

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Üllői Polgármesteri Hivatal	
érkezett:	2021 AUG 02.
ügyirat szám:	2258-6
előirat száma:	ügyintéző: 07

Ügyiratszám: PE/AF/00180-8/2021

Tárgy: **Gyömrő** – településrendezési eszközök módosítása – a  
219/3, 45/2, 45/5 hrsz-ú területeket érintően –  
tárgyalásos eljárás keretében – **javított dokumentáció**

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy Gyömrő Város Polgármestere az általa kezdeményezett – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 42.§ (2) bekezdése szerinti – tárgyalásos eljárásban a korábban benyújtott tervdokumentációt – melyet a PE/AF/00180-4/2021. számú levelünk mellékleteként küldtünk meg – részben módosította. A javítások a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítását, illetve a rendelet-tervezet szövegének módosítását érintik.

A módosított tervdokumentáció az alábbi helyen érhető el:

[https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017ad2030d422a88/106893/286695846567782122/Jav\\_Dok\\_Gyomro\\_mod\\_targyalasos.zip](https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017ad2030d422a88/106893/286695846567782122/Jav_Dok_Gyomro_mod_targyalasos.zip)

Kérjük, hogy a véleményük kialakításánál a fentiek szerinti dokumentációt szíveskedjenek figyelembe venni.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

# GYÖMÉRŐ

Völgyzugoly Műhely Kft.



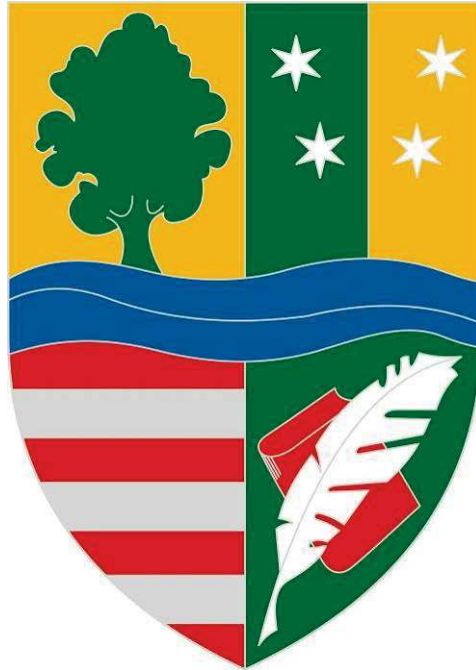
Településrendezési eszközök 6. számú módosítása (Tófürdő)  
Egyeztető tárgyalás anyaga - JAVÍTOTT TERV  
2021. július

# GYÖMRŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

### JAVÍTOTT TERV



**Megbízó:**  
Gyömrő Város Önkormányzata  
Gyenes Levente polgármester  
2230 Gyömrő, Fő tér 1.



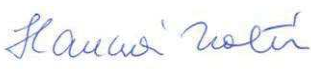
**Tervező:**  
Völgyzugoly Műhely Kft  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 06-1-439-04-90, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2021. július  
VZM1666/21  
Gyomro\_mod6\_210720\_jav.docx



## Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Fóthi Annamária</b> okl. településmérnök	
Tájrendezés zöldfelület környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítésmérnök	
Közmű	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Közlekedés	<b>Tóth Attila</b> okl. építésmérnök (K1d-101-10559 (TP-Terv Kft.))	
Munkatárs	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező és kertépítő mérnök	

## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ -----	5
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE -----	5
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK -----	6
<b>I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----</b>	<b>7</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA -----</b>	<b>8</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----</b>	<b>11</b>
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK-----</b>	<b>13</b>
<b>1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT -----</b>	<b>14</b>
3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 220 HRSZ-----	14
3.2.2. A fejlesztési cél-----	15
1.1.2. Hatályos településrendezési eszközök előírásai -----	15
1.1.3. Szabályozási koncepció -----	16
2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA - 045/2, 45/5 HRSZ -----	17
2.1.1. A fejlesztési cél-----	18
2.1.2. Hatályos településrendezési eszközök előírásai -----	18
2.1.3. Szabályozási koncepció -----	19
3.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA - 0121/14 HRSZ-----	20
3.1.1. Hatályos településrendezési eszközök előírásai -----	20
3.1.2. Szabályozási koncepció -----	21
<b>3. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK -----</b>	<b>22</b>
3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG -----	22
3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok -----	22
3.1.2. Budapesti Agglomeráció övezeteinek ismertetése -----	23
3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONTKOZÓ SZABÁLYOK -----	26
3.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA-----	27
<b>4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS -----</b>	<b>27</b>
<b>5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT -----</b>	<b>27</b>
<b>6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT-----</b>	<b>28</b>
<b>7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT-----</b>	<b>28</b>
<b>8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----</b>	<b>28</b>
<b>MELLÉKLETEK-----</b>	<b>29</b>



A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
Üdülőtérület kijelölése	X	X		X
Kisvárosias lakóterület kijelölése	X	X		X
Zöldterület kijelölése	X	X		X

### A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálatát, a változtatási koncepció felállítását követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. § szerint. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. Az Önkormányzat, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának egyeztető tárgyalásra előkészített anyaga.**

## 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Gyömrő város településrendezési eszközei 2019-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Gyömrő Város Önkormányzatának 173/2019. (IX.10.) számú határozata Gyömrő Város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban: TSZT)
- Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelete Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: HÉSZ)



## I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2021. (...) SZ. HATÁROZATA

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL SZÓLÓ 173/2019. (IX.10.) HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Gyömrő Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Gyömrőváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 173/2019. (IX.10.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Üdülőterület bővítése a Gumi úttól északi irányba
  - Kisvárosias terület bővítése a Tavirózsa utcától északi irányába
  - Zöldterület bővítés a Zichy utcától déli irányba
- 3) Jelen módosítás során Gyömrőterületfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Üdülőterület kijelölése	0,21	Z	Üü
Kisvárosias lakóterület kijelölése	0,29	Kst	Lk
Zöldterület kijelölés	0,32	Má	Z
<b>Összesen:</b>	0,82		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-6melléklet, 3.1. sz. táblázat A település közigazgatási területének területi mérlege az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás	méret	csökkenés (-ha)	tervezett (+ha)	összesen (ha)
Nagyvárosias lakóterület	0,0	0,0	0,0	0,0
Kisvárosias lakóterület	44,4	0,0	+0,29	44,69
Kertvárosias lakóterület	542,86	0,0	0,0	542,86
Falusias lakóterület	2,15	0,0	0,0	2,15
Településközpont terület	93,51	0,0	0,0	93,51
Üdülőházas üdülőterület	1,64	0,0	+0,21	1,85
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	50,76	0,0	0,0	50,76
Ipari gazdasági terület	16,06	0,0	0,0	16,06
Különleges összesen	103,32	-0,29	0,0	103,03
Közúti közlekedési terület	87,69	0,0	0,0	87,69
Zöldterület, közpark	18,47	-0,21	+0,32	18,58
Erdőterület	292,03	0,0	0,0	292,03
Mezőgazdasági terület	1283,81	-0,32	0,0	1283,49
Vízgazdálkodási terület	12,23	0,0	0,0	12,23
Különleges, beépítésre nem szánt területek	97,1	0,0	0,0	97,1
Természetközeli terület	3,18	0,0	0,0	3,18
<b>Összesen:</b>	2651,0	-0,82	+0,82	2651,0

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-1 melléklet, 4. fejezet A területrendezési tervvel való összhang igazolása az alábbi táblázattal egészül ki:

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	A módosítást követően kijelölt mezőgazdasági térség területe (ha)	MATrT alapján további felhasználható terület	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	1211,18	908,39 (75%)	0,32	256,9	√

*Megjegyzés:* A MATrT alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész területén kijelölhető beépítésre szánt területfelhasználási egység. Gyömrő területi mérlege megfelel az MATrT előírásainak.

