

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

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

### 86. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

#### 119. §

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

j) Beépítési mód	oldalhatáron álló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	750
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
r) A közműellátás mértéke:	teljes

(4) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:

- d) legfeljebb egy kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, szállás jellegű  
rendeltetésű épület.

#### 120. §

(3) Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

j) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	750
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	30
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	7,0

- q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50  
 r) A közműellátás mértéke: teljes
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület:
- d) legfeljebb egy kétlakásos lakóépület, vagy kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, összesen legfeljebb 2 rendeltetési egységgel,  
 e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,  
 f) kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

#### 121. §

- (4) Lke-3 jelű építési övezet előírásai:
- j) Beépítési mód Oldalhatáron álló  
 k) Kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>) 750  
 l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30  
 m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30  
 n) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül  
 o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5  
 p) Az épület legmagasabb pontja (m) 9,0  
 q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50  
 r) A közműellátás mértéke: teljes
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető legfeljebb 2 épület, 4 rendeltetési egységgel.  
 (6) Az épület rendeltetése lehet:
- f) lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.  
 g) kereskedelmi, szolgáltató,  
 h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,  
 i) kulturális, szállás jellegű  
 j) sport.

#### 122. §

- (3) Lke-4 jelű építési övezet előírásai:
- j) Beépítési mód Oldalhatáron álló  
 k) Kialakítható legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>) 1000  
 l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30  
 m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30  
 n) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül  
 o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,5  
 p) Az épület legmagasabb pontja (m) 9,0  
 q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50  
 r) A közműellátás mértéke: teljes
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:
- e) lakóépület, legfeljebb 6 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.  
 f) kereskedelmi, szolgáltató,  
 g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,  
 h) kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

#### 123. §

- (3) Lke-5 jelű építési övezet előírásai:
- j) Beépítési mód Oldalhatáron álló

- |  |                      |
|--|----------------------|
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 800                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 9,0                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:
- e) lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
  - f) kereskedelmi, szolgáltató,
  - g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - h) kulturális, szállás jellegű rendeltetésű épület.

#### 124. §

- (3) Lke-8 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló    |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 600                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 9,0                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 50                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- f) lakóépület legfeljebb 4 lakással, ami legfeljebb 2 épületben helyezhető el.
  - g) kereskedelmi, szolgáltató,
  - h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - i) kulturális, szállás jellegű
  - j) sport rendeltetésű épület.

#### 125. §

- (3) Lf jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló    |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 1500                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 4,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,0                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- e) legfeljebb kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,
  - f) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró mező- és erdőgazdasági építmény,

- g) kereskedelmi, szolgáltató,
- h) szállás jellegű  
rendeltetésű épület.

**87. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai**  
**126. §**

- (6) A településközpont vegyes építési övezetek területe elsődlegesen intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (7) 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.
- (8) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - e) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - f) kerti építmények,
  - g) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (9) Parkoló szükséglet 2 db parkoló/lakás, egyéb rendeltetésnél az OTÉK szerint.
- (10) A parkolót telken belül kell kialakítani.

**88. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai**

**127. §**

- (3) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai, Gyömrő intézményeinek területe:
 

j) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	60
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
r) A közműellátás mértéke:	teljes
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
  - g) szolgálati lakásként maximum 1 lakást,
  - h) igazgatási épület, iroda,
  - i) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - k) kulturális, közösségi szórakoztató
  - l) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.

**128. §**

- (5) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai:
 

j) Beépítési mód	Zárt sorú
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	600
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	60
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	60

- |  |                      |
|--|----------------------|
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                      | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)    | 6,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)                            | 9,0                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:                                     | teljes               |
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- g) lakóépület,
  - h) igazgatási épület, iroda,
  - i) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - k) kulturális, közösségi szórakoztató
  - l) sport  
rendeltetésű épület lehet.
- (7) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb 2 kétlakásos lakóépület létesíthető.
- (8) Az övezetben ingatlanonként összesen 4 rendeltetési egység helyezhető el, ezen belül legfeljebb 2 lakás létesíthető.

#### 129. §

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

#### 130. §

- (3) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai, Gyömrő intézményeinek területe:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Zárt sorú            |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 800                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 70                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 70                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 14,0                 |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 16,5                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- d) igazgatási, iroda,

- e) szálláshely
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.

### 131. §

(3) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:

j) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	14,5
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
r) A közműellátás mértéke:	teljes

(4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- h) legfeljebb négylakásos lakóépület,
- i) igazgatási, iroda,
- j) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- k) szálláshely,
- l) közösségi szórakoztató, kulturális,
- m) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
- n) sport, rendeltetésű épület.

### 132. §

(3) A Vt-5 jelű építési övezet előírásai:

j) Beépítési mód	Szabadonálló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	10.000
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	35
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	35
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	9,5
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	12,0
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
r) A közműellátás mértéke:	teljes

(4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- g) igazgatási, iroda,
- h) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- i) szálláshely
- j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
- k) közösségi szórakoztató, kulturális,
- l) sport, rendeltetésű épület.

### 133. §

(3) A Vt-6 jelű, építési övezet előírásai (Református templom):

j) Beépítési mód	Szabadonálló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1200
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	35



- |  |                      |
|--|----------------------|
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 30                   |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- f) igazgatási, iroda,
  - g) közösségi épület,
  - h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - i) sport
  - j) szolgálati lakásként maximum 1 lakás rendeltetésű épület.

#### 134. §

- (4) A Vt-7 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló    |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 720                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 8,5                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- d) lakóépületet legfeljebb 2 lakással,
  - e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.
- (6) Az övezetben lakásonként legalább 1 db, 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű lakás esetén legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.

#### 135. §

- (5) A Vt-8 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 720                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 8,5                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- d) lakóépületet legfeljebb 2 lakással,
  - e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.

- (7) Az övezet építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy kétlakásos vagy két egylakásos lakóépület létesíthető.
- (8) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani telken belül.

#### 136. §

- (4) A Vt-9 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 720                  |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 30                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 8,5                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- d) lakóépületet legfeljebb 4 lakással,  
 e) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,  
 f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, rendeltetésű épület.
- (6) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani telken belül.

#### 137. §

- (4) A Vt-10 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Zárt sorú            |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 1300                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 12,0                 |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 14,5                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 25                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- g) lakóépületet legfeljebb 40 lakással,  
 h) igazgatási, iroda,  
 i) az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,  
 j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,  
 k) szálláshely  
 l) sport, rendeltetésű épület.
- (6) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani telken belül.

#### 138. §

- (4) A Vt-14 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                  |
|--|------------------|
| j) Beépítési mód   | Oldalhatáronálló |
| k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | 1500             |

- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| l) | A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) | A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) | A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0                  |
| p) | Az épület legmagasabb pontja (m)  | 8,5                  |
| q) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40                   |
| r) | A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- c) lakóépület legfeljebb 20 lakással,  
d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rendeltetésű épület.
- (6) Az övezetben lakásonként legalább 2 db gépkocsi tároló helyét kell biztosítani.

### 139. §

- (4) A Vt-15 jelű építési övezet előírásai:
- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| j) | Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) | Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )                     | 800                  |
| l) | A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 45                   |
| m) | A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 45                   |
| n) | A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5                  |
| p) | Az épület legmagasabb pontja (m)  | 9,0                  |
| q) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40                   |
| r) | A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető 1 db épület, legfeljebb 4 rendeltetési egységgel, amely:
- f) lakóépület,  
g) kereskedelmi,  
h) szolgáltató,  
i) vendéglátó,  
j) szállás épület lehet.
- (6) A vasúti terület 50 méteres védőtávolságán belül lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.

## 89. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

### 140. §

- (8) A Gksz építési övezetekben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- c) Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,  
d) 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.
- (9) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- (10) A Gip építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- c) gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,  
d) közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- (11) A Gip-m építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- c) gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,

- d) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- (12) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
- c) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- d) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.
- (13) Az építési övezetekben, a Gip-m jelű övezetet kivéve, haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (14) A gazdasági területeken a telephely bejáratához a porta épület építési helyen kívül elhelyezhető.

## 90. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

### 141. §

- (4) A Gksz-1 jelű építési övezet előírásai:

j) Beépítési mód	Szabadonálló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	2000
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	9,0
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
r) A közműellátás mértéke:	teljes

- (5) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 30 m.

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

- e) közműcsatlakozási műtárgy
- f) közműpótló műtárgy
- g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 142. §

- (3) A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:

j) Beépítési mód	Szabadonálló
k) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	2000
l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	50
m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
n) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
p) Az épület legmagasabb pontja (m)	15,0
q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
r) A közműellátás mértéke:	teljes

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

- g) közműcsatlakozási műtárgy
- h) közműpótló műtárgy
- i) napkollektor,
- j) kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő
- k) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 143. §

- (3) A Gksz-3 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 2000                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 12,0                 |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 15,0                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 20                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- g) közműcsatlakozási műtárgy
  - h) közműpótló műtárgy
  - i) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - j) napkollektor,
  - k) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

#### 144. §

- (4) A Gip-1 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 2000                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 12,5                 |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 15,0                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 50 m.
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- g) közműcsatlakozási műtárgy
  - h) közműpótló műtárgy
  - i) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - j) trágyatároló, komposztáló,
  - k) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### 145. §

- (4) A Gip-2 jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 2000                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 7,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 10,0                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 30 m.

- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- g) közműcsatlakozási műtárgy
  - h) közműpótló műtárgy
  - i) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - j) trágyatároló, komposztáló,
  - k) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

#### 146. §

- (3) A **Gip-m** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 2000                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 50                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 9,0                  |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 25                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | hiányos              |
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- k) közműcsatlakozási műtárgy
  - l) közműpótló műtárgy
  - m) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - n) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - o) állatól, állatkifutó,
  - p) trágyatároló, komposztáló,
  - q) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - r) trágyatároló, komposztáló
  - s) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - t) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 91. Az üdülőterületek (Üü) építési övezeteinek általános előírásai

#### 147. §

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

### 92. Üdülőterületek építési övezeteinek részletes előírásai

#### 148. §

- (4) Az **Üü** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                   |
|--|-------------------|
| j) Beépítési mód   | Oldalhatáron álló |
| k) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 1000              |

- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| l) | A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10                   |
| m) | A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10                   |
| n) | A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 5,0                  |
| p) | Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,0                  |
| q) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 60                   |
| r) | A közműellátás mértéke:   | részleges            |
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- b) üdülőépületek,
- (6) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- c) Az előkert nagysága 5 m.
- d) Az oldalkert nagyságának meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

### 93. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

#### 149. §

- (2) 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.

### 94. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

#### 150. §

- (4) A Ksp jelű sportterületek építési övezetének előírásai:
- |    |   |                      |
|----|---|----------------------|
| j) | Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) | A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 5000                 |
| l) | A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10                   |
| m) | A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 10                   |
| n) | A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 7,5                  |
| p) | Az épület legmagasabb pontja (m)  | 10,0                 |
| q) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 70                   |
| r) | A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) 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).
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- f) közműcsatlakozási műtárgy,
- g) közműpótló műtárgy,
- h) hulladékartály-tároló,
- i) kerti építmény a tüzrakóhely kivételével,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

#### 151. §



- (2) A **Ksz-1** jelű szociális szolgáltatás építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 1400                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 12,0                 |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 15,0                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | hiányos              |
- (5) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (6) Az övezetben az előkert mérete 2,0 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6,0 m.
- (7) 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

#### 152. §

- (4) A **Ksz-2** jelű szociális szolgáltatás építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 4000                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 40                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 7,5                  |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 10,0                 |
| q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40                   |
| r) A közműellátás mértéke:   | hiányos              |
- (5) Az építési övezetben egészségügyi célú, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények valamint az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (6) 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

#### 153. §

- (2) A **Kü-r** jelű rekreációs célú építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| j) Beépítési mód   | Szabadonálló         |
| k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 2500                 |
| l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 35                   |
| m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| n) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 10,0                 |
| p) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 12,5                 |

- q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- r) 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:
- e) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - f) kerti építmények,
  - g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

#### 154. §

- (2) A Kkast jelű kastély építési övezetének előírásai:
- j) Beépítési mód Szabadonálló
  - k) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 5000
  - l) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
  - m) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
  - n) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
  - o) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,5
  - p) Az épület legmagasabb pontja (m) 12,0
  - q) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
  - r) A közműellátás mértéke: teljes
- (4) Az építési övezetben kulturális, oktatási, szállásférőhely, vendéglátás célú területek épületei, építményei helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- e) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - f) kerti építmény
  - g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 95. Közlekedési előírások

##### 155. §

- (7) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közúti (KÖu) és vasúti (KÖk) területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (8) A közlekedési övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (9) 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.
- (10) A város beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.

