

GYÖMRŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A 818/1-3 HRSZ. ÉS A 053/32 HRSZ. INGATLANOK
TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

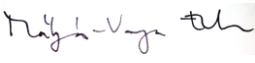
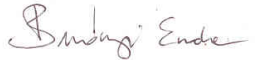
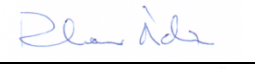



2020. december

PESTTERV

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

TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés, előzmények.....	4
HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ.....	5
1.1. Településhálózati összefüggések, épített környezet, területfelhasználás	5
1.2. Tervezési területek bemutatása	5
1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	7
1.4. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	8
1.5. A hatályban lévő településrendezési eszközök	8
1.6. A módosítással érintett területek természeti adottságai	9
1.7. Közlekedés.....	9
KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE A TERVEZÉSI TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN.....	10
2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT.....	10
2.1.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása	10
2.1.2. A helyi építési szabályzat módosítása:.....	12
2.1.3. Szabályozási terv módosítása	12
2.1.4. Védelmi és korlátozó elemek a tervezési területen	12
2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	13
2.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása	13
2.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	14
2.3. SZAKÁGI JAVASLATOK	18
2.3.1. TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK	18
2.3.2. KÖZLEKEDÉS.....	19
2.3.3. KÖZMŰVESÍTÉS.....	19
2.3.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	20
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	21
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE	24

TERVLAP JEGYZÉK:

TSZT-M3	Településszerkezeti terv módosítása
TSZT-M4	Településszerkezeti terv módosítása
SZT-M3	Szabályozási terv módosítása
SZT-M4	Szabályozási terv módosítása

Bevezetés, előzmények

Jelen településrendezési eszköz módosítás a Gyömrő belterületén tervezett kisebb módosításra vonatkozóan Gyömrő város Önkormányzata megbízásából készül. A megbízás a tervezési területeken lakóterületek módosítására irányult.

Gyömrő város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 173/2019. (IX. 10.) Ök. határozattal lett jóváhagyva. A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 15/2019. (IX. 12.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ennek módosítása nem szükséges.

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról, és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területeket:

A módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletnek megfelelő követelmények alapján, az adott dokumentációs fázisnak megfelelő részletességű szöveges és rajzi munkarészekkel készült el.

A terület fejlesztése során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bek. c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás lesz.

HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, épített környezet, területfelhasználás

Gyömrő város Budapest határától délkeleti irányban, a Gödöllői - Monori dombvidék közepén fekszik. A település Budapest központjától 30 km-re, Budapest városhatárától és a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtértől 7 km-re fekszik. A város Maglód, Mende, Péteri és Üllő településekkel határos.

Gyömrő mai beépített területének meghatározó szerkezeti elemei:

- A belterülettel délre elhelyezkedő 4. sz. főút, a belterülettel északra a 31. számú főút, valamint a belterületen át haladó összekötő utak nyomvonala,
- A Budapest-Nagykáta-Szolnok vasútvonal nyomvonala
- Nagy kiterjedésű, jellemzően lakóterületi funkciójú központi belterület,
- Szolgáltatási és intézményi funkciót befogadó településközponti vegyes területek
- Kisméretű ipari és kereskedelmi funkciójú gazdasági területek,
- A belterületen elhelyezkedő különleges területek, közparkok és a strand területe
- Sajátos funkció befogadására alkalmas különleges területek,
- A külterületek meghatározó területhasználatai: mezőgazdasági és erdőterületek,
- Vízgazdálkodási területek, helyi vízfolyások, Halas-patak
- Tájji jellegzetességet hordozó természeti-természetvédelmi területek

Mindezek a nyomvonalak a város számára nagyon jó közlekedési kapcsolatokat jelentenek. A közúthálózat további fejlesztése ezt a helyzetet tovább fogja javítani, megteremtve ezzel a város fejlődésének még jobb feltételeit. Gyömrő belső közlekedési hálózatának meghatározó elemei az közúthálózati és vasúti nyomvonalakon kívül a kialakult gyűjtőút hálózat, mely biztosítja a város területeinek megközelítését minden irányban.

A város településtörténeti és településszerkezeti fejlődésével összhangban alakultak ki a ma is látható településszerkezeti egységek: az egyutcás településmag, az Ófalu területe és a XIX. század végén szabályosan parcellázott terület, amelyet a vasútvonal kelet-nyugati irányban megosztott, ezért a vasúttól északra fekvő terület ma már egy külön egység, ami szintén szabályos utcahálózattal rendelkezik.

Gyömrő beépítésre szánt területeinek területfelhasználása nagyrészt kertvárosias kisebb részben pedig kisvárosias lakóterület, alapfokú és részben középfokú intézményi és zöldterületi ellátással. Ezen kívül nagyméretű különleges területek is találhatóak a központ környékén, amelyek főleg a strand és hozzá kapcsolódó területek.

A gazdasági, jellemzően kereskedelmi-szolgáltató területek a város belterületének szélén, főleg a déli területeken találhatóak, nem túl nagy területeken helyezkednek el és a lakóterületekre nincsenek zavaró hatással.

A külterület túlnyomó része a beépítésre nem szánt területekhez tartozik, kisebb és nagyobb méretű erdő- és mezőgazdasági területek.

1.2. Tervezési területek bemutatása

A tervmódosítás Gyömrő közigazgatási területén belül 2 részterületre vonatkozik.

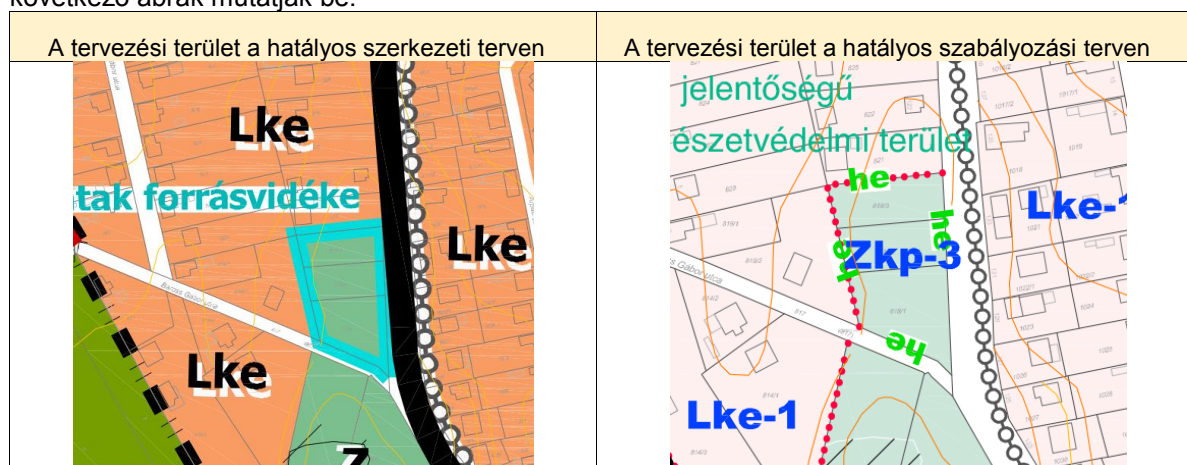
Az első tervezési terület a 818/1-3 hrsz. ingatlanok területe, melyek Gyömrő belterületének dél-nyugati részén helyezkednek el. A terület jelenleg a zöldterületek közé tartozik, mérete ~0,32 ha. A tervezési terület a Dózsa György út mellett található és jelenleg kihasználatlan zöldterület, amely üresen áll.

A terület jelenleg nem beépített, egy kisebb gazdasági terület kialakítására jelentkezett igény, amely nem lehetséges a jelenlegi területfelhasználási besorolásban.

Ezért szükséges a területre vonatkozóan a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat részleges módosítása.

A tervezési terület mellett jellemzően kertvárosias lakóterületek és a déli oldalán egy nagyobb zöldterület található.