- 6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

173/2019. (IX.20.) határozattal meghatározott területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Zöldterület	6	Üdülőterület	2,7	0,21	-0,69
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület	6	0,32	+0,74
<u>Különleges beépítésre szánt terület - strand</u>	<u>3,0</u>	<u>Kisvárosias lakóterület</u>	<u>1,2</u>	<u>0,29</u>	<u>-0,52</u>
<b>Össz:</b>					<b><u>+0,05-0,48</u></b>

- 7) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

173/2019. (IX.10.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+2,3
129/2020. (VIII.24.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	-1,75
130/2020. (VIII.24.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+0,35
2/2021. (I.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+6,97
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	<b><u>-0,05-0,48</u></b>
<b>Összesen:</b>	<b><u>+7,9244</u></b>

- 8) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

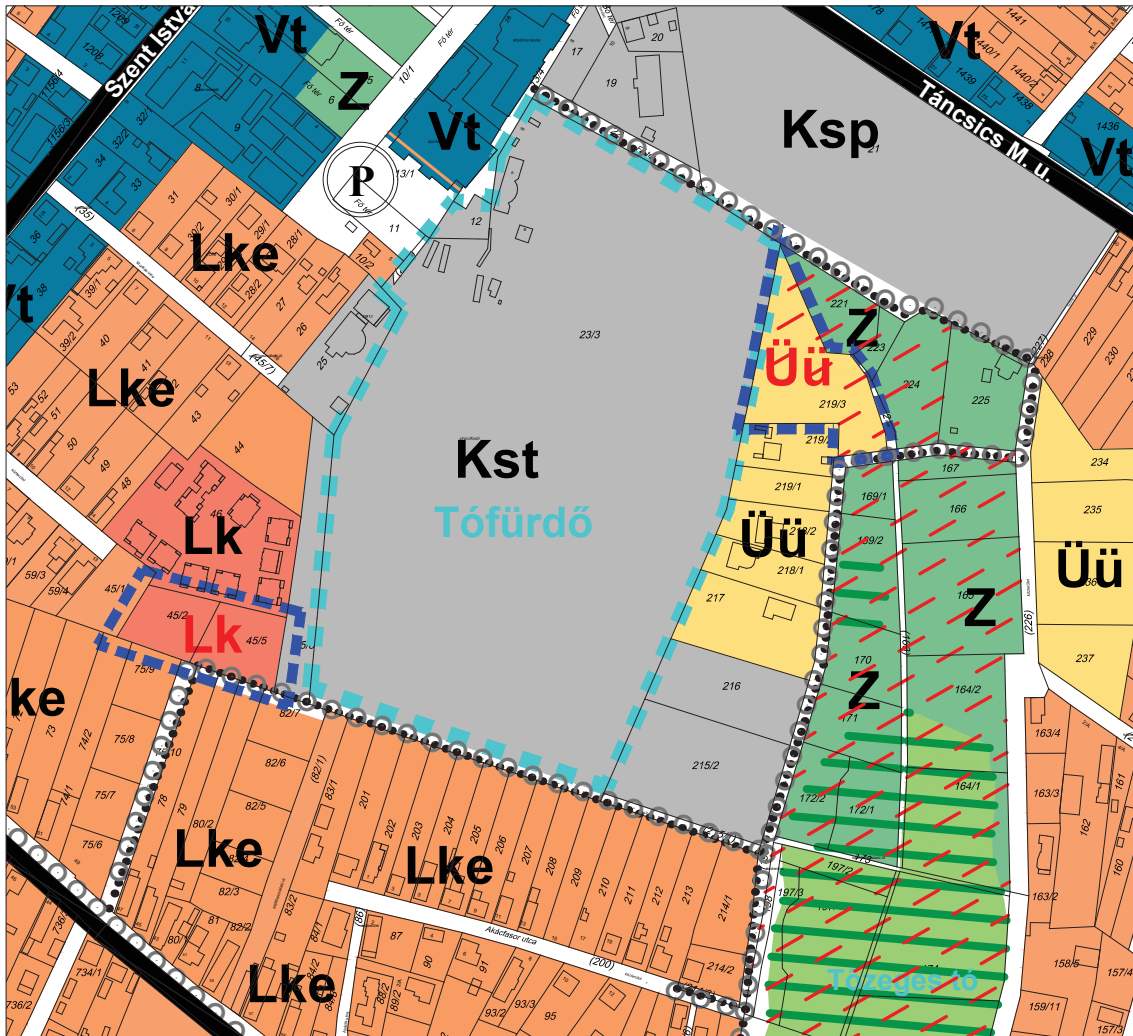
- 9) Felkéri a jegyzőt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

- 10)A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M6 (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában

- 11)Mebízza a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

Gyenes Levente  
polgármester

Varga Ernő  
jegyző



**JELMAGYARÁZAT**

Módosítás területi hatálya

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Sztáligyi E. fasor 13-15. 8/5.  
Tel.: 70-9188-32-29, 20-9188-75

Településrész	Farkas István, vezető településrendezői tervező (TTT) 13-1229 Bercs Szabolcs, okl. településrendező (TTT) 13-1491 okl. környezetépítészeti igazgató Farkas Anikó, okl. településrendező
Tervezők, vállalkozók	Katolányi Márton, okl. tájépítész mérnök (TK 09-0202) Lajkó István, okl. építész mérnök (EK 09-0202)
Munkatárs	Juhász Zoltán, tájrendező és kertépítő mérnök Kis Anna, tájrendező és kertépítő mérnök

**GYÖMRŐ**  
**TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozat a  
Településszervezeti tervről szóló 173/2019. (IX.10.)  
önkormányzati határozat módosításáról.  
Településszervezeti tervlap módosítása - TSZT-M6  
EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA  
**M = 1 : 2 000**

2021. június VDK-1688-21 Gyermő\_munk\_210204.dwg





## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
.../2021. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE  
GYÖMRŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 15/2019. (IX.12.) SZÁMÚ  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETMÓDOSÍTÁSÁRÓL

Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

~~1.§ Gyömrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyömrő Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 3.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:~~

~~(1) A HÉSZ mellékletét képi az SZT-A, SZT-B, SZT-M1, SZT-M2, SZT-M5, SZTT-M6 jelű szabályozási tervlap.~~

~~21.§A Gyömrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyömrő Város helyi építési szabályzatáról szóló 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelet HÉSZ mellékletét képző SZT-A szabályozási tervlap normatartalma az SZT-M6 jelű tervlap szerinti normatartalommal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.~~

