

GYÖMRŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A 381/1-2 HRSZ. ÉS A 3199/1 HRSZ. INGATLANOK
TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
129/2020. (VIII.24.) KT. HATÁROZATA
173/2019. (IX. 10.) SZ. KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
13/2020. (IX. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
GYÖMRŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 15/2019. (IX. 12.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

2020. szeptember

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

GYÖMRŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1 01-4863, É 01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Burányi Endre	okl. táj- és kertépítészmérnök, területrendezési vezetőtervező, településtervező, TR1 01-5014; TK, TT/K 01-5014; tájképzési szakértő SzTjV 031/2013.	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kam. szám: 01-3157 Tkö	
Közműellátás:	Dima András	kam. szám: 01-2130 TE, TH, TV	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

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

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

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	4
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	12

TERVLAP JEGYZÉK:

TSZT-m1	Településszerkezeti terv módosítása
TSZT-m2	Településszerkezeti terv módosítása
SZT-A-m1	Szabályozási terv módosítása
SZT-A-m2	Szabályozási terv módosítása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK 129/2020. (VIII.24.) KT. HATÁROZATA 173/2019. (IX. 10.) SZ. KT. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Gyömrő város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 173/2019. (IX. 10.) Kt. határozattal elfogadott Gyömrő város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, a TSZT jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az M-1 jelű mellékletben rögzítettek szerint módosítja:

- (1) A határozat hatálya területi értelemben Gyömrő város igazgatási területére terjed ki. A tervezési területekre a 173/2019. (IX. 10.) Ök. határozathoz tartozó TSZT jelű településszerkezeti tervlap helyett az e határozathoz tartozó TSZT-M1 jelű tervlap érvényes. A közigazgatási terület többi részére a TSZT jelű tervlap érvényes.
- (2) A biológiai aktivitásérték egyenlege
A biológiai aktivitásérték számítása alapján a jelen termódosítás negatív hatású (-1,75), de a rendelkezésre álló BAé-tartalékkal (+2,3) együtt a termódosítás BAé egyenlege pozitív. Az összegzés egyenlegeként számított +0,55 BAé pont a terv következő módosításai során figyelembe vehető.
- (3) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett területek változásai: az M-1 melléklet 1.1. pontja szerint.

Ez a határozat és a hozzá tartozó módosított településszerkezeti tervlap 2020. szeptember 16. napján lép hatályba.

Utasítja a jegyzőt az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Varga Ernő s. k.
jegyző

Gyenes Levente s. k.
polgármester

A kivonat hitelül:

Gyömrő, 2020. augusztus 24.


Puskásné János Erzsébet
jegyzőkönyvvezető

M-1 MELLÉKLET

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

Jelen módosítással Gyömrő város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak. A jelenlegi tervmódosítás megfelel a jóváhagyott településfejlesztési koncepciónak, ezért annak módosítása jelenleg nem szükséges.

A jelenlegi tervmódosítás céljai:

- A tervezési területeken belül a tervezett egyházi és intézményi funkció kialakításának lehetővé tétele.
- Ezért a területek új településközponti vegyes övezetbe illetve új kisvárosias övezetbe sorolása a cél, és olyan előírások kialakítása, ami lehetővé teszi az egyik területen már álló épület átépítését, bővítését is.

A módosítások ismertetése:

