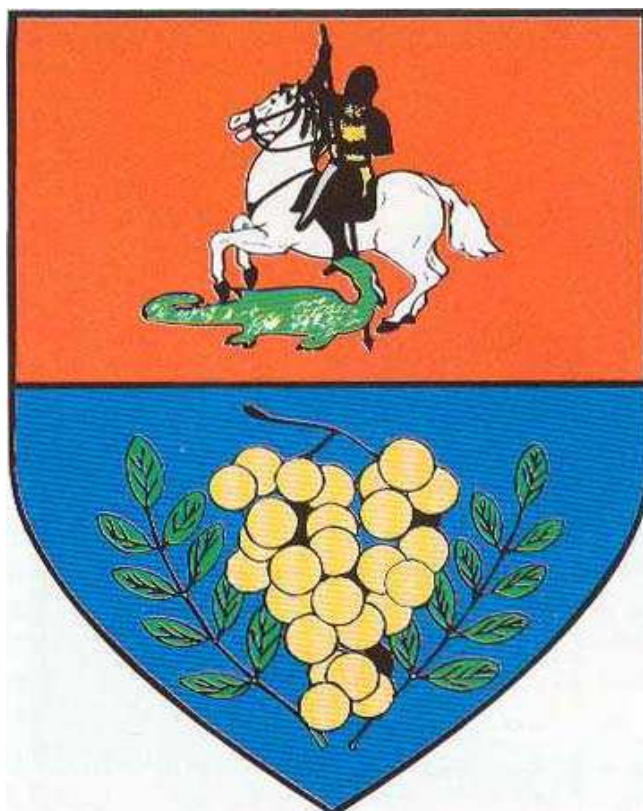


GYÁL - TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA ÉS HÉSZ EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALÁSA

JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT TERVDOKUMENTÁCIÓ 2009. AUGUSZTUS HÓ

..../2009.(.....) Ök. számú rendelete
Gyál Város Helyi Építési Szabályzatáról



Nyomtatva:2009.07.20. kiküldve 3 pld. Gyál Önkormányzatának

PORTATERV KFT.

1126 BP. KLÉH ISTVÁN U. 8/B. TEL./FAX: 214-02-31 – INFO@ PORTATERV.HU - WWW. PORTATERV.HU

TERVEZŐK NÉVSORA

GYÁL – TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA ÉS HÉSZ EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALÁSA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Marthi Zsuzsa	ügyvezető
Településtervezés	Marthi Zsuzsa	vezető településtervező TT1 13-1041/01
	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT1 13-1095/06
	Szántai Linda	településtervező
Zöldterületek, táj- és környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök K 5086
Közlekedés	Heckenast Judit	Közlekedésmérnök TRk-T, KÖ-T (korábbi MMK 01-5295 és K1d-1)
Közműtervezés	Dima András	építőmérnök MMK 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T
Műszaki grafika	Szántai Linda	településtervező



PORTATERV KFT

Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft.

Székhely: 2089 Telki Orgona u. 28.

Iroda: 1126 Budapest Kléh István u. 8/B.

T/F: 214-02-31, E-mail: info@portaterv.hu

www.portaterv.hu

Tervszám: 208/08-Jkt

2009. augusztus hó

RENDELET-TERVEZET

**Gyál Város Önkormányzatának
14/2009.(IX.14.) Ök. számú rendelete
Gyál Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Gyál Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja Gyál Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) az alábbiak szerint.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Gyál Város közigazgatási területére, kivéve az érvényes szabályozási tervekkel (ÉSZT) érintett területekre, a HÉSZ 1.sz melléklet b) pontja szerint, amelyek módosításukig önálló önkormányzati rendeletként érvényben maradnak. Az érvényes szabályozási terveket felülvizsgálatukkor a HÉSZ rendeletébe be kell építeni, annak módosításaként kell megfogalmazni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen, területet felhasználni, telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, kizárólag e rendelet, és az annak mellékletét képező szabályozási terveknek, a hatályos szabályozási terveknek, az ezekben nem szabályozott esetekben a 253/1997.(XII.20.) kormányrendeletnek (továbbiakban: OTÉK), és a vonatkozó egyéb jogszabályok alkalmazásával szabad.

(3) Az előírásokat, az annak mellékletét képező övezeti és szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

(4) E rendelet mellékletét képező tervek a HÉSZ 1. számú mellékletének a) pontjában kerültek felsorolásra.

Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában

1.Kötelező építési vonal: az érintett homlokzathossznak legalább 50 %-ban a kötelező építési vonalon kell állnia. A további homlokzatszszakasz legfeljebb 50 %-a maradhat el a kötelező építési vonaltól az építési hely belseje felé.

2.Szintterületi mutató: az összes hasznos bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

3.Fejlesztési terület: Gyál Város Településszerkezeti Tervében beépítésre szánt területnek kijelölt terület, amelynek ekként való hasznosítása szabályozási terv készítése és jóváhagyása után engedélyezhető.

A HÉSZ rajzi mellékletét képező tervek és azok tartalma

3.§ (1) A HÉSZ ÖT jelű rajzi melléklete – az Övezeti terv - Gyál Város közigazgatási területén rögzíti a célzott terület-felhasználási módok területi lehatárolását, a HÉSZ által kialakított övezetek és építési övezetek jelét, az érvényes szabályozási tervek (ÉSZT) területének lehatárolását, a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervek (SZT) területi lehatárolását, a szabályozási terv készítésével (SZTK, FSZTK) érintett terület a speciális szabályozási terv (SSZT) készítésével érintett infrastruktúra-nyomvonalak helyét, a védő, a védett, és a védelemre kijelölt területeket, épületeket, a régészeti lelőhelyeket, a fejlesztési területeket.

(2) A HÉSZ 1. sz. mellékletének a) pontjában felsorolt SZT/1-28 jelű rajzi mellékletei Gyál város közigazgatási területén belüli részterületek szabályozási tervlapjait tartalmazzák.

(3) A szabályozási tervlapokon kötelező elemnek kell tekinteni, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után:

- a.) az építési övezet előírásait,
- b.) a tervezett szabályozási vonalat,
- c.) a kötelező telekhatárt,
- d.) a beültetési kötelezettséget,
- e.) építési tilalommal érintett terület határát,
- f.) a védőtávolságokkal, és korlátozásokkal érintett terület határát,
- g.) az építési hely határa.

(4) Irányadó elemnek kell tekinteni, amelynek módosítása a szabályozási terv módosítása nélkül, a HÉSZ, és egyéb jogszabályok betartása mellett, az engedélyezési eljárás során módosítható:

- a.) az irányadó telekhatárt,
- b.) az elő-, oldal-, hátsókert által meghatározott építési helyet, amely a mindenkori telekhatárhoz képest kell meghatározni,
- c.) a tervezett belterületi határt, mivel a belterületbe vonást ütemezetten is meg lehet valósítani, ütemenként legalább azonos területegységet, szabályozási vonallal és/vagy területegység határvonallal határolt területeket.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A területek felhasználása

4.§ (1) A település közigazgatási területe az építés szempontjából beépítésre szánt (beépített vagy további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik, az alábbi terület-felhasználási egységek szerint:

a) A beépítésre szánt területek építési használata szerint lehet:

Lakóterület:	- kertvárosi lakóterület	jele: Lke (korábbi jel: KEL)
	- falusias lakóterület	jele: Lf (korábbi jel: FL)
Vegyes terület:	- településközponti vegyes terület	jele: Vt (korábbi jel: TV)
Gazdasági terület:	- kereskedelmi, szolgáltató terület	jele: Gksz (korábbi jel: KG)
Különleges terület:	- temetkezési célú:	jele: Kte (korábbi jel: T)
	- oktatási, egészségügyi, igazgatási célú:	jele: Ko (korábbi jel: OK)
	- sportolási célú:	jele: Ksp (korábbi jel: SP)
	- rekreációs célú:	jele: Kre (korábbi jel: K)
	- bányászati célú:	jele: Kb (korábbi jel: B)
	- közműépítmény elhelyezésére szolgáló:	jele: Kkm (korábbi jel: KÜ-KM)
	- közlekedési szolgáltató célú:	jele: K-ksz

b) A beépítésre nem szánt területek használata szerint lehet:

Közlekedési, közműterület:	- közúti közlekedési terület	jele: Kö (korábbi jel: K)
	- vasúti terület:	jele: Kök (korábbi jel: VÁ)
Zöldterület:	- közpark	jele: Zkp (korábbi jel: KP)
	- kegyeleti park:	jele: Z ke (korábbi jel: KE)
Erdőterület:	- gazdasági, közjóléti, védő és védett	jele: Eg (korábbi jel: E)
Mezőgazdasági terület:		jele: Má (korábbi jel: M)
Egyéb terület:	- vízgazdálkodással összefüggő	jele: Vp (korábbi jel: VT)

Lakóterületek általános előírásai

5.§ (1) Lakóterületen lakófunkció és az azt kiegészítő funkciók számára, valamint alapellátási funkciók számára helyezhető el építmény, az egyes lakóövezetek részletes előírásainak figyelembevételével.

(2) Az övezetben telephelyengedély köteles tevékenység csak a lakóterületi környezeti normáknak megfelelően engedélyezhető.

(3) Az övezetben a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció csak lakófunkcióval vegyesen, a bruttó szintterület 25%-án engedélyezhető.

