

**Gyál Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala
2360 Gyál, Kőrösi u. 112-114.**

Szám: /2019.

**Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága
tagjai részére**

M E G H Í V Ó

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága

2019. szeptember 18-án /szerda/ 18.00 órakor

ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

Ülés helye: Gyáli Polgármesteri Hivatal – Tanácsterem fsz. 4. (Gyál, Kőrösi u. 112-114.)

N a p i r e n d :

Nyílt ülés:

1. Javaslat Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítására: a Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú, valamint a Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan. **A partnerségi egyeztetési szakasz lezárása**
2. Javaslat Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítására a Gyál 2215/58, 014/30 és a 014/31 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan
3. Javaslat pénzeszköz átadására

Gyál, 2019. szeptember 12.

**Marjainé Dr. Szerényi Zsuzsanna s.k.
a Bizottság elnöke**

**A kiadmány hitelül:
2019. szeptember 12.**

**Nagy Gáborné
bizottsági titkár**

Tárgy: Javaslat Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítására: a Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokra, valamint a Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan.

A partnerségi egyeztetési szakasz lezárása.

Tisztelt Képviselő-testület!

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **144/2019.(VII.17.) sz. határozatában** döntött arról, hogy

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - településszerkezeti terv módosítása (Gksz. gazdasági terület kijelölése a 0169/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan)
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0169/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan
 - szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - a) építési paraméterek kialakítása a Gksz-13 építési övezet paraméterei szerint,
 - b) 0169/2 és 0169/3 hrsz.-ú területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata, törlése a szabályozási tervről.
 - c) közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata.
2. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.-ú területekre vonatkozóan
 - szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - a) építési paraméterek kialakítása a Gksz-8 építési övezet paraméterei szerint,
 - b) 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz.-ú területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata.
3. a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében, a fejlesztést érintő Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a fejlesztést érintő 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
4. a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a települési rendezési tervi eszköz módosítását - a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet alapján - **tárgyalásos eljárás keretében** folytatja le;
5. a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995.évi LIII. tv.43.§(5) bekezdése, valamint az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§.(2) és (3) bekezdése szerinti környezeti hatásvizsgálat készítését nem tartja szükségesnek;
6. tárgyi tárgyalásos eljárás esetében az előzetes tájékoztatási kötelezettséget a partnerségi egyeztetés során nem állapít meg;
7. a tervezési munka elkészítésére egyrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és az Eisberg Hungary Kft.-vel, mint költségviselővel, másrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és Szabó Ferenc Egyéni cégével, mint költségviselővel;

A tervezési munka során a **GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA** a 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170, 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 700/2 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan a **PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ** elkészült.

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával összefüggő **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint a tervanyag egyeztetése a település hivatalos honlapján, a Polgármesteri Hivatal épületében lévő hirdetőablán és a Gyáli Mű Újságban megjelenő felhívás közzétételével megtörtént. A lakossági fórum 2019. szeptember 03-án 9.00 órától a Gyáli Polgármesteri Hivatal tanácstermében megtartásra került, és erről emlékeztető készült. Az emlékeztető a tervdokumentációval kapcsolatosan véleményt nem tartalmaz. A továbbiakban **írásos javaslatot, véleményt a partnerek egyike sem adott a tervről.**

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakasza a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 29/A. §-a és az előzőekben hivatkozott önkormányzati rendelet alapján lezárható, és az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal részére végső szakmai véleményezésre megküldhető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjenek az előterjesztést és mellékleteit tanulmányozni és döntésüket meghozni!

Határozati javaslat:

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. egyetért a GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA a 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1,070, 0145/38, 0145616, 0145617, 0145618, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 700/2 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJABAN foglaltakkal;
2. a partnerségi egyeztetést a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 29/A. §.-ában és a településfejlesztési, településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatta és lezárja. A tervezett gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítására és a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó igények támogathatóak, azok ellen kifogás nem érkezett;
3. felkéri a Polgármestert, hogy a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az állami főépítésznél kezdeményezze.

Határidő: 2019. október 15. (a véleményezési anyag megküldésére)

Felelős: Polgármester

Előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kiss István főépítész irodavezető

Gyál, 2019. szeptember 12.

Pápai Mihály
polgármester

Mellékletek:

1. GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170, 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ Alátámasztó munkarészek
2. Településszerkezeti terv módosítási tervezet - Határozat és tervi leírás
3. HÉSZ rendelet módosítási tervezet
4. SZT-11/M5 szelvény tervezet
5. SZT-15/M1 szelvény tervezet
6. SZT-20/M1 szelvény tervezet
7. TSZT/M4 tervezet
8. A Képviselő-testület 144/2019.(VII.17.) sz. határozata
9. Emlékeztető és jelenléti ív a lakossági fórumról.

Szám: 16532-2/2019.

K I V O N A T

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. július 17-én megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

“Kihagyva a kihagyandók.”

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen - 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

144/2019.(VII.17.) sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - településszerkezeti terv módosítása (Gksz. gazdasági terület kijelölése a 0169/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan)
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0169/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan
 - szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - a) építési paraméterek kialakítása a Gksz-13 építési övezet paraméterei szerint,
 - b) 0169/2 és 0169/3 hrsz.-ú területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata, törlése a szabályozási tervről.
 - c) közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata.
2. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.-ú területekre vonatkozóan
 - szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - a) építési paraméterek kialakítása a Gksz-8 építési övezet paraméterei szerint,
 - b) 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz.-ú területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata.
3. a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében, a fejlesztést érintő Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a fejlesztést érintő 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
4. a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a települési rendezési tervi eszköz módosítását - a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet alapján - **tárgyalásos eljárás keretében** folytatja le;
5. a környezet védelmének általános szabályiról szóló 1995.évi LIII. tv.43.§(5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§.(2) és (3) bekezdése szerinti **környezeti hatásvizsgálat készítését nem tartja szükségesnek;**

6. tárgyi tárgyalásos eljárás esetében az előzetes tájékoztatási kötelezettséget a partnerségi egyeztetés során nem állapít meg;
7. a tervezési munka elkészítésére egyrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és az Eisberg Hungary Kft.-vel, mint költségviselővel, másrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és Szabó Ferenc Egyéni cégével, mint költségviselővel;
8. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

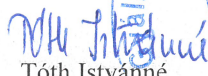
Határidő: 2019. augusztus 31. (a szerződések megkötésére)
Felelős: Polgármester

K.m.f.

Pápai Mihály s.k.
polgármester

Pap Krisztina s.k.
aljegyző

A kivonat hitelesül:
2019. július 18.


Tóth Istvánné
Jegyzőkönyvvezető



Gyál Város Önkormányzata



GYÁL VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170, 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18,
0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz. ingatlanokra vonatkozóan

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
(tárgyalásos eljárás)



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.

Tel: 267 05 08, 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu

www.pestterv.hu

2019. augusztus hó

**Gyál Város Településrendezési eszközeinek
tárgyalásos eljárásban való részleges módosítása
az Eisberg Hungary Kft. 5060/2 hrsz. telephelyének bővítésére, vonatkozóan a 0169/3,
0169/2, 5060/3, 5060/1, 0170 hrsz területeket is érintően, valamint a 0145/38, 0145/16,
0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz terület szabályozására
vonatkozóan.**

Megrendelő: Gyál Város Önkormányzat
(2360 Gyál, Kőrösi út 112-114.)

Költségviselők:
Eisberg Hungary Kft.
(2360 Gyál, Kisfaludy utca 63)
SZABÓ FERENC Egyéni Cég
(2360 Gyál, Kisfaludy utca 28)

Tervező: Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft



(1085 Budapest, VIII. Kőfaragó u. 9.; Telefon: 267-0508, 267-7078
Honlap: <http://www.pestterv.hu>; E-mail: pestterv@pestterv.hu)

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Zöldfelület- táj- település- és környezetrendezés:	Burányi Endre	TT/T 01-5104; TK 01-5104; TR1 01-5104; SZTJV-031/2013.	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Közműellátás:	Dima András	MMK 01-2130 VZ-T, TE-T, TH-T, TV-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina Gyurcsó Renáta	TT/ 01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Bp. – Gyál 2019. augusztus hó

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS	4
A MEGBÍZÁS	5
INDOKLÁS.....	5
TERVEZÉSI FELADAT	6
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	8
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	8
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	8
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	8
(kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület).....	8
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek - (közlekedési területek).....	9
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	9
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	9
1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	9
1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása	9
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	16
2. SZAKÁGI JAVASLATOK.....	16
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	16
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	16
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	16
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.....	16
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	16
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	17
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	17
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	17
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	17
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	17
KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK.....	17
3.1.1. Országos közutak.....	17
3.1.2. Település utak	17
3.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK.....	17
3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	17
3.3.1. Vasúti közlekedés	17
3.3.2. Autóbusz közlekedés	17
3.2.3. Gépjármű elhelyezés, parkolás	17
Rövid összefoglaló:.....	17
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....	18
4.1. VIZIKÖZMŰVEK.....	19
4.1.1. vízellátás	19
4.1.2. szennyvízelvezetés.....	19
4.1.3. csapadékvíz-elvezetés.....	20
4.2. ENERGIPELLÁTÁS.....	20
4.2.1. villamos energiaellátás	20
4.2.2. gázenergia ellátás	21
4.3. HÍRKÖZLÉS.....	21
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	22
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	23
8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	26
9. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	26
10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén).....	26
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Főépítési Feljegyzés.....	27
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról.....	30
3 SZÁMÚ MELLÉKLET: Kérelem a tárgyalásos eljárás lefolytatására és nyilatkozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról	32

BEVEZETÉS

Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testülete a sz. határozataiban döntött Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában. (2. számú melléklet)

Gyál Város településrendezési eszközeit a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 16.§.(1) bek. b) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) 45.§. (2) bekezdésének értelmében a 2018. január 1-től hatályos eljárási szabályok szerint, és az alátámasztó munkarészek a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően és főépítési feljegyzés alapján készülnek.

A képviselő-testület a Gyál, 0169/3, 0169/2,5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170, 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz.-ú területeinek módosítását gazdasági célú beruházás megvalósulása érdekében támogatja és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet. Döntését a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (6) bek. c) pontja alapján hozta meg.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§. értelmében tárgyalásos eljárás keretében történik.

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29./A §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 10/2017. (IV. 28.) sz. önk. rendelet rendelkezik. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi az tárgyalásos eljárás lefolytatását és tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2013-2015 évi felülvizsgálat és részterületi módosítások során a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján megkért adatszolgáltatások és az új területrendezési tervek lehatárolásának adatai rendelkezésre állnak.

A Településrendezési Eszközök módosításának fő célja:

A Város településrendezési eszközeinek részleges – településszerkezeti és szabályozási munkarészekre kiterjedő - módosítása az érintett 2 db részterület (0169/3, 0169/2,5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170 hrsz. és 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz) ingatlan területfelhasználási és /vagy övezeti besorolásának módosítása.

Ennek keretében:

1. A településszerkezeti és szabályozási tervi módosítások kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület bővítése céljából az 1 számú tervezési területre vonatkozóan. (0169/3, 0169/2,5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170 hrsz területen a Kisfaludy utca mentén.)
2. A Szabályozási tervi módosítások a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület bővítése céljából a 2 számú tervezési területre vonatkozóan. (0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz területen az M0 és M5 autópálya közötti területen a Gorcsev Iván utca mentén.)

A MEGBÍZÁS

Gyál Város Önkormányzata 2019 júliusában bízta meg a Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó (továbbiakban: PESTTERV) Kft-t a településszerkezeti tervének (TSZT), Helyi építési szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási tervi (továbbiakban: SZT) mellékletének a részleges módosításával.

Jelen tervanyag Gyál Város Településrendezési terv fentiek szerinti részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza:

- a módosítás alatt álló részterület TSZT, HÉSZ és annak rajzi melléklete SZT módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel.

A részterületre készülő módosítások egyrészt az Eisberg Hungary Kft. telephelyének bővítése céljából, másrészt az M0 és M5 autópálya között már településszerkezeti terven kijelölt gazdasági terület szabályozása érdekében történik gazdasági területfejlesztések céljából. A területfejlesztések új övezetek létrehozását nem igénylik, így a szomszédos területekkel azonos övezetbe kerülnek.

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 189/2014.(XI.27.) határozat Gyál Város településfejlesztési koncepciójáról
- 190/2014.(XI.27.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M1)
- 178/2015.(VII.16.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M1jav) -egységes szerkezetben
- 130/2018.(VI.28.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M2) -egységes szerkezetben
- 17/2014.(XII.01.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatáról (HÉSZ)
- 16/2015. (VII.16.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatáról 17/2014.(XII.01.) önk. rendelet módosításáról
- 2/2017.(I.30) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról.
- 18/2018.(VI.29.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról.
- 4/2019. (II.01.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
- 9/2019. (V.31.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
- 11/2019. (VI.28.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról

A HÉSZ rajzi módosuló mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv; szelvénytűszám: 17 – 18. (2 db A3)	M= 1:4.000

Kiegészítő tervlap:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
ÁT	Áttekintő tervlap	M= 1:8.000

INDOKLÁS

1. számú módosítási terület (Eisberg Hungary Kft. telephely bővítése)

A gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett terület, melyek a Kisfaludy utca mentén az 5060/2 hrsz számú kialakult telephelyhez kapcsolódó jelenlegi kertvárosias lakó területfelhasználásba és övezetbe sorolt beépítetlen 0169/3 hrsz.-ú területen található. Az Eisberg Hungary Kft-nél 200 fő dolgozik a 3000 négyzetméteres gyáli üzemben, ahol profi osztályozó-, mosó-, szárító- és csomagolóberendezésekkel állítják elő a konyhakész csomagolt salátákat. A hatályos településrendezési eszközök a terület övezeti besorolásának lehetősége a tervezett fejlesztéseket tekintve kevésnek bizonyult, ezért tervezett fejlesztésének biztosítása

céljából módosítani szeretne területfelhasználási és övezeti besorolásán. Az építési szándék 1 db. üzemi épület mely, raktár és mosóépületként funkcionál majd mintegy 700 m²-en.

A fejlesztési terület a belterület határán a település külterületéhez tartozik, ahol a közlekedési és közmű feltételek részben biztosítottak, de a terület infrastruktúra fejlesztésre szorul.

A tervezési terület céljára kijelölt 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170 hrsz-ú területen egyben szükséges a szabályozási vonalak felülvizsgálata az optimális telephelybővítés és távlati területfejlesztés megvalósítása érdekében.

2. számú módosítási terület (Gksz gazdasági területfejlesztés)

A gazdasági funkciójú fejlesztésére tervezett terület, melyek az M0 és M5 autópálya közötti területen a Gorcsev Iván utca mentén gazdasági telephely kialakítása céljából jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba, de általános mezőgazdasági övezetbe sorolt beépítetlen szántó művelési ágú 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.-ú területen található. A területen a szomszédos Gksz-8 övezetbe sorolt területhez hasonlóan kereskedelmi-szolgáltató területfejlesztés tervezett.

A hatályos településrendezési eszközök a terület övezeti besorolásának lehetősége a tervezett kereskedelmi-szolgáltató célú fejlesztéseket tekintve kevésnek bizonyult, ezért tervezett fejlesztésének biztosítása céljából módosítani szeretne övezeti besorolásán. Az építési szándék telekegyesítések és a Gksz-8 övezeti paramétereinek megfelelő gazdasági célú épületek elhelyezésére irányul.

A fejlesztési terület a település külterületéhez tartozik, ahol a közlekedési és közmű feltételek részben biztosítottak, de a terület infrastruktúra fejlesztésre szorul.

A tervezet projektek megvalósítása érdekében Gyál Városnak többek között a településszerkezeti és szabályozási tervét is módosítani kell. A terület fejlesztésével a munkahelyteremtő szempont mellett a terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási-iroda épület fejlesztésére alkalmassá válik.

A gazdasági célú területfejlesztés kialakításánál, fontos szempont a terület környezetbe elhelyezkedő épületek zavartalan fennmaradása és a minőségi gazdasági területfejlesztés biztosítása figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit. Ezen szempontoknak a terület gazdasági célú szabályozásánál és településképkébe való illeszkedésénél is érvényesülniük kell.

