

Lakossági Fórum hirdetmény minta

Tisztelt Lakosok!

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 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú hrsz.-ú terület érintően.

Gyál Város a 55/2025.(II.26.) 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:

- a) – a településszerkezeti terv módosítása a 0178, 4613/7 hrsz-ú gyűjtőút hálózati elemként jelölt helyi közút környezetében a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően);
- b) – a szabályozási terv módosítása a 0178, 4613/7 hrsz-ú gyűjtőút hálózati elemként jelölt helyi közút környezetében a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően)
- c) – szabályozási vonal módosítása, Gksz-5 övezet építési hely szabályaira és zöldfelület kialakítására vonatkozó módosítás;

A tervanyag Gyál Város honlapján <https://gyal.hu/kozerdeku/hirdetmenyek> elérhetően 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 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 10 belül tehet meg, azaz 2025. április 06-ig.

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.e-epites.hu/sites/default/files/csatolmanyok/hasznalati_utmutato_-_partnerek_szamara.pdf)

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!

Gyál Város Önkormányzata



GYÁL VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

2025. március hó

**Gyál Város Településrendezési eszközeinek
egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítása
Gyál8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú területek módosításra vonatkozóan**

Megrendelő:

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

Költségviselő:

EISBERG Hungary Kft. (székhelye: 2360 Gyál, Kisfaludy u.63

Tervező:

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

1133. Budapest, Vág u. 9.1/2

Tel: +3670 205 5001

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

TERVEZŐK NÉVSORA; ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

Area Plan Kft.

Makkai Krisztina

TT/ 01-4921

Makkai Krisztina

Tervlap

szerkesztés,

grafika:

Makkai Krisztina

TT/ 01-4921

Makkai Krisztina

Közlekedéstervező

Közlekedés Kft.

Rhorer Ádám

kamarai szám:01-3157

TKö

Rhorer Ádám

Települési

főépítész:

Szabóné Kovács

Anikó

Szabóné Kovács Anikó

Bp. – Gyál 2025. március hó

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETÉS	4
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS.....	4
3. INDOKLÁS	5
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	6
5. TERVEZÉSI FELADAT	7
6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	8
7. SZAKÁGI JAVASLATOK	12
7.1. Településszerkezeti változások bemutatása	12
7.2. Településrendezési javaslatok-szabályozási koncepció	13
7.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	16
8. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	17
8.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK	17
8.2. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK	18
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról.....	21
2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	23
3. SZÁMÚ MELLÉKLET Kivonat az engedélyezési terv helyszínrajzából	24

1. BEVEZETÉS

Gyál Város Településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 55/2025.(II.26.) Kt. határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról a EISBERG feldolgozó üzem bővítéssel összefüggő szándék megvalósítása érdekében. (1. számú melléklet) A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bb) pontja alapján hozta meg az 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás

Gyál Város Önkormányzata, a Költségviselő és a EISBERG Hungary Kft. háromoldalú szerződést írtak alá Gyál Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában.

A létrejött tervezési szerződés alapján a tervezési feladat a településrendezési eszközök módosítása 1 részterületre vonatkozik.

Tervezési feladat:

Gyál Város Településrendezési eszközeinek részlegesen módosítja a Gyál, Kisfaludy utca szabályozási vonalát a 0178, 4613/7 hrsz-ú helyi közút mentén a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint:

- a) — a településszerkezeti terv módosítása a 0178, 4613/7 hrsz-ú gyűjtőút hálózati elemként jelölt helyi közút környezetében a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően);
- b) — a szabályozási terv módosítása a 0178, 4613/7 hrsz-ú gyűjtőút hálózati elemként jelölt helyi közút környezetében a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően)
- c) — szabályozási vonal módosítása, Gksz-5 övezet építési hely szabályaira és zöldfelület kialakítására vonatkozó módosítás;

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A tervezési folyamat indítása:

A települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv kiterjedő módosítását indította el. A TRT- módosítást a Korm. rend. 68.§. és az építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (5) bekezdése és a TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján a Korm. rendelet 2023. október 1-től hatályos előírásainak megfelelő eljárási szabályoknak és az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével és tartalmi követelményeknek megfelelően, egyszerűsített eljárásban hajtja végre. 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 elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. 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 készítéséről a véleményező szervek véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt.

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az Hivatali kapun lezárult. A nyilatkozó véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti

vizsgálat készítését.

Véleményezési szakasz:

A tervezgettetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 64.§ , 65. § a és a 146/2023. (IV.27.) vészhelyzeti korm.rend.2. § -a szerint.

Gyál Város Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatta a Partnereket a településrendezési terv módosításáról és az Önkormányzat részére írásban véleményezhetik a tervet és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is fennállt a partnerek véleményezési lehetősége.

A véleményezési szakaszt a .../2025 (.....) Kt. határozattal zárta le a Képviselő testület. (Lásd: 2. melléklet).

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ -a szerint történik.

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet., majd az Állami Főépítész záró szakmai véleményt tölt fel az E-tér felületre, ami alapján az előterjesztési tervdokumentáció előkészíthető. Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

3.INDOKLÁS

Gyál (belterület), 8111 hrsz-ú Gksz-5 építési övezetbe tartozó ingatlanon az EISBERG Hungary Kft. telephelyének rendezése és fejlesztésének biztosítása céljából módosítani szeretne a szabályozási vonalak kialakításán a HÉSZ előírásoknak megfelelő építési hely betartása érdekében.

Továbbá a módosítással összefüggésben a településszerkezeti terv módosítása válok szükségessé, mivel a szabályozási nyomvonal területe a Kisfaludy ucai jelölt gyűjtőút területén változtat.

A területre kezdeményezett telekalakítási eljárás során ismert területrendezési igények figyelembevételével módosul a terv:

Tájékoztatásul jelezzük:

A tervezett módosítással a már beépített területet érintő utcaszélesítés a szemközti (temető) területét fogja érinteni. Így a beépített terület előkertje meg fog felel a HÉSZ-ben előírt 5 méternek. A tervezett beruházás során a jelenleg ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, építési helyen kívüli ideiglenes és állandó építmények is elbontásra fognak kerülni. Továbbá a zöldfelületre vonatkozó előírások betartása is a bontandó építmények megszűntével rendezhetőek és alakíthatók ki. Ezt az építéshatósági jogkörrel rendelkező hatóság fogja ellenőrizni.

Városfejlesztési cél:

A terület fejlesztésével a munkahelyteremtő szempont mellett a terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási-épületek rendezése érdekében kerül rendezésre. A tervezett módosítás Gyál Város gazdaságfejlesztési céljaival összhangban van. A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybe vett gazdasági területek rehabilitációja és fejlesztése a cél. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti és szabályozási terv a települési adottságokat és a település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe veszi. A képviselő-testület a módosítást a gazdaságfejlesztés érdekében támogatja.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