(4) Az övezet telkein beépítés akkor engedélyezhető, ha a telket feltáró köz- ill. magánút szélessége, kialakult lakóterületen legalább 6 m, új beépítés esetén legalább 12 m.

(5) Lakóterületen használatba vételi engedély csak teljes közművesítés megléte esetén adható.

(6) Meglévő lakóterületen 10,0 m-nél kisebb utcafronti szélességű telek nem építhető be.

(7) Telekalakítással, telekhatár-rendezéssel oldalhatáron álló beépítésnél 14,0 m-nél, szabadonálló beépítésnél 16,0 m-nél keskenyebb telek nem hozható létre.

(8) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben megadott értéktől eltérhet, de min. 3,0 m, amennyiben a kialakult állapot indokolja, vagy ha a telekmélység kisebb, mint 20 m. Amennyiben a telket határoló utca(ák) szélesítését szabályozási terv szabályozza, úgy az előkert méretét a tervezett szabályozási vonaltól kell számítani.

(9) Az oldalkert legkisebb mérete, az oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a telek utcafronti szélessége kisebb, mint 12 m, úgy min. 4 m, az OTÉK 36.§ (2) bek. előírásainak betartása mellett.

(10) Oldalhatáron álló épület esetén az épületet a telekhatártól 1,0 m-re kell elhelyezni, az épület tetőszerkezete a szomszédos telek fölé nem nyúlhat.

(11) Kerítés csak 2,0 m magasságig létesíthető.-

(12) Az elő-, oldal- és hátsó kertben tereplépcső, elő lépcső helyezhető el. A hátsó kertben a kötelező oldalkert megtartásával a hátsó telekhatártól 3,00 m távolságon kívül lakóépület kiegészítő funkcióját ellátó melléképület (gépkocsi tároló, szerszámtároló, kerti bútortároló stb.) elhelyezhető.

(13) A lakóterületekre vonatkozó általános környezetminőségi előírások, környezeti határértékeket kell betartani.

(14) Az övezetben az állattartási épületek – a falusias lakóterület kivételével – nem helyezhetők el.

(15) Beépítésre szánt területek saroktelkei közterületi határain épített kerítésének, az utcai kerítésvonalak metszéspontjától mért, minimum 10-10 m-es szakaszaira eső kerítés, a legfeljebb 50 cm magas lábazaton kívüli részét teljesen áttörten (átláthatóan), egybefüggő tömör felület nélkül kell kialakítani.

Kertvárosias lakóterület általános előírásai (jele: Lke, Korábbi jelle: KEL)

6.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több, önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13.§.(2) szerinti épületek helyezhetők el, valamint a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény és sportépítmény helyezhető el.

(3) A kiegészítő funkciójú épületek közül az övezetben elhelyezhető: járműtároló (kivéve a munkagép tárolására szolgálót), háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem, fóliasátor.

(4) A telken az építési helyet az egyes övezetek táblázataiban megadott elő-, oldal- és hátsó kert méretei szerint kell meghatározni, az OTÉK előírásainak betartása mellett.

(5) A hátsó kert legkisebb mérete a megadott értéktől eltérhet, de min. 3 m, ha a telekmélység kisebb, mint 20 m.

(6) A kertvárosias lakóövezetben telkenként elhelyezhető épületek száma legfeljebb két épület (lakóépület, kiegészítő funkciójú épület). A lakóövezetben telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki.

(7) A kertvárosias lakóövezetben 600 telek-négyzetméterig 1 épület (melyben legfeljebb 2 lakás), 600 telek-négyzetméter felett 1 főépület (melyben legfeljebb 2 lakás) és egy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el. 800 m² feletti teleknagyság esetén, 2 lakás, önállóan, azaz 2 lakóépületben is elhelyezhető.

(8) A tetőhajlásszög: 15-50° között lehet.

(9) Utcafronton tömör kerítés csak 1,8 m-es magassággal létesíthető.

Kertvárosias lakóterület részletes előírásai

7.§ (1) A (KEL) Lke-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KEL) Lke-GY/1 kertvárosias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterü- leti mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert		építmény- magasság
O	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
Oldalhatáron álló	550	30	0,8	50	5,0	6,0	5,0	5,5

(2) A KEL-GY/2 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- SZT-24 Gerle tér melletti terület Szabályozási terve területén, az SZT-24 szabályozási tervlapon alábányászással érintett, feltöltött területként jelzett területek beépítése során, az építési engedélykérelmek elbírálásához a 37/2007(XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet III. (2) és (3) alapján, az engedélyezési dokumentációnak alábbiakat kell tartalmaznia:
- részletes talajmechanikai szakvélemény,
- környezetföldtani viszonyokat bemutató talajszennyezettség és talajgáz mérés.
- A (KEL) Lke-GY/2 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KEL) Lke-GY/2 kertvárosias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterü- leti mutató	zöldfelü- let mértéke	oldalkert	hátsó- kert		építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	720	30	0,8	50	3,0	6,0	5,0	5,5

(3) A (KEL) Lke-GY/3 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KEL) Lke-GY/3 kertvárosias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterü- leti mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert		építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	450	30	0,5	50	3,0	6,0	5,0	5,5

(4) A KEL-GY/4 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KEL) Lke-GY/4 kertvárosias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert		építménymagasság
IKR ikres	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	450	30	0,8	50	5,0	6,0	5,0	5,5

(5) A KEL-GY/5 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KEL) Lke-GY/5 kertvárosias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert		építménymagasság
Z zárt sorú	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	450	30	0,8	50	-	10,0	5,0*	5,5

A falusias lakóterület általános előírásai (jele: Lf, Korábbi jele: FL)

8.§ (1) Az övezetben lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági üzemi építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§. (2) szerinti épületek helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltő állomást. A terület telkein kizárólag üzemi célú épület önállóan nem helyezhető el.

(3) A kiegészítő funkciójú épületek közül az övezetben elhelyezhető: járműtároló, háztartással-gazdálkodással összefüggő egyéb tárolóépület, barkácsműhely, műterem, fóliasátor, valamint az állattartási rendelet szerint tartható állatok elhelyezésére szolgáló épületet az abban meghatározottak szerint. Az ingatlan beépíthetősége az állattartó épületek tervezett alapterületével együtt legfeljebb 30% lehet.

(4) Az építési helyet az egyes övezetek táblázataiban megadott elő-, oldal- és hátsókert méretei szerint kell meghatározni.

(5) Az oldalkert legkisebb mérete, az oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a telek utcafronti szélessége kisebb, mint 12 m, úgy min. 4 m, az OTÉK 36.§ (2) bek. előírásainak betartása mellett.

(6) A hátsókert legkisebb mérete a megadott értéktől eltérhet, de min. 3 m, ha a telekmélység kisebb, mint 20 m.

(7) A Falusias lakóövezetben 600 telek-négyzetméterig 1 épület (melyben legfeljebb 2 lakás), 600 telek-négyzetméter felett 1 főépület (melyben legfeljebb 2 lakás) és egy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el. 800 m² feletti teleknagyság esetén 2 lakás, önállóan, azaz 2 lakóépületben is elhelyezhető.

(8) A kiegészítő funkciójú épületet lehetőleg a főfunkciójú épülettel egy tömegben kell elhelyezni. Amennyiben ez már nem megoldható, önállóan csak egyszintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 8,0 m gerincmagasságú épület létesíthető.

(9) Az övezetben csak magastetős épület létesíthető 15-50°-os tetőhajlásszöggel.

(10) Az (FL)Lf-GY/3 övezetben „nyeles” vagy nyúlványos telek nem alakítható ki.

A falusias lakóterület részletes előírásai

9.§ (1) Az (FL) Lf-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(FL) Lf-GY/1 Falusias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert		építmény-magasság
O Oldalhatáron álló	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	1000	30	0,8	50	5,0	6,0	5,0	5,5

(2) Az (FL) Lf-GY/2 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(FL) Lf-GY/2 Falusias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert		építmény-magasság
SZ Szabadonálló	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	1000	30	0,8	50	5,0	6,0	5,0	5,5

(3) Az (FL) Lf-GY/3 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- Új beépítés esetén kötelező zöldfelületi területsáv alakítandó ki, jelen rendelet mellékletét képező SZT-20 szabályozási tervlap szerint.
- Az övezetben a szennyvizek szakszerű kezelésére és gyűjtésére önálló környezetbarát egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, illetve zárt szennyvíztároló elhelyezhető a közműves szennyvízelvezető (közcsatorna) hálózat üzembe helyezéséig.
- Az (FL) Lf-GY/3 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(FL) Lf-GY/3 Falusias lakóterület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			előkert	legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert		építmény-magasság
SZ szabadonálló	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	800	30	1,0	35	3,0	6,0	5,0	5,5

Településközpont vegyes terület általános előírásai (jele: Vt, Korábbi jele: TV)

10.§ (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a beépítés feltétele a teljes közművesítetttség.

(3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket meghaladó tevékenység illetve, azt szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(4) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

(5) Az építési övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.

(6) Oldalhatáron álló épület esetén az épületet a telekhatártól 1,0 m-re kell elhelyezni, az épület tetőszerkezete a szomszédos telek fölé nem nyúlhat.

(7) A 800 m² feletti teleknagyság esetén, a telkenként maximálisan elhelyezhető 2 lakás, önállóan, azaz 2 lakóépületben is elhelyezhető.