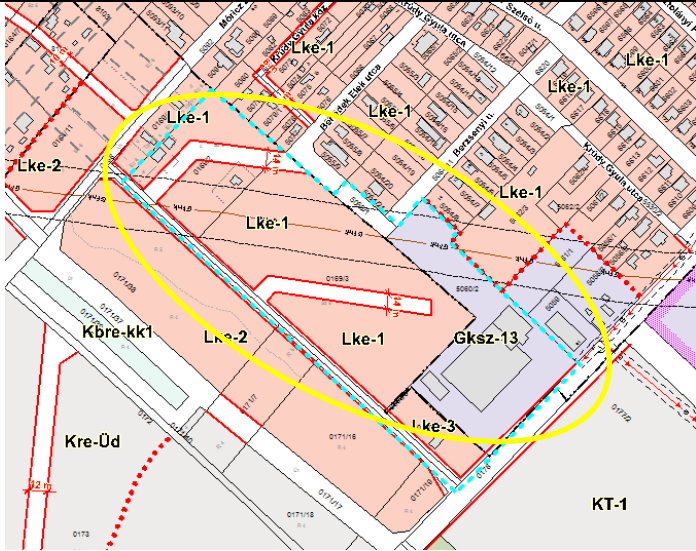
A képviselő-testület fejlesztési elképzelést a szolgáltatási funkciók bővítése és a gazdaságfejlesztés érdekében támogatja.

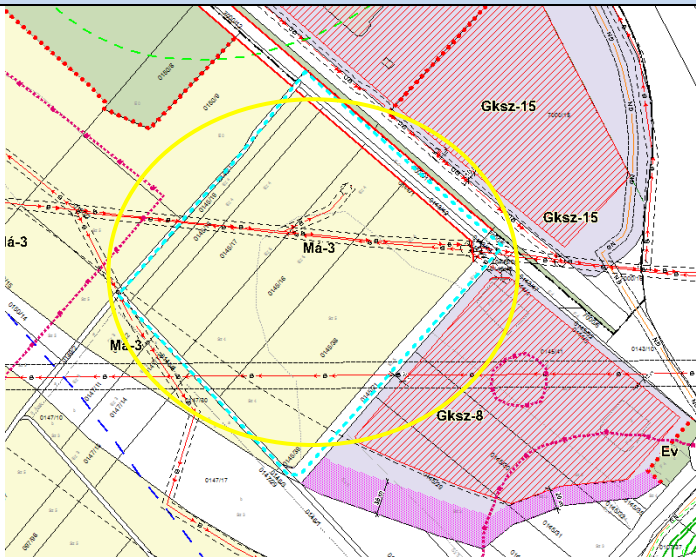
TERVEZÉSI FELADAT

1. A hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat - HÉSZ (mellékleteként a szabályozási terv) részleges módosítása az alábbiak szerint
 - a) településszerkezeti terv módosítása (Gksz gazdasági terület kijelölése a 0169/3 hrsz területre vonatkozóan)
 - b) a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0169/3 hrsz. területre vonatkozóan
 - c) szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - ca) építési paraméterek kialakítása a Gksz-13 építési övezet paramétereinek szerint,
 - cb) 0169/2 és 0169/3 hrsz. területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata, törlése a szabályozási tervről.
 - cc) közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata
2. A hatályos helyi építési szabályzat - HÉSZ (mellékleteként a szabályozási terv) részleges módosítása az alábbiak szerint:
 - a) a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz. területre vonatkozóan
 - b) szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - ba) építési paraméterek kialakítása a Gksz-8 építési övezet paramétereinek szerint,

bb) 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz. területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata

A módosítás a fent felsorolt, elsősorban Költségviselő által kezdeményezett és Önkormányzat által meghatározott, alábbi pontokba foglalt tématerületekre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

Tervezési cél	SZT terület
<p>1. A módosítási feladat: mely a Kisfaludy utca, menti üzemi telephely területének bővítése céljából területfelhasználási és övezeti módosítására terjed ki a 0169/3 hrsz. területet érintően. A kialakítandó telephely tulajdonosa a tervezett fejlesztésnek megfelelő építési paramétereket szeretné saját telkén biztosítani a meglévő Gksz-13 övezet paramétereinek szerint. Az Önkormányzat kérte a szomszédos terület (0169/2, 0169/3 hrsz) szabályozási vonalainak törlését, illetve módosítását.</p> <p>A tervmódosítás a településszerkezeti terv (TSZT), HÉSZ rendelet és a mellékletét képező SZT-11 tervlapszelvényre terjed ki.</p>	

Tervezési cél	SZT terület
<p>2. A módosítási feladat: mely az M0 és M5 autópálya közötti területen a Gorcsev Iván utca mentén gazdasági telephely kialakítása céljából mezőgazdasági övezeti módosítására terjed ki a 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz. területet érintően. A kialakítandó telephely tulajdonosa a tervezett fejlesztésnek megfelelő építési paramétereket szeretné saját telkén biztosítani a meglévő Gksz-8 övezet paramétereinek szerint.</p> <p>A tervmódosítás HÉSZ rendelet és a mellékletét képező SZT-15 és SZT-20 tervlapszelvényre terjed ki.</p>	

A tervezési területek lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett 11-es, 15-ös és 20-as szelvényen. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

A módosítás az alábbi feladatokra és munkarészekre **nem** terjed ki:

- Magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése a HÉSZ-be és egységes szerkezetű HÉSZ készítése

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(tárgyalásos eljárás keretében a módosuló területek bemutatásával/TSZT, SZT/) 1.ábra

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT****1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE****1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK****1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer****1.1.1.1. Beépítésre szánt területek****(kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület)**

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató területként és ipari gazdasági területként kerültek besorolásra.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybe vett gazdasági területek rehabilitációja és fejlesztése is cél. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti és szabályozási terv a települési adottságokat és a település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe veszi.

A tervmódosítás keretében új (szabályozási tervben realizált) kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) övezet kialakítására nincs szükség, mivel a hatályos HÉSZ rendelet az igényelt övezeti paramétereket tartalmazó előírást jelenleg már tartalmaz. A terv részleteit a 1.2.1. fejezet tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
Gazdasági területek:	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz) szintterület sűrűség 2,5 Ipari gazdasági terület (Gip) szintterület sűrűség 0,8

A területfejlesztés a TSZT módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges.

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek - (közlekedési területek)

Közlekedési területek

A módosítási és fejlesztési területet érintő útszakaszok a fejlesztési területeket a szükséges mértékben feltárják, de a kiszabályozott úthálózat felülvizsgálatára szükség van. A módosítás során közterület céljára kiszabályozott terület megszüntetése és új közterület kijelölése történik. Lásd. 3. fejezet 3.1.2. pontba.

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

- a) szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok
 - 120 kV-os hálózat
 - nagynyomású gázvezetékek

1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

Az alábbi korlátozó elemek érintik a termódosítást:

- a) védőtávolságok,
- M0-M5 autópálya védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m
 - 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
 - 120 kV-os hálózat 13 - 13 m
 - nagynyomású gázvezetékek 23 -23 m

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti és szabályozási tervi változások bemutatása

s.sz	Érintett területek/cél	Hrsz.	Terület/. ha	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	gazdasági telephely bővítése, módosítása településszerkezeti és szabályozási terven	0169/3 hrsz.	~2,15 ha	(Lke) kertvárosias lakó terület	(Gksz,) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület	(Lke-1) kertvárosias lakó övezet	(Gksz-13) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági övezet
2.	gazdasági telephely fejlesztése Gksz területfelhasználású területen, gazdasági célú övezeti módosítást igényel	0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.	7,0584 ha	(Gksz,) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági terület	nem módosul	(Má-3) általános mezőgazdasági övezet	(Gksz-8) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági övezet

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1.Beépítésre szánt területen belüli változások	1.	2,15 ha	0169/3	(Lke) kertvárosias lakó terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

1-es számú módosítással érintett terület:**A terület adottságai, fejlesztési igénye:**

A fejlesztési terület a Kisfaludy utca, Fácános dűlő, Móricz Zs. utca által határolt tömbben, beépítetlen területen található. A terület fejlesztője és tulajdonosa az Eisberg Hungary Kft., ahol csarnok épületekben 3000 négyzetméteren, 200 munkatárs közreműködésével, profi osztályozó-, mosó-, szárító- és csomagoló berendezések segítségével állítja elő friss, ropogós termékeit. A WAREMA PT Hungary Kft. jelenlegi gyáli telephelye a fejlesztési területtel szomszédos 5060/2 hrsz. területen található, de az üzemi tevékenységük fejlesztése érdekében bővítené telephelyét. Az építési szándék 1 db. üzemi épület mely, raktár és mosóépületként funkcionál majd mintegy 700 m²-en.

A bővítési 0169/3 hrsz.-on található terület mintegy 2,15 ha nagyságú, mely területből a fejlesztő közút céljára leadja a szükséges területrészt a Benedek Elek utca és Fácános dűlő közterületi összekötése céljából.

A terület Kisfaludy, Berzsenyi és Benedek Elek utcáról történő megközelítésére a hatályos szabályozási terv megfelelő 22, 14 és 12 méter széles szabályozási szélességet biztosít a közút és közműhálózat fejlesztésére. A fejlesztési területen jelölt kiszabályozott tervezett közterület megszüntetésére van szükség a fejlesztési terület optimális kihasználtsága okán. Mivel a térképi és a kialakult állapot eltérő közterületi adottságokat mutat a tömbön belül, ezért a fejlesztési területéhez kapcsolódó Lke övezeti besorolású (0169/2 hrsz.) telek közterületi szabályozása is módosítást igényel.

A terület közműellátása:

A területen áthalad a nagynyomású gázvezeték 23 m-es védőtávolsággal ezért az építési hely kialakítására jelentős korlátozó tényezőt jelent. A vezeték nem kerül kiváltásra.

5060/2 hrsz telephely kapacitás adatai:

Villamosenergia kapacitás: 800 kW, melynek bővítése tervezett 1500 kW-ra.

Vízfogyasztás: 300-350 m³/nap. Ennek nagy része (kb. 280-330 m³/nap) saját fűt kútból, kisebb része (kb. 20 m³) városi vízhálózatról jön a telephelyre.

Szennyvízelvezetés kiépült: teljes egészében kommunális hálózatra megy.

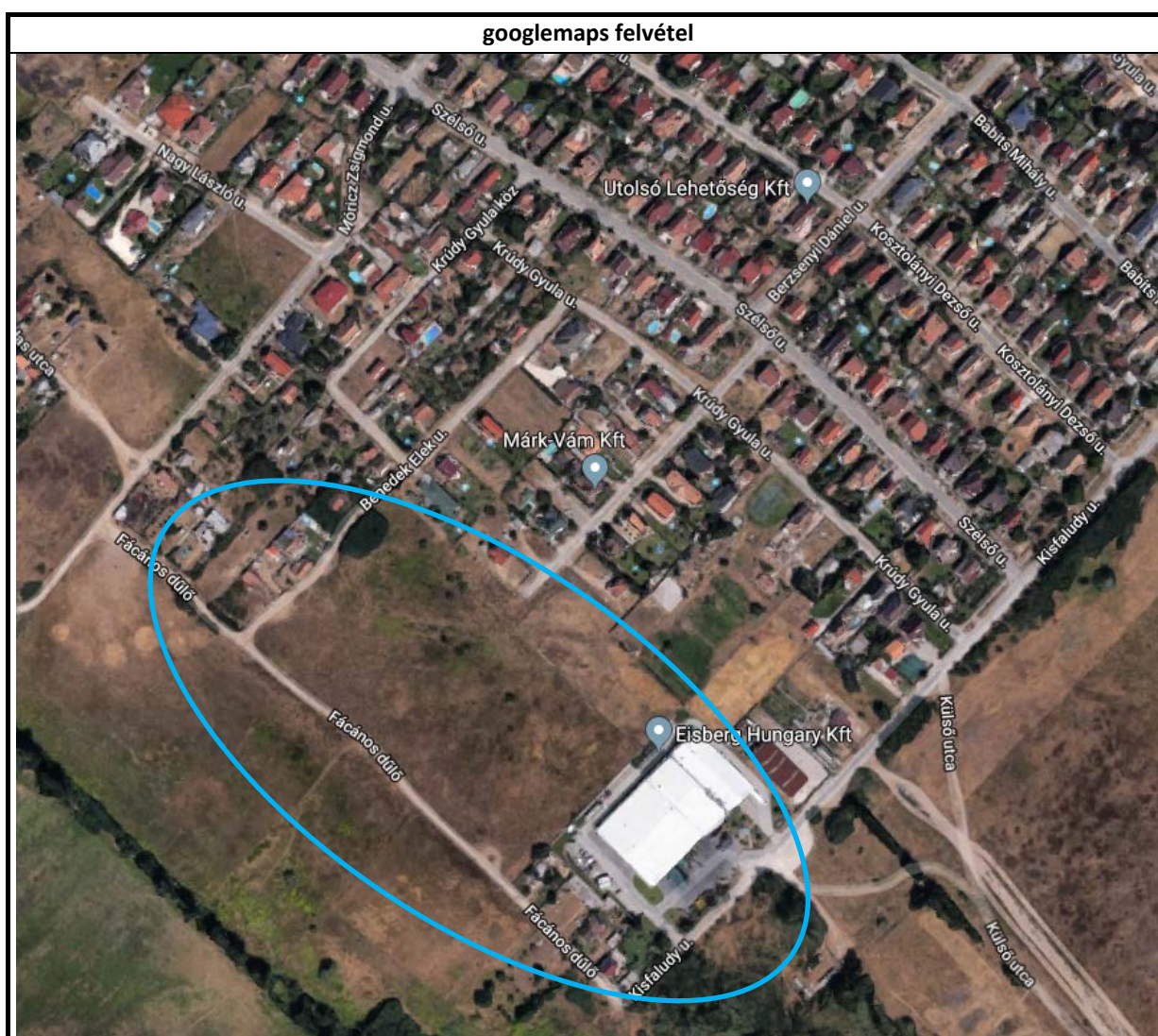
Gáz: 2 mérőn át, 2 szolgáltatótól vételezi a telephely, összesen kb. 10m³/h mennyiséget.

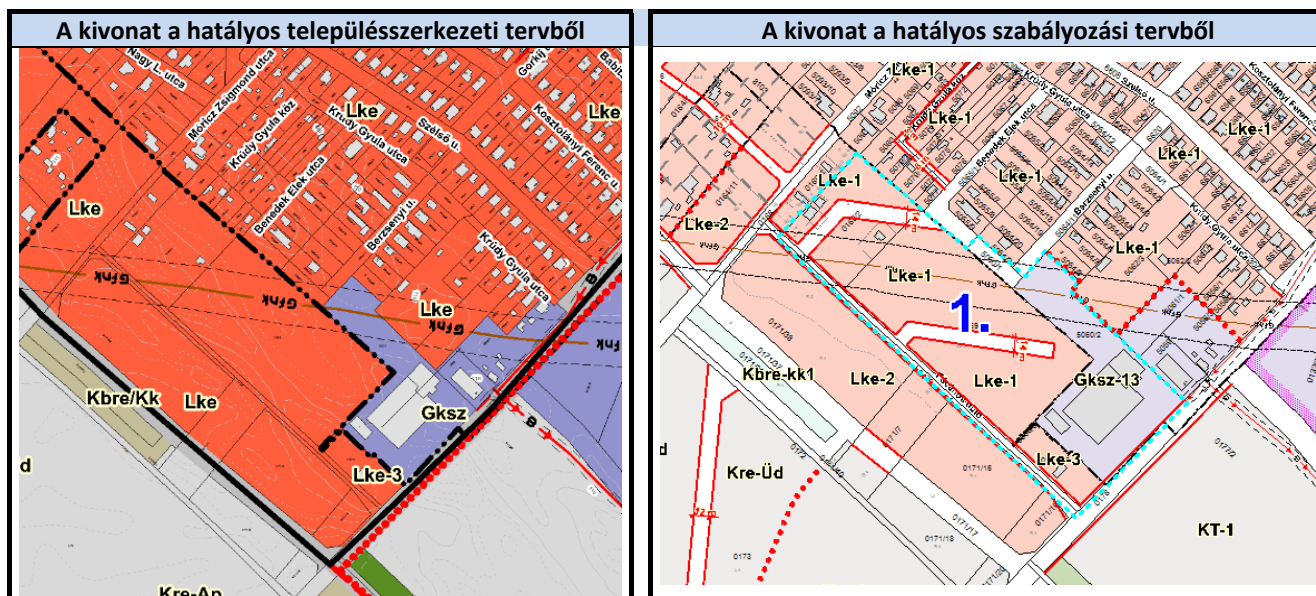
Hulladék: Jellemzően növényi és papír hulladékok. Előbbi komposztálásra és állati eledelnek, utóbbi szelektíven gyűjtve történik.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A Terület jól megközelíthető a több utcáról, de legjelentősebb közterületi kapcsolata Kisfaludy út. A Kisfaludy utca a szabályozási terven ábrázolt 22 méteres szabályozási szélességű, mely a telephelyet megfelelően kiszolgálja.
- Közműellátásánál az alapközmű ellátás – a vízellátás, a villamos energia-ellátás, szennyvízelhelyezés – biztosított, a közművek a fejlesztési terület környezetében rendelkezésre állnak, a közműkapcsolat megvalósítható.
- A fejlesztési terület megközelítése és egyéb infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelést bíró infrastruktúra fejlődjön.
- A tervezési területhez közvetlenül kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe és kertvárosias lakó övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó kialakult gazdasági területfejlesztés szervesen kapcsolódik.
- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- Funkcióváltás történik, a terület építési paraméterei módosulnak.
- A gazdaságfejlesztési terület esetében az épület elhelyezésénél és építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a gázvezeték védőtávolsága, a településképvédelem és a szomszédos gazdasági területek érdekei.

- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A termódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül az országos vízminőség-védelmi terület és az ásványi nyersanyagvagyron övezete által közvetve érintett.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású gazdasági típusú beépítési intenzitás növekedés jön létre.





A tervmódosítással összefüggő HÉSZ előírások az alábbi beavatkozásokat igénylik:

Az övezeti előírás a 1.2.1 fejezet övezetekről szóló leírása alapján történik.

A Hész módosítása a mellékletét képező SZT-11 jelű tervlapot érinti.

A Hatályos HÉSZ 0169/3 hrsz. területre vonatkozó övezeti előírása:

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

- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²): | 550 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható 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): | 5,5 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| h.) Szintterületi mutató: | 0,8 |
| i.) beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m): | 5,0 |
| j.) beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsóker (m): | 6,0 |
| k.) beépítésnél alkalmazható legkisebb előker (m): | 5,0 |
| l.) A Közműellátás mértéke: | teljes |

(2) Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

A HÉSZ és SZT módosítás után 0169/3 hrsz. területre vonatkozó övezeti előírása az alábbi már HÉSZ-ben szereplő építési övezet alkalmazásával:

(1) A **Gksz-13** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód | szabadon-álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 2500 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) | 45 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 45 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| h.) beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m): | 5,0 |
| i.) beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsóker (m): | 6,0 |
| j.) beépítésnél alkalmazható legkisebb előker (m): | 5,0 |
| k.) A Közműellátás mértéke: | teljes |

2-es számú módosítással érintett terület:**A terület adottságai:**

HRSZ.	Terület	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
0145/16	1.5713 ha	területfelhasználása Gksz gazdasági terület, övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-3) övezet	szántó 4: 8945 m ² szántó 5: 6768 m ² tulajdoni hányad: 1/1 Szabó Ferenc	beépítetlen terület vezetékjog 0,4kV 65 m ² vezetékjog 20kV 971 m ² vezetékjog 120kV 1213 m ² ELMŰ Hálózat Kft.
0145/17	1.5762 ha	területfelhasználása Gksz gazdasági terület, övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-3) övezet	szántó 4: 15095 m ² szántó 5: 667 m ² tulajdoni hányad: 1/2 Nagy Lajos Nagy Tibor	beépítetlen terület vezetékjog 20kV 495 m ²
0145/18	5680 m ²	területfelhasználása Gksz gazdasági terület, övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-3) övezet	szántó 4 tulajdoni hányad: 1/1 Terbócs Zoltán	beépítetlen terület vezetékjog 20kV 165 m ² ELMŰ Hálózat Kft.
0145/19	2960 m ²	területfelhasználása Gksz gazdasági terület, övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-3) övezet	szántó 4 tulajdoni hányad: 1/2 Józan Zsuzsanna Mária Dr. Horváth Mihály Gábor	beépítetlen terület vezetékjog 20kV 64 m ² ELMŰ Hálózat Kft.
0145/38	3,0469 ha	területfelhasználása Gksz gazdasági terület, övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-3) övezet	szántó 4: 11912 m ² szántó 5: 18557 m ² tulajdoni hányad: 1/1 Simon Imréné	beépítetlen terület vezetékjog 20kV 1239 m ² vezetékjog 120kV 4465 m ² ELMŰ Hálózat Kft.
0145/21	4863 m ²	területfelhasználása és övezeti besorolása közút terület (KÖu) övezet	szántó 4: 856 m ² szántó 5: 4007 m ² tulajdoni hányad: 1/1 Magyar Közút Zrt.	a terület művelési ágának módosítása szükséges
0143/42	2939 m ²	területfelhasználása és övezeti besorolása közút terület (KÖu) övezet	fásított terület 4 Tulajdoni hányad:1/1 Dr. Horváth Mihály	út céljára kiszabályozott terület
7000/2		területfelhasználása és övezeti besorolása közút terület (KÖu) övezet	kivett út	Gorcsev Iván utca az út menti cégek tulajdonába vannak
0144/1			kivett út	Önkormányzati tulajdon

A fejlesztési terület az M0 és M5 autópálya közötti területen a Gorcsev Iván utca mentén gazdasági telephely kialakítása céljából szántó beépítetlen területen található. A területfejlesztés célja a Gksz kereskedelmi szolgáltató funkció kialakítása a területen.

A 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.-on található terület összesen mintegy 7,0584 ha nagyságú.

A terület megközelítése céljából a hatályos szabályozási terv megfelelő 22 méter széles szabályozási szélességet biztosít a közút és közműhálózat fejlesztésére. Ez a kiszabályozott útszakasz nem csak a fejlesztési terület, hanem a tervezett utcáról feltárt további telephelyek érdekeit is szolgálja. Az útszakasz kiépítése a fejlesztési terület minden telkének feltárását biztosítandó mintegy 260 méter. A teljes új közterületfejlesztés 700 méteres útszakasz kiépítését jelentené, mely a kapcsolódó vállalkozások érdekeit is szolgálja.

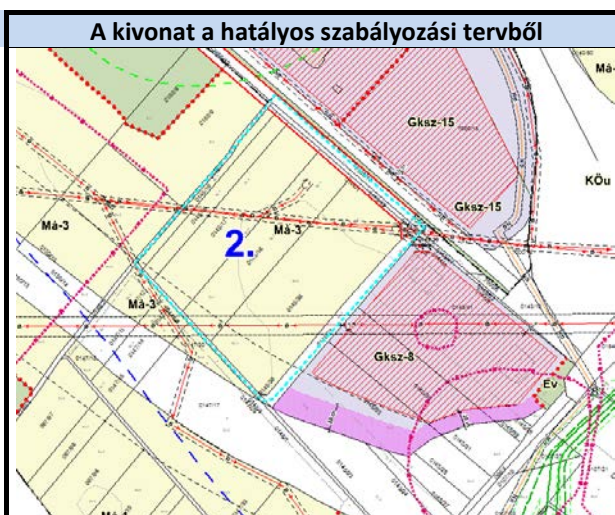
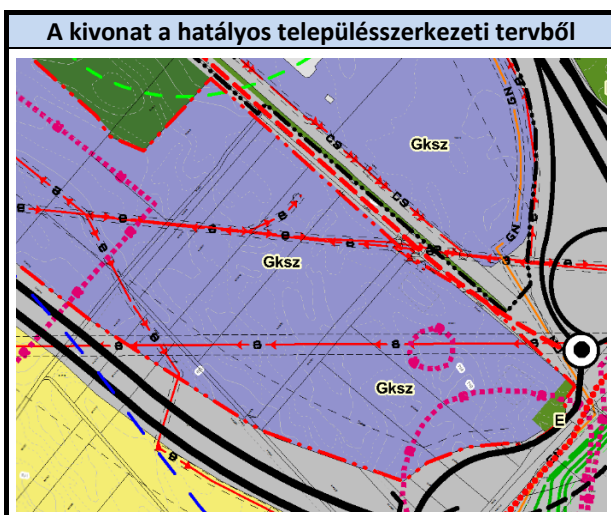
A terület közműellátása:

ELMŰ hálózati Kft. vezetékjog bejegyzése az összterület 8677 m²-én bejegyzésre került. Ezek 20kV-os és 120 kV-os vezetékek. A vezetékek kiváltása a területfejlesztés függvényében tervezett.

A 0145/21 és a 0144/1 hrsz -ú útterület találkozásánál, vagyis a fejlesztési terület határáig a víz, gáz és szennyvízcsatorna rendelkezésre áll. Vagyis közműkapcsolat a vezetékek tovább építésével megvalósítható.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A Terület jól megközelíthető az M5 autópálya irányából, de a terület feltárását a szabályozási terven ábrázolt 22 méteres szabályozási szélességű közútterülettel, illetve telekújraosztás esetén a 0145/121 útról is biztosítható majd.
- Közműellátásánál az alapközmű ellátás – a vízellátás, a villamos energia-ellátás, szennyvízelhelyezés – a közművek a fejlesztési terület környezetében rendelkezésre állnak, a közműkapcsolat megvalósítható.
- A fejlesztési terület megközelítése és egyéb infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelést bíró infrastruktúra fejlődjön.
- A tervezési területhez közvetlenül kereskedelmi szolgáltató gazdasági, mezőgazdasági és erdő övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó kialakult gazdasági területfejlesztés szervesen kapcsolódik.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- Funkcióváltás történik, a terület építési paraméterei módosulnak.
- A gazdaságfejlesztési terület esetében az épület elhelyezésénél és építési hely meghatározásánál figyelembe veendő az elektromos vezetékek védőtávolsága, a településképvédelem és a szomszédos gazdasági területek érdekei.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül az országos vízminőség-védelmi terület és az ásványi nyersanyagvagyron övezete által közvetve érintett.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású gazdasági típusú beépítési intenzitás növekedés jön létre.



A tervmódosítással összefüggő HÉSZ előírások az alábbi beavatkozásokat igénylik:

Az övezeti előírás a 1.2.1 fejezet övezetekről szóló leírása alapján történik.

A Hész módosítása a Gksz-8 övezet kijelölését és a mellékletét képező SZT-15, és SZT-20 jelű tervlapot érinti.

A Hatályos HÉSZ 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz. területre vonatkozó övezeti előírása:

a.) **Má-3** jelű nem beépíthető - általános mezőgazdasági övezet.

Mezőgazdasági övezet:		Mértékegység	Má-3	Má-4
Alakítható legkisebb külterületi telek:		m ²	10000	10000
A beépíthetőség legnagyobb mértéke:		telekterület %-a	0	3,0
Építménymagasság	legnagyobb	m	0	4,5
Beépítési mód:			-	szabadonálló

*a gazdasági épületen belül egy lakó rendeltetési egység alakítható ki, amelynek alapterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 25%-át.

A HÉSZ és SZT módosítás után 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz. területre vonatkozó övezeti előírása az alábbi már HÉSZ-ben szereplő építési övezet alkalmazásával:

- | | |
|---|----------------------|
| (1) A Gksz-8 jelű építési övezet előírásai: | |
| a.) Beépítési mód | szabadonálló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 10000 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) | 45 |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 45 |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 10,0 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
| h.) Szintterületi mutató | 1,0 |
| i.) beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m): | ** |
| j.) beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsóker (m): | - |
| k.) beépítésnél alkalmazható legkisebb előker (m): | 10 |
| l.) A Közműellátás mértéke: | teljes |
- (1) Kizárólag technológiai okokból megengedett legnagyobb építménymagasság 14 m.
 **Az oldalkert szélessége a szabályozási terv szerint, az utak védőtávolságának vonala az oldalkerti határvonalnak felel meg.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

Tervezési szempontok, településfejlesztési koncepcióval nincs összefüggésben.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Mivel a területek beépítésre szánt területi besorolását Gyál hatályos településrendezési eszközei közül a Településszerkezeti terv tartalmazza, a tervezett módosításoknak, illetve az ezeket lehetővé tevő övezeti átsorolásoknak nincsenek említésre méltó táji hatásai.

Az övezeti módosítások sem tájszerkezeti és tájhasználati szinten, sem táj- és tájképvédelmi vonatkozásban nem rendelkeznek releváns hatásokkal.

Természetvédelmi és ökológiai hálózati szempontból az a módosítási területek nem érintettek, védendő élőhelyekkel, fajokkal, valamint megtartandó értékes egyéb zöldfelülettel nem rendelkeznek, élővilágvédelmi okokból korlátozás, illetve tilalom alatt nem állnak.

Összefoglalóan mindkét terület tekintetében megállapítható, hogy a Gyál Város hatályos településrendezési eszközeiben foglalt táj- és természetvédelmi javaslatok és előírások módosítását, kiegészítését nem teszik szükségessé a tárgyi övezeti átsorolások.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

A tervmódosítás során tervezett területfelhasználási, illetve övezeti változtatások nem teszik szükségessé új beépítésre szánt terület kijelölését, ezért a biológiai aktivitásérték egyenlegre való hatások vizsgálata sem szükséges, az övezeti módosítások kompenzációt nem igényelnek.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

(zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek)

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A fent leírt táj- és természetvédelmi, táji, zöldfelületi adottságoknak megfelelően a tervezett övezetmódosítások nincsenek hatással a települési szintű zöldfelületi rendszerre, a zöldfelületi és zöldterületi ellátottság szintjére is színvonalára.

A módosítások helyi szinten is csak elenyésző hatással lesznek a zöldfelületi rendszerre, a hatályos tervi állapotokhoz képest.

A tervezett lakóterület helyett megvalósuló 1.sz. fejlesztés (az Eisberg telephely bővítése) horizontális vetületben max. 50%-os zöldfelületi veszteséget okozhat a kötelezően betartandó zöldfelületi arány (Gksz13: 25 vs. Lke1: 50%) minimálértékének teljesítése esetén. A számítható veszteség a telephely zöldfelületi rendezésének szerkezeti és minőségi kialakításával csökkenthető. Célszerű a kertépítészeti terv szerkezetét oly módon alakítani, hogy a telephely tervezett lakóterülettel határos északnyugati részén (telekhatárán) kerüljön intenzív telepítésre a min. 25%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön kialakításra a legjobb környezeti határfokú többszintes növénytelepítés (fa-és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok, stb.). Kedvezőtlen azonban, hogy a növénytelepítés során figyelembe kell venni az északi telekrészen átlós irányban áthaladó nagyfeszültségű elektromos légvezeték védőtávolságát és védelmi előírásait is. Ez gátolja a védőzöldsáv szerűen kialakítandó telekrész optimális szerkezettel való telepítését.

A 2.sz. módosítás területén különösebb szerkezeti megkötések nélkül alakítható ki a min. 25%-os aránynak megfelelő zöldfelületi fedettség, de célszerűen elsősorban a határoló közterületek felé eső Dny-i és Ék-i telekhatárok menti sávokba koncentrálni a fás szárú növénytelepítések többségét.

A telephelyek zöldfelületi kialakítása során az ökológiailag legproduktívabb fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos.

A növénytelepítéshez a mélyépítési munkák és a tereprendezés során helyben megmozgatott talajréteget célszerű felhasználni A növénytelepítést a telephelyek közművesítését és tereprendezését követően, lehetőleg már a magasépítési munkákkal párhuzamosan célszerű elvégezni, a növényzet által kifejtett ökológiai védőhatások mielőbbi érvényesülésének lehetővé tétele érdekében.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

3.1.1. Országos közutak

3.1.2. Település utak

3.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

3.3.1. Vasúti közlekedés

3.3.2. Autóbusz közlekedés

3.2.3. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Rövid összefoglaló:

Az 1. számú fejlesztési terület vonatkozásában a telephely és bővítési területe megfelelő közterületi kapcsolattal rendelkezik a Kisfaludy útról. A fejlesztéssel járó gazdasági célú területhasználat a hatályos

lakóterületi szabályozással (tervezett közterület kialakításával) nem egyeztethető, ezért a bővítési területen lévő és a szomszédos lakóterületen lévő szabályozási vonal törlése indokolt és támogatható.