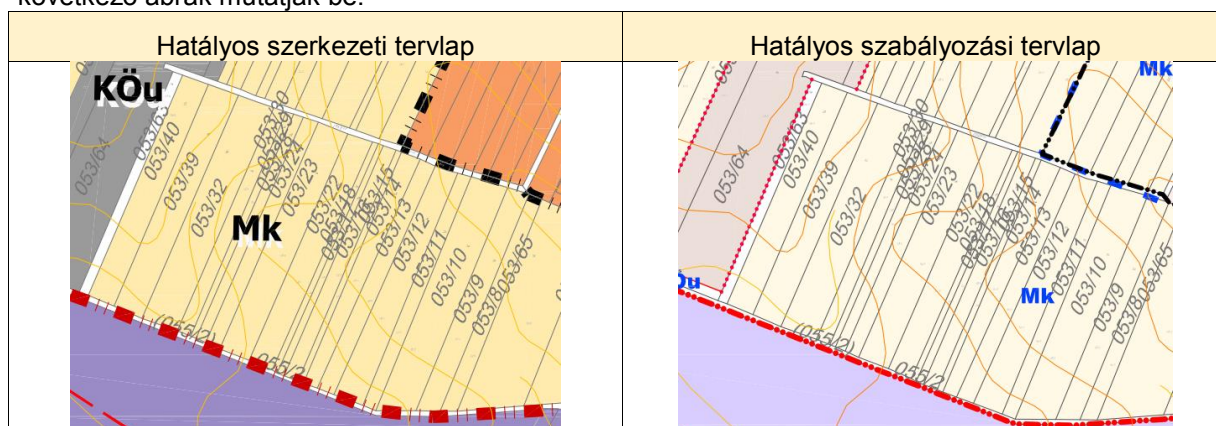
Gyömrő településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területeket érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:



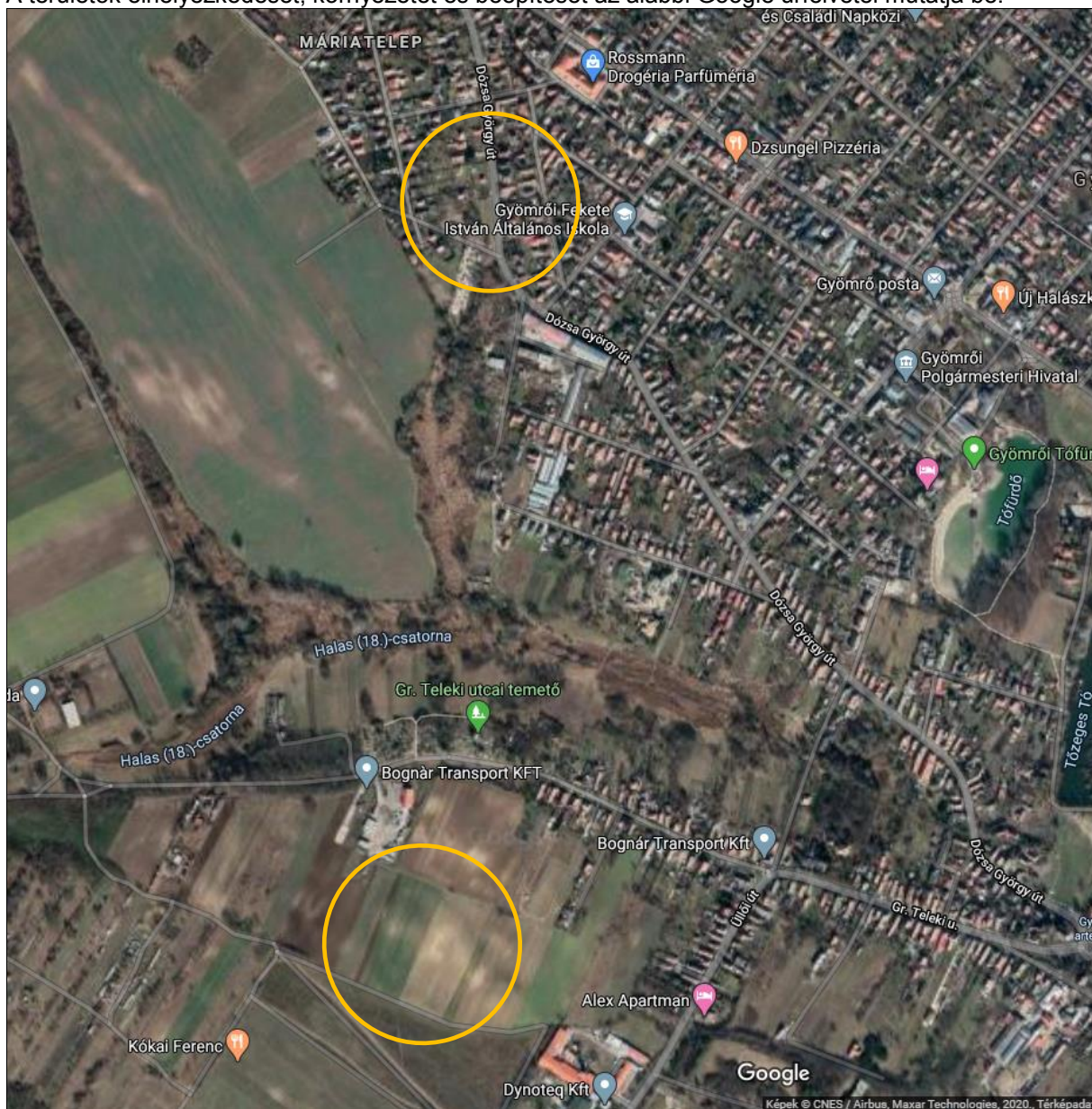
A második tervezési terület Gyömrő belterületétől délre, kertés mezőgazdasági területen helyezkedik el.

A terület jelenleg a hatályos településszerkezeti terv szerint az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek közé tartozik, a Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat az Mk jelű övezetbe sorolja a területet, melynek mérete ~0,56 ha.

Gyömrő településszerkezeti és szabályozási tervének tervezési területeket érintő részleteit a következő ábrák mutatják be:



A területek elhelyezkedését, környezetét és beépítését az alábbi Google űrfelvétel mutatja be:



1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

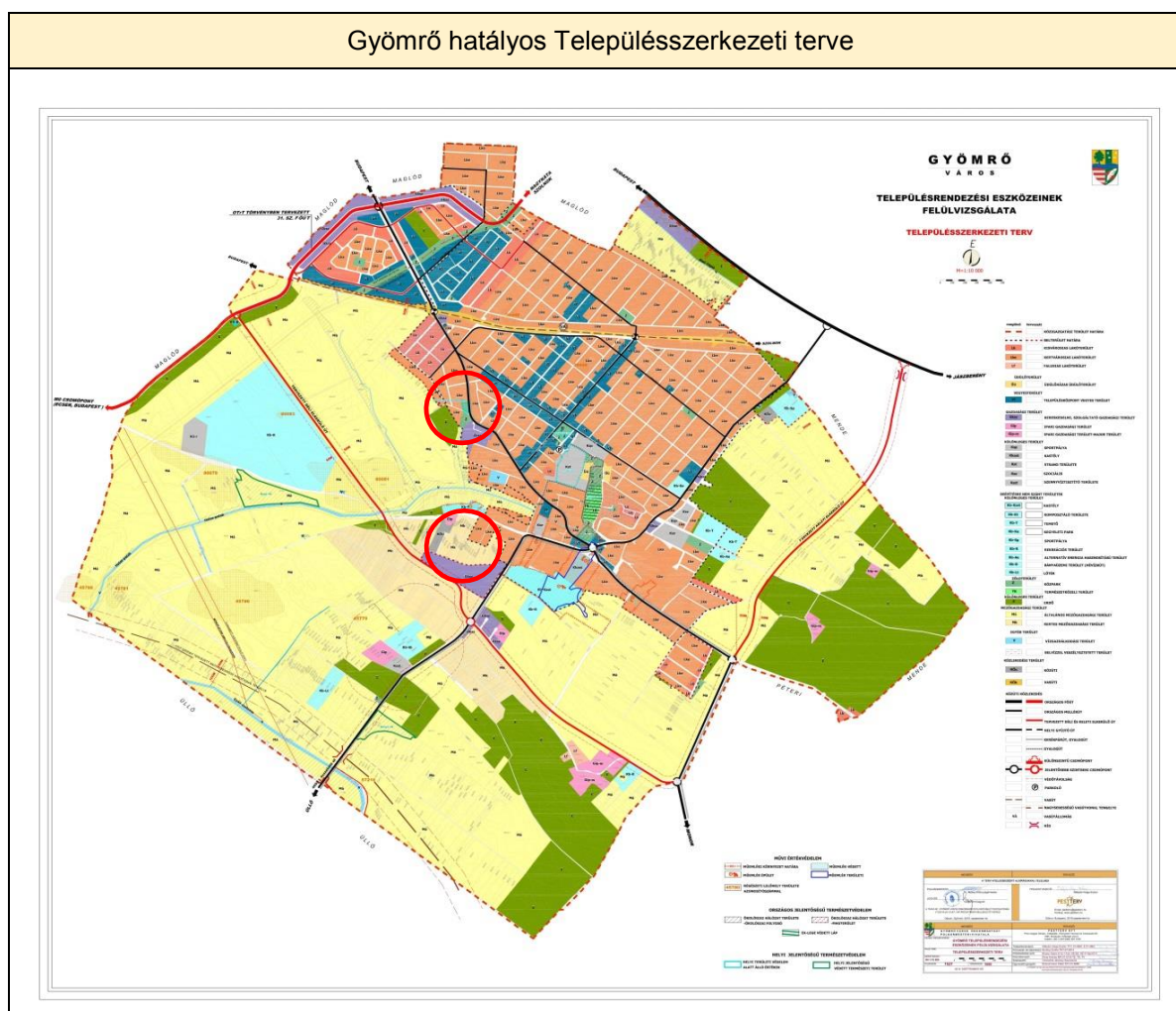
A tervi megoldások kidolgozásában a településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

