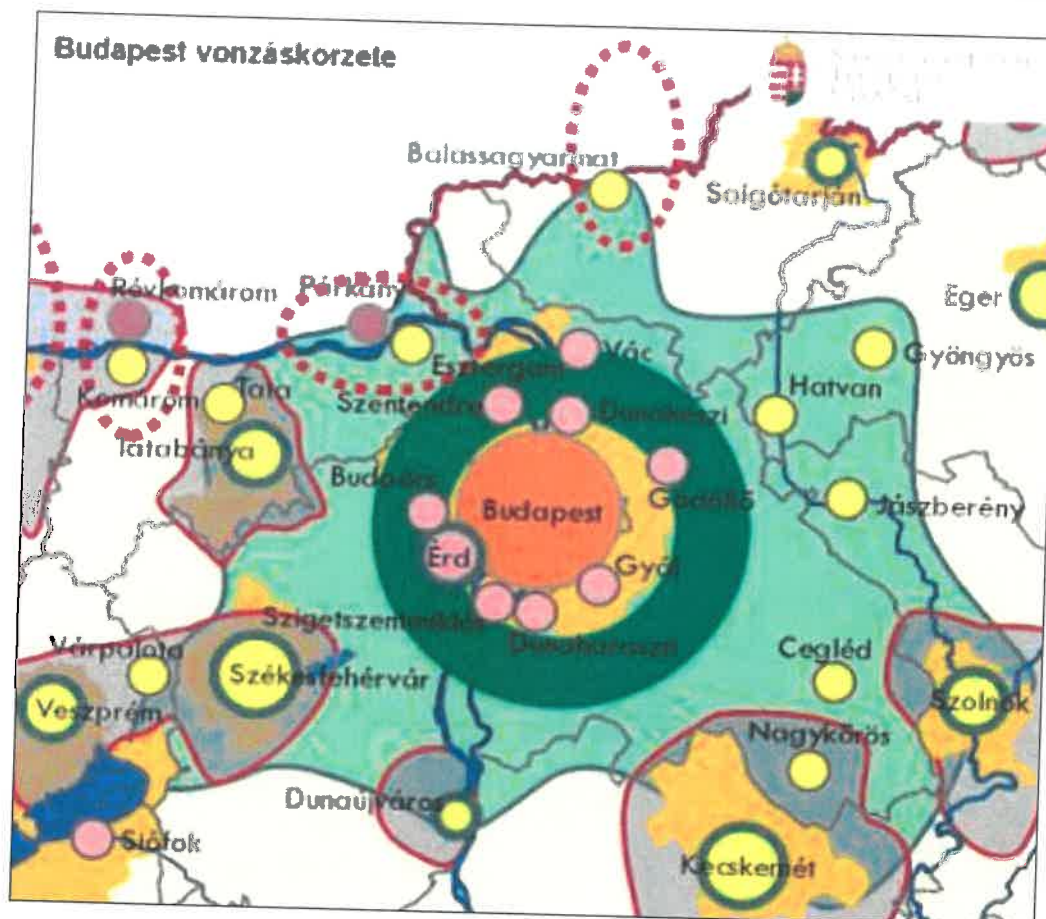


- Családbarát környezet és (köz)szolgáltatások, családbarát munkavállalási feltételeinek biztosítása (pl. digitális infrastruktúra fejlesztésével a távmunka lehetőségeinek bővítése).
- Rugalmas lakásstruktúra.
- A „Budapest Üzleti Régió” közötti, vasúti infrastruktúrájának és közösségi közlekedési kapcsolatainak fejlesztése, egységes közösségi közlekedési rendszerének kialakítása.



A 2013. január 1-től életbe lépett változásokkal a Közép-Magyarországi Régió mint területi szervezeti egység megszűnt, ezzel a régiós fejlesztési koncepció vizsgálata is szükségtelenné vált. A Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács is megszűnt, azonban a Budapesti Agglomeráció mint kiemelt térség továbbra is létezik.

A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Koncepciójának Gyált és térségét érintő vonatkozásai

A Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Koncepciója megállapítja, hogy a fejlődés egyik legfőbb gátlóját továbbra is a kiegyensúlyozott térszerkezet hiánya jelenti. Ezért a koncepció a területfejlesztésben kiemelkedő jelentőségű feladatnak tekinti a térszerkezet fejlesztését, egy a térség adottságaival, értékeivel, potenciáljával és távlati jövőképeivel egyaránt harmonizáló kiegyensúlyozott és strukturált térszerkezet kialakítását.

A kiegyensúlyozott térszerkezet fejlesztése az alábbi alapelvek szerint került kibontásra a koncepcióban:

- mennyiségében és minőségében is megfelelő területkínálat biztosítása a gazdaság, továbbá a valós társadalmi igényeknek megfelelő lakóterületek, közösségi szolgáltatások, a rekreáció számára,
- a fejlesztések területi koncentrációja az urbanizált területekre, a fővároson kívül főként az övezet alközpontjaira, illetve a kötőpályás tömegközlekedéssel megközelíthető területrészekre, a fejlesztési csomópontokra, a természeti területek beépítetlenül hagyásával,

- a szabad területek megfelelő hasznosításának megtalálása és azok ilyen irányú fejlesztése, a Zöldövezet filozófiája szerint.
- A decentralizált koncentráció alapján egy új típusú munkamegosztást javasol a BAFT koncepció a térség póluspontjai, (al) központjai között, amely:
- az egész régió belül a policentrikus településrendszer kialakításában, a települések és központok közötti munkamegosztásban érvényesül, a híd szerep erősítésére;
- az Agglomeráción belül a térség területei között az alapvető szolgáltatásokban meglévő - és *társadalmilag indokolhatatlan* - különbségek felszámolásával párhuzamosan a terület szervező pólusok, kitüntetett helyek, intelligens terek, monumentum-pontok fejlesztésében jut érvényre, az egész térség, illetve az adott szektor életminőségének, életkörülményeinek javítása érdekében.

Az "azonos különbözőség", azaz az elemek tartalmi differenciálásának és az azonos minőség biztosításának kettős elve, amelyben:

- Az azonosság annyit jelent, hogy biztosítani kell a metropolisz-térség minden részében a közel azonos minőséget, urbanus színvonalat. A homogén minőségre törekvés mellett azonban megjelenik a sokszínűség, a különbözőség is, amely éppen a térséget alkotó körzetek sajátos, speciális és eltérő adottságainak kihangsúlyozására építve alakítja sokszínűvé, változatosá a metropolisz térséget. Így mindenki megtalálhatja egy közel azonos minőségben belül a számára vonzó másságot.
- A helyszínek, kitüntetett helyek, pólusok fejlesztése, kijárlása során ugyanakkor törekedni kell a különbözőségek megőrzésére a terek, helyek lokális karakterének kihasználására. A differenciáknak a lokális karaktereknek, specialitásoknak megfelelő fejlesztésekkel egy kaleidoszkópszerűen sokszínű metropolisz térség alakulhat ki. Ezekkel a különbözőségekkel érhető el egy összetett, minden igényt kielégítő kínálat, és egyben azonosítható helyszínjelleg.

A BAFT koncepció célkitűzéseivel kapcsolódóan a térszerkezet fejlesztésére kidolgozott programok célja:

- A térség sajátosságainak, karakterének megfelelő és a területfejlesztési koncepció céljainak megvalósulását elősegítő térszerkezet kialakítása,
- fenntartható és működőképes területi struktúra létrehozása,
- a térség egésze, vagy szektora számára jelentőssé tehető "kitüntetett" pontok helyszínné válásának elősegítése,
- az áramlást biztosító kapcsolati rendszerek fejlesztése

Ilyen agglomerációs alprogramok:

- a fenntartható fejlődés térbeli struktúráinak meghatározására, kialakítására,
- az urbanizált centrumok, alközpontok rendszerének kialakítására, valamint
- A fenntartható fejlődés térbeli struktúráinak meghatározására, kialakítására vonatkozó BAFT alprogram a térség területrendezési terveire támaszkodva tervezi feltárni a különböző funkciókra rendelkezésre álló területeket, javaslatokat kidolgozni a területek tényleges igénybevételének ütemezésére. Az alprogram kezdeményezi és elősegíti a területtakarékos terület-igénybevételeket, terület-előkészítést, történjen ez ipari park, vállalkozási terület, vagy lakóterület célra.

