

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00318-3/2021

Tárgy: **Gyömrő** – településrendezési eszközök módosítása –  
**tárgyalásos eljárás keretében**

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Tisztelt Címzett!

Gyömrő Város Polgármestere 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 szerint tárgyalásos eljárás keretében kezdeményezte Gyömrő településrendezési eszközeinek módosítását.

A tervezett módosítás Gyömrő területén

kiemelt fejlesztési területen történő beruházás érdekében történik.

A R. 42.§ (4) bekezdés a) és b) pontja alapján ezúton meghívom az egyeztető tárgyalásra.

A tárgyalás helyszíne: Pest Megyei Kormányhivatal épülete  
**1052 Budapest, Városház u. 7.** 201. számú terem

Időpontja: **2021. december 1. (szerda) 11:00 óra**

A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében az érintetteket elektronikus úton, a településrendezési eszköz megküldésével hívom meg. A településrendezési eszköz módosítására irányuló kérelem tartalmaz/nem tartalmaz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (2a) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelölést.

Tájékoztatom, hogy a dokumentáció az alábbi helyen érhető el:

[https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017d036b30b63f72/113046/-60432378314971981/Gyomro\\_TRE\\_mod\\_targyalasos\\_PE\\_AF\\_00318\\_2021.zip](https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee78643b8b017d036b30b63f72/113046/-60432378314971981/Gyomro_TRE_mod_targyalasos_PE_AF_00318_2021.zip)

Kérem, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselője részvételét biztosítsa.

Amennyiben írásban kívánják megadni véleményüket, kérem azt az [allamifoepitesz@pest.gov.hu](mailto:allamifoepitesz@pest.gov.hu) e-mail címre vagy a PMKHEPITES rövid nevű 216397999 KRID azonosítójú hivatali kapura szíveskedjenek küldeni.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

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

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

No.	EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZTVEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV (egyeztetési szakterület)	HIVATAL NEVE	E-MAIL
4.	megyei kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró járási hivatala (környezetvédelem, természet- és tájvédelem)	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	zoldhatosag@pest.gov.hu
5.	nemzeti park igazgatóság (természet- és tájvédelem)	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI (711100335)
6.	területi vízvédelmi hatóság (vízvédelem)	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	fki.hatosag@katved.gov.hu
7.	területi vízügyi hatóság (vízgyógyítás)	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	fki.hatosag@katved.gov.hu
8.	Országos Vízügyi Főigazgatóság (a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel)	Országos Vízügyi Főigazgatóság	VIZUGY (447457988)
9.	területi vízügyi igazgatási szerv (a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel)	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	KDVVIZIG (234538744)
10.	fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság (polgári védelem, iparbiztonság)	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	pest.mki@katved.gov.hu
11.	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (közegészségügy)	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala (közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében)	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	kozlekedesifoo@bfkh.gov.hu
13.	közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében	Innovációs és Technológiai Minisztérium	ugyfelszolgalat@itm.gov.hu vasut.nsa@itm.gov.hu hhf@itm.gov.hu

14.	a) légiközlekedési hatóság, b) katonai légügyi hatóság (közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: a) polgári célú légiközlekedés tekintetében b) állami célú légiközlekedés tekintetében)	a) Innovációs és Technológiai Minisztérium b) Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	ugyfelszolgalat@itm.gov.hu caa@itm.gov.hu  hm.alf@hm.gov.hu
15.	közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (közlekedés: a 12. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben)	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály	utugy@pest.gov.hu
16.	-	-	-
17.	fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala (kulturális örökségvédelem)	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	okrutay.miklos@pest.gov.hu oroksegvedelem@pest.gov.hu
18.	ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (földvédelem)	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	foldhivatali.foosztaly.@pest.gov.hu fulopp.eva.emese@pest.gov.hu
19.	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala Nemzeti Földügyi Központ	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Nemzeti Földügyi Központ	erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu nfk@nfk.gov.hu
20.	Honvédelemért felelős miniszter (honvédelem)	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	hatosagihivatal@hm.gov.hu
21.	fővárosi és megyei rendőrfőkapitányság (határrendészet)	Pest Megyei Rendőrfőkapitányság	pestmrfk@pest.police.hu
22.	bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal (bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély)	Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály	banyafelugyelet@pest.gov.hu
23.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (hírközlés)	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	NMHH (516334978)
24.	Országos Atomenergia Hivatal (nukleáris biztonság)	Országos Atomenergia Hivatal	OAHKER (127437378)
25.	Budapest Főváros Kormányhivatala (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme)	Budapest Főváros Kormányhivatala	titkarsag@nfo.bfkh.gov.hu
26.	Miniszterelnökség		telepulesugy@me.gov.hu

	EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZTVEVŐ ÖNKORMÁNYZATOK		HIVATALI KAPU
	Gyömrő Város Önkormányzata		
	Maglód Város Önkormányzata		
	Mende Község Önkormányzata		
	Péteri Község Önkormányzata		
	Üllő Város Önkormányzata		
	Pest Megye Önkormányzata		

**Pest Megyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész Iroda**  
isz: 13150 - 5/2021.

Váradi Tibor  
Állami Főépítész részére

Tárgy: Kérelem tárgyalásos eljárás megindítására

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Tájékoztatom, hogy Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2021.(III.08.) számú Kt. határozatában a 0121/45, 0121/75<sup>1</sup>, 0121/76, 0121/36 és a 0121/35 hrsz.-ú, a 152/2021. (IX.20.) számú Kt. határozatában a 0121/14 és 023 hrsz-ú külterületi területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról döntött. A településrendezési eszközök módosításának célja ideiglenes konténer iskola létesítése, valamint önkormányzati intézményhálózat fejlesztése egészségügyi, óvodai, iskolai, valamint sport és rekreáció funkció biztosításának területként.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök módosítása esetén az egyeztetés és elfogadás szabályairól. Mivel a tervezett módosítások kielégítik az Eljr. 32.§ (6) bekezdésében foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet.


A településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetése lezárult. Mellékelten megküldöm a településrendezési eszközök módosításának tervezetét. Mellékelem továbbá a partnerségi egyeztetés lezárásáról hozott 181/2021. (XI.02.) Kt. határozatot..

Fentiek alapján jelen levelemmel a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezési szakaszának lefolytatását kezdeményezem. Kérem, hogy a Korm. rendelet 42.§ (3) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívásáról gondoskodjon.

Kérjük továbbá a Tisztelt Állami Főépítész Urat, hogy a helyi építési szabályzat tervezet 63/A.§ (1) bekezdés c), d) és h) pontja esetében az OTÉK-nál megengedőbb szabályozáshoz az OTÉK 111.§ és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján - a mellékelt szakmai alátámasztó anyag áttekintését követően – hozzájárulását adja.

Gyömrő, 2021. november 03

Tisztelettel:

  
Gyenes Levente  
polgármester



<sup>1</sup> A kiemelt fejlesztésről szóló határozatban a 0121/73 hrsz.-ú területre vonatkozik, azonban a konténeriskola tervezése során a területet megosztották a 0121/75 és 0121/76 hrsz.-ú ingatlanra. A változási vázrajz és határozat megtalálható a településrendezési eszközök módosításának tervezetében.

**Pest Megyei Kormányhivatal**  
**Állami Főépítész**

**Váradi Tibor**  
**Állami Főépítész Úr részére**

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Gyömrő településrendezési eszközök 4. számú módosítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK) megengedőbb szabályozási előírások alkalmazására volt szükség. A módosítás célja a 0121/45, 0121/75, 0121/76, 0121/36 és a 0121/35 hrsz.-ú területen ideiglenes konténer iskola létesítése, valamint önkormányzati intézményhálózat fejlesztése egészségügyi, óvodai, iskolai, valamint sport és rekreáció funkció biztosítása végett különleges beépítésre szánt - oktatási célú területen (K-Okt-1 jelű építési övezet).

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos állapotának megfelelően történik, az OTÉK 2. melléklet 15. sora szerint különleges területfelhasználási terület esetén a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét és a legkisebb zöldfelület mértékét 40%-ban határozza meg. A településrendezési eszközök a módosítással érintett területet különleges beépítésre szánt - oktatási célú terület területfelhasználási egységbe sorolják. A konténer iskola 0121/76 hrsz-ú területen valósulna meg, ahol tornaterem is létesül. A Fekete István Általános Iskola átépítése miatt a konténer iskola 2022. szeptemberben nyit, a tervezési folyamat miatt további telekalakítást már nem lehet elindítani, a megvalósításhoz a legnagyobb beépítettség mértékét 50%-ban szükséges meghatározni. A magas burkolt felületek (parkolók, járda) miatt az OTÉK szerint meghatározott 40%-os zöldfelületi mérték sem tartható, így a legkisebb zöldfelület mértékét 25%-ban szükséges meghatározni.

A módosítással érintett terület fennmaradó részén az Önkormányzat biztosítani szeretné a későbbi intézményi funkciójú fejlesztések (óvoda, iskola, egészségügyi intézmény, sport és rekreáció) területének helyét, így a terület egészét különleges beépítésre szánt - oktatási célú terület területfelhasználási egységbe, K-Okt-1 jelű építési övezetbe sorolják a településrendezési eszközök. K-Okt-1 jelű építési övezet kizárólag a módosítással érintett, 121/45, 0121/75, 0121/76, 0121/36 és 0121/35 hrsz.-ú területen található.

Az OTÉK 111. §-a szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az OTÉK eltérést a fejlesztés helyhez kötöttsége, valamint a Gyömrői Fekete István Általános Iskola átépítése, s az iskola építésének idejére egy ideiglenes konténer iskola létesése végett különleges településrendezési ok indokolja. A településrendezési eszközök módosítása közérdeket nem sért, nem hoz létre másokat korlátozó helyzetet, s megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelményeknek. A terület jelenleg beépítetlen környezetében lakóterületek fekszenek, a tervezett fejlesztések a településrendezési, településképi, illeszkedési szabályoknak, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek megfelelnek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat figyelembe vették, s azoknak megfelelnek, nem befolyásolják azokat.

A fenti előírás helyi építési szabályzatban történő érvényesítése érdekében kérjük Tisztelt Állami Főépítész Urat, hogy a K-Okt-1 építési övezetben az OTÉK 111.§, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet 28.§ (3) bekezdés alapján a megengedőbb szabályozáshoz adja hozzájárulását.

Gyömrő, 2021. november 03

Tisztelettel:

Gyenes Levente  
polgármester



# GYÖMRŐ

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



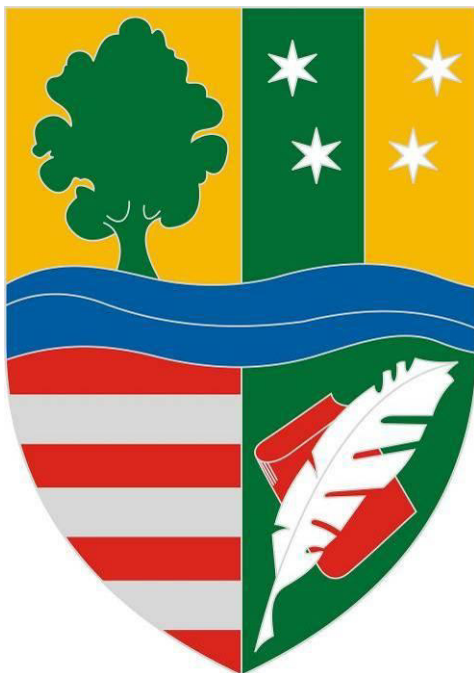
Településrendezési eszközök 4. sz. módosítása (konténer iskola)  
Egyeztető tárgyalás anyaga  
2021. november

# GYÖMRŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA



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

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



2021. október

VZM1643/21

Gyomro\_mod\_4\_egyeztetesi\_VZM\_211028





## Aláírólap

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

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> -----	<b>5</b>
A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE-----	5
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>
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA-----	14
1.2. A FEJLESZTÉSI CÉL-----	16
1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI-----	16
1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ-----	18
1.4.1. Különleges beépítésre szánt terület kijelölése-----	18
1.4.2. Zöldterület kijelölése-----	19
1.4.3. Védelmi célú erdőterület kijelölése-----	20
<b>2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b> -----	<b>20</b>
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG-----	20
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok-----	21
2.1.2. Budapesti Agglomeráció övezeteinek ismertetése-----	22
2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONTKOZÓ SZABÁLYOK-----	24
2.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA-----	25
2.4. A TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYE-----	25
2.5. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS-----	26
<b>3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS</b> -----	<b>26</b>
<b>4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>26</b>
<b>5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>27</b>
<b>6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT</b> -----	<b>27</b>
<b>7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> -----	<b>29</b>
<b>MELLÉKLETEK</b> -----	<b>31</b>

## KÖZMŰ TERVLAPOK

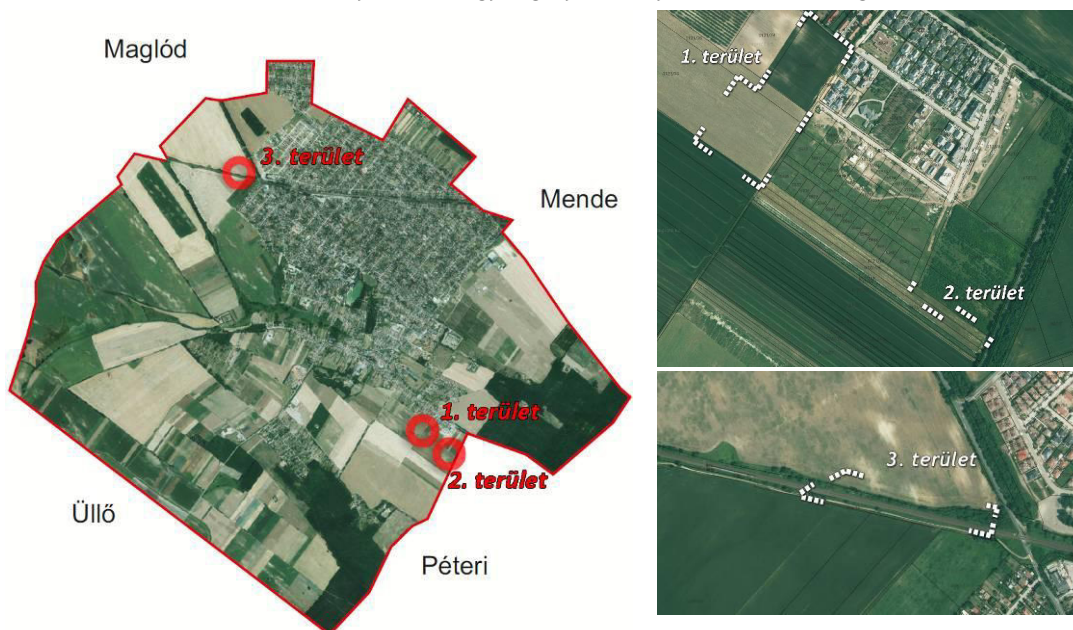
KF-V	Vízi közművek
KF-H	Elektronikus hírközlés
KF-E	Energia közművek

**BEVEZETŐ****A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE**

A 1051/2021.(II.15.) Kormányhatározat a településen új 16 tantermes iskolabővítésről döntött, melyet Magyarország Kormánya az 586/2021. (X. 14.) Korm. rendelettel nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított. A beruházáshoz kapcsolódóan az önkormányzat szeretné az igénybe vett területet kiterjeszteni, hogy azon önkormányzati intézményeknek is helyet biztosíthasson. A megvalósítás érdekében Gyömrő Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 66/2021.(III.08.) számú Kt. határozatában döntött a 0121/45, 0121/75<sup>1</sup>, 0121/76<sup>1</sup>, 0121/36 és a 0121/35 hrsz.-ú külterületi, jelenleg mezőgazdasági területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról. A fejlesztési területen ideiglenes konténer iskola létesül, mellyel lehetőség nyílik a meglévő Fekete István Általános Iskola felújítására. Távlati cél a telkeken az önkormányzati intézményhálózat fejlesztése egészségügyi, óvodai, iskolai, valamint sport és rekreációs területként. A fejlesztéssel szoros összefüggésben módosítani szükséges a 0121/14 és 023 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési előírásokat, zöldterület, illetve védelmi célú erdőterület kijelölése céljából, mely területek a 152/2021, (IX.20.) Kt. határozat alapján szintén kiemelt fejlesztési területnek minősülnek.