- (11) Az igazgatási területen az építmények (épületek) OTÉK szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. az önkormányzat parkolási rendeletében foglaltak betartásával.
- (12) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.
- g) 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.
- h) Tervezett elkerülő utak és meglévő és tervezett helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége legalább: 22,00 m
- i) Települési kiszolgáló utak szabályozási szélessége legalább: 12,00 m
- j) Tervezett külterületi utak szabályozási szélessége legalább: 8,00-14,00 m
- k) Tervezett kerékpárutak szabályozási szélessége legalább: 3,00 m
- l) Gyalogutak, sétálóutca szabályozási szélessége legalább: 3,00 m.

**96. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások**  
**156. §**

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

**97. A KÖu-1 jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások**  
**157. §**

- (6) **KÖu-1** övezet előírásai:
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- f) A kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>) 10000
- g) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,5
- h) Az épület legmagasabb pontja (m) 14,0
- (7) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.
- (8) Az építési övezetben a kamionparkoló épületei, építményei, az ezt a funkciót kiegészítő gazdasági funkciójú épületek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (9) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- g) közműcsatlakozási műtárgy
- h) közműpótló műtárgy
- i) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- j) napkollektor,
- k) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (10) Az övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**98. A (KÖk) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások**  
**158. §**

- (3) **KÖk** övezet előírásai:
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

- (4) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

## **99. Zöldterületek általános előírásai**

### **159. §**

- (4) A zöldterületi övezetekben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (5) A zöldterületek zöldfelületi fedettségét legalább 80%-ban biztosítani kell, a víz át nem eresztő burkolatok aránya nem haladhatja meg a 10%-ot.
- (6) A zöldterületek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; továbbá: legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop helyezhetők el.

## **100. A Zkp-1 jelű, általános használatú közpark övezet**

### **160. §**

- (4) Az övezet paraméterei:
- |  |      |
|--|------|
| e) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | 3000 |
| f) A legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)       | 3    |
| g) Legnagyobb épületmagasság (m)                         | 5,0  |
| h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)                      | 80   |
- (5) 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.
- (6) Az övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, de azonos övezetbe tartozó telkekkel egyesíthetők

## **101. A Zkp-2 jelű, korlátozott használatú közpark övezet**

### **161. §**

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

## **102. A Zkp-3 jelű, be nem építhető közpark övezet**

### **162. §**

- (2) 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.

### 103. Az erdő övezetek általános előírásai

#### 163. §

- (5) Az erdőövezetek telkei az üzemtervben meghatározott rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. Az övezetekben a rendeltetésnek megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (6) 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.
- (7) Az erdőterületek övezeteiben, valamint erdő művelési ágban nyilvántartott földterületen 5.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki, az 5.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb és nagyobb telkek is összevonhatók.
- (8) 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.

### 104. Az Ev jelű erdő övezet (véderdők területei)

#### 164. §

- (2) 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.

### 105. Az Eg jelű erdő övezet (gazdasági célú erdőterületek)

#### 165. §

- (8) Az övezetben beépíthető legkisebb telek és a beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

f) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	100.000
g) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,1*
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
i) Az épület legmagasabb pontja (m)	7,5
j) Legnagyobb épületmagasság toronyszerű építmény (pl. magasles) esetén: (m)	13,5
- (9) 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.
- (10) \*Az egy telken elhelyezhető épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 500 m<sup>2</sup>-nél.
- (11) Az erdőterületen épített épülethez tartozó terepszint alatti építmény, pince csak az épület alatti területen létesíthető.
- (12) Az övezetben a kötelező közművesítettség mértéke részleges, ha az épületek a csatornahálózatra nem köthetők rá, akkor zárt szennyvíztárolót vagy ártalmatlanítót kell létesíteni.
- (13) Az övezetben, ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.
- (14) A melléképítmények közül közműcsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-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.

#### 106. Az Ek jelű erdő övezet (közjóléti célú erdőterületek)

##### 166. §

- (6) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:
- |  |         |
|--|---------|
| f) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )                   | 100.000 |
| g) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)                             | 0,1*    |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m)   | 4,5     |
| i) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,5     |
| j) Legnagyobb épületmagasság toronyszerű építmény (pl. magasles) esetén: (m) | 13,5    |
- (7) 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.
- (8) Az erdőterületen épített épülethez tartozó terepszint alatti építmény, pince csak az épület alatti területen létesíthető.
- (9) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- e) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - f) kerti építmények
  - g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (10) A közművesítettség mértéke részleges, ha az épületek a csatornahálózatra nem köthetők rá, akkor zárt szennyvíztárolót vagy ártalmatlanítót kell létesíteni.

#### 107. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

##### 167. §

- (8) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- (9) 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.
- (10) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (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.
- (11) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 90 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (12) A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.
- (13) 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.
- (14) 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.

**108. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet**  
(szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló  
mezőgazdasági területek övezete)

**168. §**

- (2) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:
- |  |      |
|--|------|
| e) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> ) | 1500 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)           | 3,0  |
| g) Legnagyobb épületmagasság (m)                           | 3,5  |
| h) Az épület legmagasabb pontja (m)                        | 6,0  |
- (7) 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 présház-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m<sup>2</sup> alapterületű pince.
- (8) Épületet, építményt a közterületi és a hátsó telekhatártól 10 méterre, az oldalsó telekhatártól 3 méterre lehet elhelyezni.
- (9) A kialakítható és beépíthető új telek minimális szélessége 14 m.
- (10) Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő, engedély alapján létesült beépítés fenntartható, felújítható, de további növelés (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
- (11) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- e) közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy,
  - f) kerti építmények,
  - g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

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

**169. §**

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza
- |  |        |
|--|--------|
| f) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )               | 10.000 |
| g) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)                         | 3,0    |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m)   | 7,5    |
| i) Az épület legmagasabb pontja (m)                                      | 9,0    |
| j) Legnagyobb épületmagasság toronyszerű építmény (pl. siló) esetén: (m) | 15,0   |
- (4) 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.
- (5) Általános mezőgazdasági terület Má-1 övezetében az építmény elhelyezés feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető és kialakítható földrészlet területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha), szélessége legalább 20,0 m,
  - b) a 720-10.000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
  - c) a legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) területű telken a lakóépület kivételével elhelyezhetők a (2)



- bekezdés szerinti építmények, a telek legfeljebb 3 %-os beépítésével,
- d) a legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) területű telken annak legfeljebb 1 %-os beépítésével elhelyezhető gazdasági épületeken kívül egy lakóépület is, önállóan, vagy a gazdasági épülettel egybeépítve,
- e) a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépített alapterület 35%-át
- (7) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- i) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy
  - j) kerti építmények
  - k) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - l) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem
  - m) állatól, állatkifutó
  - n) trágyatároló, komposztáló
  - o) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - p) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) A 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés lakás számára) nem létesíthető.
- (14) Az övezeten belül állattartó és állattartáshoz szükséges gazdasági építmény, trágyatároló építmény a beépítésre szánt terület határától 500 méteren belül nem helyezhető el.

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

**170. §**

- (3) 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.
- (4) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:
- |  |       |
|--|-------|
| e) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> ) | 3.000 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)           | 2,0   |
| g) Legnagyobb épületmagasság (m)                           | 3,5   |
| h) Az épület legmagasabb pontja (m)                        | 5,0   |

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

**171. §**

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

- |  |        |
|--|--------|
| e) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> ) | 15.000 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)           | 10,0   |
| g) Legnagyobb épületmagasság (m)                           | 4,5    |
| h) Az épület legmagasabb pontja (m)                        | 6,0    |
- (5) Az övezetben az intenzív üvegház és fóliasátor 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.
- (6) Az övezetben lehetséges legfeljebb 10%-os beépíthetőség a gazdasági és lakóépületek együttes alapterülete, amelyen belül legalább 7% az alapozással és közműellátással megépített üvegház beépítés területe, legfeljebb 3% az egyéb gazdasági és lakóépületek területe.
- (7) Általános mezőgazdasági terület Má-3 övezetében az építmény elhelyezés egyéb feltételei a következők:
- az övezetben a beépíthető és kialakítható földrészlet területe legalább 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha), szélessége legalább 20,0 m,
  - a 720-15.000 m<sup>2</sup> közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető,
  - a legalább 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha) területű telken elhelyezhetők a (2) – (3) bekezdés szerinti épületek, a telek legfeljebb 10 %-os beépítésével,
  - a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a beépített alapterület 1,5%-át
- (8) A telek 10% beépítettségen kívüli részén az alábbi intenzív üvegház és fóliasátor növénytermesztést szolgáló létesítmények helyezhetők el:
- épületnek nem minősülő, alapozással és állandó közműkiépítéssel nem rendelkező üvegház, a terület legfeljebb 20%-án,
  - épületnek nem minősülő, alapozással nem rendelkező fóliasátor, a terület legfeljebb 25%-án.
- (9) A telek legalább 40%-át szabadföldi termesztést szolgáló zöldfelületként kell kialakítani és hasznosítani.

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

**172. §**

- Má-t természeti területet érintő korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőségvédelmi, szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű mezőgazdasági terület.
- E korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen épületek, szint alatti építmények nem létesíthetők, Az övezetben távközlési magas építmény, adótorony nem létesíthető.
- Az övezet területén 10.000 m<sup>2</sup>-nél (1 ha-nál) kisebb mezőgazdasági telkek nem alakíthatók.

**113. A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont képzésére vonatkozó előírások**

**173. §**

- 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.
- (5) A mezőgazdasági területek Mk és Má-t övezetében birtokközpont nem alakítható, de az ezen övezetekben fekvő beépítetlen telkek a birtoktestbe beszámíthatók.
- (6) A birtokközpontként kialakított telken az Má övezetekre meghatározott építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
- e) a beépíthető telek (birtokközpont) területe legalább 10.000 m<sup>2</sup>,
  - f) a beépítettség mértéke legfeljebb 15 %,
  - g) az épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m, az épület legmagasabb pontja 9,0 m
  - h) az épületeket a telekhatártól minimum 15,0 m távolságra lehet elhelyezni.

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

##### 174. §

- (8) 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.
- (9) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (10) Külterületi vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a partvonalától számított 50 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (11) 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.
- (12) Vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás és a horgászat építményei helyezhetők el, a terület legfeljebb 2%-án. Az épületek maximális épületmagassága 3 m lehet.
- (13) 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.
- (14) A Tözeges tó területén csak a horgászat műtárgyai helyezhetők el, ahol ahhoz az illetékes természetvédelmi hatóság is hozzájárul.

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

##### 175. §

- (5) 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 kastély (Kb-Kast), a szennyvíztisztító és a komposztáló telep területei (Kb-Kt), a lőtér terület (Kb-Lt), a hévízkutak területe (Kb-B), a tavi strand (fürdő) területe (Kb-St) és az alternatív energia hasznosításra szolgáló terület (Kb-Ae) tartozik.
- (6) 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.
- (7) A különleges területek zöldfelületi fedettségét legalább 80%-ban – a konkrét övezet előírásai szerint kivételesen min. 65%-ban - kell biztosítani,
- (8) Az övezetekben a melléképítmények közül közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; épülettől különálló építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

#### 116. A Kb-R1 jelű sport-rekreációs övezet

##### 176. §

- (9) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |           |
|--|-----------|
| h) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 30.000    |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 2         |
| j) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 2         |
| k) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 7,5       |
| l) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 10,0      |
| m) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 75        |
| n) A közműellátás mértéke:   | részleges |
- (10) Az övezetben sport – rekreációs célú épületek, golfpálya kiszolgáló és kapcsolódó építmények helyezhetőek el.
- (11) A közmű- és ökológiai védőterületeket a szabályozási tervlap lehatárolása szerint kell betartani.
- (12) Az ingatlanok területén a telekhatártól számított 5 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (13) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs – sport funkciójával összhangban helyezhető el, a szomszédos területek (telkek) rendeltetésszerű használatának zavarása nélkül.
- (14) 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.
- (15) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetőek el.
- (16) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (sportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek) alakítandók ki – legalább a telekterület 75%-án. A be nem épített területrészen kialakíthatók továbbá a terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges burkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tavak, vízmedencék, stb.) is.

#### 117. A Kb-R2 jelű sport-rekreációs övezet

##### 177. §

- (9) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |           |
|--|-----------|
| h) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 15.000    |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10,0      |
| j) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5,0       |
| k) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 5,0       |
| l) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 8,0       |
| m) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 70        |
| n) A közműellátás mértéke:   | részleges |
- (10) Az övezetben sportolási - rekreációs célú, kereskedelmi szállásférőhelyek és ezekkel

- összefüggő szolgáltatási, vendéglátási létesítmények, valamint az ezeket a funkciókat kiszolgáló funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (11) 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.
- (12) Az ingatlanok területén a telekhatártól számított 5 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el.
- (16) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelületek (sportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek) 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.