A területi struktúrák meghatározása során a BAFT program - a régió fejlesztési célkitűzéseivel és programjaival is összhangban - a következő alapelvek figyelembevételét javasolja:

- gazdasági hatékonyság - azaz a várostérség egész területét tekintve optimálisan rendeződjenek el a különböző funkciók, egyrészt az új beruházások számára kialakítandó területi és infrastrukturális kínálattal, másrészt a meglévő funkciók átrendeződésével. További fontos feltétele a hatékonyságnak, hogy az áruk, a tőke, az információk és a munkaerő áramlásának az optimális feltételei megteremtődjenek, és a humán erőforrások megfelelő fejlesztésére is sor kerüljön
- lakhatóság és élhetőség - a természeti és az épített környezet megóvása, a karakter- és értékörzés és az új értékek teremtése, a humán tevékenységek hangsúlyosa hasonlóan fontos

elemek kell, hogy legyen a területi fejlesztésnek, egyrészt a Budapesti Agglomeráció versenyképességének részeként, másrészt az itt élő emberek jobb életkörülményeinek biztosítása céljából, harmadrészt a fejlődés fenntarthatóságának biztosítására. A környezet minőségének javítása megkívánja a területi folyamatok koordinálását: a decentralizált koncentrációval lehet megteremteni a lehetőségét annak, hogy a növekedési pólusokon kívüli területek - amellyel, hogy kapcsolódásaik javulnak a pólusokhoz - értékeinek és karakterének megőrzése az urbanizációs átalakulás visszatartásával biztosítható legyen.

- kiegyensúlyozott térszerkezet - az urbánus és az ökológiai térszerkezet összehangolása, azaz az ökológiailag is hasznosítható zöldterületek megtartása, a korlátlan szétterülés megakadályozására, a település és településrész-karakterek, a lokális identitások fenntartása, újrafelállítására.

Mindhárom fenti alapelv érvényes kell, hogy legyen Gyál fejlesztésénél is.

1. A BAFT alprogram a térszerkezet és a területhasználat vonatkozásában a következő olyan szempontokat tartalmazza, amelyek Gyál tervezése során is relevánsak:

Az intenzív munkahelyi / gazdasági területek vonatkozásában:

- a jelentős szállítással járó tevékenységek területi igényeinek támogatása a gyorsforgalmú és főforgalmú utak csomóponti térségeiben,
- a jelentős munkahelyi területek kialakításának, illetve meglévő gazdasági, további fejlesztési potenciállal rendelkező, bővíthető gazdasági területek kijelölése - elsősorban a közlekedéssel is megközelíthető területeken (benne ipari parkok)
- irodaterületek, vállalati központok koncentrációja
- innovációs klaszterek, oktatási és K+F zónák kijelölése kereskedelmi, szolgáltatási zónák kialakítása, kiskereskedelmi, lakossági szolgáltató központok

A lakóterület fejlesztés kiemelt területei vonatkozásában

- *(Megjegyzendő, hogy a jelenlegi Gyáli fejlesztéspolitikai nem irányoz elő újabb jelentős lakóterület kijelöléseket és a beépítési intenzitás növelését sem!)*
- a lakásépítés területei biztosításának támogatása - a differenciált igények figyelembevételével - elsősorban tömegközlekedéssel, azon belül is kötött pályás közlekedéssel megközelíthető térségekben, amennyiben adott térségben már az azonos célra előkészített területek elfogytak és a fejlesztésre kerülő terület csatlakozik a beépített területekhez.
- a lakóterület célú területigénybevétel esetén a közepes intenzitású beépítések kaphatnak támogatást, - a luxusigényeket szolgáló területek előkészítésének területfejlesztési támogatása nem indokolt, ugyanakkor kijelölésük, fejlesztésük előkészítése *(marketing, promóció)* javasolt a fejlesztések nagyobb területegységre történő kisugárzása, dinamizáló hatása miatt.

A rekreációs és kulturális szolgáltató területek vonatkozásában

- térség, a táj erre alkalmas helyeinek egyediséggel, karakterrel bíró helyszínekké fejlesztésének megalapozása a rekreációs, turisztikai kínálat és a térségben élők szabadidő eltöltési lehetőségeinek bővítése, választékának növelése céljából. A táj természeti-, régészeti-, történeti-, kultúrtörténeti értékeinek feltárása, lehetőség szerinti bemutatása, megjelölése a területen. A térség identitását, egyediségét erősítő nevezetes helyek, helyszínek megjelölése és tudatosítása.
- Olyan központok létesítése (létesítésének támogatása), amelyek a tömegközlekedési megállókhöz (vagy) autóparkolókhöz kapcsolódnak, amelyek a gyalogos, kerékpáros, lovas, és (vagy) viziturizmus kiinduló pontjaiként vagy kiemelt állomásaiként - a természeti- táji értékek veszélyeztetése nélkül - fejlesztethetők.

A védelemre, megőrzésre érdemes területek vonatkozásában

- a térséget átszövő zöldhálózatok rendszerének kialakítására, városon belül és kívül a természeti érték, az egyediség és sokszínűség, az ökológiai potenciál, a településszerkezet tagoló-, a környezetjavító hatás szempontjából stratégiai jelentőségű zöldterületek és zöldfelületek lehatárolására és védelmére.

A mai – hatályos országos, térségi- és településrendezési tervben is megnyilvánuló - tájhasználat karakteres elemei az autópálya nyomvonalak és azok csomópontjai, az ezekre felfűzött új beépítésre szánt területi kijelölésekkel. Ez utóbbiak elsősorban gazdasági területek, míg ezeknek mintegy háttérében jelenik meg a lakóterületi fejlesztés, az M0 északi oldalán, a mező- és erdőgazdasági tájhasználat fenntartása a déli oldalon.

Az egyéb tájhasználatok alárendelten vannak jelen, de sajátágaik miatt említendőek a *különleges* területfelhasználási módok: részben a meglévő kistérségi hulladék-ártalmatlanító telephely, részben a potenciális rekreációs fejlesztési lehetőségek miatt.

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Mint a természeti adottságokat dióhéjban jellemző bevezető fejezetben említettük, Gyál védett és védendő táji- és természeti adottságai meglehetősen szerények: az országos ökológia hálózat kisebb területe, valamint az ex lege védett lápok kisebb terület érinti a külterületet.

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket nem állapítottak meg az előzetes vizsgálatok és tervelőzmények, köztük a hatályos Budapesti Agglomerációs terv (BATrT) sem: országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet Gyál területét nem érinti.

Helyi jelentőségű védendő tájképi adottságként célszerű azonban kezelni a település néhány természetszerű adottságát: a Gyáli patak medrét, a még megmaradt néhány belterületi erdőfoltot, illetve a külterület jelentősebb összefüggő erdőtömbjét, a pakonyi határnál.

