Gyál Város Polgármesteri Hivatala

2360 Gyál, Kőrösi út u. 112-114.
Tel./Fax: 29/540-957

Tisztelt Lakosság, Tisztelt Partnerek!

Értesítem, hogy Gyál Településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában, partnerségi egyeztetést hirdet, melynek keretében a partnerek és a lakosság a város honlapján meghirdetett tervanyagot írásban E-mailen és az E-tér felületen keresztül véleményezhetik.

A tervezett módosítás az alábbi részterületekre terjed ki:
Gyál 4602 j. országos közút mentén Némediszőlő területén lévő 8000, 8001, 8002, 8015, 8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027, 8028, 8029, 8030, 8031, 8032, 8033, 0107/30, 0103/24 , valamint a 0101/13, 0101/12, 0101/11, 096/3, 090/52, 090/48, 090/19, 090/20, 090/21, 090/22, 099/153, 099/154, 099/155, 099/156, 099/157, 099/158, 099/159, 099/68, 099/160, 099/161, 099/162, 099/163, 0101/14, 0101/1, 0101/2 hrsz-ú ingatlanokat , továbbá a 044/11 hrsz-ú és a 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú terület érintően.

Gyál Város a 34/2023.(II.23.) Kt. határozatában és az azt módosító 49/2023.(III.30.) Kt. határozatában döntött Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában, amit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban bonyolít le.

A módosítás tárgya:

1. projektelem keretében: a Némediszőlő településrészen a 4602 j. országos közút mentén kialakult gazdasági területeket érintő szabályozási vonalak módosulnak.
2. projektelem: módosítás tárgya a 044/11 hrsz-ú területén a HÉSZ Khull övezetében előírt a hulladékdepónia koronamagasságának 30 méterről 45 méterre történő emelése.
3. projektelem: a Gyál Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása az építési hely módosítása érdekében.

A tervanyag Gyál Város honlapján https://gyal.hu/hirdetmenyek elérhetőségen megtekinthető!

A tervmódosítás véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65.§ -a és a 146/2023. (IV.27.) vészhelyzeti Korm.rend.2. § -a szerint zajlik.

A partner az észrevételeinek és javaslatának közlésére az alábbi lehetőségek biztosítottak:

a) a hirdetmény megjelenését követő 10 napon belül írásban teszi meg (elektronikus levélben a foepitesz@gyal.hu címre küldve, vagy az Gyál Város Önkormányzata, 2360 Gyál, Kőrösi út 112-114. címére levélben), vagy
b) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel, amit a partner a hirdetmény megjelenését követő (2. naptól számított 12. napig) 10 belül tehet meg.

Az E-Tér felületen történő véleménynyilvánítás folyamata a következő:

Partner az IDM-ben legalább Magányszemélyként regisztrált legyen és a rendszerbe bejelentkezzen. A regisztrációhoz segédletet az OÉNY regisztrációs segédlet oldalon talál.
(https://www.eepites.hu/sites/default/files/csatolmanyok/utmutato_az_oeny_regisztraciohoz_2.pdf)
A fenti leírást részletesebben és ábrákkal kiegészítve a Felhasználói kézikönyv – E-TÉR című mellékelt dokumentum 5. és 7. fejezetében talál.

Fontos, hogy a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (2) a) pontja értelmében!

Várjuk konstruktív együttműködésüket!

Gyáli Polgármesteri Hivatal

Gyál Város Önkormányzata

GYÁL VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

3 db részterületre vonatkozóan

Gyál 4602 j. országos közút mentén Némediszőlő területén lévő 8000, 8001, 8002, 8015, 8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027, 8028, 8029, 8030, 8031, 8032, 8033, 0107/30, 0103/24 , valamint a 0101/13, 0101/12, 0101/11, 096/3, 090/52, 090/48, 090/19, 090/20, 090/21, 090/22, 099/153, 099/154, 099/155, 099/156, 099/157, 099/158, 099/159, 099/68, 099/160, 099/161, 099/162, 099/163, 0101/14, 0101/1, 0101/2 hrsz-ú ingatlanokat , továbbá a 044/11 hrsz-ú és a 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú terület érintően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

2023. május hó

Gyál Város Településrendezési eszközeinek
egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítása
Gyál 4602 j. országos közút mentén Némediszőlő területén lévő gazdasági területeire vonatkozó szabályozási vonal korrekciójának igényével, valamint a Gyál 044/11 hrsz-ú és 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú területek módosításra vonatkozóan

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

Költségviselők:
NMDI Hungary Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
FCC Magyarország Kft.
Fadepo-Holz Kft.
Gyál Város Önkormányzata

Tervező:
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: Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Tájrendezés, környezetvédelem: Green Pi Kft	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Bp. – Gyál 2023. május hó

Tartalomjegyzék

1.BEVEZETÉS 4
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS 5
3.INDOKLÁS 6
4.TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK 8
5.TERVEZÉSI FELADAT 9
6.1.Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok 11
6.2.A módosítással érintett területek bemutatása 11
A területet érintő védelmi és korlátozó elemek 14
6.3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI 17
A településszerkezeti változások bemutatása 17
7.1.Településrendezési javaslatok-szabályozási koncepció 17
7.2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK 22
Biológiai aktivitásérték változása 25
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 25
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 25
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása 25
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok 25
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 25
7.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 26
Országos közutak 26
Település utak 26
Főbb közlekedési csomópontok 26
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról 32
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról 37
3. SZÁMÚ MELLÉKLET: Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulása 38
4. SZÁMÚ MELLÉKLET: AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt. előzetes állásfoglalása 40
5. SZÁMÚ MELLÉKLET: Közlekedési koncepcióterv módosítás helyszínrajz 43

1.BEVEZETÉS

Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 34/2023.(II.23.) Kt. határozatában és az azt módosító 49/2023.(III.30.) Kt. határozatában döntött Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában. (1. számú melléklet)

A képviselő-testület a Gyál, Némediszölő 4602 j. országos közút menti a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozón, a 044/11 hrsz.-ú és a Gyál, Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú területeit beruházás megvalósulása érdekében támogatja és kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) ba) pontja alapján hozta meg az 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás
Gyál Város Önkormányzata, a Költségviselők és a PESTTERV Kft. háromoldalú szerződést írtak alá Gyál Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.
A létrejött tervezési szerződések alapján a tervezési feladat a településrendezési eszközök módosítása 3 részterületre vonatkozik.

1. projektelem keretében: a Némediszőlő településrészen a 4602 j. országos közút mentén kialakult gazdasági területeket érintő szabályozási vonalak módosulnak a főépítészi feljegyzésben is lehatárolt területre vonatkozóan. A szabályozási terven kijelölt és a nevesített területeket érintő szabályozási vonalak törlésére, illetve kiegészítésére van szükség a tervezett áthelyezett csomópont, és a tervezett körforgalom újraszabályozása érdekében.
   A 4602 j. országos közút menti kialakult telephelyek területét növelő módosítás, új beépítésre szánt területek kerülését jelenti a jelenlegi jogszabályi környezetben. (TSZT és HÉSZ-módosítást igényel).

2. projektelem: módosítás tárgya a HÉSZ Khull övezetében előírt a hulladékdepónia koronamagassága 30 méterről 45 méterre történő emelése. A módosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé. (HÉSZ módosítást igényel).

3. projektelem: a Gyál, Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása az alábbiak szerint: Vt-1 övezetre vonatkozó építési hely módosítása érdekében.

Előzmények:

1. **számú módosítás:** A tervezett fejlesztések érdekében átfogó előkészítő tervek készültek a terület hosszútávú közlekedésfejlesztését is figyelembe véve.
   A fejlesztésekkel összefüggésben a Város Közlekedési Koncepciótervének módosítása megtörtént. A módosítás lényege az, hogy a 4602 jelű úton 4 ágú körforgalmú csomópontot és a külterületi jelleg miatt az ingatlanok kiszolgálására szerviz utakat javasol a koncepcióterv. Az M5-ös autópálya mellett a keleti és nyugati területek kapcsolatára – az agglomerációs tervvel

összhangban- nem alakít ki a terv közlekedési kapcsolatot. Mindezen fejlesztési elképzelés alapján a Tandem mérnöki iroda Kft. elkészítette a koncepciótervet (szabályozási módosításra vonatkozó helyszínrajzát lást a 5. mellékletben), melyet leegyeztetett többek között a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel. A Magyar Közút Nonprofit Zrt közútkezelői hozzájárulását a 3. mellékletben csatoljuk.
További előzetes egyeztet történt az AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.-vel, mely előzetes állásfoglalást a 4. számú mellékletben csatolunk.

2. **számú módosítás:** Az FCC Magyarország Környezetvédelem és Hulladékgazdálkodás Kft., mint engedélyes és üzemeltető, a Pest Megyei Kormányhivatal PE-06/KTF/00529-20/2020. számon kiadott (mód.: PE-06/KTF/00529-29/2020.) határozatában rögzített egységes környezethasználati engedély birtokában végzi hulladékgazdálkodási tevékenységét 2360, Gyál, Kőrösi út 53., külterület: 044/11 hrsz. alatti telephelyén. Az FCC Magyarország Kft. a meglévő hulladéklerakó jelenlegi engedélyezett 30 m-es koronamagasságának 45 méterre történő megemelését tervezi. A magassági emelés környezeti hatásainak vizsgálatával a VTK Innosystem Kft-t bízta meg, akik elkészítették a környezetvédelmi engedély kérelem benyújtásához szükséges környezetvédelmi szakvéleményt.
A VTK Innosystem Kft. az engedély kérelem benyújtásához készülő dokumentáció előzetes anyagát a településtervezéshez rendelkezésünkre bocsátotta, hogy a szükséges adatokat, összesítéseket a két dokumentáció szakági összhangja érdekében felhasználhassuk.

3. **számú módosítás:**
Gyál, Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó jelenlegi tervezett módosítását a 7/2023.(III.31.) önk. rendelettel elfogadott módosítás előzte. Idő közben kiderült, hogy a Somogyi B és a Dobó Katica utca kötötti Vt-1 övezetbe tartozó telkeket mégsem lehet összevonni ezért a már kiviteli terv szintű épület ezekkel a szabályozási paraméterekkel nem megoldható.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Gyál Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 68.§. és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

A tervezési folyamat indítása:
A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:
A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az Hivatali kapun felületen lezárult. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését. 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 értékelés készítésére nincs szükség.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65. § a szerint.

(A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (6) bek. figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2 mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

3.INDOKLÁS

Gyál (külterület), 4602 j. Némediszőlő 10+200-10+730 kmsz közötti 0107/12-13 hrsz-ú ingatlanokon FADEPO- HOLZ Kft. fatelepének, valamint a 0107/26, 8000, 8001 és a 8002 hrsz-ú ingatlanokon NMDI Hungary Kft. által tervezett Logisztikai Központ - kanyarodósávos csomópont - közúti kapcsolata miatt szabályozási vonal módosítása szükséges.

1. **számú Módosítási terüle**t (4602 j. országos közút mentén kialakult Gksz gazdasági területfejlesztés megvalósítása érdekében) A módosítás a két vállalkozást és a csomópont területét érinti.

Az 1/a. számú módosítás a gazdasági funkciójú fejlesztésére kijelölt terület az Mo és M5 autópálya között Némediszőlő területén gazdasági telephely kialakítása céljából jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe sorolt belterületi 8800, 8001, 8002, 0103/26, 0103/23, 0103/22, 0103/21, 0103/20, 0106/3, 0107/8, 0107/29, 0107/30, 0107/32, 0107/33, 0107/34, 0103/24, 099/93 ,099/49,099/79, 099/130, hrsz-ú ingatlanokat érintően (új belterületi hrsz-ok: 8000, 8001, 8002, 8015, 8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027, 8028, 8029, 8030, 8031, 8032, 8033, 0107/30, 0103/24), területen található. (tényleges szabályozási beavatkozás a 0107/26, 8000, 8001 és a 8002 hrsz-ú területen)

A területen tervezett gazdasági telephely a telkek egyesítésével egyetlen összefüggő telekként csarnoképület építésére alkalmas építési telek jönne létre.

Az NMDI Hungary Kft. a fejlesztési területre 2022 évben készült rendezési tervmódosítást követően a csarnoképület számára rendezett gazdasági terület ideálisabb megközelítése érdekében a tervezett csomóponti kapcsolatának mintegy 60 méterrel történő eltolására és szervízút kialakítására van szükség, ami a szabályozási vonalak és egyben a területfelhasználások változását is generálja.

1/b számú módosítás:

0101/13, 0101/12, 0101/11, 096/3, 090/52, 090/48, 090/19, 090/20, 090/21, 090/22, 099/153, 099/154, 099/155, 099/156, 099/157, 099/158, 099/159, 099/68, 099/160, 099/161, 099/162, 099/163, 0101/14, 0101/1, 0101/2 hrsz-ú területeket érintően.

A Fadepo- Holz Kft. azzal a kéréssel fordult Gyál Város Önkormányzatához, hogy fejleszteni szeretné a 4602 j. ök. út nyomvonalával mellett kialakult 0101/12, 0101/13 hrsz-ú gazdasági területét. Ennek keretében azzal a 0101/12, 0101/13 hrsz-ú területét érintő szabályozási vonallal érintett területét szeretné csökkenteni vagy törölni, mivel a területen fatelepet szeretne kialakítani és jelentős területi veszteséget jelent a szabályozás általi érintettség.

A tervezett fejlesztések érdekében átfogó előkészítő tervek készültek a terület hosszútávú közlekedésfejlesztését is figyelembe véve.
A fejlesztésekkel összefüggésben a Város Közlekedési Koncepciótervének módosítása megtörtént. A módosítás lényege az, hogy a 4602 jelű úton 4 ágú körforgalmú csomópontot és a külterületi jelleg miatt az ingatlanok kiszolgálására szerviz utakat javasol a koncepcióterv. Az M5-ös autópálya mellett a keleti és nyugati területek kapcsolatára – az agglomerációs tervvel összhangban- nem alakít ki a terv közlekedési kapcsolatot. Mindezen fejlesztési elképzelés alapján a Tandem mérnöki iroda Kft. elkészítette a koncepciótervet (szabályozási módosításra vonatkozó helyszínrajzát lást a 5. mellékletben), melyet leegyeztetett többek között a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel. A Magyar Közút Nonprofit Zrt közútkezelői hozzájárulását a 3. mellékletben csatoljuk.
További előzetes egyeztet történt az AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.-vel, mely előzetes állásfoglalást a 4. számú mellékletben csatolunk.
A hatályos szabályozási terv területet érintő Gksz-9 építési övezet építési paraméterei tervezett kereskedelmi, logisztikai célú fejlesztéseket tekintve megfelelőek a fejlesztők számára, azonban az említett fejlesztésének biztosítása céljából módosítani szeretne a szabályozási vonalak kialakításán.
Továbbá a módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv módosítása válok szükségessé, mivel a tervezett szabályozási nyomvonal területe országos közút területén változtat, továbbá új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. figyelembevételével a zöldterületi kompenzációt a 0101/13 hrsz-on biztosítja a terv.
A tervezett projektek megvalósítása érdekében Gyál Városnak többek között a településszerkezeti és szabályozási tervét is módosítania kell. A terület fejlesztésével a munkahelyteremtő szempont mellett a terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási-épület fejlesztésére alkalmassá válik.
A képviselő-testület fejlesztési elképzelést a szolgáltatási funkciók bővítése és a gazdaságfejlesztés érdekében támogatja.

2.számú módosítási terület.
A HÉSZ Khull övezetében előírt a hulladékdepónia koronamagassága 30 méterről 45 méterre történő emelése.
A hulladéklerakó hamarosan telítődik, ezért gazdaságossági szempontból a módosítás célja, hogy ne kelljen új területeket kijelölni hulladéklerakó céljára.

3. számú módosítási terület:
A Vt-1 övezetbe tartozó terület építési helyének módosítása szükséges a telekhatárrendezés és tervezett épületelhelyezés érdekében.