Településközpont vegyes terület részletes előírásai

11.§ (1) A (TV) Vt-12 jelű építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, amely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra, egyházi, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyagtöltő és az OTÉK 31. § (2) bek. figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el. A főépítmény legalább 50%-ában lakófunkció létesítendő.

(2) A (TV) Vt-12 jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(TV) Vt-12 Településközpont vegyes terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
O	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
Oldalhatáron álló	700	40	1,0	35	6,0	6,0	3,0	5,5

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), i)-ből a gáztároló, és a j) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el. A fenti melléképítmények közül az előkertben csak az a), c), d) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(4) A Vt-GY/13 övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) Az övezet területén lakótól eltérő funkció elhelyezése esetén az alábbi előírások tartandók be:
- aa) lakótól eltérő funkció az épület szintterületének legfeljebb 50%-án, az épületek földszintjén helyezhető el,
- ab) az előkert nem keríthető le,
- ac) a lakótól eltérő funkcióhoz szükséges parkolóhelyek csak az előkertben, valamint a HÉSZ 16.§ (8) bekezdés b) pontja szerintieknek megfelelően helyezhetőek el.

Vt-GY/13 településközpont vegyes terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadon álló	700	30	0,8	40	3,0	6,0	5,0- 8,0	6,0

(5) A Vt-GY/14 övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Vt-GY/14 településközpont vegyes terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
O	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m

oldalhatáron álló	700	40	1,2	25	6,5	6,0	5,0-8,0	7,5
-------------------	-----	----	-----	----	-----	-----	---------	-----

- b) Az övezet területén lakótól eltérő funkció elhelyezése estén az alábbi előírások tartandók be:
- ba) lakótól eltérő funkció az épület szintterületének legfeljebb 50%-án, az épületek földszintjén helyezhető el,
 - bb) az előkert nem keríthető le,
 - bc) a lakótól eltérő funkcióhoz szükséges parkolóhelyek csak az előkertben, valamint a HÉSZ 17.§ (8) bekezdés b) pontja szerintieknek megfelelően helyezhetőek el.

(6) A Vt-GY/15 övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Vt-GY/15 településközpont vegyes terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelüle t mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
O oldalhatáron álló	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	700	45*	2*	20*	6,5*	6,0	5,0-8,0	7,5*

* Lakófunkció esetén a (6) bekezdés b) pontjában foglalt előírásokat kell betartani.

- b) Az övezet területén lakófunkció elhelyezése estén az alábbi előírások tartandók be:
- ba) beépítés legnagyobb megengedett mértéke: 30 %,
 - bb) szintterületi mutató legnagyobb megengedett mértéke: 0,8,
 - bc) zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %,
 - bd) oldalkert legkisebb mértéke: 5,0 m,
 - be) a legnagyobb megengedett építménymagasság: 5,5 m.”

(7) A Vt-GY/16 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az övezetben melléképület nem építhető.
- b) Az övezetben a fő rendeltetési egységet kiegészítő funkciók a főépületben helyezhetőek el.
- c) Az övezetben elhelyezhető épületek száma az alábbi:
 - ca) 3000 m² területnagyságnál kisebb telken legfeljebb 2 épület,
 - cb) 3000 m² feletti területnagyságú telken legfeljebb 3 épület.
- d) Az övezetben elhelyezhető lakások száma az alábbi:
 - da) 1000 m² telken legfeljebb 4 lakás,
 - db) 1000 m² területnagyság feletti telken, a da) pontban meghatározottakon túl 500 telek-négyzetméterenként, további 1 lakás elhelyezhető.
- e) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Vt-GY/16 településközponti vegyes terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ szabadonálló	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	1000	45*	1,0*	20*	6,0*	6,0	10,0*	8*

*Lakófunkció esetén jelen bekezdés f) pontjaiban foglalt előírásokat kell betartani.

- f) Az övezet területén lakófunkció elhelyezése esetén az alábbi előírások tartandók be:
- fa) Beépítés legnagyobb megengedett mértéke: 30%.
 - fb) Szintterületi mutató legnagyobb megengedett mértéke: 0,8.
 - fc) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
 - fd) Oldalkert legkisebb mértéke: 5,0 m.
 - fe) Legnagyobb megengedett építménymagasság: 5,5 m.
 - ff) A telken elhelyezésre kerülő lakásszám 50%-ának mértékéig a gépkocsitárolást a főépületen belül kell megoldani, kivéve 1 lakás elhelyezése esetén. Amennyiben az

eredmény törtszám, a gépkocsi-tárolóhely számának meghatározása lefelé kerekítéssel határozandó meg.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek általános előírásai (jele: KG)

12.§ (1) Az övezet területe általában nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, az övezetben elhelyezhető:

- a) ipari épület,
- b) raktározás építményei,
- c) kereskedelmi szolgáltató építmények.

(2) A területen a további építmények elhelyezése engedélyezhető még:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak szabályozási terv alapján),
- c) sportépítmény, egyéb közösségi szórakoztató épület (lakóterülettől min. 200 m távolságra),
- d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
- e) közműépítmény.

(3) Gazdasági területen használatbavételi engedély csak az OTÉK előírásai szerinti teljes közművesítés az arra való rákötés megléte esetén adható.

(4) Legfeljebb 20 m² beépített alapterületű egyszintes portaépület az építési helyen kívül az előkertben is elhelyezhető, kivéve:

- a) az SZT/11 rajzszámú, a Bartók Béla út melletti terület szabályozási terve területén, ahol a Bem József utca felőli előkertben nem helyezhető el,
- b) az SZT/13 rajzszámú szabályozási tervvel érintett területet.

(5) A településszerkezeti jelentőségű (a gyűjtő utaknál magasabb rendű) utak mellett, 50 m széles teleksávon belül ömlesztett- és darabáru szabadtéri raktározása nem folytatható, gépkocsi tárolás engedélyezhető.

(6) Az egyes ingatlanok az övezeti előírások szerinti építménymagassággal építhetők be, elektromos légkábel, és annak védőtávolsága által érintett ingatlanrészben építmény-magasság csak az MSz 151 szabvány figyelembevételével, telkenként egyedileg meghatározott módon, a légkábel üzemeltetőjének szakhatóságként való bevonásával alakítható ki. A légkábelek kiváltásával felszabaduló területek az övezeti előírásoknak megfelelően építhetők be.

(7) Az övezet legfeljebb 3,0 m magas áttört kerítéssel keríthető le. A lábazat a magasság maximum 30%-a lehet. A lábazat feletti szerkezetnek minimum 70%-os áttörtségűnek kell lennie.

(8) Az építési hely és a telekhatár között, a telek belső közlekedésére igénybe nem vett területein legalább 1 sor fa és áttört, átlátható kerítés esetén legalább 1 cserjesor telepítendő, az építési engedélyezési terv melléletét képező fakivágási és faültetési terv alapján.

(9) Reklám és tájékoztató tábla egységes arculatterv alapján engedélyezhető.

(10) Az övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott építménymagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) kémény, világító berendezés, antenna, víztorony, anyagtároló siló, hirdetőoszlop céljára a legnagyobb építménymagasság: 40,0 m.

(11) Beépítésre szánt területek saroktelkei közterületi határain épített kerítésének, az utcai kerítésvonalak metszéspontjától mért, minimum 10-10 m-es szakaszaira eső kerítés, a legfeljebb 50 cm magas lábazaton kívüli részét teljesen áttörten (átláthatóan), egybefüggő tömör felület nélkül kell kialakítani.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek részletes előírásai

13.§ (1) Az (KG) Gksz-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KG) Gksz-GY/1 Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	1500	45	0,8	20	3,0	6,0	5,0	6,0

(2) Az KG-GY/2 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KG) Gksz-GY/2 Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	4000	45	0,6	20	5,0	6,0	5,0	10,0

(3) Az KG-GY/3 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KG) Gksz-GY/3 Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	2 000	45	1,0	20	7,0	7,0	10,0	10,0

(4) Az KG-Gy/4a és a KG-Gy/4b övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KG) Gksz- GY/4a Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	9.500	45	1,5	20	10,0	10,0	10,0	20,0

(KG) Gksz- GY/4b Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	9.500	50	1,5	20	10,0	10,0	10,0	20,0

(5) Az KG-SZT övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KG) Gksz-SZT	Az építési telek általános határértékei							Az épület

Keresk., szolg., gazdasági terület	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	*	*	*	*	*	*	*	*

* a beépítés paraméterei az Étv. 18§(2) bek. szerint határozhatók meg.

(6) A KG-GY/5 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	
szabadonálló	2000	45	1,5	20	6,0*	6,0*	5,0	

* Amennyiben a rendelet 1. sz. melléklete a) pontjában felsorolt (Bartók Béla utca melletti terület szabályozási terve – rajzsám: SZT/11) másképp nem határozza meg.

(7) A KG-GY/6 jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	
szabadonálló	3000	45	1,0	25	6,0	-	10,0	

(8) A KG-GY/7 jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	
szabadonálló	1200	45	1,0	25	6,0	6,0	5,0	

(9) A KG-GY/8 jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

Keresk., szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsókert	előkert	építménymagasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	
szabadonálló	10000	45	1,0	25	**	-	10	

*Kizárólag technológiai okokból megengedett legnagyobb építménymagasság.

** Jelen rendelet 1.sz. mellékletének a) pontjában felsorolt SZT/14 jelű, tervezett M0 melletti terület szabályozási terve esetében az oldalkert szélességét a terv szerint, a tervezett közutak védőtávolsága határozza meg.