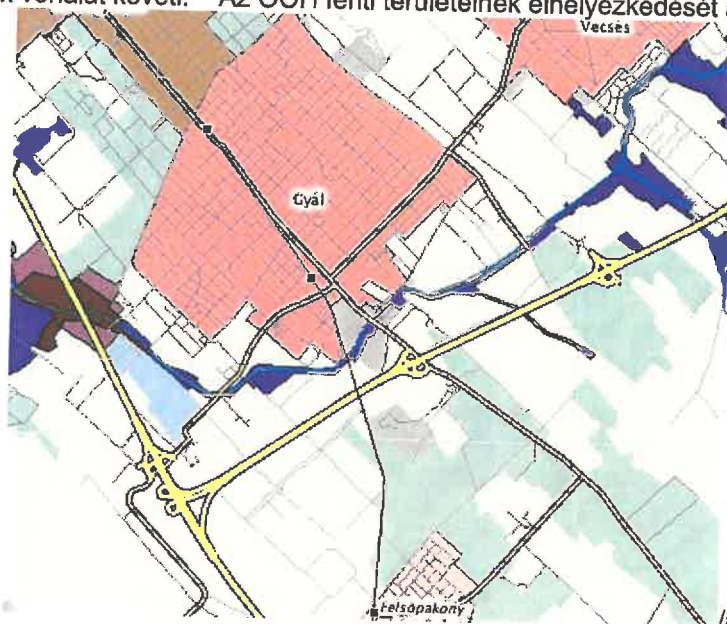
1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A nemzetközi szintű, Natura2000 európai hálózathoz tartozó terület Gyálon nem került kijelölésre, és egyéb ilyen szintű védett vagy védelemre érdemes érték, emlék sem ismert.

Nemzeti szinten védett területként határolandó le a tervben is a Bitó-halom területén elhelyezkedő lápterület (0154/10, 0155, 0156/1, 0156/2 és 0156/3 hrsz.), amely ex-lege védelem alatt áll.

1.12.3.3. ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat (OÖH) országos és kiemelt térségi szintű tervben meghatározott övezetei közül Gyál területét az OÖH ökológiai folyosó övezete érinti. Az ökofolyosó a Gyáli patak medrének vonalát követi. Az OÖH fenti területeinek elhelyezkedését az alábbi ábrák szemléltetik::



/a TIR térképi adatbázis kivonata²/

² Forrás: <http://geo.kvvm.hu/tir/viewer.htm>



során az OÖH jelenlegi lehatárolása várhatóan nem változik³: /

/az OTrT folyamatban levő felülvizsgálata

A települést európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű Natura2000 terület nem érinti.

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A település tájhasználati konfliktusai és problémái elsősorban a jelenlegi és a tervezett tájhasználat tekintetében nyilvánulnak meg, nem is a jelen tervmódosítási program, hanem a már elfogadott és hatályban lévő tervek területfelhasználási szerkezetéből következően.

Mind az agglomerációs terv (BATrT) mind a hatályos településszerkezeti terv a beépítésre szánt területek nagymérvű növelésére ad lehetőséget, elsősorban gazdasági céllal. Következik ez elsősorban az érintett autópályák menti területek magas ingatlanfejlesztési és alacsony ökológiai potenciáljából, (valamint egyéb más hazai társadalmi - gazdasági ellentmondásból, de ezek elemzése nem tartozik a településrendezés feladatkörébe). Az említett potenciálbeli különbség nem teszi fenntarthatóvá a történetileg kialakult mezőgazdasági földhasznosítást a jellemzően nem kiemelkedő termőhelyi értékű szántókon, ugyanakkor a jelenleg beépítetlen területek természeti szempontból sem értékesek (nagy részét éppen a több-évtizedes nagyüzemi művelés miatt). Ugyanakkor az autópálya menti területek fizikai adottságai (méret, terep, geotechnika, stb.) alkalmassá teszik őket a beépítésre, nem elhanyagolható reklámértékkel rendelkeznek, ingatlanértéküket a viszonylag sűrű csomóponthálózat tovább növeli, piaci felértékelődésük többé kevésbé folyamatos.

1.13. A zöldfelületi rendszer vizsgálata

1.13.1. A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A település zöldfelületi rendszere és karaktere kialakulásának, fejlődésének történetéből és térségi helyzetéből következően sajátos, illetve ezeknek megfelelő.

Önjellemzőként is vállalt településkategóriája, a „kertváros” jól jellemzi a zöldfelületi arculatot, amelynek vezérmotívuma az egyedi családiházas lakótelkek viszonylag homogén szövege. E szövet jellemzője, hogy viszonylag sűrű, tehát nem jellemző a nagytelkes struktúra és közterületekben szegény, tehát terek, parkok csak szórványosan vannak jelen és az utcahálózat keresztmetszeti jellemzői is a szükséges minimális szélességre korlátozódnak.

A régebben kialakított telkek mára már értékes, idősebb faállománnyal rendelkeznek, jelentős a gyümölcsfák aránya. A településrészek között zöldfelületi szempontból elsősorban a faállomány

³ Forrás: OTrT egyeztetési anyag 2013.03. hó

méretében és korában vannak számottevő különbségek, értelemszerűen a régebben kialakított parcellázások javára.

A közterületek növényzete heterogén, a közterületi zöldfelületek jelentősebb része a közlekedési területek növényzete, az utcafásítás. Ennek hiányosságait az utóbbi években gyorsuló ütemben pótolják.

A zöldterületi céllal kialakított közterületek, közkertek és közparkok száma és területe viszonylag alacsony. A város legjelentősebb közparkja a Millenáris park, emellett még említhető a Babits M. és Kodály Z. utcák sarkán kijelölt (még nem kiépített) közpark is. Ezek együttes területe ~2,2 ha. A zöldterületek mellett a belterület legértékesebb közterületi zöldfelületei a beépített területek zárványában megmaradt erdőfoltok, az Erdősor utca melletti tömbökben.

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

A rendelkezésre álló adatok alapján számítható zöldfelületi ellátottsági mutatók közül legjelentősebbek a bruttó zöldfelületi index, valamint a közpark ellátottságot kifejező zöldterületi index.

A belterületi zöldfelületek nyilvántartott adatai az alábbiak:

- intenzíven fenntartott zöldfelület: városközpont, hivatal előtti park	1340 m ²
- extenzíven fenntartott zöldfelületek*:	összesen: 4.7750 m ²
- nyilvántartott zöldfelületek összesen	4.9090 m ²
- ezen belül: játszóterek:	674 m ²
- ezen belül: meglévő közpark (Millennium park)	1.8242 m ²
- fasorok, zöldsávok területe (ezen belül: utcasorfa: db)	nincs nyilvántartva

*Az extenzíven fenntartott zöldfelületek, városi terek és parkok az alábbiak:

Millenniumi park	1.8242 m ²
Árpád vezér tere	6884 m ²
Szent István tér	7191 m ²
Kálvin tér	4562 m ²
<u>Víztorony melletti területek</u>	<u>1.0871 m²</u>
= összesen: 4.7750m ²	

A fentiekén túl a TSZT zöldterületi (kegyeleti park) kategóriába sorolja a Wesselényi utcai felhagyott temető területét.

A **bruttó zöldfelületi index** az összes nyilvántartott zöldfelület (~4,9 ha) és a belterület (1:~940 ha), valamint az összes nyilvántartott zöldfelület és a lakosság (2:~23.500 fő) hányadosa:

- bruttó zöldfelületi index1:	0,521 (ha/ha)
- bruttó zöldfelületi index2:	2,090 (m ² /fő)

a zöldterületi indexek, a fentieknek megfelelően:

- közpark index1:	0,194 (ha/ha)
- közpark index2:	0,776 (m ² /fő)

A fenti mutatók közül elsősorban a közpark-ellátottságot kifejező index javítása lenne kívánatos, mivel ez nem éri el a Pest megyei városok átlagát és a hasonló jellegű települések átlagát, továbbá a szakmai ajánlásokban szereplő min. 5,0 m²/fő értéket sem.