## 118. A Kb-R3 jelű rekreációs sport övezet

### 178. §

- (9) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| h) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 10.000               |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10,0                 |
| j) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5,0                  |
| k) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| l) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5 (ÉM1)*           |
| m) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 80                   |
| n) A közműellátás mértéke:   | részleges            |
- (10) Az övezetben rekreációs – lovassport funkcióval összefüggő oktatási, kulturális, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és szolgáltatási, vendéglátási épületek, valamint ezen funkciókat kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (11) 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.
- (12) A területen építési hely Péteri közigazgatási határától legalább 200 m-es távolságban jelölhető ki.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) A természeti eredetű erőforrást /nap-, szél-, földhő-, biogáz-, stb./ hasznosító létesítmények az épületekkel és melléképítményekkel összeépítve helyezhetők el.
- (16) 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 területreszen kialakíthatók továbbá a terület használatához, belső közlekedéséhez szükséges burkolatokon túl vízfelületek (mesterséges tó, vízmedence, stb.) is.

#### 119. A Kb-Kast jelű kastély övezet

##### 179. §

- (4) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| i) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 100.000              |
| j) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 2                    |
| k) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 2                    |
| l) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| m) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 12,5                 |
| n) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 15,0                 |
| o) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 80                   |
| p) A közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (5) Az építési övezetben kulturális, oktatási, szállásférőhely, vendéglátás célú területek épületei, építményei, helyezhetők el.
- (6) 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.

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

##### 180. §

- (2) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |           |
|--|-----------|
| g) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 30.000    |
| h) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 2         |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 2         |
| j) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 5,0       |
| k) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,5       |
| l) A közműellátás mértéke:   | részleges |
- (2) Az övezetekben a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (7) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna esetén 10 m.
- (8) 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.
- (9) A temetők határától számított 50 m-en belül gazdasági és haszonállattartás céljára szolgáló építmények, valamint az első vízadó rétegre telepített kutak nem létesíthetők.
- (10) 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

#### 121. A Kb-B jelű hévízkutak övezet

##### 181. §

- (4) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |     |
|--|-----|
| f) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 300 |
| g) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 3   |
| h) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 3   |
| i) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 3,0 |
| j) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 5,5 |
- (5) A Kb-B jelű speciális bányáövezet a hévízkészlet kitermelésére szolgáló terület.
- (6) Épületnek nem minősülő toronyszerű építmény legnagyobb magassága 7,5 m.

**122. A Kb-Lt jelű lőtér övezet**  
**182. §**

- (2) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |         |
|--|---------|
| g) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 25.000  |
| h) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5       |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5       |
| j) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 4,5     |
| k) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,0     |
| l) A közműellátás mértéke:   | hiányos |
- (2) A Kb-Lt jelű terület sportlőtér céljára szolgáló terület. Az övezetben a sporttevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló (öltöző, mosdó, klubház, étkező) és biztonsági létesítmények helyezhetők el.

**123. A Kb-St jelű strand övezet**  
**183. §**

- (4) Az övezet főbb építési paraméterei:
- |  |        |
|--|--------|
| h) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                     | 10000  |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 2      |
| j) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 2      |
| k) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 4,5    |
| l) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 7,0    |
| m) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) *             | 65     |
| n) A közműellátás mértéke:   | teljes |
- /\*mivel az övezet jelentős nyílt vízfelületet tartalmaz, a zöldfelületi arány a szárazföldi területek tekintetében értendő/
- (5) 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).
- (6) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- f) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - g) kerti építmények,
  - h) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
  - j) a Strandtó szabályozott területén elhelyezhetők a szabadtéri strandolás és a vízi sportolás épületnek nem minősülő valamennyi építménye, a természetvédelmi szempontok érvényesítésének feltételével.

**124. A Kb-Sp jelű sportterület övezet**  
**184. §**

- (5) A Kb-Sp jelű övezet előírásai:



- |  |        |
|--|--------|
| h) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 20.000 |
| i) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5      |
| j) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 5      |
| k) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 9,0    |
| l) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 11,5   |
| m) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40     |
| n) A közműellátás mértéke:   | teljes |
- (6) 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).
- (7) A sportszarnok épület lapostetős kialakítása esetén a tetőfelület minimum 80%-a zöldtetőként valósítandó meg.
- (8) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, egyéb építmények és létesítmények a következők:
- e) sportpályák, sportszerek, kerti építmények,
  - f) közműcsatlakozási műtárgy,
  - g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 125. A Kb-Kt jelű komposztáló telep övezete

#### 185. §

- (4) A Kb-Kt jelű övezet előírásai:
- |  |           |
|--|-----------|
| f) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 15.000    |
| g) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 5         |
| h) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0       |
| i) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 8,5       |
| j) A közműellátás mértéke:   | részleges |
- (5) Az övezetben a komposztáló telep építhető és tartható fenn, valamint az épületen kívül technológiai berendezések helyezhetők el.
- (6) A telekhatártól számított 10 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:
- e) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - f) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - g) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 126. A Kb-Ae jelű alternatív energia övezet

#### 186. §

- (2) A Kb-Ae jelű övezet előírásai:
- |  |           |
|--|-----------|
| f) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )         | 15.000    |
| g) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 3         |
| h) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5       |
| i) Az épület legmagasabb pontja (m)  | 9,0       |
| j) A közműellátás mértéke:   | részleges |
- (3) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgya építhető és tartható fenn.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:
- f) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - g) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - h) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,

- j) az alternatív energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, szélturbina, geotermikus energiahasznosító létesítmények).

## **127. A természetközeli területek (Tk) előírásai**

### **187. §**

- (4) A természetközeli területek övezetébe az országos ökológiai hálózat megterületi övezetébe tartozó és ex lege védelem alatt álló lápterület (Tőzegetó) területe tartozik, használatuk ennek megfelelően biztosítandó, a vonatkozó kezelési és fenntartási terv szerint.
- (5) A Tőzegetó horgászati hasznosítása a fentiek szerint folytatható, ehhez kapcsolódóan csak a természetvédelmi hatóság által engedélyezett épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.
- (6) Az övezetben épület és egyéb építmény nem helyezhető el, zöldfelületi fedettsége a meglévő állapotnak megfelelően tartandó fenn.

## **Záró rendelkezések**

## **128. Hatálybalépés**

### **188. §**

- (5) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (6) 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.
- (7) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (8) A rendelet rendelkezéseit együttesen kell alkalmazni a településképző védelméről szóló rendelettel.

## **129. A rendelet mellékletei és függelékei**

### **189. §**

- (3) E rendelet mellékletei:  
b.) 1. számú: SZT-A, SZT-B: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
- (4) E rendelet függelékei:  
e) 1.: országos védettségű épületek és műemléki környezetek,  
f) 2.: Az azonosított régészeti lelőhelyek listája  
g) 3.: Országos – ex lege - védettségű természeti területek listája  
h) 4.: Az állattartásra szolgáló helyek, épületek és építmények elhelyezésének tájékoztató paraméterei.

Gyömrő, 2019. szeptember 10.

**Varga Ernő**  
jegyző

**Dr. Mezey Attila**  
polgármester

**Záradék:**

**A rendelet kihirdetve: 2019. szeptember 12.**

**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 kripta 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

# TABLE I

[Detailed description of the table content]

TABLE II

No.	Name	Age	Sex	Profession	Address
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...

TABLE III

No.	Name	Age	Sex	Profession	Address
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...

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	közterülettől
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, élősövényvel 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 hígrágya 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 hígrágyát és a trágyalét zárt csövekben kell a tároló tartályba, medencébe vezetni. A tárolókat legalább 2 havi hígrágya, 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.

### **3. napirendi pont**

***Döntés Gyömrő Város Településképi Arculati kézikönyvének és Gyömrő Város településképjének védelméről szóló önkormányzati rendelet elfogadásáról***

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Kérdés, észrevétel? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képező alábbi határozatban foglaltakat:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete .... igen szavazattal, .....nem szavazattal, ..... tartózkodással dönt arról, hogy

Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 21., 43/A. és 43/B. §-a alapján

1. Gyömrő város településképi arculati kézikönyvét jelen határozat mellékletében foglaltak szerint fogadja el és adja ki, mely a határozat elválaszthatatlan részét képezi.
2. Felhatalmazza a polgármestert a kézikönyv közlésével és közzétételével kapcsolatosan előírt intézkedések megtételére.

Melléklet a 174/2019. (IX.10.) Kt. határozathoz

Felelős: polgármester

Hat. idő: azonnal

A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

**174/2019. (IX.10.) Kt. határozat**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 2 tartózkodással dönt arról, hogy**

**Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 21., 43/A. és 43/B. §-a alapján**

1. Gyömrő város településképi arculati kézikönyvét jelen határozat mellékletében foglaltak szerint fogadja el és adja ki, mely a határozat elválaszthatatlan részét képezi.
2. Felhatalmazza a polgármestert a kézikönyv közlésével és közzétételével kapcsolatosan előírt intézkedések megtételére.

**Felelős: polgármester**

**Hat. idő: azonnal**

Melléklet a 174/2019. (IX.10.) Kt. határozathoz

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Kérdés, észrevétel? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 3.sz. mellékletét képező alábbi rendelettervezetben foglaltakat:

Gyömrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (..) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

Gyömrő Város Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a Tktv. 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés, továbbá a 43/A. §-ában biztosított véleményezési eljárás lefolytatásával a következőket rendeli el:

## **I. Fejezet** **Általános rendelkezések**

### **1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása**

1. § E rendelet célja Gyömrő Város épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

2. § A helyi védelem célja az Gyömrő Város településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyedi arculatának, karakterének megőrzése azon területek és egyedi ingatlanok helyi védelmével, melyek országos védelem alatt nem állnak.

3. § A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

4. § E rendelet hatálya Gyömrő Város közigazgatási területére terjed ki.

5. § E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

### **2. Értelmező rendelkezések**

6. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés*: a síkjára merőlegesen legfeljebb 50%-ban átláthatóságot gátló szerkezetű kerítés. A legfeljebb 12mm szélességű és legalább 50mm távolságban elhelyezett elemekből álló kerítés mezőt nem kell beszámítani az átláthatóságot gátló területbe.

2. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.

3. *Földszínek*: a barna, vörös, okker, sárga, sárgászöld szintartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.

4. *Intenzív fásított terület*: A telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetve facsoportokat, vagy fasorokat képeznek. A facsoportok, vagy fasorok által közrezárt területen és annak legalább 3 m-es körzetében egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület van.

5. *Nap-panel*: Napenergiát hasznosító berendezések, mint napkollektor, napelem, napelemes-cserép gyűjtő fogalma.

6. *Pasztellszín*: A színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyeknek a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs.

7. *Pilon, vagy totemoszlop*: Jellemzően függőleges kiterjedésű, cégtáblát tartó oszlop, állvány.

8. *Rikító szín*: A környezetétől ízlést sértően, bántóan elütő szín.

9. *Telített szín*: A színek tiszta színei, amelyekhez sem fehér, sem fekete nincs hozzákeverve.

10. *Tájba illeszkedő*: Az az építmény, épület, amelynek méretével, tömegformálásával, anyaghasználatával és homlokzati kialakításaival az épített környezet, a természeti környezet és a táj összhangja létrejön.

11. *Utcabútor*: A vonatkozó kormányrendelet szerint.

## **II. Fejezet**

### **A helyi védelem**

#### **3. A helyi védelem fajtái**

7. § A helyi értékek védelme egyedi és területi védelem.

#### **4. Az egyedi és területi védelem meghatározása**

8. § (1) Egyedi védett épület, építmény minden olyan alkotás, épület, építmény, amely a város történelmileg kialakult sajátosságainak hordozója, a városkép megőrzésének jelentős eleme és építészeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, de országos védelem alatt nem áll.

(2) Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények tételes felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

(3) A területi védelem a település hagyományos telekszerkezetét, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki. A területi védelem alatt álló terület lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

#### **5. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek**

9. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

10. § (1) A helyi védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(2) Az egyedi védett épület, építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni az építmény:

- a) tömegformáját,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) kéményeit,
- d) homlokzati tagozatait,
- e) homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,
- f) egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát, árnyékoló, előtetető),
- g) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- h) anyaghasználatát (tetőfedése az eredetivel egyező színű és mintázatú, új gyártású építőanyaggal felváltható),
- i) eredeti homlokzati anyagait és színezését. (az eredetivel egyező színű és felületi struktúrájú, új gyártású építőanyaggal felváltható),

(3) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza.

11. § Helyi védett elemek esetében, a rájuk vonatkozó védelmi előírások mellett, a településképi szempontból meghatározó területek szerinti településképi előírások is betartandók.