A kiemelt fejlesztési területen a településrendezési eszközök módosítása, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település- rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésben meghatározottak alapján, tárgyalásos eljárás keretében történik.

A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.



*A módosítással érintett területek lehatárolása (Forrás:Földhivatali nyilvántartás, ortofotó)*

A módosítással érintett településrendezési eszközök a következők:

	Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
Intézményfejlesztés területbiztosítása	✓	✓	✓	✓
Biológiai aktivitásérték pótlás	✓	✓		✓

<sup>1</sup> A kiemelt fejlesztésről szóló határozatban a 0121/73 hrsz.-ú területre vonatkozik, azonban a konténeriskola tervezése során a területet megosztották a 0121/75 és 0121/76 hrsz.-ú ingatlanra. A változási vázrajz és határozat megtalálható a településrendezési eszközök módosításának tervezetében.

### **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.

Az 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.**

### **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) Gyömrő város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 173/2019. (IX.10.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. és 2. melléklete szerinti tervlapokon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - Különleges oktatási célú terület kerül kijelölésre a Gróf Almássy utca mentén, annak nyugati oldalán;
  - Zöldterület kerül kijelölésre a 0121/14 hrsz-ú ingatlanon;
  - Védelmi célú erdőterület kerül kijelölésre a 023 hrsz-ú ingatlanon.
- 3) Jelen módosítás során Gyömrő területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Erdőterület kijelölése	2,22	Vt	Ev
Különleges oktatási központ terület kijelölése	3,6	Má	K-Okt
Zöldterület kijelölése	0,23	Má	Zkk
<b>Összesen:</b>	6,05		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-1 melléklet, 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	0,0	44,4
Kertvárosias lakóterület	543	0,0	0,0	545,3
Falusias lakóterület	2,15	0,0	0,0	2,15
Településközpont terület	93,37	2,22	0,0	91,15
Üdülőházas üdülőterület	1,64	0,0	0,0	1,64
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	56,13	0,0	0,0	56,13
Ipari gazdasági terület	16,06	0,0	0,0	16,06
Különleges összesen	103,32	0,0	3,6	106,92
Közúti közlekedési terület	87,69	0,0	0,0	87,69
Zöldterület, közpark	18,47	0,0	0,23	18,7
Erdőterület	293,66	0	2,22	293,66
Mezőgazdasági terület	1280,07	3,83	0,0	1276,24
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>	<b>2651,0</b>			<b>2651,0</b>

- 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 mezőgazdasági térségen kijelölt területe (ha)	MATrT alapján további felhasználható terület	Megfelelés
<b>Mezőgazdasági térség</b>	1211,18	908,39 (75%)	3,83	253,04	✓

*Megjegyzés:* A MATrT alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész területe összesen 302,79 ha, melyen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével kijelölhető beépítésre szánt területfelhasználási egység. Gyömrő területi mérlege megfelel az MATrT előírásainak.

- 6) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényének 8. melléklete alapján Gyömrő települési térsége 957,27 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik.
- 7) A módosítás során a Településszerkezeti Terv M-1 melléklet, 5. fejezet „A biológiai aktivitásérték számítás eredménye” a következő módon változik:

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges terület	0,5	3,6	-11,52
Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület (3 ha alatt)	6	0,23	+0,53
Településközpont vegyes terület	0,5	Védelmi célú erdőterület	9	2,22	+18,87
<b>A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:</b>					<b>+7,88</b>

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeivel korrigálva az alábbiak szerint változik:

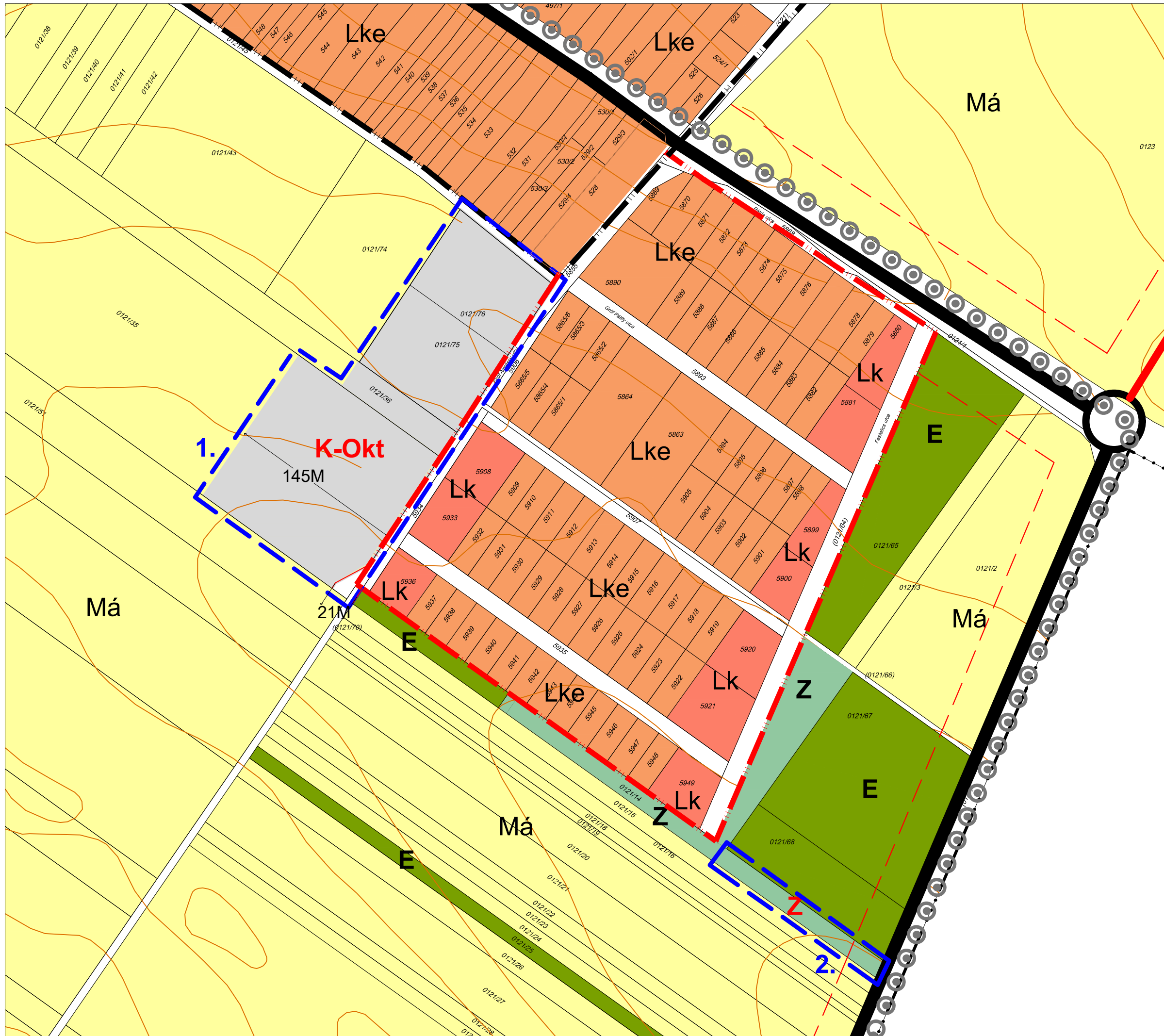
173/2019. (IX.10.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+2,3
129/2020. (VIII.24.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	-1,75
130/2020. (VIII.24.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+0,35
2/2021. (I.28.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	+6,97
149/2021. (IX.20) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás	-0,48
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+7,88
<b>Összesen:</b>	<b>+11,27</b>



- 8) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M4/a és TSZT-M4/b (Településszerkezeti terv módosítása) tervlapokkal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- 9) Megbízta a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

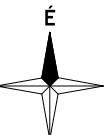
.....  
Gyenes Levente  
polgármester

.....  
Varga Ernő  
jegyző



**JELMAGYARÁZAT**

- 1. Módosítás területi hatálya és sorszáma
- K-Okt Különleges oktatási célú terület



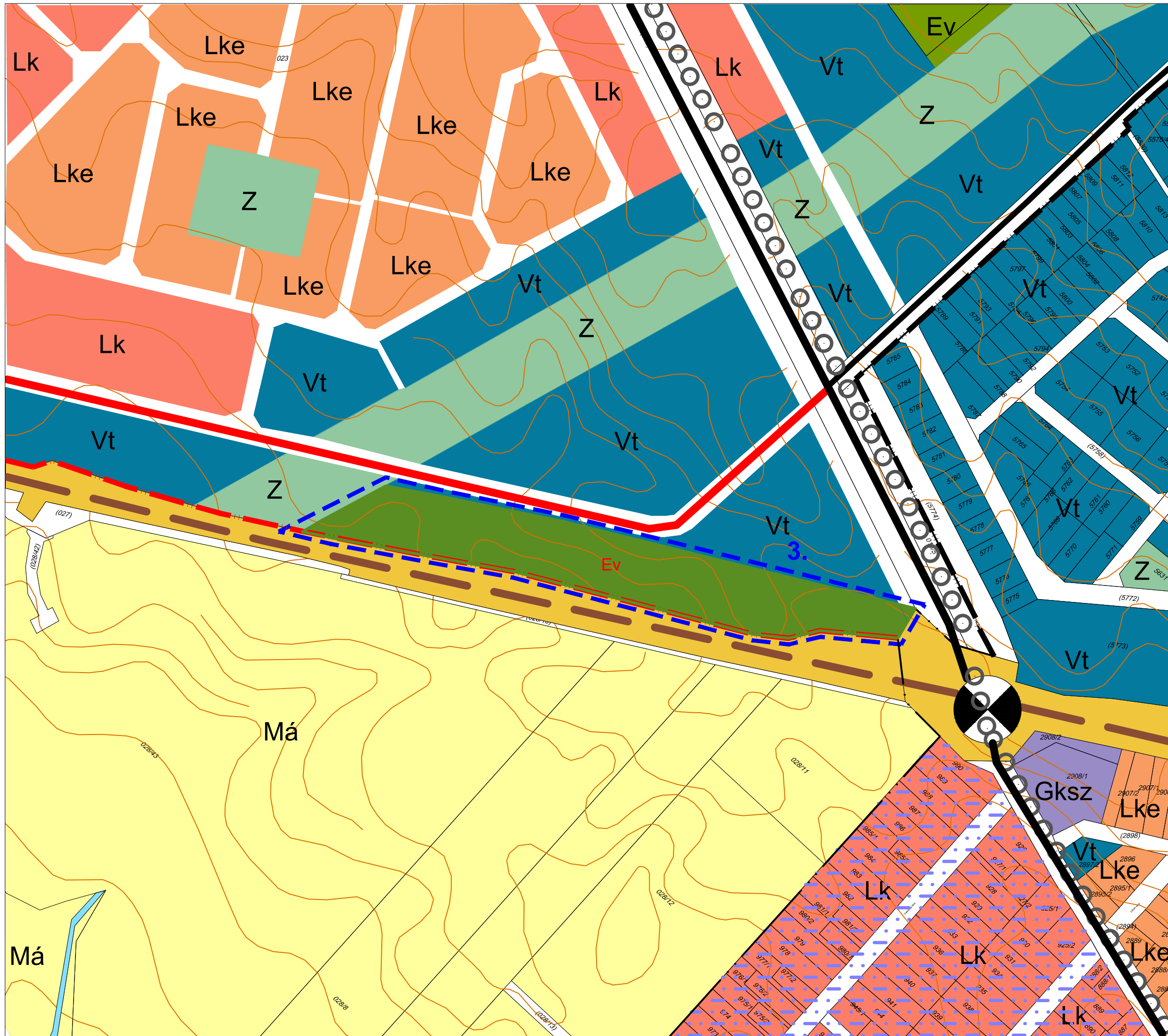
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**VÖLGYZUGOLY** Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
 Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településrendezés	Feriik Tünde, vezető településrendező tervező <i>[Signature]</i> (TT/1 13-1259)
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök <i>[Signature]</i> Föthi Annamária, okl. településmérnök <i>[Signature]</i>
Munkatárs	Kéthelyi Márton, okl. tájépítész mérnök (TK 01-5282), tájvédelmi szakértő <i>[Signature]</i> Kis Anna, okl. tájrendező-és kertépítő mérnök <i>[Signature]</i>

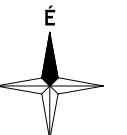
**GYÖMRŐ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozat a  
 Településszerkezeti tervről szóló 173/2019. (IX.10.)  
 önkormányzati határozat módosításáról  
 Településszerkezeti tervlap módosítása - TSZT-M4/a  
 EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA  
**M = 1 : 3 000**

2021 október
VZM 1646/21
Gyomro\_mod4\_211025.dwg



JELMAGYARÁZAT

3. Módosítás területi hatálya és sorszáma



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
 Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Fóthi Annamária, okl. településmérnök
Munkatárs	Kéthelyi Márton, okl. tájépítész mérnök (TK 01-5282), tájvédelmi szakértő Kis Anna, okl. tájrendező-és kertépítő mérnök

**GYÖMRŐ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozat a  
 Településszerkezeti tervről szóló 173/2019. (IX.10.)  
 önkormányzati határozat módosításáról  
 Településszerkezeti tervlap módosítása - TSZT-M4/b  
 EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA  
 M = 1 : 3 000  
 2021 október      VZM 1646/21      Gyomro\_mod4\_211025.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 RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

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) kiegészül a következő 63/A.§-al:

#### **63/A.§**

(1) A K-Okt-1 jelű oktatási célú terület építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	3000
c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%):	50
d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
e) A terepszint alatti beépítettség helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	10,5
g) Az épület legmagasabb pontja (m):	15,0
h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	25
i) A közműellátás mértéke:	teljes, mely történhet a közüzemű ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

- szolgálati lakásként maximum 1 lakást,
  - igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) K-Okt-1 építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) K-Okt-1 építési övezetben az előkert mérete 5 m.