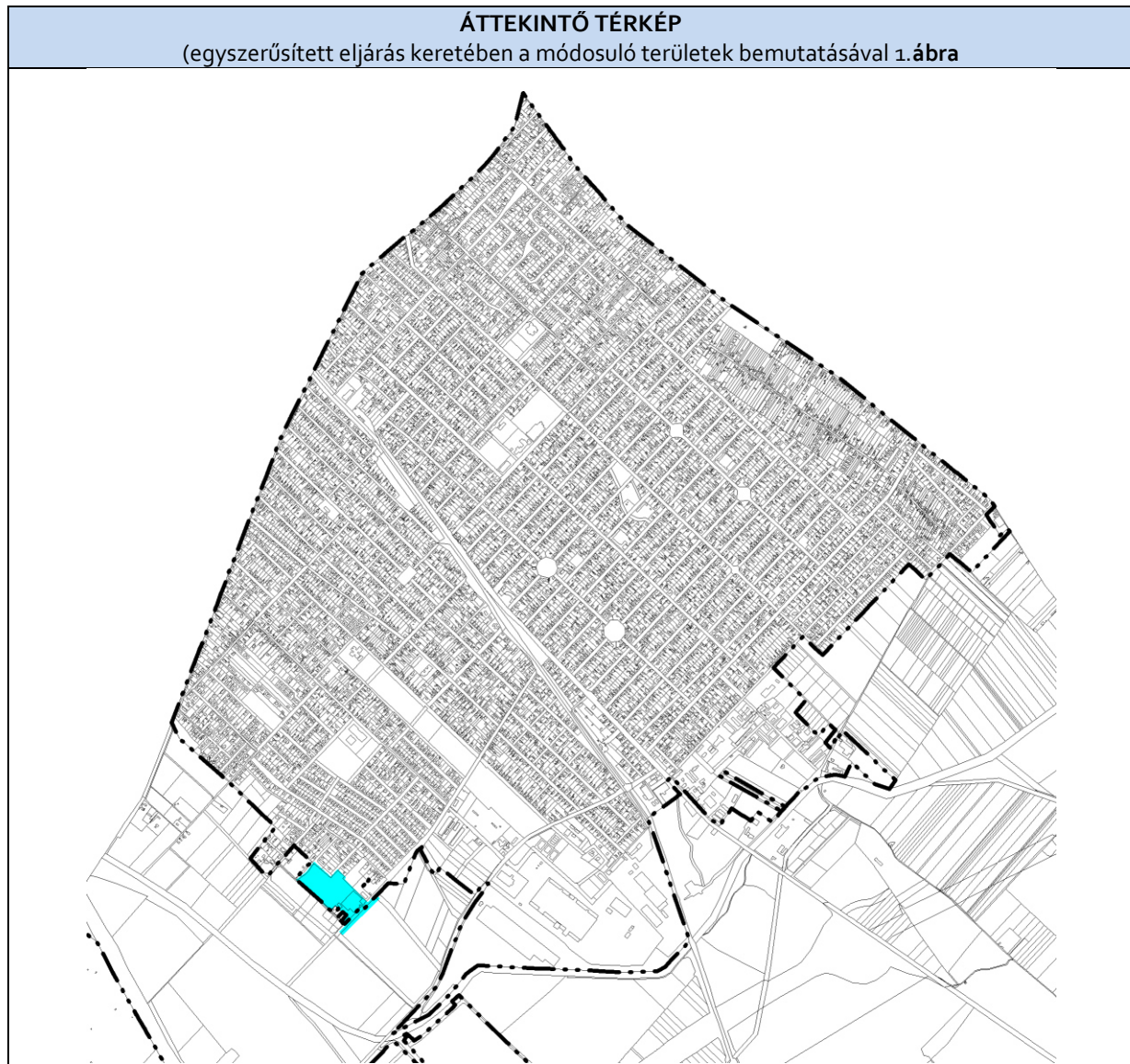
- 189/2014.(XI.27.) határozat Gyál Város településfejlesztési koncepciójáról
- 190/2014.(XI.27.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M₁)
178/2015.(VII.16.) Kt. határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M₁jav) -
egységes szerkezetben
130/2018.(VI.28.) 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
174/2023. (IX.28.) határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M₇) -
egységes szerkezetben
224/2023. (XI.30.) határozattal elfogadott Gyál Város településszerkezeti terve (TSZT/M₈) -
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
7/2023.(III.31.) Önk. rendelete Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
15/2023.(IX.29.) Önk. rendelete Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról
23/2023.(XII.01.) Önk. rendelete Gyál Város helyi építési szabályzatának részleges módosításáról

A HÉSZ rajzi módosuló mellékletei:

Rajzjel	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv; szelvényszám: 11 (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 11-es szelvényen. Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.



A módosítás 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 szakági alátámasztó munkarésszel.

1. Töröljük a 8111 hrsz-ú Gksz-5 építési övezetbe tartozó építési telekről a szabályozási vonalat, mely a telek DNY-i határán húzódik és meglévő telekhatártól 3,6 méterre húzódik telken belül. Továbbá töröljük a Fácános dűlőig húzódó szabályozási vonalat 8107 hrsz-ú Lke-3 építési övezetbe tartozó ingatlanról is.
2. Az útszakaszt érintő 22 méteres szabályozási szélesség megtartása érdekében az út túl oldalán lévő 0177/2 hrsz-ú temető területén kompenzáljuk a közútterület veszteségét. Vagyis a

szabályozási szélesség nem változik csak a nyomvonala módosul. A 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja és a TÉKA 13.§ (6) bekezdése figyelembevételével a tervezett nyomvonalváltozás nem minősül új beépítésre szánt területnek.

3. Az építési hely egyértelművé tétele érdekében a hatályos övezeti előírásoknak megfelelően feltüntetjük az építési helyet a szabályozási terven.
4. A Gksz-5 építési övezetre vonatkozó előírást kiegészítjük a zöldfelületi előírásra vonatkozó módosítással.

54.§ (1) bekezdés m) ponttal történő kiegészítése, mely szerint

„m) A HÉSZ 5.§ (2) bekezdés előírásaitól eltérően az építési övezeteiben az előírt kialakítandó zöldfelület minden 100 m²-e után legalább egy fa ültetése kötelező.”

Ez a módosítási elem a választott eljárás figyelembevételével módosítást igényel, mivel a település más területén is található Gksz-5 építési övezet, ezért az építési paraméterek módosítása nélkül, de az igényelt zöldfelületre vonatkozó előírás kiegészítésével új építési Gksz-18 jelű építési övezet bevezetése szükséges.

5. Településszerkezeti terven érvényesítendő közterületi gyűjtőút területének pontosítása történik.

6.A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület elhelyezkedése, adottságai:

A gazdasági funkciójú vizsgált terület a Kisfaludy utca mentén az 8111 hrsz-ú kialakult telephely. A telephely bővítése kb. 2 évvel ezelőtt megtörtént.

A gyárépület korszerű bővítéséhez 2 szintes bővítményt építettek a Kisfaludy utca fel, amihez épületmagasság változtatásra is szükség volt.

A hatályos településrendezési eszköz a Gyál Város helyi építési szabályzatáról szóló 17/2014. (XII.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv szerint az ingatlan a 8111 hrsz-ú, Gksz-5" jelű beépítésre szánt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület övezetbe tartozik. A HÉSZ 54. § alapján az övezet paraméterei: a) beépítési mód: szabadon álló, b) legkisebb kialakítható telek: 2.000 m², c) a telek legkisebb kialakítható szélessége: - m, d) a telek legkisebb kialakítható mélysége: - m, e) legnagyobb beépítési mértéke: 4594, f) előkert legkisebb mérete: 5 m, g) oldalkert legkisebb mérete: 4 m, h) hátsókert legkisebb mérete: 7 m.

A jelen tervi módosításra azért van szükség, mert a 8111 hrsz-ú telephelyen a Kisfaludy utca mentén húzódó szabályozási vonalat a megvalósult épületbővítés nem vette maradéktalanul figyelembe és így az 5 méteres előkerti határvonal betartása nem igazolható.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását igényli, mivel övezetváltás is szükséges a módosításhoz a 5. fejezetben felsorolt feladatok okán.

Közeledési adottságok:

Az EISBERG telephely előtti útszakaszon Kisfaludy út (helyi közút 0178 és közterület 4613/7) -közút szabályozási szélessége 22,0 m.

Az ehhez szükséges területet a jelenleg érvényes szabályozási terv a közel arányosan az út 2 oldalán biztosítja.

A 22 méteres szabályozási szélesség indoklása az, hogy a hatályos településszerkezeti terv a Kisfaludy utcát gyűjtőútként jelöli. Azonban az elmúlt években a település pályázott gyűjtőútfejlesztéseit a közeli Szélső és Bartók Béla utakra vették igénybe. Tehát várhatóan a Kisfaludy utca ezen szakaszát nem fogja érinteni a gyűjtőút tényleges kialakítása. Ennek megfelelően a város gyűjtőút hálózat kijelölése az új településterv készítése során felülvizsgálandó. Jelen tervi módosítás során erre nincs lehetőség az egyszerűsített eljárás szabályait figyelembe, véve viszont a magasabbrendű jogszabály okán szükséges a TSZT nyomvonal módosítása is.

Közműellátási adottságok:

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

8111 hrsz-ú telephely kapacitás adatai:

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

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

Szennyvízelvezetés kiépült: teljes egészében kommunális hálózatba megy.

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

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

Hatályos Gksz-5 építési övezetre vonatkozó előírások:

„5. § (1) Az építési telkek területének megadott legkisebb zöldfelületi arányát aktív zöldfelületként kell kialakítani (gyepesítés, fásítás). Az aktív zöldfelület számításakor burkolattal kombinált gyepfelületek a külön jogszabályban meghatározott mértékben vehetők figyelembe.

(2) A gazdasági területek építési övezeteiben az előírt kialakítandó zöldfelület minden 20 m²-e után legalább egy fa ültetése kötelező.”

„48. § (1) Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(1) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a.) raktározás*
- b.) kereskedelmi szolgáltató*
- c.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú*
- d.) igazgatási, egyéb iroda,*
- e.) gparkolóház, kereskedelmi célú, közforgalmú üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),*
- f.) sport, egyéb közösségi szórakoztató épület (lakóterülettől min. 200 m távolságra),*
- g.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),*
- h.) közműépítmény*

(2) A Gksz építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, kivéve, ha az egyes építési övezetek részletes előírásai másként határozzák meg:

- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b.) közműpótló műtárgy,*
- c.) hulladéktartály-tároló,*
- d.) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,*
- e.) kerti építmény,*
- f.) folyadék- és gáztároló,*
- g.) antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.*

h.) Legfeljebb 20 m² beépített alapterületű egyszintes portaépület.

(3) Az újonnan gazdasági övezetté váló területeken építési övezetben az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét a magasabb rendű jogszabályok vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani, kivéve ahol ezt az övezeti előírás és a szabályozási terv másképp határozza meg.

(4) Ha a gazdasági terület lakó, különleges vagy vegyes területtel határos, akkor a szomszédos lakó, különleges - vagy területek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védő zöldsávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 5 m, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.