12. § A területi védelem kiterjed:

- (1) a telekszerkezetre, beépítési módra
- (2) a településképet meghatározó utcafronti tömeg kialakításra és színvilágra
- (4) a terület településképileg értékes növényállományára

## 6. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai

12. § (1) A helyi védettség alá helyezést, annak módosítását vagy megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti a polgármesternél.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, címét, helyrajzi számát;
- b) a védelem fajtájával kapcsolatos javaslatot;
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását;
- d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését, címét, helyrajzi számát;
- b) a védett érték felmérési és fotó dokumentációját;
- c) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indoklását;
- d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.

13. § (1) A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat értékvizsgálatot készíttet.

(2) Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet állapítja meg.

14. § (1) A helyi védelem alá helyezési, módosítási vagy megszüntetési eljárásban érdekelt felek:

- a) a javaslattal érintett ingatlan tulajdonosa(i);

- b) épület, vagy műalkotás esetén a tervező, alkotó vagy a szerzői jogok jogosultja;
- c) a kezdeményezők;
- d) az illetékes építésügyi hatóság;
- e) az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság;
- f) ingatlanügyi hatóság

(2) A helyi védelem alá helyezés, annak módosítása vagy megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján a polgármester 5 napon belül tájékoztatást tesz közzé, továbbá írásban értesíti az (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket.

(3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

**15. §** Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

## **7. A helyi értékvédelem feladatai**

**16. § (1)** A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki- ipartörténeti szempontból védelemre érdemes épületek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, műtárgyak számbavétele, meghatározása, dokumentálása, nyilvántartása, valamint a nyilvánossággal való megismertetése.

(2) A védett értékek dokumentálását

- a) tervszerűen, a jelen rendelet és mellékletei szerint,
- b) a helyi vagy országos védelemre való felterjesztés előtt,
- c) a helyi vagy országosan védett ingatlanon végzett átalakítás, kutatás során,
- d) a helyi vagy országos védelemből való törlés előtt kell végezni.

(3) A védett értékek megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jó karban tartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

- a) pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,
- b) szakmai tanácsadással,
- c) szükség esetén hatósági kötelezéssel, szankciók útján.

## **8. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

**17. § (1)** A helyi védelem alá eső egyedileg védett ingatlanokról a polgármester cím szerint rendezett, részletes naprakész elektronikus nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás része az értékvizsgálat, a védett elemeket tartalmazó lista, a védett elemeket ábrázoló térkép, valamint tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését;
- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát;
- c) a védett érték azonosító adatait;
- d) a védelem típusát;
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait;

f) a védelem rövid indoklását.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a települési főépítész gondoskodik.

### **9. A testületi döntéssel összefüggő feladatok**

18. § (1) A Képviselő-testület a 12. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 6 hónapon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről, annak módosításáról vagy megszüntetéséről.

(2) A helyi védelem alá helyezésre, annak módosítására vagy megszüntetésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés melléklete a 2. melléklet szerinti tartalommal készült megalapozó értékvizsgálat, valamint a 14. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítést követő 15 napon belül benyújtott észrevételei.

(3) A helyi védelem alá helyezés az értékvizsgálat alapján történik.

(4) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 14. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntéstől számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(5) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 60 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(6) A rendelet módosítására irányuló javaslatokról a képviselő-testület évente legfeljebb két alkalommal dönt.

## **III. Fejezet**

### **10. A településképi szempontból meghatározó területek**

19. § (1) Gyömrő Város településképi szempontból meghatározó területei:

- a) Városközpont
- b) Tavak környezete
- c) Ófalu
- d) Kertvárosok
- e) Kastélydomb
- f) Liget lakótelep
- g) Öreghegy
- h) Külterületi, részlegesen beépített területek
- i) Természeti területek
- j) Mezőgazdasági területek

(2) Gyömrő Város településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

## **IV. Fejezet**

### **Településképi követelmények**

#### **11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**



20. § Az épületek tömegképzésének arányai és beépítés légtérránya illeszkedjenek a környezetben és jellemzően kialakulthoz.

21. § A meghatározott előkert építési vonalon épület utcai homlokzatának legalább 6,0m-s szakasza álljon, amelyet 1,0m-nél nem mélyebb tagolás oszthat meg.

22. § Az előkertek területének több mint 60%-án többszintes növényállomány telepítendő.

23. § A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton alacsony lábazattal áttört (faléc, fémháló, lakatos) szerkezetű mezővel készüljön, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedő legyen, továbbá telken belül telepített élő-sövényvel együtt készüljön.

24. § Az ingatlanokon a melléképítmények a főépülethez illeszkedő, azzal azonos jellegű, anyaghasználatú és színezésű legyenek.

## **12. A településképi szempontból meghatározó Városmag, Tavak környezete, Kertvárosok, Öreghegy területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

25. § (1) A területen a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagként, magas tető esetén cserép, vagy hasonló esztétikai értékű betoncserep, nemes anyagú (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), vagy magas minőségű, nem fényes bevonatos, korcolt sík fémlemezfedés alkalmazható. Lapos tetőn terasz, vagy zöldtető létesíthető.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény tetőfedésére műanyag, vagy fém hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zsindegy használata nem megengedett.

(3) A homlokzati falak felületképzése nem készülhet a felsoroltaktól anyagoktól eltérően: vakolat, téglafal, természetes kő, fa. Az épületek lábazata, a homlokzat felület legfeljebb 20%-a, készülhet műkő, vagy nyers beton felületképzéssel

(4) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító és telített színűre színezni, nem megengedett.

(5) Az épületek teljes tetőfelületének legalább 60%-a legalább 35° és legfeljebb 50°-tól eltérően nem alakítható ki.

(6) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet 1,0m-el nagyobb a közterület felőli épületrész gerincmagasságánál.

(7) Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet.

(8) A területeken 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátozott lehet.

(9) Lapostetős lakóépület a területen nem építhető.

(10) Lapostetős épületrész a (7) bekezdésben meghatározott területen kívül oldalhatáros és szabadonálló beépítés esetén közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(11) Középület, továbbá nagyfeszítávolságú kereskedelmi épület lapostetővel csak a Városmag és az Öreghegy nagytelkes ingatlanjain építhető.

(12) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, tornyokkal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

(13) Közterület felé utcaképet nem formáló, alárendelt homlokzat nem építhető és garázsajtó nem nyitható a közterület felé.

(14) Utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakaszán síkváltás és loggia kialakítás nem megengedett.

(15) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító és telített színűre színezni, nem megengedett.

(16) A területeken a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzetten parabola antennát, egyéb technikai, épületgépészeti berendezést elhelyezni nem lehet.

(17) A településképi szempontból meghatározó területeken légkondicionáló berendezés részeit és kondenzvíz kifolyóját az épület közterület felőli oldalhatáron álló homlokzatán nem megengedett elhelyezni.

(18) Lakóépületen díszvilágítás a családi és egyéb ünnepek alkalmával, annak idejére helyezhető el, fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

### **13. A településképi szempontból meghatározó Ófalu területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**26. § (1)** A területen a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga nem lehet terakotta színű cseréptől, terakotta színű betoncseréptől eltérő. Nemes anyagú (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), vagy magas minőségű, nem fényes bevonatos, korcolt sík fémlemezfedés a tetőfelület vízszintes vetületének 20%-n alkalmazható.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény tetőfedésére műanyag, vagy fém hullámlemez, műanyag lemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zindely használata nem megengedett.

(3) A homlokzati falak felületképzése nem készülhet a felsoroltaktól eltérő anyagokból: vakolat, téglá, természetes kő, fa. Az épületek lábazata, a homlokzat felület legfeljebb 20%-a, készülhet műkö, vagy nyers beton felületképzéssel is.

(4) Homlokzatszínezés fehér, törtfehér, világosszürke és pasztell árnyalatú világos földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító és telített színűre színezni, nem megengedett.

(5) Az épületek utcára csak merőleges tetőgerinccel lehet építeni. Beforduló épületszárny kialakítása csak az utcai homlokzat síkjától 6,0m távolságra történhet.

(6) Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 7,5 m-nél nagyobb nem lehet.

(7) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet 1,0m-el nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(8) Lapostetős és manzárdtetős épület a területen nem építhető.

### **14. A településképi szempontból meghatározó Külterületi, részlegesen beépített területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

27. § (1) A területen homlokzatképzéséhez a hagyományos anyaghasználaton (vakolt fal, téгла-, kő-, fa) kívül a funkciónak megfelelő, színdinamikai tervek alapján színezett igényes anyaghasználatú szendvicspanelek, homlokzatburkolatok, könnyűszerkezetes burkolóelemek használhatók a monotónia elkerülésével, legalább 20 m-ként építészeti eszközökkel tagolva a homlokzatot. Az ettől való eltérés nem megengedett.

(2) A területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-a intenzív fásított területként alakítható ki, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú őshonos növényekkel. Az ettől való eltérés nem megengedett.

#### **15. A helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

28. § (1) A védett épületek homlokzati színezésénél, amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, fehér, tört fehér, világos szürke, vagy pasztell árnyalatú föld színeket lehet alkalmazni. Ettől eltérő, vagy fekete, rikító, telített szín nem alkalmazható.

(2) A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítés a védett épület formájával, szerkezetével, részleteivel, anyagaival és színeivel összhangban legyen.

(3) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén, az utcai homlokzaton garázkapu utólag nem alakítható ki.

(4) A védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.

#### **16. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

29. § (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) külterületi közlekedési és közműterületek,
- b) gazdasági területek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az alábbi területek nem alkalmasak:

- a) országos közutak belterületi szakaszai,
- b) közparkok, közkertek területei,
- c) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
- d) vízgazdálkodási területek,
- e) az ökológiai hálózatba tartozó és tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek.

### **V. Fejezet**

#### **A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

**17. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó Városközpont,**

**Tavak környezete, Ófalu, Kertvárosok, Kastélydomb, Liget lakótelep, Öreghegy  
területeken**

**30. §** Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

**31. §** Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

**32. §** Építési reklámháló az építési tevékenység időszakára, de legfeljebb 6 hónapra, mely indokolt esetben egy ízben 3 hónappal meghosszabbítható, településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

**33. § (1)** Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,

(3) Kerítésen való elhelyezés esetében

a) az üzletfelirat, cégtábla nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,

b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a táblával együtt teljesülniük kell.

**34. §** Üzletfelirat, cégtábla nem helyezhető el az emeleti szintek homlokzati falán és az emeleti nyílászárókon, erkélyeken.

**35. §** Cégtábla csak a falsikkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a 1,0 m<sup>2</sup>-t.

**36. §** Cégtábla cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő helyezhető el.

**37. §** A cégér felülete 0,5 m<sup>2</sup>-nél, magassága 1,0 m-nél, a homlokzati falsíktól való kinyúlása 1,0 m-nél, szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél nem lehet nagyobb.

**38. §** Az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó üzletfeliratok, cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett. Csoportos elhelyezés esetében a táblák összesített mérete meghaladhatja a 41. § szerinti méretet, de az egyes cégtáblák anyaghasználata és alapszíne, fő geometriai kialakítása nem térhet el egymástól.

**39. § (1)** Üzletportál homlokzati falán üzletfelirat az üzletportál nyílásai fölött a nyílások szélességi méreteihez igazodóan alakítható ki.

(2) Üzletportál nyílásai fölött elhelyezett üzletfelirat tábla vastagsága a vízszintes homlokzati tagozatokon, de legfeljebb 12,0 cm -n nem nyúlhat túl.

(3) Az üzlet bejárata mellett az üzletfelirattal azonos kialakítású, az üzletre vonatkozó többletinformációt tartalmazó további tábla, vagy vendéglátóegység, élelmiszerbolt, virágüzlet frissülő kínálatát tartalmazó krétatábla legfeljebb 1,0 m szélességben, a homlokzati elemekhez igazodva elhelyezhető a portál felső széléhez igazodóan és legfeljebb az ablaknyílások alsó, vagy a lábazat felső síkjáig.

**40. §** Az üzletportál nyílásának felülete 20%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, matricával, festéssel, vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik.

41. § Üzletenként egy db, felállított állapotban legfeljebb 0,8 m × 1,0m helyigényű, legfeljebb 0,8m magas megállító tábla helyezhető el a közterületen, a gyalogos és gépkocsi forgalmat nem zavaró módon.

42. § Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

(1) ríkító színhasználattal,

(2) kápráztató fényű világító táblaként,

(3) futófényvel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,

(4) fény- és filmvetítéssel.

43. § A területeken, a bevásárló központok és benzinkutak kivételével, nem létesíthető pillon-totem és zászló-lobogó reklámhordozó.