(5) K-Okt-1 építési övezetben az oldalkert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3 m.

(6) K-Okt-1 jelű építési övezetben az OTÉK által meghatározott várakozóhelyek száma 30%-kal csökkenthető.

(7) K-Okt-1 építési övezetben az OTÉK által elhelyezendő kerékpárok száma 30%-kal csökkenthető.

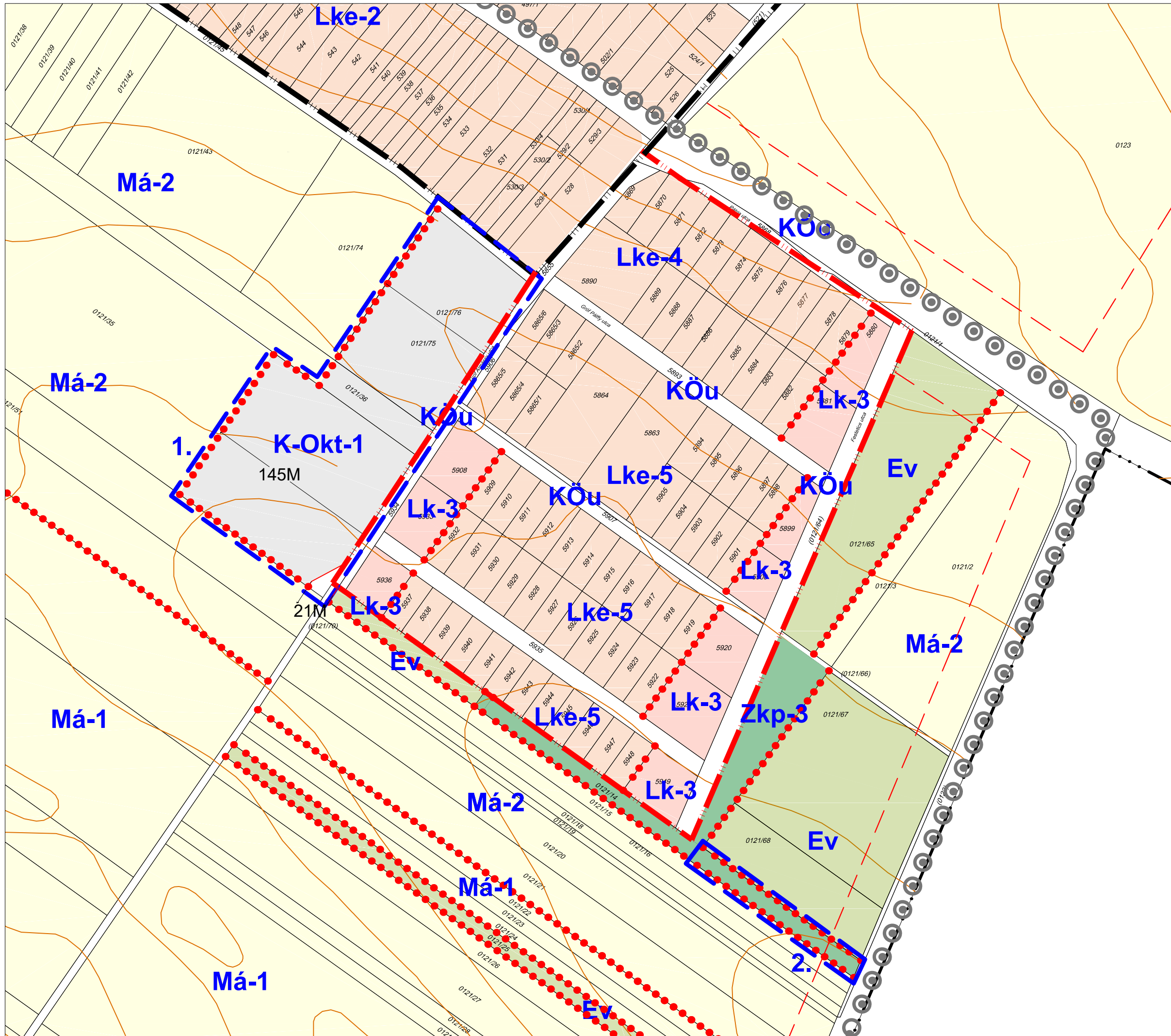
**2.§** A HÉSZ mellékletét képző SZT-A szabályozási tervlap normatartalma e rendelet 1. és 2. melléklete szerinti normatartalommal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

**3.§** E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gyömrő, 2021. ...

.....  
Gyenes Levente  
polgármester

.....  
Varga Ernő  
jegyző



- JELMAGYARÁZAT**
- 1. Módosítás területi hatálya és sorszáma
  - K-Okt Különleges oktatási célú terület

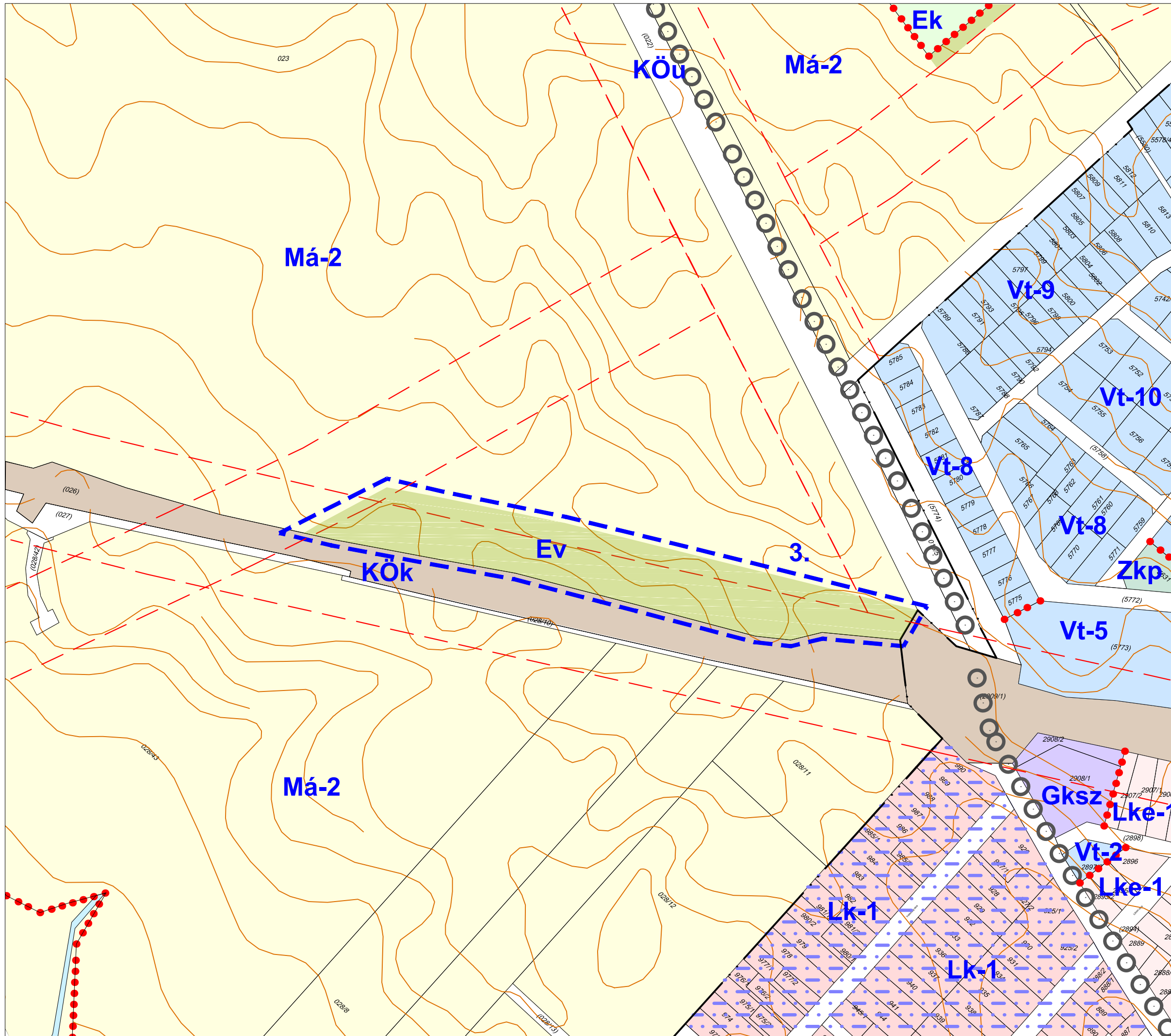
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
 Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező <i>[Signature]</i> (TT/1 13-1259) Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök <i>[Signature]</i> Fóthi Annamária, okl. településmérnök <i>[Signature]</i>
Tájérendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítész mérnök (TK 01-5282), tájvédelmi szakértő <i>[Signature]</i>
Munkatárs	Kis Anna, okl. tájrendező-és kertépítő mérnök <i>[Signature]</i>

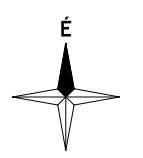
**GYÖMRŐ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelet a Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról  
 Szabályozási tervlap módosítása - SZT-M4/a  
 EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA  
**M = 1 : 3 000**

2021 október	VZM 1646/21	Gyomr_mod4_21025.dwg
--------------	-------------	----------------------



**JELMAGYARÁZAT**

3. Módosítás területi hatálya



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
 Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259)
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Fóthi Annamária, okl. településmérnök
Munkatárs	Kéthelyi Márton, okl. tájépítész mérnök (TK 01-5282), tájvédelmi szakértő Kis Anna, okl. tájrendező-és kertépítő mérnök

**GYÖMRŐ**  
**TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozat a  
 Településszerkezeti tervről szóló 173/2019. (IX.10.)  
 önkormányzati határozat módosításáról  
 Településszerkezeti tervlap módosítása - SZT-M4/b  
 EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS ANYAGA  
**M = 1 : 3 000**  
 2021 október      VZM 1646/21      Gyomro\_mod4\_211025.dwg

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

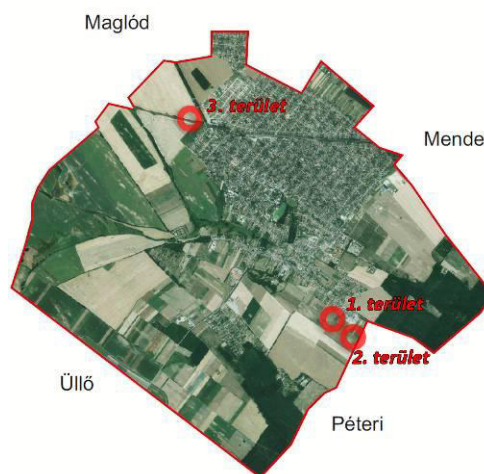


## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással három terület érintett, valamennyi Gyömrő külterületén található.

1. Gyömrő keleti részén, a belterülettel délről közvetlen határos 0121/45, 0121/75, 0121/76, 0121/36 és a 0121/35 hrsz.-ú ingatlanok **mezőgazdasági területei**. A telkeken épület nem áll, a beépítettségük 0%. A terület megközelítése a Bajcsy-Zsilinszky útra merőleges, kezdeti szakaszukon aszfaltozott Cifra úton és Gróf Almássy utcán keresztül lehetséges. A területet északról lakóterületek, délről mezőgazdasági területek határolják.
2. Az 1. területtel szomszédos, 0121/14 hrsz.-ú ingatlan Gyömrő közigazgatási határa mentén található mezőgazdasági terület, szintén beépítetlen. Északról kertvárosias és kisvárosias lakóterületekkel, mezőgazdasági területtel és közparkkal határos, délről mezőgazdasági területhez, nyugatról védelmi célú erdőterülethez kapcsolódik. Megközelítése a Festetics utca felől valósul meg.
3. A 023 hrsz.-ú ingatlan Gyömrő nyugati részén, a 120a számú, Budapest-Nagykátá-Újszász-Szolnok-vasútvonal, Dózsa György út, közigazgatási határ által határolt. Az ingatlan módosítással érintett része a vasút ment található, beépítetlen.



Módosítással érintett területek elhelyezkedése (Forrás: Földhivatali nyilvántartás, ortofotó)

### KÖZMŰ ELLÁTÁS

Közműellátás vizsgálata az 1. számú módosítással érintett terület esetében releváns. A módosítással érintett terület természeti adottsága, enyhe észak-keleti irányú lejtése és hidrogeológiai adottsága, hogy vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely a szenny- és csapadékvíz elvezetéssel szemben igényel szigorúbb megoldást. A hatályos előírások szerint a módosítással érintett terület beépítésre szánt hasznosításához a környezetükkel összhangban a teljes közműellátás megoldása

szükséges, amely a térségben kiépített hálózatokkal rendelkezésre is áll. A módosítással érintett területek szűkebb környezetében az ivóvíz, a szennyvízcsatorna, a villamosenergia, a földgáz és a vezetékes elektronikus hírközlés ellátás is kiépítésre került.

A feltáró vizsgálat az E-közmű nyilvántartás és a vizsgált területeket átfogó településrendezési eszközök közmű munkarészének a felhasználásával készült.

### VÍZELLÁTÁS

Gyömrőn a vízellátó hálózati rendszert a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft (DAKÖV Kft.) kezeli és üzemelteti. Gyömrő vízellátó hálózati rendszerének alapbázisa a Gyömrő területén lévő Halas tavi, a Monori úti és a település délnyugati külterületén lévő vízbázisának kútjai, a rendszer összes vízáadó kapacitása 3500 m<sup>3</sup>. A vízellátó hálózati rendszeren a víznyomást a Gyömrő területén található az ellennyomó tározóként működő, 1000 m<sup>3</sup>-es térfogatú hidroglobusz biztosítja, a hálózatban víznyomás problémák nincsenek. Gyömrő már beépített területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült.