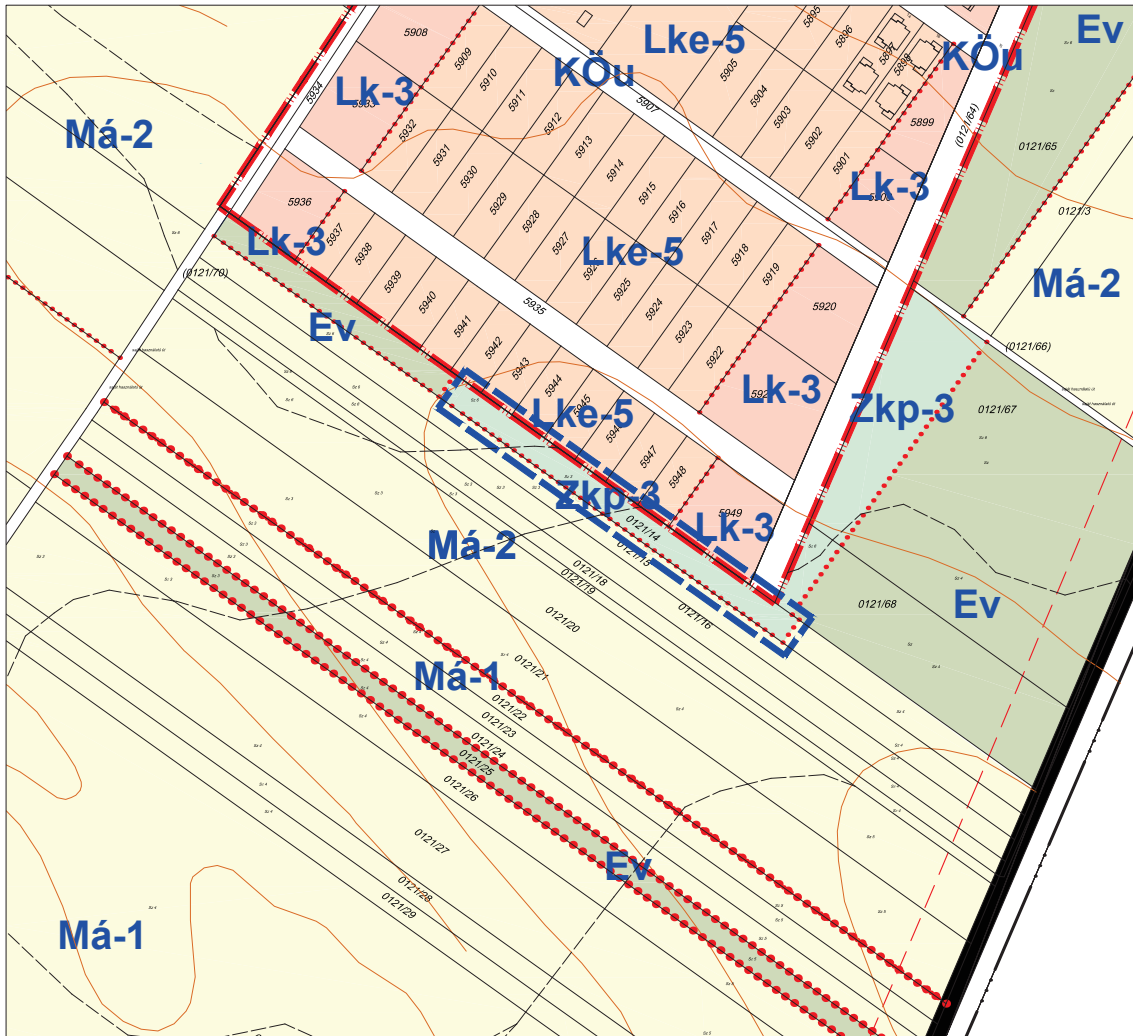
~~32.§ Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.~~

Gyömrő, 2021. ...

Gyenes Levente  
polgármester

Varga Ernő  
jegyző





**JELMAGYARÁZAT**  
 Módosítás területi hatálya



Készült az általmi alapadatok felhasználásával.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Sálkai E. fasor 13-15. 1175.  
 Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Tervezőmérnök:	Farkas Tibor, vezető tervezőmérnök (TT) 13-1229
Tervezőmérnök:	Németh Szabolcs, okl. településtervező (TT) 13-1413, okl. környezetvédelmi mérnök (KVM) 13-1414
Tervezőmérnök, ábratervező:	Földes Annamária, okl. településtervező (TT) 13-1414, okl. környezetvédelmi mérnök (KVM) 13-1414
Munkatárs:	Juhász Nóra, ügyvezető és területi mérnök (M) 13-1414, okl. környezetvédelmi mérnök (KVM) 13-1414

**GYÖMRŐ**  
**TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez a Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról  
 Szabályozási tervlap módosítása - SZT-M6  
 EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA  
**M = 1 : 2 000**

2021. június VDK-1688-01 Gyömrő\_mh6\_210629\_dwg



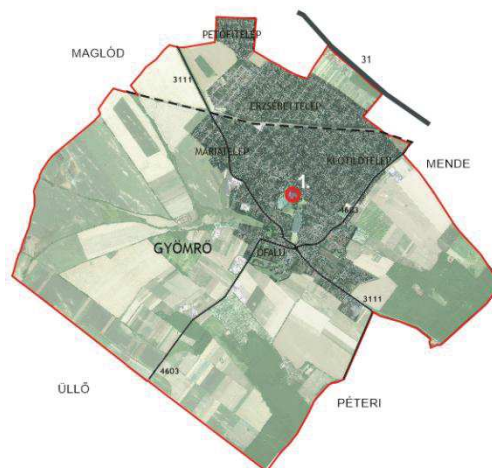
## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 3.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET - 220 HRSZ

#### Elhelyezkedés

A módosítással érintett terület Gyömrő belterületén belül, a Tófürdő északkeleti oldalán lévő zöldterületen elhelyezkedő 219/3<sup>2</sup> hrsz-ú ingatlan. A terület a Dózsa György útról leágazó Akácfasor utcán keresztül a Gumi útról közelíthető meg. A területet északról a Gyömrői focipálya, keletről Tófürdő területe (zöldterület), délről pedig üdülőterület határolja. A terület környezetében található a Tőzeges tó és a Halas (18.) - csatorna.



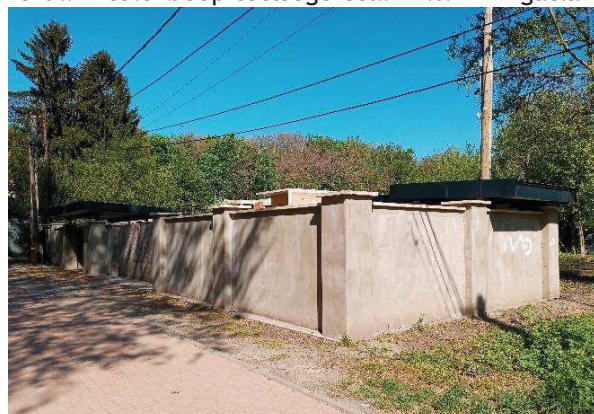
Módosítással érintett terület elhelyezkedése (Forrás: ortofotó, saját készítésű ábra)

#### Meglévő állapot

A módosítással érintett terület összterülete 3734,3 m<sup>2</sup>. A terület adatait a következő táblázat szemlélteti:

HRSZ	TELEK TERÜLETE	TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLAT	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE
219/3	3734,3m <sup>2</sup>	díszkert, füvesített terület, üdülőterület	12%

A 219/3 hrsz-ú terület korábban két telek (220 és a 219/3 hrsz) volt, melyeket összevontak. Korábban a 220 hrsz-ú telek területe 2130,1 m<sup>2</sup> volt. A telek délnyugati sarkában építkezés alatt álló épület áll, az ingatlan északi részén is egy kisebb épület található, ezt füvesített, díszkert veszi körül. A telekbeépítettsége cca. 12%. Az ingatlantól nyugatra található a Tófürdő területe.