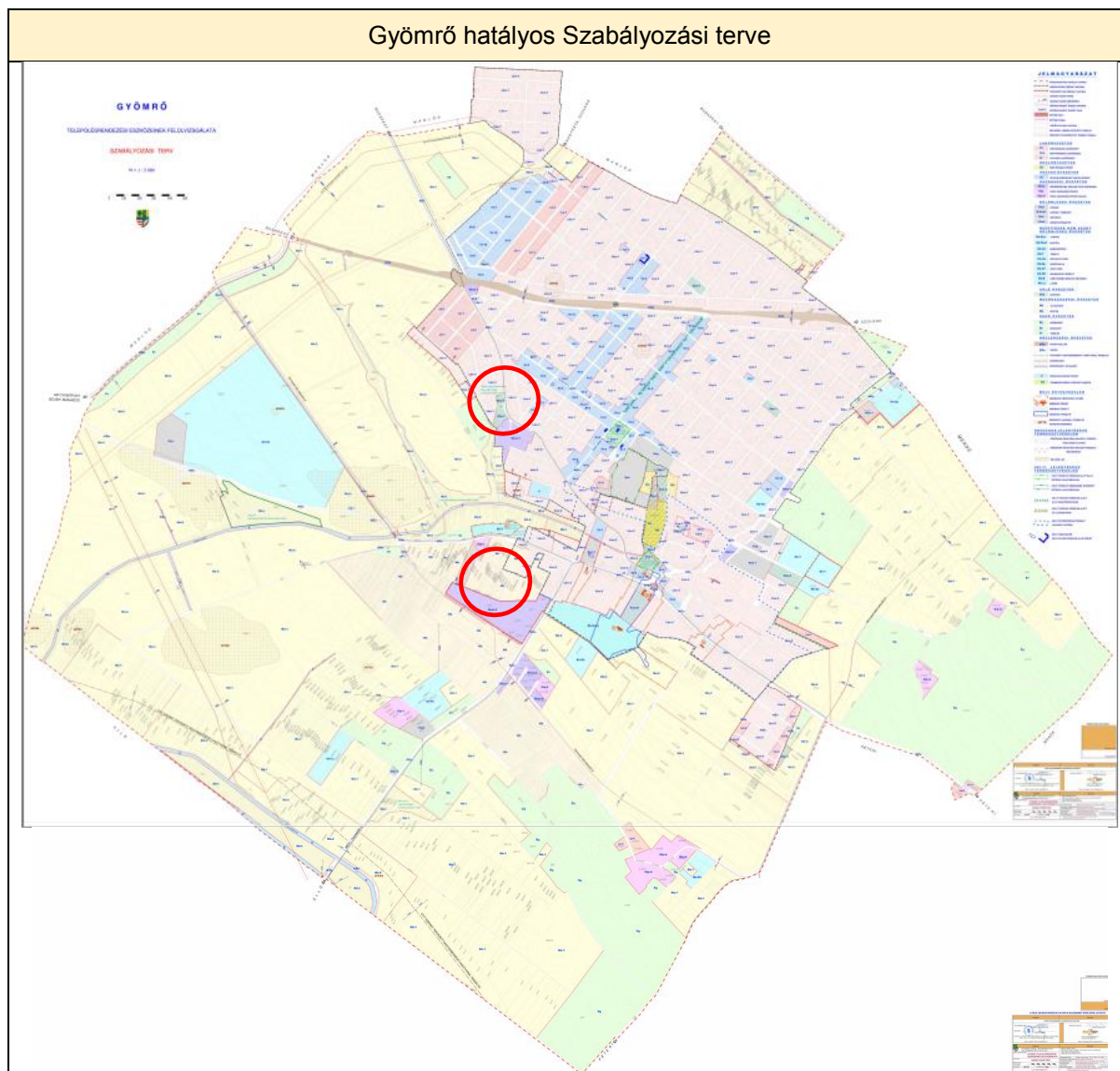
1.4. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A módosítás célja	Illeszkedés a Pest Megyei Fejlesztési Kon koncepció célrendszeréhez	Illeszkedés az Országos Területfejlesztési Kon koncepció célrendszeréhez
Gazdasági terület kijelölése	A változtatás szolgálja a „gazdaság teljesítményének, hatékonyságának, stabilitásának erősítése, több lábon álló gazdaság” c. megyei célkitűzést.	A változtatás kapcsolódik a területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzésre vonatkozó országos célkitűzésekhez.

1.5. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Gyömrő város közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településrendezési eszközeit a PESTTERV Kft. készítette. A Településszerkezeti terv a 173/2019. (IX. 10.) Ök. határozattal lett jóváhagyva. A Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat a 15/2019. (IX. 12.) sz. Ök. rendelettel lett jóváhagyva.





1.6. A módosítással érintett területek természeti adottságai

A város zöldfelületi rendszerének elemeit a hatályos településszerkezeti terv tartalmazza. A zöldfelületi rendszer magját a tavak és azok környezete adja. Az ezen kívül található, jellemzően mozaikosan elhelyezkedő területekhez képest a módosítással érintett területek kiterjedése minimális, így a módosítások csak nagyon kis mértékben érintik a város zöldfelületi rendszerét.

1.7. Közlekedés

A város fizikai kapcsolatrendszere jó, úthálózati kapcsolatai mind Budapest, mind a szomszédos települések és a kistérségi központok irányában megfelelőek. Közlekedési szempontból központi helyzete kiemelkedő, mivel Észak-, Kelet- és Dél-Magyarország összekötő útjai, vasútja áthaladnak a városon, Nyugat-Magyarország pedig Budapesten érhető el Gyömrőről. A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelsége még az előbbieknél is szélesebb kapcsolat lehetőségét hordozza.

A város kapcsolatát az országos gyorsforgalmi úthálózattal az M0 gyorsforgalmi út biztosítja, amely a 4. sz. főúton és a 31. sz. főúton érhető el. Budapest felé a legjobb eljutást a 4. sz. főút biztosítja. A közvetlen főúti kapcsolat a 31. számú főút a település északi külterületét érinti. A települést átlósan

metszi két összekötő út, a 3111. j. Ecser - Monori összekötő út és a 4603. j. Mende - Üllő - Ócsa összekötő út.