### **19. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó Külterületi részlegesen beépített területeken**

44. § Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

45. § Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

46. § Építési reklámháló az építési tevékenység időszakára, de legfeljebb 6 hónapra, mely indokolt esetben egy ízben 3 hónappal meghosszabbítható, településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

47. § (1) Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részleteképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,

(3) Kerítésen való elhelyezés esetében

a) az üzletfelirat, cégtábla nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,

b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a táblával együtt teljesülniük kell.

48. § Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el.

49. § Cégtábla cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő helyezhető el.

50. § Az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó üzletfeliratok, cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett.

51. § E rendelet hatálybalépése után újonnan megvalósított épület esetében a cégfelirat, üzletfelirat az eredeti homlokzati tervben e célból kijelölt helyen helyezhető el.

52. § Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

1) ríkító színhasználattal,

(2) kápráztató fényű világító táblaként,

- (3) digitális kijelzésű fényreklámként,
- (4) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- (5) fény- és filmvetítéssel.

## **20. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken**

**53. § (1) Napelemes tetőcserép mindenhol alkalmazható.**

**(2) Nappanel tetőzeten való elhelyezésének szabályai:**

a) lapostetős épületen nappanel elhelyezhető,

b) magastetős épület esetében a következőket kell figyelembe venni:

ba) a nappanel elemek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak. Elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,

bb) a nappanel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába illeszkedően, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban, vagy attól legfeljebb 15°-s szögben eltérve létesíthető,

bc) előkert nélküli, vagy zárt sorú beépítés esetén az utca felé nappanel utólagos elhelyezése nem megengedett,

bd) az utcára közel merőleges tetőgerinc esetén az utca felőli 3 m-en belül napelem panel nem létesíthető.

**(3) Nappanel homlokzaton való elhelyezésének szabályai:**

a) a nappanel a homlokzat részeként építészeti szempontból komponáltan

aa) homlokzati burkolatként, vagy díszítőelemként függőleges, vagy közel függőleges állásban helyezhető el,

ab) árnyékolóként, lamellás árnyékolóként a függőlegestől eltérő szögben is elhelyezhető,

b) amennyiben a nappanel nem az a) pont szerint kerülne felszerelésre, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

**(4) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, teraszán.**

**(5) Klímaberendezés elhelyezésének szabályai:**

a) meglévő épületen ablakklíma berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton csak erkély, loggia, vagy terasz megléte esetén, azon belül rejtett, takart módon helyezhető el,

b) kültéri klímaberendezés kifolyója közterületre, vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet,

c) e rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen

ca) klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el a közterületi felőli és az oldalhatáron álló homlokzaton,

cb) erkélyen, loggián, vagy teraszon a klímaberendezés kültéri egysége csak az épület eredeti homlokzati terveiben e célból meghatározott rejtett, vagy takart módon helyezhető el.

(6) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése nem megengedett.

(7) Üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén, a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

b) a ponyvafelület tartalmazhatja az üzletfeliratot, vagy a céglogót, vagy az üzlet tevékenységéhez kapcsolódó egy termék megjelenítését.

(8) Árusító automata berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.

## **VI. Fejezet**

### **Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

#### **21. A kötelező szakmai konzultáció esetei**

**54. §** Az építtető köteles szakmai konzultációt kérni az Önkormányzattól az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá tartozó lakóépületek tervezése esetén, ha az építkezés

a) helyi védett épületet, építményt, vagy annak közvetlen szomszédságába tervezett épületet, építményt érint, vagy

b) a helye:

ba) a Városhely

bb) a Tavak környezete

bc) az Ófalu

területen található,

c) műemléki környezetben van

d) két építési övezet határán van, illetve

e) az építkezéssel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanok eltérő beépítési móddal épültek, vagy

f) a tervezett épület, vagy bővítés lapostetős épületrészt tartalmaz.

#### **22. A szakmai konzultáció szabályai**

**55. § (1)** A településképi szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.

(2) A konzultáció felelőse a főépítész, akadályoztatása esetén az általa megbízott munkatárs.

(3) A szakmai konzultáció helyszíne a főépítész iroda, vagy az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre, indokolt esetben a konzultáció az építés helyszínén is lefolytatható.

(4) A konzultáció tartalma az építési tevékenységgel érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények ismertetése.

(5) A konzultációról készült emlékeztetőt a főépítész nyilvántartásba veszi.

## **VII. Fejezet**

### **A településképi véleményezési eljárás**

### **23. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**56. § (1)** A polgármester az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településképi véleményezési eljárást folytat le a Gyömrő város teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.

(3) A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a

- a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek,
- b) új építésű lakóépületek, amelyek legalább négy rendeltetési egységet tartalmaznak
- c) helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak,
- d) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények,
- e) hírközlési antennák, antennatartó szerkezetek,
- f) átalakítási munkák az a)-f) pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szinterület nagyobb, mint 50% építési munkákra benyújtott építési ügyek esetén adja.

(4) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (3) pontban felsorolt esetekben:

- a) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szinterület kisebb, mint 50%
- b) közterületről látható homlokzatok átalakítása építési munkákra benyújtott építési ügyek esetén adja.

### **24. Az eljárás lefolytatása**

**57. § (1)** A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg

- a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon egy példányban és
- b) adathordozón /CD, DVD/ pdf formátumban benyújtja vag
- c) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja,
- c) nem javasolja.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítész szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.



(4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

**58. § (1)** Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

- a) műszaki leírást,
- b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot
- ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
- bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
- c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
- d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
- e) valamennyi homlokzatot,
- f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
- g) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább szemmagasságból ábrázolt nézetrel).

(2) Tervtanácsi véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló rendeletében szereplő munkarészeket is tartalmazni kell.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

## **25. A településképi véleményezés részletes szempontjai**

**59. § (1)** A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a településképi rendeletben és a helyi építési szabályzatban foglalt kötelező előírásoknak,

b) figyelembe veszi-e a Településképi Arculati Kézikönyvben szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve, hogy

c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén

da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településképi rendelet és a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## VIII. Fejezet

### A településképi bejelentési eljárás

## 26. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

**60. § (1)** Településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött

- a) reklámelhelyezések
- b) építési reklámháló,
- c) a kiemelt, a rendelet 4.sz. mellékletében felsorolt közterületek mentén fekvő ingatlanokon történő építési tevékenységek közül
  - ca) homlokzat megváltoztatása,
  - cb) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
  - cc) üzletfelirat, cégtábla, cégér,
  - cd) egyedi tájékoztató tábla,
  - ce) reklám-felületet is tartalmazó elötető, napvédő ponyva elhelyezése
- cd) kerítés építése, átalakítása
- d) rendeltetés és rendeltetési egységek számának változtatása esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység közül a közterületek használatáról szóló helyi rendelet hatálya alá tartozó esetekben a közterület-használati szerződés megkötésére a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvétele esetén, a kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

## 27. A településképi bejelentési eljárás szabályai

**61. §** A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, melyhez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

**62. § (1)** A 60. § (1) szerinti tevékenység a bejelentés tudomásul vételét tartalmazó döntés közlését követő napon – az esetlegesen előírt kikötések betartásával – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(2) A polgármester a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi, ha

- a) a benyújtott dokumentáció és melléklete megfelel az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak,
- b) az megfelel a helyi építési szabályzatban előírt követelményeknek,
- c) a tervezett reklámelhelyezés illeszkedik a településképibe,
- d) a tervezett reklámelhelyezés megfelel az építészeti minőség, szakmai igényesség és esztétikus megjelenés követelményeinek,
- e) a tervezett reklámelhelyezés nem sérti az elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról rendelkező jogszabályokban foglaltakat.

(3) A polgármester hatósági határozatban megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a (2) bekezdésben előírtak nem teljesülnek.

**63. § (1)** A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

(2) A településképi bejelentés tudomásulvételéről, vagy a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés megtiltásáról a polgármester a bejelentés kézhezvételétől számított 15 napon belül dönt.

(3) A tervezett reklámelhelyezést a hatósági határozat kiállításának dátumától számítva 2 hónapon belül meg kell valósítani, ennek hiányában ismételten településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni.

(4) A reklámelhelyezés tiltásáról szóló döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

(5) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését, a bejelentett tevékenység folytatását, a településképi bejelentés tudomásulvételéről vagy a bejelentett tevékenység megtiltásáról szóló döntésben foglaltak betartását. Ha a 60.§ (1) a) és b) pontjai szerinti reklámelhelyezés esetén a bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta, vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, 15 napon belül értesíti a Pest megyei kormányhivatalt.

## **IX. Fejezet**

### **A településképi kötelezés**

#### **28. A településképi kötelezési eljárás általános szabályai**

**64. §** A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le a településképi rendelet előírásainak be nem tartása esetén.

**65. §** A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul

- a) bejelentés, vagy
- b) a hivatal részéről eljáró személy észlelése alapján.

#### **29. A településképi kötelezés és bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**66. § (1)** A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester településképi kötelezés formájában az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.

(2) A polgármester a kötelezettet 1.000.000,- forintig terjedő, de legalább 100.000,- forint pénzbírság megfizetésére kötelezheti, ha a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.

(3) A bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok: a jogellenes tevékenység súlya és a felelősség mértéke.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, az Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

**67. §** A kiszabott településképi bírságot a jogerőre emelkedéstől számított 30 napon belül átutalással vagy postai készpénzutasítással kell megfizetni.

68. § E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

## X. Fejezet

### Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

#### 30. Védett építészeti értékek megőrzésének támogatása

69. § (1) Az Önkormányzat az értékvédelmi szempontból egyedi védett épületek korhű felújításához, rekonstrukciójához az éves költségvetési rendeletben meghatározott „Gyömrő Város Értékvédelmi Támogatás” terhére támogatást nyújthat. Az erre irányuló kérelmet a beruházás tervezett időpontját megelőző év október 31-ig lehet benyújtani. A képviselőtestület a következő évben a költségvetés tárgyalásánál dönt a kérelmek figyelembevételével a forrás összegéről.

(2) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.

(3) Az elnyert támogatás nem haladhatja meg a pályázat mellékletét képező költségvetés 75 %-át és egyúttal nem lehet több nettó 800.000.-Ft-nál.

(4) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően az illetékes Bizottság (továbbiakban: Bizottság) írja ki. Amennyiben a rendelkezésre álló keret nem kerül felhasználásra, a Bizottság dönthet ismételt pályázat kiírásáról.

70. § (1) A pályázatot a tulajdonos nyújthatja be a polgármesterhez.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkező építésztervező által készített, a tervezett építési tevékenység megérthetőségéhez szükséges szintű építészeti tervdokumentációt, valamint műszaki leírást a hiteles helyreállításhoz szükséges eredeti állapotot ismertető dokumentumokkal (esetenként archív terv, archív kép, történeti leírás),

b) fényképeket a védett értékről, épületrészről,

c) a megvalósítást szolgáló részletezett, tételes költségvetést azokról a várható költségekről, melyek közvetlenül a védett érték megőrzését szolgálják,

d) banki igazolást az árazott költségvetésben szereplő összeg megpályáztatott részén felüli pénzösszeg elkülönített számlán történő elhelyezéséről,

e) a támogatás meghatározott célra és határidőn belül történő felhasználására vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot.

(3) A pályázat csak az összes melléklet egyidejű benyújtásával érvényes. Nyilatkozatok utólagos pótlására egyszer van lehetőség a kiírásban rögzített határidő figyelembevételével.

(4) A pályázati kiírás a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

(5) A pályázat benyújtásának határidejét a pályázati kiírásban kell meg határozni.

71. § (1) A beérkezett pályázatokat a Bizottság a soron következő ülésén bírálja el.

(2) A Bizottság szakmai szempontok alapján dönt a támogatás odaítéléséről.

(3) A pályázókat írásban kell értesíteni a pályázat eredményéről.

72. § (1) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester támogatási szerződést köt.

(2) Engedély, vagy bejelentés köteles munka esetén a nyertes pályázóval a támogatási szerződés csak a szükséges jogerős döntés megléte esetén köthető.

(3) A szerződésben rögzíteni kell a támogatás folyósításának idejét és módját, a támogatás felhasználásának módját, határidejét, az elszámolás, a felhasználás ellenőrzésének szabályait, a szerződésszegés jogkövetkezményeit.

(4) A támogatás összegét annak átvételétől számított egy éven belül fel kell használni, és a felhasználást követő 30 napon belül azzal el kell számolni.

## XI. Fejezet

### Záró- és átmeneti rendelkezések

#### 31. Hatálybalépés

73. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

#### 32. Hatályon kívül helyező rendelkezések

74. § E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti az Gyömrő Város településképi véleményezési eljárásról szóló 13/2014.(IX.23.)sz. Kt. rendelet, a településképi bejelentési eljárásról szóló 12/2014.(IX.23.)sz. Kt. rendelet, a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló 11/2013. (III. 25.) Kt. rendelete, a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló 27/2017.(XII.15.)sz Kt. rendelet, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló 10/2008.(IV.25.)sz. Kt. rendelet.