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

A települési zöldfelületi rendszer fő konfliktusa és problémája elsősorban mennyiségi jellegű és történeti gyökerekkel rendelkezik. Gyál nem történeti város, amely kiegyenlített fejlődési kontinuitással rendelkezik, épp ellenkezőleg, több megszakítással és szélsőséges fejlődési dinamikával rendelkező település. A kialakult területhasználatok térbeli rendjére és arányaira a spontaneitás volt jellemző. Különösen a felgyorsuló növekedési szakaszban szorult háttérbe a közterületek kialakítása, a meglévő fás területek kifarcellázása. Csak az utóbbi években figyelhető meg a parkosítás jelentőségének felismerése és szerepének növelése. Ennek nyomai már láthatók a megújuló városközponti területen.

Aktuális konfliktusként a belterületen meglévő erdőfoltok (Jálics domb, Erdősori erdő) veszélyeztetettsége említhető, mivel többször felmerült ezek - legalább részbeni - kifarcellázása. Általánosabb jellegű probléma a zöldterületek aránytalan megoszlása a belterületen, ahol gyakorlatilag csak a városközpontban van kiépített közpark, a külső városrészek közpark-hiánya nyilvánvaló. Némediszőlő (2.sz. belterület) területén közpark egyáltalán nem található.

A város átfogó zöldfelület gazdálkodási és - fejlesztési tervvel rendelkezik: az Önkormányzat a 193/2007. (VI.28.) sz KT határozattal elfogadta Gyál város Közcéli Zöldfelület-gazdálkodási

gyep (legelő)	86	94	1107742	48	176390	11784
gyep (rét)	14	15	107316	1000	61022	7154
gyümölcsös	8	8	23977	504	5646	2997
kivett	8052	8066	11860606	8	381478	1470
szántó	1166	1515	8624374	8	347645	5693
szőlő	15	15	39807	1122	4731	2654

Forrás:

Körzeti földhivatal: Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatala, 2370 Dabas.

Megyei földhivatal: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala, 1051 Budapest.

Kiegészítés: a mezőgazdasági termőterületek fontosabb földminőségi osztályokra, földértékre (Ak) vonatkozó adatszolgáltatását a Környezetvédelmi fejezet 1.17.1. (talaj) alfejezte közli.

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Gyál közigazgatási területe építési szempontból beépített, illetőleg beépítésre szánt (már beépített illetve további beépítésre kijelölt), valamint beépítésre nem szánt területre osztható. A beépítésre szánt területek jellemzően a település belterületi, a beépítésre nem szánt területek pedig jellemzően a település külterületi részei. A település tervezett területe az alábbi területfelhasználási egységekre osztható:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Lakóterületek:	kertvárosias lakóterület kisvárosias lakóterület falusias lakóterület
Vegyes területek:	településközpont terület
Gazdasági területek:	kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület ipari gazdasági terület
Különleges területek:	Temető terület Oktatási terület Sport és szabadidő terület Rekreációs területek Közmű terület Közlekedési szolgáltató terület Hulladéklerakó terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési területek	Közúti és vasúti közlekedési terület
Közműterületek	
Zöldterületek:	Közpark, Kegyeleti park
Mezőgazdasági területek	
Erdőterületek	
Vízgazdálkodási területek	
Természetközeli területek	
Különleges területek:	Rekreációs terület (bányatavak)

1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

A Város oktatási intézményei közül a **középfokú oktatás** taz Eötvös József Közgazdasági Szakközépiskola biztosítja. Az intézmény kihasználtsága jelenleg 58 %-os. A település

A Gyál városfejlesztési koncepciójához készült SWOT analízis által feltárt gyengeségek, problémák, amelyek kezelésére a településrendezési terv keretei között sor kerül:

- megörökölt, összességében karakter nélküli a városkép, a markáns arculat hiánya
- különbségek vannak a vasút két oldalán lévő városrészek ellátottságában
- a korábbi spontán településfejlődésből származó hátrányok (területhasználat homogenitása, szerkezeti hiányok)
- kistérségen belüli haránt irányú tömegközlekedés hiánya
- városon belüli kevés és gyenge minőségű közcélú zöldfelület
- kevés ökológiailag értékes és védett táji- természeti érték, alacsonyszintű erdőszültség

A városfejlesztési koncepció meghatározza Gyál nagy távú jövőképét. Az alábbiakban bemutatjuk a jövőkép azon elemeit, amelyek elérését a településrendezési terv eszközei és a tervezett műszaki és szabályozási megoldások is elősegítik. A fejlesztési koncepció szerint 2030-ra a város előreláthatóan az alábbi képet mutatja:

Középtávon a jelenleg már kijelölt gazdasági területek hasznosításával hosszú távon pedig újabb területek területtakarékos hasznosításával erősödik a helyi gazdaság. Belterületen a magas hozzáadott értéket adó vállalkozások megtelepedésével, külterületen a gyenge termőhelyi adottságú területek nem hagyományos, intenzív kertészeti hasznosításával (pld üvegházak, fóliatelepek), illetve fenntartható energiagazdálkodással összefüggő fejlesztésekkel (pl. napkollektor-park).

A város valamennyi útja (utcája) pormentesített, illetve szilárd burkolattal ellátott. A közösségi közlekedésben mind a főváros irányú, mind a térségen belüli, illetve térségek közötti viszonylatok rendelkezésre állnak. A közlekedési kapcsolat a fővárossal elsősorban az autóbusz, emellett az elővárosi vasút ütemezett menetrenddel. A haránt irányú autóbusz járatok által a térség települései között is megoldott a közösségi közlekedés. A balesetveszélyes csomópontok átépítésre kerülnek. A kiépült városi kétpólusú megállórendszer mellett megindul az elővárosi vasúti közlekedés. Kiépülnek a térségi kerékpárút-hálózat fő gerincútjai. Az elővárosi vasúti fejlesztéshez kapcsolódóan intermodális alközpont kapcsolja össze a városban az egyes közlekedési alágazatokat.

A műszaki és környezetvédelmi infrastruktúra teljes körűen kiépített. A hulladékgazdálkodás terén a város szelektív hulladékgyűjtési és feldolgozási (újrahasznosítási) rendszert működtet.

A közlekedési zaj jelentősen csökken a vasút modernizációjával, a főutca (Körösi út) terheltségének csökkentésével, valamint az új közlekedési nyomvonalak aktív (zajvédő erdősávok) és passzív (zajvédő falak, zajra nem- vagy kevésbé érzékeny terület- felhasználás biztosítása) zajvédelmének megszervezésével, a forgalom jobb elosztásával.

A levegőtisztaság a közlekedésből származó szennyezések forgalomtechnikai úton történő csökkentése, a mezőgazdasági területek diffúz porszennyezésének mérséklése, valamint a belterületi gazdasági tevékenységek légszennyező hatásainak minimalizálása által jelentősen javul.

A vízkészletek védelme megvalósul a terület-felhasználás fenntartható fejlesztésével, a környezetvédelmi korlátozások szigorú betartásával, a szennyezések lehetőségének minimális mértékre csökkentésével, a kavicsbánya tavak vízminőség- védelmével és a felszíni víz-és szennyvízelvezető rendszer korszerű kiépítésével és üzemeltetésével.

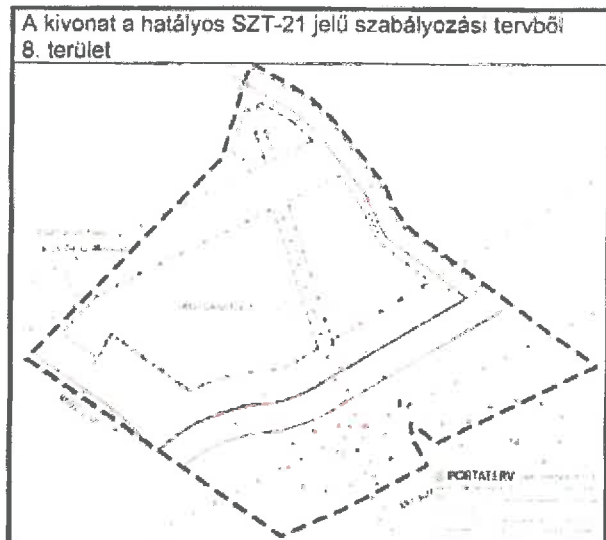
A városi zöldfelületek (erdők, közpark) nagysága jelentősen növekszik, minőségi életkörülményeket biztosítva a lakosság számára.