4.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
  125/2019.(VI.27.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M3) - egységes szerkezetben
  37/2020.(II.27.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M4) - egységes szerkezetben
  72/2022.(III.30.) határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M5) - egységes szerkezetben
  181/2022.(X.27.) határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M6) - 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
  7/2020.(II.28.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
  5/2020.(V.29.) önk. rendelet Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
  14/2021.(VI.24.) Önk. rendelete Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
  5/2022.(III.31.) Önk. rendelete Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
  13/2022.(X.27.) Önk. rendelete Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról

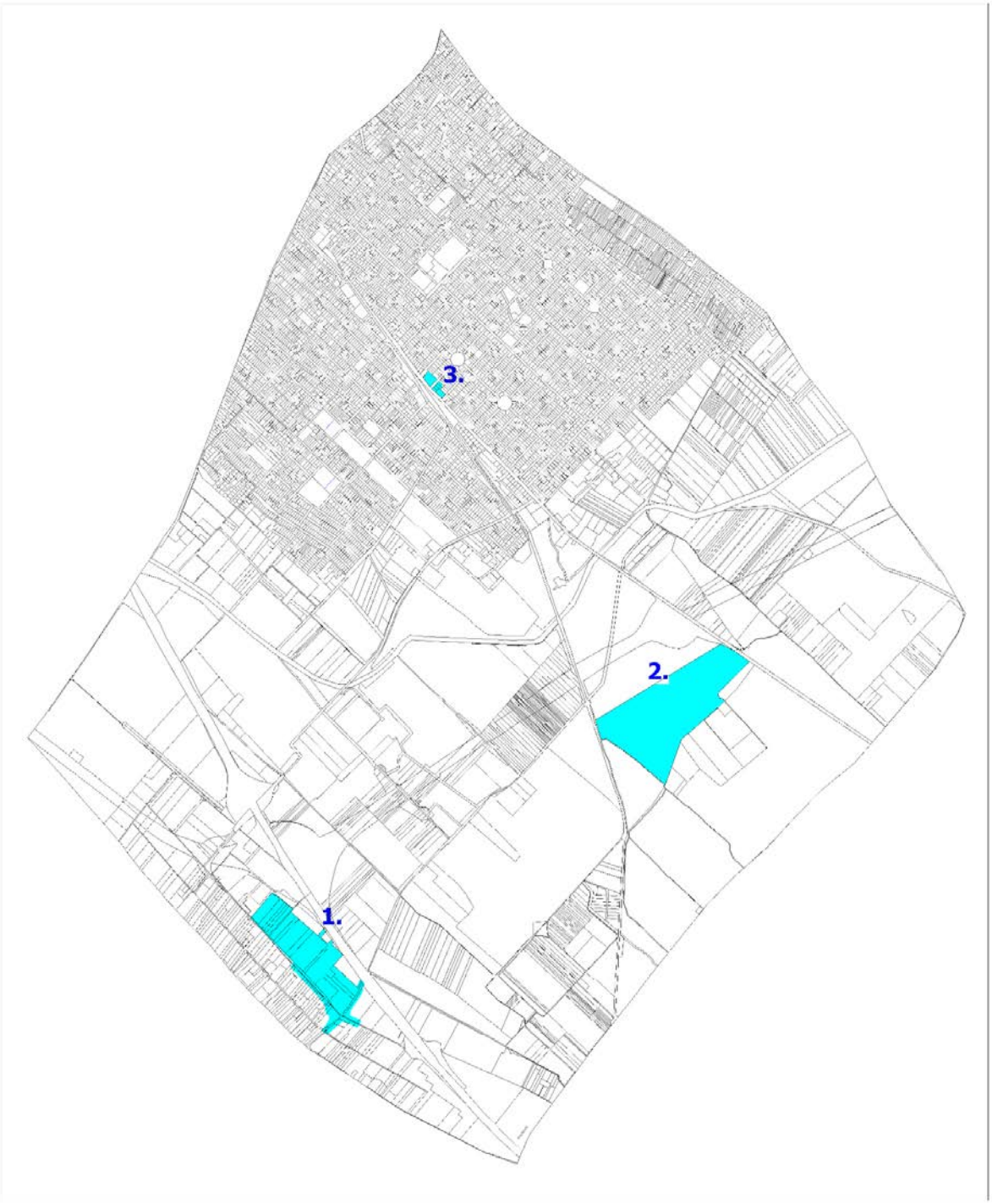
A HÉSZ rajzi módosuló mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	**Szabályozási terv; szelvényszám: 25 (1 db A3)**	**M= 1:4.000**

5.TERVEZÉSI FELADAT

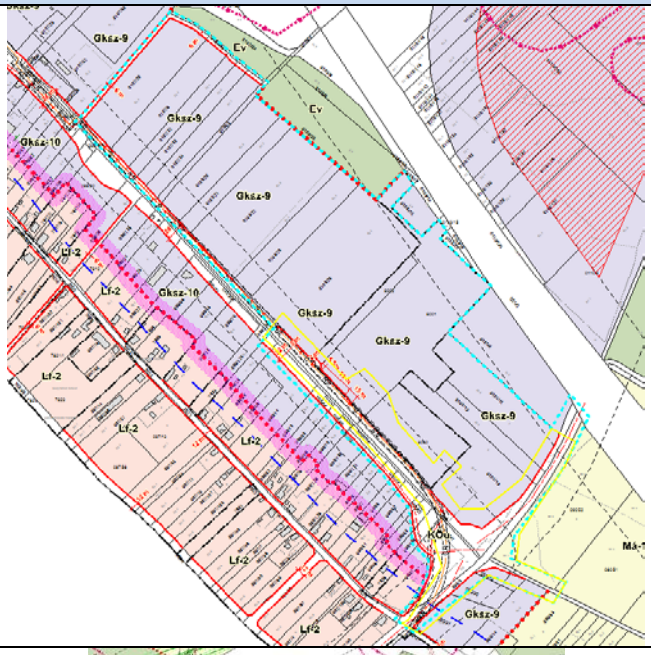
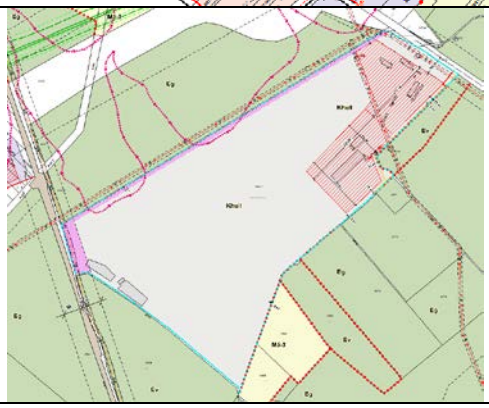
A tervezési területek lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat az SZT módosítás a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk, az érintett 25-ös szelvényen. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

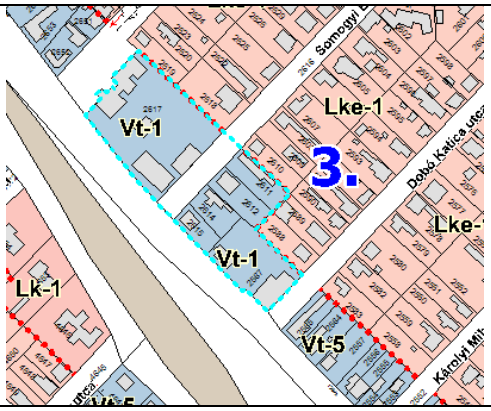
ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP
(tárgyalásos eljárás keretében a módosuló területek bemutatásával /SZT/) 1.**ábra**



1. A hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat - HÉSZ (mellékleteként a szabályozási terv) részleges módosítása az alábbiak szerint
   a) A településszerkezeti terv módosítása (Ev védelmi erdőterület kijelölése a 0101/13 hrsz területre vonatkozóan) valamint a csomópontkialakítással és szervízútkialakítással összefüggő közlekedési terület -gazdasági terület módosítása)
   b) A szabályozási terv szabályozási vonalainak törlése, módosítása a 0101/11, 0101/12, 0101/13, 090/20, 090/21, 8017, 8018, 8002, 8000,8001, 8015, 8016 hrsz-ú területeket érintően, valamint új szabályozási vonalak feltüntetése a kanyarodósávos csomópont és szervízút kiépítése érdekében. A fejlesztési terület közlekedési koncepciótervi változásaival összefüggő szabályozások átvezetése a hatályos szabályozási tervbe.
2. A Gyáli hulladéklerakó telep koronamagasságának módosítása.
3. A Vt-1 építési övezet építési helyre vonatkozó szabályozásának módosítása.

A módosítás a fent felsorolt, elsősorban Fejlesztő által kezdeményezett és Önkormányzat által meghatározott, alábbi pontokba foglalt tématerületekre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területre készül a szükséges településrendezési, közlekedési és tájrendezési szakági alátámasztó munkarészekkel.

Tervezési cél	SZT kivonat a tervezési terület és a módosítással érintett terület lehatárolásával
1. **számú fejlesztési terület:** A hatályos szabályozási terv területet érintő Gksz-9 építési övezet építési paraméterei tervezett kereskedelmi, logisztikai célú fejlesztéseket tekintve megfelelőek a fejlesztő számára, azonban módosítani szeretne a szabályozási vonalak kialakításán. Továbbá a módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv módosítása válok szükségessé. A területen lévő Gksz-9 építési övezet paraméterei nem módosulnak. Továbbá az új beépítésre szánt területként jelentkező zöldterületi pótlás a fejlesztési területen belül tervezett. A tervmódosítás a településszerkezeti terv (TSZT), HÉSZ rendelet és a mellékletét képező SZT - 25 tervlapszelvényre terjed ki.	
2. számú fejlesztési terület A kialakult hulladéklerakó terület szabályozási előírásainak módosítása tervezett, ahol a koronamagasság meghatározását szükséges módosítani. A módosítás kizárólag a HÉSZ rendelet Khull jelű övezet előírására terjed ki.	

3. számú fejlesztési terület Vt-1 építési övezet építési helyének szabályozása	

6.MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1.Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

Gyál és a környező települések a Budapesti Agglomeráció részei. A települések elsősorban Budapesthez kötődnek, annak ellátási hálózatára kapcsolódnak. A szomszédos települések együttműködése csekély. A nagyobb települések intézményi ellátottsága kedvező, mindegyik önellátásra törekszik, és a hiányzó ellátási igények a fővárosban kerülnek kielégítésre.
Gyál ma egyik legfontosabb térségi szerepköre az autópálya csomóponthoz kötődik. Gyál esetében- más agglomerációs településekhez hasonlóan – a térségi és regionális fejlődés irányai ugyanazon térhez kötődnek.
Gyál kedvező közlekedésföldrajzi fekvése (Mo-M5 csomópont, vasúti tranzit) folytán a közlekedésben kiemelkedő szerepet tölt be mind a tranzitforgalom (közúton É-D és K-Ny, vasúton É-D irányban), mind a raktározás és szállítmányozás területén. A térség a budapesti központú, sugaras szerkezetű úthálózatra fűződött fel. A felgyorsult autópálya építés (M5) és az Mo-ás körgyűrű keleti szektorának átadását követően, a javuló közlekedési potenciál a nagyhatárú alföldi települések számára kedvező lehetőséget teremtett a gazdasági funkciók letelepítésére, ennek nyomán Gyál és a környező térség is a gazdasági szuburbanizáció terepévé vált. A kilencvenes évek második felének fejleménye, hogy a gazdasági mellett a lakossági szuburbanizáció is felgyorsult a térségben.

6.2.A módosítással érintett területek bemutatása

1-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A fejlesztésére tervezett terület, mely az Mo és M5 autópálya között Némediszőlő területén gazdasági telephely kialakítása céljából jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásba és övezetbe sorolt beépítetlen területen található. (0101/11, 0101/12, 0101/13, 090/20, 090/21, 8017, 8018, 8002, 8000,8001, 8015, 8016 hrsz-ú.)
Tervezési területe mintegy: 23 ha
Módosítással érintett területe összesen: 10096 m². Ebből új beépítésre szánt terület 4365 m2.

A terület egy része művelésből kivett beépítetlen terület (belterület), illetve, további területrészek szántó 3 és 4 minőségi osztályú területek.

Az 1/a fejlesztési terület, mely területen logisztikai központ épül a 2022 évi tervmódosítást követően kezdeményezte a művelésből való kivonását és belterületbe vonását, valamint telekalakítást az Önkormányzat támogatásával, mely sikeresen megtörtént.

A terület megközelítését biztosító tervezett csomópont azonban idő közben áttervezésre került és DK-i irányba tolódott, valamint szervízút kialakítása is szükségessé vált.

A területen a telekegyesítés után tervezett 43000 m²-es csarnoképület építése tervezett parkolóterületekkel és a zöldterülettel.
A rendelkezésre álló építési terület nagysága alapvetően határozza meg és korlátozza a megépíthető épület méretezését, figyelemmel arra, hogy a cél egy olyan épület létrehozása, amely a környezetbe és településszerkezetbe integrálódik, valamint biztosítja az épített és természetes környezeti elemek egyensúlyát és a megfelelő méretű zöldfelület nagyságát is.

Az 1/b fejlesztési terület, mely a Fadepo Kft. tulajdonában álló 0101/13 hrsz-ú területre vonatkozik. A terület tulajdonosa telephelyének telekhatárrendezése kapcsán merült fel a szabályozási vonalak felülvizsgálata, mivel a telephely mérete a jelenlegi szabályozás szerint mintegy 4000 m²-területtel csökkenne. Ezzel jelentősen csökkenne a fejlesztési lehetősége. Így a szomszédos 1/a pontban bemutatott fejlesztéssel társulva kezdeményezték a közlekedéstervezési folyamatot és a szabályozási terv módosítását is.

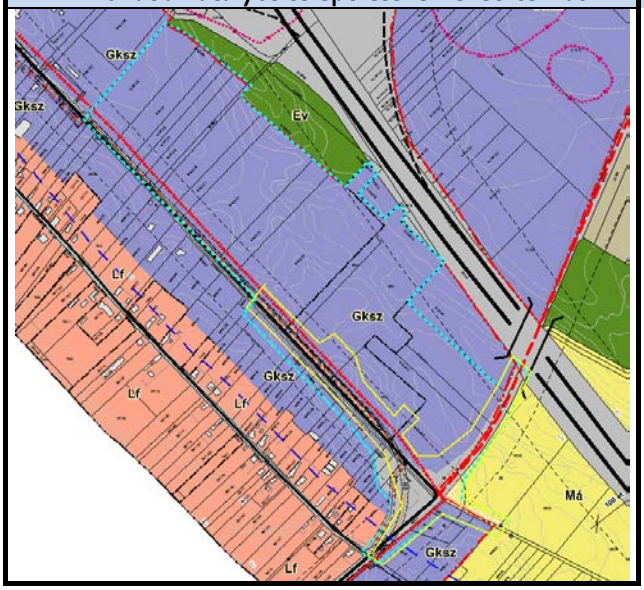
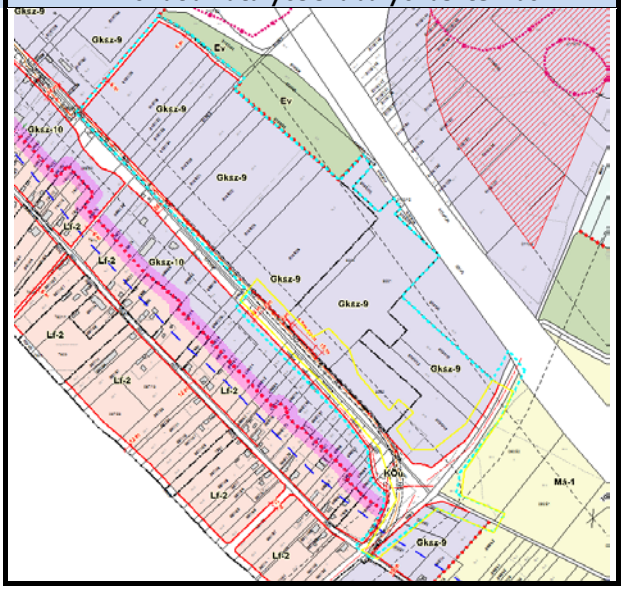
<u>Közlekedési adottságok:</u>

A tervezett logisztikai központ előtti útszakaszon az országos közút szabályozási szélessége 32,0 m.
Az ehhez szükséges területet a jelenleg érvényes szabályozási terv a tervezett logisztikai központtal átellenes oldalon irányozza elő.
A túlzónak tűnő szabályozási szélesség indoklása az, hogy 4602 jelű út délnyugati oldalán is Gksz-10 es számú területek alakíthatók ki, de mivel az út külterületi jellegű, ezért nem alakíthatók ki útcsatlakozások, ezért ezek a területek az országos közúttal párhuzamosan kialakításra kerülő szervízúthoz csatlakozhatnak majd.

A területet közlekedési szempontból a Tandem mérnöki iroda megvizsgálta és ez alapján megtervezték a kialakításra kerülő csomópontot, amelyet a Magyar Közút képviselőivel egyeztettek. Az általuk javasolt szintbeni, kanyarodósávos csomópontot kisebb kiegészítésekkel elfogadták, viszont előírták, hogy az északnyugati oldalon az ingatlanokat kiszolgáló szervizutat csatlakoztassák a tervezett csomóponthoz. Ezt ideiglenese jelleggel javasolták megvalósítani, mert távlatban a 099/153 hrsz állami területen körforgalmú csomópont létesül és ez a szevízút ahhoz fog majd csatlakozni.
Az északnyugati oldalon is szervizút kialakítását kérte a Magyar Közút azért, hogy a 0101/13 hrsz ingatlan megközelíthető legyen.
A csomópont helyigénye a szervizút kialakításának műszaki igénye és a majdani közművek elhelyezhetőségének figyelembevételével határozta meg a tervező.

<u>Közműellátási adottságok:</u>
Az országos közút mentén a 20 kV-os elektromos vezeték és a nagynyomású gázvezeték képült ki.
A vezetékek kiváltása a területfejlesztés függvényében tervezett.

A 4602 számú közút Mo csatlakozásánál a víziközművek rendelkezésre állnak, továbbvezetésük javasolt a fejlesztési terület határáig a (víz, szennyvízcsatorna). Vagyis közműkapcsolat a vezetékek tovább építésével megvalósítható.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	A kivonat a hatályos szabályozási tervből
	

A tervmódosítás a Hész szöveges övezeti előírásait nem érinti.
A Hész módosítása a mellékletét képező SZT- 25 jelű tervlapot érinti.

https://wego.here.com/?map=47.34648,19.20661,16,satellite



A területet érintő védelmi és korlátozó elemek

Az alábbi korlátozó elemek érintik a tervmódosítást:

a) védőtávolságok,
- Mo-M5 autópálya védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 és 250-250 m
- 4606 számú országos közút 50-50 méteres védőtávolsága
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
- nagynyomású gázvezeték 5 -5 m

2-es számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A telephely Gyál város közigazgatási területén, külterületen, a Gyál Város Önkormányzatától bérelt területen, a városközponttól 5 km-re, a lakott terület határától mintegy 1 km-re délkeleti irányba található.

A telephely teljes területe 38,1478 ha, amely magában foglalja a depóniateret és a kiszolgáló létesítményeket. A depónia építésére rendelkezésre álló terület nagysága: 18,74 ha.

A hulladéklerakó területén műszaki és környezetvédelmi infrastruktúra teljeskörűen kiépített. A hulladékgazdálkodás terén a város szelektív hulladékgyűjtési és feldolgozási (újrahasznosítási) rendszert működtet.