(10) Az Gksz-GY/9 övezetben elhelyezhető funkciók, épületek: gazdasági, raktározási, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltatás, irodai, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (telkenként legfeljebb egy lakás).

(KG) Gksz-GY/9	Az építési telek általános határértékei							Az épület
----------------	---	--	--	--	--	--	--	-----------

Keres.,szolg., gazdasági terület	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	4000	50	1,5	20	10,0	10,0	10,0	20

(11) Az Gksz-GY/10 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- Új beépítés esetén jelen rendelet mellékletét képező SZT–20 szabályozási tervlapja szerinti, kötelező zöldfelületi területsávban háromszintes növénytelepítést (fa, cserje, gye) kell kialakítani.
- Az övezetben a használatba vételi engedély kiadásának feltétele lakóterülettel szomszédos határon a háromszintű növény-állomány megléte.

Keres.,szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb b	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	1500	45	0,8	40	4,0	10,0	10,0	7,5

(12) A Gksz-GY/11 jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- Az övezetben az alábbi épületek helyezhetők el:
kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, raktár, iroda, bemutatóterem, sport, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, valamint üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.
- Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

Keres.,szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	1000	50	2,5	20	5,0	5,0	5,0	15,0

(13) A GKSZ-GY/12 jelű építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- Az övezetben az alábbi épületek helyezhetők el:
kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, raktár, iroda, bemutatóterem, sport vendéglátó, szálláshely szolgáltató, valamint üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető.
- Az övezet részletes előírásai az alábbiak:”

Keres.,szolg., gazdasági terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság	
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	4000	45	1,0	20	10,0	10,0	10,0	15,0

Különleges területek általános előírásai (jele: K, korábbi jele:KÜ)

14.§ (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek felhasználásuk vagy a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) eltérnek az egyéb terület-felhasználási kategóriába sorolt területektől.

- (2) A különleges területek a tervben jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:
- | | | |
|----|---|--------------------------------|
| a) | temetkezési célú: | jele: Kte (korábbi jel: T) |
| b) | oktatási, egészségügyi, igazgatási célú | jele: Ko (korábbi jel: OK) |
| c) | sportolási célú: | jele: Ksp (korábbi jel: SP) |
| d) | közműépítmény elhelyezésére szolgáló: | jele: Kkm (korábbi jel: KŰ-KM) |
| e) | bányászati célú: | jele: Kb (korábbi jel: B) |
| f) | rekreációs célú: | jele: Kre (korábbi jel: K) |
| g) | közlekedési szolgáltató célú | jele: K-ksz |
- (3) A területek beépítésre nem szánt, szilárd burkolattal nem fedett területeit többszintes növényállományú (fa, cserje, gyp) zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) A (T) Kte jelű építési övezetben csak a temetési szolgáltatással összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- (5) Az (OK) Ko jelű építési övezetben az oktatási, egészségügyi intézmények helyezhetők el.
- (6) A (SP) Ksp jelű építési övezetben csak a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmények és legfeljebb egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás, illetve ehhez kapcsolódó –legfeljebb a beépített alapterület 50%-ig kiterjedő – kiegészítő funkciójú vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, kereskedelmi szállásférőhelyek létesítményei helyezhetők el.
- (7) A (B) Kb jelű övezetben a bányászati tevékenységhez szükséges létesítmények helyezhetők el. A bányaterületet legalább 15 m széles többszintes növényzással kell körbevenni. A bányászati tevékenység folytatójának a terület bányászatának befejezése után gondoskodnia kell a bányaterület utóhasznosításáról és rekultivációjáról.
- (8) A rekreációs célú különleges területeken turisztikai, idegenforgalmi, üdülési, sport- és szabadidő eltöltési létesítmények helyezhetők el, e területeket használatuk jellegének megfelelő övezetekre kell osztani.
- (9) A különleges övezetekben fenti funkciókon túl tulajdonosi vagy szolgálati lakások is elhelyezhetők.
- (10) Beépítésre szánt területek saroktelkei közterületi határain épített kerítésének, az utcai kerítésvonalak metszéspontjától mért, minimum 10-10 m-es szakaszaira eső kerítés, a legfeljebb 50 cm magas lábazaton kívüli részét teljesen áttörten (átláthatóan), egybefüggő tömör felület nélkül kell kialakítani.
- (11) A közlekedési szolgáltató célú különleges területeken épületnek minősülő közlekedési építmények – üzemanyagtöltő állomás, autómosó és kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítményeik, továbbá közlekedésbiztonsági, környezetvédelmi és forgalomtechnikai létesítmények épületei és építményei (forgalomszámláló és mérőállomás, fedett tárolóhely, stb.), illetve az ezek kiszolgálásához, üzemeltetéshez szükséges felszíni és felszín alatti kiszolgáló létesítmények (üzemanyagtartály, gépészet, közművek, közműaknáknak, stb.) helyezhetők el.
- a) Az övezet telkeinek zöldfelülete terepszinten telepített háromszintű növényállománnyal alakítható ki. A telek zöldfelületi mértéke ennek megfelelően számítandó. A növénytelepítésre előírt telekrész utólag más célra (beépítés, burkolat, stb.) nem alakítható.
- b) Az övezetben terepszinten kialakított zöldfelületeknek csak a termett talajon illetve a rendezett terep legalább 80 cm-es talajfedettséggel rendelkező részei számíthatók be teljes felületükkel a telek zöldfelületi arányába, az ennél kisebb talajfedettségű zöldfelületek, valamint a vegyes-zöld (pl. zöldbeton) burkolatok, valamint a nem terepszinten, épületszerkezeten kialakított zöldfelületek (pl. zöldtető) felületük 50%-ával számíthatók be.

Különleges területek részletes előírásai

15.§ (1) Az (T) Kte-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(T) Kte-GY/1	Az építési telek általános határértékei			Az épület
	telek	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb

Temetkezési célú különleges terület	legkisebb	megengedett						megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadononálló	50000	1,0	0,8	50	10,0	10,0	10,0	7,5

Hagyományos temetkezés céljára új sírkert a temető telekhatárától 30 m-re alakítható ki. Urnás temetkezés céljára építmény a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(2) Az (OK) Ko-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(OK) Ko-GY/1 Okt., egészs. célú különleges terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadononálló	4000	30	1,0	50	5,0	6,0	5,0	9

(3) Az (SP) Ksp-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(SP) Ksp-GY/1 Sportolási. célú különleges terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadononálló	5000	10	0,1	40	5,0	6,0	5,0	9,0

(4) Az (SP) Ksp-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(SP) Ksp-GY/2 Sportolási. célú különleges terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadononálló	3000	30	0,7	40(30*)	5,0	6,0	5,0	9,0

*30% az OTÉK 111§ szerinti eljárás lefolytatása alapján adható.

(5) Az (KÜ-KM) Kkm-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KÜ-KM) Kkm-GY/1 Különleges közmű terület	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadononálló	2000	20	0,7	50	5,0	6,0	5,0	7,5

(6) Az (B) Kb-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(B) Kb-GY/1	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb				legnagyobb megengedett

Bányászati célú különleges terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	50000	10	0,7	10	5,0	6,0	5,0	4,5

(7) A **(OK) Ko-GY/2** övezet előírásai az alábbiak:

- a) A területen elhelyezhető funkciók: oktatási, egészségügyi, irodai, sport, nevelési, ill. telkenként legfeljebb 1 szolgálati lakás.
- b) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

(OK) Ko-GY/2	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett			legkisebb			legnagyobb megengedett
különleges terület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	2 000	25	0,7	50	10,0	10,0	10,0	7,5

(8) A **(KÜ-KM) Kkm-GY/2** övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

(KÜ-KM) Kkm-GY/2	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett			legkisebb			legnagyobb megengedett
különleges Közműterület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	500	10	0,1	60	10,0	10,0	5,0	6,0*

* Víztorony esetében a kialakult állapotnak megfelelően

(9) A **Kte-GY/3** övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

Kte-GY/3	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett			legkisebb			legnagyobb megengedett
Különleges temetőterület	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	700	1,0	0,8	50	10,0	10,0	10,0	7,5

(10) A **K-re jelű** rekreációs területeken az alábbi előírásokat kell betartani, a területen megállapított **K-re/Tf, /Th, /Ap, /Üd, /Vsp, /Sp1, /Sp2, /Kk és /V** jelű övezetek szerint.