Gyömrő, 2019.....

*dr Mezey Attila*  
*polgármester*

**Záradék:**

**A rendelet kihirdetve:**

*Varga Ernő*  
*jegyző*

*Varga Ernő*  
*jegyző*

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 2 tartózkodással megalkotja a**

### **16/2019. (IX.12.) önkormányzati rendeletét a településkép védelméről**

Gyömrő Város Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a Tktv. 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés, továbbá a 43/A. §-ában biztosított véleményezési eljárás lefolytatásával a következőket rendeli el:

#### **I. Fejezet Általános rendelkezések**

##### **1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása**

1. § E rendelet célja Gyömrő Város épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

2. § A helyi védelem célja az Gyömrő Város településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyedi arculatának, karakterének megőrzése azon területek és egyedi ingatlanok helyi védelmével, melyek országos védelem alatt nem állnak.

3. § A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

4. § E rendelet hatálya Gyömrő Város közigazgatási területére terjed ki.

5.§ E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

##### **2. Értelmező rendelkezések**

6. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés:* a síkjára merőlegesen legfeljebb 50%-ban átláthatóságot gátló szerkezetű kerítés. A legfeljebb 12mm szélességű és legalább 50mm távolságban elhelyezett elemekből álló kerítés mezőt nem kell beszámítani az átláthatóságot gátló területbe.

2. *Főépület:* a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.

3. *Földszínek*: a barna, vörös, okker, sárga, sárgászöld szintartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.

4. *Intenzív fásított terület*: A telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetve facsoportokat, vagy fasorokat képeznek. A facsoportok, vagy fasorok által közrezárt területen és annak legalább 3 m-es körzetében egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület van.

5. *Nap-panel*: Napenergiát hasznosító berendezések, mint napkollektor, napelem, napelemes-cserép gyűjtő fogalma.

6. *Pasztellszín*: A színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyeknek a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs.

7. *Pilon, vagy totemoszlop*: Jellemzően függőleges kiterjedésű, cégtáblát tartó oszlop, állvány.

8. *Rikító szín*: A környezetétől ízlést sértően, bántóan elütő szín.

9. *Telített szín*: A színek tiszta színei, amelyekhez sem fehér, sem fekete nincs hozzákeverve.

10. *Tájba illeszkedő*: Az az építmény, épület, amelynek méretével, tömegformálásával, anyaghasználatával és homlokzati kialakításaival az épített környezet, a természeti környezet és a táj összhangja létrejön.

11. *Utcabútor*: A vonatkozó kormányrendelet szerint.

## **II. Fejezet**

### **A helyi védelem**

#### **3. A helyi védelem fajtái**

7. § A helyi értékek védelme egyedi és területi védelem.

#### **4. Az egyedi és területi védelem meghatározása**

8. § (1) Egyedi védett épület, építmény minden olyan alkotás, épület, építmény, amely a város történelmileg kialakult sajátosságainak hordozója, a városkép megőrzésének jelentős eleme és építészeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, de országos védelem alatt nem áll.

(2) Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények tételes felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

(3) A területi védelem a település hagyományos telekszerkezetét, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki. A területi védelem alatt álló terület lehatárolását az 1. melléklet tartalmazza.

#### **5. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek**



9. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

10. § (1) A helyi védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(2) Az egyedi védett épület, építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni az építmény:

- a) tömegformáját,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) kéményeit,
- d) homlokzati tagozatait,
- e) homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,
- f) egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát, árnyékoló, elötetető),
- g) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- h) anyaghasználatát (tetőfedése az eredetivel egyező színű és mintázatú, új gyártású építőanyaggal felváltható),
- i) eredeti homlokzati anyagait és színezését. (az eredetivel egyező színű és felületi struktúrájú, új gyártású építőanyaggal felváltható),

(3) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza.

11. § Helyi védett elemek esetében, a rájuk vonatkozó védelmi előírások mellett, a településképi szempontból meghatározó területek szerinti településképi előírások is betartandók.

12. § A területi védelem kiterjed:

- (1) a telekszerkezetre, beépítési módra
- (2) a településképet meghatározó utcafronti tömeg kialakításra és színvilágra
- (4) a terület településképileg értékes növényállományára

## **6. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai**

12. § (1) A helyi védettség alá helyezést, annak módosítását vagy megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti a polgármesternél.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, címét, helyrajzi számát;
- b) a védelem fajtájával kapcsolatos javaslatot;
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását;
- d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését, címét, helyrajzi számát;
- b) a védett érték felmérési és fotó dokumentációját;
- c) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indoklását;
- d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.

**13. § (1)** A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat értékvizsgálatot készített.

(2) Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet állapítja meg.

**14. § (1)** A helyi védelem alá helyezési, módosítási vagy megszüntetési eljárásban érdekelt felek:

- a) a javaslattal érintett ingatlan tulajdonosa(i);
- b) épület, vagy műalkotás esetén a tervező, alkotó vagy a szerzői jogok jogosultja;
- c) a kezdeményezők;
- d) az illetékes építésügyi hatóság;
- e) az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság;
- f) ingatlanügyi hatóság

(2) A helyi védelem alá helyezés, annak módosítása vagy megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján a polgármester 5 napon belül tájékoztatást tesz közzé, továbbá írásban értesíti az (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket.

(3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

**15. §** Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

## **7. A helyi értékvédelem feladatai**

**16. § (1)** A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki- ipartörténeti szempontból védelemre érdemes épületek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, műtárgyak számbavétele, meghatározása, dokumentálása, nyilvántartása, valamint a nyilvánossággal való megismertetése.

(2) A védett értékek dokumentálását

- a) tervszerűen, a jelen rendelet és mellékletei szerint,
  - b) a helyi vagy országos védelemre való felterjesztés előtt,
  - c) a helyi vagy országosan védett ingatlanon végzett átalakítás, kutatás során,
  - d) a helyi vagy országos védelemből való törlés előtt
- kell végezni.

(3) A védett értékek megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jó karban tartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

- a) pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,
- b) szakmai tanácsadással,
- c) szükség esetén hatósági kötelezéssel, szankciók útján.

## **8. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

17. § (1) A helyi védelem alá eső egyedileg védett ingatlanokról a polgármester cím szerint rendezett, részletes naprakész elektronikus nyilvántartást vezetett.

(2) A nyilvántartás része az értékvizsgálat, a védett elemeket tartalmazó lista, a védett elemeket ábrázoló térkép, valamint tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését;
- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát;
- c) a védett érték azonosító adatait;
- d) a védelem típusát;
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait;
- f) a védelem rövid indoklását.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a települési főépítész gondoskodik.

### **9. A testületi döntéssel összefüggő feladatok**

18. § (1) A Képviselő-testület a 12. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 6 hónapon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről, annak módosításáról vagy megszüntetéséről.

(2) A helyi védelem alá helyezésre, annak módosítására vagy megszüntetésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés melléklete a 2. melléklet szerinti tartalommal készült megalapozó értékvizsgálat, valamint a 14. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítést követő 15 napon belül benyújtott észrevételei.

(3) A helyi védelem alá helyezés az értékvizsgálat alapján történik.

(4) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 14. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntéstől számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(5) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 60 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(6) A rendelet módosítására irányuló javaslatokról a képviselő-testület évente legfeljebb két alkalommal dönt.

## **III. Fejezet**

### **10. A településképi szempontból meghatározó területek**

19. § (1) Gyömrő Város településképi szempontból meghatározó területei:

- a) Városközpont
- b) Tavak környezete
- c) Ófalu
- d) Kertvárosok
- e) Kastélydomb
- f) Liget lakótelep
- g) Öreghegy
- h) Külterületi, részlegesen beépített területek
- i) Természeti területek
- j) Mezőgazdasági területek

(2) Gyömrő Város településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

#### **IV. Fejezet** **Településképi követelmények**

##### **11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**20. §** Az épületek tömegképzésének arányai és beépítés légtérránya illeszkedjenek a környezetben és jellemzően kialakulthoz.

**21. §** A meghatározott előkert építési vonalon épület utcai homlokzatának legalább 6,0m-s szakasza álljon, amelyet 1,0m-nél nem mélyebb tagolás oszthat meg.

**22. §** Az előkertek területének több mint 60%-án többszintes növényállomány telepítendő.

**23. §** A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton alacsony lábazattal áttört (faléc, fémháló, lakatos) szerkezetű mezővel készüljön, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedő legyen, továbbá telken belül telepített élő-sövénnyel együtt készüljön.

**24. §** Az inatlanokon a melléképítmények a főépülethez illeszkedő, azzal azonos jellegű, anyaghasználatú és színezésű legyenek.

##### **12. A településképi szempontból meghatározó Városközpont, Tavak környezete, Kertvárosok, Öreghegy területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**25. § (1)** A területen a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagként, magas tető esetén cserép, vagy hasonló esztétikai értékű betoncserép, nemes anyagú (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), vagy magas minőségű, nem fényes bevonatos, korcolt sík fémlemezfedés alkalmazható. Lapos tetőn terasz, vagy zöldtető létesíthető.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény tetőfedésére műanyag, vagy fém hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zsindely használata nem megengedett.

(3) A homlokzati falak felületképzése nem készülhet a felsoroltaktól anyagoktól eltérően: vakolat, téglá, természetes kő, fa. Az épületek lábazata, a homlokzat felület legfeljebb 20%-a, készülhet műkő, vagy nyers beton felületképzéssel

(4) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító és telített színűre színezni, nem megengedett.

(5) Az épületek teljes tetőfelületének legalább 60%-a legalább 35° és legfeljebb 50°-tól eltérően nem alakítható ki.

(6) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet 1,0m-el nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(7) Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet.

(8) A területeken 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátoztető lehet.

(9) Lapostetős lakóépület a területen nem építhető.

(10) Lapostetős épületrész a (7) bekezdésben meghatározott területen kívül oldalhatáros és szabadonálló beépítés esetén közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(11) Középület, továbbá nagyfesztségű kereskedelmi épület lapostetővel csak a Városmark és az Öreghegy nagytelkes ingatlanjain építhető.

(12) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, tornyokkal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

(13) Közterület felé utcaképet nem formáló, alárendelt homlokzat nem építhető és garázsajtó nem nyitható a közterület felé.

(14) Utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakaszán síkváltás és loggia kialakítás nem megengedett.

(15) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító és telített színűre színezni, nem megengedett.

(16) A területeken a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzetten parabola antennát, egyéb technikai, épületgépészeti berendezést elhelyezni nem lehet.

(17) A településképi szempontból meghatározó területeken légkondicionáló berendezés részeit és kondenzvíz kifolyóját az épület közterület felőli oldalhatáron álló homlokzatán nem megengedett elhelyezni.

(18) Lakóépületen díszvilágítás a családi és egyéb ünnepek alkalmával, annak idejére helyezhető el, fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

### **13. A településképi szempontból meghatározó Ófalu területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**26. §** (1) A területen a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga nem lehet terakotta színű cseréptől, terakotta színű betoncsereptől eltérő. Nemes anyagú (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), vagy magas minőségű, nem fényes bevonatos, korcolt sík fémlemezfedés a tetőfelület vízszintes vetületének 20%-n alkalmazható.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény tetőfedésére műanyag, vagy fém hullámlemez, műanyag lemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zindely használata nem megengedett.

(3) A homlokzati falak felületképzése nem készülhet a felsoroltaktól eltérő anyagokból: vakolat, tégl, természetes kő, fa. Az épületek lábazata, a homlokzat felület legfeljebb 20%-a, készülhet műkő, vagy nyers beton felületképzéssel is.

(4) Homlokzatszínezés fehér, törtfehér, világosszürke és pasztell árnyalatú világos földszínekkel történhet. Épületet feketére, rikító és telített színűre színezni, nem megengedett.

(5) Az épületek utcára csak merőleges tetőgerinccel lehet építeni. Beforduló épületszárny kialakítása csak az utcai homlokzat síkjától 6,0m távolságra történhet.

(6) Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 7,5 m-nél nagyobb nem lehet.

(7) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet 1,0m-el nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(8) Lapostetős és manzárdtetős épület a területen nem építhető.

#### **14. A településképi szempontból meghatározó Külterületi, részlegesen beépített területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

27. § (1) A területen homlokzatképzéséhez a hagyományos anyaghasználaton (vakolt fal, téglala-, kő-, fa) kívül a funkciónak megfelelő, színdinamikai tervek alapján színezett igényes anyaghasználatú szendvicspanelek, homlokzatburkolatok, könnyűszerkezetes burkolóelemek használhatók a monotonia elkerülésével, legalább 20 m-ként építészeti eszközökkel tagolva a homlokzatot. Az ettől való eltérés nem megengedett.