A városközpont a település nagyságrendjének megfelelő, magas szintű és sokszínű szolgáltatásokat nyújtó, kellemes hangulatú fóruma, a helyi kulturális és társadalmi élet centruma, valamint a mikrotérség (a Gyáli járás) információs és igazgatási központja.

Az egészségügy területén megvalósul az Egészségügyi Központ bővítése, a helyben ellátás úgy a járóbeteg, mint a szakellátás területén teljesen megvalósult.

A városfejlesztési koncepció - alábbi - 4. tematikus célja a településrendezési terv eszközkészletével megvalósítható.

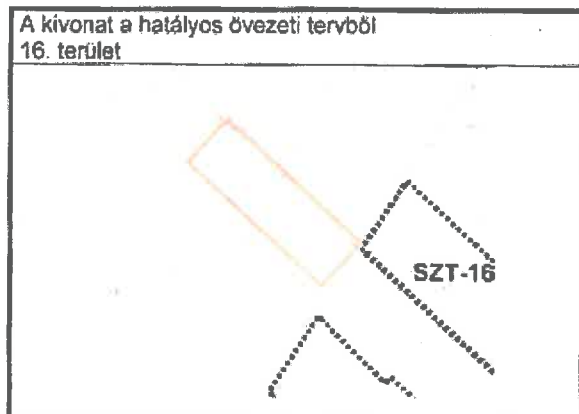
A konkrét területfejlesztési elképzelések kidolgozását készítendő részletes szabályozási terv hivatott meghatározni.

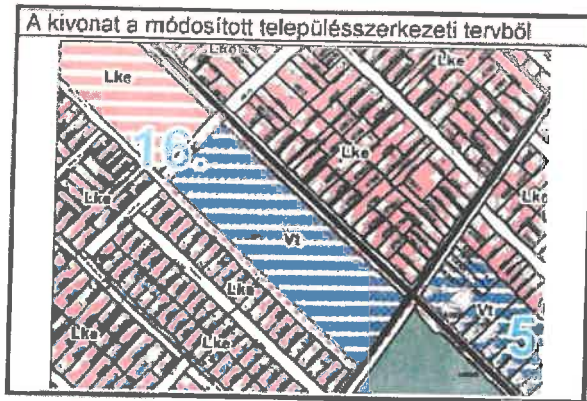


A 16. számú módosítással érintett terület /4856/6 hrsz.: Erdősor út, Báthory István utca közötti tömb/ jelenleg véderdőterület (jelenleg beépítetlen területek)

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket, amennyiben a területre vonatkozó helyi védettség fenntartható (a vonatkozó helyi rendelet szerint a terület mintegy 12,5%-án védett a faállomány, ennek megóvása az eredeti tervben javasolt lakóterületi átsoroláshoz képest kedvezőbben megoldható a módosítási programban szereplő Vt övezet kialakításával).

A konkrét fejlesztési elképzelések kidolgozását és a védelem megoldását a készítendő részletes szabályozási terv hivatott meghatározni.





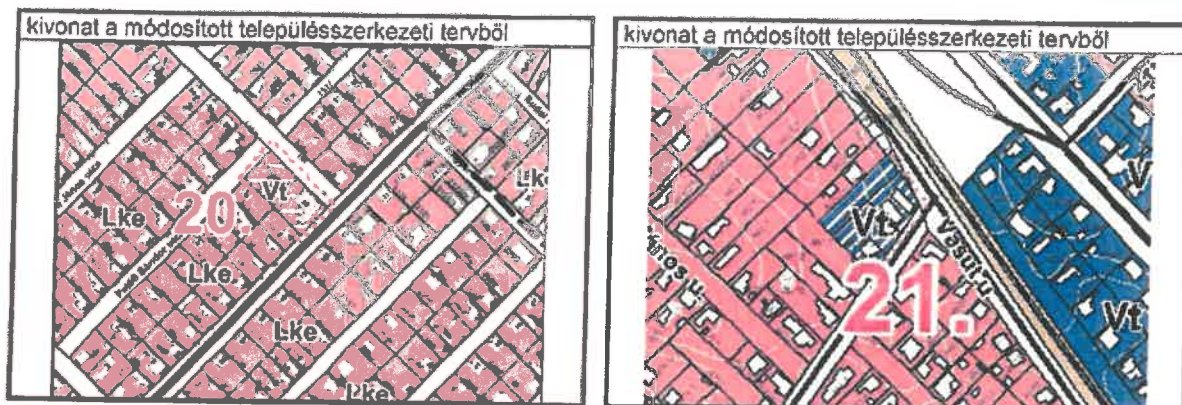
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TELEPÜLÉSKÖZPONT FUNKCIÓJÚ FEJLESZTÉSRE TERVEZETT
TERÜLETEK:**

- **3-es számú módosítással érintett terület (1+0,6 ha):**
A Pesti út Jókai út közötti tömbben jelenlegi tartalék különleges terület T-KÜ (1 ha) és KP (0,6 ha) terület településközpont területbe (Vt) sorolása.
- **14-es számú módosítással érintett terület (1,6 +0,5 ha):**
A Könyves Kálmán- Kodály Zoltán utca közötti tömbben jelenlegi tartalék oktatási terület településközpont területbe, az oktatási terület egy része telekosztás után településközponti területbe (Vt) sorolása.
- **15-ös számú módosítással érintett terület (0,7 ha):**
A Temesvári- Bacsó Béla utca közötti tömbben az oktatási terület egy része telekosztás után településközponti területbe (Vt) sorolása.
- **17-es számú módosítással érintett terület (0,48 ha):**
A Bajcsy-Zsilinszky- Brassói utca közötti tömbben 5948 hrsz telek Kertvárosias lakóterületből Településközponti területbe sorolása.
- **18-as számú módosítással érintett terület (0,6 ha)**
A Rákóczy- Károlyi utca közötti tömbben Különleges oktatási területből Településközponti területbe sorolása.
- **19-es számú módosítással érintett terület (0,16 ha):**
A Dobó Katica- Somogyi utca közötti tömbben 2611, 2612 hrsz telek kertvárosias lakóterületből Településközponti területbe sorolása.
- **20-as számú módosítással érintett terület (0,2 ha):**
A Petőfi- Vecsési utca közötti tömbben 1015/1, 1015/2 hrsz telek kertvárosias lakóterületből Településközponti területbe sorolása.
- **21-es számú módosítással érintett terület (0,28 ha):**
A Vasút- Kisfaludy utca közötti tömbben 4614/2-4,4615/2 hrsz telek kertvárosias lakóterületből Településközponti területbe sorolása.

A 3.- 14.- 15.- 18 számú módosítással érintett területek/3: Tulipán-Kazinczy F utca közötti tömbben, 14:Könyves K, Babits M utca közötti tömbben, 15: Erdősor és Bacsó Béla utca közötti tömbben, 18: Rákóczi F- Dobó Katica utca közötti tömbben/ jelenleg Különleges oktatási területfelhasználási területbe és övezetbe vannak. A telkek telekosztás után egyéb településközponti területfejlesztési célra hasznosíthatók.