A Khull övezetbe tartozó terület hatályos övezeti előírásai a következők:

„83. § (1) A KHull jelű építési övezet (kommunális hulladékkezelő telep) előírásai:
a.) Beépítési mód szabadon álló
b.) Az építési telek legkisebb területe (m2) 200000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10,0
d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 10,0
e.) 9A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 10 11,0*
f.) Szintterületi mutató (max.) 0,1
g.)11
h.)12
*i.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány**(%) 40,0*
j.) A Közműellátás mértéke: teljes
***Az előírt zöldfelületi fedettség a telep állandó zöldfelületei (belső díszkertek, fásítások, védőzöld és elválasztó sávok, stb.) mellett a depóniák folyamatos rekultivációval biztosítandó.*
(2) Az építési övezet (kommunális hulladékkezelő telep) területen alábbi felsorolt rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a.) az üzemeléshez szükséges földművek és egyéb mélyépítési létesítmények,
b.) megépíthetők az üzemeltetéshez szükséges üzemi és kiszolgáló épületek,
c.) a tulajdonos, az üzemeltető személyzet számára szolgáló szociális és irodaépület,
d.) elhelyezhetők a biztonságos üzemeltetéshez szükséges környezetvédelmi és közműlétesítmények, biztonsági berendezések,
e.) 13,14
(3) A terepszint alatti építmények a terepszint feletti épületek alatt max. egy szint mélységig, illetve a hulladékdepónia alatt a technológia által megkívánt mélységben létesíthetők, a maximális talaj- és rétegvízszint felett. Kivételt képeznek a közműaknák és a talajvízfigyelő kutak.
(4) Az övezet területén a hulladékdepónia koronamagassága max. 30 méter lehet.
(5) A területen áthaladó 20 kV-os elektromos légvezeték 13,0-13,0 m széles védősávján belül korlátozott minden építési tevékenység, a védősáv használata az elektromos művek biztonsági övezetére vonatkozó előírások betartásával lehetséges. A vezeték ellenőrzése és karbantartása érdekében biztosítani kell a hozzáférési lehetőséget, a szolgalmi jogokra vonatkozó előírásoknak megfelelően.

(6) A hulladéklerakó terület talajának, felszín alatti és felszíni vízkészletének védelme érdekében folyamatosan ki kell építeni és fenn kell tartani a teljes terület környezetvédelmi szempontból is megfelelő szigetelését, szenny- és csapadékvíz elvezető rendszerét, szelektív hulladék tároló rendszerét, valamint gondoskodni kell ezek rendben és tisztán tartásáról:

a.) A hulladékdepónia a környezetvédelmi engedélynek megfelelően alakítandó, különös tekintettel az altalaj-szigetelés, a csurgalékvíz gyűjtés és visszaforgatás, az övárkolás, a biogáz-kivezetés és a monitoring-rendszer kiépítésére és üzemeltetésére,

b.) A telepen biztosítani kell a szelektív gyűjtés – a válogatva érkező anyagok fogadásának, illetve a telepen történő válogatásnak - feltételeit

c.) A telepen veszélyes hulladék nem rakható le, biztosítani kell a le nem rakható anyagok elkülönítésének és elszállításának feltételeit,

d.) A kommunális szennyvíz zárt csatornahálózattal elvezetendő,

e.) A csapadék- és csurgalékvizek elkülönített elvezetése, gyűjtése biztosítandó, csak a nem szennyezett csapadékvizek szikkaszthatók el helyben,

f.) A befogadási határértéket meghaladó mértékben szennyezett csapadék- és csurgalékvizek a kommunális hulladékdepóniára juttathatók,

g.) A beépített és burkolt felületek pormentesítését, tisztántartását biztosítani kell,

h.) A kommunális és veszélyes hulladékok elkülönített gyűjtését, rendszeres és biztonságos, tárolását meg kell oldani, a termelési eredetű hulladékok bevizsgálását és minősítését rendszeresen el kell végezni,

i.) A parkosításra kijelölt területeket legalább 80%-os zöldfelületi fedettséggel kell kialakítani, a feltöltött depóniarészeket a folyamatos rekultivációval első ütemben gyepesíteni, majd részlegesen cserjésíteni kell.

(7) A terület létesítményeiből nem bocsátható ki a meglevő lakóterületekre ható, a lakóterületi levegőtisztaság védelmi zaj-és rezgésvédelmi határértéket meghaladó mértékű terhelés (szennyezés). Határérték feletti légszennyezés vagy zajkibocsátás esetén a szennyezőt kötelezni kell a túllépés megszüntetésére, ennek megtörténtéig a tevékenység leállítható.

(8) A terület védőterület igényes létesítménye, a hulladékkezelő mű felé új lakóterület és egyéb, szennyezésre érzékeny területfelhasználás nem jelölhető ki és nem létesíthető, a telep jelenleg biztosított 500 m-es védőtávolsága az érintett települések (Gyál, Felsőpakony) rendezése során betartandó.

(9) A terület megtartandó zöldfelületi adottságai:

a.) A meglevő erdőterületek megtartandók, művelési águk nem változtatható.

b.) A hulladékkezelő terület telkének kialakítása során gondoskodni kell burkolattal és beépítéssel le nem fedett részein zöldfelületek kertépítési terv szerinti kialakításáról, illetve depónia rekultivációs terv szerinti növénytelepítéséről; - a telephely min 40%-a biológiailag aktív zöldfelületként rendezendő az üzembelépést követő 15 éven belül.

(10) A telephelyen válogatásra, lerakásra váró anyagot, hulladékot átmenetileg tárolni csak zárt helyen, vagy a közterület (út) felé építménnyel, zöldsávval takartan lehet."

3-as számú módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A Vt-1 építési övezetre vonatkozik, ami a Nagykőrösi út-Somogyi Béla út találkozásánál található jellemzően jelenlegi intézményépületek területe. A tervmódosítás a Vt-1 övezeten belül telekhatárrendezést kezdeményez. A területen a tervezett épület földszintjén szolgáltató (Takarékszövetkezet, üzletek), az emeleti épületrészben lakó funkció kialakítását tervezi az Önkormányzat. A tervezés során a tervezett épület kedvező kialakítása érdekében az övezeti előírások kis mértékű módosítása szükséges.

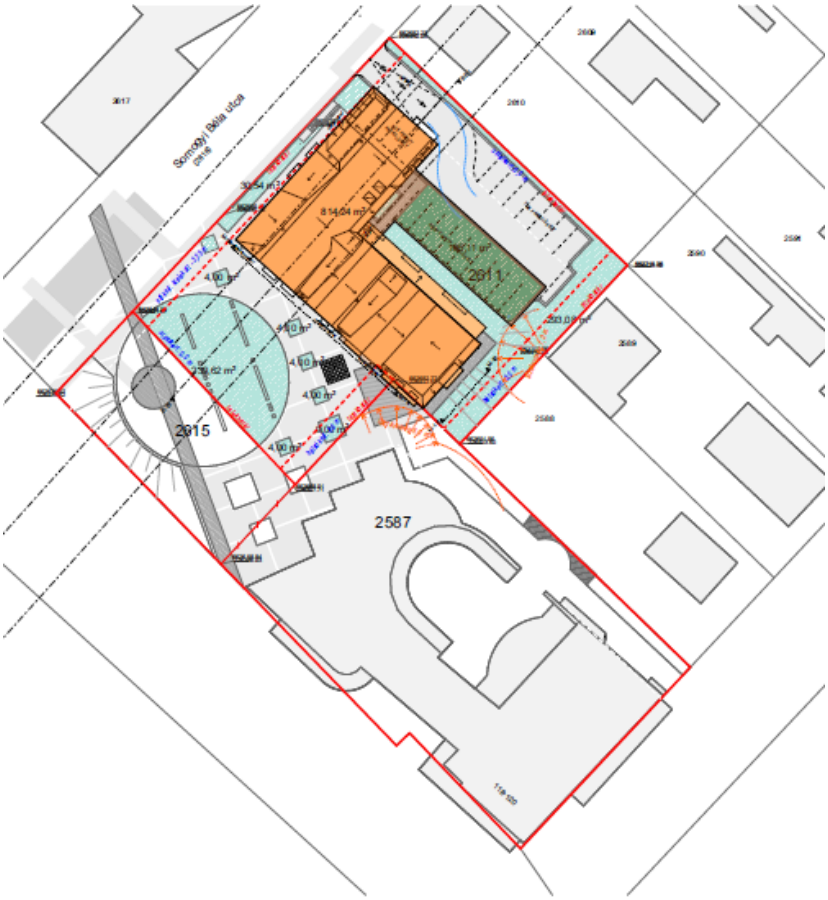
Mivel a városban nincs máshol Vt-1 övezet, ezért szabályozási terv módosítására és új építési övezet bevezetésére nincs szükség.

A módosítási az elő, oldal és hátsókert HÉSZ-ben történő szabályozását törli és helyette a szabályozási terven tüntet fel építési helyet.

Változási vázrajz tervezet-kivonata:



Kivonat a területre készülő építési engedélyezési tervből: (HAEMUS Építész Műhely Kft.)



6.3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A településszerkezeti változások bemutatása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLET					
A változás iránya	**sorszám**	**Terület (m2)**)	**Helyrajzi szám (hrsz.)**	**TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos**	**tervezett**
új beépítésre szánt terület kijelölése	**1/1**	4096	0101/11 0101/12 0101/13	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	1/2	217	090/20 090/21	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	1/3	52	8017 8018 8002	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**1/6**	1200	0101/13	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
	1/4	4531	0101/13, 8000, 8001, 8015, 8016	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	KÖu közlekedési terület

7. SZAKÁGI JAVASLATOK

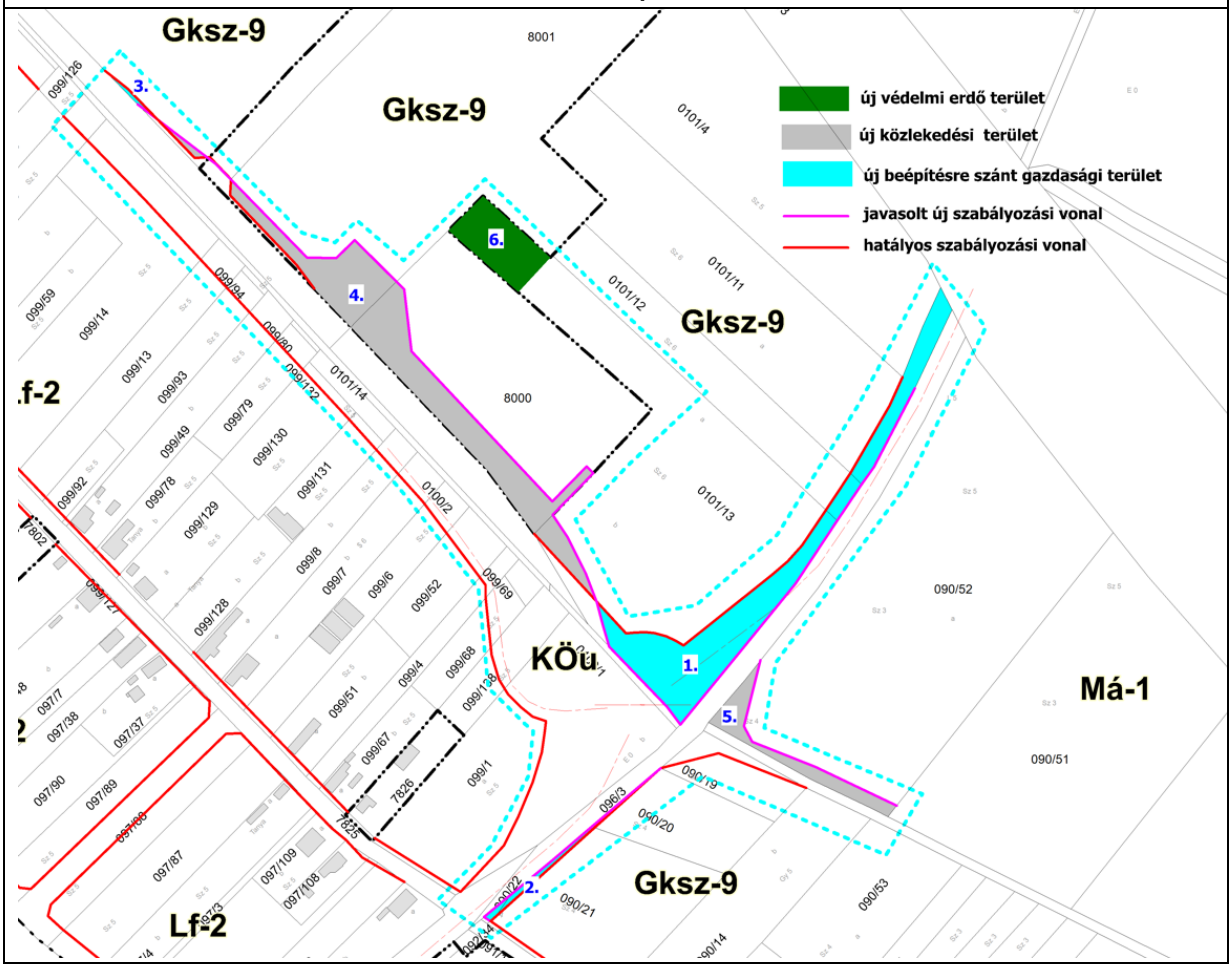
7.1.Településrendezési javaslatok-szabályozási koncepció

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

Szabályozási tervi módosítást igénylő beavatkozások:

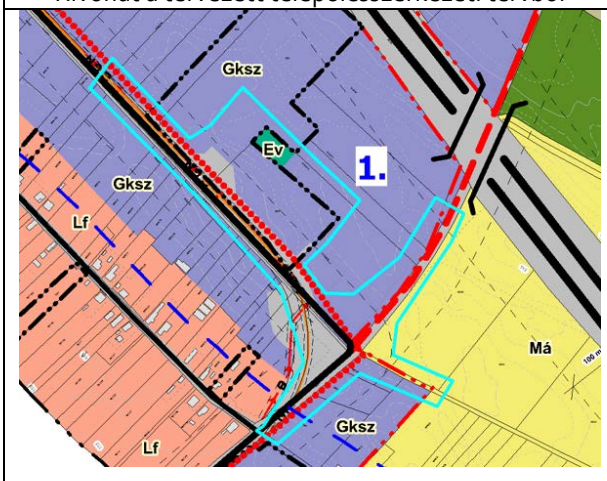
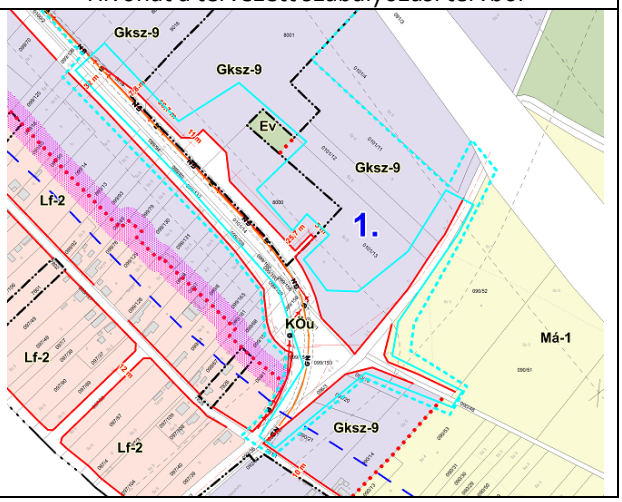
s.sz	Hrsz.	Terület/m2	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1/1	0101/11 0101/12 0101/13	4096 m2	KÖu közlekedési övezet	Gksz-9 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
1/2	090/20 090/21	217 m2	KÖu közlekedési övezet	Gksz-9 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
1/3	8017 8018 8002	52 m2	KÖu közlekedési övezet	Gksz-9 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
1/4	0101/13, 8000, 8001, 8015, 8016	4531 m2	Gksz-9 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet	KÖu közlekedési övezet
1/5	090/52	909 m2	Má általános mezőgazdasági övezet	(KÖu) közlekedési övezet
1/6	0101/13	1200 m2	Gksz-9 Kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági övezet	Ev védelmi erdőövezet

1 számú módosítási terület -Szabályozási terv módosítási területei



A Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása keretében a szabályozási vonalak nyomvonala változik, továbbá 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. figyelembevételével a zöldterületi kompenzációt a fejlesztési területen belül a 0101/13 hrsz-on biztosítja a terv.

A területfejlesztés a TSZT módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A módosítással új beépítésre szánt területet jelöl ki a terv, de a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 78.§ (5) b) pontja alapján biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges, mivel az új beépítésre szánt terület nem éri el az 1 ha-t.

Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből	Kivonat a tervezett szabályozási tervből
	

Összefoglalva:

- A tervezett szabályozási vonalat a balra kanyarodó sávos csomópontot, és a 0101/13 hrsz megközelítését biztosító szervizút helyigénye alapján határozza meg a terv. A közlekedéstervek az alábbi lényegi megállapításokat ismertették a fejlesztési területtel összefüggésben:

  1. A forgalmi kapcsolatok egyszerűsödése miatt a 099/153 hrsz-ú állami területen R=20 m külső sugárral körforgalmú csomópont létesítését javasoljuk nagyobb távlatban. Ez a csomópont négyágú lesz egy-egy ágát a 4602 j. út, a harmadik ágát a DNY-i oldali szervizút a negyedik ágát a 090/48 hrsz-ú út adja.

  2. A 4602 j. országos közút DNY-i oldalán a Gksz területek kiszolgálására távlatban szervizút alakítható ki ehhez a jelenlegi 32,0 m szabályozási szélesség biztosított.