A fejlesztési terület szélén kialakult földút fejlesztése és a Benedek Elek- Fácános dűlő összekötése érdekében szabályozási vonal feltüntetése javasolt. A Fejlesztő a szükséges területigényt biztosítja közút céljára. A szabályozási vonal feltüntetése a kialakult kerítés és földút figyelembevételével történt.

A hatályos szabályozási tervi (22 méter) és a jelölt új szabályozási szélesség (12 méter) megfelelő szélességet biztosít a gazdasági célú területek út, árok, zöldsáv és teljes közműellátás kialakításához, fejlesztéséhez. A terv további szabályozási tervi beavatkozást nem igényel.

Gépjármű elhelyezés, parkolás telken belül biztosítandó.

A 2. számú fejlesztési terület vonatkozásában a tervezett telephely(ek) megközelítésére a hatályos szabályozási terv megfelelő közterületi kapcsolatot biztosít a terület fejlesztésére.

Az út szabályozása 22 m széles, mely szélesség jelenleg a Gorcsev Iván utca csatlakozásáig tervezett. A hatályos szabályozási terven ábrázolt 22 méteres szabályozási szélessége megfelelő szélességet biztosít a gazdasági célú területek út, árok, zöldsáv és teljes közműellátás kialakításához. Hosszú távon a településszerkezeti terven ábrázolt gazdasági területeknek is kiszolgáló útja lehet.

Jelenleg a Gorcsev István utca kivett útként, de gazdasági társaságok tulajdonába vannak, mely adottság nem biztosíthatja a jelen fejlesztési terület feltárását. A terület feltárása telekújraosztás esetén a 0145/121 útról is biztosítható lehet. A terv további szabályozási tervi beavatkozást nem igényel.

Gépjármű elhelyezés, parkolás telken belül biztosítandó.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A városban a közművek kiépítettségénél továbbra is a vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a gázellátás, és a hírközlés /90-95 %/, illetve a villamosenergia-ellátás hálózatai /100 %-os/ jelenti az európai szintűnek tekinthető mennyiségi kiépítettséget.

Az 1. számú tervezési területen elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen tervezési területi egységek közműellátás szempontjából ellátottnak tekintendők, mivel a területre a közműbekötések a 05060/2 telephelyről történő kiépítésével megtörténik. A tervezési területen ugyanakkor keresztülhalad más területeket ellátó nagynyomású gázvezeték. Ez a vezeték a terület beépítését korlátozó tényezőként jelenik meg.

A 2. számú tervezési területen elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen tervezési területi egységek közműellátás szempontjából ellátatlannak tekintendők, mivel a területre a közműbekötések nem épültek ki. A beépítetlen tervezési területen ugyanakkor keresztülhalad más területeket ellátó közművezetékek, ez a 20 kV-os villamos légvezeték és a 120 kV-os vezeték is. Ezek a vezetékek egyrészt a terület beépítését korlátozó tényezők, másrészt viszont a terület jövőbeni közműellátásának bázisai lehetnek.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület egészén gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató terület kiépíthető. A gazdasági területi egységen összességében kb. 700 m² bruttó szintterület építése várható.

A kedvező topográfiai, közlekedési adottságú tervezési területeken a tervezett komfortos, kényelmes élet- és munkakörülményt, hatékony gazdálkodási lehetőséget nyújtó igényes telkek számára a környezetvédelmi igényeket is kielégítő teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A tervezési terület teljes közműellátására kiépítése szükséges a vízellátás, szennyvízcsatornázás, korszerű vezetékes energiaellátás és a hírközlés. A felszíni vízrendezés kérdése az útépítéssel és az ingatlanok beépítésével függ össze.

A tényleges és véglegesített beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése a továbbtervezés feladata.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

4.1. VIZIKÖZMŰVEK

4.1.1. vízellátás

A vízi-közművek közül a vízellátás a 90-es évek kommunális - fajlagos 200 - 300 l/fő,d vízigények - fogyasztásának megfelelő kapacitásokkal valósultak meg. Ennek megfelelően a fővezeték rendszer a jelenlegi és várható lakossági 100 – 150 l/fő,d fajlagos vízigények fogyasztása mellett többlet kapacitásokkal rendelkeznek.

Gyálon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat, a kutak és minden műtárgy (tározók, gépházak, stb.) a település Önkormányzatának tulajdonában vannak, a rendszer üzemeltetését a **Dél Pest-megyei Víziközmű Zrt Gyáli Üzemigazgatósága** végzi.

A városi vízmű - kutak és víztisztító-telep - 5000 m³/d víztermeléssel üzemeltethető. A város vízfogyasztása csúcsban 4000 m³/d, míg az átlagos fogyasztás 2000 m³/d. A vízfogyasztás átlagos és csúcserképei az elkövetkezendőkben várhatóan közelednek egymáshoz a víz árának növekedésével és a vízellátásba bekapcsolódó ingatlanok miatt. Az utóbbi, új beépítéseknél már szinte csak a közüzemi vízellátást alkalmaznak.

A városi vízellátó hálózat megfelelő a nagyobb vízigények kiadására. A fővezeték rendszer NÁ 400 és NÁ 300, NÁ 200 mm-es, míg az elosztóhálózat és NÁ 150, NÁ 100 mm átmérővel üzemel, amely jelentős távlati vízigények kiadására is alkalmas.

A gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek vízellátó hálózatánál NÁ 150 mm-es körvezeték rendszer kiépítése lenne szükséges a kommunális és tűzi-víz igények biztosítására.

4.1.2. szennyvízelvezetés

Gyál város csatornázása elválasztott rendszerű, mely a Gyál-Üllő- Vecsés kistérségi szennyvízelvezető rendszer részeként üzemel. A kistérségi regionális rendszer kialakítására kedvezően hatott, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek ZRt. a három település szennyvizeinek fogadását vállalta és így nem kellett a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés kérdésével foglalkozni.

A gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizeket 14 db átemelő továbbítja a I. számú átemelőbe, amely nyomóvezetéken nyomja át a központi regionális átemelőbe. A városban elvezetésre kerülő becsült szennyvíz mennyisége 2100-2500 m³/d.

A kistérségi szennyvízelvezető rendszer üzemeltetője a vízellátáshoz hasonlóan a Dél Pest-megyei Vízi-közmű Zrt. Gyáli Üzemigazgatósága.

Meg kell még említeni, hogy közcatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozás tevékenységéből származó, a kommunális szennyvíztől eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett paraméterű szennyezettségű szennyvizet lehet a közcatornába továbbítani.

4.1.3. csapadékvíz-elvezetés

A város csapadékvíz-elvezetés szempontjából részben zárt csapadékcatornákkal - parkolók esetén -, részben nyílt árkokban elszivárogtatással történik. A felszíni vizek befogadója elvileg a Gyáli 1. számú főcsatorna, de egységes elvezető rendszer nem épült ki.

Az új beépítéseknél biztosítani kell a csapadékvizek elvezetését, azaz burkolt út létesítése csak vízvezetéssel lehet megépíteni. Itt javasoljuk - a központi belterületen - a zárt csőcatornákat, de legalábbis a felszín-közeli zárt catornákat célszerű alkalmazni.

Gazdasági területek csapadék vízvezetésénél a település a Gyáli 1.sz. főcsatorna, mely "A" vízminőségi kategóriába tartozik. Az 1. számú főcsatornába ezért csak megfelelően - környezetvédelmi előírásokat kielégítő - tisztított csapadékvizeket lehet bevezetni. A Gyáli patak revitalizációja 2011-ig megtörtént.

A tervezési területről lefolyó csapadékvizek befogadója a Gyáli patak.

A fejlesztési területeken a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz-vízhozamot kell levezetni.

Az ingatlanokon belül 4 éves gyakoriságú csapadékhozamnak megfelelő tározót kell kiépíteni, és megfelelő tisztítás után elszivárogtatni, illetve felhasználni.

A 0144/1 hrsz-ú úton még nem történt meg nem épült ki burkolt útpálya. Itt meg kell oldani az útépítéssel egy időben a csapadékvíz-elvezetését.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, hanem a szennyöződést. A burkolatról összegyűlő csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadóba bevezetni.

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

4.2.1. villamos energiaellátás

20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m, nagyfeszültségű 120 kV-os hálózat 13 - 13 m

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója ELMŰ Hálózati Kft.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások zömmel oszlopállomások, de található néhány épített házas transzformátor állomás is.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisméretű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, léggázeles vagy szabadvezetékes formában, a városközpontban azonban már a földkábeles kivitelezés a jellemzőbb.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kisméretű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejrel történik, de az utóbbi időben a település egyes Vt területeken már korszerű közvilágítási rendszerek épültek ki.

A meglévő kisméretű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kisméretű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is - a jelenleg kisméretű hálózat tartóoszlopaire szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel célszerű megoldani.

A gazdasági területek villamos energiaigénye a konkrét funkciók ismeretében az engedélyezési tervek során lehet meghatározni, és a fejlesztések azok alapján pontosíthatók.

4.2.2. gázenergia ellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Kft.

Gyál város lakossági és kommunális (közintézményi) fogyasztóinak hő-ellátása gázenergiával történik.

A város gázellátása a Bp. I. nagynyomású gáz körvezeték gázátadó állomásról történik. Az 15.000 m³/h teljesítményű gázátadótól nagy-középnymosón érkezik a gáz a városi nyomásszabályozókig. A nyomásszabályozók után a középnymosú hálózat gerincvezetékei NÁ 200, NÁ 160, NÁ 110 mm-es átmérővel épültek ki. Az elosztóvezetékek NÁ 90, NÁ 63 mm-esek (P-10).

A nagyobb gázigényű gazdasági területek nagy-középnymosú rendszerről kapják a gázellátást.

A gazdasági területek gázellátásánál javasoljuk kiépíteni a nagyközép-nyomású vezetéket és nyomásszabályozókat, majd nyomásszabályozók után a középnymosú ellátó-hálózatot. A lakóterületi fejlesztési területek gázellátását várhatóan a meglévő hálózatokhoz történő csatlakozással, új vezetékrendszer létesítésével biztosítható.

Nagynyomású gázvezeték 23 -23 m

Nagyközép-nyomású gázvezeték 5 -5 m

A tervezett fejlesztési terület ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket tovább építeni. A tervezési területen egyedi nyomásszabályozót kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetők.

4.3. HÍRKÖZLÉS

Vezetékes hírközlési létesítmények

Gyál és így a tervezési területek vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Monortel Rt. utódja, az UPC Zrt. részben és a T-home a teljes területen biztosítja. A távbeszélő társaság a legkorszerűbb adatátviteli rendszert építette ki, amely alkalmas lesz mind a lakossági, mind a gazdasági szféra magas színvonalú ellátására.

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

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot a tervezési területek térségében is, így a tervezési területen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Gyál városában valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, TELENOR, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A városban a mobilszolgáltatók teljes lefedettséget biztosítanak. A település lakott területein kívül az autópálya lefedettsége is biztosított.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településrendezési tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 6. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A tervmódosítás a településrendezési terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi.

A tervmódosítás érinti a településrendezési terv változását, de beépítésre szánt területen belüli változás történik.

Megállapítható, hogy a települési térség területén vannak a módossal érintett területek, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes kidolgozása.








Ez a beépítésre szánt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználású módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi térségi területfelhasználás érinti:

- települési térség

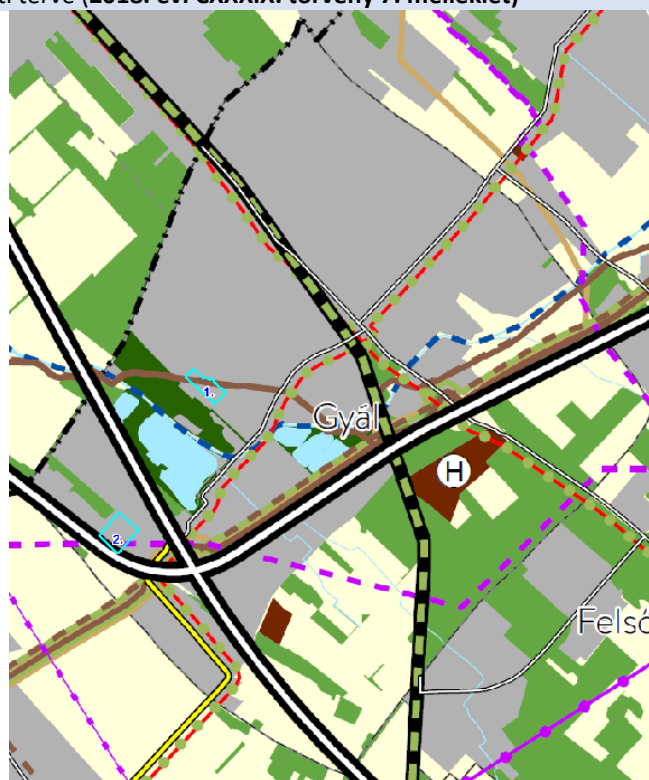
Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)


Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Kertés mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

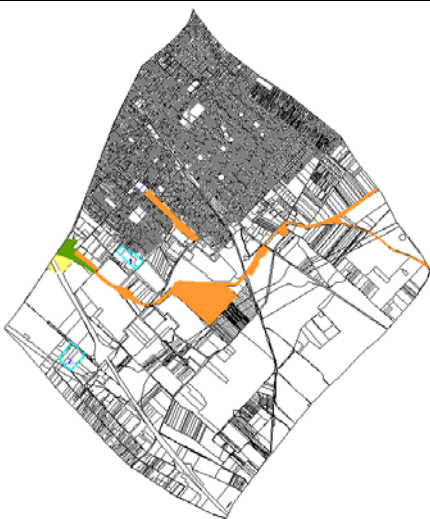

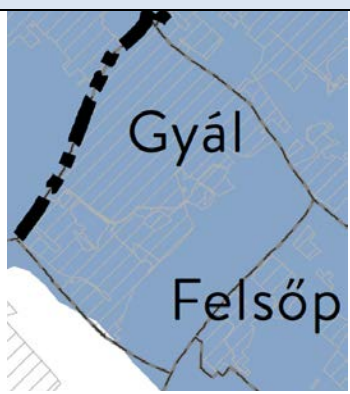
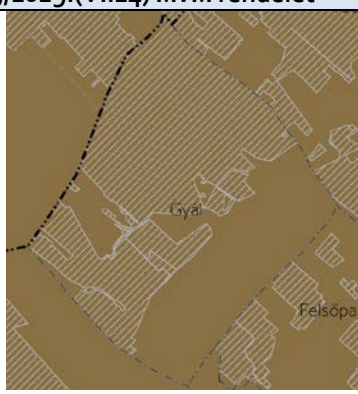
-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
-  Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
-  Mellékút (meglévő)
-  Mellékút (tervezett)
-  Térségi jelentőségű P+R parkoló
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
-  Térségi repülőtér (meglévő)
-  Országos kerékpárút
-  Térségi kerékpárút (meglévő)
-  Térségi kerékpárút (tervezett)



 tervezési terület határa

A Vizsgált területek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében a települési térségbe tartozik.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)	
	<ul style="list-style-type: none"> Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete <p>2018. évi CXXXIX törvény 3/1 mellékletének lehatárolása alapján. Az ökológiai hálózat területét a települészerkezeti tervi módosítással érintett területei nem érintik. Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI.</p>
3/3. Erdők övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)	
	<ul style="list-style-type: none"> Erdők övezete <p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és az Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</p> <p>A módosítással érintett területek erdő területet érintenek. (4. módosítási terület)</p> <p>2018. évi CXXXIX törvény 3/3 mellékletének lehatárolása alapján.</p>
4. melléklet vízminőség védelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet	7. melléklet Ásványi nyersanyagvagyon-övezete által érintett település 9/2019.(VI.14) MvM rendelet
 <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	 <p> Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett</p>
<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH.</p> <p>Az OTRT alapján a módosítási területet érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete.</p>	<p>Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti kijelölés. Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.</p>

A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Gyál település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	közvetlenül nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

A vizsgált terület érintett a vízminőség-védelmi területe övezete és a ásványi nyersanyagvagyon övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.