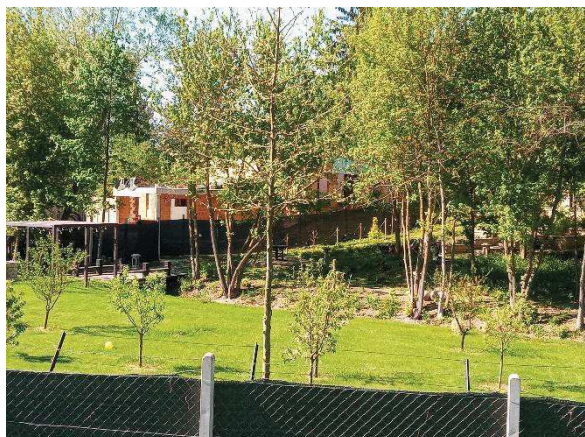


A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

<sup>22</sup>A 14/2020. (IV.29.) számú kiemelt fejlesztésről szóló határozatban a terület 220 hrsz-on szerepel, azonban a területet időközben összevonták a 219/3 hrsz-ú ingatlannal, így a dokumentumban a 219/3 hrsz kerül feltüntetésre. A hatályos településrendezési eszközökben a terület 220 hrsz-i számon szerepel.

### 3.2.2. A FEJLESZTÉSI CÉL

A fejlesztés célja a Tófürdő keleti oldalán található üdülőterület bővítése, s a hatályos területrendezési eszközökben zöldterület területfelhasználásba tartozó 219/3 hrsz-ú ingatlanból üdülőterület területfelhasználásba sorolása. Az ingatlan a szomszédos üdülőterületekkel azonos építési övezetbe kerül.

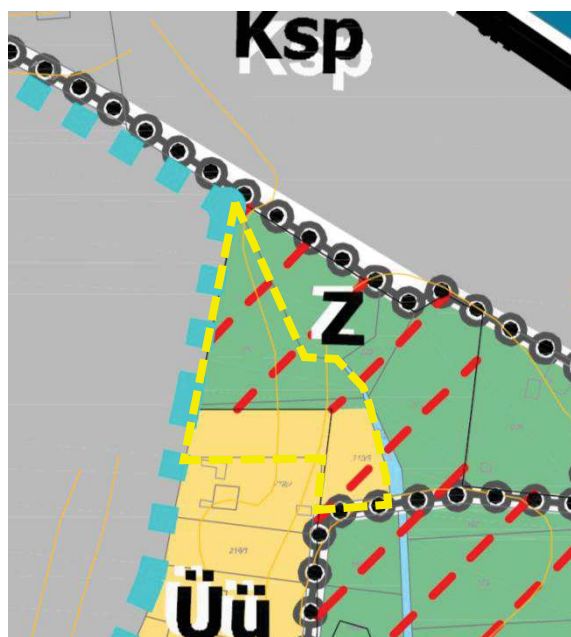


A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

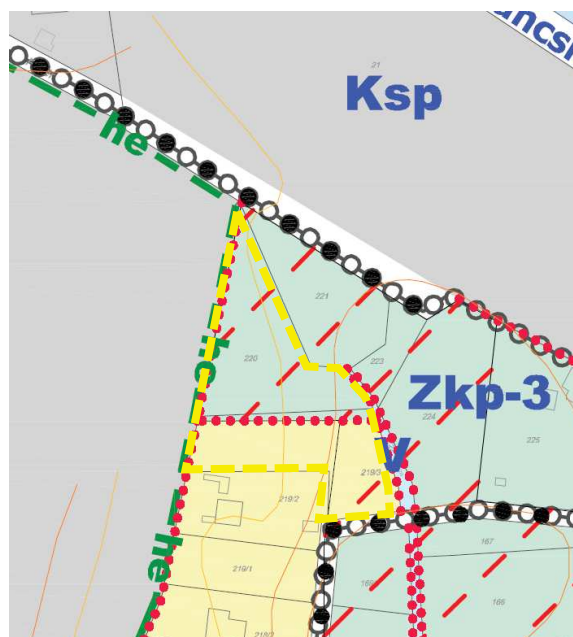
### 1.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet zöldterületként, azon belül Zkp-3 övezetként szabályozzák. A TSZT és a SZT az országos ökológiai hálózat magterületét jelöli a fejlesztési területen. A terület nyugati telekhatárán fut a helyi területi védelemre tervezett értékek területhatára. Országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely nem található az ingatlanon.

A zöldterületek általános előírásait a HÉSZ 68. § (1)-(3) bekezdése, a Zkp-3 jelű övezet előírásait pedig a HÉSZ 71. § (1) bekezdése tartalmazza. Az övezetben épület nem helyezhető el, csak épületnek nem minősülő szabadidő eltöltését szolgáló, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.



Hatólyos településszerkezeti tervlap (TSZT)- részlet

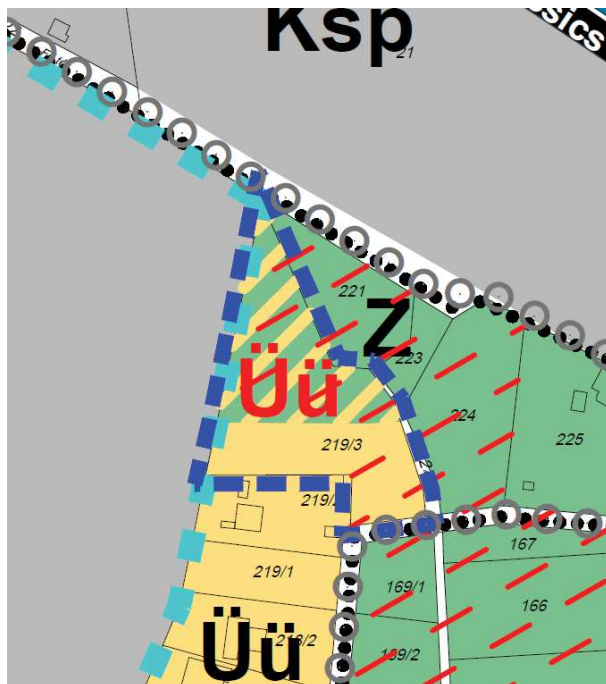


Hatólyos szabályozási tervlap (SZT)- részlet

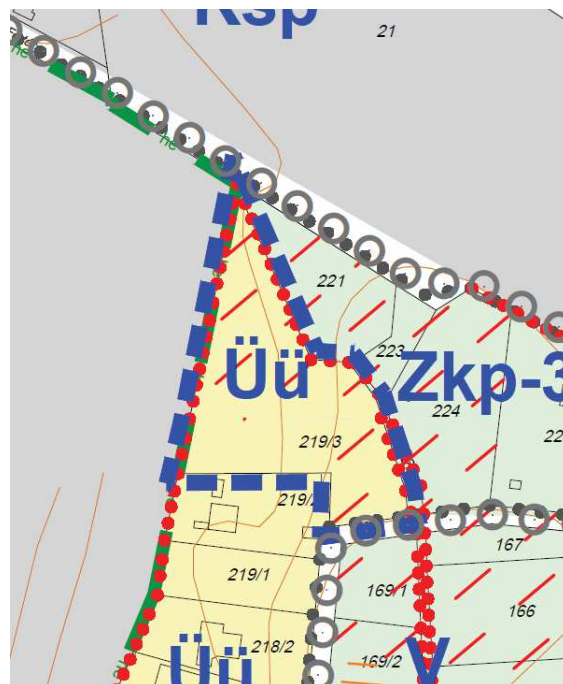
A módosítással érintett terület környezetében a TSZT különleges sportterületet, zöldterületet és üdülőterületet, valamint Tófürdő különleges strandterületet jelöl.