- A 3-as számú terület beépült oktatási (Ko) területből Vt településközpont területbe kerül.
- A 14-es számú terület beépült oktatási (Ko) terület telkéből leválasztott terület Vt településközpont területbe kerül.
- A 15-ös számú terület beépült oktatási (Ko) terület telkéből leválasztott terület Vt településközpont területbe kerül.
- A 18-as számú terület beépült oktatási (Ko) területből Vt településközpont területbe kerül.

A tervmódosítással érintett területek jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.

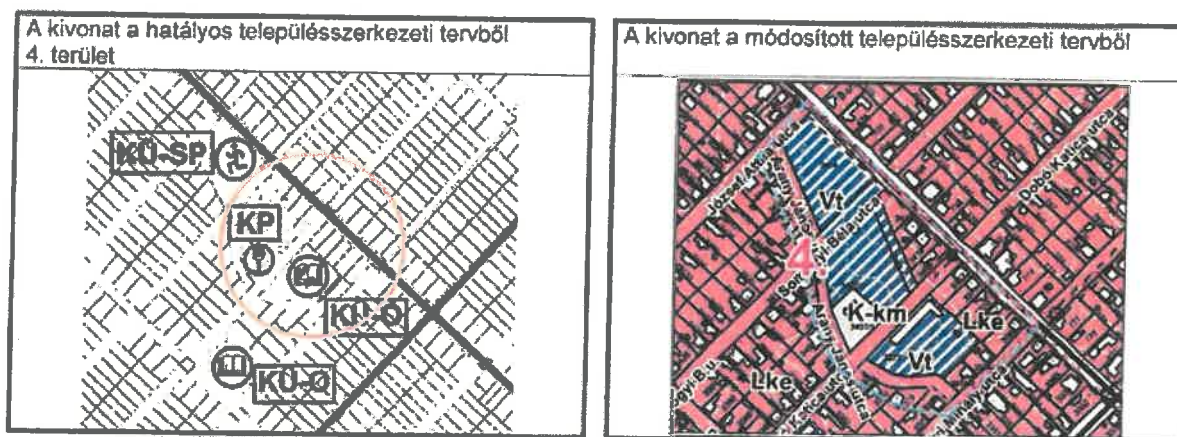


TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES FUNKCIÓJÚ FEJLESZTÉSRE TERVEZETT TERÜLETEK:

A 4. számú módosítási terület: A tervmódosítás keretében:

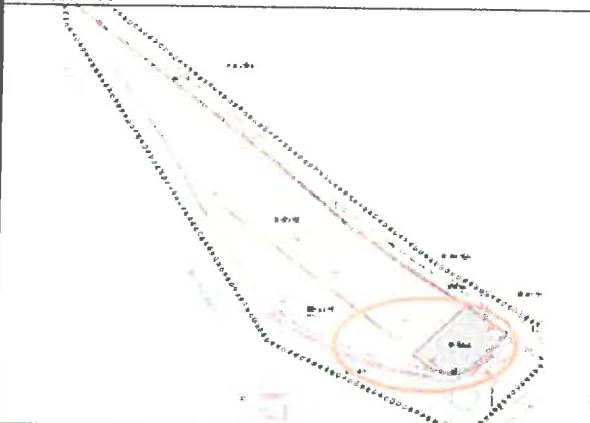
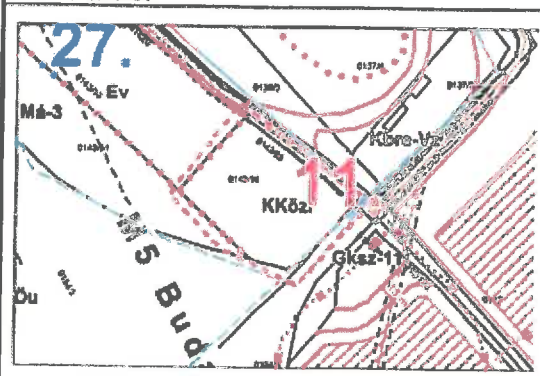
- a jelenlegi közpark (Zkp) terület Vt területfelhasználásba kerül a 3407/2, 3408 hrsz területen mintegy 0,5 ha-on.
- a jelenlegi sportterület (Ksp) terület Vt területfelhasználásba kerül a 3414 hrsz területen mintegy 0,5 ha-on.
- a jelenlegi oktatási terület (Kokt) terület Vt területfelhasználásba kerül a 3373 hrsz területen mintegy 0,5 ha-on.
- a jelenlegi közpark (Zkp) terület K-km területfelhasználásba kerül a 3407/1, 3407/2 hrsz területen mintegy 0,1 ha-on.

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.



A 11. számú módosítási terület: A tervmódosítás keretében a jelenlegi erdő területfelhasználású, de kivett terület K-ksz KKözi jelű különleges közlekedési szolgáltató területfelhasználásba kerül a 0143/56 hrsz területen mintegy 0,5 ha-on, a meglévő, azonos övezetű terület bővítéseként.

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.

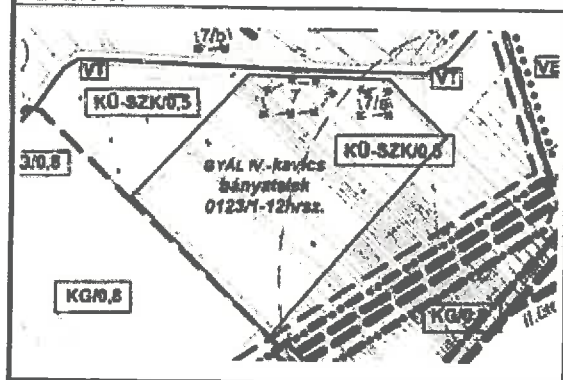
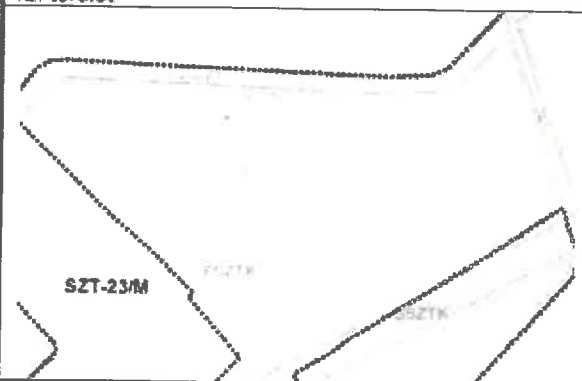
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből
11. területA kivonat a hatályos SZT-27 jelű szabályozási tervből
11. területkivonat a módosított szabályozási tervből
11. sz. területkivonat a módosított településszerkezeti tervből
11. sz. terület

TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES FUNKCIÓJÚ FEJLESZTÉSRE TERVEZETT TERÜLETEK:

A 12. számú módosítási terület: A tervmódosítás keretében a jelenlegi beépítésre szánt különleges szabadidőközpont területfelhasználású terület (K-szk) beépítésre nem szánt különleges szabadidőközpont (Kb-szk) területfelhasználásba kerül, a 0123, 0131 hrsz. területen mintegy 40 ha-on.

A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.