(5) Az övezet telkein csak az ott folytatott tevékenységhez kötődő hirdetőtábla helyezhető el.

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

a.) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.

b.) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 20,0 m.”

54. § (1) A Gksz-5 jelű építési övezet előírásai

a.) Beépítési mód szabadon álló

b.) Az építési telek legkisebb területe (m²) 2000

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) 8,0

g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20

h.) Szintterületi mutató 1,5

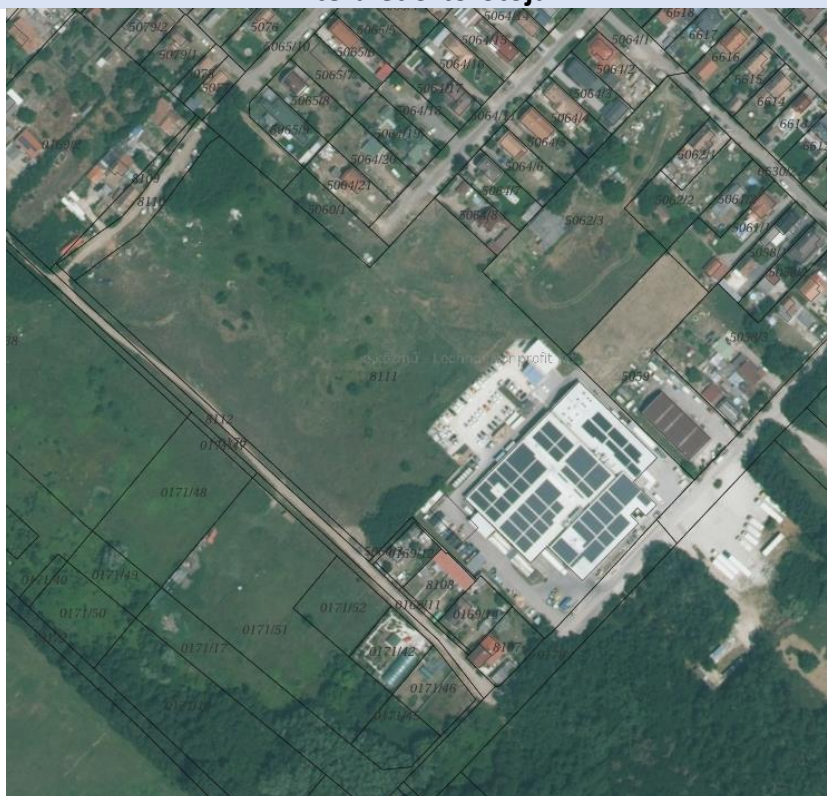
i.) beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m): 4,0

j.) beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsókert (m): 7,0

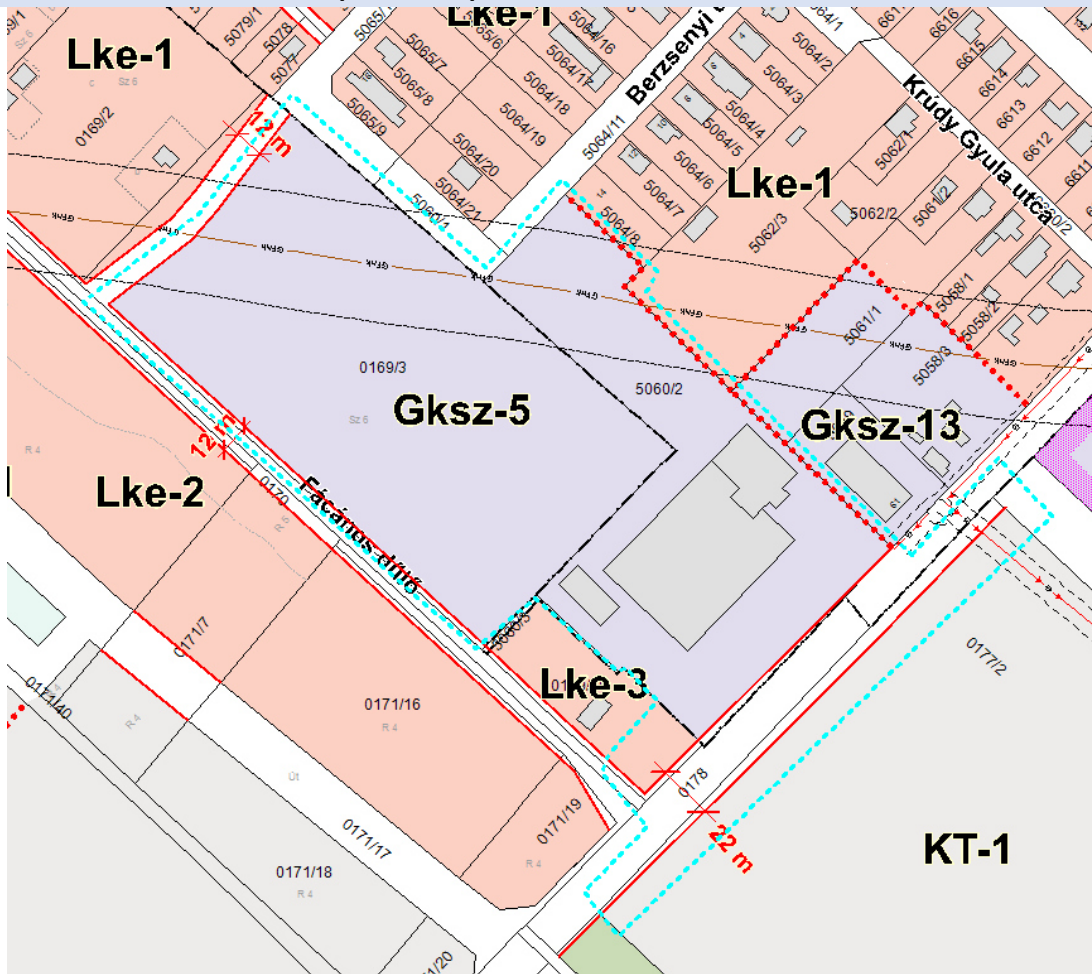
k.) beépítésnél alkalmazható legkisebb előkert (m): 5,0

l.) A Közműellátás mértéke: teljes „

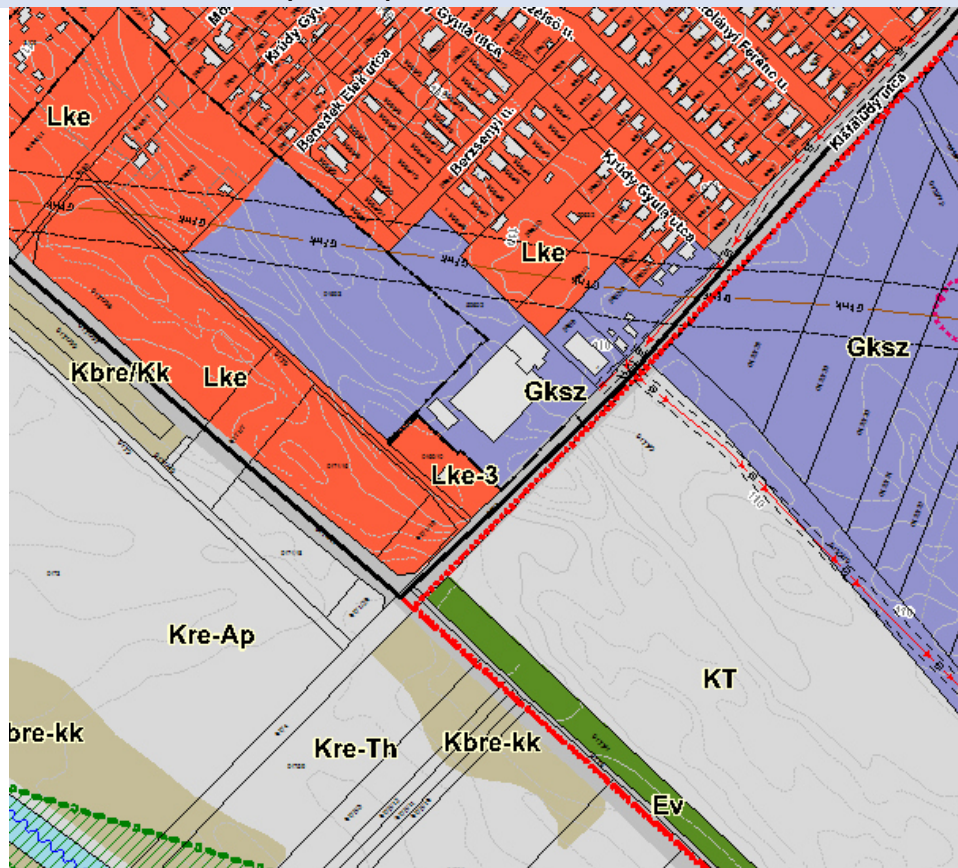
A terület ortofotója:



Hatályos szabályozási terv kivonata (SZT-11)



Hatályos településszerkezeti terv kivonata.