  3. A 4602 j. országos közút ÉK-i oldalán a 8001 hrsz-on kialakításra kerülő Logisztikai Központ tervezett balra kanyarodósávos csomópontjához kapcsolódva szintén szervizút alakítható ki a 8001 hrsz. ingatlan DNY-i oldalán azért, hogy a 0101/13 hrsz-ú ingatlan a balra kanyarodó sávos csomóponton keresztül megközelíthető legyen.
- A tervmódosítás keretében a készült közlekedéstervek alapján megtörtént a távlatban tervezett körforgalom és környezetének szabályozási szintű újragondolása is.
- Ezen kívül a város módosított közlekedési koncepcióterve, mely a hatályos agglomerációs tervet figyelembe véve megszüntette azt az összekötő utat, ami a Mo és az M5 autópályák menti Gksz területek közúti kiszolgálását adta volna meg. Az M5-ösautópálya mellett a keleti és nyugati területek kapcsolatára – az agglomerációs tervvel összhangban- nem szükséges tehát a közlekedési kapcsolatot kialakítása, ezért a szabályozási szélesség is csökkenthető ezen a szakaszon.
- Közúti közekedési célra átadandó terület összesen mintegy 5440 m².
- Gazdasági övezetbe visszakerülő terület összesen mintegy 4364 m².
- A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásai figyelembevételével az új beépítésre szánt területi kijelölések vonatkozásában a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik, melynek minimális nagysága 220 m2 lenne. Ezzel szemben a terv 1200 m²-en Ev védelmi erdőterületet jelöl ki a fejlesztési területen belül.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A Területek jól megközelíthetők az MO autópálya irányából, a 4206 számú közúton keresztül. A fejlesztési területek feltárását biztosítja a terv.
- 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 fejlesztése a cél.
- A tervezési területhez közvetlenül kereskedelmi szolgáltató gazdasági és erdőövezetbe 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.
- A terület építési paraméterei nem módosulnak. Marad Gksz-9 építési övezet.
- A gazdaságfejlesztési terület esetében az épület elhelyezésénél és építési hely meghatározásánál figyelembe veendő az elektromos és gázvezetékek, az autópályák védőtávolsága, a településképvédelem és a szomszédos gazdasági területek érdekei.

- Mivel 1 ha alatti új beépítésre szánt területet jelöl ki a terv, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges. Azonban az MATrT vonatkozó előírásai alapján új beépítésre szánt területnek minősülő területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékű zöldterületi kompenzáció biztosítása szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a szabályozási terv módosítása megtörténik.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezetek közül az országos vízminőség-védelmi terület és ásványi nyersanyagvagyon övezete által közvetve érintett.

2. számú módosítási terület (hulladéklerakó területe)

Az FCC Magyarország Környezetvédelem és Hulladékgazdálkodás Kft., mint engedélyes és üzemeltető, a Pest Megyei Kormányhivatal PE-06/KTF/00529-20/2020. számon kiadott (mód.: PE-06/KTF/00529-29/2020.) határozatában rögzített egységes környezethasználati engedély birtokában végzi hulladékgazdálkodási tevékenységét 2360, Gyál, Kőrösi út 53.,külterület: 044/11 hrsz. alatti telephelyén. Az FCC Magyarország Kft. a meglévő hulladéklerakó jelenlegi engedélyezett 30 m-es koronamagasságának 45 méterre történő megemelését tervezi. A magassági emelés környezeti hatásainak vizsgálatával a VTK Innosystem Kft-t bízta meg, akik elkészítették a környezetvédelmi engedély kérelem benyújtásához szükséges környezetvédelmi szakvéleményt.
A VTK Innosystem Kft. az engedély kérelem benyújtásához készülő dokumentáció előzetes anyagát a településtervezéshez rendelkezésünkre bocsátotta, hogy a szükséges adatokat, összesítéseket a két dokumentáció szakági összhangja érdekében felhasználhassuk. A VTK Innosystem Kft. által készített dokumentációban résztvevő szakértők: Dr. Béres András (Levegőtisztaság-védelem szakértő); Berkes Tamás (Zaj- és rezgésvédelem szakértő); Csaba Dénes (Hulladékgazdálkodási szakértő, Víz- és földtani közeg védelem szakértő, Klímavédelmi szakértő) és Kun Zoltán (Élővilágvédelem és Tájvédelem szakértő).
A részünkre átadott dokumentációból érdemi változtatás nélkül, lényegében idézve vettünk át adatokat, a következők szerint:

<u>A telephely elhelyezkedése</u>

„Az FCC Magyarország Kft. gyáli telephelye Gyál város közigazgatási határától 1 km-re, a várostól dél-keleti irányban helyezkedik el."

„A telephely Gyál város közigazgatási területén, külterületen, a Gyál Város Önkormányzatától bérelt területen, a városközponttól 5 km-re, a lakott terület határától mintegy 1 km-re délkeleti irányba található.
A telephely teljes területe 38,1478 ha, amely magában foglalja a depóniateret és a kiszolgáló létesítményeket. A depónia építésére rendelkezésre álló terület nagysága: 18,74 ha, amelyen a teljes depónia 8 ütemben kerül kiépítésre. Jelenleg a 7. ütem betöltése zajlik, a 8. ütem tervezett átadása 2023 ősze. A koronamagasság emelésével további kapacitás biztosítható újabb aljzatszigetelés kiépítése és területfoglalás nélkül."

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A terület építési paraméterei nem módosulnak, kizárólag a koronamagasság változik. Marad Khull különleges építési övezet.
- A területet részlegesen érinti a 24-es számú régészeti lelőhely, azonban Gyál 17/2014.(XII.01.) önk. rendeletével elfogadott Helyi építési szabályzatához és 190/2014.(XI.27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervéhez az Arceo-Art Bt. által készített Örökségvédelmi hatástanulmány még 10 éven belüli, ezért hatástanulmány készítése nem indokolt.

3. számú módosítási terület (Vt-1 építési övezet területe)

Jóváhagyás előtt álló szabályozás a Vt-1 övezetre vonatkozóan. Ezt a Képviselő-testület 2023 március végén hagyta jóvá.

*„38.§ (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:*

a.)	*Beépítési mód:*	*szabadonálló*
b.)	*Az építési telek legkisebb területe (m2):*	*kialakult*
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*
g.)	*A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):*	*20*
h.)	*Szintterületi mutató:*	*2,4*
i.)	*beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m):*	*6,0*
j.)	*beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsókert (m):*	*6,0*
k.)	*beépítésnél alkalmazható legkisebb előkert (m):*	*kialakult*
l.)	*A Közműellátás mértéke:*	*teljes*

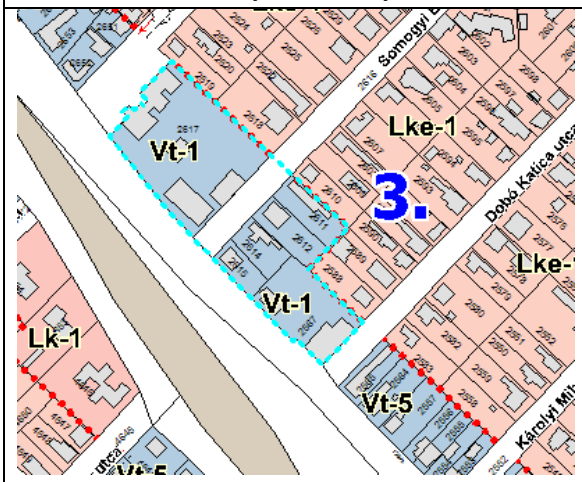
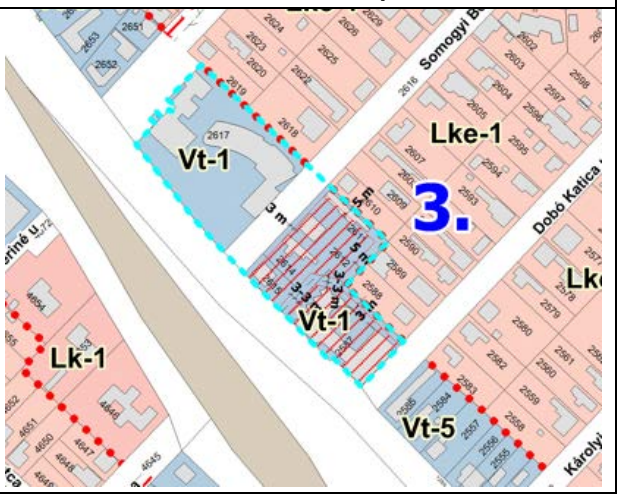
(2) A 37.§ (5) bekezdés előírásától eltérően az építési övezet területén a telkenként elhelyezhető épületek száma nincs korlátozva.”

Javasolt övezeti előírás a szabályozási terven ábrázolt építési hely mellett:

*„38.§ (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:*

a.)	*Beépítési mód:*	*szabadonálló*
b.)	*Az építési telek legkisebb területe (m2):*	*kialakult*
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*
g.)	*A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):*	*20*
h.)	*Szintterületi mutató:*	*2,4*
~~*i.)*~~	~~*beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m):*~~	~~*6,0*~~
~~*j.)*~~	~~*beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsókert (m):*~~	~~*6,0*~~
~~*k.)*~~	~~*beépítésnél alkalmazható legkisebb előkert (m):*~~	~~*kialakult*~~
l.)	*A Közműellátás mértéke:*	*teljes*

(2) A 37.§ (5) bekezdés előírásától eltérően az építési övezet területén a telkenként elhelyezhető épületek száma nincs korlátozva.”

kivonat a hatályos szabályozási tervből	kivonat a tervezett szabályozási tervből
	

7.2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A hulladéklerakó telephely építési paramétereinek módosításával összefüggő környezetvédelmi és tájrendezési vizsgálati adatok és javaslatok kivonata az előzőekben hivatkozott dokumentáció alapján:

Levegővédelem

„A hulladéklerakó koronaszintjének magasítása nem érinti a hulladékok beszállításának, a szállítójárművek napi számának változását, így a magasítás a megközelítési útvonal környezetében nem eredményezi a levegőterheltség változását a jelenlegi állapotokhoz képest a hulladéklerakó üzemeléséhez köthetően.

A hulladéklerakóból származó szálló por (PM10) kibocsátás levegővédelmi hatásterülete a magasítás esetén a hulladéklerakó területének határától számított 185 méter, a magasítás következtében a 30 méteres koronaszint magasságú állapothoz képest csak igen kis mértékben, 5 méterrel növekszik. A magasítás esetén a hulladéklerakó környezetében kialakuló szálló por (PM10) koncentráció (az alap levegőterheltség figyelembevételével) elmarad a vonatkozó levegőszennyezettségi határértéktől.

A hulladéklerakóból a munkagépek üzemeléséből származó nitrogén-dioxid és szén-monoxid kibocsátás levegővédelmi hatásterülete a magasítás esetén a hulladéklerakó területének határától számított 225 méter, a magasítás következtében a 30 méteres koronaszint magasságú állapothoz képest csak kis mértékben, 50 méterrel növekszik. A magasítás esetén a hulladéklerakó környezetében kialakuló nitrogén-dioxid és szén-monoxid koncentráció (az alap levegőterheltség figyelembevételével) elmarad a vonatkozó levegőszennyezettségi határértékektől.

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a hulladéklerakó esetén sem a 30 méteres, sem a 45 méteres koronamagasság esetén sem határozható meg szagvédelmi hatásterület, mert a talajszinten kialakuló szagkoncentráció értéke a hulladéklerakó környezetében nem éri el a figyelembe vett, vonatkozó tervezési irányértéket. Azaz a hulladéklerakó tervezett magasítása nem befolyásolja a szagvédelmi helyzetet a hulladéklerakó környezetében."

Zaj és rezgésvédelem

„A depó a jelenlegi 30 m, illetve a 40 m, vagy 45 m koronamagasságig történő további tervezett művelése esetén a működésből eredő várható zaj a legközelebbi védett ingatlannál a háttérterhelés szintje alatt marad, tehát annak hatása ott nem észlelhető, így nem okoz a zajterhelési határértéket

meghaladó zajt sem. Ennek megfelelően a depó meghatározott magasságig történő további művelésnek zajvédelmi szempontból akadálya nincs.
A zajvédelmi vizsgálatok alapján megállapítható, hogy az FCC Magyarország Kft. gyáli telephelyének közvetlen környezetében a jelenlegi, illetve a tervezett feltételek melletti működésből eredő zaj sem okoz határérték túllépést, illetve indokolatlan lakossági terhelést.
A vizsgált területen a távolság függvényében a technológia zaja, a védendő területen pedig a közlekedési és települési zajok dominálnak.

Zajvédelmi szempontból az elérhető legjobb technika olyan üzemelési körülmény biztosítását jelenti, amely garantálja a zajkibocsátás környezetre gyakorolt hatásának minimálisra csökkenését, illetve kialakulásának megelőzését. A vizsgált telephelyen jelenleg alkalmazott technológia és tevékenység megfelel ennek az elvárásnak."

Felszíni vízvédelem
„A vizsgált területen vízfolyás nincs. A területtől ÉNy-i irányban 700 m-re található a Gyálipatak. A lerakó és a Gyáli-patak a morfológia, a távolság a közbenső területhasználat (mezőgazdasági művelésű terület) és a vízföldtani viszonyok miatt nem kerülnek kapcsolatba. A lerakótól DNy-i irányban -800 m-re húzódik a 14. csatorna, amire a fentiek is érvényesek. Jelenkori belvízveszély a területen nincs.

A talajvízen keresztül a depónia műszaki védelmét képező szigetelőfólia meghibásodása esetén a kikerülő szennyezőanyag a monitoring rendszer mintavételi gyakorisága alapján a legrosszabb esetet (90 napig tartó szivárgást) feltételezve a 700 m-re lévő Gyáli-patakhoz kb. 800 nap alatt, mintegy 2000-szeres hígulásban jut el, tehát az élővizekre nem jelent veszélyt."

Felszín alatti víz- és talajvédelem
„A telephelyen a csapadékvíz elvezetése megoldott, a depóniát körbevevő övárokrendszer, illetve a depónia területen a drén-rendszer segítségével. A hulladéklerakó szigetelt aljzatú, csurgalékvíz elszivárgásra nincs mód.

A depóniához épült monitoring rendszer feladata annak ellenőrzése, hogy a depónia üzemelése alatt az esetlegesen előforduló szennyezéseket észleljék és a lehető leggyorsabb és hatékony intézkedést hozzák a szennyezés elkerülésére.
A telepített monitoring rendszer horizontális irányban: geoelektromos észlelőrendszer a szigetelőfólia sérülésének észlelésére; vertikális irányban: 7 db figyelő kút. A lerakó rendeltetésszerű üzemeltetése érdekében az Üzemeltető a telephelyre vonatkozóan rendelkezik üzemeltetési tervvel, melyben meghatározásra kerültek a vízvédelemmel kapcsolatos feladatok, és ezek felelősei is.
Tekintettel arra, hogy a szigetelt hulladék lerakó felület nem változik, a magassági emelésnek a felszín alatti vizekre és földtani közegre nincs hatása."

Összefoglaló értékelés (a hivatkozott dokumentáció alapján)
„A koronamagasság emeléséből adódó többlet környezeti hatások minden környezeti elem tekintetében vagy minimálisak, vagy nem is jelentkeznek, a fejlesztéssel ugyanakkor további kapacitás biztosítható újabb aljzatszigetelés kiépítése és területfoglalás, ezáltal további környezetterhelés nélkül."

Tájvédelem és természetvédelem

A hulladéklerakó környezetvédelmi engedély kérelméhez készülő hivatkozott dokumentációhoz készült 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tájvédelmi terv megállapításai alapján: „A magasítás hatása a tájképre a meglévő tevékenység miatt elhanyagolható. Ugyanakkor gondoskodni kell arról, hogy a felhagyás után a rekultiváció során a hulladéklerakó rézsűjét termőfölddel takarják, ahol honos lágyszárú növények alkalmazásával kell gondoskodni a terület zöldítéséről.

További területfoglalás hiányában a magasításnak negatív hatása nincs az élővilágra. Az érintett ingatlanon jelenleg is zajló hulladákgazdálkodási és feldolgozási tevékenység a módosítás következtében tovább folytatódhat az eredetileg tervezett időtartamnál. Közvetett módon így pozitív hatása lehet azon keresztül, hogy nem kell újabb hulladéklerakó területet kijelölni.”



A tervezett koronamagasság növelés tájképi bemutatása - jelenlegi állapot.



A tervezett koronamagasság növelés tájképi bemutatása – tervezett állapot.

forrás: TÁJVÉDELMI DOKUMENTÁCIÓ, FCC Magyarország Kft. gyáli hulladéklerakójának magassági emeléséhez szükséges engedélymódosítási kérelem elkészítése - Gyál, Kőrösi út 53, 044/11 hrsz

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

Összefoglalóan megállapítható, hogy a Gyál Város hatályos településrendezési eszközeiben foglalt táj- és természetvédelmi javaslatok és előírások módosítását, kiegészítését nem teszik szükségessé a tárgyi szabályozási elemek módosításai.

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.

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.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.
Mivel az FCC Magyarország Kft. meglévő hulladéklerakó telephelyén a koronamagasság emelés környezeti hatásainak vizsgálatára készül(t) a jelen dokumentációban is felhasznált is hivatkozott környezetvédelmi szakvélemény, ezért a településrendezési terv, azon belül is az övezeti paraméter módosítás nem teszi szükségessége Környezeti hatástanulmány készítését.
A környezeti szempontok érvényesítése a hatályban lévő magasabbrendű jogszabályokban, valamint a hatályos településrendezési eszközökben foglalt előírások betartásával és kontrolljával biztosítható.

7.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Országos közutak

A terület megközelítését a 4602 jelű Vecsés-Alsónémedi összekötő út biztosítja. Az összekötő útnak a terület közelében csomópontja van az M5 autópályával és az Mo autóúttal.
A 4602 jelű út, érintett szakasza külterületi jellegű, 2x1 sávos, forgalma 6432 Ej/nap. Az út tervezési osztálya: K.V.B.

Település utak

A tervezési területen levő 0103/25 vérerdő terület megközelítését biztosító 0106/3 hrsz. közterület megszűnik, ezért a fejlesztési terület ÉNY-i határán 6 m széles út terület kialakítását javasoljuk, amely fenntartó járművek közlekedését biztosítja. Az út külterületi jellegű, tervezési osztálya: K.VI.

Főbb közlekedési csomópontok

Jelenleg a 8002 hrsz-on lévő útterület biztosítja a fejlesztési terület feltárását 16 méteres szabályozási szélességgel. A tervezett szabályozási vonalat a balra kanyarodó sávos csomópontot, és a 0101/13 hrsz megközelítését biztosító szervizút helyigénye alapján határozza meg a terv.
Gépjármű elhelyezés, parkolás telken belül biztosítandó.