A vizsgált terület közvetlenül nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

A Gyál Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2019. augusztus 05.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás célja a dinamikusan változó Városi igények lekötése és építésjogi megalapozása a 2018.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban két részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási pontosítása merült fel igényként.

A tervmódosítási szándék igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSOK EREDMÉNYÉNEK ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁST IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLET				
módosítási terület sorszám	terület (ha)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	~2,15 ha	0169/3 hrsz	(Lke-1) kertvárosias lakó övezet	(Gksz-13) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági övezet
2.	7,0584 ha	0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.	(Má-3) általános mezőgazdasági övezet	(Gksz-8) Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági övezet

9. BEÉPÍTÉSI TERV

(a 7. melléklet szerint)

A TRT módosítás tervanyagához nem készül.

10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

Környezeti hatástanulmány készítésének szükségessége az övezeti átsorolások kapcsán nem merült fel.

A környezeti szempontok érvényesítése a hatályban lévő magasabbrendű jogszabályokban, valamint a hatályos településrendezési eszközökben foglalt előírások betartásával és kontrolljával biztosítható.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Főépítési Feljegyzés

GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA - A TERVI MUNKARÉSZEK TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

az alábbi településrendezési eljárás megindításával és lefolytatásával kapcsolatban:

„Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása EISBERG Hungary Kft. telephelyére és a M0-M5 közötti tervezett gazdasági területre vonatkozó hatályos szabályozási tervi tartalom módosításával”

(0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1, 0170, 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz. területek)

(tárgyalásos eljárás)

Gyál Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában a 314/2012.(XI.8.) sz. kormányrendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi fejezetek kidolgozását látjuk szükségesnek a módosítással érintett terület vonatkozásában, a tervezési feladat által igényelt mélységben. (Az áthúzással jelzett fejezetek kidolgozása nem képezi az alátámasztó javaslat tárgyát – a táblázati mezőkben „xxx” jellel jelölve.)

A településszerkezeti terv, HÉSz és szabályozási terv részleges módosítása tárgyalásos eljárásban készül.

A jelen eljárásban a TRT felülvizsgálathoz 2013. évben készült megalapozó vizsgálat módosítását nem teszi szükségessé a részleges TSZT és HÉSz módosítás.

A	B	C	D	E	
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges (HÉSz)	rajzi (SZT)
3.	1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE				
	(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK				
	(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer			Igen	Igen
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek				
	(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)			Igen	Igen
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek				
	(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)			xxx	xxx
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek				
	- szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,			xxx	xxx
	- szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,			xxx	xxx
	- szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.			xxx	xxx
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek				

	- védőtávolságok,		Igen	Igen
	- táj és természetvédelmi elemek, területek,		XXX	XXX
	- kulturális örökségvédelmi elemek,		XXX	XXX
	- egyéb védelmi és korlátozó elemek.		Igen	Igen
10.	1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI			
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása			
	(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)		Igen	Igen
	- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.		Igen	Igen
	- a javasolt módosítás és indoklása.		Igen	Igen
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása		Igen	Igen
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)		XXX	XXX
14.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK			
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK			
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata		XXX	XXX
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok		XXX	XXX
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok		XXX	XXX
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása		Igen	XXX
20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE			
	(zöldterületek, intézményi és lakótertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)		Igen	XXX
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai		Igen	XXX
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása		Igen	XXX
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok		Igen	XXX
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK			
	(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)		XXX	XXX
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok		Igen	Igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok		XXX	XXX
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)		Igen	XXX

28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás tömegközlekedés)			XXX	XXX
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés			XXX	XXX
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés			XXX	XXX
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás			Igen	XXX
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (összefoglaló jelleggel) (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)			Igen	XXX
33.	4.1. Vízüzemeltetés (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)			Igen	XXX
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)			Igen	XXX
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)			Igen	XXX
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók			XXX	XXX
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)			Igen	XXX
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)			XXX	XXX
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelvei, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)			Igen	Igen
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)			XXX	XXX
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)			XXX	XXX

Kelt: 2019. augusztus 06.




 KISS ISTVÁN
 önkormányzati főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Önk. határozat a településrendezési eszköz módosításáról

Szám: 16532-2/2019.

KIVONAT

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. július 17-én megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

“Kihagyva a kihagyandók.”

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen - 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

144/2019.(VII.17.) sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - településszerkezeti terv módosítása (Gksz. gazdasági terület kijelölése a 0169/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan)
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0169/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan
 - szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - a) építési paraméterek kialakítása a Gksz-13 építési övezet paraméterei szerint,
 - b) 0169/2 és 0169/3 hrsz.-ú területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata, törlése a szabályozási tervről.
 - c) közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata.
2. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19 hrsz.-ú területekre vonatkozóan
 - szabályozási előírások szükséges módosítása a tervezési területre vonatkozóan:
 - a) építési paraméterek kialakítása a Gksz-8 építési övezet paraméterei szerint,
 - b) 0145/21, 0143/42, 0144/1, 7000/2 hrsz.-ú területeken lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata.
3. a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében, a fejlesztést érintő Gyál 0169/3, 0169/2, 5060/2, 5060/3, 5060/1 és a 0170 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a fejlesztést érintő 0145/38, 0145/16, 0145/17, 0145/18, 0145/19, 0145/21, 0143/42, 0144/1 és a 7000/2 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
4. a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a települési rendezési tervi eszköz módosítását - a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet alapján - tárgyalásos eljárás keretében folytatja le;
5. a környezet védelmének általános szabályáról szóló 1995.évi LIII. tv.43.§(5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§.(2) és (3) bekezdése szerinti környezeti hatásvizsgálat készítését nem tartja szükségesnek;

- 2 -

6. tárgyi tárgyalásos eljárás esetében az előzetes tájékoztatási kötelezettséget a partnerségi egyeztetés során nem állapít meg;
7. a tervezési munka elkészítésére egyrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és az Eisberg Hungary Kft.-vel, mint költségviselővel, másrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és Szabó Ferenc Egyéni cégével, mint költségviselővel;
8. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. augusztus 31. (a szerződések megkötésére)

Felelős: Polgármester

K.m.f.

Pápai Mihály s.k.
polgármester

Pap Krisztina s.k.
aljegyző

A kivonat hitelesül:
2019. július 18.


Tóth Istvánné
Jegyzőkönyvvezető



3 SZÁMÚ MELLÉKLET: Kérelem a tárgyalásos eljárás lefolytatására és nyilatkozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról

Érkezett: 09.03.	
Ügyiratszám: 0/16330-13/2019	Előiratszám:
Előíró: Kiss István	

Emlékeztető

Gyál Város Önkormányzata 2019.09.03-án megtartott lakossági fórumáról

Erős József köszöntötte a megjelenteket, ismertette, hogy a lakossági fórum Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása miatt került összehívásra. A módosítás két területet érint, az Eisberg Kft. melletti 0169/3-as és 0169/2-es területet, illetve az M5, M0-as autópálya találkozásánál lévő Gksz-8 jelű terület melletti mezőgazdasági terület szabályozását.

Kiss István részletesen ismertette a jelenlévők számára mindkét szabályozási tervrészlet módosítást a nyomtatott tervdokumentáció közös áttekintésével.

Horváth Mihály hozzátette, hogy azért vesz részt a lakossági fórumon, mert a 2. számú módosításnál a szomszédos ingatlan az ő tulajdonában áll.

Kiss Jánosné kifejtette, hogy nagy örömmel tölti el Gyál város folyamatos fejlődése.

Erős József további kérdés, megjegyzés nem lévén megköszönte a részvételt, majd a lakossági fórumot bezárta.