Az 1. számú módosítással érintett területet keleti irányból határoló Gróf Almássy utca északi részén egy NÁ 100-as KPE és egy NÁ 160-as KPE vezeték halad. A terület előtt vízvezeték nem üzemel.

### SZENNYVÍZELVETÉS

A településen a szennyvízgyűjtő hálózat üzemeltetője a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft (DAKÖV Kft.). Gyömrő belterületén a szennyvizet gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal gyűjtik össze, a hálózatmélypontjain átemelő berendezések és nyomóvezeték szakaszokkal biztosítják a szennyvizek továbbszállítását. A nyomócsatorna a szennyvizet az Üllői út melletti regionális szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol megtisztítják. A szennyvíztisztító telep eleveniszapos biológiával tisztítja meg a szennyvizet, a tisztított szennyvizek befogadója a Gyáli patak. A tisztító telep kapacitása 3500 m<sup>3</sup>/nap.

Az 1. számú módosítással érintett terület mellett, a Gróf Almássy utca északi részén egy 200-as KG-PVC gravitációs szennyvízcsatorna halad, amelyre csatlakozik a Gróf Pálffy utca, illetve a Festetics utca - Pátia utca nyomvonalon üzemelő két gyűjtőcsatorna is.

### CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Gyömrő körzetének fő vízfolyása az Alsó-Tápió, a Halasi-csatorna és Üllő határánál a Gyáli (1.) számú csatorna. A település területére, így a módosítással érintett területre eső csapadékvizek jelentős hányada a homokos talajon elszikkad. Az 1. számú módosítással érintett területet feltáró Gróf Almássy utca északi részén van jelenleg nyílt csapadékvíz elvezetés kiépítve

### VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ Hálózati Kft. Az ellátás bázisa az Üllői 132/22 kV-os alállomás. Az Üllői alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

Az 1. számú módosítással érintett terület körzetében a Festetics utca mentén épült ki 22 kV-os villamosenergia földkábel nyomvonal, erről táplálják be a körzetben lévő 22/0,4 kVA-es transzformátor állomást, amelyről kiinduló kifeszültségű elosztóhálózat biztosítja a fogyasztók közvetlen ellátását.

### FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátását a TIGÁZ Zrt. biztosítja. Gyömrő gázellátásának bázisa a településen üzemelő gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amelynek nagyközép-nyomású betáplálása a térséget kiszolgáló, Zsámbok - Vecsés között megépített DN 700-as nagynyomású földgázszállító vezetékről épült ki.

Az 1. számú módosítással érintett terület déli sarkán egy gázfogadó állomás üzemel, amelynek betáplálását egy DN 90-es KPE nagyközép-nyomású földgázvezeték biztosítja. Erről a gázfogadóról egy DN 110-es KPE középnyomású földgázvezeték indul, amelyről leágazó DN 63-as KPE vezetékekkel látják el a meglévő kastélydombi ingatlanokat.

## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékös távközlési ellátására a Magyar Telekom Nyrt., a UPC (Vodafone) és a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. hálózatai épültek ki. A település 29-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. Az 1. számú módosítással érintett területet határoló Gróf Almássy utcában a Magyar Telekom elektronikus hírközlési vezetéke épült ki.

### 1.2. A FEJLESZTÉSI CÉL

Gyömrő Város Önkormányzata 2018-ban tanulmányt készített a város iskolafejlesztési programjának kidolgozására (IFUA Horváth & Partners), mivel a korábbi években tapasztalható városfejlesztési, társadalmi és demográfiai hatások következtében fellépő népességnövekedés miatt (2008 és 2018 között 16%-kal nőtt a lakosság száma) eddigre érezhetővé vált a meglévő köznevelési intézményrendszer kapacitásának hiányossága.

A tanulmány az intézményrendszer több ütemben történő fejlesztésére tesz javaslatot, melynek II. üteme valósulhat meg jelen módosítást követően a módosítás 1. számú módosítás helyszínén. A tanulmányban javasolt tervezési program mára kis mértékben bővült, a területen 16 tantermes iskola mellett egészségügyi, óvodai, valamint sport és rekreációs funkciók létrehozása tervezett.

Gyömrőn egy működő köznevelési intézmény bővítését, új 16 tantermes iskola fejlesztését a *Budapesti Agglomerációhoz tartozó Pest megyei településeken működő köznevelési intézmények infrastrukturális fejlesztéseinek további előkészítéséről* szóló 1051/2021. (II.15.) Korm. határozat (továbbiakban: határozat) 1. melléklet 3. pontja irányozza elő. A fejlesztést Magyarország Kormánya az 586/2021. (X. 14.) Korm. rendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította. Az új iskola megépítésével a Gyömrői Fekete István Általános Iskola átépítésre kerül, s az iskola építésének idejére egy ideiglenes konténer iskola létesül.

Az ideiglenes konténer iskola létesül a 0121/76 hrsz-ú területen, az 1. számú módosítással érintett terület fennmaradó részén az Önkormányzat biztosítani szeretné a későbbi intézményi funkciójú fejlesztések (óvoda, iskola, egészségügyi intézmény, sport és rekreáció) területének helyét. A fejlesztés megvalósíthatósága végett a módosítással érintett terület beépítésre szánt területen belül különleges oktatási célú terület (K-Okt) területfelhasználási egységbe kerül.

### 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

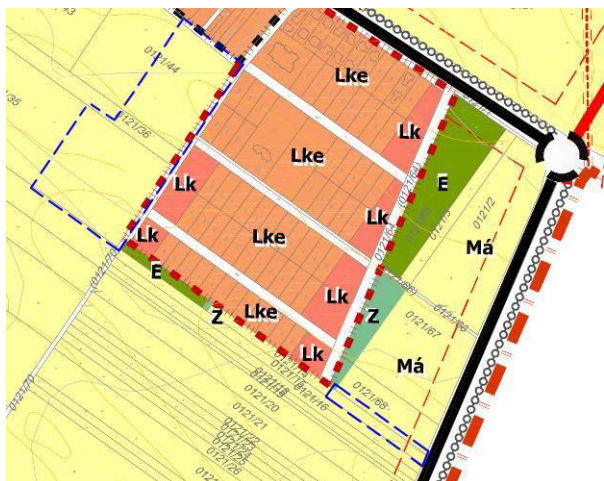
A módosítással érintett 1. és 2. területet TSZT-vel összhangban a HÉSZ *általános mezőgazdasági területként* (Má-2 övezet) jelöli. A 3. terület a TSZT-ben *településközponti vegyes terület* besorolású, a HÉSZ melléklete alapján Má-1 jelű, *általános mezőgazdasági terület* övezetbe tartozik.

A módosítással érintett területeket sem az országos ökológiai hálózat övezete, sem természetvédelmi terület nem érinti, továbbá a telkeken országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely sem található.

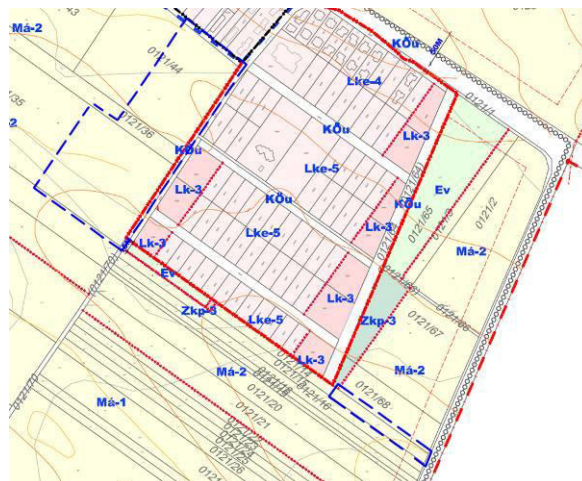
A mezőgazdasági övezetek általános előírásait a HÉSZ 76. § (1)-(7) bekezdése, az Má-1 és az Má-2 övezetekre vonatkozó részletes előírásokat a 78-79.§ tartalmazza. A 76.§ (1) bekezdés szerint az övezet telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. A 78-79.§ alapján, az Má-1 és Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetekben a növénytermesztés, az állattenyésztés, a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint az ehhez szükséges beépítési feltételek teljesülése esetén lakóépület helyezhető el. Az övezetben üzemi méretű állattartó telep, istálló, illetve az ezekhez kapcsolódó melléképítmények (trágyatároló, stb.) nem létesíthetők. Lakóépület csak a gazdasági építménnyel egyidejűleg, vagy a mezőgazdálkodási célú épület használatba vétele után építhető. A kialakítható lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.

Az övezetekben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

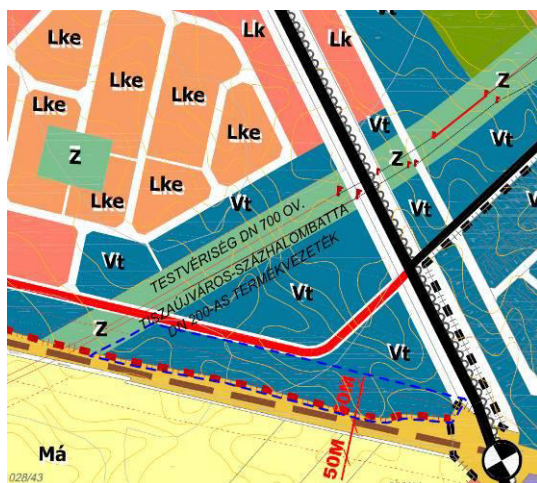
	Má-1 övezet	Má-2 övezet
A legkisebb beépíthető telek területe:	10 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
Legnagyobb beépítettség terepszint felett:	3%	2%
Legnagyobb épületmagasság:	7,5 m	3,5 m
Az épület legmagasabb pontja:	9,0 m	5,0 m



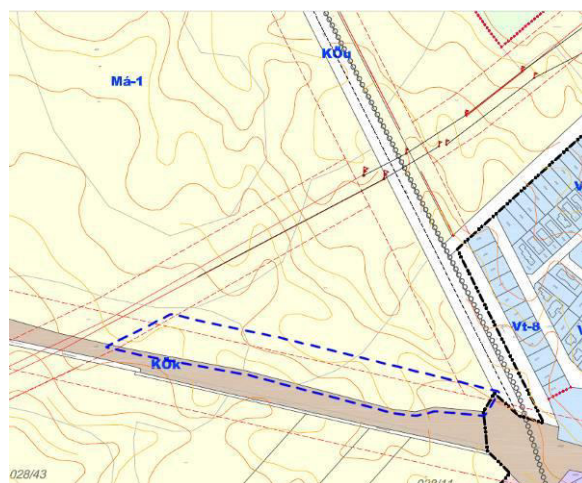
Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet  
1. és 2. sz. módosítási terület



Hatályos szabályozási tervlap - részlet  
1. és 2. sz. módosítási terület



Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet  
3. sz. módosítási terület

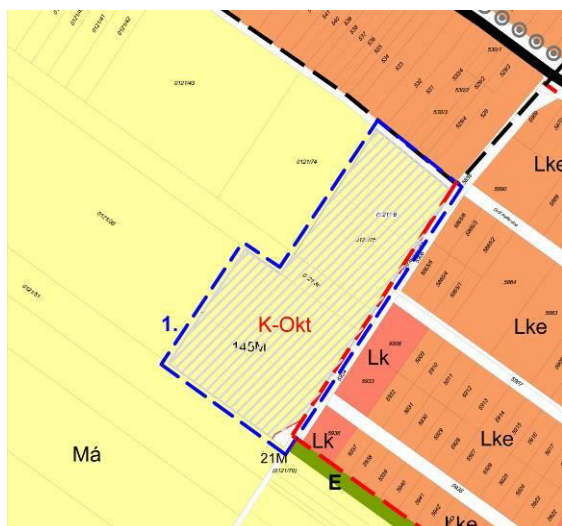


Hatályos szabályozási tervlap - részlet  
3. sz. módosítási terület

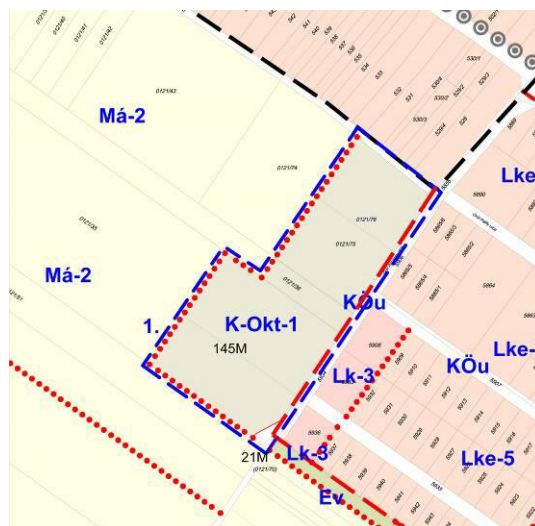
## 1.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 1.4.1. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A módosítással érintett 1. számú területet általános mezőgazdasági területbe, ezen belül Má-2 övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. A módosítást követően a terület Gyömrő településrendezési eszközeiben új elemként megjelenő, beépítésre szánt különleges terület oktatási célú terület területfelhasználásba, azon belül is K-Okt-1 jelű, építési övezetbe kerül.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
1. sz módosítási terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
1. sz módosítási terület

Az új építési övezet beépítési paraméterei a következők:

Beépítési mód:	szabadon álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ):	3000
A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%):	50*
A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
A terepszint alatti beépítettség helye:	építési helyen belül
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	10,5
Az épület legmagasabb pontja (m):	15,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	25*
A közműellátás mértéke:	teljes, mely történhet a közüzemű ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

\* A tervezett paraméterek nem felelnek meg az OTÉK 2. melléklete szerinti határértékeknek. Az OTÉK-tól megengedőbb szabályozáshoz a Pest megyei Állami Főépítész hozzájárulása szükséges. .  
Lásd: 2.5. fejezet.