A Tandem mérnöki iroda. az engedély kérelem benyújtásához készülő dokumentáció előzetes anyagát a településtervezéshez rendelkezésünkre bocsátotta, hogy a szükséges adatokat, összesítéseket a két dokumentáció szakági összhangja érdekében felhasználhassuk. Az alábbi leírás főbb megállapításaiból idézve vettünk át adatokat, a következők szerint:

Az 1. számú módosítási terület vonatkozásában:
A tervezett szabályozási vonalat a balra kanyarodó sávos csomópontot, és a 0101/13 hrsz megközelítését biztosító szervizút helyigénye alapján határozza meg a terv.
Ezen kívül a város módosított közlekedési koncepcióterve, mely a hatályos agglomerációs tervet figyelembe véve megszüntette azt az összekötő utat, ami a Mo és az M5 autópályák menti Gksz területek közúti kiszolgálását adta volna meg. Az M5-ösautópálya mellett a keleti és nyugati területek kapcsolatára – az agglomerációs tervvel összhangban- nem szükséges tehát a közlekedési kapcsolatot kialakítása, ezért a szabályozási szélesség is csökkenthető ezen a szakaszon.

„A javasolt közlekedési módosítás lényege:
1. A forgalmi kapcsolatok egyszerűsödése miatt a 099/153 hrsz-ú állami területen R=20 m külső sugárral körforgalmú csomópont létesítését javasoljuk nagyobb távlatban. Ez a csomópont négyágú lesz egy-egy ágát a 4602 j. út, a harmadik ágát a DNY-i oldali szervizút a negyedik ágát a 090/48 hrsz-ú út adja.
2. A 4602 j. országos közút DNY-i oldalán a Gksz területek kiszolgálására távlatban szervizút alakítható ki ehhez a jelenlegi 32,0 m szabályozási szélesség biztosított.
3. A 4602 j. országos közút ÉK-i oldalán a 8001 hrsz-on kialakításra kerülő Logisztikai Központ tervezett balra kanyarodósávos csomópontjához kapcsolódva szintén szervizút alakítható ki a 8001 hrsz. ingatlan DNY-i oldalán azért, hogy a 0101/13 hrsz-ú ingatlan a balra kanyarodó sávos csomóponton keresztül megközelíthető legyen.”

8. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

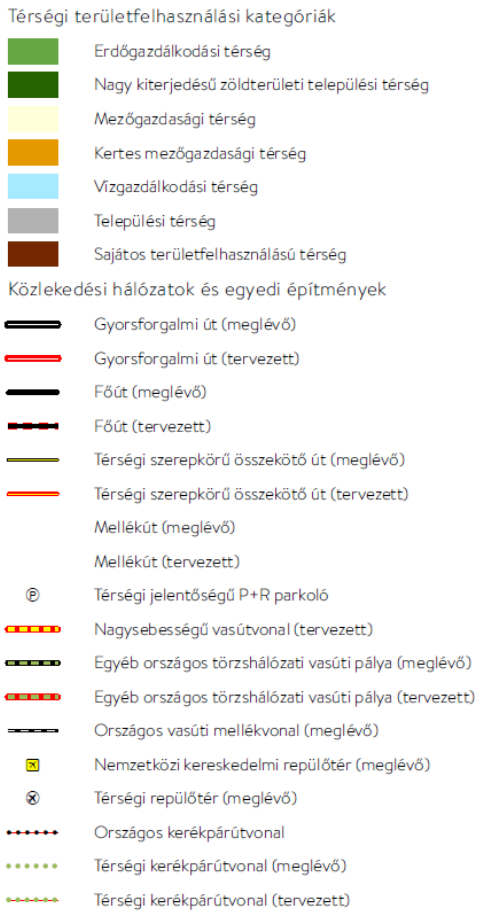
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület a települési térségbe tartozik. A településszerkezeti módosítás keretében a tervezési területen belül egy 1200 m2 nagyságú Gksz gazdasági terület Ev védelmi erdőterületbe kerül, valamint a tervezett csomópont és szervízút szükséges bővítési területe (4531 m2-) KÖu közlekedési területbe kerül, továbbá új beépítésre szánt területként a KÖu közlekedési területként szabályozott 4364 m2-es terület visszakerül Gksz gazdasági területbe.

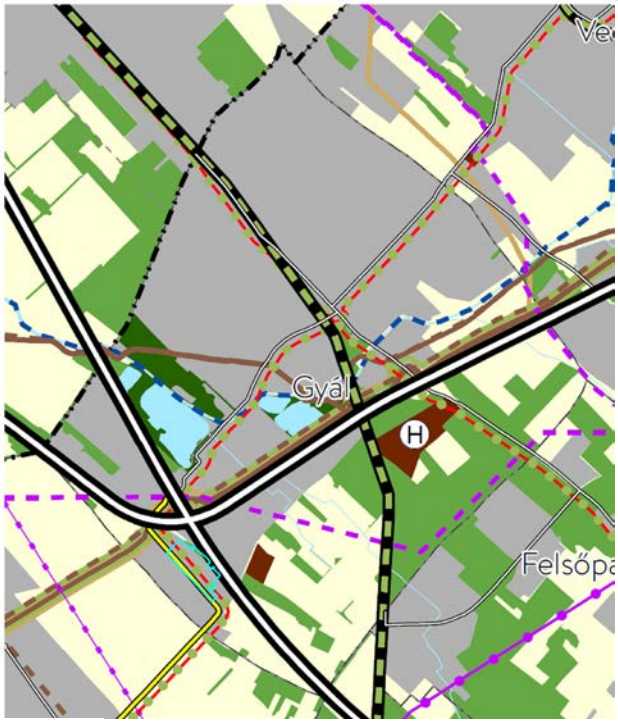
A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

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

Az MATrT 11. § d) pontja alapján: „Az MATrT 11. § d) pontja alapján: „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”

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





tervezési terület határa

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

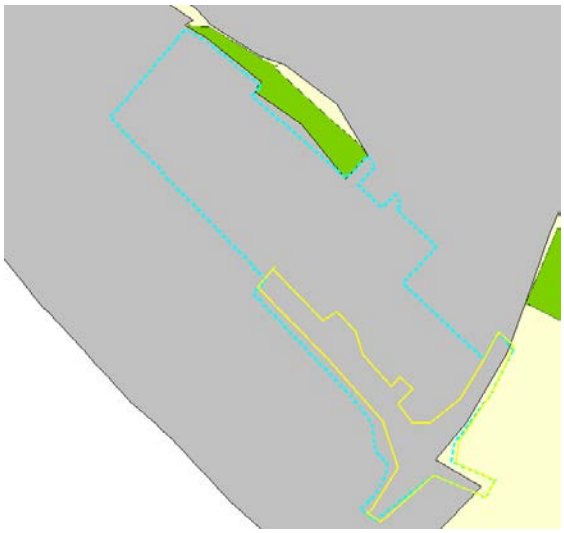
A tervezési terület mellett halad a térségi szerepkörű országos összekötő út (4602) A térségi tervezett kerékpárút nyomvonal.

A fejlesztési terület a települési térségben, Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen helyezkednek el.

A módosítással érintett erdő céljára kijelölendő területrész és a, illetve a szabályozási vonal módosításával érintett területek is a települési térség részei.

Az 1 számú módosítási terület (0,4364 ha-os területrésze) a települési térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez az MATrT 40.§ (1) bekezdése értelmében.

A BATrT térségi lehatárolásai a tervezési terület és a településszerkezetitervi módosítással érintett terület lehatárolásával.



A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben, illetve ahhoz kapcsolódóan, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. Az MATrT 12.§ (1) c) pontjának a gazdasági területi kijelölés barnamezős területként megfelel. **Tehát a tervezett módosítások a MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjának megfelelnek.**

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásainak igazolására és teljesítésére az új beépítésre szánt területi kijelölések vonatkozásában van szükség, melyet a terv a 1. számú módosítási területen belül teljesít. Vagyis a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik.

A terv összesen 0,4364 ha új beépítésre szánt területet jelöl ki.

Az ehhez tartozó minimum 5%-nak megfelelő zöldterületfejlesztés nagysága 220 m2 lenne. Ezzel szemben a terv ennél nagyobb területnagyságon 1200 m2-en Ev védelmi erdőterületet jelöl ki a fejlesztési területen belül. **Vagyis a terv a Trtv. 12. § (3) bek. nek megfelel.**

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:

„Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek."

Az új gazdasági területek kijelölése – az MATrT. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel.

A MATrT. 38. § (2) bekezdése alapján:

„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki."

A tervezett módosítások megfelelnek a MATrT. 38. § (2) bek. előírásainak.

Az MATrT 38. § (3) bekezdése alapján:
„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul."
Az 1. számú módosítás, mely gazdasági terület kijelölésére irányul megfelel a MATrT 38. § (3) bek. előírásainak.

Az alábbiakban a települési térségre, a sajátos területfelhasználású települési térségre és a mezőgazdasági térségre vonatkozó igazolást mutatjuk be:

Települési térség	hektár
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át településiterségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	
BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek 40. § (1) * A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.	1446,65 ha
BATrT szerint a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át 1446,65 ha X 0,02	28,93 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (28,93 ha -0,43=)	**28,53 ha**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásaival összhangban vannak.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Gyál település	Módosítási területek
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	nem érintett	nem érintett

érintett település		
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.		

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A *9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:*

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

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

Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Gyál hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.

Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani. A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete igazolás:

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. § alapján: *„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

Az ásványi nyersanyagvagyon övezete kijelölése településhatáros és Gyál település érintett. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető nyilvántartás alapján Gyál területén működő bányatelek találhatók, ellenben a módosítással érintett területek működő bányaterület által nem érintettek.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak **érintik** (+), illetve **nem érintik** (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen gazdasági területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítási elem nem érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének 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 tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, 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, 2023. május 17.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról

Szám: 1948-2/2023.

KIVONAT

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. február 23-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

"Kihagyva a kihagyandók."

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 10 igen – 0 nem szavazattal – 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

34/2023.(II.23.) sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv) részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál, Némediszőlő 4602 j. országos közút menti, a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozón az alábbiak szerint:
   - a településszerkezeti terv módosítása a 4206 j. országos közút környezetében
   - a szabályozási terv módosítása a 4206 j. országos közút környezetében.
2. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál, 044/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
   - a HÉSZ módosítása a 044/11 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan
   - Khull övezetében előírt hulladéklerakó maximális koronamagasságának 30 méterről 45 méterre történő emelése.
3. *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§. alapján* a gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében, a fejlesztést érintő Gyál, Némediszőlő 4602 j. országos közút menti, a szabályozással érintett ingatlanokat, továbbá a fejlesztést érintő Gyál, 044/11 hrsz.-ú ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
4. a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a településrendezési tervi eszköz módosítását - *a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§. alapján* - **egyszerűsített 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. a tervezési munka elkészítésére háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és a Fadepo Holz Kft.-vel, mint költségviselővel, másrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és a Panattoni Hungary Development Kft. -vel, mint költségviselővel; harmadrészt háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és FCC Magyarország Kft.-vel, mint költségviselővel;
7. a tervezési szerződés aláírásával egyidőben a szabályozási terv készítésével kapcsolatosan a Fadepo Holz Kft.-vel **településrendezési megállapodást köt** arról, hogy az érintett ingatlanok (hrsz: 0101/12 és 0101/13) tekintetében - a szabályozási terv módosításának jóváhagyása előtt – az 580-Ft/m^2 településfejlesztési hozzájárulást az Önkormányzat részére befizetik;
8. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. március 15. (a tervezési szerződések megkötésére)
Felelős: Polgármester

K.m.f.

Pápai Mihály s.k.
polgármester

Rozgonyi Erik s.k.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteléül:
2023. február 24.

Tóth Istvánné
Jegyzőkönyvvezető

Szám: 6211-2/2023.

K I V O N A T

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. március 30-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

"Kihagyva a kihagyandók."

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 8 igen – 1 nem szavazattal – **0** tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

49/2023.(III.30.) sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy módosítja a 34/2023.(II.23.) sz. határozatát az alábbiak szerint:

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv) részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál, Némediszőlő 4602 j. országos közút menti a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozón az alábbiak szerint:
   - a településszerkezeti terv módosítása a 4206 j. országos közút környezetében
   - a szabályozási terv módosítása a 4206 j. országos közút környezetében
2. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál, 044/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
   - a HÉSZ módosítása a 044/11 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan
   - Khull övezetében előírt hulladéklerakó maximális koronamagasságának 30 méterről 45 méterre történő emelése
3. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja, és módosítja a Gyál, Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot és mellékleteként a szabályozási tervet az alábbiak szerint:
   - Vt-1 övezetre vonatkozó módosítás az építési hely módosítása érdekében;
4. *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§. alapján* a gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében a fejlesztést érintő Gyál, Némediszőlő 4602 j. országos közút menti a szabályozással érintett ingatlanokat, továbbá a fejlesztést érintő Gyál, 044/11 hrsz.-ú ingatlant és a 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja;
5. a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a településrendezési tervi eszköz módosítását - *a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§. alapján* - **egyszerűsített eljárás keretében** folytatja le;
6. a településrendezési eszközök módosítása az 1997.évi LXXVIII. törvény (Étv.) 60.§ (9) bekezdése figyelembevételével készül;
7. a határozat 1. számú mellékletét képező 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 7.§. (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (főépítészi feljegyzés) tartalmát elfogadja;
8. 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;**
9. a tervezési munka elkészítésére **egyrészt** háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és az Fadepo Holz Kft.-vel, mint költségviselővel, **másrészt** háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és Panattoni Hungary Development Kft. -vel, mint költségviselővel; **harmadrészt** háromoldalú szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, mint tervezővel és FCC Magyarország Kft.-vel, mint költségviselővel; **negyedrészt** Gyál, Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a tervezési munka elkészítésére szerződést köt a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.-vel;

10. a tervezési munka költségét 380.000-Ft. + ÁFÁ-t, azaz háromszáznyolcvanezer forint + ÁFÁ-t a 2023. évi költségvetés 5. mellékletében szereplő általános tartalék terhére biztosítja;
11. a tervezési szerződés aláírásától számított 30 napon belül a szabályozási terv készítésével kapcsolatosan a Fadepo Holz Kft.-vel **településrendezési megállapodást köt** arról, hogy az érintett ingatlanok (hrsz: 0101/12 és 0101/13) tekintetében - a szabályozási terv módosításának jóváhagyása előtt – az 580-Ft/m² településfejlesztési hozzájárulást az Önkormányzat részére befizetik;
12. felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. április 15. (a tervezési szerződések megkötésére)
Felelős: Polgármester

K.m.f.

Pápai Mihály s.k.
polgármester

Rozgonyi Erik s.k.
címzetes főjegyző

A kivonat hiteléül:
2023. március 31.

Tóth Istvánné
Jegyzőkönyvvezető

Polgármesteri Hivatal
16

GYÁL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Főépítészi Iroda

2360 Gyál, Kőrösi út 112-114., telefon +3629540957, fax: +3629340028

e-mail: <foepitesz@gyal.hu>, webcím: www.gyal.hu

Szám: K/1250-8/2023 Tárgy: Főépítészi feljegyzés
Előadó: Kiss István
E-mail: foepitesz@gyal.hu

A TERVI MUNKARÉSZEK TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
„GYÁL VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
Gyál, Némediszőlő 4602 j. országos közút menti, a szabályozással érintett ingatlanokra,
a 044/11 hrsz.-ú ingatlan területére, valamint a Vt-1 övezetbe tartozó 2587, 2611, 2615, 2617 hrsz.-ú ingatlanára vonatkozóan "

A Településszerkezeti és Szabályozási terv rajzi részének módosítása során, tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv is módosul, módosítás szöveges indoklását és a településszerkezeti és szabályozási terv módosításának rajzi bemutatását tartom elkészítendőnek. Megalapozó és vizsgálati munkarész készítése nem indokolt.
A jelen eljárásban a TRT felülvizsgálathoz 2014. évben készült megalapozó vizsgálat módosítását nem teszi szükségessé a részleges HÉSZ módosítás.

1. Gyál Város Településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv) részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál, Némediszőlő 4602 j. országos közút menti, a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozón az alábbiak szerint:
- a településszerkezeti terv módosítása a 4206 j. országos közút környezetében
- a szabályozási terv módosítása a 4206 j. országos közút környezetében.

2. Gyál Város Településrendezési eszközeit részlegesen felülvizsgálja és módosítja a Gyál, 044/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó hatályos Helyi Építési Szabályzatot az alábbiak szerint:
- a HÉSZ módosítása a 044/11 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan

Khull övezetében előírt hulladéklerakó maximál is koronamagasságának 30 méterről 45 méterre történő emelése.
3. Vt-1 övezetre vonatkozó módosítás az építési hely módosítása érdekében készül.

A véleményezési dokumentáció tartalmi követelményeit *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§. (7) b) pontja alapján a következő tartalommal határozom meg.