Gyömrőn keresztül halad a Budapest - Újszász - Szolnok nemzetközi vasúti vonal, amely kétvágányú, villamosított üzemű, nyomvonala megfelelő vonalvezetésű.

Az első tervezési terület megközelítése a meglévő települési úthálózatról biztosítható, mivel a terület a Dózsa György út mellett helyezkedik el. A második tervezési terület erdőterület.

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE A TERVEZÉSI TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

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:

- Az első tervezési területen a tervezett gazdasági funkció kialakításának lehetővé tétele.
- Ezért az első tervezési terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása a cél.
- A második tervezési területen a cél a terület erdőterületbe sorolása, a biológiai aktivitás érték vesztes pótlása céljából.

Ehhez kis mértékben módosítani szükséges Gyömrő város 2019. szeptemberben jóváhagyott Településszerkezeti tervét valamint Szabályozási tervét és Helyi Építési Szabályzatát.

A módosítások ismertetése:

Az első tervezési terület a 818/1-3 hrsz. ingatlanok területe, melyek Gyömrő belterületének délnyugati részén helyezkednek el. A terület jelenleg a zöldterületek közé tartozik, mérete ~0,32 ha. A tervezési terület a Dózsa György út mellett található és jelenleg kihasználatlan zöldterület, amely üresen áll.

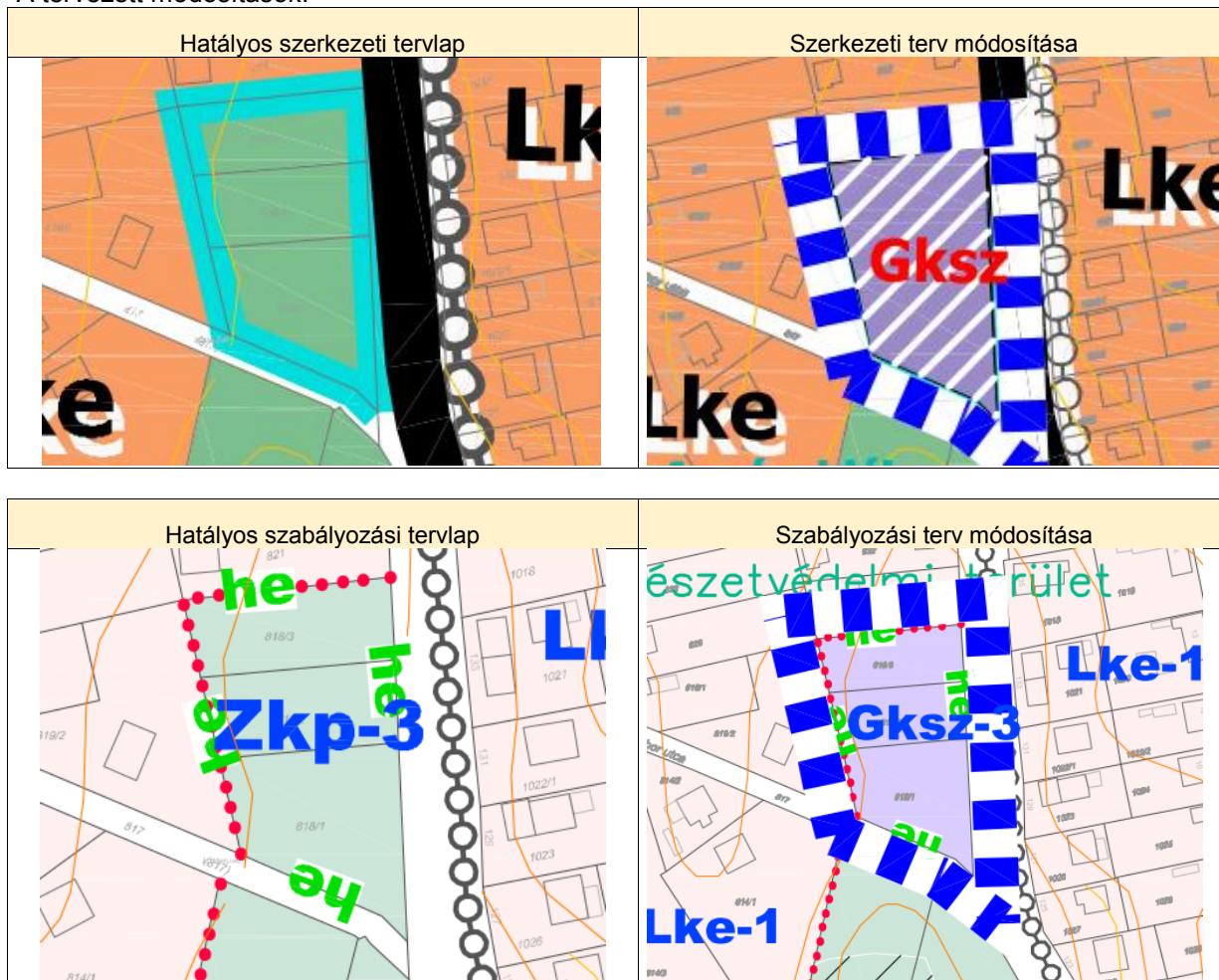
A területen egy kisebb gazdasági terület kialakítására jelentkezett igény, amely nem lehetséges a jelenlegi területfelhasználási besorolásban.

A tervmódosítás ezért a 818/1-3 hrsz. ingatlanok területét kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolja. Az ingatlanok elhelyezkedése lehetővé teszi a terület jó megközelítését és a lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók elhelyezését.

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 területen tervezett funkció a környezetét nem zavaró tevékenység legyen. A terület gazdasági besorolása azért szükséges, hogy a város gazdasági területei növekedjenek, mivel Gyömrőn a település méretéhez képest elég kevés gazdasági terület található.

A területek tervezett funkciója nem sért építészeti és régészeti értékeket. Azonban a változtatás Biológiai aktivitás érték csökkenéssel jár, ezért szükséges a második tervezési területen erdőterület kijelölése.

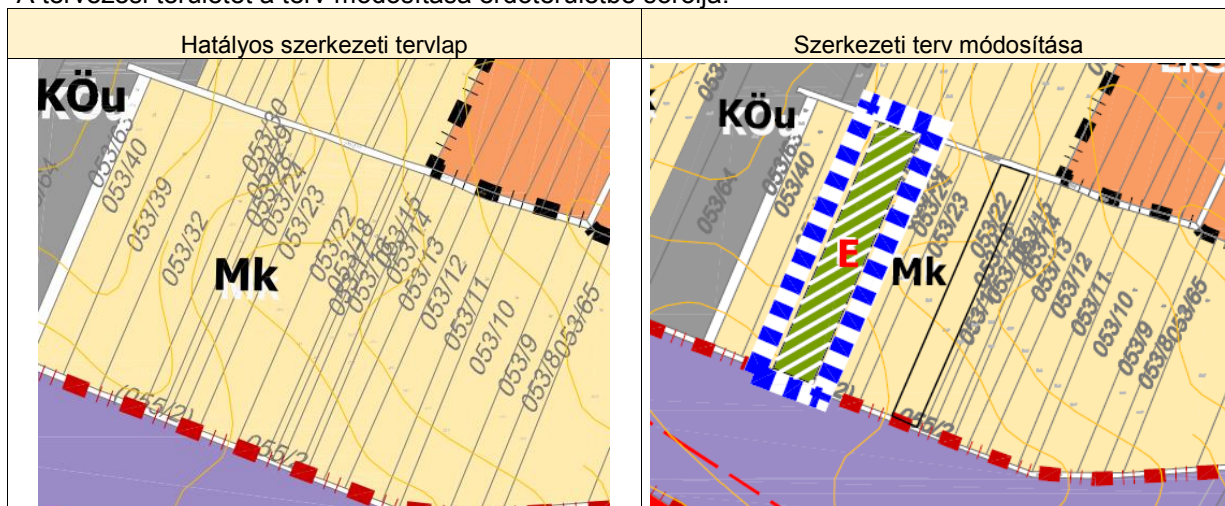
A tervezett módosítások:

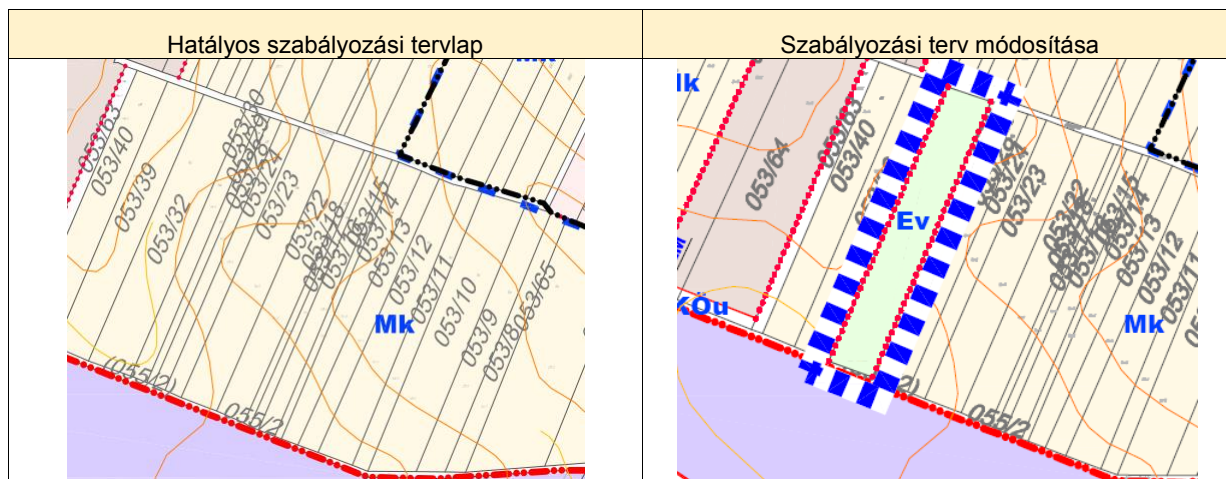


A második tervezési terület Gyömrő belterületétől délre, kertés mezőgazdasági területen helyezkedik el.

A terület jelenleg a hatályos településszerkezeti terv szerint az Mk jelű kertés mezőgazdasági területek közé tartozik, a Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat az Mk jelű övezetbe sorolja a területet, melynek mérete ~0,56 ha.

A tervezési területet a terv módosítása erdőterületbe sorolja.





A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Gyömrő jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Gyömrő város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest alapvetően nem változnak.

2.1.2. A helyi építési szabályzat módosítása:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat nem változik.

2.1.3. Szabályozási terv módosítása

A Szabályozási terv módosítása a településszerkezeti terv módosításával összhangban készül, annak megfelelően változnak az övezetek az egyes módosítási területeken.

2.1.4. Védelmi és korlátozó elemek a tervezési területen

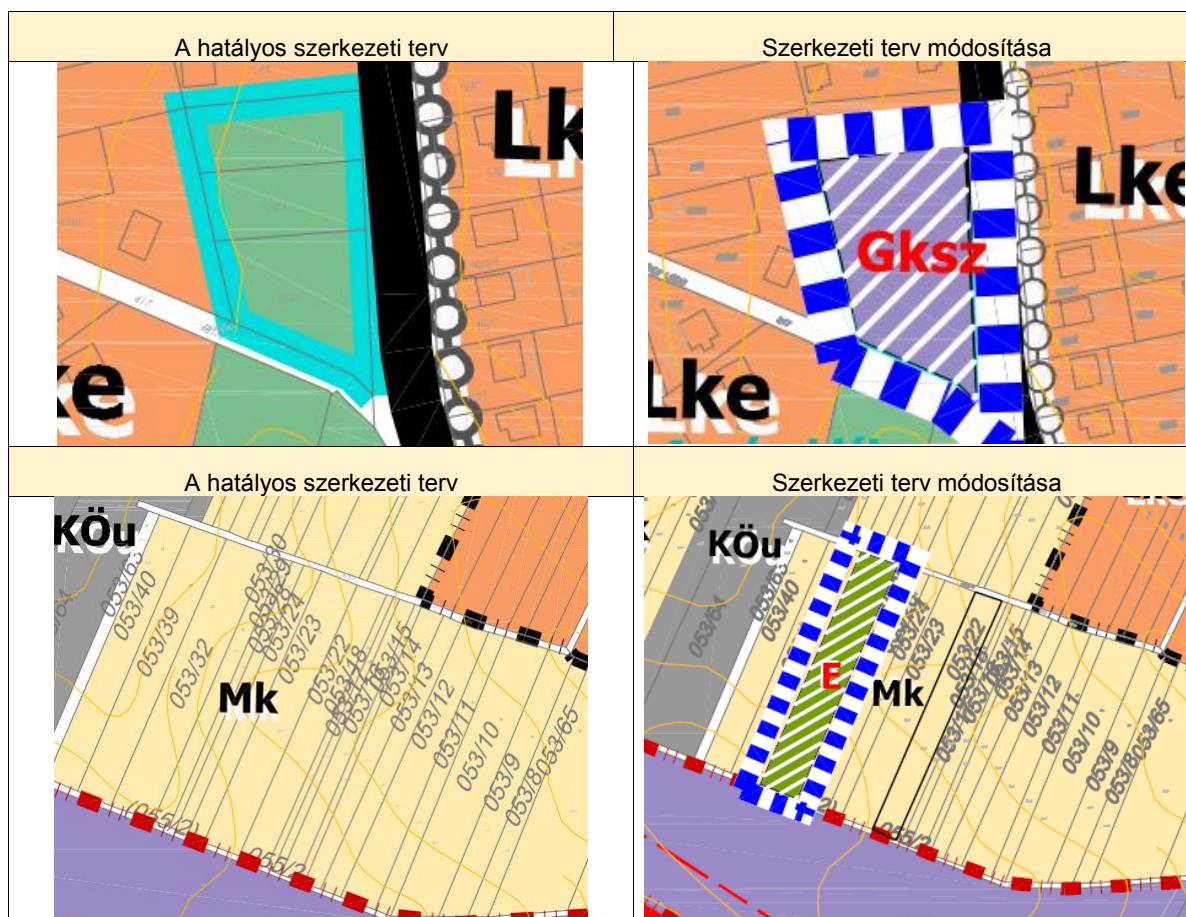
A tervezési területeket nem érinti védelmi vagy korlátozó elem.