7. SZAKÁGI JAVASLATOK

7.1. Településszerkezeti változások bemutatása

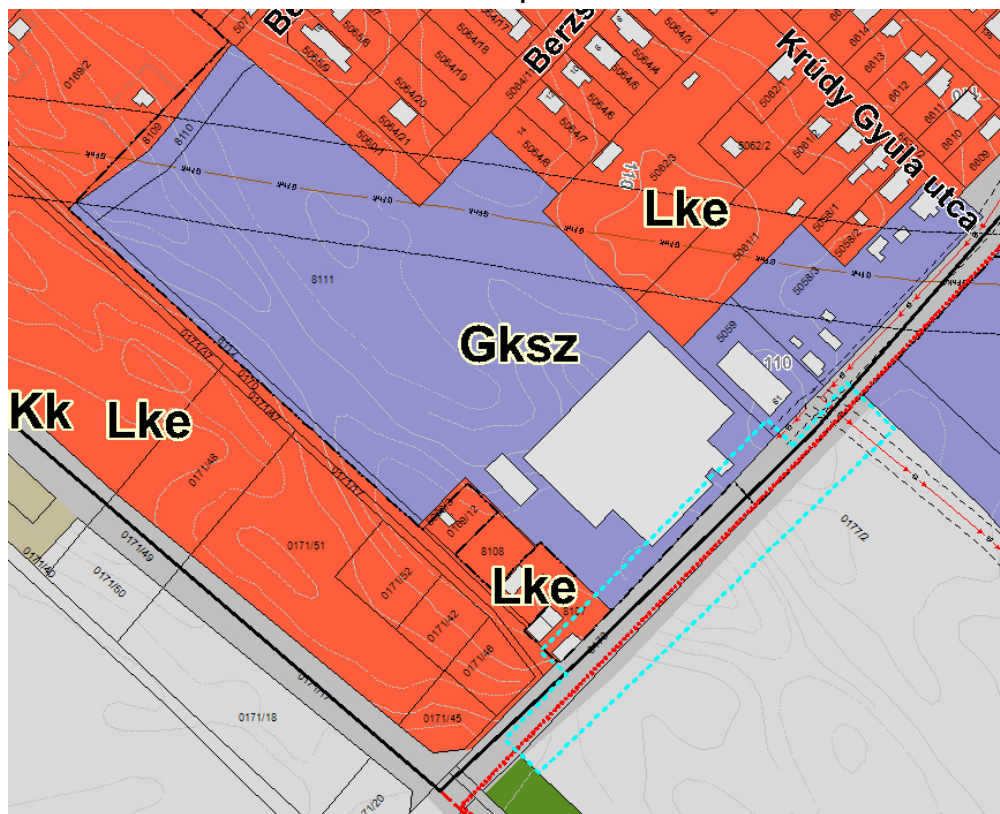
A Kisfaludy utcát a településszerkezeti tervlap gyűjtőútként jelöli, ezért a nyomvonal szélességet a módosított szakaszon is, de eltolva megtartja a terv. (a szabályozási szélességen nem változtatunk, a gazdasági területről megszüntetjük a szabályozási vonal jelölést, de a temető irányába eltolódik a szabályozás a megtartott 22 m-es szélességgel)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLET					
A változás iránya	sorszám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám (hrs.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
beépítésre szánt terület kijelölése	1/1	197	8111 területrésze	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	1/2	203	8107 területrésze	KÖu közlekedési terület	Lke kertvárosias lakóterület
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/3	442	0177/2 területrésze	KT különleges temetőterület	KÖu közlekedési terület

A 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében a terv nem tekinti új beépítésre szánt területnek a módosítás beépítésre szánt területeit, mivel között elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Mivel a fenti bekezdésben ismertetettek szerint új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

Kivonat a módosított településszerkezeti tervből:



7.2. Településrendezési javaslatok-szabályozási koncepció

A **8111 hrsz-ú** telephelyen a Kisfaludy utca mentén húzódó szabályozási vonalat a megvalósult épületbővítés nem vette maradéktalanul figyelembe és így az 5 méteres előkert határvonal betartása nem igazolható.

Ennek okán a területen kialakult állapot figyelembevételével a szabályozási vonal törlésére van szükség a 8111 hrsz-ú terület Kisfaludy utca telekhatárán.

Vagyis a 8111 hrsz-ú telek közútként szerepletetett mintegy 197 m²-es területe kereskedelmi szolgáltató-gazdasági építési övezetbe és területfelhasználásba kerül.

A 8111 hrsz-ú területen feltüntetjük az építési helyet, mely figyelembevételével rendezendő a telephely. A tervezett és folyamatban lévő beruházás során a jelenleg ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő, építési helyen kívüli ideiglenes és állandó építmények is elbontásra fognak kerülni.

A tervezési folyamat indítását követően az új adatszolgáltatások ismeretében megállapítható, hogy a 8111 hrsz-ú telket érintően több a szabályozási terv szerint megvalósított közterületszabályozás már megvalósult. Ezért:

Az idő közben megvalósult (helyi közút) közterület szabályozás figyelembevételével a szabályozási tervlapon töröljük a 8111 hrsz-ú telket érintő Fácános dűlő irányába feltüntetett szabályozási vonalat, valamint a telek ÉNY-i határán *-a Benedek Elek utca felé szabályozott és-* a szabályozásnak megfelelően kialakított közút terület szabályozási vonalát.

Mivel a 8111 hrsz-ú területtel szomszédos **8107 hrsz-ú** lakó építési övezetbe tartozó ingatlan esetén (a 8111 hrsz-ú terület területéről történő szabályozási vonal törlése miatt) okafogyottá válik a szabályozási vonal megtartása, valamint a területen megvalósult építés miatt is kivitelezhetetlen a szabályozás megvalósítása. Ezért a 8107 hrsz-ú telek kialakult állapot szerinti rendezése is megtörténik a módosítás keretében. **Vagyis a 8107 hrsz-ú telek közútként szerepletetett mintegy 203 m²-es területe lakó építési övezetbe és területfelhasználásba kerül.**

A módosítás keretében a 22 méteres szabályozási szélességű közterületi szabályozása az EISBERG telephellyel szemközti temető felé tolódik. A módosítással érintett temetőterületen temetkezés nem folyik. **Vagyis a 0177/2 hrsz-ú telek KT jelű különleges beépítésre szánt temetőként szerepletetett mintegy 442 m²-es területe Köu közút övezetbe és területfelhasználásba kerül.**

A tervmódosítás a HÉSZ szöveges övezeti előírásait érinti az alábbiak figyelembevételével:

Felvetődött a HÉSZ faültetésre vonatkozó szabályozásának módosítása a gazdasági területekre vonatkozóan, illetve a jelen eljárás keretében az Eisberg Gksz-5 építési övezet telephelyét érintő módosítására, mivel a 20 m²-ként 1 db fa ültetése túlzónak bizonyult.

Emiatt a terv javaslatot tesz a Gksz-5 építési övezetbe tartozó Eisberg telephely zöldfelületi kialakítására vonatkozó módosítására.