Az új építési övezetben létesíthető épületek megengedett rendeltetései a következők:

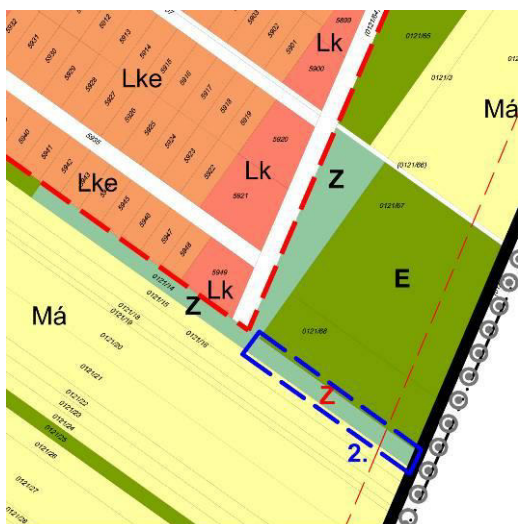
- *szolgálati lakásként maximum 1 lakás;*
- *igazgatási, iroda;*
- *kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű;*
- *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
- *kulturális, közösségi szórakoztató;*
- *sport;*

Az új építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

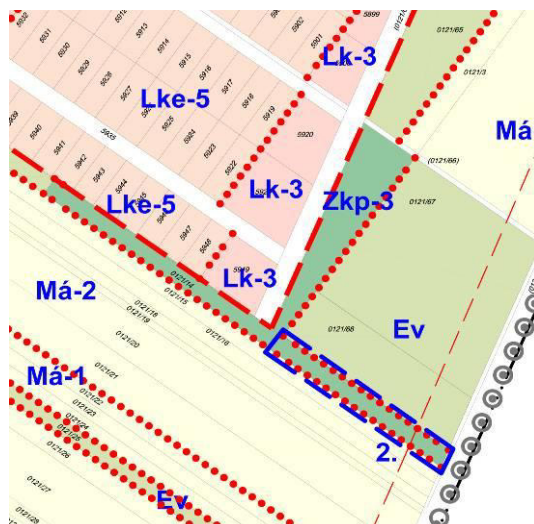
- *az építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el.*
- *az építési övezetben az előkert mérete 5 m.*
- *az építési övezetben az oldalkert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3 m.*
- *az építési övezetben az OTÉK által meghatározott várakozóhelyek száma 30%-kal csökkenthető.*
- *az építési övezetben az OTÉK által elhelyezendő kerékpárok száma 30%-kal csökkenthető.*

#### 1.4.2. ZÖLDTERÜLET KIJELELÉSE

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül meghatározásra, mely esetben az MATrT rendelkezései alapján az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület 5%-ával egyező mértékű zöldfelületnek szükséges helyet biztosítani. A tervezet az 1. számú módosítási területhez kapcsoló 0121/14 hrsz-ú ingatlan egy részén, azaz a 2. számú módosítási területen, meglévő zöldterület bővítéseként javasolja az új **közpark (Zkp-3)** kialakítását. A kijelölt zöldterület 2310 m<sup>2</sup>. 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.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
2. sz módosítási terület



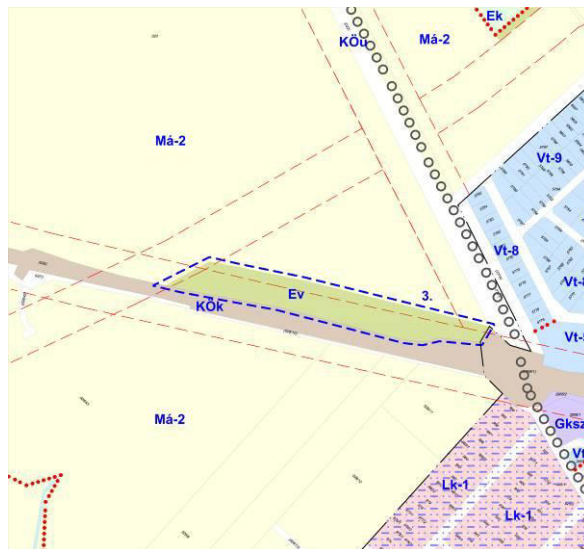
Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
2. sz módosítási terület

### 1.4.3. VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET KIJELÖLÉSE

Az új beépítésre szánt terület kijelölése következtében csökken a település biológiai aktivitásértéke, melynek ellensúlyozása érdekében a 023 hrsz-ú ingatlan egy részén, azaz a 3. számú módosítási területen védelmi célú erdőterület kerül kijelölésre. A kijelölt erdőterület 2,22 ha. A HÉSZ 72.§-a rendelkezik az erdőterületek általános előírásairól, az Ev jelű, véderdők területe övezet előírásait a 73.§ tartalmazza. Az övezetben sem lakó, sem gazdasági célú épület nem helyezhető el. A véderdőben bármilyen építmény akkor helyezhető el, ha az, az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja.



Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet  
3. sz módosítási terület



Tervezett szabályozási tervlap - részlet  
3. sz módosítási terület

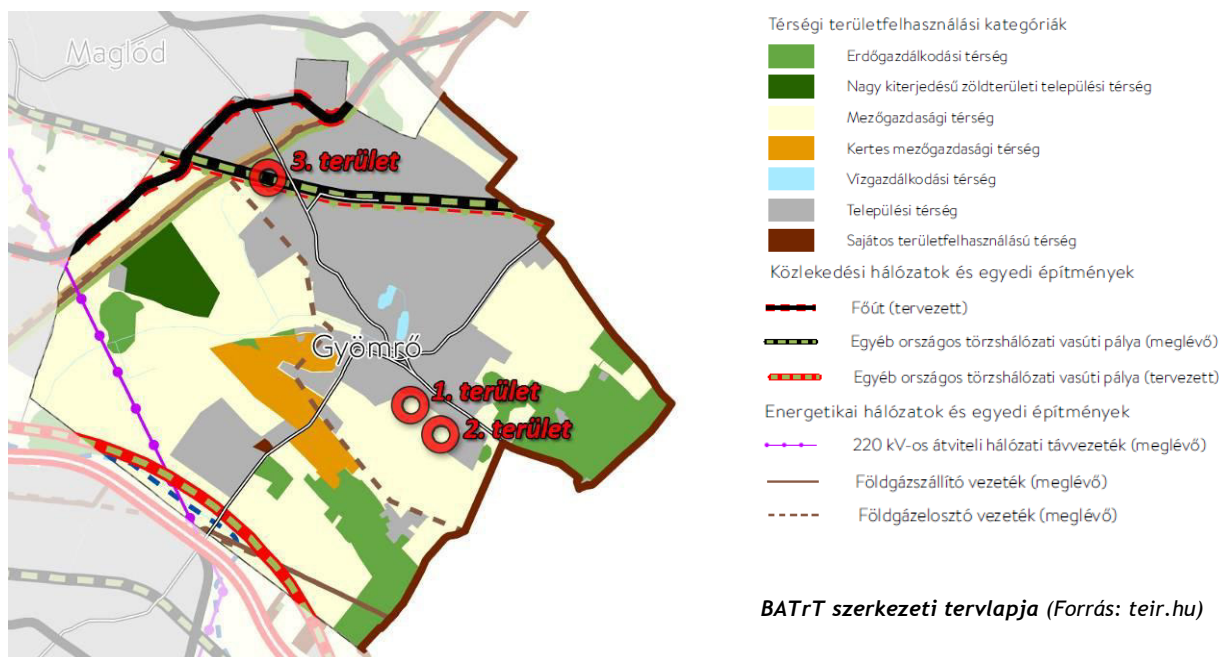
## 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 2.1. 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 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.

### 2.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett 1. és 2. számú módosítási területet a BATrT **mezőgazdasági térségbe** sorolja. Az MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriáról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A tervezett módosítás során mezőgazdasági térségben nagyvárosias lakóterület, vagy vegyes terület építési övezet kijelölése nem tervezett. Az elvárt 75%-os arány megtartásának igazolását a következő táblázat szemlélteti:

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	A hatályos TSZT-ben mezőgazdasági térség fennmaradó részén mezőgazdasági területtől eltérő felhasználásba sorolt területek (ha)	A módosítást követően mezőgazdasági térségen kijelölt területe (ha)	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	1211,18	908,39 (75%) 302,79 (25%)	45,93	3,83	megfelel A településen még 253,04 ha területen jelölhető ki mezőgazdasági terület területfelhasználási egységtől eltérő területfelhasználás. (MATrT 11.§ b) pontja figyelembevételével)



A 3. számú módosítási területet a BATrT települési térségbe sorolja. A települési térség területfelhasználási kategóriájáról szintén a MATrT 11.§ rendelkezik.

„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;

## 2.1.2. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETEINEK ISMERTETÉSE

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

Országos és kiemelt térségi övezetek megnevezése	Gyömrő érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem
ökológiai hálózat puffertületének 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

### 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.

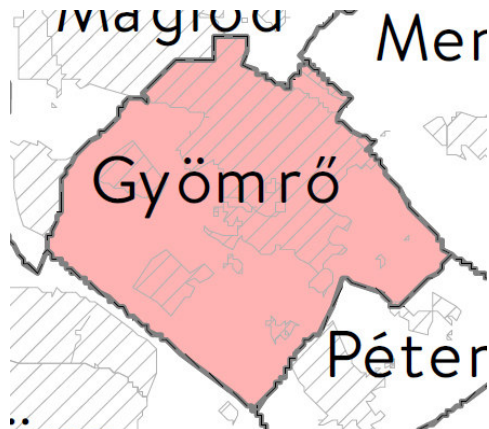
„(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

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 terület

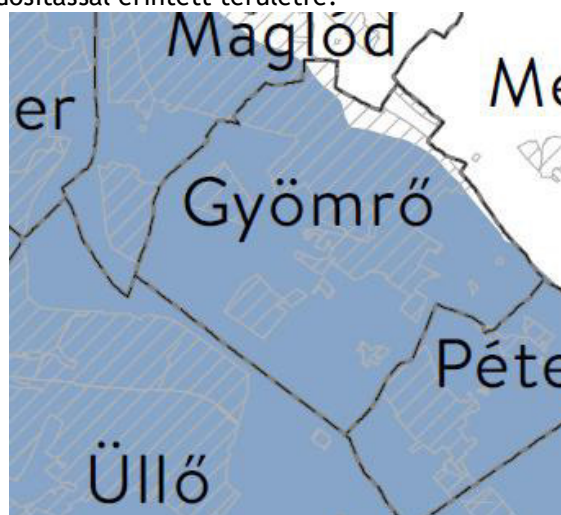
### Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

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



Vízminőség-védelmi terület övezete és a módosítási terület

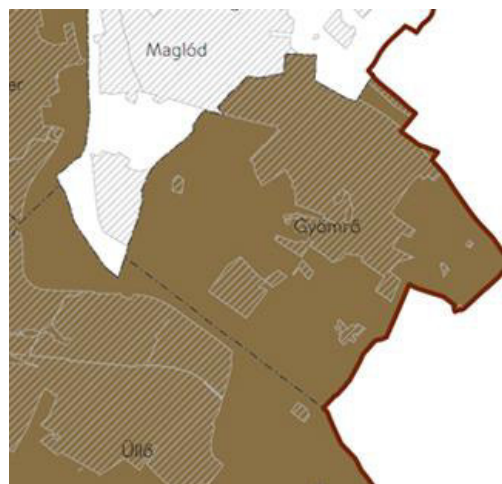
A településrendezési eszközök 2019-ben történt felülvizsgálata a vonatkozó övezet előírásait figyelembe vette, mely a módosítás területét nem érinti. Az országos vízminőség-védelmi terület lehatárolását a hatályos szabályozási tervlapok, az övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ 12.§ (5)-(6)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

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

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 terület

## 2.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONTKOZÓ SZABÁLYOK

Az MATrT 12.§ (1) bekezdése előírja: „Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

A tervezett kijelölés meglévő települési térséghez csatlakozik, nem okozza különböző területek összenövését. A kijelölt terület olyan építési övezet bevezetése miatt indokolt, mely jelenleg nincs a településen.

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 módosítás során Gyömrő településszerkezeti tervében 3,6 hektár új beépítésre szánt kerül kijelölésre, tehát az MATrT 12.§ (3) bekezdése alapján összesen 1800 m<sup>2</sup> zöldterület kijelölése válik szükségessé, ami a 0121/14 hrsz-ú ingatlanon történik az elvártnál nagyobb, 2310 m<sup>2</sup> alapterületen.

A MATrT 37. § szerint a Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 12.§ szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

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

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- 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 tervezett kijelölés nem lakóterületbe, vegyes területbe, gazdasági területbe, illetve üdülőterületbe, hanem különleges területbe sorolt. A tervezett kijelölés a település közigazgatási határától 200 méternél távolabb került kijelölésre, települési térséghez kapcsolódik.

### 2.3. 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 előírásnak való megfelelés érdekében a zöldterület kijelölése mellett 2,22 hektár védelmi célú erdőterület is kijelölésre kerül a 023 hrsz-ú ingatlanon, településközponti terület felhasználásával.

A biológiai aktivitásérték számításának szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet állapítja meg. A Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott értékmutatókat figyelembe véve, a biológiai aktivitás érték változását a következő táblázat szemlélteti:

Hatályos területfelhasználás	Terület nagyság (ha)	BAÉ mutató (hatályos)	BAÉ (hatályos)	Tervezett területfelhasználás	BAÉ mutató (tervezett)	BAÉ (tervezett)	BAÉ változás
Má	3,6	3,7	13,32	K-Okt	0,5	1,8	-11,52
Má	0,23	3,7	0,851	Zkp (3 ha alatt)	6	1,38	+0,53
Vt	2,22	0,5	1,11	Ev	9	19,98	+18,87
<b>A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSA A MÓDOSÍTÁS SORÁN:</b>							<b>+7,88</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.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás							+6,97
149/2021. (IX.20) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv módosítás							-0,48
Jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás							+7,88
<b>Összesen:</b>							<b>+11,27</b>

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeivel korrigálva változott.

### 2.4. A TELEPÜLÉSI TÉRSÉG NÖVEKMÉNYE

Az MATrT 40. § rendelkezik a Budapesti Agglomerációban a települési térség növekményéről, a módosítás során a MATrT 40.§ (1) bekezdés határoz meg erre vonatkozó szabályt.

„40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Az előírásnak való megfelelést az alábbi táblázat szemlélteti:

Térségi terület-felhasználás	BATrT-ben meghatározott terület (ha)	2%-os növekmény (ha)	Felhasználható növekmény (ha)	Megfelelés
Települési térség	957,27	19,15	19,15	megfelel
130/2020. (VIII.24.) Kt. határozat a településszerkezeti terv módosításáról			-1,5	
2/2021. (I.28.) sz. határozat a településszerkezeti terv módosításáról			-13,8	
Jelen módosítás szerinti változás			- 3,83	
Összesen			0,02	

## 2.5. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS

Az OTÉK 2. melléklete alapján a településrendezési eszközökben különleges beépítésre szánt terület területfelhasználás esetén a legnagyobb beépítettség, valamint a legkisebb zöldfelület mértéke nem haladhatja meg a 40%-ot.