2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

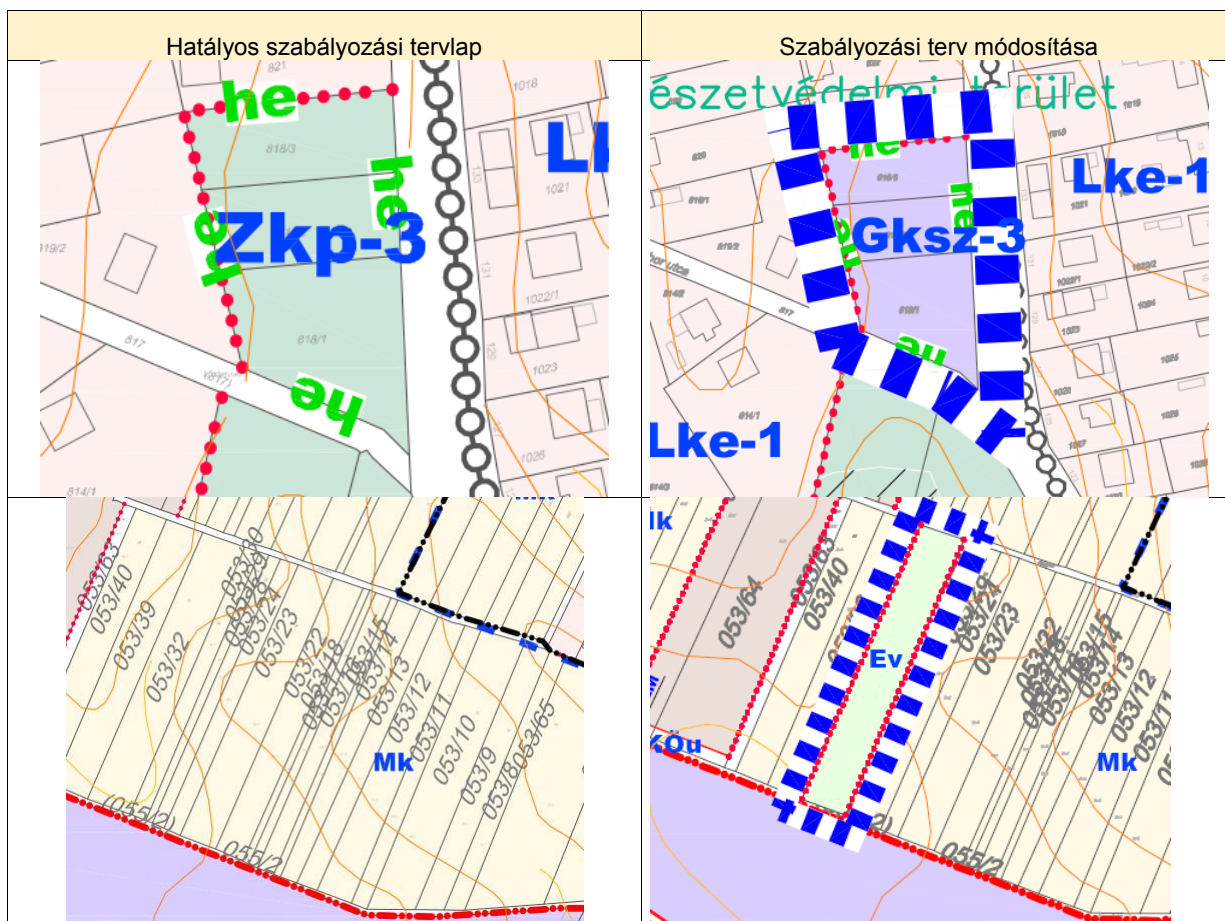
2.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

A szerkezeti tervi módosítások mértékét mutatja be az alábbi táblázat:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0,32	818/1-3	Z zöldterület	Gksz kereskedelmi szolgáltató terület
2	0,56	053/32	Mk kertes mezőgazdasági terület	Ev véderdő terület



A szabályozási tervi módosítások:



2.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

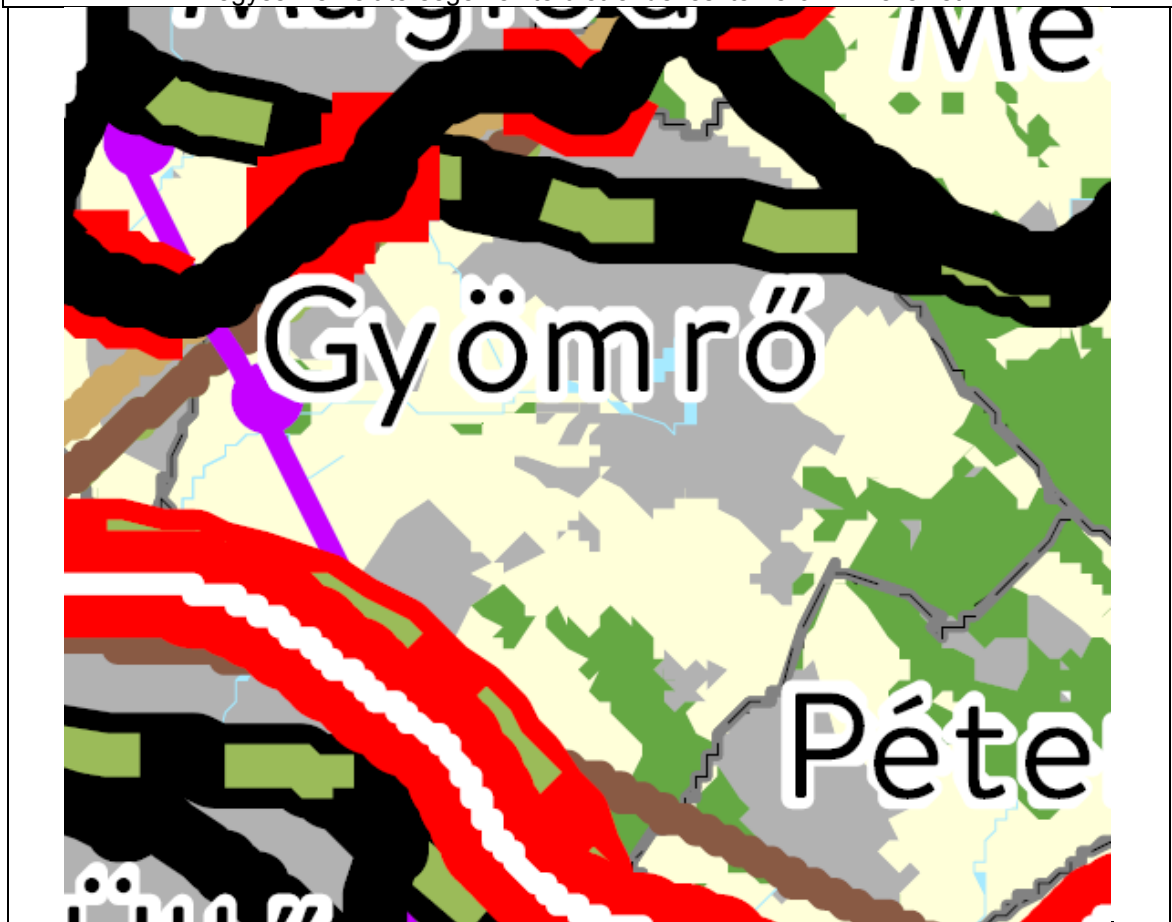
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről közölte az az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: MaTrT), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

Tekintettel arra, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a „Magyarország és egyes kiemelt térségei Területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény” részeként (annak harmadik fejezeteként) került elfogadásra, annak tartalma teljes mértékben összhangban van az országos területrendezési szabályozással.

Ennek figyelembevételével Gyömrő településrendezési eszközei módosításánál együttesen figyelembe kell venni az MaTrT törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásait, a BATrT előírásait, valamint a BATrT törvény térségi szerkezeti tervének és övezeti tervlapjainak tartalmát.

Kivonat az Ország szerkezeti tervéből a tervezési területek feltüntetésével, melyek a települési térségen és mezőgazdasági térségen belül találhatók