A K-re terület:

a) termálfürdő övezetében: **K-re/Tf**

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 35	Max. építménymagasság: 20 m
Minimális beépíthető telekterület: 4,5 ha	Minimális zöldfelületi arány: 50%	Egyéb előírás: *a nyílttéri vízfelületekkel együtt

b) termálhotel övezetében: **K-re/Th**

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 35	Max. építménymagasság: 20 m
Minimális beépíthető telekterület: 1,5 ha	Minimális zöldfelületi arány: 45%*	Egyéb előírás: *ebben a zöldtetők aránya nem lehet több, mint 10%

c) apartman-házak övezetében: **K-re/Ap**

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 30	Max. építménymagasság: 15 m
Minimális beépíthető telekterület: 0,8 ha	Minimális zöldfelületi arány: 60%	Egyéb előírás: -

d) üdülőházas övezetében: K-re/Üd

Beépítési mód: szabadonálló (sz) sorházas (cs)	Max. beépítési %: 20-30*	Max. építménymagasság: 7,5 m
Minimális beépíthető telekterület: 0,03 – 0,2 ha*	Minimális zöldfelületi arány: 60-65%*	Egyéb előírás: *az övezet differenciált szabályozása az SZT/26 j. tervlap szerint

e) vízisport övezetében: K-re/Vsp

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 15	Max. építménymagasság: 4,5 m
Minimális beépíthető telekterület: 0,2 ha*	Minimális zöldfelületi arány: 70%	Egyéb előírás: *max. 10%-a lehet vízfelület

f) sportterületi övezeteiben: K-re/Sp1

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 25	Max. építménymagasság: 15 m
Minimális beépíthető telekterület: 1,0 ha	Minimális zöldfelületi arány: 55%	Egyéb előírás: -

g) sportterületi övezeteiben: K-re/Sp2

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 15	Max. építménymagasság: 4,5 m
Minimális beépíthető telekterület: 2,0 ha	Minimális zöldfelületi arány: 65%	Egyéb előírás: -

h) közkerti övezeteiben: K-re/Kk-1

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 2	Max. építménymagasság: 4,5 m
Minimális beépíthető telekterület: 1,0 ha	Minimális zöldfelületi arány: 90%	Egyéb előírás: -

l) közkerti övezeteiben: K-re/Kk-2

Beépítési mód: -	Max. beépítési %: 0,0	Max. építménymagasság: - m
Minimális beépíthető telekterület: - ha (nem építhető be)	Minimális zöldfelületi arány: 95%	Egyéb előírás: az övezet területén a védett természeti elemek megőrzése biztosítandó

j) védőzöldfelületi övezetében: K-re/Vz

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 1,0	Max. építménymagasság: 4,5 m
Minimális beépíthető telekterület: 1,0	Minimális zöldfelületi arány: 90%*	Egyéb előírás: *többszintes, védőhatású növényállomány!

k) vízfelületi övezetében: K-re/V

Beépítési mód: szabadonálló (sz)	Max. beépítési %: 1,0*	Max. építménymagasság: 4,5 m
Minimális beépíthető telekterület: 1,0 ha	Minimális zöldfelületi arány: - % **	Egyéb előírás: *vízfelületen úszó, vagy lábakon álló beépítés

(11) A **K-ksz** jelű közlekedési szolgáltató célú különleges területeken az alábbi előírásokat kell betartani:

K-ksz:	Az építési telek általános határértékei	Az épület
---------------	---	-----------

közlekedési szolgáltató célú különleges terület	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó- kert	előkert	építmény- magasság
SZ	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
szabadonálló	4 000	40	1,0	35	5,0	6,0	5,0	10,0

Közlekedési területek, közlekedési létesítmények

16.§ (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak (KÖ), a vasúti területek (VÁ) a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási tervek szerint kell kialakítani.

(3) Gyál meglévő és tervezett beépítésre szánt területén csak közforgalom elől el nem zárt magánút létesíthető.

(4) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(5) Az utak tervezési osztályba sorolása:

a) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

Utak megnevezése	Övezeti jele	Tervezési osztályba sorolása	Megjegyzés
autópályák			
M5 autópálya	K-M5	K.I.	
M0 autópálya	K-M0	K.I.	
országos mellékutak			
4601 j. ök. út – külterületi szakasza	K-4601	K.V.	
4601 j. ök. út – belterületi szakasza	K-4601	B.IV.b.	
4602 j. ök. út – külterületi szakasza	K-4602	K.V.	
4602 j. ök. út – belterületi szakasza	K-4602	B.IV.c.	az agglomerációs út megépülése után, addig B.IV.b.
Tervezett agglomerációs út	K-AGGL	K.V.	
Egyéb utak			
gyűjtőutak	K-GY	B.V.c.	
kiszolgáló (lakó) utak		B.VI.d.	
SZT/20 terület kiszolgáló útjai		K.VIII:B., B.VI.d-B.	

b) A település magánútjainak tervezési osztályba sorolása:

„A” jelű kiszolgáló út	SZT-9 sz. szabályozási terven		B.V.c.	Kialakítását a Közutak Tervezése ügyi MEI alapján lehet engedélyezni. Az út 25 m-es szélességű szakaszán, a Gyáli-patak mellett, két sor védőfásítás biztosítandó.
Egyéb kiszolgáló utak	SZT-9 sz. szabályozási terven		B.VI.d.	kialakításukat szintén a MEI alapján lehet engedélyezni és legalább 18 m széles legyen.
	SZT/15.sz. Szabályozási terven		K.VIII.B., B.VI.d-B.	Közforgalom számára megnyitott magánút
	SZT-9 sz. és SZT-25 sz. szabályozási terven		B.VI.d.	Kialakításukat szintén MEI alapján lehet engedélyezni.
	SZT-9 sz. és SZT-28 sz. szabályozási terven		B.VI.d.	Kialakításukat szintén a MEI alapján lehet engedélyezni

(6) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:

- a) Az M0 és M5 nyomvonal mentén 100-100 m.
- b) Egyéb országos közutak, agglomerációs út külterületi szakasza mentén 50-50 m.
- c) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK 36. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően a szélső vágányoktól 50-50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el, és az építési engedélyezési eljárásba az illetékes vasúti hatóságot szakhatóságként be kell vonni

(7) A parkolókat fásítva kell kialakítani.

(8) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét általános szabályként telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni az alábbi módon lehet:

- a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg (e rendelet hatályba lépése előtt) is így van megoldva a parkolása.
- b) Amennyiben a telken belüli elhelyezés nem lehetséges, a telken kívüli parkolás feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendeletben határozza meg, az OTÉK-ban előírtak betartása mellett.

(9) Gazdasági területen kialakítandó közlekedési építményeket (utat, járdát, csapadékvíz elvezető rendszert, útvilágítást az V. közvilágítási osztálynak megfelelő fokozattal) az úttal egyszerre kell kiépíteni.

(10) Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen védőtávolságon belül tilos reklámtáblát, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.

(11) Országos közút területén, a közút felett, valamint külterületen védőtávolságon belül tilos reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.

(12) Az SZT/14 szabályozási tervvel érintett területen (Tervezett M0 melletti terület) csak a szabályozási tervlapon megjelölt kerítésszakaszokon lehet kapubehajtót létesíteni. Az új autópálya-csomópont megépítése után a jelenlegi kapubehajtó az ingatlan megközelítésére nem használható.

(13) A sport- illetve szabadidőközpont létesítményeihez kapcsolódóan kerékpártárolót kell létesíteni.

(14) A (6) bekezdésben előírt védőtávolságon belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(15) A Báthory köz szabályozási szélessége 12 m, az északnyugati közterületi telekhatártól mérten.

Zöldterületek, zöldfelületek általános előírásai (jele Zkp, korábbi jele KP)

17.§ (1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér. A zöldterület létesítményei a közparkok, közkertek.

(2) A zöldterületként szabályozott zöldfelületeket a szabályozási terven jelölt helyen, a terv szerinti területi kiterjedésben kell megvalósítani, fenntartani.

(3) A (KP) Zkp jelű közparkok és a (KK) Zkk jelű közkertek területén az OTÉK 27.§. (4) és (5) bek. szerint helyezhető el építmény.

(4) A területen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.

(5) A meglévő közparkok, közkertek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése, rekonstrukciója, valamint újak létesítése kertépítészeti kiviteli tervek alapján engedélyezhető, fenntartása kertészeti üzemtervek alapján történhet.

(6) A meglévő 10 cm törzskörméretnél (1 m-es magasságban mérve) nagyobb. életképes fák vázágait eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni - a szakszerű ifjító visszametszés és a szabályszerű engedélyes fakivágás kivételével - nem szabad.

(7) A település belterületén nyárfélék közül csak klónozott, vegetatív szaporítású, porzós egyedeket szabad telepíteni. A "szemetelő termésű" termő fajták telepítése tilos.

(8) Az építési telkek területének megadott legkisebb zöldfelületi arányát - az OTÉK 5.sz. mellékletének betartása mellett - aktív zöldfelületként kell kialakítani (gyepesítés, fásítás). Az aktív zöldfelület számításakor burkolattal kombinált gyepfelületek nem vehetők figyelembe,

(9) A gazdasági területeken, azok lakóterülettel szomszédos határán háromszintű növény-állomány telepítendő (fa, cserje, gyep).

(10) A meglévő, telephelyek zöldfelületi fedettségének területi csökkentése akkor engedélyezhető, ha kertépítészeti zöldfelület-rendezési tervben méretezett többszintes növényállomány kialakításra kerül.

(11) A gépjárműparkolók (beleértve a telken belülieket is) fásításáról az OTÉK 42. § (7) bek. szerint kell gondoskodni."

(12) A Bem József u. – Gyáli patak közötti (SZT/9 sz. SZT) terület közhasználatra megnyitott utakat kétoldali fásítással kell ellátni.

(13) Az SZT/13 szabályozási tervvel érintett területen az egyes építési övezetekben az előírt kialakítandó zöldfelület minden 20 m²-e után legalább egy fa ültetése kötelező.

(14) A közúti és vasúti közlekedési területek zöldfelületi rendezését kertépítészeti-fásítási tervek alapján el kell végezni, a hiányzó utcafásítás legalább egyoldali fasor telepítésével pótlendő.

(15) Az SZT/14 szabályozási tervvel érintett területen (Tervezett M0 melletti terület) a beültetési kötelezettséggel terhelt területsáv 90%-ban fás szárúakkal – fák, cserjék – telepítendő be.