A Pestterv Kft. által készített dokumentáció tartalma előzetesen egyeztetésre került. A Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv részleges módosítása során az elkészítendő alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
Településszerkezeti terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A módosítással érintett területek bemutatása
2. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
3. Szakági javaslatok
   Településrendezési javaslatok – HÉSZ és szabályozási terv módosításának javaslata
   Közlekedési javaslatok
   Környezetvédelmi javaslatok a 2 módosítással összefüggésben

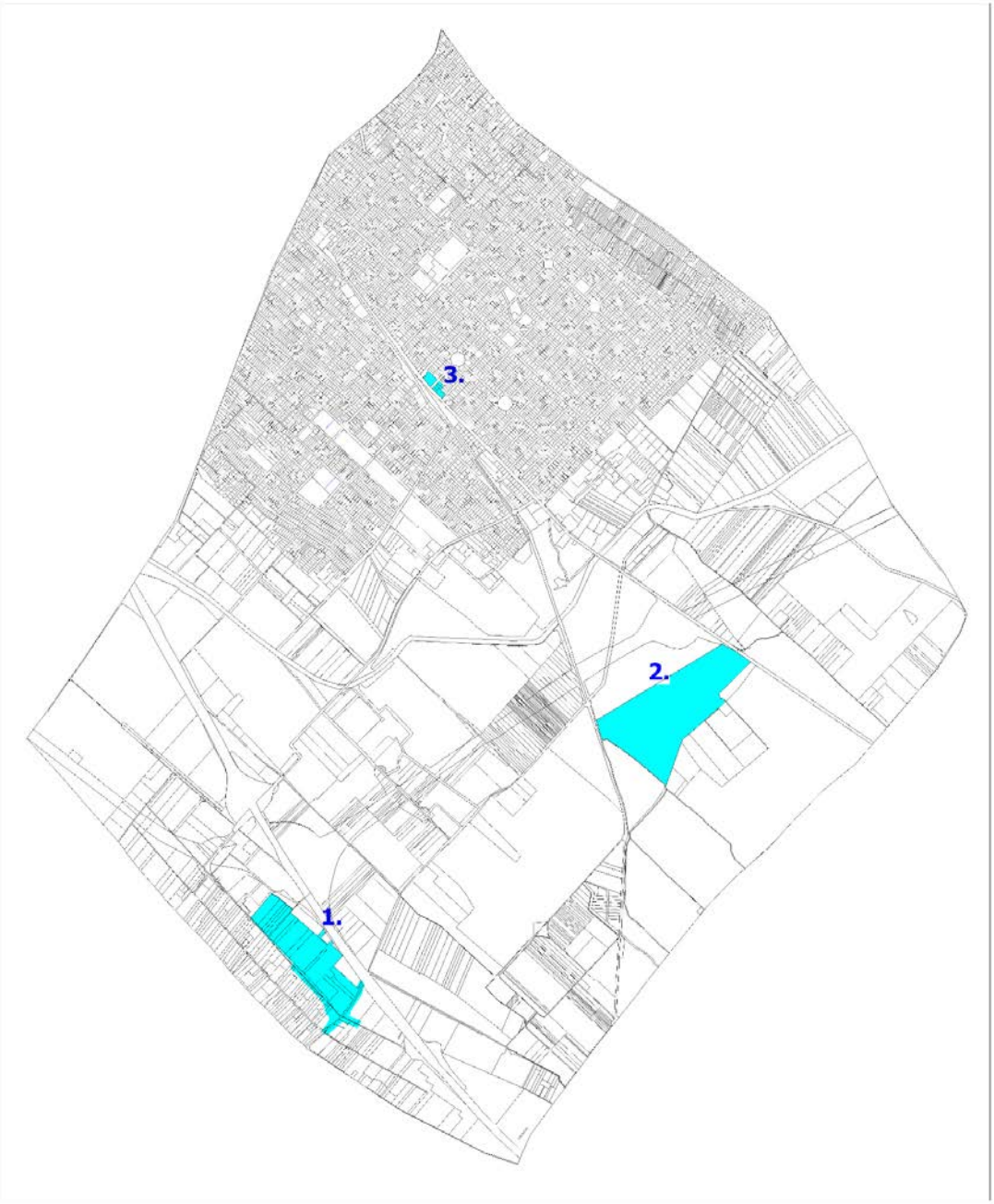
Gyál, 2023. március 16.

Kiss István
Gyál Város Főépítésze

Gyáli Polgármesteri Hivatal 21

A tervezési területek lehatárolása

A tervezési területek lehatárolása



2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

3. SZÁMÚ MELLÉKLET: Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulása

Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest megyei ig.
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
Telefon: 1-819-9042, Fax: 1-336-8379
Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

Iktatószám: **PES-4967/2/2022**
Tárgy: Gyál Logisztikai Kp szabályozási terv
Előadó: Hartmann Beatrix
Hivatk. sz.: PES-4925/2/2022

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

NMDI Hungary Kft. (1122 Budapest, Bimbó u. 89.II.em/6) - továbbiakban, mint **jogosult** - részére a megbízásából eljáró Tandem Mérnökiroda Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 12. I/7) kérelmére, a közútkezelői hozzájárulást a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Társaság) a következő feltételekkel adja meg:

Tervező(k):
Tandem Mérnökiroda Kft. (1033 Budapest, Polgár u. 12. I/7)
Tervszám(ok): 1029/2022/KKT

1. Az adott munkával / tevékenységgel kapcsolatos alapadatok:

1.1. Gyál (külterület), 4602 j. Némediszőlő 10+200-10+730 kmsz közötti 0107/12-13 hrsz-ú ingatlanokon FADEPO- HOLZ Kft. fatelepének, valamint a 0107/26, 8000, 8001 és a 8002 hrsz-ú ingatlanokon NMDI Hungary Kft. által tervezett Logisztikai Központ - kanyarodósávos csomópont - közúti kapcsolata miatt az új szabályozási vonal jóváhagyása

2. A kivitelezésre / tevékenységre vonatkozó feltételek:

2.1. A kivitelezés / tevékenység során betartandó műszaki, építési, forgalomtechnikai feltételek:

2.1.1. A tárgyi ingatlanokat érintő Tandem Mérnöki Iroda Kft. által 1029/2022/KKT munkaszámú, 2022. október havi keltezésű "Szabályozási vonalak módosításai javaslata - 4602 j. út 10+200-10+700 km sz. között" megnevezésű terv, a PES-4925/2/2022 számon véleményezett "Gyál Város Közlekedési Koncepciótervének 1. számú módosításávaval" megegyezik, mely alapján az új szabályozási vonalat jóváhagyjuk, illetve azt elfogadjuk.

2.1.2. A 4602 j. út 10+621 kmsz-ben távlati tervben szereplő, tervezett körforgalmú csomópont, illetve a közeli időtávlatban tervezett Logisztikai Központ részére, a 10+371 kmsz-ben tervezett balra kanyarodósávos csomópont és az ehhez kapcsolódó szervizút helyigényét az új szabályozási vonal biztosítja.

2.1.3. Jelen közútkezelői hozzájárulás a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (figyelembe véve az annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletben előírtakat), a 2011. évi CXCVI. Nemzeti vagyonról szóló törvény, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján került kiadásra.

2.1.4. Előzetesen jelezzük, hogy a 10+371 kmsz-ben tervezett kanyarodósávos csomópont kiépítéséhez Igazgatóságunk közútkezelői hozzájárulását meg kell kérni a szükséges tervek 3 pld-ban történő benyújtásával. Továbbá a jelzett csomópont létesítéséhez az e-UT 03.01.11:2008 számú, "Közutak tervezése" című Útügyi Műszaki Előírás 3.8. pontjában jelzett csomóponti távolság tekintetében felmentést kell kérni.

2.1.5. Jelen közútkezelői hozzájárulás útépítéshez, valamint a kanyarodósávos csomópont, vagy körforgalmú csomópont építésére nem jogosít.

3. Vegyes rendelkezések:

3.1. Jelen közútkezelői hozzájárulásban foglaltak maradéktalan betartásáért a jogosult felelős!

3.2. Jelen közútkezelői hozzájárulás a kiadásának napjától számított 2 évig érvényes.

Budapest, 2023. január 06.

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
3006.

Millián Anna
Megyei forgalomtechnikai és kezelői ov

Rutkay László
Megyei üzemeltetési és fenntartási ov

Kapják:

1. NMDI Hungary Kft.
2. Tandem Mérnökiroda Kft.
   + terv
3. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Útügyi Osztály
4. Dabasi mérnökség
   + szabályozási terv
5. Gyál Város Önkormányzata
   + szabályozási terv másolat
6. Irattár

PES-4967/2/2022 / 200037220/01 2 / 2 oldal

4. SZÁMÚ MELLÉKLET: AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt. előzetes állásfoglalása

AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.
H-1023 Budapest
Lajos utca 26.
web: www.aka.hu
Tel: + 36 1 326 0555
Fax: + 36 1 326 0545
e-mail: akazrt@aka.hu

Hiv.sz.: 111319/PIF
Budapest, 2023. január 6.

Area Plan Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
Budapest
Vág utca 9. 1. em. 2.
1133

e-mail: area.plan.hu@gmail.com

Makkai Krisztina részére

Tárgy: **Közútkezelői állásfoglalás**
Gyál 0101/12 és 0101/13 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal módosításával kapcsolatban

Tisztelt Hölgyem!

Alulírottak, az **AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.** (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 26., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045171, a továbbiakban: Társaság) képviseletében

előzetes állásfoglalásunk

keretében az alábbiakra hívjuk fel figyelmüket:

Elöljáróban jelezzük, hogy jelen állásfoglalásunk előzetes jellegű, tehát Társaságunkra nézve kötelező erővel nem bír. Fenntartjuk a jogot arra, hogy az az Önök által, ezt követően véglegesített tervek alapján megkért és kiadott állásfoglalásunkat a véglegesen kialakított és benyújtott dokumentumok függvényében és alapján adjuk meg. A jelen állásfoglalásban kifejezetten nem nevesített jogszabályi helyek nem jelentik azt, hogy azok előírásainak betartásától el lehet tekinteni. Előzetes állásfoglalásunkban a legfőbb irányadó rendelkezések szabályozására hívjuk fel figyelmüket, a teljesség igénye nélkül. Valamennyi releváns jogszabályi rendelkezésre tekintettel történő tervezés és eljárás továbbra is az Önök kötelezettségét képezi.

E körben felhívjuk figyelmüket a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (zajvédelmi korm.r.) zajterhelési értékeire vonatkozó előírásaira, valamint a zajterheléssel összefüggő egyéb jogszabályok előírásaira, ezeket figyelembe kell venni a beruházás tervezése és kialakítása során.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény („Étv.") általános alapelvei (3.§ (1) bekezdés) és a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény („Ktv.") épített környezet védelmére vonatkozó rendelkezései alapján a települési önkormányzatoknak a településrendezés eszközeinek (Étv. 7.§ (3) bekezdés) alkalmazása, és az építéshatósági eljárások során a környezetvédelmi szempontokat figyelembe kell venniük.

Ezzel összefüggésben felhívjuk figyelmüket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet („OTÉK") 31.§ (1)-(4) bekezdéseinek rendelkezéseire is, mely szerint építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, természetvédelmi követelményeknek. Az

AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.
H-1023 Budapest
Lajos utca 26.
web: www.aka.hu
Tel: + 36 1 326 0555
Fax: + 36 1 326 0545
e-mail: akazrt@aka.hu

OTÉK 50.§ (5) bekezdése és 55.§ (1) bekezdése a tervezés során kötelezően alkalmazandó szempontként írja elő azt, hogy a létesítménynek, **annak becsült élettartama alatt a várható mértékű terheléseknek, hatásoknak az előírt mértékben ellenálljanak, illetőleg azoknak megfeleljenek.**

Minden településrendezés során végrehajtott változtatás, ill. az építési engedélyezési eljárás során tehát jogszabály által támasztott követelmény, hogy az M5 Autópálya, **mint a meglevő épített környezet** egy elemének környezeti hatásait vegyék figyelembe.

Minden olyan döntés az eljárás során, amely a meglevő állapot megváltoztatásával zajtól védendő területet, zajtól védendő épületet hoz létre - úgy, hogy ott a tervezett létesítmények várható élettartama alatt a jogszabályban meghatározott határértékek nem teljesülnek - ellentétes a településrendezésre és építési tevékenységre vonatkozó jogszabályi követelményekkel.

A Kkt. 42. §(1) bekezdése alapján hozzájárulásunk szükséges *külterületen* a közút tengelyétől számított ötven méteren, **autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül** építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, továbbá *belterületen* - a közút mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, továbbá amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.
E körben felhívjuk a figyelmüket a KKt. 42. § (4) bekezdésére mely szerint, a fentiekben meghatározott távolságon belül, ***a közút forgalomba helyezését követően létesített építményekben a közút közelségéből eredő és a jogszabályban meghatározott környezeti hatásokból eredő károkért a közút kezelője és vagyonkezelője felelősséggel nem tartozik.***

Az OTÉK 38.§ (8) bekezdése alapján továbbá- az út tengelyétől -főszabályként- számított 250-250 m széles sávban hozzájárulásunk hiányában nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület.

A fentieken túl a Kkt. 42. § (1) bekezdés alapján általában véve semmilyen olyan tevékenység nem végezhető, mely a közlekedés biztonságát vagy a közút állagát veszélyezteti. Itt hangsúlyozni kívánjuk, hogy kifejezetten szigorúan értendő e rendelkezés a reklámhordozókra, villogó/vakító fényforrások, zajt, illetve port okozó létesítmények, szemétlerakó elhelyezésére.
Ugyanezen szakasz (3) bekezdése alapján a közút műtárgyának minősülő árokba, csatornába vagy más vízelvezető létesítménybe a közút területén kívüli területekről származó vizeket bevezetni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad. A hozzájárulás nélküli vagy az abban foglaltaktól eltérő vízbevezetés jogszabálysértésnek minősül és eszerint irányadó következményeket von maga után.

A Kkt.39. § (1) bekezdése alapján útcsatlakozás létesítéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

Felhívjuk figyelmüket továbbá, hogy az autópálya mellett húzódó vadvédő kerítések állagának megóvása, annak karbantartása és attól történő megfelelő távolság betartása elengedhetetlen. A benyújtott kérelemnek e körülményeknek való megfelelőségre is szükséges kiterjednie.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a fentiekben foglaltak figyelmen kívül hagyása esetén azon túl, hogy Társaságunk nem vállal semmilyen felelősséget az esetleges jogszabályba ütköző állapotból eredő,

AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.
H-1023 Budapest
Lajos utca 26.
web: www.aka.hu
Tel: + 36 1 326 0555
Fax: + 36 1 326 0545
e-mail: akazrt@aka.hu

akár az érintett ingatlantulajdonosok, akár harmadik személyek vagy hatóságok által előterjesztett igényekkel szemben, az ilyen jellegű és Társaságunknak címzett kérelmekért való teljes helytállásra is Önök kötelesek közvetlenül.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Tisztelettel:

AKA Alföld Koncessziós Autópálya Zrt.
Képv.

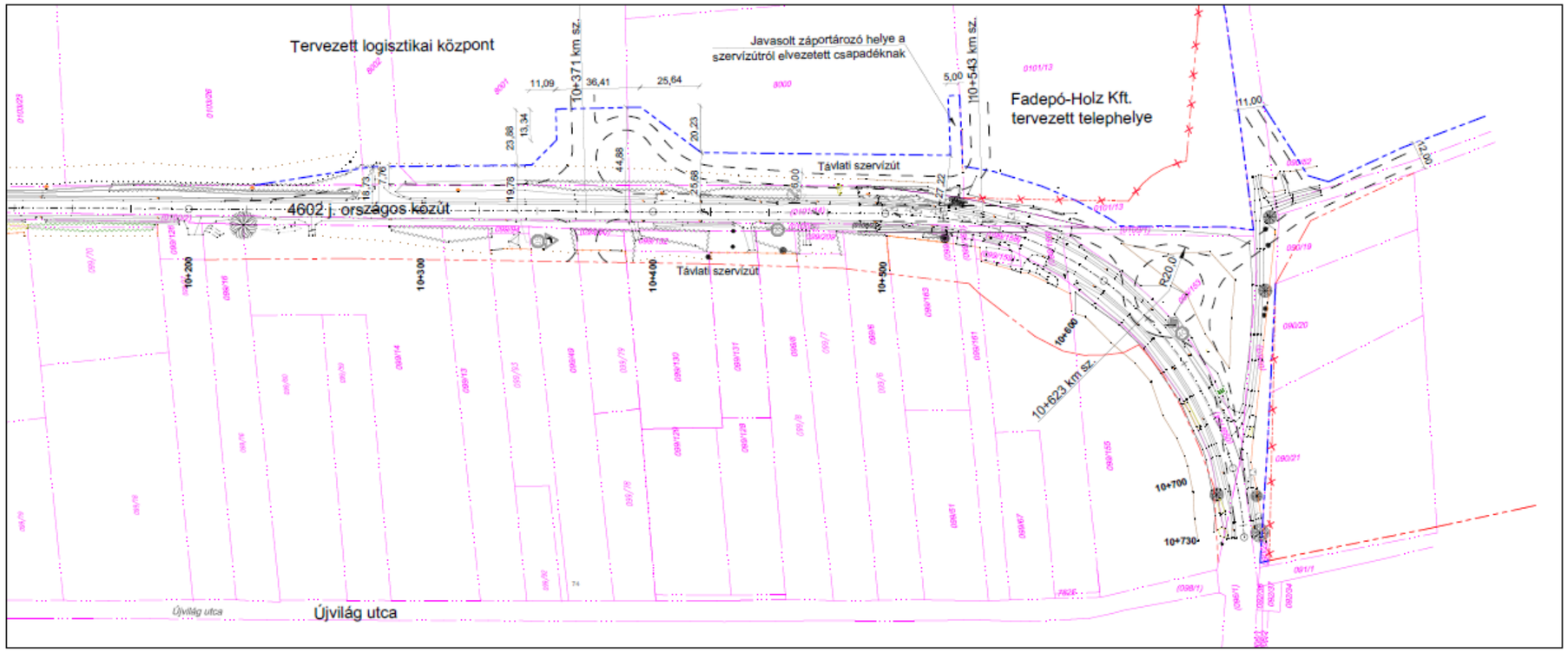
Pásti Balázs
Vezérigazgató

Ferwagner László
Vezérigazgató helyettes

Másolatban kapja: *A-Way Zrt.*

3

5. SZÁMÚ MELLÉKLET: Közlekedési koncepcióterv módosítás helyszínrajz



JELMAGYARÁZAT:

JELMAGYARÁZAT:

- Meglévő ingatlanhatár helyrajzi számmal
- Meglévő szabályozási vonal
- Megszüntetésre javasolt szabályozási vonal
- Javasolt új szabályozási vonal
- Tervezett útburkolat széle

TANDEM MÉRNÖKIRODA KFT.
Iroda, postacím: 1033 Bp., Polgár u. 12. I/7.
Telefon: (1) 368-8343, (1) 368-0063
E-mail: pej.kalman@tandemkft.hu
Web: www.tandemkft.hu
ISO 9001:2001
503/0919(1)-850(1)

Megrendelő: Fadepo-Holz Kft. (1182 Budapest, Kandó tér 3/b.)	Dátum: 2022.október hó
Megbízás tárgya, részművelet: Gyál, Némediszőlő, Közlekedési koncepcióterv egyes számú módosítása	Munkaszám: 1029/2022/KK.
	Rajzszám: A-1
Rajz megnevezés: HELYSZÍNRAJZ 4602 j. országos közút (10+200 - 10+700 km sz. között)	Méretarány: M=1:1000
Felelős tervező: Pej Kálmán KÉ-K, 01-5207	Tervező: Bereknyei Attila Mérnökgyakornok; Tervező:; Belső ellenőr:; Kiadva: 2022. október hó

Ez a terv a TANDEM Mérnökiroda Kft. szellemi terméke.

Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testületének
……./2023. (…….) határozata
Gyál Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló
190/2014.(XI.27.) Kt. képviselő-testületi határozat módosításáról

KIVONAT

Készült: Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testületének ……-én megtartott ….ülésének jegyzőkönyvéből

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ……igen, …..nem szavazattal és …….tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

…….. sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy a 190/2014.(XI.27.) Kt. önkormányzati határozattal elfogadott Gyál Város TSZT-M6 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-7 jelű Településszerkezeti tervét az M-2 melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT/M-7 (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti terven ábrázolt módosításoknak megfelelően.

2. A településszerkezeti tervi módosítás a 0101/11, 0101/12, 0101/13, 090/20, 090/21, 8015, 8016, 8017, 8018, 8000, 8001, 8002 hrsz -ú. területre terjed ki. A településszerkezeti tervbe való illesztése és egységes szerkezetbe foglalása a módosított Településszerkezeti tervlapon jelöltek szerint;

3. A TSZT/M-6 jelű tervlap jelen határozat 1. melléklet TSZT/M-7 jelű módosított tervlapjának megfelelően módosul.

4. A határozat 1. melléklete: Gyál Város módosított Településszerkezeti terve egységes szerkezetben.

5. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett fejlesztési területek változásai: az M-2. melléklet 2.1. pont szerint.

6. A TSZT-t érintő 2023. évben végrehajtott módosítás települési területi mérleg változásai az M-2. melléklet 3. pontja szerint.

7. Biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartása:
   Mivel az új beépítésre szánt területi kijelölés nem éri el az 1 ha-t, ezért biológiai aktivitásérték számítása és kompenzációja nem szükséges.

8. A módosított településszerkezeti terv összhangban van a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival, ezen belül a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervével. A 2018. évi CXXXIX törvényben meghatározott térségi területi mérleg nem változik az M-2. melléklet 4. pontja szerint.

9. 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 2023. év …… hó …… napján (*a kihirdetésüket követő napon*) lép hatályba.

Határidő:
Felelős: Polgármester

K.m.f

Pápai Mihály
polgármester

Rozgonyi Erik
címzetes főjegyző

A kivonat hiteles:

……
2023. ……..……

…/2022. 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-7 jelű tervmellékletén ábrázolt- a magasabbrendű jogszabálynak megfelelő zöldterületi kompenzációt szolgáló Ev jelű véderdő kijelölése és a közút terület szélesítése érdekében készült.
.
Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Beépítésre szánt területek

1. A TSZT 0101/11, 0101/12, 0101/13, 090/20, 090/21, 8015, 8016, 8017, 8018, 8000, 8001, 8002 hrsz-ú telek. (4365 m^2) területe közlekedési közút (KÖu) területfelhasználásról kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

A tervezett módosítás a fejlesztési terület tervezett csomópont terület áttervezése kapcsán a szabályozási vonal törléséből eredő új beépítésre szánt területként nevesítendő gazdasági területi kijelölés történik.

Beépítésre nem szánt területek

2. A TSZT 0103/13 hrsz-ú telek. (1200 m^2) területe kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásról védelmi erdő (Ev) területfelhasználásra módosul.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásai figyelembevételével az új beépítésre szánt területi kijelölések vonatkozásában a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik.

3. A TSZT 0101/13, 8000, 8001, 8015, 8016 hrsz-ú telek. (4531 m^2) területe kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásról közúti közlekedési (KÖu) területfelhasználásra módosul.

A 4602 j. országos közút ÉK-i oldalán kialakításra kerülő Logisztikai Központ tervezett balra kanyarodósávos csomópontjához kapcsolódva a szervizút kialakítása érdekében közlekedési területet jelöl ki a terv a fejlesztési területek optimális megközelítése érdekében, mellyel az az országos közút területe nő.

1.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A többi módosítással érintett területek, illetve azok közvetlen szomszédságában táj- és természeti értékvédelmi szempontból értékes területek, védett természeti terület, Natura 2000 terület, vagy országos ökológiai hálózat nem található.

1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A tervezett terület felhasználások zöldfelületi szempontból változást hoznak a területen, mivel védelmi erdőterület kerül kialakításra. Az előírásoknak megfelelően, az építési övezetek telkein belül biztosítani kell a kötelező zöldfelületi arányt.

1.4. 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 figyelembevételével 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.

1.5. KÖZLEKEDÉS:

Országos közutak

A terület megközelítését a 4602 jelű Vecsés-Alsónémedi összekötő út biztosítja. Az összekötő útnak a terület közelében csomópontja van az M5 autópályával és az M0 autóúttal.
A 4602 jelű út, érintett szakasza külterületi jellegű, 2x1 sávos, forgalma 6432 Ej/nap. Az út tervezési osztálya: K.V.B.

Település utak

A tervezési területen levő 0103/25 vérerdő terület megközelítését biztosító 0106/3 hrsz. közterület megszűnik, ezért a fejlesztési terület ÉNY-i határán 6 m széles út terület kialakítását javasoljuk, amely fenntartó járművek közlekedését biztosítja. Az út külterületi jellegű, tervezési osztálya: K.VI.

Főbb közlekedési csomópontok

Jelenleg a 8002 hrsz-on lévő útterület biztosítja a fejlesztési terület feltárását 16 méteres szabályozási szélességgel. A tervezett szabályozási vonalat a balra kanyarodó sávos csomópontot, és a 0101/13 hrsz megközelítését biztosító szervizút helyigénye alapján határozza meg a terv.
Gépjármű elhelyezés, parkolás telken belül biztosítandó.

1.6. KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT:

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.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLET					
A változás iránya	**sorszám**	**Terület (m2)[)]**	**Helyrajzi szám (hrsz.)**	**TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos**	**tervezett**
új beépítésre szánt terület kijelölése	**1/1**	4096 m2	0101/11 0101/12 0101/13	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	1/2	217 m2	090/20 090/21	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	1/3	52 m2	8017 8018 8002	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	**1/6**	1200 m2	0101/13	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
	1/4	4531 m2	0101/13, 8000, 8001, 8015, 8016	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	KÖu közlekedési terület

Mivel új beépítésre szánt területet jelöl ki a terv, de a kijelölés nem éri el az 1 hektárt, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLEETI MÉRLEG-2023 évi tervmódosítás (Egyszerűsített eljárás keretében)

Területfelhasználás	2014. évi TSZT terület felhasz-nálás (ha)	2018. évi mó dosítás változá sai (ha)	2018. évi TSZT terület felhasz-nálás (ha)	2020. évi módosítás változásai (ha)	2020. évi TSZT terület felhasz-nálás (ha)	2022. évi módosítás változásai (ha)	2022. évi TSZT terület felhasz-nálás (ha)	2022. évi módosítás változásai (ha)	2022. évi TSZT terület felhasz-nálás (ha)
Falusias lakóterület Lf	42,57	---	42,57		42,57		42,57		42,57
Kertvárosias lakóterület Lke	692,3	---	692,3	-2,15	690,15		690,15		690,15
Kisvárosias lakóterület Lk	0,55	---	0,55		0,55		0,55		0,55
Településközpont terület Vt	58,72	+0,4291	59,211		59,211		59,211		59,21
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz	411,47	-0,4291	411,04	+2,15	413,19	-0,31 -0,0410	412,83	+0,436 -0,12 -0,453	412,69
Ipari gazdasági terület Gip	4,07	---	4,07		4,07		4,07		4,07
Különleges beépítésre szánt területek K	126,93	---	126,93		126,93		126,93		126,93
Zöldterületek (közpark) Zkp, Zke,	13,7	---	13,7		13,7		13,7		13,7
Védelmi erdőterületek Ev	78,27	---	78,27		78,27	+0,31	78,58	+0,12	78,7
Gazdasági erdőterületek Eg	307,58	---	307,58		307,58		307,58		307,58
Általános mezőgazdasági területek Má	410,16	---	410,16		410,16		410,16		410,16
Vízgazdálkodási területek V	56,26	---	56,26		56,26		56,26		56,26
Különleges beépítésre nem szánt terület Kb	78,58	---	78,58		78,58		78,58		78,58
Közúti Közlekedési terület KÖu	214,19	---	214,19		214,19	+0,0410	214,23	-0,436 +0,453	214,24
Kötöttpályás közlekedési terület KÖk	10,94	---	10,94		10,94		10,94		10,94
ÖSSZESEN:	2492,84 ha		2492,84 ha		2492,84 ha		2492,84 ha		2492,84 ha

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület a települési térségbe tartozik. A településszerkezeti módosítás keretében a tervezési területen belül egy 1200 m^2 nagyságú Gksz gazdasági terület Ev védelmi erdőterületbe kerül, valamint a tervezett csomópont és szervízút szükséges bővítési területe (4531 m2-) KÖu közlekedési területbe kerül, továbbá új beépítésre szánt területként a KÖu közlekedési területként szabályozott 4364 m^2-es terület visszakerül Gksz gazdasági területbe.

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

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

Az MATrT 11. § d) pontja alapján: „Az MATrT 11. § d) pontja alapján: „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”

A fejlesztési terület a települési térségben, Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen helyezkednek el.

A módosítással érintett erdő céljára kijelölendő területrész és a, illetve a szabályozási vonal módosításával érintett területek is a települési térség részei.

Az 1 számú módosítási terület (0,4364 ha-os területrésze) a települési térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez az MATrT 40.§ (1) bekezdése értelmében.

A BATrT térségi lehatárolásai a tervezési terület és a településszerkezetitervi módosítással érintett terület lehatárolásával.



A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben, illetve ahhoz kapcsolódóan, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosítható. Az MATrT 12.§ (1) c) pontjának a gazdasági területi kijelölés barnamezős területként megfelel. **Tehát a tervezett módosítások a MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjának megfelelnek.**

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásainak igazolására és teljesítésére az új beépítésre szánt területi kijelölések vonatkozásában van szükség, melyet a terv a 1. számú módosítási területen

belül teljesít. Vagyis a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kijelölése történik.
A terv összesen 0,4364 ha új beépítésre szánt területet jelöl ki.
Az ehhez tartozó minimum 5%-nak megfelelő zöldterületfejlesztés nagysága 220 m^2 lenne. Ezzel szemben a terv ennél nagyobb területnagyságon 1200 m^2-en Ev védelmi erdőterületet jelöl ki a fejlesztési területen belül. **Vagyis a terv a Trtv. 12. § (3) bek. nek megfelel.**

Az MATrT. 38. § (1) bekezdése alapján:
„Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglevő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”
Az új gazdasági területek kijelölése – az MATrT. 38.§(1) a), b), c) előírásainak megfelel.

A MATrT. 38. § (2) bekezdése alapján:
„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”
A tervezett módosítások megfelelnek a MATrT. 38. § (2) bek. előírásainak.
Az MATrT 38. § (3) bekezdése alapján:
„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”
Az 1. számú módosítás, mely gazdasági terület kijelölésére irányul megfelel a MATrT 38. § (3) bek. előírásainak.

Az alábbiakban a települési térségre, a sajátos területfelhasználású települési térségre és a mezőgazdasági térségre vonatkozó igazolást mutatjuk be:

Települési térség	**hektár**
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	
BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek 40. § (1) * A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.	1446,65 ha
BATrT szerint a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át 1446,65 ha X 0,02	28,93 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (28,93 ha -0,43=)	**28,53 ha**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásaival összhangban vannak.

4.2. IGAZOLÁS - ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Gyál település	Módosítási területek
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.		

Vízminőség-védelmi terület övezete igazolás:

A *9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § alapján:*

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

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezésieszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
Az országos vízminőségvédelmi területet a teljes települést érintik. Az előírásnak megfelelően Gyál hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák mind a vízvédelemmel érintett területek lehatárolását, mind azok területére vonatkozó előírásokat.
Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban a közlekedésre, közművesítésre és esetleges szennyezett csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.
A módosítási terület kijelölése nem ellentétes az országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv vízminőség védelmi szempontból megfelel.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete igazolás:
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. § alapján: *„(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete kijelölése településhatáros és Gyál település érintett. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapján elérhető nyilvántartás alapján Gyál területén működő bányatelek találhatók, ellenben a módosítással érintett területek működő bányaterület által nem érintettek.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak **érintik** (+), illetve **nem érintik** (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	--	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen gazdasági területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítási elem nem érintett a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének 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.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A részterületi módosítással új beépítésre szánt területet jelöl ki a terv, de a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 78.§ (5) b) pontja alapján biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges, mivel az új beépítésre szánt terület nem éri el az 1 ha-t., a tervmódosítás a magasabbrendű előírásnak megfelel.

…./2023…….határozat 1. melléklete
TSZT jelű tervlap.
(Az egyeztetés időszakában M=1:8000 méretarányú tervlap A3-as tervlapon dokumentálva.)



Gyál Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 64. és 65.§ - ban rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével, a partnerek és a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 11. mellékletében foglalt véleményező szervek véleményének kikérésével Gyál Város Helyi Építészeti Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.01.) önkormányzati rendeletének módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

A Gyál Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.01.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 38.§-a a következők szerint módosul.

„38.*§ (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:*

a.) Beépítési mód:	*szabadonálló*
b.) Az építési telek legkisebb területe (m2):	*kialakult*
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*
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	*20*
h.) Szintterületi mutató:	*2,4*
i.) A Közműellátás mértéke:	*teljes*

(2) A 37.§ (5) bekezdés előírásától eltérően az építési övezet területén a telkenként elhelyezhető épületek száma nincs korlátozva.”

2.§

A HÉSZ 83.§-(4) bekezdése a következők szerint módosul.

„83.*§ (4) Az övezet területén a hulladékdepónia koronamagassága legfeljebb 45 méter lehet.”*

3.§

(1) A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT-7 szelvény jelű szabályozási tervlap a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező 1:4000 léptékű SZT-7/M3 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a jelmagyarázat szerinti „módosítással érintett terület határa" jellel körülhatárolt területen.

(2) A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT-25 szelvény jelű szabályozási tervlap a jelen rendelet 2. számú mellékletét képező 1:4000 léptékű SZT-25/M3 jelű

szabályozási tervlap szerint módosul a jelmagyarázat szerinti „módosítással érintett terület határa" jellel körülhatárolt területen.

3.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pápai Mihály	**Rozgonyi Erik**
polgármester	**címzetes főjegyző**

Z Á R A D É K:

A rendelet 2023. …….. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel és www.gyal.hu honlapon történt közzététellel.

G y á l, 2023……...

.....

Rozgonyi Erik

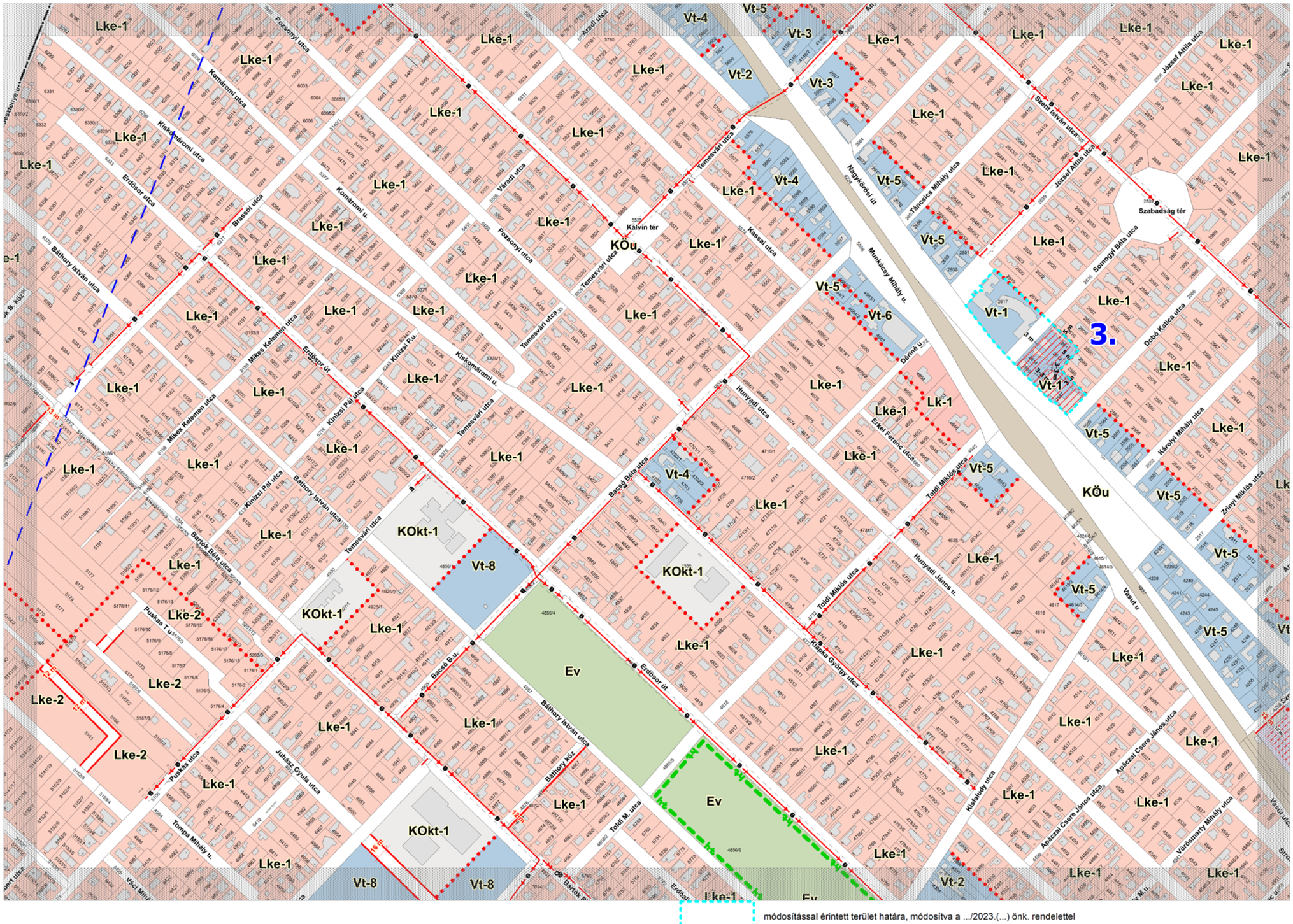
.....