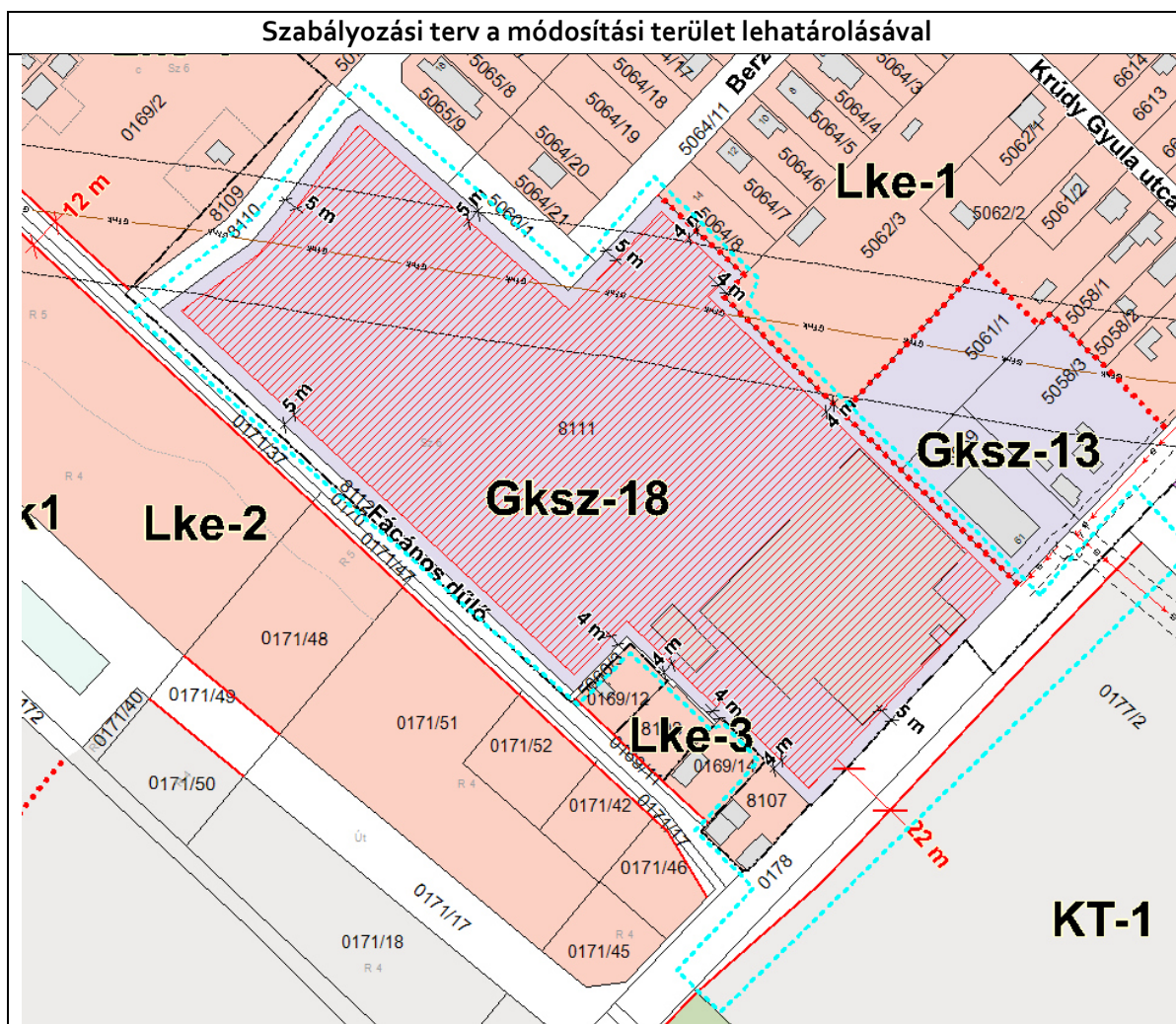
Ez a módosítási elem a választott eljárás figyelembevételével új Gksz építési övezet bevezetésével tud megvalósulni, mivel a település más területén is található Gksz-5 építési övezet. Ezért az építési paraméterek módosítása nélkül, de az igényelt zöldfelületre vonatkozó előírás kiegészítésével új építési Gksz-18 jelű építési övezet bevezetése szükséges.

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

A termódosítási 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	8111 területrésze	197	KÖu közlekedési övezet	Gksz-18 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
1/2	8107 területrésze	203	KÖu közlekedési övezet	Lke-3 kertvárosias lakó övezet
1/3	0177/2 területrésze	442	KT különleges temető övezet	KÖu közlekedési övezet
1/4	8111 8107		szabályozási vonal törlése	
1/5	HÉSZ szöveges munkarész		Hész szöveges módosítása a zöldfelületi fedettségre vonatkozóan új építési övezet bevezetésével (Gksz-18)	



HÉSZ módosítási javaslata:**65/B. § A Gksz-18 jelű építési övezet előírásai**

- a.) Beépítési mód szabadon álló
- b.) Az építési telek legkisebb területe (m²) 2000
- 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) 8,0
- g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20
- h.) Szintterületi mutató 1,5
- i.) beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m): 4,0
- j.) beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsóker (m): 7,0
- k.) beépítésnél alkalmazható legkisebb előker (m): 5,0
- l.) A Közműellátás mértéke: teljes
- m) **A HÉSZ 5.§ (2) bekezdés előírásaitól eltérően az építési övezeteiben az előírt kialakítandó zöldfelület minden 100 m²-e után legalább egy fa ültetése kötelező.**

Összefoglalva:

- A Szabályozási vonal módosítása és törlése a Kisfaludy utca mentén a lehatárolt módosítási területen belül.
- Az építési hely feltüntetése a 8111 hrsz-ú Eisberg telephelyen.
- A Hész módosítása az Eisberg telephely zöldfelületi ellátottságára vonatkozóan új Gksz építési övezet bevezetésével. A terület építési paraméterei nem módosulnak kizárólag a zöldfelület kialakítására vonatkozó előírás módosul a telephelyen
- A településszerkezeti terv módosítása a gyűjtőútként jelölt Kisfaludy utcában a módosítással érintett szakaszon.
- Közúti közekedési célra átadandó terület összesen mintegy 442 m².
- Gazdasági és kertvárosias lakó övezetbe visszakerülő terület összesen mintegy 400 m².
- Az eljárás során a tervezett gazdasági és lakó területi kijelölése nem tekinthető új beépítésre szánt területnek a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- Biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.
- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem 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.

7.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közlekedési adottságok:

Az EISBERG telephely előtti útszakaszon Kisfaludy utca (helyi közút 0178 és közterület 4613/7) -közút szabályozási szélessége 22,0 m.

Az ehhez szükséges területet a jelenleg érvényes szabályozási terv a közel arányosan az út 2 oldalán biztosítja.

A szabályozási szélesség indoklása az, hogy a hatályos településszerkezeti terv a Kisfaludy utcát gyűjtőútként jelöli. Az elmúlt években a település pályázott gyűjtőútfejlesztéseit a közeli Szélső és Bartók Béla utakra vették igénybe. Tehát várhatóan a Kisfaludy utca ezen szakaszát nem fogja érinteni a gyűjtőút kialakítás. Ennek megfelelően a város gyűjtőút hálózat kijelölése az új településterv készítése során felülvizsgálandó. Jelen tervi módosítás során erre nincs lehetőség az egyszerűsített eljárás szabályait figyelembe, véve viszont a magasabbrendű jogszabály okán szükséges a TSZT nyomvonal módosítása is.

Közlekedési javaslat

A Kisfaludy utca érintett szakasza 2x1 sávós keresztmetszettel kiépült, aszfalt burkolatú, jelenleg járda nélkül.

Tervezési osztálya B.V.c.B., a gyűjtőút kategória kiszolgáló úti módosítása után B.VI.d.B. lesz.

A területet dél – nyugat felől határoló Fácános dűlő települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B.

8. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

8.1. 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:

- A településszerkezeti terv módosítása a gyűjtőútként jelölt Kisfaludy utcában a módosítással érintett szakaszon.
- Közúti közekedési célra átadandó terület összesen mintegy 442 m².
- Gazdasági és kertvárosias lakó övezetbe visszakerülő terület összesen mintegy 400 m².

Az eljárás során a tervezett gazdasági és lakó területi kijelölése nem tekinthető új beépítésre szánt területnek a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében.

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)

Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Kertes mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Térségi kerékpárút (meglévő)
	Térségi kerékpárút (tervezett)

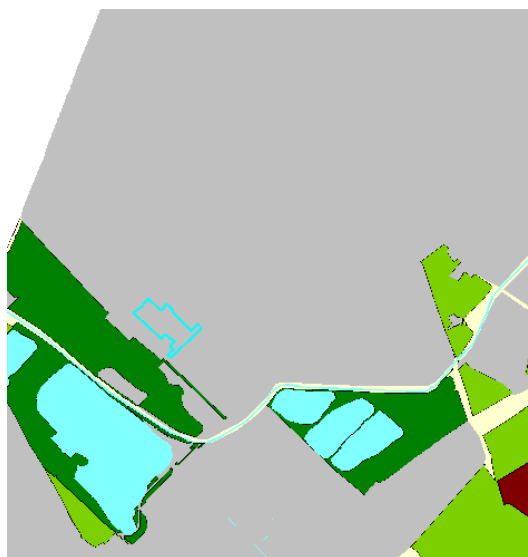


A Vizsgált terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében a települési térségbe tartozik.

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

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

A módosítási terület a települési térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez az MATrT 40.§ (1) bekezdése értelmében, azonban a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében a tervezett gazdasági területek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek.



 tervezési terület határa

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

8.2. 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,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8. tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete 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.		

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Gyál módosítási területeit az MATrT és BATrT szerint az ásványi nyersanyagvagyon övezete által közvetve érintett. A vízminőségvédelmi terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti.

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 településrendezésszervezőinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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 vízvédellel 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 található, ellenben a módosítással érintett területek működő bányaterület által nem érintettek.

A terv ásványi nyersanyagvagyonra vonatkozó előírásainak szempontból megfelel.

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 módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

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

Budapest, 2025. március 28.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a településrendezési eszközök módosításáról

Szám: 5312-2/2025.

K I V O N A T

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. február 26-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

“Kihagyva a kihagyandók.”

Jelenlévők száma: 12 fő, szavazásban résztvevők száma: 12 fő.