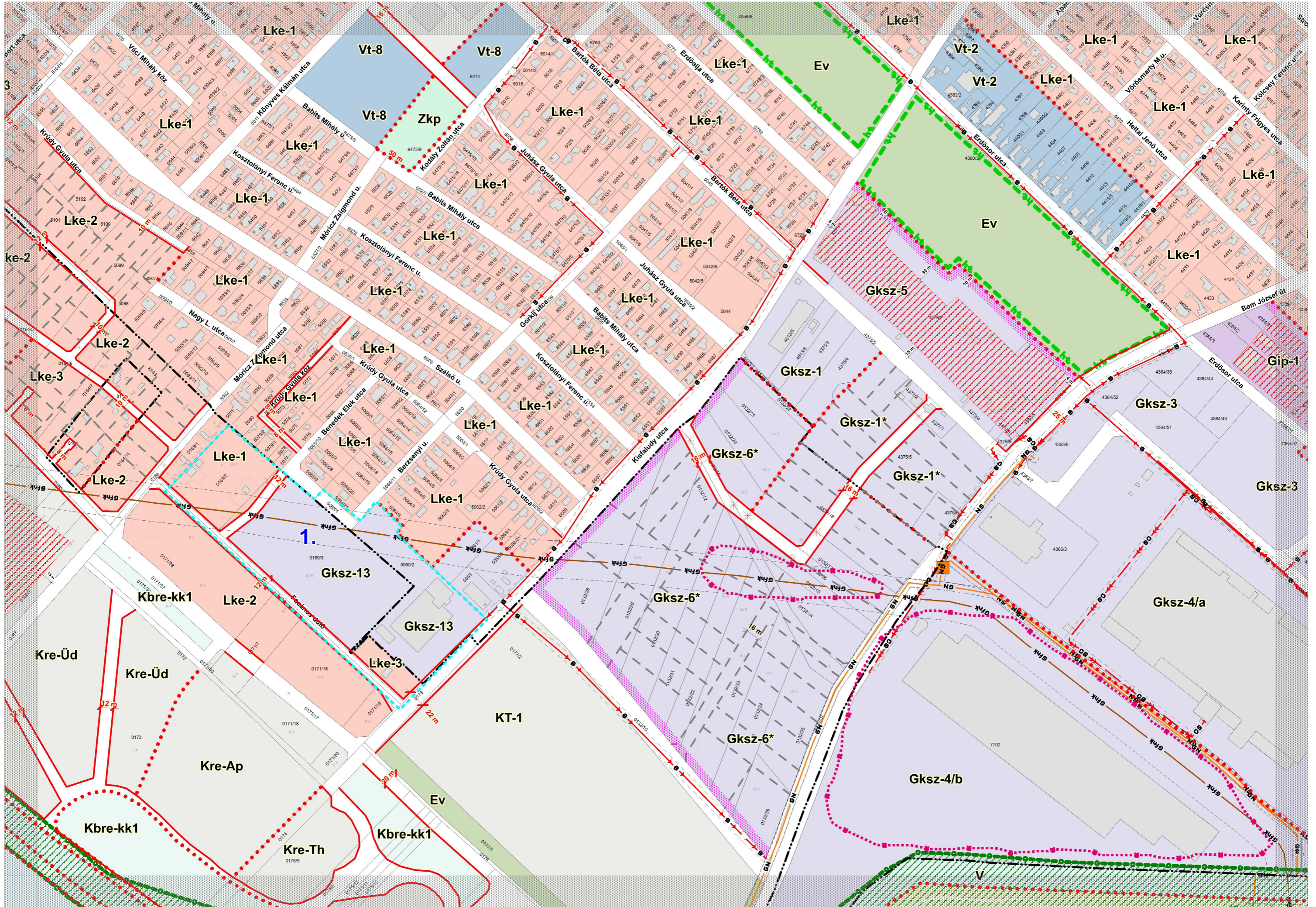


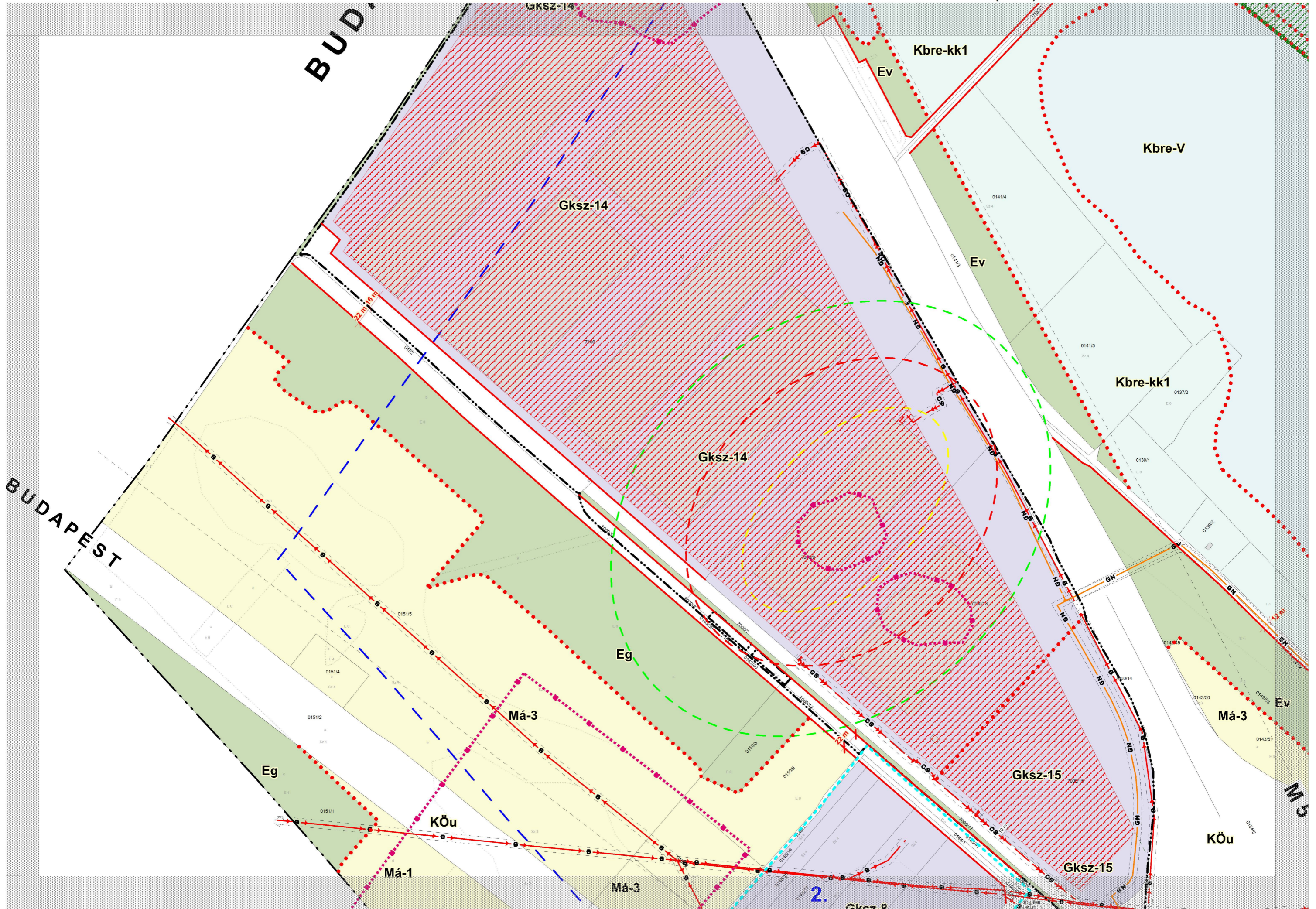

Kiss István
főépítész

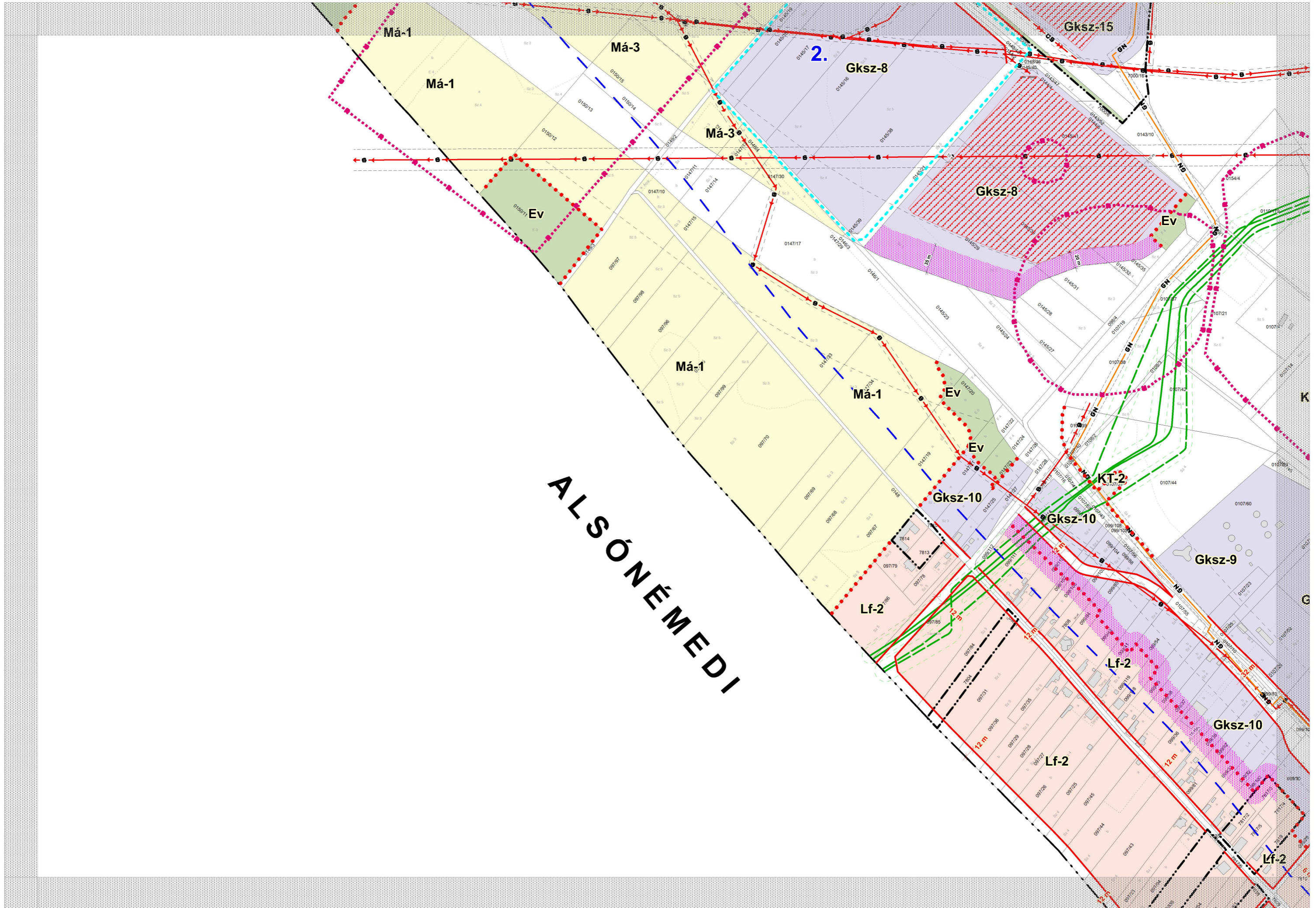
Jelenléti ív

Gyál Város Önkormányzata
2019. szeptember 03-án megtartott lakossági fórumáról

Név	Lakeim	Aláírás
ERŐS JÓZSEF	ALPOLGÁLMESTER	[Handwritten signature]
WISS ISTVÁN	FŐTITKOS	[Handwritten signature]
WISS JÁNOS	NYUGDÍJASOK NYELVÉDELMI EGYESÜLETE	[Handwritten signature]
HOLVÁTH MIKLÓS	1181 Bp. Dobó u. 45.	[Handwritten signature]
TÓTH REGINA	2360 Gyál, Klapka u. 42	[Handwritten signature]

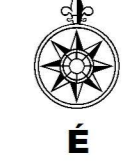






GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (egységes szerkezetben)

M=1:8.000



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	LEÍRÁS
		közterület határa
		beépítési határa
		KÖZLEKEDÉS
		autópálya
		országos mellékút
		helyi gyűjtőút
		vasút
		sztériai közúti csomópont
		külsőirányú közúti csomópont
		sztériai vasúti csomópont
		feljáró
		kerékpárút
		ORSZÁGOS MŰVÉRTÉKVELEM
		hírelvezetői határa és szomszaga (nyilvános hírelvezetői határa)
		HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME
		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	LEÍRÁS
		TERMSZETI ÉRTÉKVELEM
		európai védett terület
		országos ökológiai hálózat (magterület)
		országos ökológiai hálózat (ökológiai folyosó)
		országos ökológiai hálózat (pufferterület)
		EGYÉB JELEK
		védőváz, védővázvezet
		Az agglomerációs törvény szerinti új beépítésre szánt 200 m-es területi korlátozás határa
		Társági szendrőn szálto vezeték
		Haza és Nemzetközi szendrőn szálto vezeték
		közlekedéstechnikai hálózat 20 kv / 120 kv-os hálózat
		nagyközmű nyomvonal gáz hálózat / nagyvízműveléssel gáz hálózat
		nyomtatásvezető
		veszélyességi övezet határa (belső JE5 / középső JE6 / külső JE7)
		ásványi nyersanyag lelőhelyeken megjelölt terület határfelbontó terület

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	LEÍRÁS
		BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK / szettterület sűrűsége
		külvárosias lakóterület — LkV1,2
		külvárosias lakóterület — LkV0,6
		fatapusos lakóterület — LkV0,5
		településközpont terület — VV1,2
		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — GkV2,5
		ipari-gazdasági terület — GkV0,8
		külföldi terület — KkV1,0, KkV2,0, KkV3,0, KkV4,0, KkV5,0, KkV6,0, KkV7,0, KkV8,0, KkV9,0, KkV10,0
		BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		központterület — KÜ
		központterület — KÜ
		közpark — Zpk, Kiegészítő park — Zpk
		vidémi erdőterület — Ev
		gazdasági erdőterület — Eg
		mezőgazdasági terület — Mz
		külföldi beépítésre nem szánt terület — KÜ—(KÜ-B, KÜ-ak, KÜ-re-V1, KÜ-re-V2, KÜ-re-V3)
		vízgazdálkodási terület — V

HITELESÍTÉS

A tervlap a 190/2014.(VI.27.) sz. Kt. határozat mellékletét képező módosítva a 178/2015.(VII.16.) sz. a 130/2018. (VI.28.) sz. és a 125/2019.(VI.27.) Kt. határozattal egységes szerkezetben készült.

Pécs Miklós a.l.
főigazgató

Pécs Miklós a.l.
főigazgató



MEGBÍZÓ	TERVEZŐ
GYÁL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	PESTTERV
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	
M=1:8.000	
TSZTÁ-4	
2019. augusztus hó	

Gyál Város Önkormányzat Képviselő Testületének
...../2019. (.....) sz. határozata
Gyál Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló
190/2014.(XI.27.) sz. Kt. számú Képviselőtestületi határozat módosításáról

KIVONAT

Készült: Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testületének-én megtartottülésének jegyzőkönyvéből

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testületeigen,nem szavazattal éstartózkodással az alábbi határozatot hozta:

..... sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy a 190/2014.(XI.27.) sz. Kt. önkormányzati határozattal elfogadott Gyál Város TSZT-M3 jelű (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét (továbbiakban TSZT), valamint az M-2. mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló leírását – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (1) bekezdés figyelembevételével módosítja.

1. Gyál Város Önkormányzata érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT/M-4 jelű Településszerkezeti tervét az M-2 melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT/M-4 (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti terven ábrázolt módosításoknak megfelelően.
2. A településszerkezeti tervi módosítás a 0169/3 hrsz. területre terjed ki. A településszerkezeti tervbe való illesztése és egységes szerkezetbe foglalása a módosított Településszerkezeti tervlapon jelöltek szerint;
3. A TSZT/M-3 jelű tervlap jelen határozat 1. mellékletének TSZT/M-4 jelű módosított tervlapjának megfelelően módosul.
4. A határozat 1 számú melléklete: Gyál Város módosított Településszerkezeti Terve egységes szerkezetben.
5. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett fejlesztési területek változásai: az M-2. melléklet 3.1. pont szerint.
6. Biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartása:
Új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik, a beépítésre szánt övezetek területe összességében a módosítás során nem növekszik, a biológiai aktivitásérték számítása és kompenzációja nem szükséges.

7. A Budapesti Agglomeráció településrendezési terv és a TSZT-t érintő, 2019. évben végrehajtott módosítás területi mérlege a jelen módosítással nem változik.
8. Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 190/2014.(XI.27.) önkormányzati határozat jelen módosítással együttesen alkalmazható.

Ez a határozat a 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap, és a 2. mellékletét képező leírás 2019. év hó napján *(a megállapításukat követő napon)* lép hatályba.

Határidő:

Felelős: Polgármester

K.m.f

Pápai Mihály
polgármester

Rozgonyi Erik
címetes főjegyző

A kivonat hiteles:

.....
2019.

.../2019. határozat M-2. melléklete

Településszerkezeti tervi leírás

Gyál Város Településszerkezeti tervi felülvizsgálatát a Képviselő testület a 190/2014.(XI.27.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT/M-4 jelű termellékletén ábrázolt- gazdasági funkciók beépítésre szánt kereskedelmi-szolgáltató célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Beépítésre szánt területek

1. A TSZT 0169/3 hrsz. (~2,38) területe kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználásból kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

2.1. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Mindkét terület tekintetében megállapítható, hogy a Gyál Város hatályos településrendezési eszközeiben foglalt táj- és természetvédelmi javaslatok és előírások módosítását, kiegészítését nem teszik szükségessé a tárgyi övezeti átsorolások.

2.2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

1.sz. fejlesztés (az Eisberg telephely bővítése) horizontális vetületben max. 50%-os zöldfelületi veszteséget okozhat a kötelezően betartandó zöldfelületi arány (Gksz13: 25 vs. Lke1: 50%) minimálértékének teljesítése esetén. A számítható veszteség a telephely zöldfelületi rendezésének szerkezeti és minőségi kialakításával csökkenthető. Célszerű a kertépítészeti terv szerkezetét oly módon alakítani, hogy a telephely tervezett lakóterülettel határos északnyugati részén (telekhatárán) kerüljön intenzív telepítésre a min. 25%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön kialakításra a legjobb környezeti hatásfokú többszintes növénytelepítés (fa-és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok, stb.). Kedvezőtlen azonban, hogy a növénytelepítés során figyelembe kell venni az északi telekrészen átlós irányban áthaladó nagyfeszültségű elektromos légvezeték védőtávolságát és védelmi előírásait is. Ez gátolja a védőzöldsávyszerűen kialakítandó telekrész optimális szerkezettel való telepítését.

A 2.sz. módosítás területén különösebb szerkezeti megkötések nélkül alakítható ki a min. 25%-os aránynak megfelelő zöldfelületi fedettség, de célszerűen elsősorban a határoló közterületek felé eső Dny-i és Ék-i telekhatárok menti sávokba koncentrálni a fás szárú növénytelepítések többségét.

2.3. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A település védendő épített értékei

A tervmódosítással, változtatással érintett részterületeken műemlék, illetve egyéb épített kulturális örökségi elem nem található.

A további részterületekre vonatkozó változtatási szándékok a település védett, vagy védendő épített értékeit nem érintik, azokra nincsenek hatással.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek, melyek a hatályos jogszabályi környezet figyelembe vételével a településképi rendeletbe kerül át.

A település védendő régészeti értékei

Régészeti lelőhellyel való érintettsége nem állapítható meg.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

2.4. KÖZLEKEDÉS:

Az 1. számú fejlesztési terület vonatkozásában a telephely és bővítési területe megfelelő közterületi kapcsolattal rendelkezik a Kisfaludy útról. A fejlesztéssel járó gazdasági célú területhasználat a hatályos lakóterületi szabályozással (tervezett közterület kialakításával) nem egyeztethető, ezért a bővítési területen lévő és a szomszédos lakóterületen lévő szabályozási vonal törlése indokolt és támogatható.

A fejlesztési terület szélén kialakult földút fejlesztése és a Benedek Elek- Fácános dűlő összekötése érdekében szabályozási vonal feltüntetése javasolt. A Fejlesztő a szükséges területigényt biztosítja közút céljára. A szabályozási vonal feltüntetése a kialakult kerítés és földút figyelembevételével történt.

A hatályos szabályozási tervi (22 méter) és a jelölt új szabályozási szélesség (12 méter) megfelelő szélességet biztosít a gazdasági célú területek út, árok, zöldsáv és teljes közműellátás kialakításához, fejlesztéséhez. A terv további szabályozási tervi beavatkozást nem igényel.

Gépjármű elhelyezés, parkolás telken belül biztosítandó.

A 2. számú fejlesztési terület vonatkozásában a tervezett telephely(ek) megközelítésére a hatályos szabályozási terv megfelelő közterületi kapcsolatot biztosít a terület fejlesztésére.

Az út szabályozása 22 m széles, mely szélesség jelenleg a Gorcsev Iván utca csatlakozásáig tervezett. A hatályos szabályozási terven ábrázolt 22 méteres szabályozási szélessége megfelelő szélességet biztosít a gazdasági célú területek út, árok, zöldsáv és teljes közműellátás kialakításához. Hosszú távon a településszerkezeti terven ábrázolt gazdasági területeknek is kiszolgáló útja lehet.

Jelenleg a Gorcsev István utca kivett útként, de gazdasági társaságok tulajdonába vannak, mely adottság nem biztosíthatja a jelen fejlesztési terület feltárását. A terület feltárása telekújraosztás esetén a 0145/121 útról is biztosítható lehet. A terv további szabályozási tervi beavatkozást nem igényel.

Gépjármű elhelyezés, parkolás telken belül biztosítandó.

2.5. KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT:

Az 1. számú tervezési területen elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen tervezési területi egységek közműellátás szempontjából ellátottak tekintendők, mivel a területre a közműbekötések a 05060/2 telephelyről történő kiépítésével megtörténik. A tervezési területen ugyanakkor keresztülhalad más területeket ellátó nagynyomású gázvezeték. Ez a vezeték a terület beépítését korlátozó tényezőként jelenik meg.

A 2. számú tervezési területen elhelyezkedő, jelenleg beépítetlen tervezési területi egységek közműellátás szempontjából ellátatlannak tekintendők, mivel a területre a közműbekötések nem épültek ki. A beépítetlen tervezési területen ugyanakkor keresztülhalad más területeket ellátó közművezetékek, ez a 20 kV-os villamos légvezeték és a 120 kV-os vezeték is. Ezek a vezetékek egyrészt a terület beépítését korlátozó tényezők, másrészt viszont a terület jövőbeni közműellátásának bázisai lehetnek.

A településrendezési javaslat szerint az építésügyi előírásoknak megfelelően a terület egészén gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató terület kiépíthető. A gazdasági területi egységen összességében kb. 700 m² bruttó szintterület építése várható.

Vízellátás

A városi vízellátó hálózat megfelelő a nagyobb vízigények kiadására. A fővezeték rendszer NÁ 400 és NÁ 300, NÁ 200 mm-es, míg az elosztóhálózat és NÁ 150, NÁ 100 mm átmérővel üzemel, amely jelentős távlati vízigények kiadására is alkalmas.

A gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek vízellátó hálózatánál NÁ 150 mm-es körvezeték rendszer kiépítése lenne szükséges a kommunális és tűzi-víz igények biztosítására.

Szennyvízelvezetés

A gravitációs csatornákkal összegyűjtött szennyvizet 14 db átemelő továbbítja az I. számú átemelőbe, amely nyomóvezetéken nyomja át a központi regionális átemelőbe. A városban elvezetésre kerülő becsült szennyvízmennyisége 2100-2500 m³/d.

A kistérségi szennyvízelvezető rendszer üzemeltetője a vízellátáshoz hasonlóan a Dél Pest-megyei Vízi-közmű Zrt. Gyáli Üzemigazgatósága.

A közcsatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozás tevékenységéből származó, a kommunális szennyvíztől eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett paraméterű szennyezettségű szennyvizet lehet a közcsatornába továbbítani.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

Gazdasági területek csapadék vízvezetésénél a település a Gyáli 1.sz. főcsatorna, mely "A" vízminőségi kategóriába tartozik. Az 1. számú főcsatornába ezért csak megfelelően - környezetvédelmi előírásokat kielégítő - tisztított csapadékvizet lehet bevezetni. A Gyáli patak revitalizációja 2011-ig megtörtént.

A tervezési területéről lefolyó csapadékvizek befogadója a Gyáli patak.

A fejlesztési területeken a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz-vízhozamot kell levezetni.

Az ingatlanokon belül 4 éves gyakoriságú csapadékhozamnak megfelelő tározót kell kiépíteni, és megfelelő tisztítás után elszivárogtatni, illetve felhasználni.

A 0144/1 hrsz-ú úton még nem történt meg nem épült ki burkolt útpálya. Itt meg kell oldani az útépítéssel egy időben a csapadékvíz-elvezetését.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, hanem a szennyződést. A burkolatról összegyűlő csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadóba bevezetni.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási lehetőségek biztosítottak.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával.

Amennyiben a vezetékes gázellátás preferált, a tervezett fejlesztési területek ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket tovább építeni. A tervezési területen egyedi nyomásszabályozót kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetők.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antennatelepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)**3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrs.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1.Beépítésre szánt területen belüli változások	1.	2,15 ha	0169/3	(Lke) kertvárosias lakó terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**TERÜLETI MÉRLEG-2019 évi termódosítás (Tárgyalásos eljárás keretében)**

Területfelhasználás	2009. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2014. évi módosítás változásai (ha)	2014. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2017. évi módosítás változásai (ha)	2017. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2019. évi módosítás változásai (ha)	2019. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Falusias lakóterület Lf	43,97	-1,4	42,57	---	42,57		42,57
Kertvárosias lakóterület Lke	697,82	-5,52	692,3	---	692,3	-2,15	690,15
Kisvárosias lakóterület Lk	0,55	---	0,55	---	0,55		0,55
Településközpont terület Vt	36,8	+21,92	58,72	+0,4291	59,211		59,211
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz	419,97	-8,5	411,47	-0,4291	411,04	+2,15	413,19
Ipari gazdasági terület Gip	4,07	---	4,07	---	4,07		4,07
Különleges beépítésre szánt területek K	173,78	-46,86	126,93	---	126,93		126,93

Zöldterületek (közpark) Zkp, Zke	14,8	-1,1	13,7	---	13,7		13,7
Védelmi erdőterületek Ev	73,97	+4,3**	78,27	---	78,27		78,27
Gazdasági erdőterületek Eg	252,29	+55,29**	307,58	---	307,58		307,58
Általános mezőgazdasági területek Má	465,45	-55,29**	410,16	---	410,16		410,16
Vízgazdálkodási területek V	56,26	---	56,26	---	56,26		56,26
Különleges beépítésre nem szánt terület Kb	27,98	+48,55	78,58	---	78,58		78,58
Közúti Közlekedési terület KÖu	214,19	---	214,19	---	214,19		214,19
Kötőpályás közlekedési terület KÖk	10,94	---	10,94	---	10,94		10,94
ÖSSZESEN:	2492,84 ha	88,52 ha	2492,84 ha		2492,84 ha		2492,84 ha

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> alapján történt javítása/

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi.

A tervmódosítás érinti a településszerkezeti terv változását, de beépítésre szánt területen belüli változás történik.

Megállapítható, hogy a települési térség területén vannak a módoval érintett területek, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes kidolgozása.

Ez a beépítésre szánt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználású módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi térségi területfelhasználás érinti:

- települési térség

5.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

2018. évi CXXXIX. törvény előírásai alapján érintett térségi övezetek:

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Gyál település	Módosítási terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat puffertületének övezete,		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete <i>által érintett település</i>	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete <i>által érintett település</i>	nem érintett	nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	közvetlenül nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett

A vizsgált terület érintett a vízminőség-védelmi területe övezete és a ásványi nyersanyagvagyon övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.

A vizsgált terület közvetlenül nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A jelen eljárás keretében történő területfelhasználási átsorolás *új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, kizárólag beépítésre szánt gazdasági területi* övezeti átsorolást tesz szükségessé.

A biológiai aktivitásérték változásának számítása és egyenleg kompenzáció a 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint jelen módosítás kapcsán nem szükséges, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

.../2019.....határozat 1 számú melléklete

TSZT jelű tervlap.

(Az egyeztetés időszakában M=1:8000 méretarányú tervlap A3 kivonaton dokumentálva.)

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... Ök. rendelete
Gyál Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló,
17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet
módosításáról

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § és 9. számú melléklete szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével Gyál Város Helyi Építészeti Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.01.) önkormányzati rendeletének módosítására az alábbiakat rendeli el:

1.§

A Gyál Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.01.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT- 11/M4. szelvény jelű szabályozási tervlap helyébe e rendelet 1. mellékletként szereplő 1:4000 léptékű SZT-11/M5 szelvény jelű szabályozási tervlap lép.

2.§

A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT- 15 szelvény jelű szabályozási tervlap helyébe e rendelet 2. mellékletként szereplő 1:4000 léptékű SZT-15/M1 szelvény jelű szabályozási tervlap lép.

3.§

A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT- 20. szelvény jelű szabályozási tervlap helyébe e rendelet 3. mellékletként szereplő 1:4000 léptékű SZT-20/M1 szelvény jelű szabályozási tervlap lép.

4.§

Ez a rendelet 2019. napján lép hatályba.

Pápai Mihály
polgármester

Rozgonyi Erik
címzetes főjegyző

Z Á R A D É K:

A rendelet 2019. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtablára történő kifüggesztéssel és www.gyal.hu honlapon történt közzététellel.

G y á l, 2019.....

.....
Rozgonyi Erik

.....
címzetes főjegyző

1. melléklet a/**2019**.(.....) önkormányzati rendelethez:
„A 17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet
1. sz. melléklet SZT-11/M5 szabályozási tervlapszelvény”
2. melléklet a/**2019**.(.....) önkormányzati rendelethez:
„A 17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet
1. melléklet SZT-15/M1 szabályozási tervlapszelvény”
3. melléklet a/**2019**.(.....) önkormányzati rendelethez:
„A 17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet
1. melléklet SZT-20/M1 szabályozási tervlapszelvény”

Tárgy: Javaslat Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítására: Gyál 014/31, 014/30 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2014. novemberi ülésén a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet alapján a 17/2014. (XII.01.) önkormányzati rendeletével megalkotta Gyál Város Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és elfogadta a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervét, amelyet már többször módosított.

Az Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft. (2360 Gyál, Patak utca 5.) azzal a kéréssel kereste meg hivatalunkat, hogy a Gyál 014/31 és 014/30 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet – a terület fejlesztése érdekében, a jelenlegi tevékenysége megtartásával, de a terület növelésével - részlegesen módosítsuk az alábbiak szerint:

- a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 014/31 és 014/30 hrsz.-ú területre vonatkozóan,
- az építési paraméterek kialakítása a 014/31 és 014/30 területre vonatkozóan a Gksz-2 építési övezet paramétereinek szerint,
- közlekedési kapcsolatok lehetőségének vizsgálata.

Az előzetes egyeztetések után az Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft., mint a tervezett tervezési munka költségviselői felvette a kapcsolatot Gyál Város Településrendezési eszközeinek tervezőjével a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, akik megküldték a hivatal részére a tervezési munkák végzésére vonatkozó szerződéstervezetet. Az Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft.-vel kötendő háromoldalú szerződés szerint Gyál Város Önkormányzata a megrendelő, az Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft. a költségviselő, a PESTTERV Kft. a tervező lesz.

A hivatkozott 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet alapján Gyál Város Településrendezési eszközeinek fentiekben ismertetett részleges módosítását **egyszerűsített eljárás, vagy tárgyalásos eljárás keretében** lehet lefolytatni.

Az előzetes egyeztetések és a tervezővel történt egyeztetés alapján a **tárgyalásos eljárást** javasoljuk az eljárási forma kiválasztására. Ennek feltétele, hogy Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fejlesztést érintő Gyál 014/31 és a 014/30 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa a gazdaságfejlesztő beruházás érdekében.

Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési és településképi eszközök készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetési szabályiról szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendelete **tárgyalásos eljárás esetében az előzetes tájékoztatási kötelezettséget** a partnerségi egyeztetés során **eseti döntés szerint** állapítja meg.

A környezet védelmének általános szabályiról szóló 1995.évi LIII. tv.43.§(5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§.(2) és (3) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat szükségessége a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el. Tárgyi tervezési munka során történő változtatások várhatóan nem járnak negatív környezeti hatással.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fentiek alapján szíveskedjenek döntésüket meghozni!

Határozati javaslat:

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál 014/31 és a 014/30 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
 - a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 014/31 és 014/30 hrsz.-ú területre vonatkozóan,
 - az építési paraméterek kialakítása a 014/31 és 014/30 területre vonatkozóan a Gksz-2 építési övezet paraméterei szerint,
 - közlekedési kapcsolatok lehetőségének vizsgálata.
2. a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében, a fejlesztést érintő Gyál 014/31 és a 014/30 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
3. a hatályos jogszabályi környezet átanulmányozása után a települési rendezési tervi eszköz módosítását - a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet alapján - **tárgyalásos eljárás keretében** folytatja le;
4. a környezet védelmének általános szabályiról szóló 1995.évi LIII. tv.43.§(5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§.(2) és (3) bekezdése szerinti **környezeti hatásvizsgálat készítését nem tartja szükségesnek;**
5. tárgyi tárgyalásos eljárás esetében az előzetes tájékoztatási kötelezettséget a partnerségi egyeztetés során nem állapít meg;
6. a tervezési munka elkészítésére háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és az Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft.-vel, mint költségviselővel.
7. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. október 15. (a szerződés megkötésére)

Felelős: Polgármester

Előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kiss István irodavezető

Gyál, 2019. szeptember 12.

Pápai Mihály
polgármester

Melléklet:

- Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft. kérelme
- Tervezési szerződés tervezet
- SZT 8/M1 szabályozási tervlap szelvény
- SZT 12/M3 szabályozási tervlap szelvény
- Térképkivonat a tervezési területről



AGRO•LARGO

MEZŐGAZDASÁGI ÉS KERESKEDELMI KFT.
AGRICULTURAL AND COMMERCIAL COMPANY

www.agro-largo.hu

ALAPITVA: 1990



Székhely, raktárbázis: H-2360 Gyál, Patak utca 5.

Tel.: +36 29 540-410 • Fax: +36 29 540-420 • E-mail: info@agro-largo.hu

Vetőmagüzem: H-8798 Zalabér, Hunyadi u. 6.

Tel.: +36 83 376-039 • Fax: +36 83 376-055 • E-mail: vetomaguzem@agro-largo.hu

Gyál Polgármesteri Hivatal

Kőrösi út 112-114

2360 Gyál

Tárgy: Szándék nyilatkozat bejelentése

Kiss István (irodavezető, főépítész) részére

Tisztelt Kiss István Úr!

Alulírott Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft. (Cím: 2360 Gyál, Patak utca 5, adószám: 10361124-2-13), ügyvezető igazgatója, Patakfalvi Péter, korábbi megbeszélés és a mellékelt szerződés alapján Gyál Város Önkormányzatának bejelentjük szándék nyilatkozatunkat, hogy a -szabályozási tervet módosítsák.

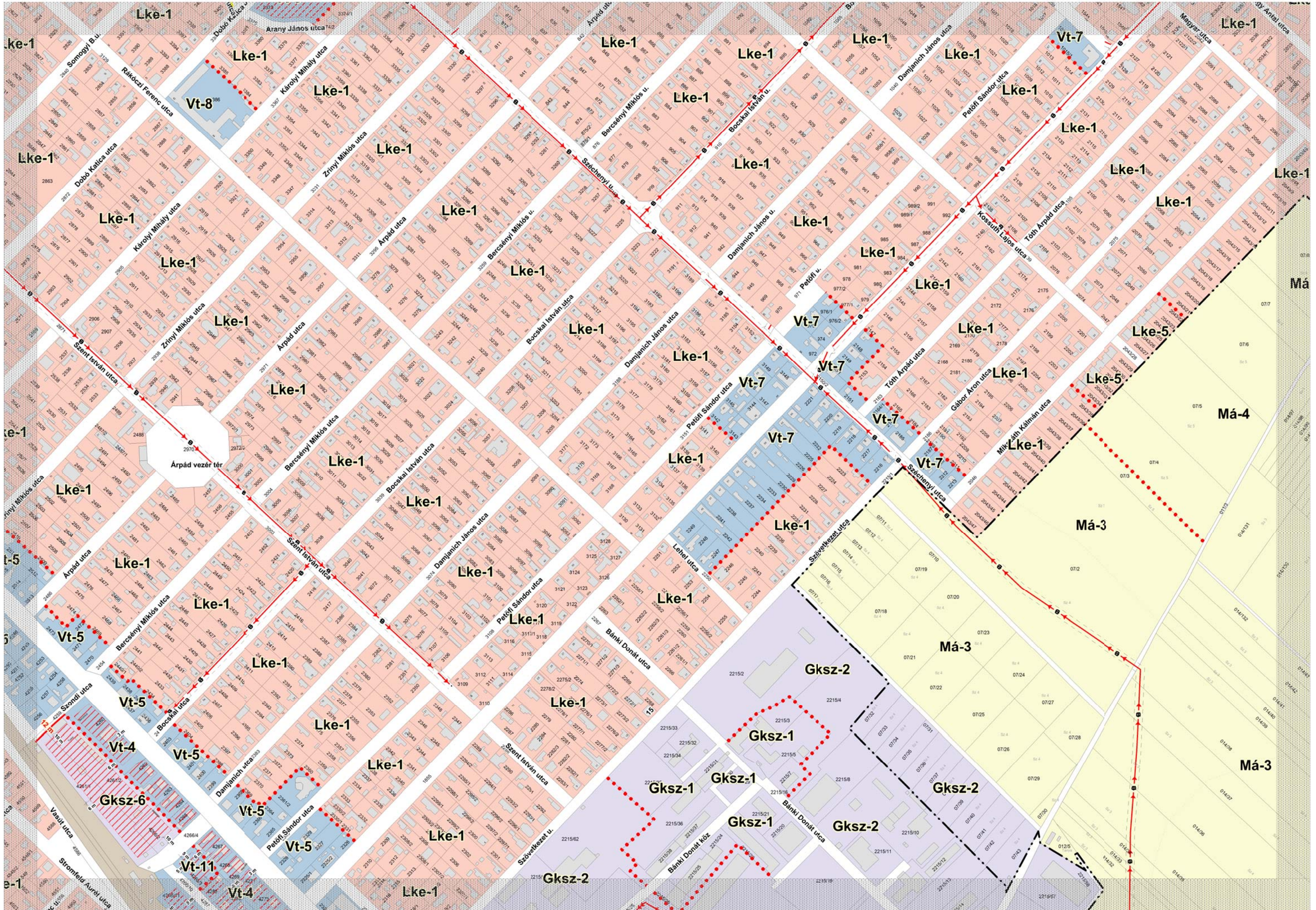
A tervezésben történő szabályozás költséget az Agro-Largo Kft vállalja.