A jelen módosítással bevezetésre kerülő, K-Okt-1 jelű, oktatási célú terület építési övezet javasolt beépítési paraméterei az OTÉK-ban meghatározott határértékektől eltérőek:

- legnagyobb beépítettség mérték 50%,
- legkisebb zöldfelület 25%,

tehát ezek vonatkozásában az OTÉK-tól való eltérés szükséges.

Az OTÉK 111. §-a szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az OTÉK eltérést a fejlesztés helyhez kötöttsége, valamint a Gyömrői Fekete István Általános Iskola átépítése, s az iskola építésének idejére egy ideiglenes konténer iskola létesítése végett különleges településrendezési ok indokolja. A településrendezési eszközök módosítása közérdeket nem sért, nem hoz létre másokat korlátozó helyzetet, s megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésben foglalt követelményeknek. A terület jelenleg beépítetlen környezetében lakóterületek fekszenek, a tervezett fejlesztések a településrendezési, településképi, illeszkedési szabályoknak, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek megfelelnek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat figyelembe vették, s azoknak megfelelnek és nem befolyásolják azokat.

## 3. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A módosítással érintett területeken 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.

## 4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök jelen módosítása jelentős tájszerkezeti illetve tájhasználati változást nem eredményez, mivel a tervezett beruházások közvetlenül a már meglévő beépítésekhez kapcsolódnak. A beruházások megvalósulását követően a terület településképi megjelenése tehát kismértékű változást eredményez, tájrendezési beavatkozás nem indokolt.

A módosítással érintett területeket nem érinti védett természetvédelmi terület, a tájképvédelmi terület övezetének nem része.

## 5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közlekedésfejlesztési javaslat az 1. számú módosítással érintett terület esetében releváns. A módosítással érintett terület a 3111 j útról, majd a Gr. Almássy utcáról közelíthető meg. A tervezett fejlesztés a meglévő útvonalról elérhető, kapacitás bővítés nem szükséges, azonban a biztonságos megközelítése érdekében egy, a tehergépjárművek által is használható forduló számára kiszélesített közlekedési terület kerül kiszabályozásra a 0121/35 hrsz-ú ingatlanon.

## 6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Közművesítési javaslat az 1. számú módosítással érintett terület esetében releváns.

A beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a módosítással érintett terület számára a teljes közműellátásának a megoldása. Erre kedvező adottság, a kialakításra kerülő új fejlesztési területek melletti utcákban a teljes közműellátás biztosítására a közműhálózatok rendelkezésre állnak.

A teljes közműellátás biztosítására a közüzemi vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és az elektronikus hírközlési ellátás megoldása szükséges. A termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval való kielégítésére a földgázellátás és a villamosenergia ellátás is rendelkezésre áll. A kedvezőbb fenntartás és rendeleti előírás is a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonását igényli. A továbbtervezés során eldönthető, hogy a termikus energiaellátására a megújuló energiahordozó hasznosítása mellett, alap-energiahordozóként a villamosenergia, vagy a földgáz ellátást szeretnék igénybe venni. Ennek érdekében a HÉSZ tervezet, hogy terület ellátása történhet a közüzemű ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

A módosítással érintett terület hasznosítására megengedhető beépítés megvalósítását követően, a teljes közműellátás biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

	víz igény m <sup>3</sup> /nap	keletkező szennyvíz m <sup>3</sup> /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújulóval	vill kW	megújulóval	földgázzal nm <sup>3</sup> /h
1. számú terület	263	237	4677	1169	3508	877	487

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a konkrétan meghatározott igények bejelentése szükséges. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új beépítés esetén a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

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

### VÍZELLÁTÁS

A módosítással érintett terület vízellátását a feltáró utcákban üzemelő közhálózat továbbépítésével meg lehet oldani. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyeket kijelölni. A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell.

Az 1. számú módosítással érintett területen várható épületek jelentősebb tűzvíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, a továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.

## **SZENNYVÍZELVEZETÉS**

A módosítással érintett terület térségében elválasztott csatornahálózat üzemel. A vízellátásnál leírtakkal azonosan az 1. számú módosítással érintett terület előtti utcákban üzemelő hálózat továbbépítésével lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni. A terület topográfiai adottsága a gravitációs csatlakozás lehetőségét biztosítja.

## **CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS**

A tervezett új beépítéssel jelentkező burkoltság hatására, s figyelembe véve a jelenlegi beépítetlenséget, várhatóan jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A településről a csapadékvizek tovább szállítási útjának korlátozott a befogadó képessége.

A megengedett új beépítéssel az elvezetendő csapadékvíz mennyiségét megnövelik, ezért a területekről a jelenleg elfolyó víz mennyiségét meghaladó többlet víz víz visszatartását meg kell oldani. A burkoltság okozta elvezetendő csapadékvíz helyi visszatartását meg kell oldani és a helyi záportározóból a vizet fékezetten és késleltetve szabad a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. Ennek méretezése a továbbtervezés feladata.

Az 1. számú módosítással érintett terület jelentős parkoló igényű, ezért a környezetvédelmi feltételek teljesítésére a kialakítandó parkoló felületéről a vizek közvetlenül a vízvezető hálózatba csak olaj és hordalékfogón átvezetve vezethetők.

## **VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. Az 1. számú módosítással érintett terület számára a Festetics utcában haladó gerincelosztó hálózat a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beépítések termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában nagyobb szerepet igényelnek villamosenergia ellátástól, akkor új transzformátor telepítési igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni. Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vezs rendszerű üzem mód fogadására.

## **FÖLDGÁZELLÁTÁS**

A teljes közműellátás előírásának megfelelően a termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyek közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. Az energiaellátás struktúrája a továbbtervezés során dönthető el. Kielégíthető a termikus energiaellátás megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Amennyiben a termikus energiaellátás alap energiahordozójának a földgázellátás kerül kiválasztásra, akkor a közhálózati csatlakozás a terület előtt haladó DN 110-es KPE középnyomású elosztóhálózatról építhető ki, az arról létesítendő bekötéssel.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevétele során figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

## **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

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

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a fejlesztési területek megfelelő lefedettséggel rendelkeznek, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az 1. számú módosítással érintett területen elméletileg antenna telepítésének akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozzák azt nem akadályozza. Az antenna telepítés lehetőségét a településképi rendelet szabályozza.

## 7. 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. A beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat elkészítése nem válik szükségessé.





**MELLÉKLETEK**

Gyömrő Város Önkormányzata  
2230 Gyömrő Fő tér 1.

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

*Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 02-án 08:00 órakor megtartott rendkívüli, nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.*

*/Kihagyva a kihagyandók/*

**Tárgy:** Döntés a Gyömrői Fekete István Általános Iskola tervezett bontása-építése miatt szükséges, új konténeriskola területének övezeti átsorolása tárgyban indított HÉSZ módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról.

### 181/2021. (XI.02.) Kt. határozat:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
9 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással  
az alábbi határozatot hozza a 0121/35, /36, /45 hrsz ingatlanok terv szerinti területrésze,  
illetve a 0121/75, /76 hrsz ingatlanok vonatkozásában,  
a településrendezési eszközök módosítása eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról:

1. Megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem vált szükségessé.
2. Megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a tervezettel kapcsolatban a Partnerektől nem érkezett észrevétel, javaslat.
3. Úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszát lezárja.
4. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelen döntéssel összhangban a nyilatkozatot írja alá, és az átdolgozott településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett minden egyéb dokumentum egy példányát küldje meg az állami főépítész hatáskörében

eljáró Pest Megyei kormányhivatal részére, kérelmezze a tárgyalásos eljárás megindítását.

**Határidő: azonnal**  
**Felelős: Polgármester**

**Gyenes Levente s.k.**  
polgármester



**Varga Ernő s.k.**  
jegyző

*A kivonat hitelül:*  
*Gyömrő, 2021. november 02.*

**Fodor Anikó**  
jegyzőkönyvvezető



# GYÖMRŐ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

2230 Gyömrő, Fő tér 1.

☎ 29/330-011, 29/330-012, fax: 29/330-078

E-mail: [pmhiv@gyomro.hu](mailto:pmhiv@gyomro.hu)



## Gyömrő Város Önkormányzat Polgármesterének 66/2021.(III.08.) számú határozata

Gyömrő 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. Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jogkörében eljárva a polgármester úgy dönt, hogy a 44/2020.(II.03.) Kt. határozatot, valamint az 54/2020.(II.03.) Kt. határozatot kiegészíti az alábbiakkal:

- a Gyömrő, 0121/73 hrsz-re vonatkozó döntését kiegészíti a 0121/45, 0121/36, 0121/35 hrsz-ú ingatlanokkal,
- a 0121/45, 0121/73, 0121/36, 0121/35 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi Má-2 övezeti besorolását, a Helyi Építési Szabályzatban intézményi területre módosítja.

2. A 1051/2021.(II.15.) Kormányhatározat szerinti, 16 tt iskola építési projekt megvalósíthatósága érdekében a 0121/45, 0121/73, 0121/36, 0121/35 és a 0119/22 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos.

Gyömrő, 2021. március 8.

*Gyenes Levente*  
polgármester



Gyömrő Város Önkormányzata  
2230 Gyömrő Fő tér 1.

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

*Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. szeptember 20-án 08.00 órákor megtartott rendes, nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.*

*/Kihagyva a kihagyandók/*

**Tárgy: Döntés a 66/2021.(III.08.) határozat kiegészítéséről**

**153/2021. (IX.20.) Kt. határozat:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
9 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással  
dönt arról, hogy:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2021 (III.08)  
Polgármesteri határozatot az alábbiakkal egészíti ki:**

- 1. A 0121/14 hrsz-ú ingatlanon zöldterületet, a 023-as hrsz-ú ingatlanon erdőterületet jelöl ki.**
- 2. A tervezési, engedélyezési fázisba az 1. pontban meghatározott ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területé nyilvánítja.**
- 3. A területre vonatkozó településrendezési eszközök, a hatályos TSZT és HÉSZ rendelet módosításának elkészíttetésére a szükséges intézkedéseket megteszi és azok véleményezését tárgyalásos eljárásban kezdeményezi.**

**Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos**

**Gyenes Levente s.k.**  
polgármester

**Varga Ernő s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:  
Gyömrő, 2021. szeptember 20.

*Nagyné Ilka Beáta*  
**Nagyné Ilka Beáta**  
jegyzőkönyvvezető





### JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
		Települési gázfogadó
		Középnomású földgázvezeték
		22 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia elosztóvezeték, az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
		Módosítással érintett terület

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.**  
 1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366  
 Email: kozmu@kesztervezo.hu

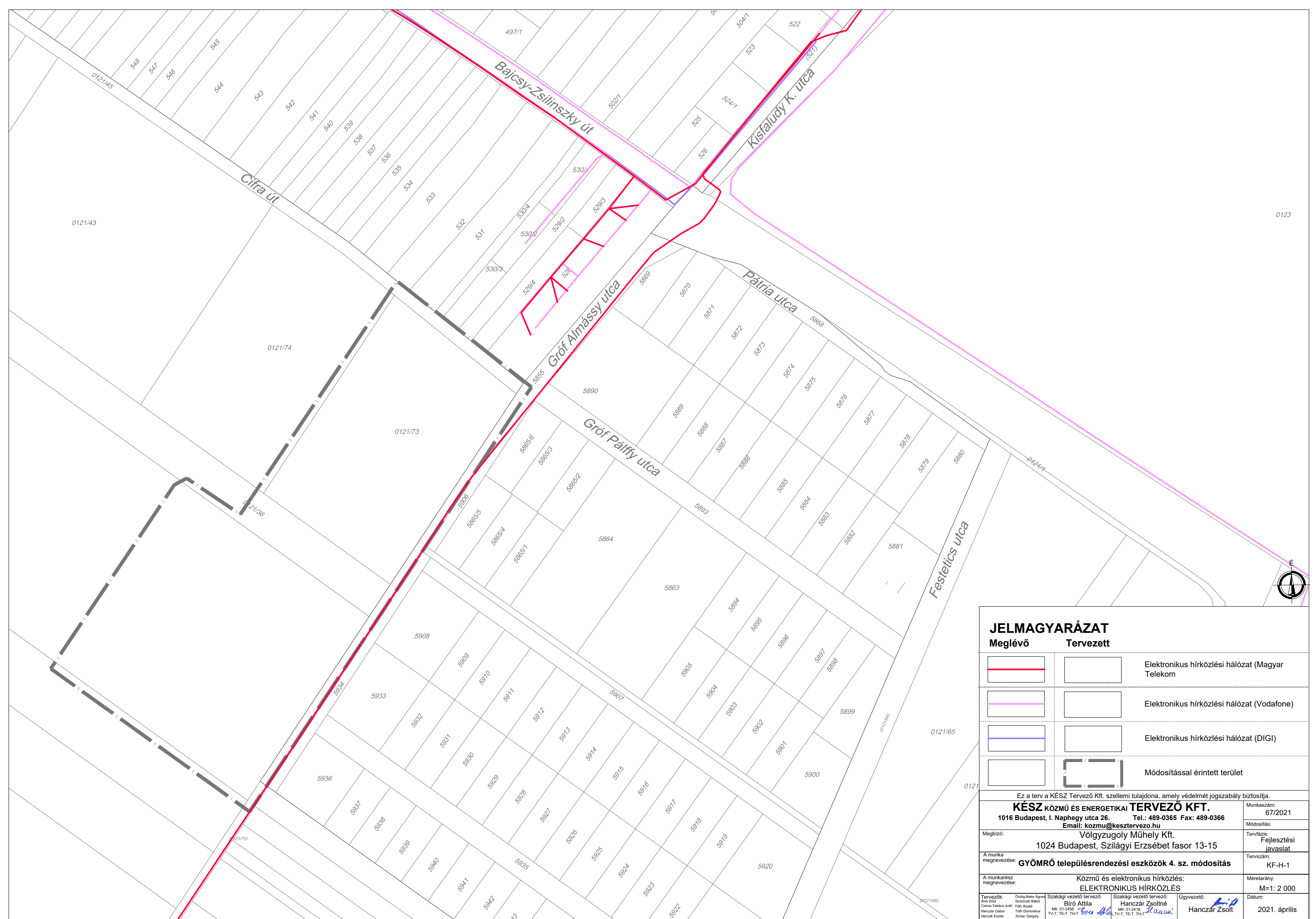
Munkaszám: 67/2021  
 Módosítás:

Megbízó: Völgyzugoly Műhely Kft.  
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15  
 Tervfázis: Fejlesztési javaslat

A munka megnevezése: **GYÖMRŐ településrendezési eszközök 4. sz. módosítás**  
 Tervszám: KF-E-1

A munkarész megnevezése: Közmű és elektronikus hírközlés:  
**ENERGIA KÖZMŰVEK**  
 Méretarány: M=1: 2 000