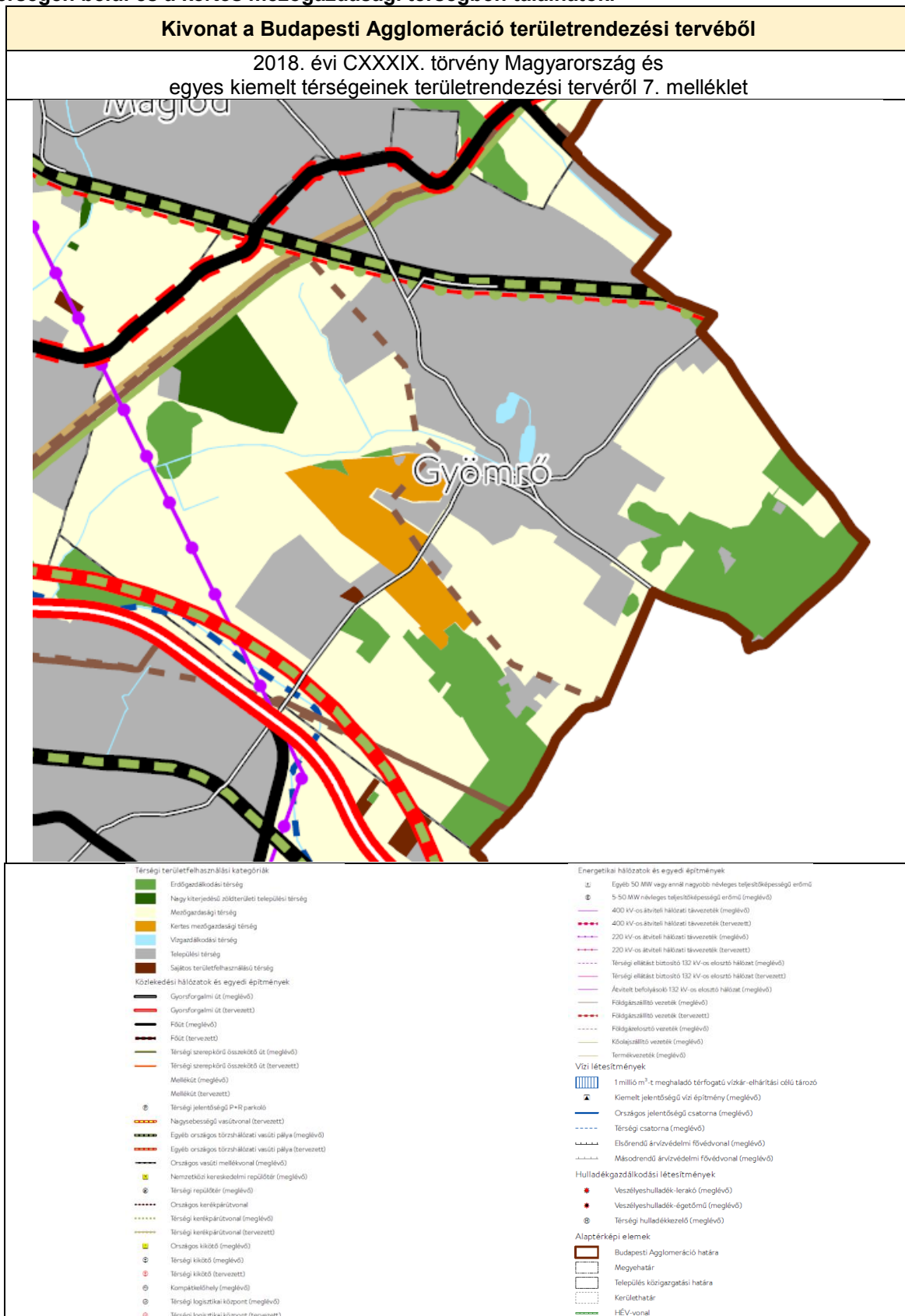
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Vízi létesítmények
Erdőgazdálkodási térség	Atomerőmű (meglévő)	VTT-tározó (meglévő)
Mezőgazdasági térség	Atomerőmű (tervezett)	VTT-tározó (tervezett)
Vízgazdálkodási térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
Települési térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
Gyorsforgalmi út (meglévő)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
Gyorsforgalmi út (tervezett)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
Főút (meglévő)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Főút (tervezett)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Hulladékgyűjtési létesítmények
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	Földgázszállító vezeték (meglévő)	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	Földgázszállító vezeték (tervezett)	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	Kőolajszállító vezeték (meglévő)	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)
Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)	Termékvezeték (meglévő)	Alaptérképi elemek
Országos kerékpárútvonal		Országhatár
Országos kikötő (meglévő)		Megyehatár
Határkikötő (meglévő)		Település közigazgatási határa

Kiemelt térségi terv (BATrT)

A tervezési területek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a települési térségen belül és a kertes mezőgazdasági térségben találhatók.



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.

Területi mérleg Gyömrő esetén:

	Település neve	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
27.	Gyömrő	957,27	2650,09	36,12

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák		
	település közigazgatási területét	jelenlegi területek
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat, magterület	X	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	X	-
országos ökológiai hálózat, puffertérület	-	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-	-
erdők övezete	-	-
tájképvédelmi terület övezete	-	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	X	X
országos vízminőség-védelmi terület övezete	X	X
nagyvízi meder övezete	-	-
hónvédelmi és katonai célú terület	-	-

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák		
	X	X
települési térség	X	X
sajátos területfelhasználású térség	X	-
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	-
vízgazdálkodási térség	X	-
kertes mezőgazdasági térség	X	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	X	-
térségi övezetek		
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X	X
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-

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:

- o 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 nyersanyagvagyon terület övezete**

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Az MATrT 31. § (1) bekezdése szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Gyömrő területén a Tájház területe tartozik az övezetbe, ezért jelen módosítás nem érinti az övezetet sem annak környezetét.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:

5. §(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokról a hatályos HÉSZ rendelkezik, jelenleg ehhez képest módosítás nem szükséges.

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az övezet nem érinti a tervezési területeket, mivel a hatályos településrendezési eszközök készítése során nem kerültek kijelölésre, másrészt a tervezési területek belterületen találhatóak.

2.3. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.3.1. TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK

2.3.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Tájszerkezeti szempontból és a tájhasználat változására jelen módosítás nincs jelentős hatással, mivel a viszonylag kis területet érintő módosítások csak a meglévő beépített belterületet érintik, a táji szempontból meghatározó mező- és erdőgazdasági tájhasználatra csak kis hatása van. Össztelepülési szinten a tervezett változások tájszerkezeti hatása csekélynek minősíthető.

2.3.1.2. Zöldfelületi rendszer

Mivel a módosítás keretében tervezett változtatások minimálisak, a település zöldfelületi rendszere csak kismértékben változik. A módosítás során a zöldfelületi rendszeren belül kissé csökken a közpark terület és növekszik az erdőterület.

2.3.1.3. Biológiai aktivitás-érték változása

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

A termódosítási 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 különbözet	BAé változás*
1.: Z → Gksz	0,32	(6-0,4) = -5,6	-1,79
2.: Mk → E	0,56	(9-5) = +4	+2,24
Összesen:	0,71		+0,45

A BAÉ negatív irányú változásának összege -1,79, 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 igényel. Ennek mértéke +2,24 BAé pont, amely felhasználható a következő településrendezési eszköz módosítások során. A termódosítás BAé értéke ezzel együtt **+0,45 pont**.

A fentiek alapján egyértelmű, hogy a TSZT módosítással kismértékben növekszik a település számított biológiai aktivitás értéke.

2.3.2. KÖZLEKEDÉS

Az első tervezési terület megközelítése a meglévő települési úthálózatról biztosítható, mivel a terület a Dózsa György út mellett helyezkedik el. A második tervezési terület erdőterület.

A területeken utak szabályozása nem szükséges.

Az új létesítmények elhelyezése esetén az OTÉK előírásai szerinti parkolókat telken belül kell biztosítani.

2.3.3. KÖZMŰVESÍTÉS

Gyömrő városban a közműellátás - víz, szennyvíz, villamos-energia, gáz, telefon, internet és kábel TV ellátás - teljes körűnek mondható. Gyömrő város elfogadott településrendezési tervében meghatározásra kerültek a város közművesítésével kapcsolatos fejlesztési irányelvek, mind a meglévő, mind az új beépítési területeknél.

A tervezési területeken történő gazdasági területi fejlesztés nem igényel közműfejlesztést, mivel a területek közművesítése már megoldott és a tervezett fejlesztések nem jelentenek nagy többlet-terhelést.

A területeken közműveket lehetőleg közterületeken kell elhelyezni. A tervezett új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni. A város új fejlesztési területein a közművek kiépítését egységes rendszerben előközművesítéssel, összközműves ellátással valósítandó meg.



Meglévő közműhálózatok (forrás: www.e-epites.hu/e-kozmu)

2.3.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Tekintettel arra, hogy a vizsgálati fejezetek megállapítása szerint a tervezés által érintett terület környezeti állapota a tervezett funkciónak megfelelő és nincsenek a területen a jó környezeti állapot fenntartását veszélyeztető tevékenységek, a környezetfejlesztési javaslatok kiegészítése e terület vonatkozásában nem indokolt.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
- jóváhagyandó munkarész -

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat javaslata:

GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2020. (.....) ÖK. HATÁROZATA
173/2019. (IX. 10.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Gyömrő város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 173/2019. (IX. 10.) Ök. 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 a kompenzációval együtt pozitív, **(+0,45)**. Az összegzés egyenlegeként számított **+0,45 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. lép hatályba.