A rekultivált bányaterület horgásztóként való hasznosítása megindult.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből
12. területA kivonat a hatályos ÉSZT-1 jelű szabályozási tervből
12. terület

Az OTrT és a BATrT területfelhasználási és övezeti tervlapjaival összhangban a következők kötelező előírások vonatkoznak Gyál területére, illetve a településrendezési terv készítésére:

Kiemelt térségi övezetek	Közig. ter.	Tervezési ter.	Melléklet sz.:
	X/-		
Magterület övezete	X	---	3.01.
Ökológiai folyosó övezete	X	---	3.02.
Puffer terület övezete	X	---	3.03.
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	---	---	3.04
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,	---	---	3.05
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	---	---	3.06
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	---	---	3.07
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	---	---	3.08
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	---	---	3.09
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	X	---	3.10
Világörökség és világörökség-várományos terület övezete	---	---	3.11
Történeti települési terület övezete	---	---	3.12
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	X	---	3.13
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	X	---	3.14
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	X	---	3.15
Rendszeresen belvizjárta terület övezete	---	---	3.16
Nagyvízi meder övezete	---	---	3.17
Földtani veszélyforrás területének övezete	---	---	3.18
Vizerózióknak kitett terület övezete	---	---	3.19
Szélérozióknak kitett terület övezete	X	---	3.20.
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	---	---	3.21
Honvédelmi terület övezete	---	---	3.22

A BATrT szerkezeti tervlapján a 2012. évi TSZT módosítás során a város 0,5 ha új **beépítésre szánt területet** vesz igénybe erdőgazdálkodási térség területén, melyet a külön TSZT módosításban kijelölt területen pótol (csereerdősítésre kijelölt terület).

- (11. számú módosítással érintett terület: A különleges közlekedési szolgáltató terület bővítése a hatályos TSZT ésSZT szerinti erdőterületen mintegy 0,5 ha-on. (0143/56 hrsz)

Fentiek alapján tehát a településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény előírásainak megfelel.

Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett területek jelentős része a városias települési térség területfelhasználási kategóriájába tartozik, vagyis az agglomerációs törvény tervlap mellékletével összhangban van.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Gyál közigazgatási területét a BATrT alapján hat különböző térségi övezet érinti.

- Országos és térségi ökológiai hálózat övezete
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete egy részét
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete-mindent
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete-mindent
- Szélérozióknak kitett terület övezete-egy részét

Ezekre az övezetre vonatkozó előírásokat az OTrT és a BATrT tartalmaz.

VI. Nyilatkozat

A Gyál Településrendezési Tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a 2005. LXIV. Tv. BATrT előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök sk.
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921
Burányi Endre, táj- és kertépítész sk.
táj- és környezetrendezési szakmérnök,
területrendezési vezető tervező: TR1 01-5014

Budapest, 2013. szeptember 18.

Értékelés:

- az összes módosítással érintett terület 2,9 ha, ebből tervezett zöldterületi besorolást érint ~0,5 ha. A módosítás effektív zöldfelületi, települési környezeti hatással nem jár, mivel nem meglévő zöldterületet vesz igénybe az átsorolás, - de a települési zöldterületi ellátottságra és biológiai aktivitásértékre negatívan hat, mivel a települési szintű területi mérlegben 0,5 ha zöldterületi hiányt okoz. Ezért kompenzációja szükséges, lehetőleg egyenértékű zöldterület kijelölésével vagy a település zöldfelületi ellátottságának és indexének más úton való növelésével, például új erdőterületi átsorolás révén.

Az értékelés összefoglalása:

- az övezetátsorolásnak a BAÉ egyenlegre és a település zöldfelületi - környezeti állapotára kismértékű negatív hatása van, kompenzációs intézkedések megfogalmazása szükséges.

11.sz. módosítás: „TSZT módosítás: Erdőterületből Különleges közlekedési szolgáltató területbe (KKözl) sorolása 0,5 ha-on. SZT módosítás: Erdőterületből közlekedési területbe (KKözi) sorolása 0,5 ha-on”.

A teljes KKözi övezetbe sorolt terület 1 ha, amelyből a jelen módosítással érintett erdőterület 0,5 ha. Az erdőterületi veszteséget okozó átsorolás az erdészeti szervek egyetértésével és részben kezdeményezésére tervezett, miután a már kivont 0,5 ha-os erdőterület mellett adminisztratív okokból a további 0,5 ha kivonását is szükségesnek tartják. A terület csak a már kijelölt területfelhasználásban hasznosulhat, a meglévő közlekedési telephely bővítéseként.

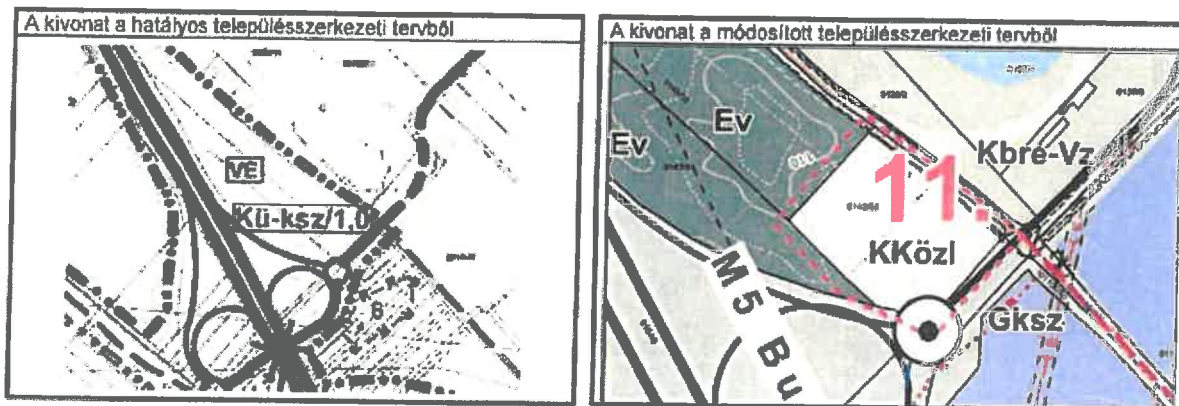
Mindazonáltal, a települési területi mérlegben veszteségként jelentkező erdőterületi igénybevétel az övezeti átsorolásban és a biológiai aktivitás érték egyenleg szintjén is pótlandó.

Értékelés:

- az összes módosítással érintett terület 1,0 ha, ebből meglévő erdőterületi besorolást érint ~0,5 ha. A módosítás effektív erdőterületi, települési környezeti hatással jár, mivel meglévő erdőterületet vesz igénybe, a települési zöldfelületi ellátottságra és biológiai aktivitásértékre negatívan hat, mivel a települési szintű területi mérlegben -0,5 ha erdőterületi hiányt okoz;

Az értékelés összefoglalása:

- az övezetátsorolásnak a BAÉ egyenlegre és a település zöldfelületi - környezeti állapotára kismértékű negatív hatása van, kompenzációs intézkedés megfogalmazása szükséges.

**2.1.-2.2./1.1.2. A Beépítésre Szánt Területen belüli területfelhasználási változások**

száma a fentiekét jelentősen meghaladja, de települési környezeti szempontból kevésbé jelentősek, mivel ökológiailag értékesebb, magasabb zöldfelület arányú területeket nem érintenek.

Ábrával való bemutatásuk a településrendezési fejezetben található, ezek megismétlése itt nem indokolt és környezeti értékelésük sem szükséges egyenként.

Összevontan az övezeti átsorolások típusait állapítottuk meg és ezeket a zöldfelületi arányok változása szempontjából elemeztük, mivel környezeti hatások szempontjából ez a leginkább releváns tényező.

A Beépítésre szánt területen belüli övezeti változások összefoglaló táblázata az alábbi:

Zöldfelületi hatás: +/-

Beépítésre szánt terület-felhasználási változások	3.	1 ha	499/3	TKÜ Tartalék különleges terület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	4.	0,5 ha	3414	Ksp Különleges sportterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	4.	0,5 ha	3373	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	5.	2,5 ha	4382-4388 4393,4394 4397, 4399 4400, 4403, 4404, 4407- 4409, 4412- 4413,4415, 4416, 4419	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	6.	0,2 ha	2436-2439	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	7.	1,4 ha	2223, 2224, 2227, 2228, 2231, 2232, 2235, 2236, 2239, 2240, 2243-2246	Lf Falusias lakóterület	Lke kertvárosias lakóterület	+	
	8.	8,5 ha	037/63, 037/8	Gksz Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	Vt Településközpont vegyes terület	+	
	14.	2,1 ha	6474, 6473/9	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	15.	0,7 ha	4856/1	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	16.	3,3 ha	4856/6	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	17.	0,48 ha	5948	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	18.	0,6 ha	3386	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	19.	0,16 ha	2611, 2612	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	20.	0,2 ha	1015/1, 1015/2	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	21.	0,28 ha	4614/2- 4,4615/2 hrsz	Lke kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont vegyes terület	-	
	Összesen:		34,42 ha				-

A Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználási változások főbb típusait, zöldfelületi - környezeti értékelési szempontból három csoportba soroltuk.