címzetes főjegyző

1. melléklet a **…./2023.(……..)** önkormányzati rendelethez:
„A 17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet melléklet SZT-7 szelvényének módosítása
a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.- SZT-7/M3 tervlap”

módosítva a 16/2015.(VII.16.) ,11/2019.(VI.28.) és a ...../2023..... önk. rendelettel

GYÁL VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-7/M3. SZELVÉNY M=1:4000

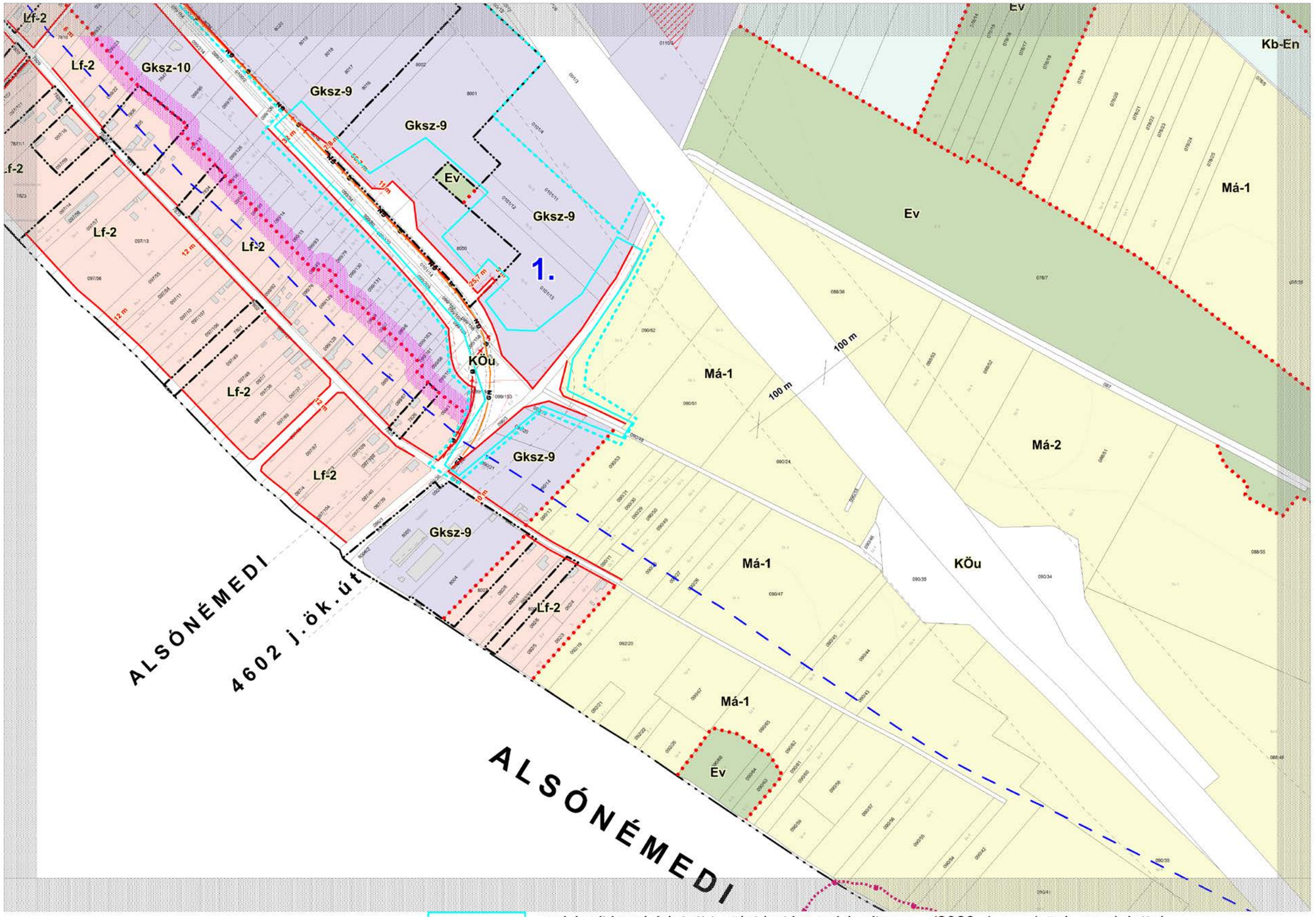


módosítással érintett terület határa, módosítva a .../2023.(...) önk. rendelettel

2. melléklet a **…./2023.(……..)** önkormányzati rendelethez:
„A 17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet melléklet SZT-25 szelvényének módosítása
a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.-SZT-25/M3 tervlap”

Módosítva a 5/2022.(III.31.),13/2022.(X.27.) és a …./2023...önk. rendelettel

GYÁL VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-25/M3 SZELVÉNY M=1:4000



módosítással érintett terület határa módosítva a .../2023. (.....) önk. rendelettel

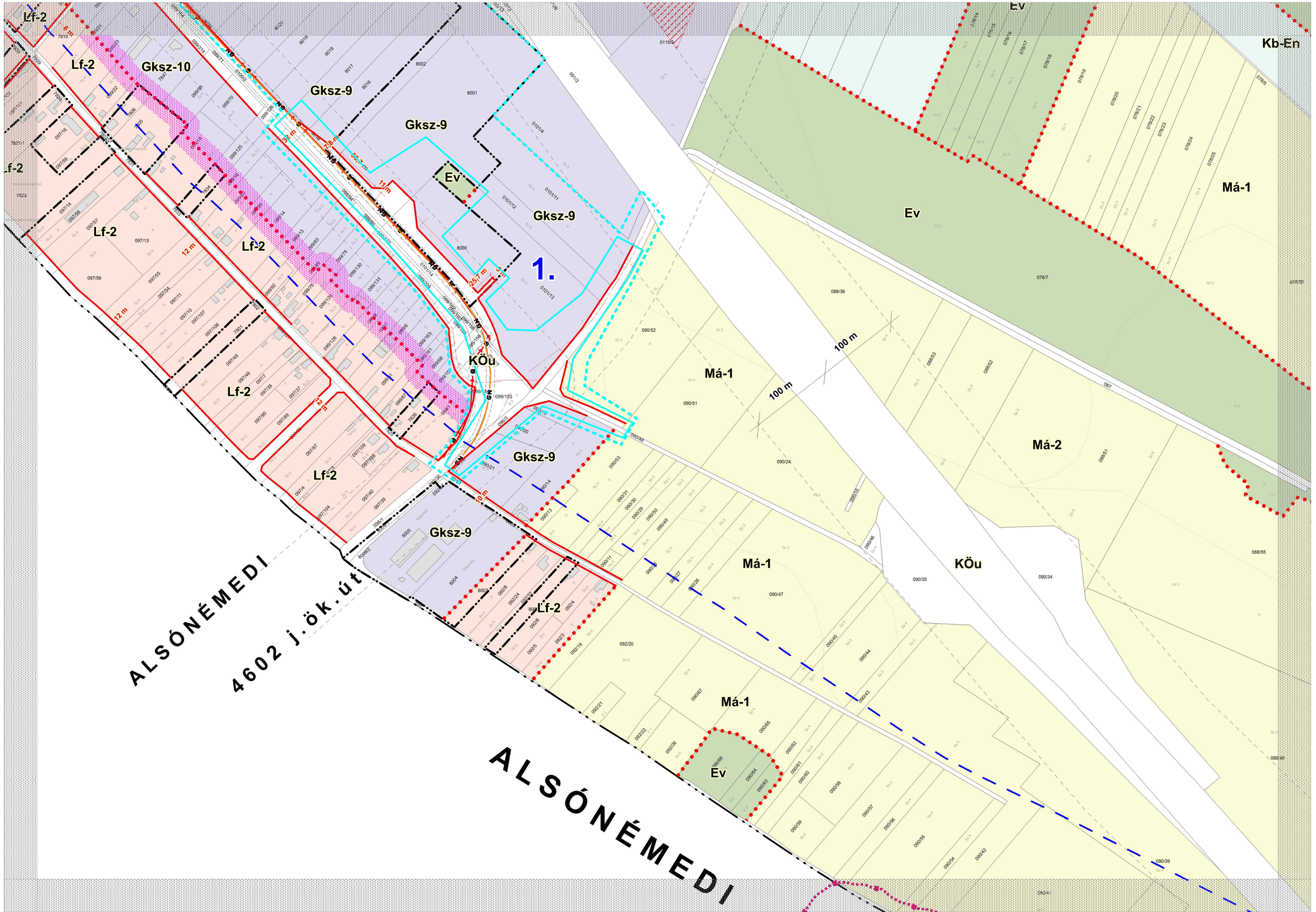
módosítva a 16/2015.(VII.16.) ,11/2019.(VI.28.) és a ...../2023..... önk. rendelettel

GYÁL VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-7/M3. SZELVÉNY M=1:4000

módosítással érintett terület határa, módosítva a .../2023.(...) önk. rendelettel

Módosítva a 5/2022.(III.31.),13/2022.(X.27.) és a ..../2023...önk. rendelettel

GYÁL VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-25/M3 SZELVÉNY M=1:4000



módosítással érintett terület határa módosítva a .../2023. (.....) önk. rendelettel

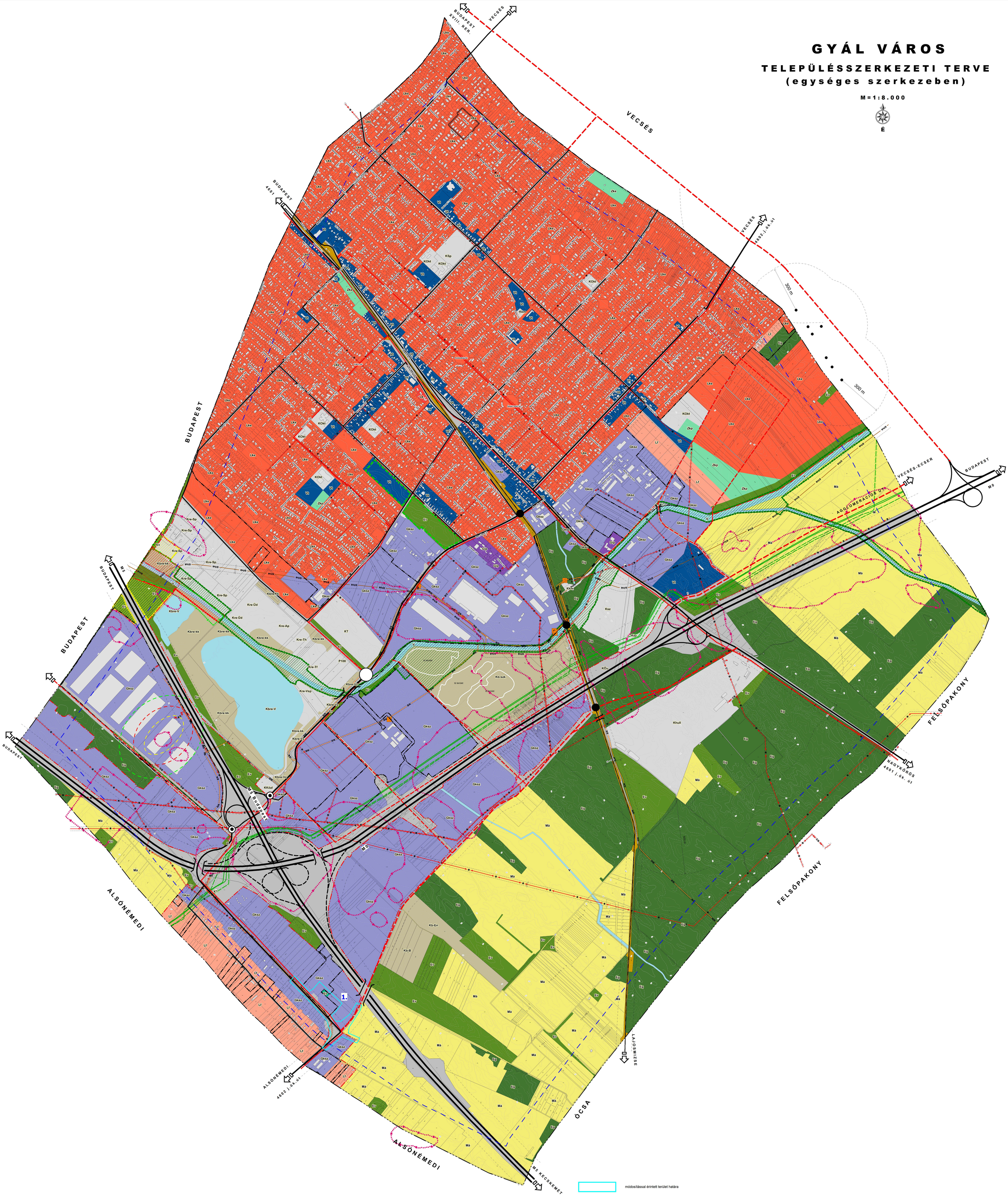
GYÁL VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

(egységes szerkezetben)

M=1:8.000

É



módosítással érintett terület határa

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		közigazgatási terület határa
		belterület határa
		KÖZLEKEDÉS
		autópálya
		országos mellékút
		helyi gyűjtőút
		vasút
		szintbeni közúti csomópont
		különszintű közúti csomópont
		szintbeni vasúti csomópont
		felüljáró
		kerékpárút
		ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
7 lh.		régészeti lelőhely határa és sorszáma (nyilvántartott régészeti lelőhely)
		HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM
		ex-lege védett terület
		országos ökológiai hálózat (magterület)
		országos ökológiai hálózat (ökológiai folyosó)
		országos ökológiai hálózat (pufferterület)
		EGYÉB JELEK
		vízfolyás
		védősáv, védőövezet
		Az agglomerációs törvény szerinti új beépítésre szánt 200 m-es területi korlátozás határa
		Térségi szénhidrogén szállító vezeték
		Hazai és Nemzetközi szénhidrogén szállító vezeték
		középfeszültségű hálózat 20 kv / 120 kv-os hálózat
		nagyközép nyomású gáz hálózat / nagynyomású gázhálózat
		nyomásszabályozó
		veszélyességi övezet határa (belső JE5 / középső JE6 / külső JE7)
		ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa/feltöltött terület

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK / szintterület sűrűség
		kisvárosias lakóterület --- Lk/1,2
		kertvárosias lakóterület --- Lke/0,6
		falusias lakóterület --- Lf/0,5
		településközpont terület --- Vt/1,2
		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület --- Gksz/2,5
		ipari-gazdasági terület --- Gip/0,8
		különleges terület --- KSp/1,0 , Ksz/ 0,5, KT/0,5, KOkt/1,0,Kkm/0,5,KKözl/0,5, Kre/1,0, Khull/1,0,)
		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		közúttterület --- KÖu
		kötöttpályás terület --- KÖk
		közpark --- Zkp, Kegyeleti park ---Zke
		védelmi erdőterület ---- Ev
		gazdasági erdőterület ---- Eg
		mezőgazdasági terület --- Má
		különleges beépítésre nem szánt terület--- Kb---(Kb-B, Kb-szk, Kbre-kk , Kbre-Vz, Kbre-V.)
		vízgazdálkodási terület --- V

HITELESÍTÉS

A tervlap a 190/2014.(XI.27.) KT. határozat mellékletét képezi módosítva a 178/2015.(VII.16.) , a 130/2018. (VI.28.),a 125/2019.(VI.27.), 37/2020.(II.27.) KT., 72/2022.(III.30.) 181/2022.(X.27.), .../2023.(.....) Kt. határozattal egységes szerkezetben

No Window

MEGBÍZÓ	TERVEZŐ
GYÁL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA	PESTTERV

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:
GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A RAJZ CÍME:
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

MÉRETARÁNY: M=1:8.000

0 20 40 100 200 300 méter

RAJZSZÁM: TSZT/M-7

DÁTUM: 2023. május hó

A TERKEP AZ ALÁBBI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT ÉS CSAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ

Gyál bel- és külterületi digitális adatok. NKP Kht.; szerződés szám: Vektoros domborzat (M=1:10 000) — forrás: 0422-1203-13C2

PESTTERV KFT. 1085 BUDAPEST, KÖFARAGÓ U. 9.
Tel.: (06 1) 267-0566, 267-7078
Fax.: (06 1) 266-7561
E-mail: pesttery@pesttery.hu
Honlap: www.pesttery.hu

FELELŐS VEZETŐ:	BURÁNYI ENDRE TK/1 01-5014/02 T.T. ÉK 01-5014/07	
TERVEZŐK:	MAKKAI KRISZTINA, TT 01-4921	
VÉGZETTSÉGE, ÉS TELEPÜLÉSE:	BURÁNYI ENDRE TK 01-5014/12	
VÉGZETTSÉGE:	BHORER ADAM KTI 1-Tat/, KÉ-SZ, KÉ-T-Tat/, KÖ-T	
VÉGZETTSÉGE:	DINA ANDRÁS, JORDÁN PÉTER Tőe-T, Tőe-T, Tőe-TSV 2436, VZ-T	
KÉPKÉSZÍTŐ:	MAKKAI KRISZTINA	
GÉPKÉSZÍTŐ VEZETŐ:	SCHUCHMANN PÉTER	