Tervezők: Biro Attila Csimas-Takács Judit Hanczár Gábor Herczák Eszter	Ország-Széke Ágnes Sztáncsó Bálint Tóth Árpád Tóth Dávid Zeman György	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b> MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T	Szakági vezető tervező: <b>Hanczár Zsoltné</b> MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T	Ugyvezető: <b>Hanczár Zsolt</b>	Dátum: 2021. április
--	---	--	--	------------------------------------	-------------------------



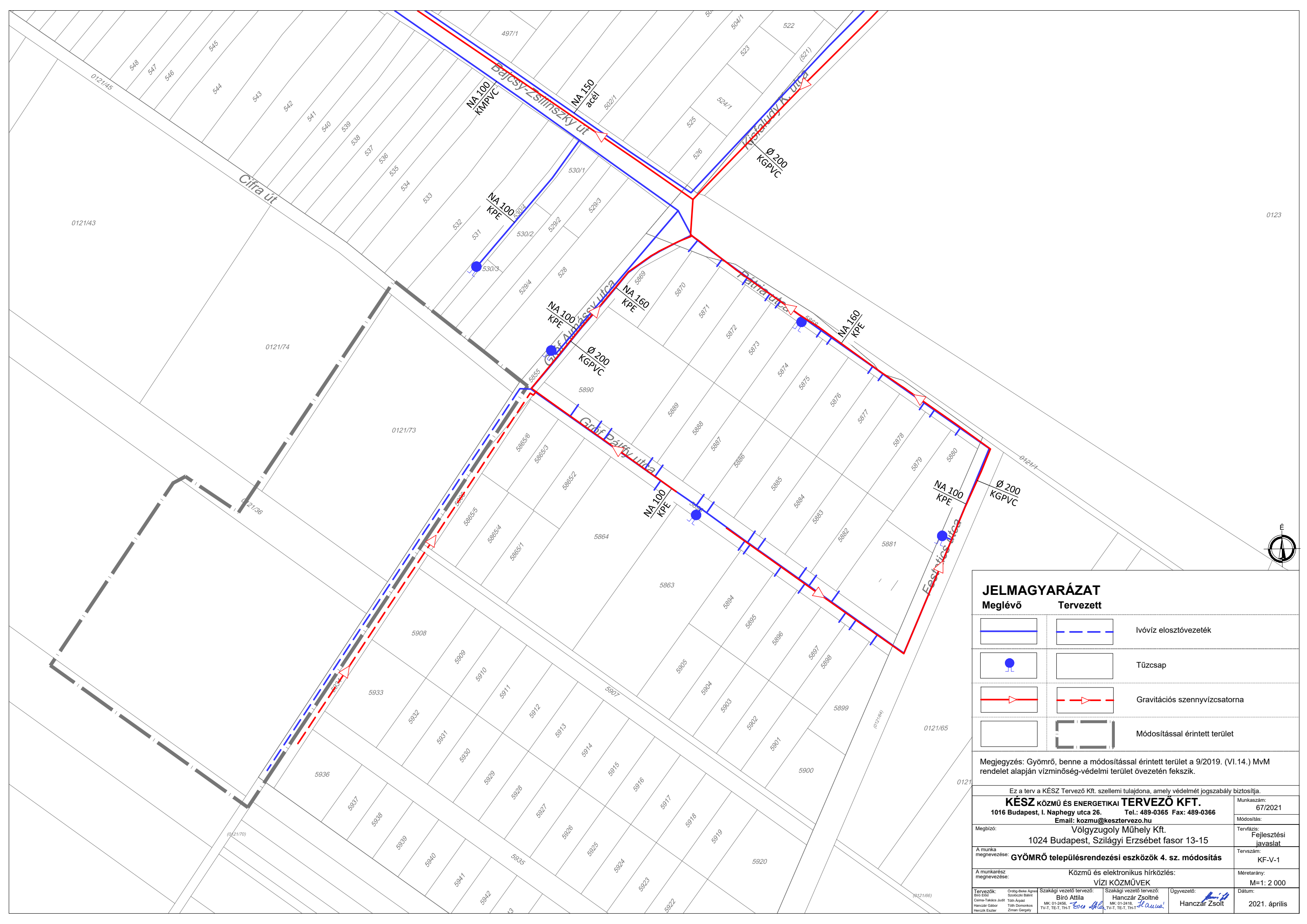
### JELMAGYARÁZAT

Meglévő	Tervezett	Leírás
		Elektronikus hírközlési hálózat (Magyar Telekom)
		Elektronikus hírközlési hálózat (Vodafone)
		Elektronikus hírközlési hálózat (DIGI)
		Módosítással érintett terület

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám:	67/2021
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		Módosítás:	
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Megbízó:	Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15		Tervfázis:	Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	<b>GYÖMRŐ településrendezési eszközök 4. sz. módosítás</b>	Tervszám:	KF-H-1
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés: <b>ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS</b>	Méretarány:	M=1: 2 000
Tervezők: Biro Attila Csimas-Takács Judit Hanczár Gábor Herczék Eszter	Ország-Béke Ágnes Szakácsné Balázs Tóth Árpád Tóth Domonkos Ziman Gergely	Szakági vezető tervező: <b>Bíró Attila</b>	Szakági vezető tervező: Hanczár Zsoltné Hanczár Zsolt
		Ugyvezető:	Hanczár Zsolt
		Dátum:	2021. április





JELMAGYARÁZAT		
Meglévő	Tervezett	
		Ivóvíz elosztóvezeték
		Tűzcsap
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Módosítással érintett terület

Megjegyzés: Gyömrő, benne a módosítással érintett terület a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik.

Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

<b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám:
1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366		67/2021
Email: kozmu@kesztervezo.hu		Módosítás:
Megbízó:	Völgyzugoly Műhely Kft.	Tervfázis:
	1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15	Fejlesztési javaslat
A munka megnevezése:	<b>GYÖMRŐ településrendezési eszközök 4. sz. módosítás</b>	Tervszám:
		KF-V-1
A munkarész megnevezése:	Közmű és elektronikus hírközlés:	Méretarány:
	<b>VÍZI KÖZMŰVEK</b>	M=1: 2 000
Tervezők:	Ortoly-Bekes Ágnes Szakági vezető tervező:	Ugyvezető:
Béni Eszter Csima-Takács Judit Henczár Gábor Herczik Eszter	Bíró Attila Hanczár Zsoltné	Hanczár Zsolt
MK: 01-24-18 TV-T, TE-T, TH-T	MK: 01-24-18 TV-T, TE-T, TH-T	Dátum:
		2021. április



## Pest Megyei Kormányhivatal

Tárgy: **Gyömrő Város Önkormányzat egyesített telekalakítás engedélyezési ügye**

Melléklet: változási vázrajz

Hivatkozási szám: -

Ügyintézőjük:

Ügyiratszám: **850244-4/2021.**

Előzményi ügyiratszám:

Ügyintéző: **Gyürkiné Nagy Mária**

☎: \*2518 mellék

### HATÁROZAT

**Gyömrő Város Önkormányzat** (2230 Gyömrő, Fő tér 1.) kérelemére a **Gyömrő 0121/73** helyrajzi számú ingatlan telekalakítását (telekfelosztás) – a Turóczi Földmérés Kft. földmérő által készített MV-VII-4/2021 munkaszámú, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. által 642002/21 számon záradékolt változási vázrajznak megfelelően – **engedélyezem.**

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Mégjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		mín. ó	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		mín. ó	Terület ha.m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv ág					jel	műv ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0121/73				1.4437	9.13	0121/75		szántó	7	0.7437	3.87		
		szántó	6	0.4630	4.03	0121/76				0.7000	5.23		
			7	0.9807	5.10			szántó	6	0.4551	3.96		
									7	0.2449	1.27		
összesen:				1.4437	9.13					1.4437	9.10		

A szakhatóságként közreműködő **Maglód Város Jegyzője** (2234 Maglód, Fő u. 12.) az I/684-2/2021 ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalását megadta az alábbiak szerint:

„**Gyömrő Város Önkormányzat** (2230 Gyömrő Fő tér 1.) által indított **Gyömrő 0123/73 hrsz-ú ingatlan tekintetében kérelmezett**, a Pest Megyei Kormányhivatal PE/040/01999-2/2021 iktatószámú végzésével Maglód Város Önkormányzat Jegyzője részére kijelölt telekalakítási ügyben a **szakhatósági hozzájárulást megadom.**

Szakhatósági állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

A telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos. Az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem esetén a változásátvezetési eljárás a beadvány széljegyzésével a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg.

Az ügyfél a telekalakítás engedélyezési eljárás 24 000.- Ft igazgatási szolgáltatási díjat és az ingatlan-nyilvántartási eljárás 13 200.- Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

**Gyömrő település 0121/73** helyrajzi számú földrészlet tulajdoni lapjára III/2. sorszám alatt feljegyzett telekalakítási eljárás megindításának tényét a döntés véglegessé válását követő munkanapon törlöm.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézhezvételétől számított 30 napon belül a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. (2200 Monor, Nemzetőr u. 23.) benyújtott (közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti) keresettel lehet kérni. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

## INDOKOLÁS

**Gyömrő Város Önkormányzat** egyesített telekalakítási engedélyezési eljárást kezdeményezett a **Gyömrő 0121/73** helyrajzi számú földrészlet tekintetében, melynek alapján 2021. augusztus 23. napján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Megállapítottam, hogy a benyújtott kérelem és a mellékletként leadott dokumentumok megfelelnek a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet előírásainak.

Az eljárásban az 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 18. táblázat 7. pontja alapján közreműködő szakhatóság, a **Maglód Város Jegyzője** az I/684-2/2021 számú szakhatósági állásfoglalását az alábbi indokolással megadta:

**„Gyömrő Város Önkormányzata** (2230 Gyömrő Fő tér 1.) a fent jelzett ingatlan tekintetében előzetes szakhatósági állásfoglalásért fordult telekalakításhoz kapcsolódóan Gyömrő Város Jegyzőjéhez. A Jegyző magával szemben kizárást kezdeményezett, melynek a Pest Megyei Kormányhivatal a rendelkező részben jelzett iktatószámú végzésében helyt adott, így az eljárás Maglód Város Önkormányzatának jegyzőjéhez került. A telekalakítási helyszínrajz, valamint a változási vázrajz benyújtásra került, és elbíráláshoz szükséges dokumentumokat is (Helyi Építési Szabályzat, szabályozási tervlapok) megküldte Gyömrő Város Önkormányzata hivatalomhoz.

A kérelem elbírálása során az alábbiakat állapítottam meg:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő testületének Gyömrő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019.(IX.12.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ) a telekalakítást illetően igen kevés szabályt tartalmaz. (14. §), melyek a tárgyi telekosztás tekintetében nem relevánsak.

A HÉSZ, valamint a hozzá kapcsolódó térképi melléklet alapján a 0123/73 Hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági területen, az Má/2 építési övezetben helyezkedik el.

A HÉSZ 79.§ (2) bekezdése a) pontja alapján a legkisebb beépíthető telek méret ebben az övezetben: 3000m<sup>2</sup>.

A 642002/21 számmal záradékolt MV-VII-4/2021 munkaszámú változási vázrajz alapján a kialakuló 0121/75 hrsz-ú földrészlet 7437m<sup>2</sup> terület nagyságú, míg a 0121/76 hrsz-ú kialakuló új földrészlet 7000m<sup>2</sup> terület nagyságú lesz.

**A fentiek alapján megállapítottam, hogy a telekalakítás megfelel a HÉSZ-ben meghatározott előírásoknak, a kialakulandó földrészletek terület nagysága eléri a minimálisan kialakítható legkisebb telekméretet, előírt legkisebb telekszélesség méret előírást a HÉSZ nem tartalmaz, a telkek pedig a meglévő tömbstruktúrába illeszkednek, közútról megközelíthetőek.**

A fentiek szerint a HÉSZ alapján **a szakhatósági hozzájárulást megadtam.**

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 18. Földügyi igazgatási eljárások 7. pontja alapján az eljáró szakhatóság a telekalakítás helye szerint illetékes települési, fővárosi kerületi önkormányzat jegyzője.

Az önálló fellebbezést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki. A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112. § szerint adtam tájékoztatást.

Szakhatósági állásfoglalásomat az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, valamint az Ákr. 57. §-a szerint adtam ki.”

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23.§ (6) bekezdése szerint az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem esetén a változásátvezetési eljárás a beadvány széljegyzésével a telekalakítási engedély véglegessé válását követő munkanapon indul meg.; a 23.§ (4) bekezdése szerint a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos. A telekalakítási eljárásban a változási vázrajzot a kormányhivatal - ha ennek műszaki és jogi akadályja nincs - újra záradékolja.

Az egyesített telekalakítási kérelem mellékleteként benyújtott okiratok alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárást a döntés véglegessé válását követően megindítom.

A fentiekre tekintettel a telekalakítási engedélyt megadtam, és tájékoztattam a jogosultat, hogy a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését a döntés véglegessé válását követően megindítom a szakhatósági állásfoglalásokban előírtak betartásával.

határozatom a döntés véglegessé válását követő munkanapon a telekalakítási engedélyezési eljárásban a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23 §. (1) pontja alapján a telekalakítási eljárás megindításának tényének történelméről rendelkeztem.

Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkeztem.

Az 166/2009. FVM rendelet 1. § alapján a telekalakítás engedélyezésére irányuló első fokú eljárás során érintett ingatlanonként 12 000.- forint összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Telekfelosztás és telekcsoport-újraosztás esetén a kialakuló állapot szerinti földrészletek számát kell figyelembe venni.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A megyei kormányhivatal hatáskörét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pont határozza meg.