(16) Az SZT/14 szabályozási tervvel érintett területen (Tervezett M0 melletti terület) az előkertek min. 10 m-es mélységben, legalább 90%-os fedettséggel zöldfelületként alakítandók ki. Az előkertek telekhatár menti 5 m-es sávján belül legalább egy, cserjesávval kombinált fasor ültetése kötelező.

(17) Az SZT/14 szabályozási tervvel érintet területen (Tervezett M0 melletti terület) a beépítésre szánt terület minimum 20%-án kialakítandó zöldfelületének minden 20 m²-e után legalább egy fa ültetése kötelező.

(18) Az SZT/14 szabályozási tervvel érintett területen (Tervezett M0 melletti terület) a meglévő szórvány erdőfoltok megszüntetése az erdészeti szakhatóság által elfogadott csereerdősítési terület rendelkezésre állása esetén hajtható végre. A csereerdősítésre szánt terület a telken belül, a beültetési kötelezettséggel terhelt telekrészen biztosítandó.

(19) Az SZT/23 szabályozási tervvel érintett terület (M0 autópálya melletti terület). A Gyáli patak menti területrészen a patak terhelésének megakadályozása érdekében, a meder mellett 30 m széles, a táji- és természeti adottságoknak megfelelő, őshonos fa- és cserjefajokkal betelepített többszintes védősávot kell kialakítani.

Zöldterületek, zöldfelületek részletes előírásai

18.§ (1) A (KE-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

KE-GY/1	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterület mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
Kegyeleti park	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
SZ szabadononálló	22 000	2	0,02	80	10,0	-	10,0	4,5

(2) A KP-GY/1 övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

KP-GY/1	Az építési telek általános határértékei							Az épület
	telek legkisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb			legnagyobb megengedett	
	területe	beépítés mértéke	szintterület mutató	zöldfelület mértéke	oldalkert	hátsó-kert	előkert	építmény-magasság
Kegyeleti park	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
SZ szabadononálló	2000	2	0,02	80	10,0	-	10,0	4,5

Erdőterületek (jele: E)

19.§ (1) Az erdőterület a település beépítésre nem szánt területének erdőállomány fenntartás, erdőtelepítés, erdőművelés céljára szolgáló része.

(2) Az erdőterületek elsődleges rendeltetése szerint az erdőfelügyelet előírása alapján lehet fatermelő-gazdasági és egyéb elsődleges rendeltetéssel üzemtervezésre javasolt erdőterület, üdülési-közjóléti céllal üzemtervezésre javasolt erdőterület és védelmi céllal üzemtervezett, illetve ilyen célú üzemtervezésre javasolt meglévő és tervezett új erdőterület. Az erdőterület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- E – GY/1 jelű gazdasági erdők,
- E - GY/2 jelű közjóléti erdők,
- E – GY/3 jelű védő és védett erdők,
- E – GY/4 jelű rekultiválandó területen telepítendő erdők.

(3) Az erdőterületen belül a valamennyi terület-felhasználási egységben minden megkötöttség nélkül elhelyezhető építményeken túl az alábbiak szerint meghatározott építmények helyezhetők el:

- az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
- közlekedési és szállítási építmények,
- termékvezetékek,

(4) A közjóléti (egészségügyi-szociális, turisztikai) rendeltetésű erdőben a (3) bekezdésben foglaltakon túl az alábbi építmények is elhelyezhetők:

- a) a szabadidő eltöltését szolgáló építmények,
- b) a testedzést és a turizmust szolgáló építmények (pl. esőbeálló, pad, tűzrakó, stb.)
- c) gyalogút, kerékpárút, lovaglóút.

(5) Az E-GY/3 és E-GY/4 jelű elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőterületeken épület nem helyezhető el.

(6) Erdőterületen belül - a kilátótornyok kivételével - legfeljebb 4,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.

(7) Az erdőként nyilvántartott 10 hektárnál nagyobb földrészleten az építési hatóság által kijelölt területen - kivéve az elsődlegesen védelmi és természetvédelmi rendeltetésű erdőket - az erdőterület fenntartásához vagy erdőterülethez kapcsolódó rekreációs funkció ellátásához szükséges tanyaudvar-terület létesíthető. A tanyaudvar-területen

- a) egy tulajdonosi vagy szolgálati jellegű, a hozzátartozó erdőtől el nem idegeníthető lakás, vagy erdészeti célú gazdasági épület,
- b) vadászház,
- c) jóléti célú erdőben turistaház, erdei vendéglő, erdei sport- és szabadidős létesítmény építhető.

(8) Az építési övezetek építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - az E-jelű táblázat szerint kell meghatározni:

E - jelű táblázat

Erdőövezet	Mértékegység	E-GY/1	E-GY/2
Beépíthető legkisebb külterületi telek:	ha	10,0	10,0
A tanyaudvar terület:	Legfeljebb	telekterület %	1,0
Beépítési mód:		szabodonálló	szabodonálló
A beépítettség legnagyobb mértéke:	tanyaudvar %-a	25	30
Építménymagasság	Legnagyobb:	m	4,5
A zöldfelület (erdő) legkisebb értéke:	tanyaudvar %-a	60,0	60,0
Terepszint alatti beépítettség:	tanyaudvar %-a	25,0	30,0

(9) A természetvédelem alatt nem álló erdőgazdasági területek művelésénél a területeken található védett állatok és növények élőhelyének megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását mindenkor biztosítani kell.

Mezőgazdasági területek (jele: M)

20.§ (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) M – GY/1 jelű általános mezőgazdasági övezet,
- b) M – GY/2 jelű korlátozott mezőgazdasági övezet,
- c) M – GY/3 jelű korlátozott mezőgazdasági övezet,
- d) M – GY/4 jelű kiskertes mezőgazdasági övezet.

(2) Az építési övezetek építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - az M-jelű táblázat szerint kell meghatározni:

Mezőgazdasági övezet:	Mértékegység	M-GY/1	M-GY/2
Beépíthető legkisebb külterületi telek:	ha,m ²	5,00	10,00
A max. tanyaudvar-terület:	telekterület %-a	5,0	3,0
Beépítési mód:		szabadon álló	szabadon álló
Épület rendeltetése:		gazdasági	gazdasági
A beépítettség legnagyobb mértéke:	tanyaudvar %-a	25,0	10
Építménymagasság	legnagyobb	m	4,5
A tanyaudvar zöldfelület legkisebb értéke:	%	25,0	45,0
Terepszint alatti beépített szinterület:	tanyaudvar %-a	25,0	5,0

Mezőgazdasági övezet:	Mértékegység	M-GY/3	M-GY/4
Alakítható legkisebb külterületi telek:	m ²	10000	3000
A beépíthetőség legnagyobb mértéke:	tanyaudvar %-a	0	3 % (K*)
Építménymagasság	legnagyobb	m	4,5
Beépítési mód:		-	K*

K* A telken meglévő épület alapterülete legfeljebb 10 %-kal növelhető. A telken kialakult beépítési módot kell figyelembe venni.

(3) M-GY/4 jelű övezetben a beépítés során figyelembe kell venni a kötelező előkert vonalát mely az utcai telekhatártól mért 10,0 m, ill. a hátsókertr vonalát, mely az utcai telekhatártól mért 30,0 m, a hátsókertr vonalától eltérni csak az utcai telekhatár felé lehet.

(4) Gyál 1 ha alatti mezőgazdasági területei gazdasági és egyéb célú épületekkel nem építhetők be, de az 1.500 m²-t meghaladó földrészleteken üvegház, fóliasátor, komposztálótelep, továbbá szőlőművelés esetén max 100 m² alapterületű pince is építhető.

(5) Mezőgazdasági területen, a tervezett fejlesztési területeket kivéve, lakóövezettől, illetve lakóövezetnek szánt területtől 100,0 m-re mobiltelefon antenna létesíthető, amelynek a legnagyobb építménymagassága: 40,0 m lehet. Tervezett fejlesztési területen antennát elhelyezni a területre készített szabályozási terv alapján lehet.

Egyéb vízgazdálkodási területek

21.§ (1) A (VT) Vp-GYP jelű Gyáli-patak medre a hozzá tartozó területrésszel és egyéb, vízgazdálkodási terület, övezeti jele: (VT) Vp-GY.

(2) A patak mentén a meder mindkét oldalán 4-4 m szélességű gyepesített területsávot kell kialakítani és fenntartani a karbantartás és a gyalogos, és kerékpáros közlekedés számára.

(3) A patak mederrendezésénél, fenntartásánál a természetes vízparti vegetációt a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A beépítésre szánt tereket magára fűző patak medrét természet közeli, városképi jelentőségű, értékes környezeti elemként, mérnökböiológiai módszerekkel kell kialakítani.

III. FEJEZET

VÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelme

22.§ (1) Minden nagyobb építkezés, iparterület, valamint útépítés, közművesítés építési engedélyének megadásához, a Kulturális Örökségvédelmi Hivataltól, mint területileg illetékes szakhatóságtól, írásos szakhatósági állásfoglalást kell kérni.

(2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a 2001. évi LXIV. törvény 63.§ (4) bekezdése alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Regionális Irodáját szakhatósággként meg kell keresni.

(3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény 24. §-ában foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(4) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a HÉSZ 2. sz. melléklete tartalmazza.

(5) A régészeti lelőhelyek a 2001. évi LXIV. törvény 11. §-a alapján ex lege, a törvényerejénél fogva általános védelem alatt állnak.