### 1.1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett 219/3 hrsz-ú telek a módosítást követően **üdülőterület (Üü)** területfelhasználásba kerül. Az Üü övezetről a HÉSZ 56.§ (1)-(3) bekezdése és az 57 § (1)-(3) bekezdése már rendelkezik, így kiegészítés a módosítás során nem szükséges.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet módosítással érintett terület

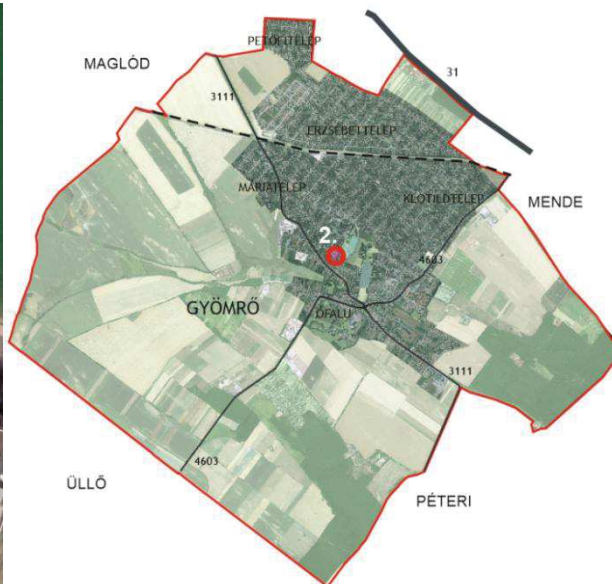
Az Üü építési övezetben üdülő épületek és üdülést szolgáló építmények helyezhetőek el 10% beépítettséggel, haszonállattartás céljára szolgáló építményt nem helyezhető el. A HÉSZ 57 § (1) bekezdése szerint az Üü építési övezet előírásai a következők:

	Üü övezet
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe:	1 000 m <sup>2</sup>
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség:	10%
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség:	10%
A terepszint alatti beépítettség helye:	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság:	5,0 m
Az épület legmagasabb pontja:	7,0 m
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány:	60%
A közműellátás mértéke:	részleges

## 2.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA - 045/2, 45/5 HRSZ

### Elhelyezkedés

A módosítással érintett terület Gyömrő belterületén, a Tófürdő délnyugati oldalán elhelyezkedő 45/2 és 45/5 hrsz-ú telkek. A területet a Dózsa György utcáról leágazó Tavirózsa utcáról lehet megközelíteni. A területet északról kisvárosias lakóterület, keletről a Tófürdő, délről és nyugatról kertvárosias lakóterület határolja.



Módosítással érintett terület elhelyezkedése (Forrás: ortofotó, saját készítésű ábra)

### Meglévő állapot

A módosítással érintett terület összterülete 2890 m<sup>2</sup>, és összesen 2 db telket tartalmaz. A területek adatait a következő táblázat szemlélteti:

HRSZ	TELEK TERÜLETE	TÉNYLEGES TERÜLETHASZNÁLAT	BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE
45/2	1322 m <sup>2</sup>	konténeres lakóterület	30%
45/5	1568 m <sup>2</sup>	konténeres lakóterület	6%

A 45/2 és 45/5 hrsz-ú ingatlanokon jelenleg öt lakó konténer van kihelyezve, a terület kertvárosias és kisvárosias lakóterületek közé van beékelődve.



A módosítással érintett terület (Forrás: saját fotók)

### 2.1.1. A FEJLESZTÉSI CÉL

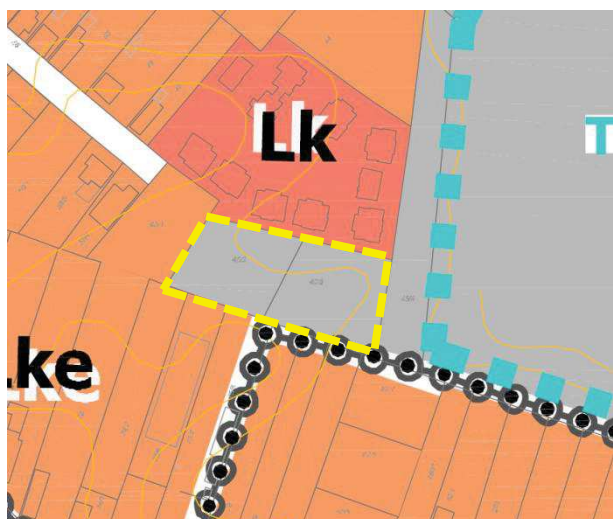
Az ingatlan tulajdonosa a területen lakóterület fejlesztést tervez, azonban a hatályos településrendezési eszközök nem teszik lehetővé a fejlesztést. A módosítás célja Tófürdő délnyugati oldalán található Malom utcai kisvárosias lakóterület beépítési intenzitásához hasonlóan kisvárosias lakóterület kibővítése a 45/2 és 45/5 hrsz-ú ingatlanokon. Az ingatlanok a szomszédos kisvárosias lakóterületekkel azonos építési övezetbe kerül.

### 2.1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

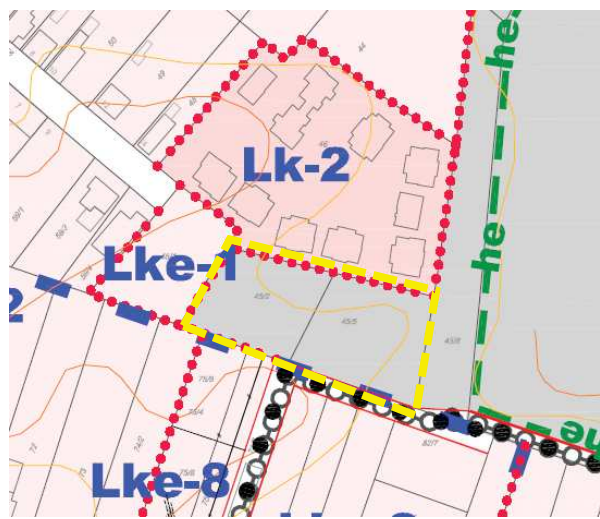
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet beépítésre szánt különleges strand területként, K-St övezetként szabályozzák. A módosítással érintett területet közvetlenül nem érinti az országos ökológiai hálózat övezete, sem természetvédelmi terület, továbbá országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely sem található.

A Kb-St jelű övezet előírásait a HÉSZ 92. § (1)-(3) bekezdése tartalmazza. Az övezetben fürdő célú épületek, építmények és ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el. A Kb-St övezet főbb építési paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

	Kb-St övezet
A kialakítható építési telek legkisebb területe:	10000 m <sup>2</sup>
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség:	2%
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség:	2%
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság:	4,5 m
Az épület legmagasabb pontja:	7,0 m
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány:	65%
A közműellátás mértéke:	teljes