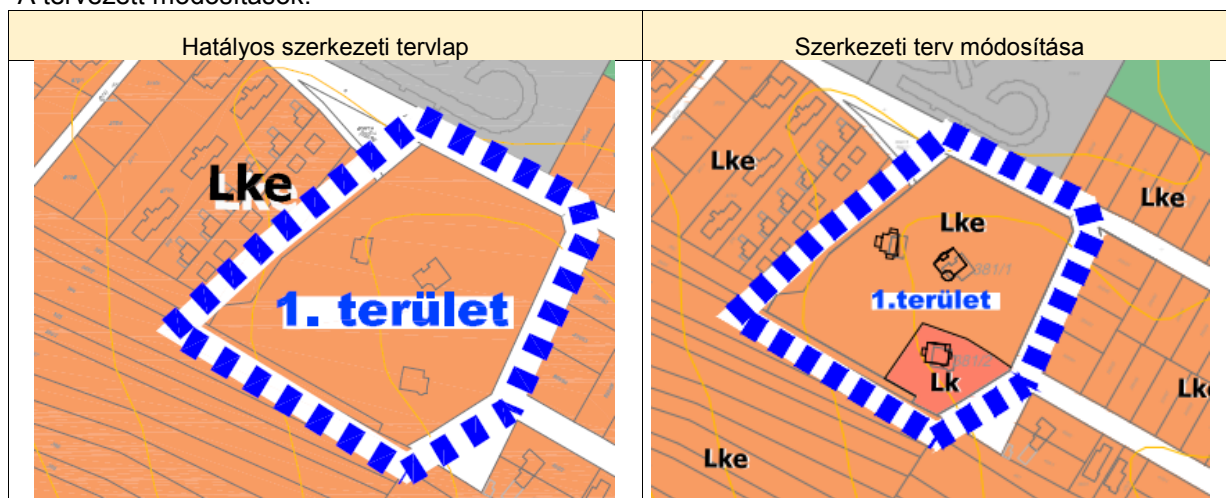
Az első tervezési terület a 381/1 és 381/2 hrsz. ingatlanok területe, melyek Gyömrő belterületének dél-keleti részén helyezkednek el. A terület jelenleg a kertvárosias lakóterületek közé tartozik, mérete ~1,8 ha. A tervezési terület az Öreghegyi út mellett található és a terület egy részén egyházi funkció működik, másik részén lakóterület található.

A területen az Önkormányzat és a terület fejlesztőjének szándéka az, hogy a meglévő egyházi funkció bővíthető legyen, ahol intézményi funkciók is elhelyezhetők.

A tervmódosítás ezért a 381/2 hrsz. ingatlan területét kisvárosias lakóterületbe sorolja és a 381/1 hrsz. ingatlan területét egy új kertvárosias övezetbe sorolja. A tervezett funkciók lehetővé teszik az ingatlanok megfelelő beépítését és a 381/2 hrsz. ingatlan területén az egyházi funkció bővítését is.

A területek tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. Azonban a változtatás Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, de Gyömrő város hatályos településrendezési eszközei alapján a város a számított biológiai aktivitás érték rendelkezik tartalékkal, amelynek egy részéből kompenzálható a jelenlegi csökkenés. Ezért nem szükséges zöldterület vagy erdőterület kijelölése az itt tervezett változtatás miatt.

A tervezett módosítások:



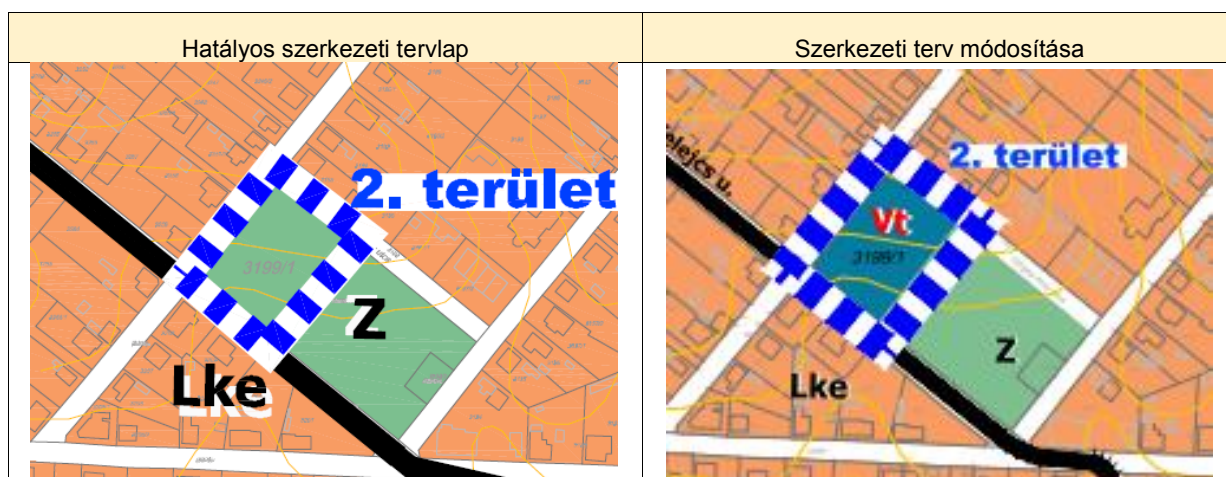
A második tervezési terület az Eskü tér területe, amely Gyömrő belterületének észak-keleti részén található a vasúttól északra fekvő kertvárosias beépítésű területen.