Utasítja a jegyzőt az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

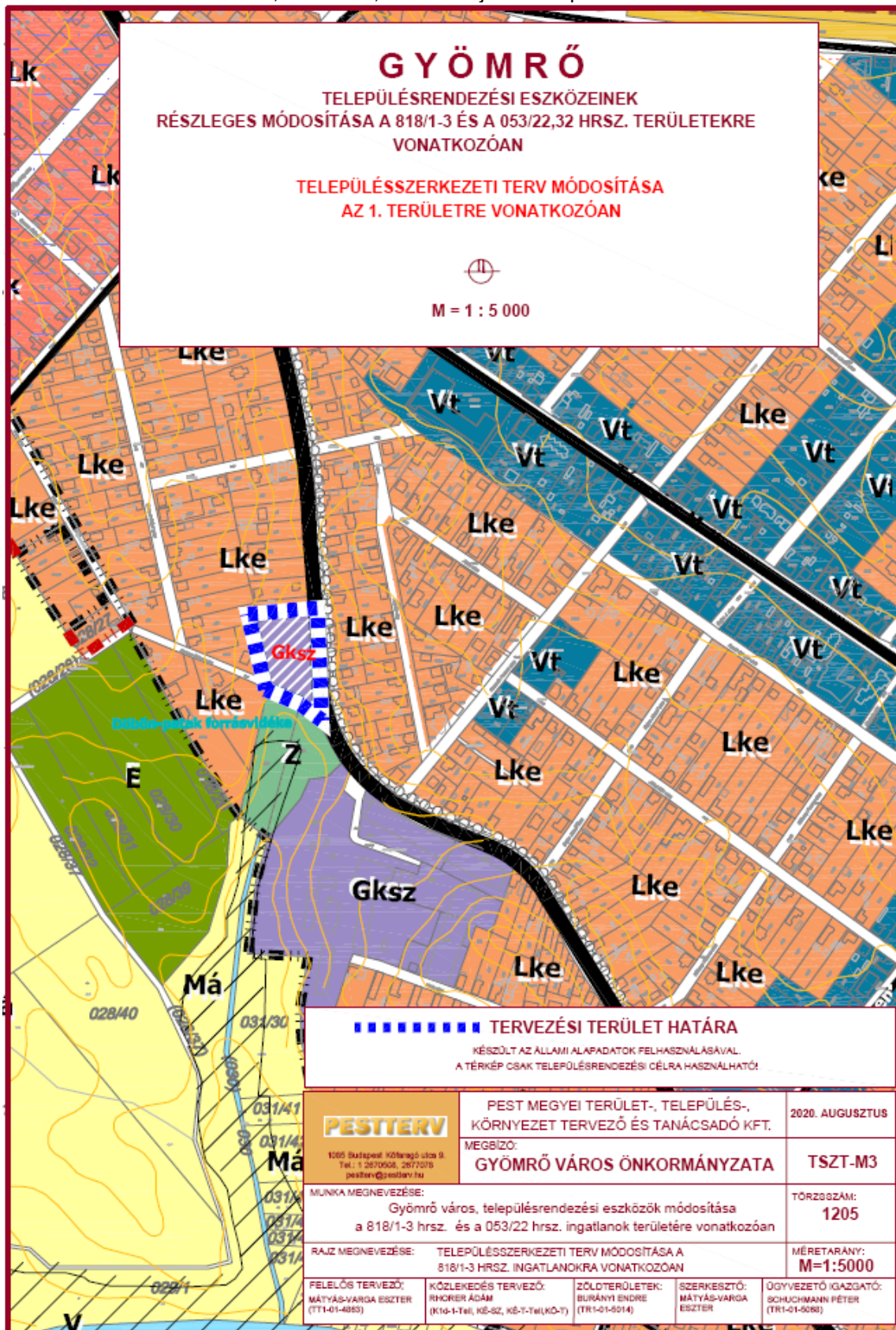
Határidő: azonnal

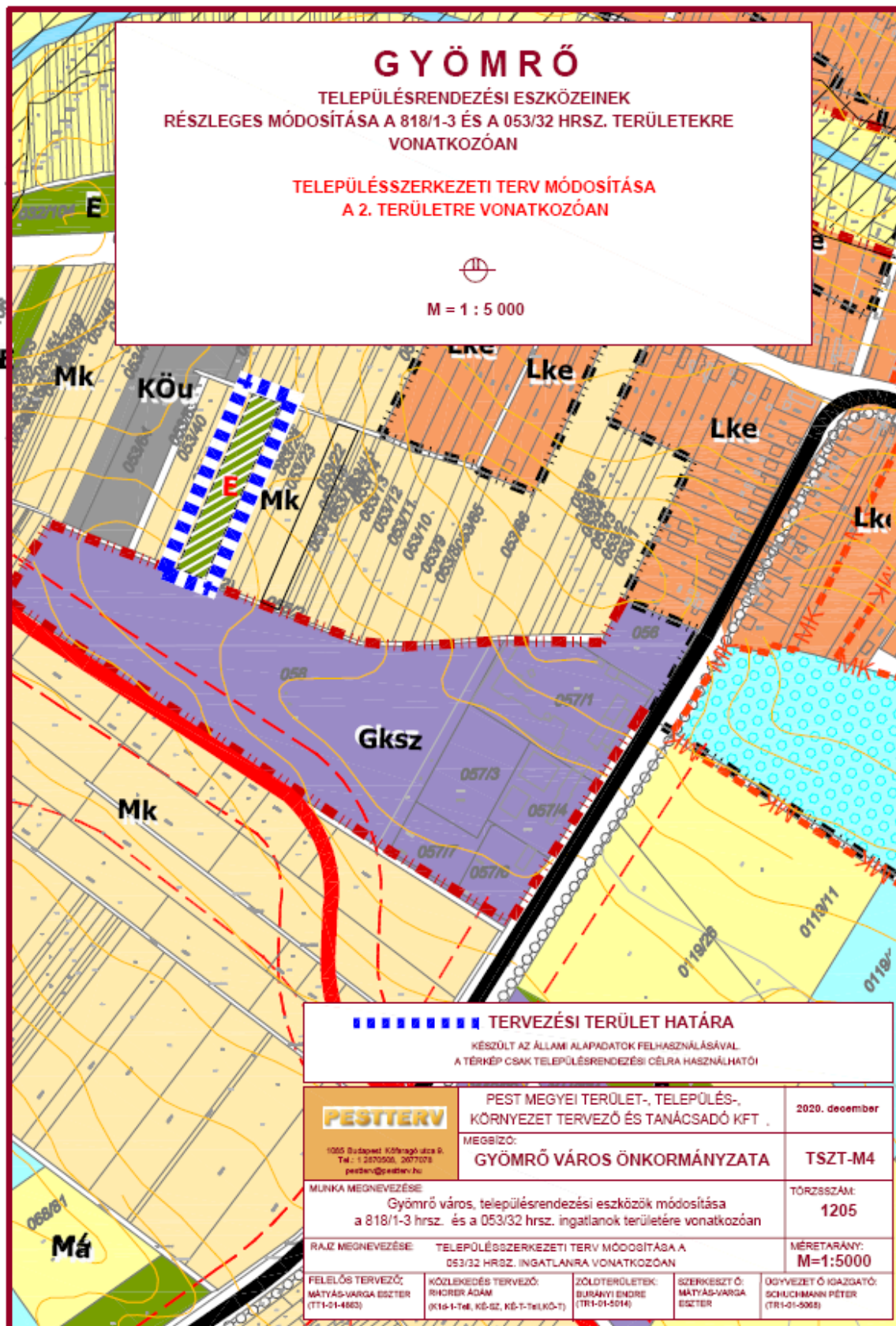
Varga Ernő
jegyző

Gyenes Levente
polgármester

M-2 melléklet

A szerkezeti terv módosítása, TSZT-M3, TSZT-M4 jelű tervek





HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) 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-M3, SZT-M4** jelű Szabályozási tervlap a 818/1-3 hrsz. és a 053/22 hrsz. területekre, mely módosítja az SZT-A jelű tervlapot. A területekre vonatkozóan az SZT-A jelű tervlap hatályát veszti.

4. § Ez a rendelet 2020. hó napján lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Varga Ernő
jegyző

Gyenes Levente
polgármester

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

SZT-M3, SZT-M4 jelű tervlap