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 11 igen – 0 nem szavazattal – 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

55/2025.(II.26.) sz. KT határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1) Gyál Város Településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv) részlegesen módosítja a Gyál, Kisfaludy utca szabályozási vonalát a 0178, 4613/7 hrsz-ú helyi közút mentén a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint:

- a) a településszerkezeti terv módosítása a 0178, 4613/7 hrsz-ú gyűjtőút hálózati elemként jelölt helyi közút környezetében a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően);
- b) a szabályozási terv módosítása a 0178, 4613/7 hrsz-ú gyűjtőút hálózati elemként jelölt helyi közút környezetében a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően);
- c) szabályozási vonal módosítása, Gksz-5 övezet építési helyi szabályaira és zöldfelület kialakítására vonatkozó módosítás;

2.) a hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a településrendezési tervi eszköz módosítását -a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§. (1) bb) pontja alapján - egyszerűsített eljárás keretében folytatja le;

3.) A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, képviselőtestületnek címzett Főépítési feljegyzést Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja., mely a határozat 1-es mellékletét képezi,

4.) Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja, az 1. pont szerinti fejlesztési célok megvalósítása érdekében tervezési szerződés megkötését az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft-vel, mint Tervezővel és a EISBERG Hungary Kft.-vel, mint költségviselővel;

5.) felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: értelemszerűen

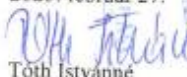
Felelős: Polgármester

K.m.f.

Pápai Mihály s.k.
polgármester

Dr. Cseh Balázs s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:
2025. február 27.


Tóth Istváné
Jegyzőkönyvvezető

55/2025.(II.26.) határozat 1. melléklete
főépítési feljegyzés

Ügyintéző: Szabóné Kovács Anikó
Telefon: +36704567399
E-mail: foepitesz@gyal.hu

Tárgy: Gyál Város Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv) részlegesen módosítása a Gyál, Kisfaludy utca szabályozási vonalát érdekében a 0178, 4613/7 hrsz-ú helyi közút mentén a szabályozással érintett ingatlanokra vonatkozóan a 8111, 8107, 0177/2 hrsz-ú ingatlanok területét érinti.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása előzetesen a tervezővel egyeztetésre került.

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint kerül lefolytatásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdés felhatalmazása alapján, legalább jelen feljegyzés szerinti tartalommal szükséges elkészíteni Gyál Város Településrendezési eszközeinek módosításához tartozó megalapozó vizsgálatot - alátámasztó javaslatot. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

A Településrendezési eszközök jelen módosítása következtében településszerkezeti, tájhasználati, változások nem történnek. Területfelhasználás változás a közterületi gyűjtőút hálózati elem ábrázolása érdekében szükséges és területfelhasználás változás a közúti területek szabályozásának vonatkozásában, valamint a Gksz-5 övezet építési hely pontosítása és a zöldfelület kialakításának érdekében történik.

A módosítás örökségvédelmi, régészeti, földvédelmi, és természetvédelmi területet nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D (4) b) alapján.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

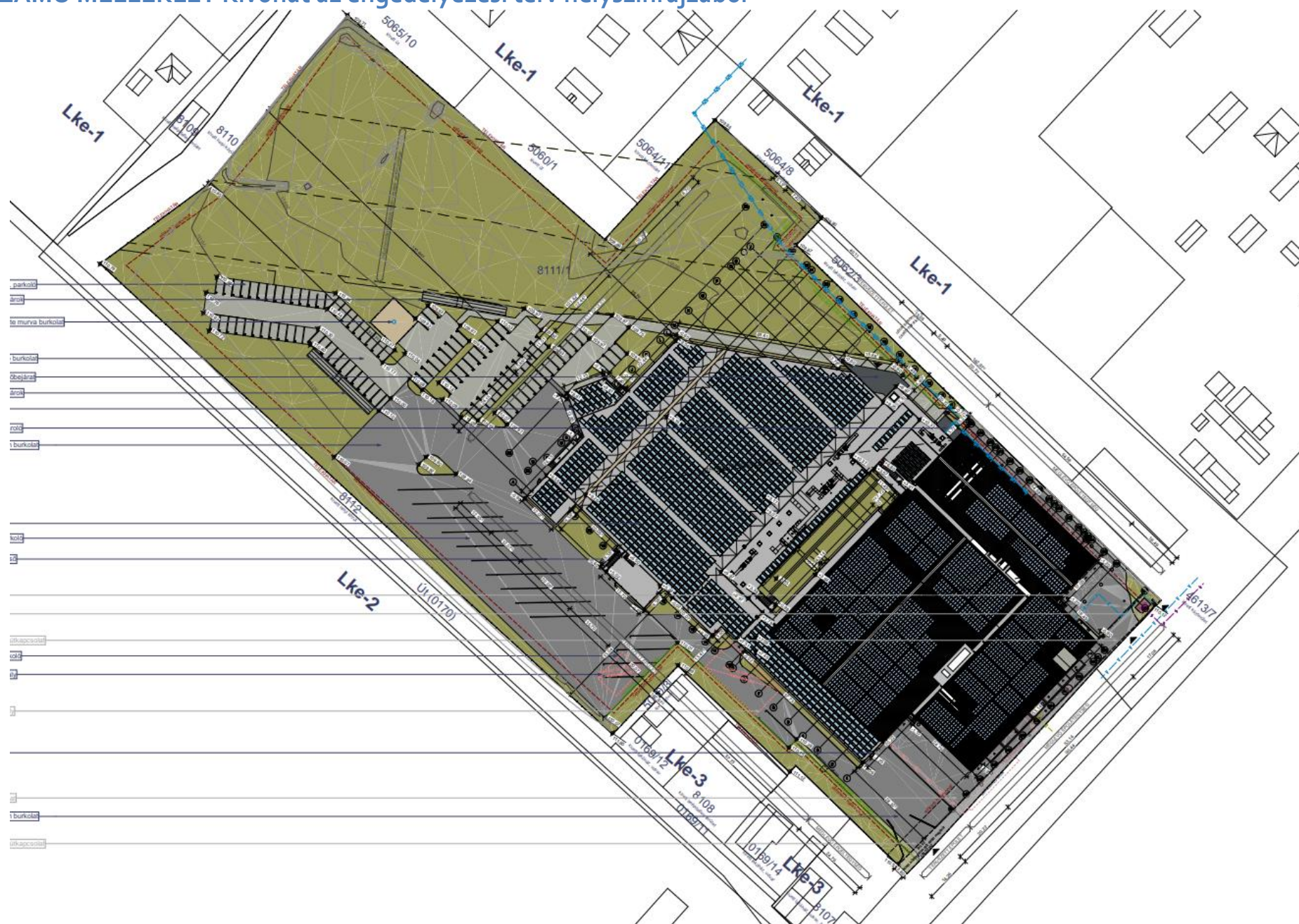
1. A tervmódosítás célja, a tervezési feladat indoklása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
4. Szakági javaslatok
5. Településrendezési javaslatok

Gyál, 2025. február 17.


Szabóné Kovács Anikó
települési főépítész

2 SZÁMÚ MELLÉKLET: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

3. SZÁMÚ MELLÉKLET Kivonat az engedélyezési terv helyszínrajzából



**Gyál Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025. (.....) határozata
Gyál Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló
190/2014.(XI.27.) képviselő-testületi határozat módosításáról**

KIVONAT

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

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

...../2025(.....)sz. határozat

Gyál Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 190/2014.(XI.27.) önkormányzati határozattal elfogadott Gyál Város TSZT 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, az építészetéről szóló 2023 évi C. törvény 229 § (3) bekezdésében foglaltak alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023 évi C. törvény 225. § -ban meghatározott feladatkörében eljárva a következő döntést hozza.

1. Gyál Város Önkormányzata érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT/M9 jelű Településszerkezeti tervét az M-2 melléklet szerinti leírásnak, valamint a TSZT/M9 (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti terven ábrázolt módosításoknak megfelelően.
2. A településszerkezeti tervi módosítás a 8111, 8107, 0177/2 hrsz -ú. területre terjed ki. A településszerkezeti tervbe való illesztése és egységes szerkezetbe foglalása a módosított Településszerkezeti tervlapon jelöltek szerint;
3. A TSZT/M8 jelű tervlap jelen határozat 1. melléklet TSZT/M9 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 2025. évben végrehajtott módosítás települési területi mérleg változásai az M-2. melléklet 3. pontja szerint.
7. Biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartása:
A biológiai aktivitásérték számítása és kompenzáció nem szükséges az M-2 melléklet 5. pontja szerint.

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 *a kihirdetésüket követő napon* lép hatályba.

Határidő:

Felelős: Polgármester

K.m.f

Pápai Mihály
polgármester

Dr. Cseh Balázs
jegyző

.../2025.

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/M9 jelű termellékletén ábrázolt- a magasabbrendű jogszabálynak megfelelő közút terület módosítása 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 8111 hrsz-ú telek. (197 m² területrésze) területe közlekedési közút (KÖu) területfelhasználásról kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.
2. A TSZT 8107 hrsz-ú telek. (203 m² területrésze) területe közlekedési közút (KÖu) területfelhasználásról kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználásra módosul.

A tervezett módosítás a szabályozási vonal módosítása kapcsán a szabályozási vonal törléséből eredő új beépítésre 419/2021 szánt területként nevesítendő gazdasági és lakó területi kijelölés történik, amit a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében a terv nem tekint új beépítésre szánt területnek.

Beépítésre nem szánt területek

3. A TSZT 0177/2 hrsz-ú telek. (442 m² területrésze) területe különleges beépítésre szánt temető (KT) területfelhasználásról közúti közlekedési (KÖu) területfelhasználásra módosul.