(6) A 2001. évi LXIV. törvény 22.§-a értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megfelelő feltárássra az Örökségvédelmi törvény 22.§ (3) bekezdése, valamint a 18/2001.(X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.

(7) Régészeti érdekű területen minden földmunkával járó beruházás, fejlesztés megkezdése előtt, régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás, vagy ennek hiányában minden egyes földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.

(8) A (7) bekezdés szerinti régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a beruházónak a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell vennie a kapcsolatot az illetékes Múzeummal.

Környezet-, táj- és természetvédelme

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

(2) Az ex lege védett területeken, a természeti területeken és az egyedi tájértékek területén bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természeti érték károsítása és zavarása nélkül és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.

(3) Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a helyi természetvédelmi rendeletben és a kezelési tervben foglaltak figyelembe vételével, a természeti érték károsítása és zavarása nélkül végezhető.

Környezetvédelmi általános előírások

24.§(1) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez (a magasabb rendű jogszabályokban rögzített környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek esetén) meg kell követelni a várható hatások vizsgálatát és dokumentálását.

(2) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül (kivéve, ha a szakhatóság az adott objektumnál ennél kisebb védőtávolságot határozott meg) települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.

(3) Településközpont vegyes területtel határos gazdasági terület telkein a lakóterületi normatíváknak megfelelő környezeti határértékek érvényesítése szükséges.

(4) Az SZT/13 szabályozási tervvel érintett gazdasági területeken környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység nem folytatható, ehhez szükséges létesítmény nem építhető.

Földvédelem

25.§(1) A defláció elleni védelem érdekében az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3%-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szélirányra merőlegesen.

(2) A belterület szegélyén, 100 m-es sávján belül található mezőgazdasági területeken a lakóterületek védelme a deflációs porkeletkezés ellen a terület minimum 5%-án védőzöld sávokat kell kialakítani.

(3) Tereprendezés során a humuszos feltalajt el kell különíteni, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell tárolni és újrahasznosítani.

(4) A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, deponálás és felhasználás módjával.

Vízészletek minőségvédelme

26.§ (1) A település szennyeződéssérkenységi besorolása „A” kategóriás, ennek megfelelően területén a legszigorúbb felszín alatti vízvédelmi előírásoknak kell érvényt szerezni.

(2) A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvíz-elvezető hálózat kiépítését követően legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvíz-elvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető (a teljes közművesítés megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a meglévő, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása megengedhető, közcsatorna híján a meglévő zárt tároló használata engedélyezhető).

(3) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(4) A természetes és természetközeli állapotú vízmedrek, vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédőszer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

(5) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) szabályozási terv szerint lehetséges, anélkül tilos.

(6) Gyál teljes közigazgatási területe a nitrátérzékeny kategóriába tartozik. Mezőgazdasági területen a kijuttatott szerves nitrogén mennyisége nem haladhatja meg a 170 kg/ha/év határértéket.

Levegőtisztaság-védelem

27.§(1) A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelemi szempontból „védett I.” kategóriába tartozik.

(2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.

(3) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

(4) A belterületi zöldfelületi rendszerhez tartozó, valamint a (potenciálisan) levegőszennyező létesítmények (utak, bányák, ipari üzemek, stb) – különösen az M0 és M5 autópálya - környezetében tervezett védelmi célú zöldfelületek fajösszetételét és szerkezetét levegőtisztaság-védelmi szempontból is hatékony módon kell kialakítani.

Zaj és rezgés elleni védelem

28.§ (1) Zajvédelem szempontjából a település közigazgatási területe a „védett” kategóriába tartozik.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (immissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

(3) A zajforrások, utak környezetében – különösen az M0 és M5 autópálya mentén - telepítendő védelmi célú zöldfelületek szerkezetét zajvédelmi szempontból is hatékony szerkezettel és fajösszetétellel kell eltelepíteni.

(4) Az SZT/17, az SZT/18 és az SZT/19 területén a kertvárosias lakóterületen és településközpont egyes területen a közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő épület (pl. lakóépület) úgy helyezhető el, hogy a védendő épülethomlokzatok és védendő helyiségek zaj-és rezgésvédelme a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítható legyen.

Élővilág, élőhelyek védelme

29.§ (1) Az erdő, gyeperdő (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása csak az illetékes föld- és természetvédelmi szakhatóságok hozzájárulása alapján engedélyezhető.

A mezőgazdasági területek extenzívebb művelési ágai (nádas, gyeperdő) intenzívebb művelési ágakká nem változtathatók, lápos, mocsaras, vízmosásos, kopáros területek művelésbe nem vonhatók.

(2) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(3) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél több-szintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez egyrészt a tájra jellemző őshonos, másrészt gyorsan-növő és nagy tűrőképességű fa- és cserjefajok használhatók.

(4) A védett és védelemre javasolt területek védettségét jogilag (rendelettel) és szakmailag (kezelési tervvel) is biztosítani kell.

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

30.§ (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

(2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.

(3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési - kistérségi lerakón történhet.

(4) A veszélyes hulladék elkülönített gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögkútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező szakszerv végezheti.

(6) A gazdasági területen lévő telephelyeken belül is meg kell teremteni a szelektív hulladékgyűjtés és a hulladék-újrahasznosítás feltételeit.

Közművesítés

31.§ (1) Közműhálózatot és közműlétesítményt elhelyezni csak az OTÉK előírásainak, valamint a megfelelő ágazati előírásoknak, szabványoknak megfelelően szabad.

(2) A meglévő közműhálózatok és közműlétesítmények helyét és biztonsági védőövezetét lehetőleg védőzöldfelületként, közterületként kell kialakítani.

(3) Új közművezeték csak közterületen, vagy közhasználatra megnyitott magánúton helyezhető el, kivéve amikor az új vezeték meglévő közműhálózathoz, vagy műtárgyhoz csatlakozik, ebben az esetben magánterületen szolgalmi jog bejegyzése mellett is átvezethető.

(4) Az újonnan létesülő építési telkeknek önálló közműcsatlakozást kell biztosítani.

(5) A szenny- és csapadékvíz elvezető hálózatot külön rendszerben kell megoldani.

(6) A közvilágítás tervezésénél az energiatakarékos, korszerű megoldásokat kell választani.

(7) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

(8) Mobiltelefon fejlesztés céljára antennát telepíteni beépítésre szánt területen, csak gazdasági övezetben, állandó emberi tartózkodásra alkalmas épülettől legalább 50,0 m-re lehet elhelyezni. Külterületen antennát csak mezőgazdasági területen lehet elhelyezni. Amennyiben a mezőgazdasági terület fejlesztési területnek van kijelölve, úgy antenna építését csak a szabályozási terv jóváhagyása után, annak előírásai szerint lehet engedélyezni, kivéve a legfeljebb 6,0 m magas antenna, amely építés engedély nélkül elhelyezhető.

(9) A telekösszevonás kapcsán kialakuló építési telteken a területen lévő közműhálózat megtartása érdekében, a területre szolgalmi jogot kell bejegyezni.

(10) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókról és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

IV. FEJEZET

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Telekalakítás szabályai

32.§ (1) Telket alakítani csak az épített környezett alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény, az építésügyi hatósági eljárásokról, a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007.(XII.23.) ÖTM rendelet, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak, továbbá az egyéb kapcsolódó magasabb szintű jogszabályok vonatkozó előírásainak megfelelően lehet.

(2) Nyeles telek csak abban az esetben alakítható, ha a keletkező telek mélysége legalább 30,0 m.

(3) Belterületen 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 telekalakítás kezdeményezője – a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek megfelelően, a telekalakítás miatt szükséges mértékig – utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezett, az Étv. 30§/A szerint.

V. FEJEZET

BELTERÜLETBE VONÁS

Belterületbe vonandó területek

33.§ (1) Gyál Város Önkormányzata e rendelet kihirdetésével egyidejűleg belterületbe vonja az alábbiakban felsorolt, szabályozási tervvel érintett területeket, és a szabályozási tervben megadott övezeti jeleknek megfelelően beépítésre szánt területnek minősíti át.

- a) SZT/7 jelű tervlap szerinti: Szélső u. – Berzsenyi D. u. – Móricz Zs. u. és a 0169/1-3 hrsz területek közötti területet,
- b) SZT/8 jelű tervlap szerinti: Kisfaludy utca - Bem J. utca közötti területet,
- c) SZT/9 jelű tervlap szerinti: Bem József utca és Gyáli-patak közötti terület,
- d) SZT/10 jelű tervlap szerinti: Szélső utca és környéke ekként lehatárolt területét.
- e) SZT/21 jelű tervlap szerinti: Dózsa dűlő (Körösi út- M0 autópálya csomópont) melletti területét.
- f) SZT/20 jelű tervlap szerinti: Gyál, Némediszőlő területét.