(2) A területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-a intenzív fásított területként alakítható ki, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú őshonos növényekkel. Az ettől való eltérés nem megengedett.

#### **15. A helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

28. § (1) A védett épületek homlokzati színezésénél, amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, fehér, tört fehér, világos szürke, vagy pasztell árnyalatú föld színeket lehet alkalmazni. Ettől eltérő, vagy fekete, rikító, telített szín nem alkalmazható.

(2) A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítés a védett épület formájával, szerkezetével, részleteivel, anyagaival és színeivel összhangban legyen.

(3) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén, az utcai homlokzaton garázkapu utólag nem alakítható ki.

(4) A védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.

#### **16. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

29. § (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) külterületi közlekedési és közműterületek,
- b) gazdasági területek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az alábbi területek nem alkalmasak:

- a) országos közutak belterületi szakaszai,
- b) közparkok, közkertek területei,
- c) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,

- d) vizgazdálkodási területek,
- e) az ökológiai hálózatba tartozó és tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek.

## **V. Fejezet**

### **A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **17. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó Városcsözpont, Tavak környezete, Ófalu, Kertvárosok, Kastélydomb, Liget lakótelep, Öreghegy területeken**

- 30.§** Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.
- 31. §** Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.
- 32. §** Építési reklámháló az építési tevékenység időszakára, de legfeljebb 6 hónapra, mely indokolt esetben egy ízben 3 hónappal meghosszabbítható, településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.
- 33. § (1)** Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.
- (2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részleteképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,
- (3) Kerítésen való elhelyezés esetében
- a) az üzletfelirat, cégtábla nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,
  - b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a táblával együtt teljesülniük kell.
- 34. §** Üzletfelirat, cégtábla nem helyezhető el az emeleti szintek homlokzati falán és az emeleti nyílászárókon, erkélyeken.
- 35. §** Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a 1,0 m<sup>2</sup>-t.
- 36. §** Cégtábla cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő helyezhető el.
- 37. §** A cégér felülete 0,5 m<sup>2</sup>-nél, magassága 1,0 m-nél, a homlokzati falsíktól való kinyúlása 1,0 m-nél, szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél nem lehet nagyobb.
- 38. §** Az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó üzletfeliratok, cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett. Csoportos elhelyezés esetében a táblák összesített mérete meghaladhatja a 41. § szerinti méretet, de az egyes cégtáblák anyaghasználata és alapszíne, fő geometriai kialakítása nem térhet el egymástól.
- 39. § (1)** Üzletportál homlokzati falán üzletfelirat az üzletportál nyílásai fölött a nyílások szélességi méreteihez igazodóan alakítható ki.
- (2) Üzletportál nyílásai fölött elhelyezett üzletfelirat tábla vastagsága a vízszintes homlokzati tagozatokon, de legfeljebb 12,0 cm -n nem nyúlhat túl.

(3) Az üzlet bejárata mellett az üzletfelirattal azonos kialakítású, az üzletre vonatkozó többletinformációt tartalmazó további tábla, vagy vendéglátóegység, élelmiszerbolt, virágüzlet frissülő kínálatát tartalmazó krétatábla legfeljebb 1,0 m szélességben, a homlokzati elemekhez igazodva elhelyezhető a portál felső széléhez igazodóan és legfeljebb az ablaknyílások alsó, vagy a lábazat felső síkjáig.

**40. §** Az üzletportál nyílásának felülete 20%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, matricával, festéssel, vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik.

**41. §** Üzletenként egy db, felállított állapotban legfeljebb 0,8 m × 1,0m helyigényű, legfeljebb 0,8m magas megállító tábla helyezhető el a közterületen, a gyalogos és gépkocsi forgalmat nem zavaró módon.

**42. §** Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

(1) rikitó színhasználattal,

(2) kápráztató fényű világító táblaként,

(3) futófényvel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,

(4) fény- és filmvetítéssel.

**43. §** A területeken, a bevásárló központok és benzinkutak kivételével, nem létesíthető pillon-totem és zászló-lobogó reklámhordozó.

### **19. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó Külterületi részlegesen beépített területeken**

**44. §** Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

**45. §** Reklámberendezés nem létesíthető kápráztatót okozó megoldással.

**46. §** Építési reklámháló az építési tevékenység időszakára, de legfeljebb 6 hónapra, mely indokolt esetben egy ízben 3 hónappal meghosszabbítható, településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

**47. §** (1) Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,

(3) Kerítésen való elhelyezés esetében

a) az üzletfelirat, cégtábla nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,

b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a táblával együtt teljesülniük kell.

**48. §** Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el.

**49. §** Cégtábla cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő helyezhető el.



**50. §** Az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó üzletfeliratok, cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett.

**51. §** E rendelet hatálybalépése után újonnan megvalósított épület esetében a cégfelirat, üzletfelirat az eredeti homlokzati tervben e célból kijelölt helyen helyezhető el.

**52. §** Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

- 1) rikító színhasználattal,
- (2) kápráztató fényű világító táblaként,
- (3) digitális kijelzésű fényreklámként,
- (4) változó futófényvel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- (5) fény- és filmvetítéssel.

## **20. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken**

**53. §** (1) Napelemes tetőcserép mindenhol alkalmazható.

(2) Nappanel tetőzetten való elhelyezésének szabályai:

a) lapostetős épületen nappanel elhelyezhető,

b) magastetős épület esetében a következőket kell figyelembe venni:

ba) a nappanel elemek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak. Elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,

bb) a nappanel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába illeszkedően, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban, vagy attól legfeljebb 15°-s szögben eltérve létesíthető,

bc) előkert nélküli, vagy zártosorú beépítés esetén az utca felé nappanel utólagos elhelyezése nem megengedett,

bd) az utcára közel merőleges tetőgerinc esetén az utca felőli 3 m-en belül napelem panel nem létesíthető.

(3) Nappanel homlokzaton való elhelyezésének szabályai:

a) a nappanel a homlokzat részeként építészeti szempontból komponáltan

aa) homlokzati burkolatként, vagy díszítőelemként függőleges, vagy közel függőleges állásban helyezhető el,

ab) árnyékolóként, lamellás árnyékolóként a függőlegestől eltérő szögben is elhelyezhető,

b) amennyiben a nappanel nem az a) pont szerint kerülne felszerelésre, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

(4) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, teraszán.

(5) Klímaberendezés elhelyezésének szabályai:

a) meglévő épületen ablakklíma berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton csak erkély, loggia, vagy terasz megléte esetén, azon belül rejtett, takart módon helyezhető el,

b) kültéri klímaberendezés kifolyója közterületre, vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet,

c) e rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen

ca) klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el a közterületi felőli és az oldalhatáron álló homlokzaton,

cb) erkélyen, loggián, vagy teraszon a klímaberendezés kültéri egysége csak az épület eredeti homlokzati terveiben e célból meghatározott rejtett, vagy takart módon helyezhető el.

(6) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése nem megengedett.

(7) Üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén, a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

b) a ponyvafelület tartalmazhatja az üzletfeliratot, vagy a céglogót, vagy az üzlet tevékenységéhez kapcsolódó egy termék megjelenítését.

(8) Árusító automata berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.

## VI. Fejezet

### Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

#### 21. A kötelező szakmai konzultáció esetei

54. § Az építtető köteles szakmai konzultációt kérni az Önkormányzattól az egyszerű bejelentési eljárás hatálya alá tartozó lakóépületek tervezése esetén, ha az építkezés

a) helyi védett épületet, építményt, vagy annak közvetlen szomszédságába tervezett épületet, építményt érint, vagy

b) a helye:

ba) a Városközpont

bb) a Tavak környezete

bc) az Ófalu

területen található,

c) műemléki környezetben van

d) két építési övezet határán van, illetve

e) az építkezéssel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanok eltérő beépítési móddal épültek, vagy

f) a tervezett épület, vagy bővítés lapostetős épületrészt tartalmaz.

#### 22. A szakmai konzultáció szabályai

55. § (1) A településképi szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.

(2) A konzultáció felelőse a főépítész, akadályoztatása esetén az általa megbízott munkatárs.

(3) A szakmai konzultáció helyszíne a főépítész iroda, vagy az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre, indokolt esetben a konzultáció az építés helyszínén is lefolytatható.

(4) A konzultáció tartalma az építési tevékenységgel érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények ismertetése.

(5) A konzultációról készült emlékeztetőt a főépítész nyilvántartásba veszi.

## VII. Fejezet

### A településképi véleményezési eljárás

#### 23. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

56. § (1) A polgármester az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott településképi véleményezési eljárást folytat le a Gyömrő város teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.

(3) A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a

- a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek,
- b) új építésű lakóépületek, amelyek legalább négy rendeltetési egységet tartalmaznak
- c) helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak,
- d) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények,
- e) hírközlési antennák, antennatartó szerkezetek,
- f) átalakítási munkák az a)-f) pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%

építési munkákra benyújtott építési ügyek esetén adja.

(4) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (3) pontban felsorolt esetekben:

- a) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%
  - b) közterületről látható homlokzatok átalakítása
- építési munkákra benyújtott építési ügyek esetén adja.

#### 24. Az eljárás lefolytatása

57. § (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg

- a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon egy példányban és
- b) adathordozón /CD, DVD/ pdf formátumban benyújtja vag
- c) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja,
- c) nem javasolja.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

**58. § (1)** Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

- a) műszaki leírást,
- b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot
- ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
- bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,
- c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,
- d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
- e) valamennyi homlokzatot,
- f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,
- g) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább szemmagasságból ábrázolt nézetrel).

(2) Tervtanácsi véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló rendeletében szereplő munkarészeket is tartalmaznia kell.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

## **25. A településképi véleményezés részletes szempontjai**

**59. § (1)** A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a településképi rendeletben és a helyi építési szabályzatban foglalt kötelező előírásoknak,

b) figyelembe veszi-e a Településképi Arculati Kézikönyvben szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve, hogy

c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén

da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településképi rendelet és a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanács, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## VIII. Fejezet

### A településképi bejelentési eljárás

#### 26. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

**60. § (1)** Településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött

- a) reklámelhelyezések
- b) építési reklámháló,
- c) a kiemelt, a rendelet 4.sz. mellékletében felsorolt közterületek mentén fekvő ingatlanokon történő építési tevékenységek közül
  - ca) homlokzat megváltoztatása,
  - cb) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
  - cc) üzletfelirat, cégtábla, cégér,
  - cd) egyedi tájékoztató tábla,
  - ce) reklám-felületet is tartalmazó elötető, napvédő ponyva elhelyezése
- cd) kerítés építése, átalakítása
- d) rendeltetés és rendeltetési egységek számának változtatása esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység közül a közterületek használatáról szóló helyi rendelet hatálya alá tartozó esetekben a közterület-használati szerződés megkötésére a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvétele esetén, a kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

#### 27. A településképi bejelentési eljárás szabályai

**61. §** A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, melyhez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

**62. § (1)** A 60. § (1) szerinti tevékenység a bejelentés tudomásul vételét tartalmazó döntés közzését követő napon – az esetlegesen előírt kikötések betartásával – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(2) A polgármester a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi, ha

a) a benyújtott dokumentáció és melléklete megfelel az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak,

b) az megfelel a helyi építési szabályzatban előírt követelményeknek,

c) a tervezett reklámelhelyezés illeszkedik a településképhez,

d) a tervezett reklámelhelyezés megfelel az építészeti minőség, szakmai igényesség és esztétikus megjelenés követelményeinek,

e) a tervezett reklámelhelyezés nem sérti az elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról rendelkező jogszabályokban foglaltakat.

(3) A polgármester hatósági határozatban megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a (2) bekezdésben előírtak nem teljesülnek.

**63. § (1)** A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

(2) A településképi bejelentés tudomásulvételéről, vagy a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés megtiltásáról a polgármester a bejelentés kézhezvételétől számított 15 napon belül dönt.

(3) A tervezett reklámelhelyezést a hatósági határozat kiállításának dátumától számítva 2 hónapon belül meg kell valósítani, ennek hiányában ismételten településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni.

(4) A reklámelhelyezés tiltásáról szóló döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

(5) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését, a bejelentett tevékenység folytatását, a településképi bejelentés tudomásulvételéről vagy a bejelentett tevékenység megtiltásáról szóló döntésben foglaltak betartását. Ha a 60.§ (1) a) és b) pontjai szerinti reklámelhelyezés esetén a bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta, vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, 15 napon belül értesíti a Pest megyei kormányhivatalt.