A terület jelenleg a hatályos településszerkezeti terv szerint a Z jelű zöldterületek közé tartozik, a Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a Zkp-3 jelű övezetbe sorolja a területet, melynek mérete ~0,77 ha.

A tervezési terület Gyóni Géza utca felőli egyharmadát, egy 2500 m²-es területet a terv módosítása településközponti vegyes területbe és a Vt-1 jelű építési övezetbe sorolja.

A tervezett fejlesztés megfelel Gyömrő város településfejlesztési koncepciójának, és annak megfelelően jelöli ki a területet. A terület környezetében elhelyezkedő nagy kiterjedésű kertvárosias lakóterületek miatt indokolt, hogy a terület településközponti vegyes besorolása lehetőséget teremtsen az intézmények elhelyezésére.

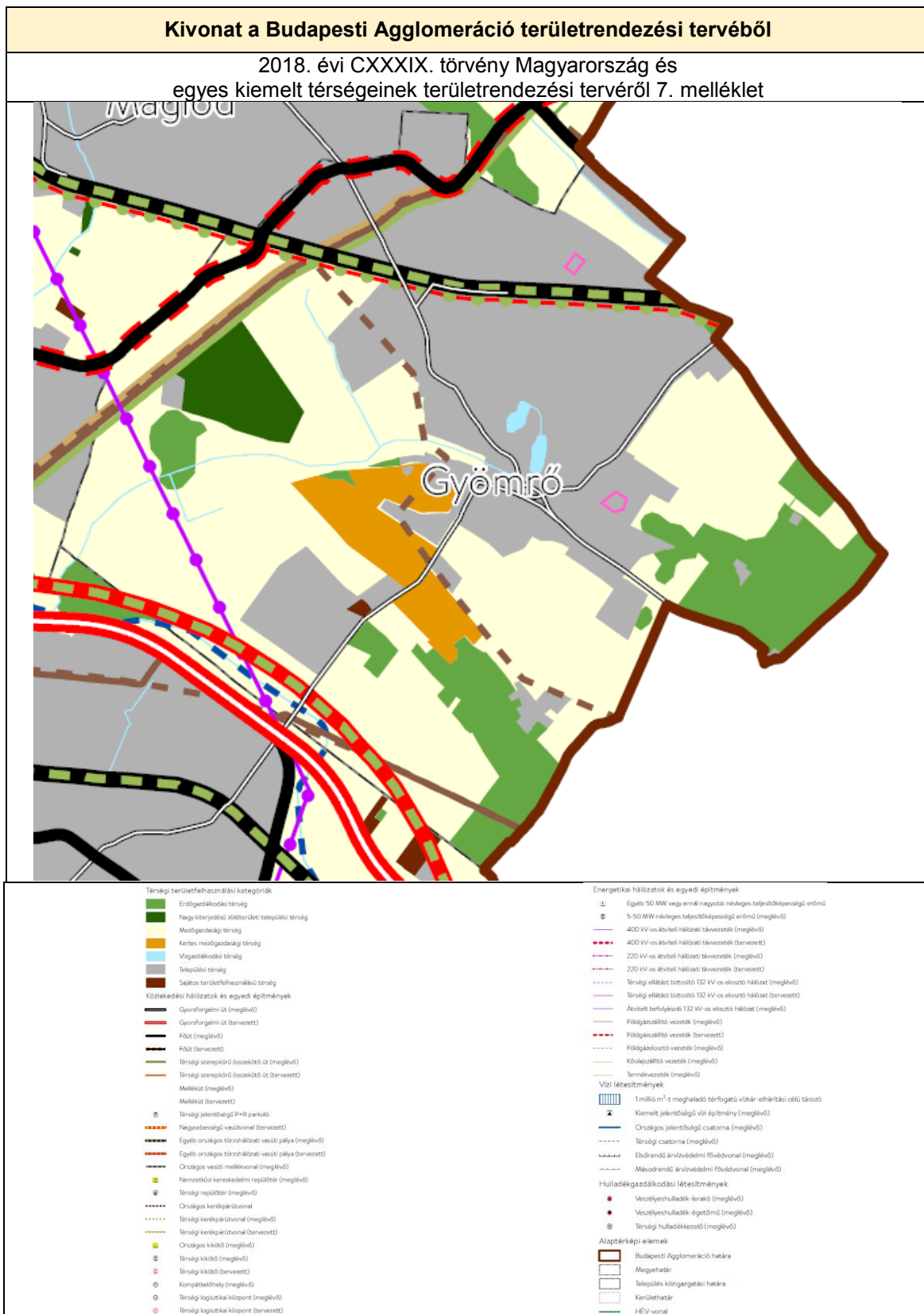
A változtatás a zöldfelületi rendszert kismértékben (~0,25 ha) érinti, de a településképre kedvező hatású. A terület tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. A tér zöldterületének nagyrésze (~0,5 ha) közparkként marad fenn.