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - részlet

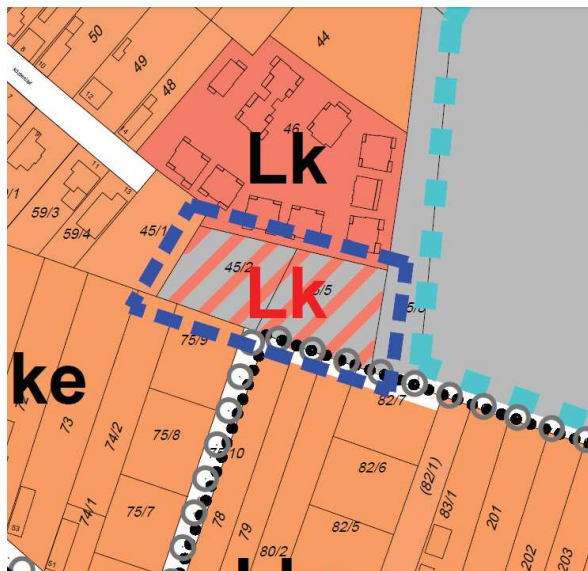


Hatályos szabályozási tervlap (SZT) - részlet

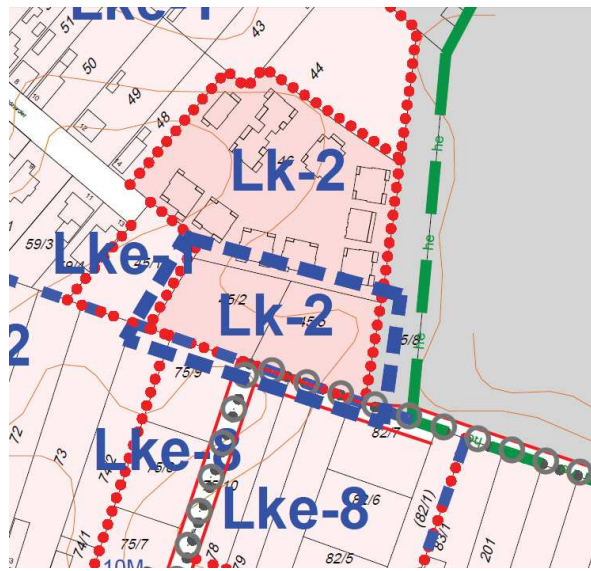
A módosítással érintett terület környezetében a TSZT kertvárosias és kisvárosias lakóterületet jelöl. A TSZT és a SZT védőterületet és egyéb korlátozó elemet nem jelöl a módosítással érintett területen. A szomszédos Tófürdő területét a helyi területi védelemre tervezett értékek lehatárolt területe és helyi értékvédelmi terület javasolt határa érinti.

### 2.1.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett területet beépítésre szánt különleges területbe, ezen belül strand övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. A módosítást követően a terület egésze **kisvárosias lakóterület** területfelhasználásba, Lk-2 építési övezetbe kerül. Az Lk-2 építési övezetről a HÉSZ a 25. § (1)-(3) bekezdése már rendelkezik, így kiegészítés a módosítás során nem szükséges.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

A Lk-2 építési övezetben elhelyezhető 1 db épület, melyben a lakások száma telekterület függvényében van meghatározva, 250 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb 1 lakás építhető. Az épületek az alábbi rendeltetést tartalmazhatják: helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; kulturális; sport és szállás jellegű. A HÉSZ 25. § (1) bekezdés szerint az Lk-2 építési övezet előírásai a következők:

	Lk-2 övezet
Beépítési mód:	szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe:	1500 m <sup>2</sup>
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség:	35%
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség:	35%
A terepszint alatti beépítettség helye:	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság:	10,0 m
Az épület legmagasabb pontja:	12,5 m
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány:	50%
A közműellátás mértéke:	teljes

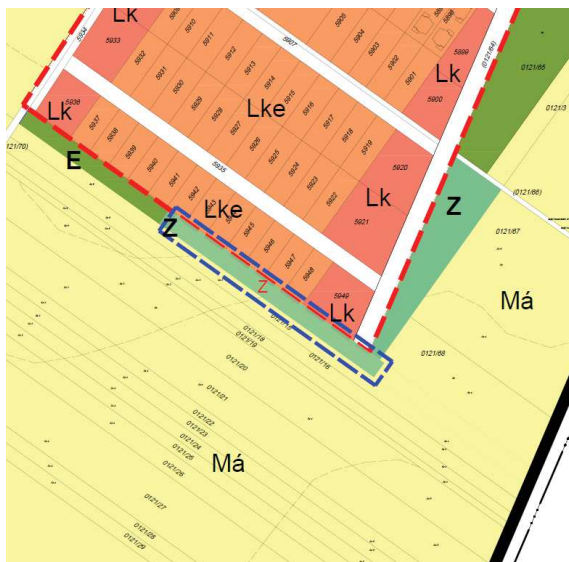




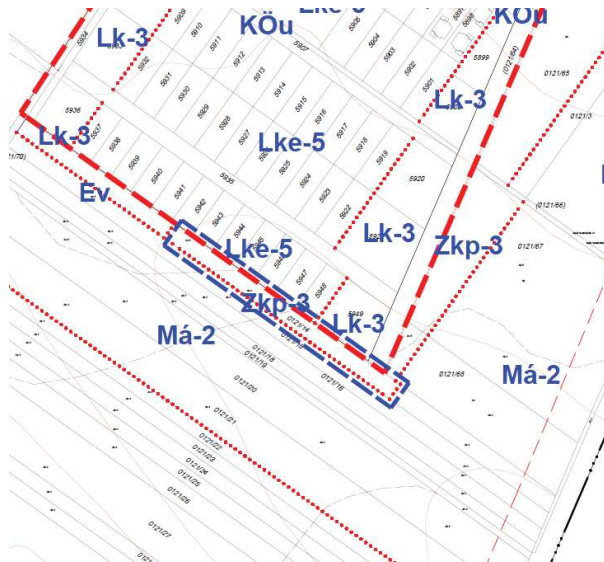
A 3. sz. módosítással érintett terület környezetében a TSZT általános mezőgazdasági területet, kertés lakóterületet, zöldterületet és erdőterületet jelöl. A TSZT a 3111 j. út mentén védőtávolságot jelöl, mely a módosítással érintett területet nem érinti.

### 3.1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 3. sz módosítással érintett területet általános mezőgazdasági területbe, ezen belül Má-2 övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv, 2% beépítettség mértékkel. A módosítást követően a terület beépítésre szánt **zöldterület** területfelhasználásba kerül. A 0121/14 hrsz-i számú területen 3200 m<sup>2</sup> zöldterület kerül kijelölésre.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
módosítással érintett terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
módosítással érintett terület

A módosítás során új beépítésre szánt területek kerülnek meghatározásra, mely esetben az MATrT rendelkezései alapján az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület 5%-ával egyező mértékű zöldfelületnek szükséges helyet biztosítani. A tervezet a kertvárosias lakóterülethez kapcsolódva - a módosítandó területen kívül - javasolja az új közpark (Zkp-3) kialakítását. Az új zöldterület helyhiány miatt kerül kijelölésre a módosítással érintett területen kívül, továbbá egy meglévő zöldterület bővítésével történik meg a biológiai aktivitás pótlása.

A HÉSZ 68.§-a rendelkezik a zöldterületek általános előírásairól, a Zkp-3 jelű, be nem építhető közpark övezet előírásait a 71.§ tartalmazza. Az övezetben épület nem létesíthető, a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak helyezhetők el.