Záró rendelkezések

34.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetésével egyidejűleg az alábbi rendeletek hatályukat veszítik:

- a) 18/2002. (IX.27.) Ök. sz. rendelete.
- b) 14/2003. (XI.28.) Ök. számú rendelet
- c) 3/2004. (I.31.) Ök. számú rendelet
- d) 15/2004. (VI.30.) Ök. számú rendelet
- e) 17/2004. (IX.01.) Ök. számú rendelet
- f) 21/2004. (X.07.) Ök. számú rendelet
- g) 25/2004. (XII. 1.) Ök. számú rendelet
- h) 13/2005. (VI.1.) Ök. számú rendelet
- i) 21/2005. (XI.28.) Ök. számú rendelet
- j) 13/2006. (IV.04.) Ök. számú rendelet
- k) 14/2006. (IV.04.) Ök. számú rendelet
- l) 15/2006. (VII.03.) Ök. számú rendelet
- m) 23/2006. (XII.06.) Ök. számú rendelet
- n) 3/2007. (I.31.) Ök. számú rendelet
- o) 8/2007. (IV.01.) Ök. számú rendelet
- p) 18/2007. (IX.20.) Ök. számú rendelet
- q) 22/2007. (X.03.) Ök. sz. rendelet
- r) 4/2008. (II.20.) Ök. számú rendelet
- s) 7/2008. (IV.01.) Ök. számú rendelet
- t) 12/2008. (VII.3.) Ök. számú rendelet
- u) 15/2008. (XI.03.) Ök. számú rendelet
- v) 22/2008. (XII.17.) Ök. számú rendelet
- w) 23/2008. (XII.17.) Ök. számú rendelet
- x) 13/2009. (VI.30.) Ök. számú rendelet

.....
Gyimesi István
Polgármester

.....
Soós dr. Gáspár Gabriella
jegyző

1. számú melléklet

A) E rendelet mellékletét képező tervek:

Rajz-szám	Helyi Építési Szabályzat –HÉSZ- mellékletei	méretarány
ÖT	Övezeti terv	M=1 : 4 000
SZT/1	Mátyás király u. - Vecsés közigazgatási határa – Ady E. u. – Gárdonyi G. u. által határolt terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/2	Táncsics M. u. – Határ út-Wesselényi M. u. – Dankó P. u. – Akácfa u. – Magyar u. - Deák Ferenc u. által határolt terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/3	Gárdonyi Géza u. – Ady Endre u. – Jókai Mór u. – Bethlen G. utca által határolt terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/4	Jókai M. u.-Mátyás király u.–Pesti út–Kacsóh P.út közötti terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/5	Balassa J.–Mátyás király u.–Tinódi Lantos S. u.-Hársfa u. közötti terület Szab. terve	M=1 : 2 000
SZT/6	Bartók Béla utca – Brassói utca - Budapest közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/7	Szélső u. – Berzsenyi D. u. – Móricz Zs. u. és a 0169/1-3 hrsz. területek közötti terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/8	Kisfaludy utca - Bem J. utca közötti terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/9	Bem József utca és Gyáli-patak közötti terület Szabályozási terve	M=1 : 2 000
SZT/10	Gyál, Szélső utca és környéke Szabályozási Terve	M=1 : 1 000
SZT/11	Gyál, Bartók Béla utca melletti terület Szabályozási Terve	M=1 : 1 000
SZT/12	Gyál, Pesti utca melletti terület Szabályozási Terve	M=1 : 1 000
SZT/13	Gyál, Bem József utca – Kőrösi út – Szondi utca által határolt terület Szabályozási Terve	M=1 : 2 000
SZT/14	Gyál, Tervezett M0 autópálya melletti terület Szabályozási Terve	M=1 : 2 000
SZT/15	Gyál, Széchenyi utca – Károlyi Mihály utca – Arany János utca – József Attila utca által határolt terület Szabályozási Terve	M = 1 : 1000
SZT/16	Erdősor utca, Kisfaludy S. utca, Landler J. utca, Kölcsey F. utca által határolt terület Szabályozási Terve	M=1 : 2000
SZT/17	Vasút utca, Kisfaludy S. utca, Zrínyi M. utca, Szent I. utca, Szövetkezet utca, Kőrösi út, Szondi utca által határolt terület Szabályozási Terve	M=1 : 2 000
SZT/18M	Damjanich J. utca, Kossuth L. utca, Mikszáth K. utca, Széchenyi I. utca, Szövetkezet utca, Lehel u., Vecsési út, Rákóczi F. utca, által határolt terület Szabályozási Terve	M=1 : 2 000
SZT/19	Csontos J. utca, Rákóczi F. utca, Ady E. utca, Széchenyi I. utca, Kazinczy F. utca, Jókai M. utca, Ady E. utca, Kossuth L. utca által határolt terület Szabályozási Terve	M=1 : 2 000
SZT/20	Gyál Város, Némediszőlő M5 Autópálya- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve által tervezett út – 090/48 hrsz. út – 090/53 hrsz. terület– 092/19 hrsz.- közigazgatási határ – 097/67 hrsz. - 0147/19hrs, 0147/22hrs, 0147/24hrs, 0147/26 hrsz. területek –M0 Autópálya Által Határolt Terület) terület Szabályozási Terve	M=1 : 2 000
SZT/21	Dózsa dűlő (Kőrösi út – M0 autópálya csomópont) melletti terület Szabályozási Terve	M=1 : 2000
SZT/22	Gyál Város, Puskás (volt Majakovszkij) utca – Bartók Béla utca – Brassói utca és Beszterce utca közötti terület Szabályozási Terve	M= 1 : 2000
SZT/23	Gyál M0 melletti terület M0 autópálya melletti gazdasági területek Szabályozási Terve	M= 1: 2000
SZT/24	Gyál Város, Gerle tér melletti terület Szabályozási Terve	M=1 : 2000
SZT/25	Gyál- Mátyás király u. - Vak Bottyán u. - Ibolya u. - vasút közötti terület Szabályozási terve	M=1:2 000
SZT/26	Gyál Termálfürdő és Tematikus Park szabályozási terve	M=1:4 000
SZT/27	Gyál 0143/48 hrsz. és környezete Szabályozási terve	M=1:1 000
SZT/28	Jálics holdas (Puskás (volt Majakovszkij) u.- 6659 hrsz.- Móricz Zsigmond u. - 0165 hrsz. által határolt terület) Szabályozási terve	M=1:2 000

B) ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERVEK:

Ezen rendeletek módosításakor gondoskodni kell jelen rendeletbe való beépítéséről.

ÉSzt/1	Gyál, Városközpont SZT 15/2000. (V. 04.) Ök. sz. rend.
ÉSzt/2	Gyál, Gyáli patak melletti terület SZT 20/1999. (XI. 25.) Ök. sz. rend.
ÉSzt/3	Gyál, Bem József utca melletti 4364/1-4 hrsz. terület SZT 14/1999. (X. 14.) Ök. sz. rend.
ÉSzt/4	Gyál, M5 autópálya melletti 7000 és 0154/9 hrsz. (IMPERIÁL) terület SZT 14/2000 (V.04.) Ök. sz. rend.
ÉSzt/5	Gyál, Temető mögötti terület SZT 26/2000.(VI.30.) Ök. sz. rend.
ÉSzt/6	Gyál, Kistérségi hulladékkezelő mű SZT 11/2001. (VII.9) Ök.sz. rend.
ÉSzt/7	Gyál, 4602 sz főút és az MO autópálya közötti terület I. ütem SZT 12/2001. (X.30.) Ök. sz.rend.

2. számú melléklet

A régészeti lelőhelyek jegyzéke:

1. Lelelőhely: őskori (bronzkori) bordadíszes oldaltöredék, további 4 db őskori és 2 db bizonytalan korú töredékeket találtak.
2. Lelelőhely: őskori (bronzkori?) és Árpád-kori (?) edénytöredék, továbbá Árpád-kori és szarmata edénytöredékek kerültek elő.
3. Lelelőhely: népvándorlás kori (?) vagy honfoglalás kori, ill. Árpád - kori vonaldíszes oldaltöredékeket, peremtöredékeket tartalmaz.
4. Lelelőhely: Árpád-kori kerámia került elő.
5. Lelelőhely: kevés őskori (?) szarmata kerámia.
6. Lelelőhely: kevés, durva, kézzel formált edénytöredék és vonalköteges oldal, avar – későavar telep.
7. Lelelőhely: A) lelelőhely: őskori cserép, kora vaskori települési objektumok
B) lelelőhely: őskori árokrészletek és gödrök
C) lelelőhely: késő szarmata kori település maradványai, kerültek elő.
8. Lelelőhely: néhány őskori és Árpád-kori (XII-XIII. sz.) cserepet találtak.
9. Lelelőhely: durva, kézzel formált őskori (?), avar kori (?) és bizonytalan korú cserepek, néhány korongolt, ezen kívül örlőkő és patics került elő.
10. Lelelőhely: Árpád-kori cserepeket találtak.
11. Lelelőhely: őskori vagy népvándorlás kori durva cserép.
12. Lelelőhely: durva, népvándorlás kori (népvándorlás kori – késő avar kori) cserepek.
13. Lelelőhely: középkori-újkori cserép, ásatáson Árpád-kori objektumok kerültek elő.
14. Lelelőhely: őskori (?) Árpád-kori cserepek.
15. Lelelőhely: Árpád-kori cserepek, néhány középkori.
16. Lelelőhely: őskori, Árpád-kori, középkori leletanyag, valószínűleg a 9. lelelőhely területének folytatása.
17. Lelelőhely: ismeretlen kiterjedésű, római kori szarmata telep.
18. Lelelőhely: szórványosan őskori és szarmata kerámia került elő. Az itt található település feltehetően részben megsemmisült.

Ismeretlen lelelőhelyről előkerült leletek:

- Jálics Kálmán birtoka: bronzkori urna
- Népvándorlás kori vaslándzsa.