A szerkezeti tervi módosítások mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1a	0,25	381/2	Lke kertvárosias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület
2	0,25	3199/1	Z zöldterület	Vt településközponti vegyes terület

1.2. A BATrT Szerkezeti Terve Gyömrőt érintően:



Az OTrT, a BATrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Gyömrő, valamint a tervezési területek érintettsége, melyek a települési térségen belül található, tehát a települési térség nem növekszik a módosítás során.

Az övezeti tervek alapján megállapítható, hogy Gyömrő közigazgatási területét az OTrT szerint négy, a BATrT szerint két különböző térségi övezet érinti, de ezek közül a tervezési területeket csak összesen három övezet érinti:

Az OTrT Gyömrő területét is érintő övezetei:

- országos ökológiai hálózat magterület övezete
- országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
- **világörökségi és világörökségi várományos terület övezete**
- **országos vízminőség-védelmi terület övezete**

A BATrT Gyömrő területét is érintő övezetei:

- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- **ásványi nyersanyagvagyron terület övezete**

1.3. Tájrendezés és természetvédelem

Jelen módosítás keretében tervezett módosítások semmilyen módon nem járnak együtt a tájhasználat és a tájszerkezet változásával és nem érintenek védett természeti területeket.

A tervezett változtatások jellegükből és kiterjedésükből adódóan nem igénylik a város településszerkezeti tervében rögzített tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok kiegészítését.

1.4. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a település zöldfelületi rendszere csak kismértékben változik. A módosítás során a zöldfelületi rendszer fejlesztési igénye nem fogalmazódott meg, a szükséges fejlesztési javaslatokat a hatályos terv megfelelően fogalmazta meg.

1.5. Környezetvédelem

Tekintettel arra, hogy a tervezés által érintett területek környezeti állapota a tervezett funkciónak megfelelő, a környezetfejlesztési javaslatok kiegészítése e területek vonatkozásában nem indokolt.