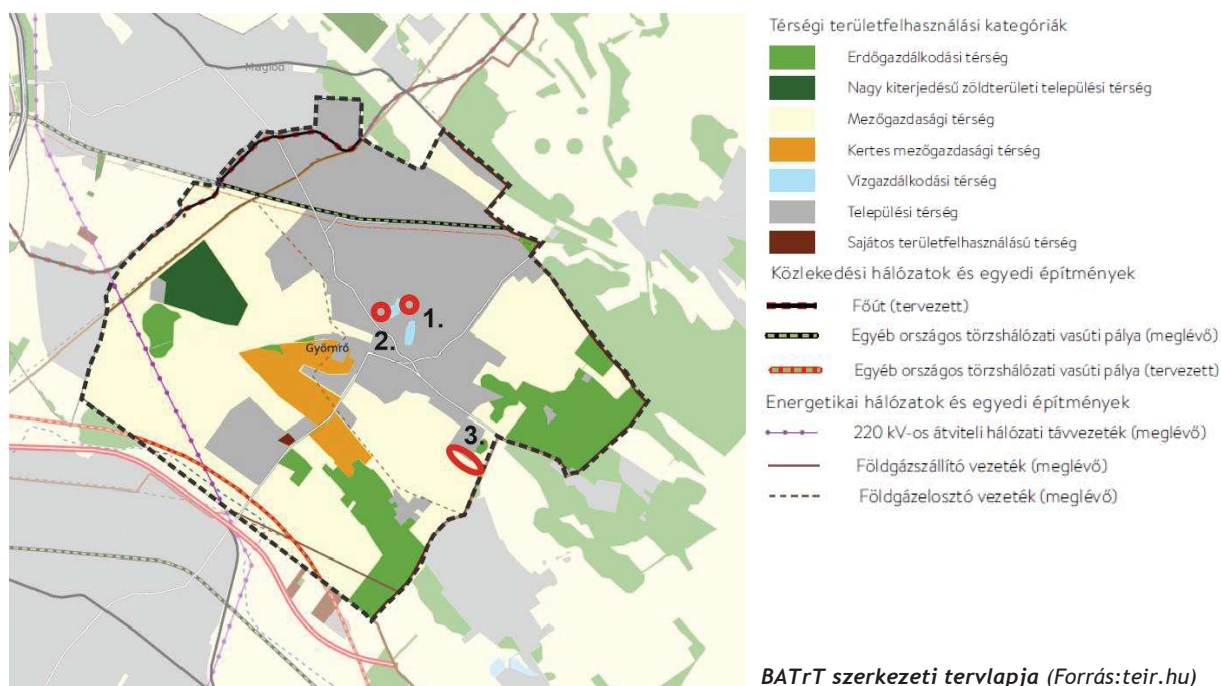
### 3. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

#### 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT (benne a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Terve - BATrT) és az MvM rendelet tartalmazza. A módosítás során a MATrT és az MvM rendelet előírásait alkalmaztuk.

Az MATrT előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba, így a továbbiakban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OtrT) előírásait nem kell alkalmazni. A hatályos településrendezési eszközök az OtrT, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) alapján készültek.

##### 3.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



BATrT szerkezeti tervlapja (Forrás:teir.hu)

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett területeket a BATrT **települési és mezőgazdasági térségbe** sorolja.

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a települési térség területfelhasználási kategóriáról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriáról:

„11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

Az 1. és 2. sz. módosítási terület települési térségen fekszik, így a fejlesztési szándékok nem mondanak ellent BATrT-nek. A 3. sz. módosítással érintett területet a mezőgazdasági térségben fekszik, ahol 0,32 hektáron zöldterület kijelölése a cél a biológiai aktivitás pótlása végett, mely a BATrT-nek nem mond ellent.

### 3.1.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETEINEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területek az MATrT által meghatározott BATrT övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezetek megnevezése	Gyömrő érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Igen (1. módosítással érintett terület)
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat puffterületének övezete	Nem	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
erdők övezete	Igen	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Igen	Igen
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen
VTT- tározók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem

#### Ökológiai hálózat magterületének övezete

**MATrT 43. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

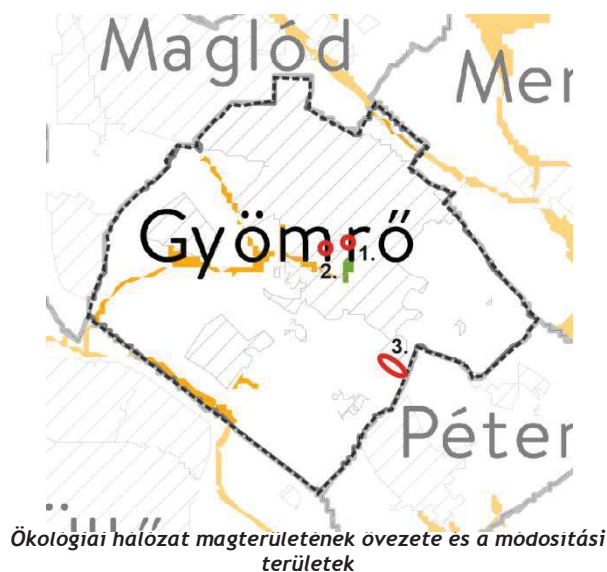
a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai



*hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.*

*(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.*

*(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.*

*(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*

*(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.*

A 219/3 hrsz-ú területet érinti az országos hálózat magterületének övezete. Az ingatlan elkerített, melyen két épület áll, az épületeket füvesített díszkert vesz körül. A módosítással érintett területen védett növényállomány nem található. A BATrT szerkezeti terve a módosítással érintett területet települési térségbe sorolja, így a MATrT 43.§ (1) ac) alpontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölhető ökológiai hálózat magterületének övezetében.

#### **Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**

A MATrT rendelet 31. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetéről.

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

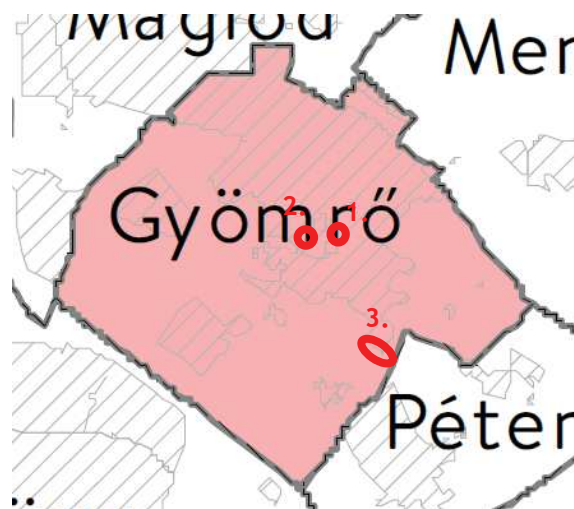
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A 2019-es felülvizsgálathoz készített örökségvédelmi hatástanulmány a Tájház területét jelöli a világörökségi és világörökség várományos terület övezetébe, jelen módosítás nem érinti az övezetet és annak környezetét.



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete és a módosítási területek

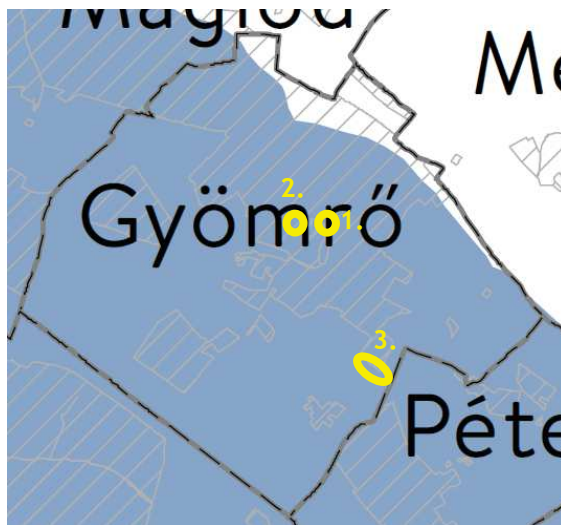
### Vízminőség-védelmi terület övezete

A MvM rendelet 5. §. (1)-(4) bekezdése rendelkezik a vízminőség-védelmi terület övezetéről, mely közül (1)-(3) bekezdések előírásai vonatkoznak a módosítással érintett területre:

**MvM5. § (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 településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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