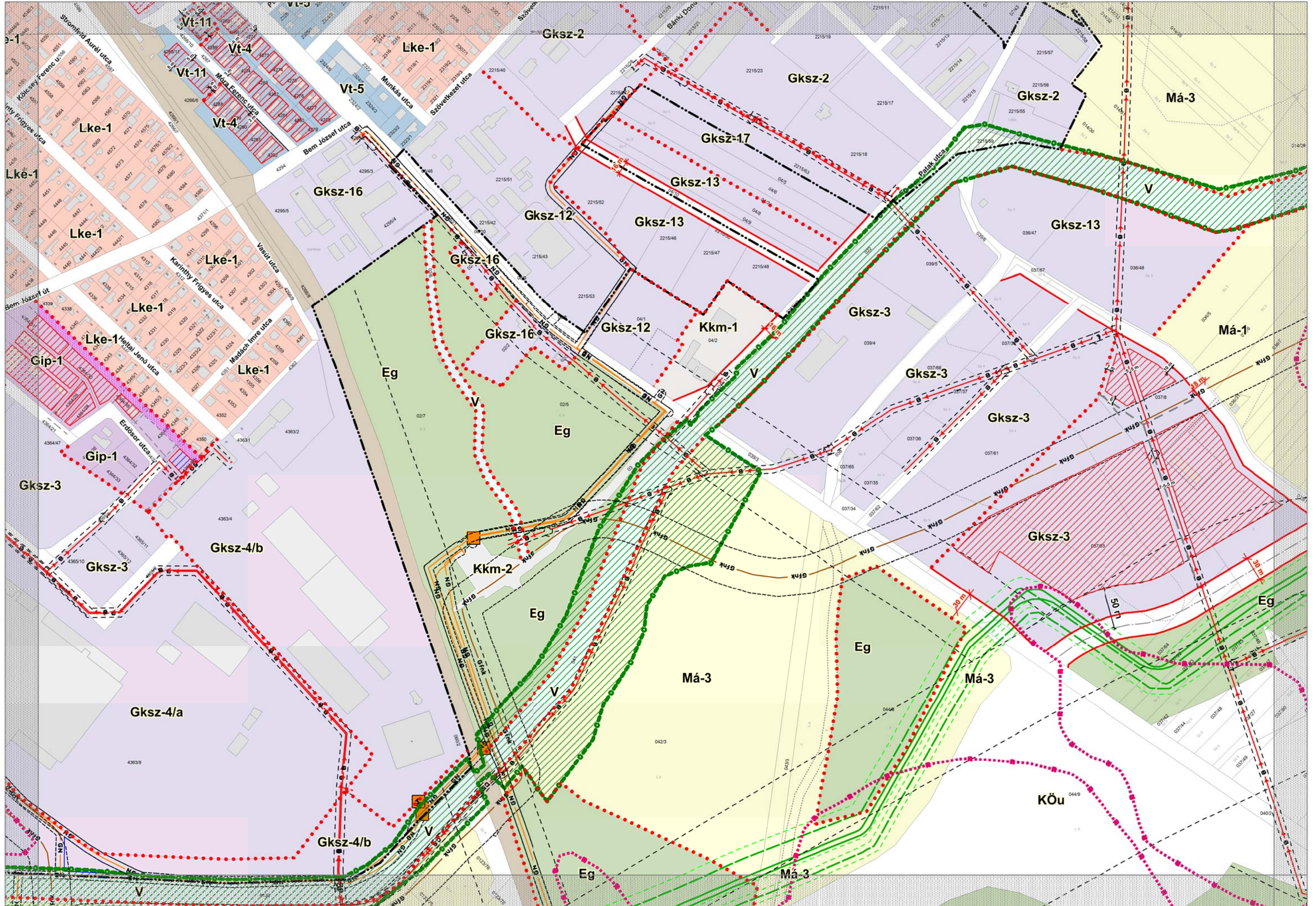
Várjuk szíves visszajelzésüket.

Üdvözlettel,
AGRO LARGO
Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft.
2360 Gyál, Patak utca 5.
Adószám: 10361124-2-13

.....
Patakfalvi Péter

Gyál, 2019. szeptember 12.







14610/19

Polgármesteri Hivatal Gyál	
Iktatva:	2019. SZEP. 12.
Előiratszám:	K/18359-1/2019.
Ügyintéző:	Kin J.

TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött, egyrészről:
Név:
-képviselője:
-székhelye:
-adószáma:

Gyál Város Önkormányzata
Pápai Mihály polgármester
2360 Gyál, Kőrösi út 112-114.
15730772-2-13

- mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**);

másrészről:

Név:
-képviselője:
-címe:
-adószáma:
- bank és bankszámlaszáma:
-cégnyilvántartási száma:

Agro-Largo Mezőgazdasági és Kereskedelmi Kft.

Patakfalvi Péter
2360 Gyál, Patak utca 5.
10361124-2-13
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cg: 13-09-159706

- mint Költségviselő (a továbbiakban: **Költségviselő**);

harmadrészről:

Vállalkozó megnevezése:

**PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**

-képviselője:
-székhelye:
-adóigazgatási száma:
-bank és bankszámlaszáma:

Schuchmann Péter ügyvezető igazgató
1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. (IV. em.)
10925399-2-42
Budapest Bank Zrt. Korona Igazgatóság
10103104-11571722-00000006
01-09-360514

- mint Tervező (a továbbiakban: **Tervező**)

cégnyilvántartási száma:

Továbbiakban együttesen: Szerződő Felek között - az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya:

Megrendelő megrendeli a Tervező pedig elvállalja

GYÁL VÁROS

**Szabályozási tervének részleges módosítását
Gyál 014/31, 014/30 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan**

2. Tervezési feladat és tartalom:

2.1. a módosítást megalapozó (alátámasztó) munkarészek elkészítése (a vonatkozó tartalmi követelmények, illetve a Városi főépítész által meghatározott részletes tartalom figyelembevételével)

2.2. a hatályos helyi építési szabályzat - HÉSZ (mellékleteként a szabályozási terv) részleges módosítása az alábbiak szerint:

- a szabályozási terv övezeti besorolásának módosítása Gyál 014/31, 014/30 hrsz. területre vonatkozóan
- Építési paraméterek kialakítása a 014/31, 014/30 hrsz területre vonatkozóan a Gksz-2 építési övezet paraméterei szerint,
- közterületi kapcsolat lehetőségének vizsgálata

2.3. a módosítás alátámasztó (indokoló) munkarészeinek elkészítése

2.4. a terv az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a szerint **tárgyalásos eljárás** keretében, a 2018. január 1.-től alkalmazható eljárási szabályok szerint készül, amelyhez a Tervező biztosítja a szükséges részvételt az tárgyalásos módosítási eljárásban, az alábbiak szerint.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-a szerinti településrendezési tervi véleményezési szakaszban szükséges tervezői közreműködés biztosítása: a munkaközi egyeztetési és államigazgatási egyeztetési dokumentációk összeállításával, valamint az egyeztetési anyag szükség szerinti átdolgozásával, a közszemlére tétel illetve az állami főépítészhöz való benyújtás előkészítésében.

Ezen belül:

- a szükséges előzetes (belső) egyeztetési dokumentáció összeállítása,
- államigazgatási egyeztetésre alkalmas tervdokumentáció összeállítása és dokumentálása,
- a tervdokumentáció tervezői véglegesítése az állami főépítész szakmai záró véleménye alapján az önkormányzati előterjesztéshez,
- a jóváhagyott dokumentáció összeállítása,

- 3.4. A megbízott a megbízó által átadott döntéseket követő 3 napon belül és a helyi partnerségi egyeztetés szabályai figyelembevételével teljesíti a szerződés 2. pontjában vállalt kötelezettségét.
- 3.5. A 3.3. pont táblázatának teljesítési ütemekre vonatkozó határidők teljesítésének feltétele a Megrendelő által a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A. § alapján szervezendő lakossági fórum és Képviselő-testületi döntések 3.3. pontban szereplő táblázat 2. és 4. sorszámában felsorolt teljesítési időszakon belül történő teljesítése, továbbá az állami főépítész 3.3. pontban szereplő táblázat 6. és 7. sorszámában felsorolt teljesítési időszakon belül történő teljesítése.
- 3.6. Amennyiben a Megrendelő a vállalt időszakon belül a döntéseit és adatszolgáltatásait a vállalt időszakon belül nem biztosítja a Tervező részére, a Tervező vállalt részhatáridői annyi nappal tolódnak, amennyivel megrendelői döntések és adatok késnek.

4. Határidőkre, teljesítésre és pénzügyi feltételekre vonatkozó rendelkezések:

- 4.1. A szerződés teljesítésének véghatárideje a szerződés minden pontjának teljesülése esetén szerződés aláírásától számított min. 100 nap.
- 4.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Költségviselő a 3.1 pontban meghatározott mértékben vállalja a tervezési díj megfizetését. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tervező teljesítését Gyál Város Önkormányzata (írásbeli teljesítési igazolás kiállításával) igazolja. Erre figyelemmel a Költségviselő kijelenti, hogy az önkormányzat által igazolt teljesítést szerződésszerű teljesítésnek ismerik el.
- 4.3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Tervező az elkészült munkarész átadásával egyidejűleg, a teljesítési igazolás birtokában haladéktalanul jogosult számlázni a tervezési díjat.
- 4.4. A Tervező a dokumentációkat elsősorban digitális (Pdf) formában adja át a Megrendelőnek, internet útján való megküldéssel vagy cd-re írva, a szükséges példányszámban. Ezen felül a szerződés magában foglalja a kiküldésre kerülő dokumentációk 3-3, és a munkaközi dokumentációk 1-1 nyomtatott példányának biztosítását is.
- 4.5. A teljesítéskor esedékessé váló tervezői számlák és dokumentáció leszállítása a következő módon történik: A Tervező az elkészült Megrendelői és Költségviselői tervdokumentációkat és számlát, a Megrendelő és Költségviselő székhelyén postai úton, vagy az átvétel igazolása mellett személyesen történő kézbesítéssel adja át a Megrendelőnek.
- 4.6. A teljesítéskor esedékessé váló Tervezői számla kiegyenlítése a következő módon történik: Az Önkormányzat által kiállított eredeti teljesítési igazolást és a számla hiteles másolatát a Megrendelő megküldi Költségviselőnek. A Tervező számlakövetelésének megfelelő tervezési díjat a Költségviselő 8 banki napon belül a Tervező Budapest Bank Rt. 10103104-11571722-00000006 sz. elszámolási számlájára átutalja.
- 4.7. A Megrendelő a jelen szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően azonban a szerződés nem mondhatja fel, és attól el nem állhat.
- 4.8. A Költségviselő erre figyelemmel tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Megrendelő elállása vagy felmondása esetén kötelesek a Tervezőnek az általa már elvégzett munka fejében a tervezési díj arányos részét megfizetni.
- 4.9. A Költségviselő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy amennyiben a 2. pontban körülírt tervezési területtel összefüggésben a HÉSZ 2. pontban foglalt célok szerinti módosítását Megrendelő Képviselő-testülete (pl. a véleményező szervek esetleges eltérő véleménye esetén) nem fogadja el, a módosítás részleges vagy teljes elmaradásával összefüggésben a Költségviselő – a tervező által elvégzett tervezési munka díját a tervezési ütemekhez tartozó teljesítés arányában köteles megfizetni.
- 4.10. A tervezési díj arányos részének megállapítása a 3.3. pontban meghatározott %-os teljesítési arányok figyelembe vételével történik. A Megrendelő jogosult az addig elkészült és megfizetett munkarészek jelen szerződésben meghatározott számú és formájú példányának átvételére. (Lásd még: 6.5. pont.)

5. Megrendelői adatszolgáltatási kötelezettségek:

- 5.1. Megrendelő vállalja, hogy a dokumentáció elkészítéséhez szükséges rendelkezésére álló adatokat, iratokat a szerződés aláírásától számított 8 napon belül szolgáltatja a Tervező részére:
- 5.2. Megrendelő vállalja az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendeletben előírt környezeti vizsgálat (KV) szükségességére vonatkozó eljárás lefolytatását és az erről szóló önkormányzati döntés átadását a tervezőnek a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül.
- 5.3. Megrendelő vállalja, hogy a településrendezési eszköz tervezetét a államigazgatási egyeztetési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. A polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. Ezzel a partnerségi egyeztetés lezárul.
- 5.4. Megrendelő vállalja, hogy a településrendezési eszköz tervezetének partnerségi egyeztetése után dönt a véleményezési szakasz megkezdéséről.

- 8.3. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggésben egymást írásban értesítik e.mail útján. Felek rögzítik, és kifejezetten elfogadják, hogy az e.mail is hivatalos írásbeli formának minősül.
Megrendelő e-mail címe: kiss.istvan@gyal.hu
Tervező e-mail címe: pestterv@pestterv.hu, makkai.krisztina@gmail.com
Költségviselő e-mail címe: info@agro-largo.hu
A közlés időpontjának az az időpont minősül, amely a feladónál a címzett oldali érkezési időpontként visszaigazolásra kerül. Felek ezen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját elektronikus levelező rendszerük beállításainál lehetővé teszik az egymástól beérkező elektronikus levelek esetében a feladó címére történő automatikus nyugtaüzenet elküldését.
Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy E.mail útján történő közlésénél a nyugtaüzenet elmaradása esetén az e.mail az elküldést követő nap 12.00 perckor joghatályosan kézbesítettnek minősül. Felek e rendelkezést kifejezetten elfogadják és tudomásul veszik. Felek kifejezetten elfogadják, hogy jelen szerződés és a kapcsolódó jogviszony vonatkozásában az elévülést az írásbeli felszólítás is megszakítja.
- 8.4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek a közöttük esetleg felmerülő viták rendezését megegyezéssel úton kísérik meg, ennek eredménytelensége esetén a viták eldöntésére kikötik a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező magyar bíróságok illetékességét.

Szerződő Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen 6 példányban írták alá, melyből 2 példány a Megrendelőt, 2 példány a Költségviselőt, és 2 példány a Tervezőt illeti meg.

.....
Schuchmann Péter ügyvezető Igazgató
PESTTERV Kft
Tervező

Kelt: Bp., 2019. szeptember

.....
Pápai Mihály Polgármester
Gyál Város Önkormányzata
Megrendelő

Kelt: Gyál, 2019. szeptember.....

A szerződést változatlan tartalommal elfogadom:

.....
Patakfalvi Péter
Agro-Largo Mezőgazdasági és
Kereskedelmi Kft.
Költségviselő
Kelt: Gyál., 2019. szeptember

Tisztel Képviselő-testület!

Ez elmúlt időszakban többször fordult elő, hogy hirtelen nagy mennyiségű csapadék hullott le a városban, amely több helyen problémát okozott a közterületeken és a lakóingatlanoknál eláztatva a házakat. Gyálon a csapadékvíz kezelését az ingatlanok előtti szikkasztó árkok biztosítják, azonban a régebben készült árkok sok helyen már nem tudják ellátni funkciójukat annak okán, hogy betemetődött, vagy a mellette felhízott útpadka miatt. Vannak területek, ahol a szikkasztó árkok mennyisége, hiánya is probléma, valamint az is komoly gond, hogy egyre több a lakosság által leburkolt terület ingatlanon belül és kívül és így a csapadék víz el van vezetve más területre. A csapadékvíz szikkasztás csak rendszerben működik, lehetőleg minél több szikkasztó árokkal, a problémás területen lévő egy árok nem képes önmagában kezelni a helyzetet.

A szélsőséges időjárás másik véglete a szárazság, csapadékmentes időszak. A tendencia azt mutatja, hogy erre is figyelni kell. Többet lesz szükség locsolni, ami a talajvíz megterhelését eredményezi, ami akár az ivóvíz készletre is kihathat.

A két szélsőséges problémára egyszerre nyújtana megoldást a szikkasztó árkok helyreállítása (újra profilozás, padkanyesés) és minél több létesítése, rendszerbe állítása. Az árkok nagyban segítenék, megakadályoznák a vízkárok kialakulását és egyúttal jótékonyan hatna az édesvízkészletre az által, hogy a csapadékvíz helyben visszakerül a talajba és visszatáplálja a mélyebb vízáradó rétegeket.

A csapadékvíz gondokkal kapcsolatos lakossági bejelentések kivizsgálást követően, az árkok létesítésére 4.500.000,- Ft keretösszeget tartunk szükségesnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozati javaslatban foglaltakat elfogadni szíveskedjenek.

Határozati Javaslat:

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szikkasztó árkok létesítéséhez és az útpadkák rendezéséhez 4.500.000,-Ft-os keretösszeget biztosít a Gyál Városfejlesztési és Városüzemeltetési Nonprofit Kft-nek a 2019. évi költségvetés 5. számú mellékletében található Környezetvédelmi Alap számla terhére.

Határidő: 2019. október 31.
Felelős: Pápai Mihály polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság

Az előterjesztést készítette: Zsigovits Gábor ügyvezető igazgató

Gyál, 2019. szeptember 02.

Zsigovits Gábor
ügyvezető igazgató

Az előterjesztés a 2019. évi költségvetési rendelettel összhangban van.

Diera Éva
Pénzügyi és Adó Iroda vezetője