1.6. A település területi mérlege

A településszerkezeti tervben rögzített terület-felhasználás változások alapján a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a település területi mérlege a következők szerint alakul.

Területfelhasználás	méret	tervezett (ha)	összesen (ha)
Nagyvárosias lakóterület	0,0		0,0
Kisvárosias lakóterület	44,15	+0,25	44,4
Kertvárosias lakóterület	543,25	-0,25	543,00
Falusias lakóterület	2,15		2,15
Településközpont terület	93,12	+0,25	93,37
Üdülőházas üdülőterület	1,64		1,64
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	35,46		35,46
Ipari gazdasági terület	16,06		16,06
Különleges összesen	103,32		103,32
Közúti közlekedési terület	87,69		87,69
Zöldterület, közpark	18,72	-0,25	18,47

Erdőterület	283,19		283,19
Mezőgazdasági terület	1303,57		1303,57
Vízgazdálkodási terület	12,23		12,23
Különleges, beépítésre nem szánt területek	101,48		101,48
Természetközeli terület	3,18		3,18
Összesen:	2651,0		2651,0

1.7. A biológiai aktivitás érték számítás

A tervmódosítási dokumentáció alátámasztó és határozati munkarésze is tartalmazza a Biológiai Aktivitásérték (BAé) egyenleg számítását. A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi:

A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás az alábbi:

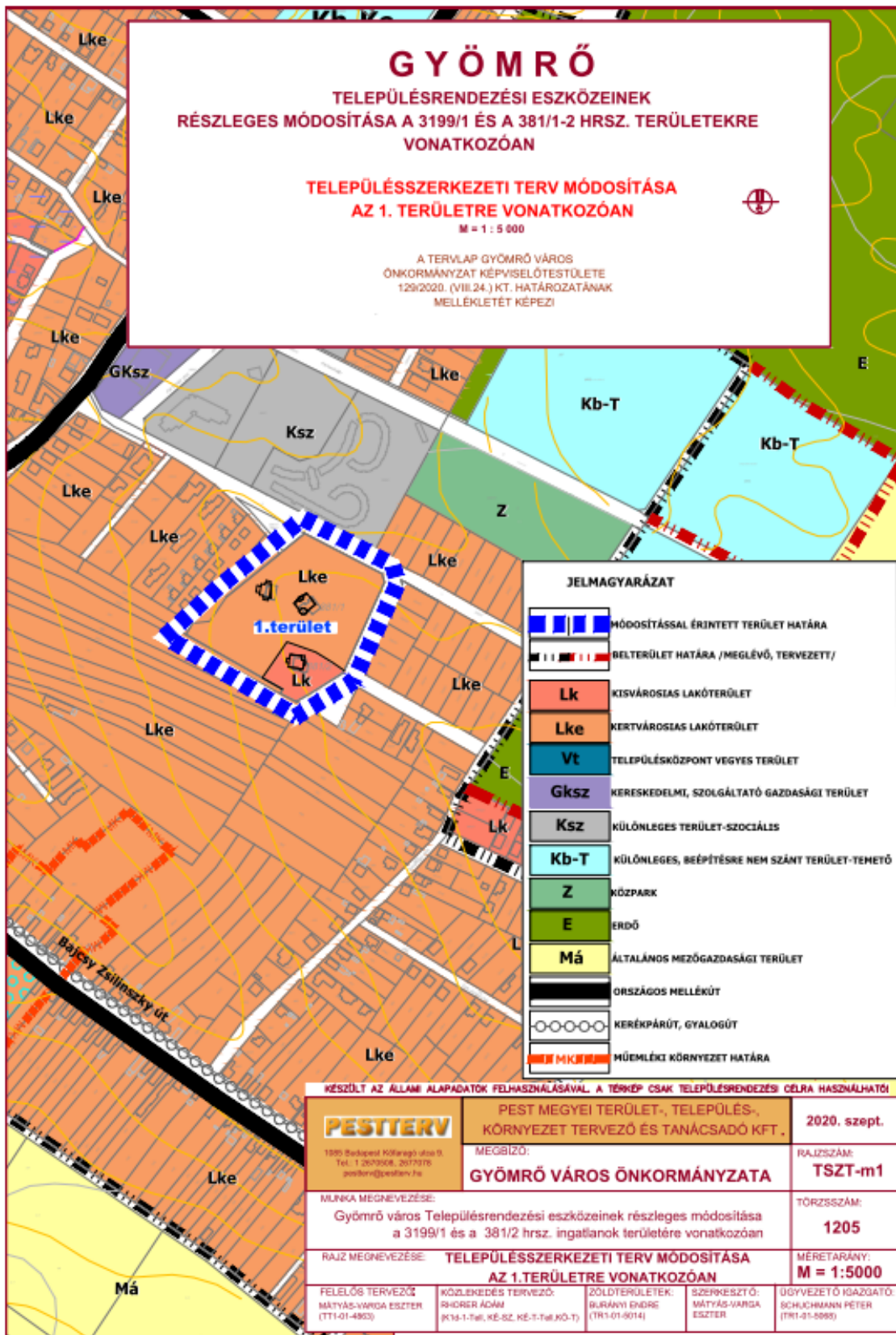
Területfelhasználás jele Meglévő -->Tervezett	terület (ha)	BAé szorzó különbség	BAé változás*
1.: Lke → Lk	0,25	$(2,7-1,2) = -1,5$	-0,375
2.: Z → Vt	0,25	$(6,0-1,5) = -4,5$	-1,375
2.: a település számított biológiai aktivitás értéke			+2,3
Mindösszesen:	0,5		+0,55