Vízminőség-védelmi terület övezete és a módosítási területek

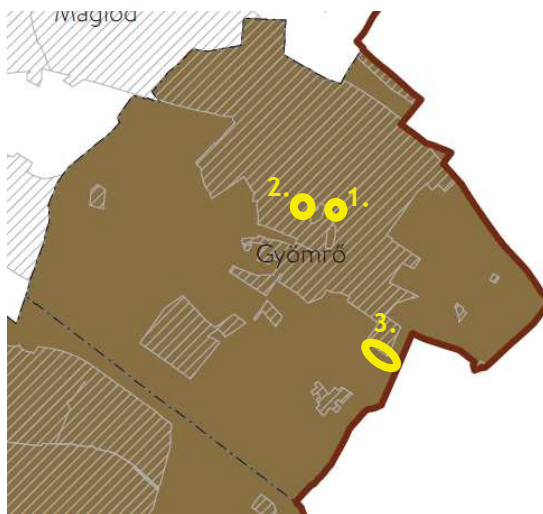
A településrendezési eszközök 2019-ben történt felülvizsgálata a vonatkozó övezet előírásait figyelembe vette, mely a módosítás területét nem érinti. Az országos vízminőség-védelmi terület lehatárolását a hatályos szabályozási tervlapok, az övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ 12.§ (5)-(6) bekezdése tartalmazza. A módosítás a HÉSZ-ben foglalt előírásokkal nem ellentétes.

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**MvM8. § (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.

A hatályos településrendezési eszközök készítése során az államigazgatási adatszolgáltatás alapján az ásványi nyersanyagvagyon terület övezete nem érinti a települést, ennek következtében a településrendezési eszközökben nem vált szükségessé a lehatárolás.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete és a módosítási területek

### 3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONTKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.§ (3) bekezdése előírja: *Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

A módosítások során Gyömrő településszerkezeti tervében új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az alábbi táblázatban kerül bemutatásra a módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület, illetve zöldterület területének kijelölése.

Tervezett terület-felhasználás	Terület (ha)	MATrT 12.§ (3) által előírt 5% (ha)	Új zöldterület kijelölés	Új zöldterület nagysága (ha)
Üü	0,21	0,0105	Zkp	0,32

A zöldterület kijelölése az 1. sz módosítás területén (219/3 hrsz) és annak környezetében nem valósítható meg, hiszen a szomszédos üdülőterületek ezt nem teszik lehetővé. Így a zöldterület a 0121/14 hrsz-ú ingatlanon (3. sz. módosítással érintett terület) kerül kijelölésre, meglévő zöldterület bővítés céljából is.

A MATrT 37. § szerint *a Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.*

*MATrT 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő 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.*

*(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

*(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.*

*(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.*

A településen kijelölt üdülőterület a település szövetéhez illeszkedik, a területet jelenleg is üdülőterületként hasznosítják, a BATrT szerint települési térségen fekszik. A kijelölés táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket. Az új beépítésre szánt terület a település belterületén, a település közigazgatási határától 200 méternél távolabb került kijelölésre.

### 3.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A biológiai aktivitás érték változást a következő táblázat szemlélteti:

173/2019. (IX.20.) határozattal meghatározott területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Zöldterület	6	Üdülőterület	2,7	0,21	-0,69
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület	6	0,32	+0,74
<u>Különleges beépítésre szánt terület - strand</u>	<u>3,0</u>	<u>Kisvárosias lakóterület</u>	<u>1,2</u>	<u>0,29</u>	<u>-0,52</u>
<b>A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:</b>					<b>+0,05-0,48</b>
173/2019. (IX.10.) önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti terv					+2,3
129/2020. (VIII.24.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás					-1,75
130/2020. (VIII.24.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás					+0,35
2/2021. (I.28.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás					+6,97
<b>Összesen:</b>					<b>+7,9244</b>

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának felülvizsgálatánál rögzített értékhez képest nem csökkentéértékeivel korrigálva növekedett. A táblázat a módosítások során keletkezett biológiai aktivitásértékeivel korrigálva került bemutatásra. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása.

### 4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület, régészeti lelőhely nem található, így az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi fejezetének aktualizálása jelen módosításhoz kapcsolódóan nem szükséges. A 2019-ben történt felülvizsgálat során készített Örökségvédelmi Hatástanulmányban foglaltak a módosítást követően is megfelelőek.

### 5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

Bár az 1 módosítással érintett terület zöldterületből üdülőterületbe kerül átsorolásra, tájrendezés szempontjából nem történik jelentős változás, mivel a terület beépített, üdülőterületként hasznosítják, s beépítési intenzitása a zöldterületektől magasabb. Az átsorolt terület esetében nincsen új beépítési terv, a területet továbbra is parkként, füvesített díszkertként szeretnék hasznosítani, a már meglévő használatot megtartják. Ugyan a módosítandó telkeket a hatályos TSZT és SZT az ökológiai hálózat magterületeként jelöli, a MATrT 43. §. (1) ac) alpontja alapján települési térség esetében ökológiai hálózat magterületen kijelölhető új beépítésre szánt terület. A terület már elvesztette természetes jellegét, mióta díszkertként és parkként funkcionál, ezzel az országos ökológiai hálózat magterületéből való kivonással nem lép fel természetkárosítás.

Az 2. módosítással érintett terület, mely jelenleg különleges beépítésre szánt terület, strand terület övezeti besorolásban van, kisvárosias és kertvárosias lakóterület övezetekbe ékelődve helyezkedik el. Hasonlóan a környező telkekhez a módosítással érintett területen is kisvárosias lakóterület

övezetbe való besorolás a cél annak érdekében, hogy a tulajdonos lakóépületet létesíthessen rajta, így az összhangba kerülhet környezetével. A területen jelenleg sem található természetes növényzet, vagy környezet, nem érinti védett természetvédelmi terület, vagy tájképvédelmi terület övezete, így a módosításnak nem lesz természetkárosító hatása, tájszerkezeti, tájhasználati változás nem várható.

## **6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT**

A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési hálózatot közvetlenül nem érinti, annak fejlesztését nem igényli.

## **7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT**

A tervezett módosítások a közmű infrastruktúra hálózat fejlesztését nem igénylik, a településbelterületén a szükséges közművek rendelkezésre állnak.

## **8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Gyömrő Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.



**MELLÉKLETEK**



1. melléklet: Kiemelt fejlesztési terület



**GYÖMRŐ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL**  
2230 Győr, Fő tér 1.  
☎ 29/330-011, 29/330-012



**Győr Város Önkormányzat Polgármesterének  
14/2020.(IV. 29.) számú határozata**

Győr Város Önkormányzat Polgármestere

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a következő önkormányzati döntést hozza:

1. Győr Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jogkörében eljárva a polgármester ügy dönt, hogy

- a Győr, 220 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolását Zkp-3 övezetről Üdülő övezetre módosítja a Helyi Építési Szabályzatban,
- a Győr, 215/2 és 216 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolását Kst (strand terület) övezetről Üdülő övezetre módosítja a Helyi Építési Szabályzatban.
- a Győr, 45/2, 45/5 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolását Kst (strand terület) övezetről kisvárosi lakóövezetre módosítja a Helyi Építési Szabályzatban.

2. A város fejlesztési koncepciójának megfelelően a győri 220, 215/2, 216, 45/2, 45/5 hrsz-ú ingatlanok területét azok jellegére, adottságaira tekintettel, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

3. A területre vonatkozó településrendezési eszközök, a hatályos TSZT és HÉSZ rendelet módosításának elkészítésére a szükséges intézkedéseket megteszi és azok véleményezését tárgyalásos eljárásban kezdeményezi.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos.

Győr, 2020. április 29.

*Génes Levente*  
polgármester