A növekménnyel illetve csökkenéssel járó csoportokba az 5%-os zöldfelületi arányt mutatót meghaladó módosításokat soroltuk (+/- értelemben egyaránt), míg a 3., semleges csoportba az 5% alatti hatású változásokat, figyelembe véve, hogy az átsorolási célövezet 1 kivételével minden esetben Településközpont vegyes (Vt) terület, - az alábbiak szerint:

(*lehatárolásukat a településszerkezeti és a szabályozási tervlap tartalmazza, helyrajzi számos nyilvántartásuk nem áll rendelkezésre)

2.2. Lápok, ex lege védettség alá tartozó telkek:

- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése értelmében, e törvény erejénél fogva védett lápok, amelyek a 28. § (1) és (5) bekezdés értelmében országos jelentőségű védett természeti területnek minősülnek:

Bitó-halom néven nyilvántartva, a Gyál 0154/10, 0155, 0156/1, 0156/2 és 0156/3 hrsz-ú ingatlanok.

A természetvédelmi szempontból kiemelt, országos jelentőségű gyáli területek érintettségének összefoglalása:

Az ökológiai hálózathoz (OÖH) tartozó területek: ökológiai hálózathoz tartozó terület a módosítások nem érintenek, azonban a későbbiekben fokozott figyelemmel kell lenni a 2. és 12.sz. területek rendezése során, amelyek OÖH területtel (Gyáli patak) határosak: a 2.sz. területen kiépítendő szervizút az ökológiai folyosót nem érintheti, a 12.sz. terület egészének beépítésre nem szánt területi átsorolása ökológiailag is kedvező;

Lápok, ex lege védettség alá tartozó telkek: az ex lege védettség alá tartozó lápokot a módosítások nem érintik

Natura2000 védettség alá tartozó területek: nem érintettek, Gyálon nincsenek kijelölve.

Helyi védettség alá tartoznak a 13/1993.(VIII.26.) sz. önkormányzati rendelet szerint a 4380/3 hrsz (Jálics domb, 5 ha) és a 4856 hrsz. 8 ha-os erdő 1,1008 ha-os része. Ezek védettségét távlatilag is biztosítani kell. A jelen tervmódosítás által érintett 4856/6 hrsz.(16. sz. módosítás) a védettség fenntartása szempontjából kedvezőbb a javasolt Vt övezeti átsorolással, szemben a hatályos TSZT lakóterületi (Lke) besorolásával. A SZT készítése során meg kell határozni a védendő faállomány elhelyezkedését, mivel a védettségi rendelet ezt nem határolja le, csak az arányát jelzi (a védendő hányad a fenti adatok alapján a teljes telekterület ~12.5%-a) A SZT-t részletes fafelvétel és favédelmi terv alapján kell elkészíteni, összefüggő területen biztosítva a védendő faállomány fennmaradását

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Összefoglaló a tervmódosítás hatásáról a BAÉ-re

A tervmódosítás során a Biológiai Aktivitásérték egyenlegre hatással levő változtatások a TSZT szerinti területfelhasználási besorolások módosításai közül azok, amelyek beépítésre szánt/nem szánt kategóriák közötti változásokkal járnak, kiegészítve a 11.sz. változással (ahol az üzemanyagotöltő állomás bővítése beépítésre nem szánt területen valósul meg, de erdőterület veszteséggel jár).

Ezek részben negatív, részben pozitív hatásúak, a hatás mértékét és arányait az alábbi számítási táblázat mutatja be, a vonatkozó 9/2007.(IV.3.) sz. ÖTM rendelet alapján.

A BAÉ-RE HATÁSSAL LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁSSAL JÁRÓ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület hrs.; ha	BAÉ Változás +/-	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett (szorzó)	
Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	3.	499/2; 0,6 ha	-3,3	Zkp Közpark (6)	Vt Településközpont vegyes terület (0,5)
	4.	3407/2; 0,5 ha	-1,5	Zkp Közpark (6)	Ksp Különleges sportterület (3)
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	11.	0143/56; 0,5 ha	-4,25	E Erdőterület (9)	KKözl Különleges közlekedési szolgáltató ter. (0,5)
Összesen:		1,6 ha	-9,05		
Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté*	12.	0123, 0131 40 ha	+120	K-szk Különleges szabadidőközpont (3)	Kk-szk Beépítésre nem szánt szabadidőközpont (6)
Összesen:		40 ha	+120		
Egyenleg mindösszesen:		41,6 ha	+110,95		

*A 078/8-113 hrsz banyaterület visszaminősítéséből adódó csekély pozitív változással nem számolunk)

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

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

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

A szabályozás célja a dinamikusan változó városi igények lekötése és építészeti megalapozása a 2013.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően átdolgozott és *egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzat*, valamint ennek ugyancsak *egységes szerkezetbe foglalt szabályozási tervi melléklete*.

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

A tervmódosítási igények egy része igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak:

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS EREDMÉNYÉNEK ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁSOKAT IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület (ha)	helyrajzi szám (hrsz.)	ÖT/SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
2.	2 ha	7702, 4363/8	Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	KÖu Közlekedési/közúti terület
3.	1,6 ha	099/2, 099/3	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont terület
4.	1,5 ha	3407/2 3408 3414 3373	Ko Különleges oktatási terület Ksp Különleges sportterület	Vt Településközpont terület
10.	2,7 ha	0162	---	Má Mezőgazdasági terület
11.	0,5 ha	0143/56	E Erdőterület	KKözl Különleges közlekedési szolgáltató terület
14.	0,5 ha	6474	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont terület
15.	0,7 ha	4856/1	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont terület

17.	0,48 ha	5948	Lke Kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
18.	0,6 ha	3386	Ko Különleges oktatási terület	Vt Településközpont terület
19.	0,16 ha	2611, 2612	Lke Kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
20.	0,2 ha	1015/1, 1015/2	Lke Kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
21.	0,28 ha	4614/2-4,4615/2	Lke Kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
25.	8,55 ha	078/8-/13	Má (Mgy-3) Mezőgazdasági terület	Kb-B Különleges bányaterület
25.	4,76 ha	078/14-/16	Má (Mgy-3) Mezőgazdasági terület	Ev Véderdő

8. BEÉPÍTÉSI TERV

(a 7. melléklet szerint)

Beépítési terv készítése a TSZT és HÉSz módosítási tervezési feladatok megoldásához nem szükséges, ezt a dokumentáció nem tartalmazza.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A tájrendezési, zöldfelületi és környezetalakítási alátámasztó munkarészek (2.1., 2.2. és 5.sz.) kifejtik a TSZT és HÉSz módosítási szintjén szükséges környezeti értékelési szempontokat és megoldásokat, valamint a terv környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó előkészítő eljárásának ismertetését és eredményét.

Ennek alapján külön környezeti értékelési dokumentáció nem készült, - a tervmódosítások várható környezeti hatásainak ismertetését a terv tájrendezési - környezetalakítási alátámasztó munkarésze tartalmazza.

(A Képviselőtestületi állásfoglalását a terv Környezeti Vizsgálatának ügyében - Gyál Város Kt. 206/2012.(X.25.) sz. határozat másolatát – az 5.sz. fejezetnél mellékeljük.)