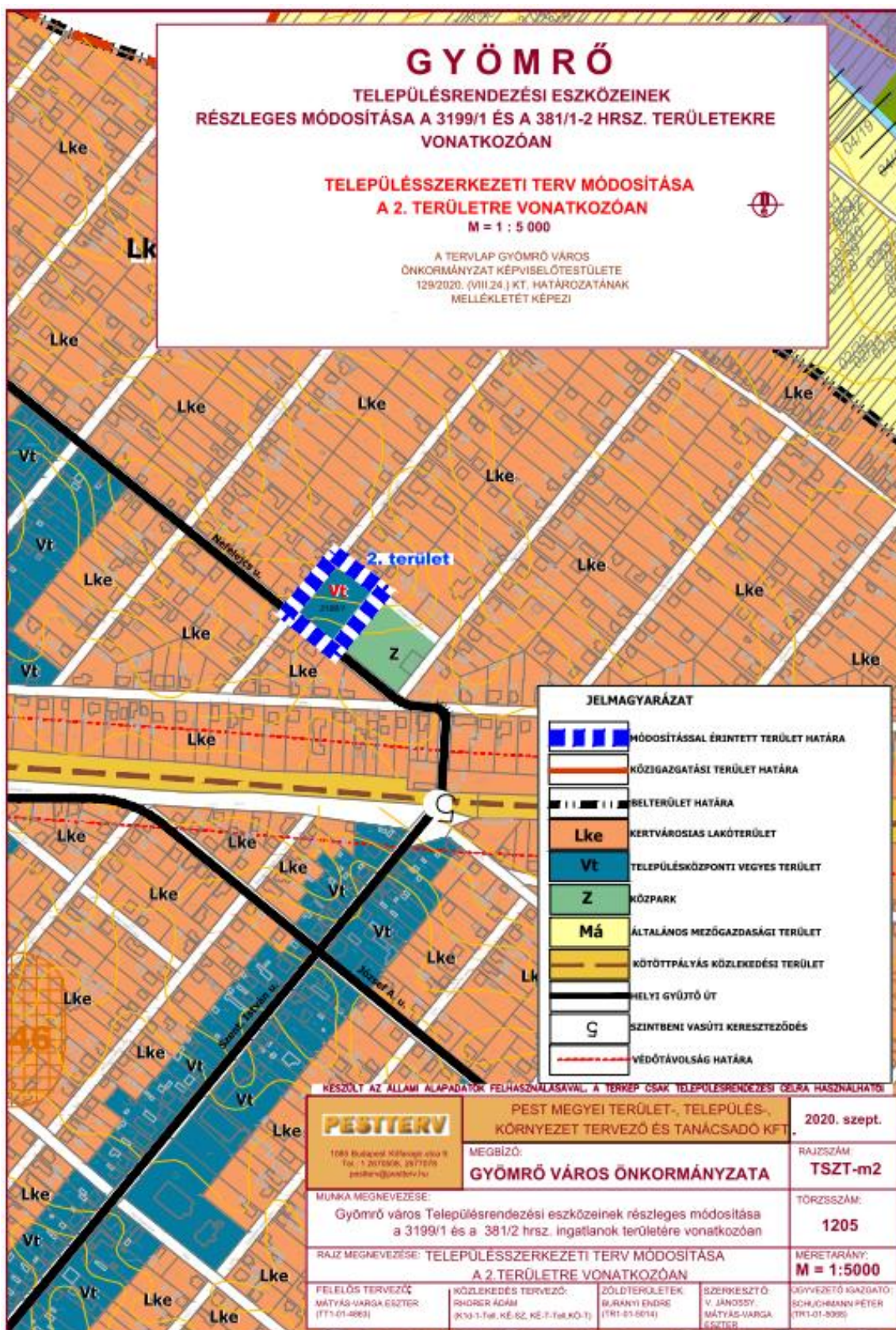
A BAÉ negatív irányú változásának összege -1,75, a változás egyenlege tehát negatív értéket eredményez. A fentiek alapján egyértelmű, hogy a TSZT módosítással a jelenleginél kismértékben kedvezőtlenebbé válik a település számított biológiai aktivitás értéke és kompenzációt igényelne, amennyiben a település nem rendelkezne pozitív BAé tartalékkal. Ennek összege a hatályos terv TSZT melléklete szerint **+2,3** BAé pont, amely felhasználható a következő településrendezési eszköz módosítások során.