A Kisfaludy utca, mint jelenlegi gyűjtőút jelenleg szabályozott szélességének biztosítása érdekében közlekedési területet jelöl ki a terv.

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 változás nem történik.

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 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:

A Kisfaludy utca érintett szakasza 2x1 sávós keresztmetszettel kiépült, aszfalt burkolatú, jelenleg járda nélkül. Tervezési osztálya B.V.c.B., a gyűjtőút kategória kiszolgáló úti módosítása után B.VI.d.B. lesz.

A területet dél – nyugat felől határoló Fácános dűlő települési kiszolgáló út, tervezési osztálya B.VI.d.B.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI Tervi módosítást igénylő terület					
A változás iránya	sorszám	Terület (m ²)	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
beépítésre szánt terület kijelölése	1/1	197	8111 területrésze	KÖu közlekedési terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	1/2	203	8107 területrésze	KÖu közlekedési terület	Lke kertvárosias lakóterület
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	1/3	442	0177/2 területrésze	KT különleges temetőterület	KÖu közlekedési terület

A 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében a terv nem tekinti új beépítésre szánt területnek a módosítás beépítésre szánt területét, mivel közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETI MÉRLEG-2025 évi tervmódosítás (Egyszerűsített eljárás keretében)

Területfelhasználás	2014. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2018. évi módosítás változásai (ha)	2018. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2020. évi módosítás változásai (ha)	2020. évi TSZT terület felhasználás (ha)	2022. évi módosítás változásai (ha)	2022. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2022. évi TSZT terület- felhasználás (ha) javított	2022. évi módosítás változásai (ha) (naplempar k)	2022. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2023. évi módosítás változásai (ha) (önk. fejlesztés)	2023. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2023. évi módosítás változásai (ha) (Nemedszolo)	2023. évi TSZT terület- felhasználás (ha)	2025. évi módosítás változásai (ha) (Nemedszolo)	2025. évi TSZT terület- felhasználás (ha)
Falusias lakóterület Lf	42,57	---	42,57		42,57		42,57	42,57		42,57	--	42,57		42,57		42,57
Kertvárosias lakóterület Lke	692,3	---	692,3	-2,15	690,15		690,15	690,07		690,07	+0,48	690,55		690,55	+0,0203	690,57
Kisvárosias lakóterület Lk	0,55	---	0,55		0,55		0,55	0,55		0,55	--	0,55		0,55		0,55
Településközpont terület Vt	58,72	+0,4291	59,211		59,211		59,211	58,71		58,71	-1,23	57,48		57,48		57,48
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz	411,47	-0,4291	411,04	+2,15	413,19	-0,31 -0,0410	412,83	412,68		412,68	--	412,68	+0,436 -0,12 -0,453	412,54	+0,0197	412,56
Ipari gazdasági terület Gip	4,07	---	4,07		4,07		4,07	4,07		4,07	--	4,07		4,07		4,07
Különleges beépítésre szánt területek K	126,93	---	126,93		126,93		126,93	127,17		127,17	+0,11	127,28		127,28		127,28
Zöldterületek (közpark) Zkp, Zke,	13,7	---	13,7		13,7		13,7	13,7		13,7	+0,64	14,34		14,34		14,34
Védelmi erdőterületek Ev	78,27	---	78,27		78,27	+0,31	78,58	79,53		79,53	--	79,53	+0,12	79,65		79,65
Gazdasági erdőterületek Eg	307,58	---	307,58		307,58		307,58	307,55		307,55	--	307,55		307,55		307,55
Általános mezőgazdasági területek Má	410,16	---	410,16		410,16		410,16	396	-7,4	388,6	--	388,6		388,6		388,6
Vízgazdálkodási területek V	56,26	---	56,26		56,26		56,26	56,26		56,26	--	56,26		56,26		56,26
Különleges beépítésre nem szánt terület Kb	78,58	---	78,58		78,58		78,58	78,78	+7,4	86,18	--	86,18		86,18		86,18
Közüti Közlekedési terület KÖu	214,19	---	214,19		214,19	+0,0410	214,23	214,49		214,49	--	214,49	-0,436 +0,453	214,51	-0,0197 -0,0203 +0,0442	214,51
Kötőpályás közlekedési terület KÖk	10,94	---	10,94		10,94		10,94	10,94		10,94	--	10,94		10,94		10,94
ÖSSZESEN:	2492,84		2492,84		2492,84		2492,84	2493,07		2493,07	--	2493,07		2493,07		2493,07

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:

- A településszerkezeti terv módosítása a gyűjtőútként jelölt Kisfaludy utcában a módosítással érintett szakaszon.
- Közúti közekedési célra átadandó terület összesen mintegy 442 m².
- Gazdasági és kertvárosias lakó övezetbe visszakerülő terület összesen mintegy 400 m².

Az eljárás során a tervezett gazdasági és lakó területi kijelölése nem tekinthető új beépítésre szánt területnek a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében.

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.

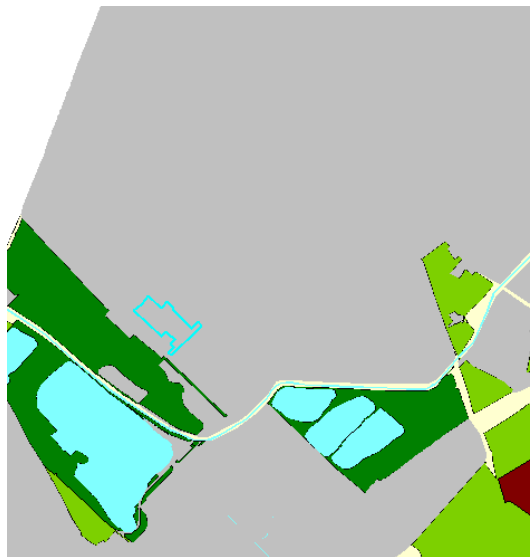
Megállapítható, hogy a települési térség területén található a módosítással érintett terület, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes kidolgozása.

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 BATrT térségi lehatárolásai a tervezési terület és a településszerkezeti tervi módosítással érintett terület lehatárolásával.

A módosítási terület a települési térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez az MATrT 40.§ (1) bekezdése értelmében, azonban a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében a tervezett gazdasági területek nem minősülnek új beépítésre szánt területnek.



tervezési terület határa

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.		

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Gyál módosítási területeit az MATrT és BATrT szerint az ásványi nyersanyagvagyon övezete által közvetve érintett. A Vízminőségvédelmi terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti.

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 településrendezésszervezői eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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 vízvédellel 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.

A terv ásványi nyersanyagvagyonra vonatkozó előírásainak szempontból megfelel.

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	--	--
kertés 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 a terület nem éri el az 1 ha-t és a 419/2021.(VII.17.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) b) pontja értelmében nem minősül a módosítás új beépítésre szánt területnek. A tervmódosítás a magasabbrendű előírásnak megfelel.

..../2025.....határozat 1. melléklete
TSZT jelű tervlap.

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 a következőket rendeli el:

1.§

A Gyál Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2014.(XII.01.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 65/B.§-al egészül ki.

„65/B. § A Gksz-18 jelű építési övezet előírásai

a.) Beépítési mód szabadon álló

b.) Az építési telek legkisebb területe (m²) 2000

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) 8,0

g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 20

h.) Szintterületi mutató 1,5

i.) beépítésnél alkalmazható legkisebb oldalkert (m): 4,0

j.) beépítésnél alkalmazható legkisebb hátsókert (m): 7,0

k.) beépítésnél alkalmazható legkisebb előkert (m): 5,0

l.) A Közműellátás mértéke: teljes

m) A HÉSZ 5.§ (2) bekezdés előírásaitól eltérően az építési övezeteiben az előírt kialakítandó zöldfelület minden 100 m²-e után legalább egy fa ültetése kötelező.”

2.§

A HÉSZ 1. mellékletében szereplő 1:4000 léptékű SZT-11 szelvény jelű szabályozási tervlap a jelen rendelet 1. mellékletét képező 1:4000 léptékű SZT-11/M7 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a jelmagyarázat szerinti „módosítással érintett terület határa” jellel körülhatárolt területen.