## **IX. Fejezet**

### **A településképi kötelezés**

#### **28. A településképi kötelezési eljárás általános szabályai**

**64. §** A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le a településképi rendelet előírásainak be nem tartása esetén.

**65. §** A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul

a) bejelentés, vagy

b) a hivatal részéről eljáró személy észlelése alapján.

#### **29. A településképi kötelezés és bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**66. § (1)** A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester településképi kötelezés formájában az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.

(2) A polgármester a kötelezettet 1.000.000,- forintig terjedő, de legalább 100.000,- forint pénzbírság megfizetésére kötelezheti, ha a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.

(3) A bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok: a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, az Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

**67. §** A kiszabott településképi bírságot a jogerőre emelkedéstől számított 30 napon belül átutalással vagy postai készpénzutalási megbízással kell megfizetni.

**68. §** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **X. Fejezet**

### **Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

#### **30. Védett építészeti értékek megőrzésének támogatása**

**69. § (1)** Az Önkormányzat az értékvédelmi szempontból egyedi védett épületek korhű felújításához, rekonstrukciójához az éves költségvetési rendeletben meghatározott „Gyömrő Város Értékvédelmi Támogatás” terhére támogatást nyújthat. Az erre irányuló kérelmet a beruházás tervezett időpontját megelőző év október 31-ig lehet benyújtani. A képviselőtestület a következő évben a költségvetés tárgyalásánál dönt a kérelmek figyelembevételével a forrás összegéről.

(2) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.

(3) Az elnyert támogatás nem haladhatja meg a pályázat mellékletét képező költségvetés 75 %-át és egyúttal nem lehet több nettó 800.000.-Ft-nál.

(4) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően az illetékes Bizottság (továbbiakban: Bizottság) írja ki. Amennyiben a rendelkezésre álló keret nem kerül felhasználásra, a Bizottság dönthet ismételt pályázat kiírásáról.

**70. § (1)** A pályázatot a tulajdonos nyújthatja be a polgármesterhez.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkező építésztervező által készített, a tervezett építési tevékenység megérthetőségéhez szükséges szintű építészeti tervdokumentációt, valamint műszaki leírást a hiteles helyreállításhoz szükséges eredeti állapotot ismertető dokumentumokkal (esetenként archív terv, archív kép, történeti leírás),

b) fényképeket a védett értékről, épületrészeiről,

c) a megvalósítást szolgáló részletezett, tételes költségvetést azokról a várható költségekről, melyek közvetlenül a védett érték megőrzését szolgálják,



d) banki igazolást az árazott költségvetésben szereplő összeg megpályáztatott részén felüli pénzösszeg elkülönített számlán történő elhelyezéséről,

e) a támogatás meghatározott célra és határidőn belül történő felhasználására vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot.

(3) A pályázat csak az összes melléklet egyidejű benyújtásával érvényes. Nyilatkozatok utólagos pótlására egyszer van lehetőség a kiírásban rögzített határidő figyelembevételével.

(4) A pályázati kiírás a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

(5) A pályázat benyújtásának határidejét a pályázati kiírásban kell meg határozni.

71. § (1) A beérkezett pályázatokat a Bizottság a soron következő ülésén bírálja el.

(2) A Bizottság szakmai szempontok alapján dönt a támogatás odaítéléséről.

(3) A pályázókat írásban kell értesíteni a pályázat eredményéről.

72. § (1) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester támogatási szerződést köt.

(2) Engedély, vagy bejelentés köteles munka esetén a nyertes pályázóval a támogatási szerződés csak a szükséges jogerős döntés megléte esetén köthető.

(3) A szerződésben rögzíteni kell a támogatás folyósításának idejét és módját, a támogatás felhasználásának módját, határidejét, az elszámolás, a felhasználás ellenőrzésének szabályait, a szerződésszegés jogkövetkezményeit.

(4) A támogatás összegét annak átvételétől számított egy éven belül fel kell használni, és a felhasználást követő 30 napon belül azzal el kell számolni.

## **XI. Fejezet**

### **Záró- és átmeneti rendelkezések**

#### **31. Hatálybalépés**

73. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

#### **32. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

74. § E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti az Gyömrő Város településképi véleményezési eljárásról szóló 13/2014.(IX.23.)sz. Kt. rendelet, a településképi bejelentési eljárásról szóló 12/2014.(IX.23.)sz. Kt. rendelet, a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló 11/2013. (III. 25.) Kt. rendelete, a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló 27/2017.(XII.15.)sz Kt. rendelet, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló 10/2008.(IV.25.)sz. Kt. rendelet.

*dr Mezey Attila*  
*polgármester*

*Varga Ernő*  
*jegyző*

**Záradék:**

**A rendelet kihirdetve:**

*Varga Ernő*  
*jegyző*

**1. melléklet a .../.....(.... ...) Kt. rendelethez**

**2. melléklet a .../.....(.... ...) Kt. rendelethez**

**Helyi védelem alatt álló területek, épületek, építmények:**

**(1) helyi területi védelem:**

- a) a Szabadság téri Park ( 1 hrsz) a rajta lévő szobrokkal együtt;
- b) a Szabadság téri hársfasor;
- c) a Szt. István utcai gesztenyefasor;
- d) az Eperfasor utcai eperfasor;
- e) a Döbön patak forrásvidéke (818/1, /2, /3 hrsz);
- f) a Búcsú tér (111/1 hrsz).

**(2) helyi egyedi védelem :**

- a) a Polgármesteri Hivatal A épülete (1 hrsz)
- b) a Házasságkötő terem épülete (1214 hrsz);
- c) a Weöres Sándor Általános Iskola régi épülete (Szabadság tér 2/b. 13 hrsz)
- d) a Weöres Sándor Általános Iskola Erzsébet utcai régi épülete ( Erzsébet u. 20-24. 3498/2 hrsz)
- e) a II. Rákóczi F. Általános Iskola régi épülete ( Bajcsy Zs. u. 79-81. 431 hrsz)

**(3) helyi védelem alatt álló lakóépületek:**

- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| q.) Bajcsy Zs. u. 49. | 452   |
| r.) Dózsa Gy. u. 68.  | 757/2 |
| s.) Eötvös u. 20.     | 2422  |
| t.) Eötvös u. 24.     | 2437  |
| u.) Gr. Teleki u. 11. | 706   |
| v.) Gr. Teleki u. 39. | 690/2 |

w.) Gr. Teleki u. 40.	609/1	
x.) Gr. Teleki u. 41.	689/1	
y.) Petőfi S. u. 42.	1224	
z.) Rákóczi u. 3.	2739	
aa.)Rózsa u. 2. helyett Erzsébet u. 2.	3517/4	
bb.) Szent Imre u. 129.		2992
cc.)Szent István u. 8.	1141	
dd.) Tompa u. 15.		2426
ee.)Táncsics M. u. 61.	2353	
ff.) Táncsics M. u. 101.	2794	

### 3. melléklet a .../.....(... ..) Kt. rendelethez

#### Az értékvizsgálat adattartalma

##### A. Azonosító adatok:

1. Helyszín megnevezése
2. Településrész
3. Cím
4. Helyrajzi szám
5. Nyilvántartási azonosító
6. Adatfelvevő neve
7. Adatfelvétel éve

##### B. Az épület/építmény alapadatai

1. Az épület/építmény megnevezése
2. Jelenlegi funkció
3. Eredeti funkció (amennyiben ismert)
4. Építész (amennyiben ismert)
5. Építtető (amennyiben ismert)
6. Építés éve (amennyiben ismert)
7. Hatályos védelem
8. Javasolt védelem
9. Jelleg, értékelés
10. Védendő értékek
11. Eredeti tervek, dokumentumok (amennyiben fellelhető)
12. Bibliográfia, archív fotók
13. Állapotfotók

### 4. melléklet a .../.....(... ..) Kt. rendelethez

#### Kiemelt közterületek:

Szent István út

Táncsics Mihály út  
Dózsa György út  
Mendei út  
Széchenyi utca  
Szegefű utca  
Nefelejcs utca  
Bajcsy-Zsilinszky utca  
Gróf Teleki utca  
Eskü tér  
Kossuth tér  
Szabadság park

#### 5. melléklet a .../.....(... ..) Kt. rendelethez

#### **Ingalanhatártól mért legkisebb megengedett ültetési távolságok**

Az ingatlanokon a telekhatártól való legkisebb megengedett ültetési távolságok:

- a) 1,0 méternél magasabbra nem növény, bokor esetén 1,5 méter,
- b) 2,0 méternél magasabbra nem növény és díszfa 2,0 méter,
- c) 3,0 méternél magasabbra nem növény és díszfa 2,5 méter,
- d) 4,0 méternél magasabbra nem növény terebélyes díszfa és gyümölcsfa esetén 5,0 méter,
- e) dió és gesztenyefa esetén 8,0 méter.

1.sz függelék a telepítésre javasolt és a telepítésre nem javasolt idegenhonos növényekről

2.sz függelék a településképi véleményezési eljárás-kérelem

3.sz függelék a településképi bejelentési eljárás-kérelem

4.sz függelék a településképi szakmai konzultáció emlékeztetője

5.sz függelék a védett építmények önkormányzati támogatása-kérelem

#### **4. napirendi pont**

**Döntés Gyömrő Város Önkormányzata „A települési önkormányzatok helyi közösségi közlekedésének támogatása” pályázat benyújtásáról és a szükséges határozat meghozataláról**

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Kérdés, észrevétel? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 4. sz. mellékletét képező alábbi határozati javaslatban foglaltakat:

1. A helyi személyszállítási közszolgáltatást a tárgyév (2019. év) január 1-től-december 31-ig fenntartja.
2. A helyi közlekedés működtetéséhez (folyamatos üzemeltetéshez és eszközfenntartási ráfordításaihoz) valamint fejlesztéséhez az önkormányzat által nyújtott nettó összegű támogatás a 2018. évre vonatkozóan: 14.592.000-Ft.
3. A közszolgáltatási szerződés megkötése pályázati eljárás nélkül, közvetlenül történt.
4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1-3 pontban foglaltakkal kapcsolatban a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Hat. idő: azonnal

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

**175/2019. (IX.10.) Kt. határozat**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**10 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással**

**„a települési önkormányzatok helyi közösségi közlekedésének támogatása” c. pályázathoz az alábbi határozatot hozza:**

1. A helyi személyszállítási közszolgáltatást a tárgyév (2019. év) január 1-től-december 31-ig fenntartja.
2. A helyi közlekedés működtetéséhez (folyamatos üzemeltetéshez és eszközfenntartási ráfordításaihoz) valamint fejlesztéséhez az önkormányzat által nyújtott nettó összegű támogatás a 2018. évre vonatkozóan: 14.592.000-Ft.
3. A közszolgáltatási szerződés megkötése pályázati eljárás nélkül, közvetlenül történt.
4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1-3 pontban foglaltakkal kapcsolatban a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős: polgármester**

**Hat. idő: azonnal**

**5. napirendi pont**

**Javaslat vagyonkezelésbe adott intézmények tárgyi eszközeinek selejtezésére**

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Kérdés, észrevétel? Nincs. Aki a jegyzőkönyv 5. sz. mellékletét képező alábbi határozati javaslatban foglaltakat:

A Monori Tankerület által – a vagyonkezelésbe adott intézmények vonatkozásában – benyújtott selejtezési javaslatot az alábbiak szerint elfogadja:

1. Gyömrői Fekete István Általános Iskola:  
eszközök vonatkozásában  
86 db 0 Ft értéken nyilvántartott taneszköz és bútor,
2. Gyömrői II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola:  
eszközök vonatkozásában  
167 db 0 Ft értéken nyilvántartott taneszköz és bútor.
3. A selejtezési javaslat alapján az eszközök nyilvántartásból  
történő törlését elvégzi.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos

elfogadja, szavazzon. A döntéshozatalban résztvevők száma: 10 fő.

**176/2019. (IX.10.) Kt. határozat**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
10 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással  
dönt arról, hogy**

**a Monori Tankerület által – a vagyonkezelésbe adott intézmények vonatkozásában –  
benyújtott selejtezési javaslatot az alábbiak szerint elfogadja:**

1. Gyömrői Fekete István Általános Iskola:  
eszközök vonatkozásában  
86 db 0 Ft értéken nyilvántartott taneszköz és bútor,
2. Gyömrői II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola:  
eszközök vonatkozásában  
167 db 0 Ft értéken nyilvántartott taneszköz és bútor.
3. A selejtezési javaslat alapján az eszközök nyilvántartásból  
történő törlését elvégzi.

**Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos**

**Dr. Mezey Attila polgármester:** Egyéb kérdés, hozzászólás? Nincs. Köszöni szépen a megjelenést, további szép napot kíván mindenkinek, az ülést bezárja.

  
**Varga Ernő**  
jegyző



  
**Dr. Mezey Attila**  
polgármester