Élve ezzel a lehetőséggel a települési szintű **BAé tartalék** -1,75 ponttal **+0,55 pontra** csökken. A fentiek alapján egyértelmű, hogy a TSZT módosítással kismértékben csökken a település számított biológiai aktivitás értéke, de kompenzációt nem igényel.

M-2 melléklet

A szerkezeti terv módosítása, TSZT-M1, TSZT-M2 jelű tervek





HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2020. (IX. 15.) önkormányzati rendelete Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az alábbiak szerint módosítja a 15/2019. (IX. 12.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatát.

1. § (1) A város helyi építési szabályzatáról szóló a 15/2019. (IX. 12.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 3. § kiegészül az alábbi (2) rendelkezéssel:

(2) A rendelet melléklete az SZT-A-m1, SZT-A-m2 jelű Szabályozási tervlap a 381/1-2 hrsz. és 3199/1 hrsz. területekre, mely módosítja az SZT-A jelű tervlapot. A területekre vonatkozóan az SZT-A jelű tervlap hatályát veszti.

2. § Az Ör. kiegészül az alábbi 27/A §-sal:

27/A §

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

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

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - b) kulturális,
 - c) szállás jellegű
- rendeltetést tartalmazhat.

3. § Az Ör. kiegészül az alábbi 33/A §-sal:

33/A §

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

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

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) lakóépület legfeljebb 4 lakással,

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

4. § Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gyömrő, 2020. augusztus 24.


Varga Ernő
jegyző




Gyenes Levente
polgármester

Kihirdetve:

2020. szeptember 15.




Varga Ernő
jegyző

1. melléklet a .../2020. (... ..) önkormányzati rendelethez

SZT-A-m1, SZT-A-m2 jelű tervlap