3.§

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

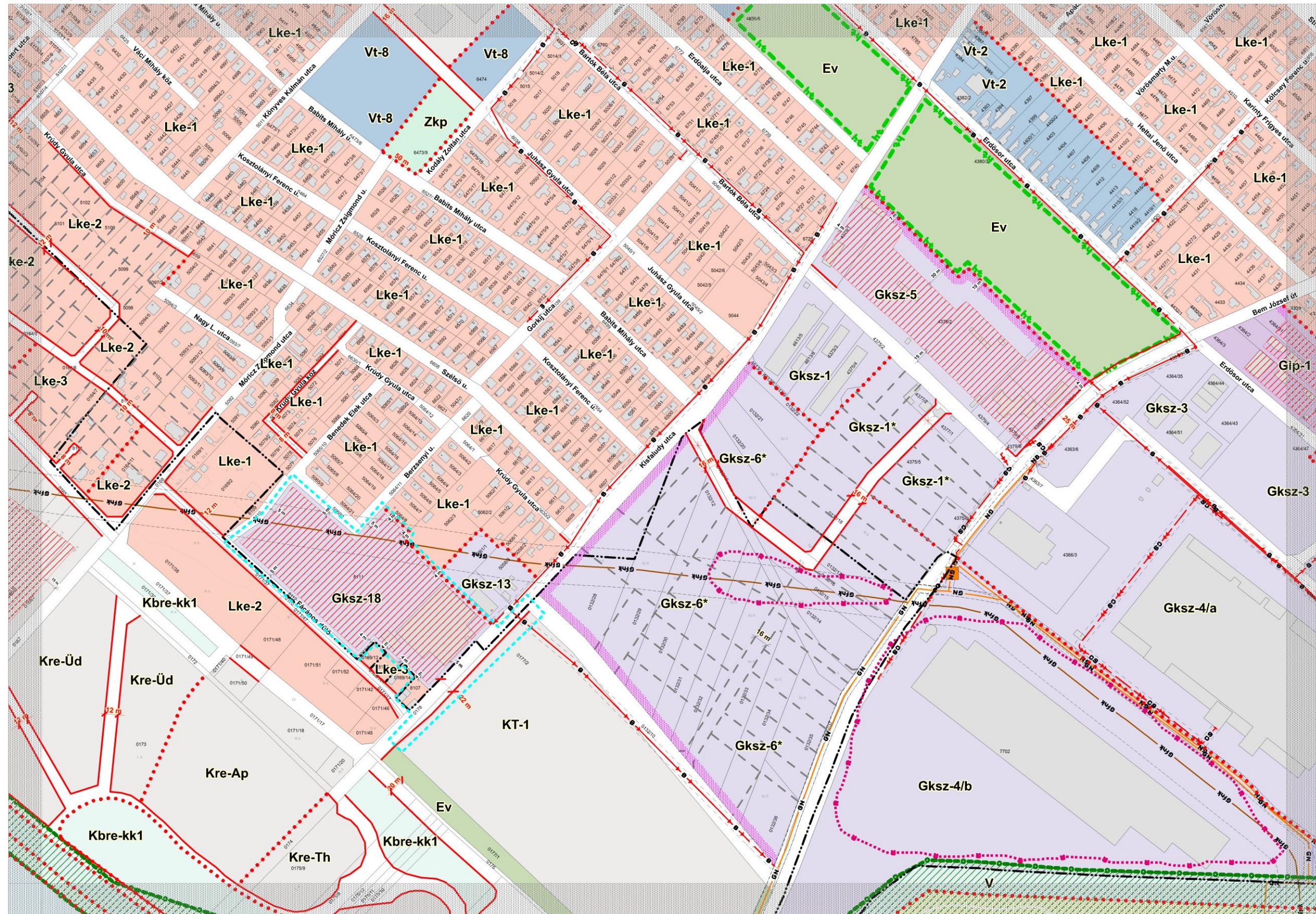
Pápai Mihály
polgármester

Rozgonyi Erik
címtetes főjegyző

1. melléklet a .../2025.(.....) önkormányzati rendelethez:
„A 17/2014. (XII.01) önkormányzati rendelet melléklet SZT-11 szelvényének módosítása
a módosítás területi hatály jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.- SZT-11/M7 tervlap”

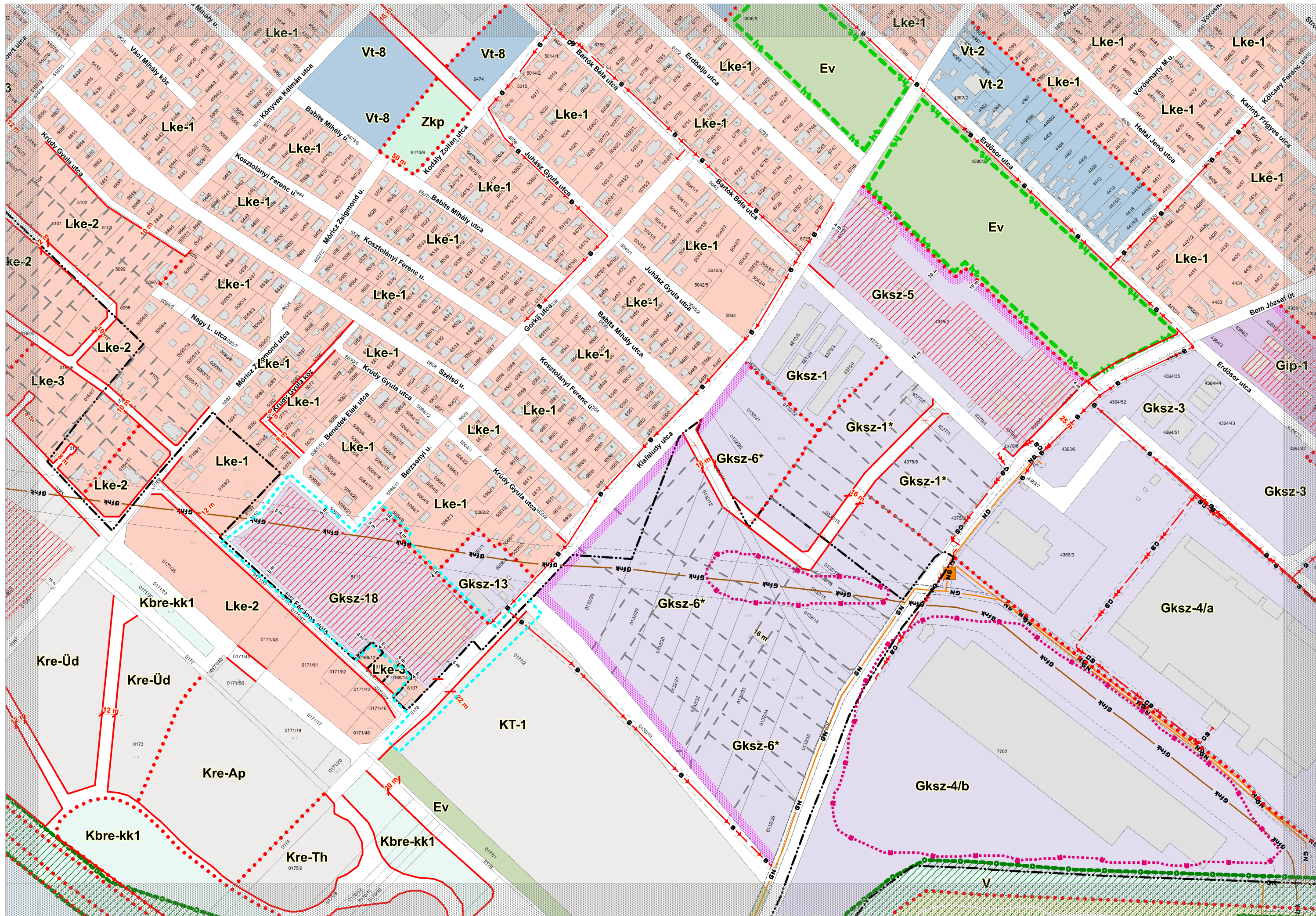
módosítva a :2/2017.(I.30.) , 18/2018.(VI.29.) a 4/2019.(II.01.) a 11/2019.(VI.28.) , 7/2020.(II.28.)
és a 7/2023.(III.31.) önk. rendelettel

GYÁL VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-11/M6. SZELVÉNY M=1:4000

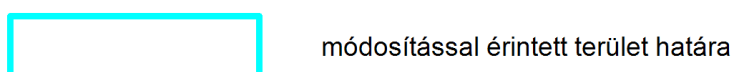


Módosítással érintett terület határa - Módosítva a .../2025.(.....) önk. rendelettel

GYÁL VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-11/M6. SZELVÉNY M=1:4000



Módosítással érintett terület határa - Módosítva a .../2025.(.....) önk. rendelettel



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSI SZÁNT TERÜLETEK / szántterületi sűrűség
		kiválasztás lakóterület — LkV1,2
		kertvárosias lakóterület — Lkve0,6
		faluhasznos lakóterület — Lf0,5
		településközpont terület — VV1,2
		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület — Gkszt2,5
		ipari-gazdasági terület — Gip0,8
		külművelés terület — KSp1,0 Ksz1,0, Kt10,5, Kt10,5, KOk1,0,Kkm0,5,KKoz0,5, Kve1,0, Khu1,0
		BEÉPÍTÉSE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		közszerterület — KöU
		közpályás terület — KöK
		közpark — Zkp, Kögyvelői park — Zke
		védelmi erdőterület — Ev
		gazdasági erdőterület — Eg
		mezőgazdasági terület — Má
		külművelés beépítése nem szánt terület — Kb—(Kb-B, Kb-azk, Kb-re-kk, Kb-re-Vz, Kb-re-V)
		vízgazdálkodási terület — V

Rozgonyi Erik s.k.
címzetes főiskolai tanár[illegible]