Monor, 2021. szeptember 28.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott nevében és megbízásából:



*Gyürkiné Nagy Mária*  
Gyürkiné Nagy Mária  
ügyintéző

A határozatot kapják:

1. Gyömrő Város Önkormányzat 2230 Gyömrő, Fő tér 1. (2 pld. eredeti vázrajzzal)
2. Ingatlan-nyilvántartási osztály, helyben (3 példány+ 3 vázrajz)
3. Maglód Város Jegyzője 2234 Maglód, Fő u. 12. (elektronikus úton)
4. Irattár



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0121/73 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

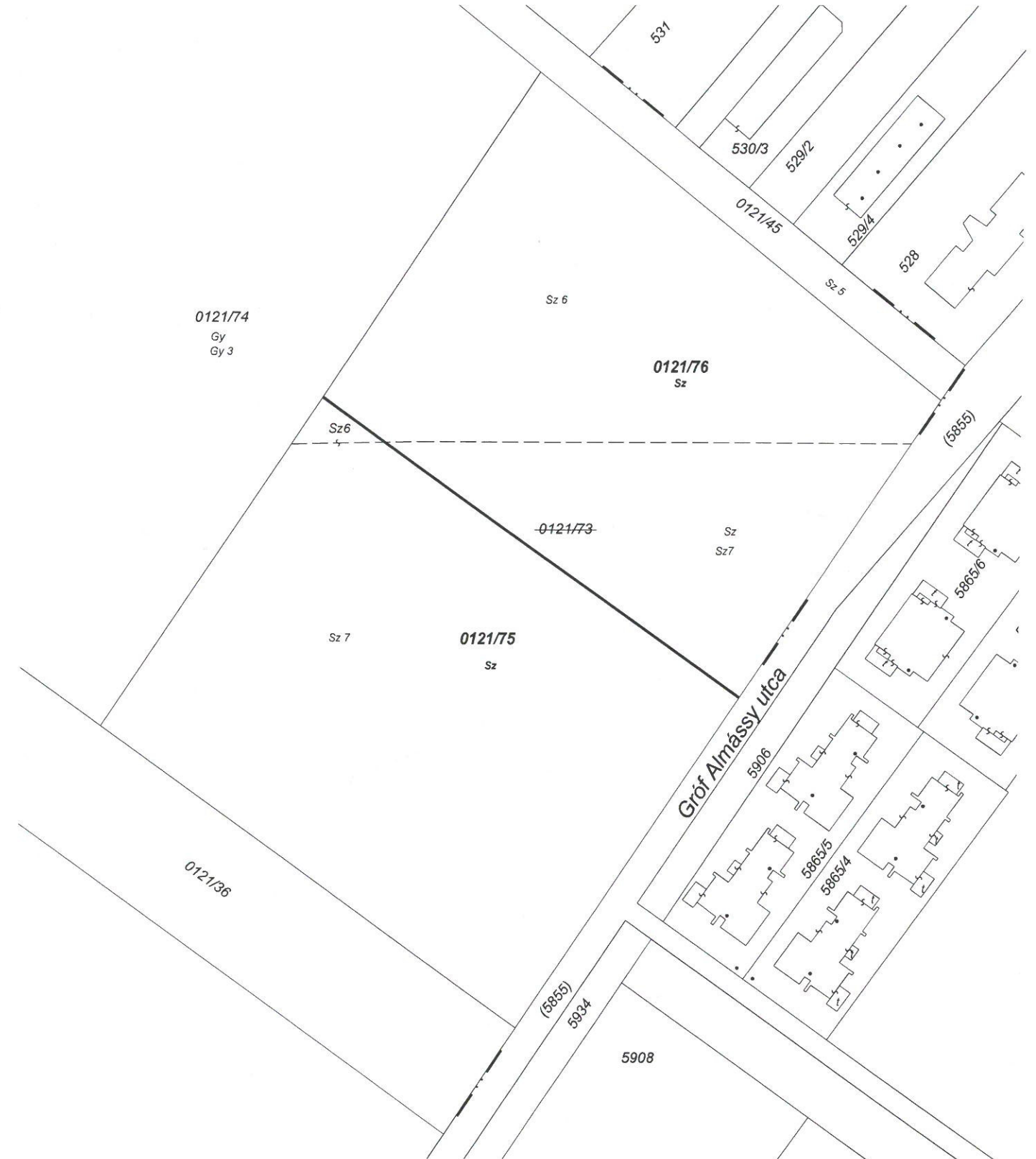
M=1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület Ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület Ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0121/73	-	szántó	6 7	0.4630 0.9807	4.03 5.10	0121/75	-	szántó	7	0.7437	3.87		*
	-		-		-	0121/76	-	szántó	6 7	0.4551 0.2449	3.96 1.27		
össz:				1.4437	9.13					1.4437	9.10		

\*79 m<sup>2</sup> sz6 szabvány alatti terület beolvad a sz7 területébe

A változás akaratunknak megfelelően történt:



Készült: Gyömrő, 2021.07.30

Készítő:

**TURÓCZI KÁROLY**  
okl. földmérő  
ingatlan-kataszteri szakmérnök

**Turóczy Károly**

okl. földmérő

ingatlan-kataszteri szakmérnök

földmérő ig.száma: 6789

Mobil: 06-20-95-59-349

e-mail:

turoczifoldmero@gmail.com

Gyömrő, Klapka u. 69.

*(Signature)*

**DOBAI TIBOR** földmérő mérnök  
Ingatlanrendezői sz.: 1366/1993  
Mérnök Kamara: sz. 04-533/GD-T  
5600 Békéscsaba, Dicsős u. 52.  
Mobil: +36-20-222-1080

minőséget tanúsító: Dobai Tibor

földmérő mérnök

ing.rend.min.sz.: 1366/1993

„A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.”

2021 AUG 17.  
Monor, 2021

*(Signature)*  
mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.  
Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Monor 2021. aug. 18. nap

Záradékoló *(Signature)* Ing.rend.min.sz.:

E-15121

0121/36

0121/74

532

531

saját használatú út

530/3

529/2

529/4

528

0121/75

0121/73

0121/76

5908

5865/5

5865/6

**SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK:**

Beépítettség:

Szintterület:

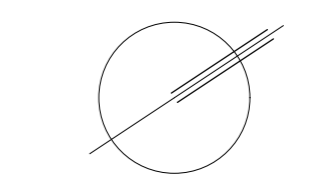
Zöldfelület:

Épületmagasság:

Gépkocsi elhelyezés:

Előkert: 5,0 m

Oldalkert: 3,0 m



**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ**  
M=1:200

±0,00 = 171,80 mBf = F.P.V.

SZÁM	DÁTUM	MÓDOSÍTÁS

**ATIRAD**  
 HÉBERUDIKI ISZOLA ÉPÍTŐ KFT.  
 1039 BUDAPEST, CZETZ JÁNOS U. 54.  
 TEL: 242 39 00, 06 30 85 41 975

LEÍRÁS: 28 TANTERMES KONTERÉNERES ÁLTALÁNOS ISKOLA ÉS TORNATEREM ÉPÍTÉSE  
 2200 Sándor utca - Cifra utca sarok, Hrsz. 0121/76  
 TERVEZŐ: CSEPELY PÉTER

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV  
 (ÉPÍTÉSI)  
**MONORI TANKERÜLETI KÖZPONT**  
 2200 Monor,  
 Petőfi Sándor utca 28.

TERVEZŐ	TERVEZÉSI VEZETŐ
CSEPELY PÉTER BÉK 01-2857 E2 TARTÓSZERKEZETI TERVEZŐ	TURI GÁBOR BÉK 01-0284 E TARTÓSZERKEZETI TERVEZŐ

FACSKÓ GERGELY MÁRK 13-6480 T ÉPÜLETTISZTERV TERVEZŐ	CSEPELY PÉTER MÁRK 13-6480 T ÉPÜLETTISZTERV TERVEZŐ
--	---

PÁSZTOR TIBOR G 13-18510 TÖRZSFAJ TERVEZŐ	FEKETE NORBERT V-19-01-18018 KÖLCSÖNTERV TERVEZŐ
---	--

PUKÁNSZKY GABRIELLA TÜE 01-5848 KÖRNYEZETVÉDELMI TERVEZŐ	KECSKÓ KÖZMŰ TERVEZŐ
--	----------------------

RAJZ MEGNEVEZÉSE:  
**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ**

LEPTÉK:	RAJZSZÁM:
M=1:200	
DÁTUM:	
	<b>E-01</b>

Gyömrő Város Önkormányzata  
2230 Gyömrő Fő tér 1.

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

*Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 02-án 08:00 órakor megtartott rendkívüli, nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.*

*/Kihagyva a kihagyandók/*

**Tárgy:** Döntés a Gyömrői Fekete István Általános Iskola tervezett bontása-építése miatt szükséges, új konténeriskola területének övezeti átsorolása tárgyban indított HÉSZ módosítás véleményezési szakaszának lezárásáról.

### 181/2021. (XI.02.) Kt. határozat:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
9 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással  
az alábbi határozatot hozza a 0121/35, /36, /45 hrsz ingatlanok terv szerinti területrésze,  
illetve a 0121/75, /76 hrsz ingatlanok vonatkozásában,  
a településrendezési eszközök módosítása eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról:

1. Megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem vált szükségessé.
2. Megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a tervezettel kapcsolatban a Partnerektől nem érkezett észrevétel, javaslat.
3. Úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszát lezárja.
4. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelen döntéssel összhangban a nyilatkozatot írja alá, és az átdolgozott településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett minden egyéb dokumentum egy példányát küldje meg az állami főépítész hatáskörében



eljáró Pest Megyei kormányhivatal részére, kérelmezze a tárgyalásos eljárás megindítását.

**Határidő: azonnal**  
**Felelős: Polgármester**

**Gyenes Levente s.k.**  
polgármester



**Varga Ernő s.k.**  
jegyző

*A kivonat hitelül:*  
*Gyömrő, 2021. november 02.*

**Fodor Anikó**  
jegyzőkönyvvezető



## GYÖMRŐ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

2230 Gyömrő, Fő tér 1.

☎ 29/330-011, 29/330-012, fax: 29/330-078

E-mail: [pmhiv@gyomro.hu](mailto:pmhiv@gyomro.hu)



### Gyömrő Város Önkormányzat Polgármesterének 66/2021.(III.08.) számú határozata

Gyömrő 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. Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jogkörében eljárva a polgármester úgy dönt, hogy a 44/2020.(II.03.) Kt. határozatot, valamint az 54/2020.(II.03.) Kt. határozatot kiegészíti az alábbiakkal:
  - a Gyömrő, 0121/73 hrsz-re vonatkozó döntését kiegészíti a 0121/45, 0121/36, 0121/35 hrsz-ú ingatlanokkal,
  - a 0121/45, 0121/73, 0121/36, 0121/35 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi Má-2 övezeti besorolását, a Helyi Építési Szabályzatban intézményi területre módosítja.
2. A 1051/2021.(II.15.) Kormányhatározat szerinti, 16 tt iskola építési projekt megvalósíthatósága érdekében a 0121/45, 0121/73, 0121/36, 0121/35 és a 0119/22 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A területre vonatkozó településrendezési eszközök, a hatályos TSZT és HÉSZ rendelet módosításának elkészíttetésére a szükséges intézkedéseket megteszi és azok véleményezését tárgyalásos eljárásban kezdeményezi.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos.

Gyömrő, 2021. március 8.

*Gyenes Levente*  
polgármester



Gyömrő Város Önkormányzata  
2230 Gyömrő Fő tér 1.

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

*Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. szeptember 20-án 08.00 órakor megtartott rendes, nyílt testületi ülésének jegyzőkönyvéből.*

*/Kihagyva a kihagyandók/*

**Tárgy: Döntés a 66/2021.(III.08.) határozat kiegészítéséről**

**153/2021. (IX.20.) Kt. határozat:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
9 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással  
dönt arról, hogy:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 66/2021 (III.08)  
Polgármesteri határozatot az alábbiakkal egészíti ki:**

- 1. A 0121/14 hrsz-ú ingatlanon zöldterületet, a 023-as hrsz-ú ingatlanon erdőterületet jelöl ki.**
- 2. A tervezési, engedélyezési fázisba az 1. pontban meghatározott ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területé nyilvánítja.**
- 3. A területre vonatkozó településrendezési eszközök, a hatályos TSZT és HÉSZ rendelet módosításának elkészíttetésére a szükséges intézkedéseket megteszi és azok véleményezését tárgyalásos eljárásban kezdeményezi.**

**Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal és folyamatos**

**Gyenes Levente s.k.**  
polgármester

**Varga Ernő s.k.**  
jegyző

*A kivonat hitelül:  
Gyömrő, 2021. szeptember 20.*

*Nagyné Ilka Beáta  
jegyzőkönyvvezető*



Isz:13150-4/2021.

## Feljegyzés

**Készült:** 2021. október 27. napján Gyömrői Polgármesteri Hivatalban

**Tárgy:** Gyömrő Város 0121/36, 0121/35, 0121/45, 0121/75 és a 0121/76 hrsz- területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos **társadalmi egyeztetés** lezárása

Gyömrő Város 0121/36, 0121/35, 0121/45, 0121/75 és a 0121/76 hrsz-ú területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos társadalmi egyeztetés a mai napon lezárásra került. A hirdetménnyel kapcsolatban lakosságtól, civil szervezettől, más szervtől észrevétel nem érkezett.

k.m.f.





# GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2230 Gyömrő, Fő tér 1.

☎ 29/330-011, 29/330-012



Szám: 13150 - 6...../2021.

Előadó: Darvas M.

**Tárgy: Gyömrő Város 0121/36, 0121/35, 0121/45, 0121/75 és a 0121/76 hrsz-ú területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – tárgyalásos eljáráshoz polgármesteri nyilatkozat**

## POLGÁRMESTERI NYILATKOZAT

Gyömrő Város Önkormányzata nevében nyilatkozom arról, hogy

*a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A. § (3) bek. bc) pontjában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre került.*

**A Gyömrő város 0121/36, 0121/35, 0121/45, 0121/75 és a 0121/76 hrsz-ú területére vonatkozóan készülő – 66/2021.(III.08.) sz. Pm. határozat szerinti – folyamatban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, a településrendezési eszközök partnerségi egyeztetése, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, a tárgyalásos eljárásra vonatkozó szabályok szerint történt.**

A Korm. rendelet 42. § (1) bek. szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. A hirdetmény megjelent Gyömrő város honlapján, on-line újságban, hirdető táblán. A véleményezési dokumentációra vonatkozóan észrevétel nem érkezett.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) alapján „A helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le”. Ezért jelen egyeztetés folyamán lakossági fórum megtartására nem volt lehetőség. Ehelyett a lakossági véleményeket elektronikus vagy postai úton vártuk.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017. (VIII. 04.) Kt. rendelet 10. § (2) bek. szerint: „Településrendezési eszköz tárgyalásos vagy állami főépítési eljárásban történő lefolytatása esetén a beérkezett partneri vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indoklásáról a Polgármester dönt.”

***A fentiek alapján nyilatkozom arról, hogy a társadalmi véleményezési eljárást lefolytattam, a benyújtott véleményeket megismertem, a válaszadás megtörtént, eltérő vélemény nem maradt, az egyeztetést lezárom.***

Jelen döntés meghozatalával és közzétételével a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) bek. szerint a részleges módosítás partnerségi egyeztetési szakasza lezárul és a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosításának tervezete az Állami Főépítésnek a tárgyalásos eljárás kezdeményezése céljából benyújtható.

Gyömrő, 2021. október 27.

  
Gyenes Levente  
polgármester