

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT TERVEZETE****GYÖMRŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
...../2017. (.....) HATÁROZATA
GYÖMRŐ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**

Gyömrő Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy – a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – jóváhagyja a TSZT jelű (M=1:17.000 méretarányú) Településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) valamint az M-1. jelű mellékletében rögzített Településszerkezeti tervről szóló melléklet szerinti leírását az OTÉK hatályos állapota alapján, valamint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével:

1. A Településszerkezeti tervlap hatálya területi értelemben Gyömrő Város teljes közigazgatási területére kiterjed.
2. A biológiai aktivitásérték egyenlege
A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték egyenlege a kompenzációval együtt pozitív, a törvényi előírásnak megfelel.
3. A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett beépítésre szánt fejlesztési területek változásai: az M-1 melléklet 2.1. sz. táblázata szerint.
4. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti Terve és a 2016. évi TRT módosítás területi mérlege: az M-1 melléklet 4.1. sz. táblázata szerint.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás valamint településszerkezeti tervlapévhónapján (megállapításuktól számított 30. napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal
Felelős: Jegyző

Kelt: Gyömrő, 2017. évhónap

Varga Ernő
jegyző

Mezey Attila
polgármester

M-1 melléklet

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egység neve	Térképi jel	Legnagyobb beépítési sűrűség
Kisvárosias lakóterület	Lk	0,6
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6
Falusias lakóterület	Lf	0,5
Településközponti terület	Vt	1,5
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz,	1,5
Ipari gazdasági terület	Gip,	1,5
Különleges terület	kastély területe sportpálya, uszoda területek sport rekreációs terület – golfpálya területe idősek otthona területe – szociális szolgáltatás területe szennyvíztisztító területe	0,2

4. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Közlekedési területek (KÖu, KÖk)
 - b) Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - c) Zöldterületek/ közparkok, fásított közterek, védőzöld területek (Zkp)
 - d) Erdőterületek (E, Ev)
 - e) Mezőgazdasági területek /általános és kertes mezőgazdasági területek (Má, Mk)
 - f) Vízgazdálkodási területek (V)
 - g) Természetközeli területek
 - h) Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-R, Kb-Kast, Kb-Sp, Kb-St, Kb-Lt, Kb-Kt, Kb-T, Kb-Ae)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési területek	Közúti közlekedési terület Vasúti közlekedési terület
Közműterületek	
Zöldterületek	Közparkok
Mezőgazdasági területek	általános mezőgazdasági kertes mezőgazdasági
Erdőterületek	Gazdasági erdő, védelmi erdő
Vízgazdálkodási területek	
Természetközeli terület	
Különleges területek	rekreációs területek, sportpálya területe kastély területe strand területe temetők területe kegyeleti park területe lőtér területe komposztáló telep területe alternatív energia terület

1.1.2. Beépítésre szánt területek

1.1.2.a. Lakóterületek (L)

Gyömrő belterületét a telkek morfológiája és a beépítés karaktere alapján két jól elkülöníthető településrész jellemzi: Az Ófalu és a XIX. század végén kialakult területek (Klotildtelep, Máriatelep, Erzsébettelep, Petőfitelep).

Az egyutcás, történelmi településrészt, az Ófalut a nagy, hosszú telkek, az oldalhatáros beépítésű, falusias jellegű, földszintes, nyeregtetős beépítés jellemzi. A terület vízválasztója a korábbi főút, amely mellett két oldalon északra és délre a lankákra húzódnak fel a nagyméretű hosszú lakótelkek, melyek hátsó része még részben mezőgazdasági művelés alatt áll a lakóterületen belül.

Az Ófalutól északra elhelyezkedő, a XIX. század fordulóján kiosztott terület egység eredeti funkciója kettős volt: eleinte lakó- és üdülőterületként is hasznosították. Ez a szabályos telekosztású, kertvárosias településrész teljesen eltér a nőtt, ősi községrésztől, mind a telekstruktúra, mind a beépítés vonatkozásában.

Gyömrőn a lakásépítés jelenleg nagyrészt családi házas építési formában homogén kertvárosias karakterrel történik, de egyre több területen megfigyelhetők a kisvárosias jellegű lakóterületek is, jellemzően a belterület szélein, dél-keletre illetve észak-nyugatra a Kóczán lakóterületen, emellett a belső, kertvárosias lakóterületen is megfigyelhető sűrűbb, többlakásos beépítés is foltszerűen egy-egy területen.

A vasúttól északra található Erzsébet-telep városrész felé a vasúton csak két átkelési pont található, ezért a városrész kissé izolálódott. A terület szinte teljes egészében kertvárosias lakóterületként funkcionál, ahol elsősorban megjelennek oktatási és egészségügyi funkciók.

Az elmúlt időszakban egyre gyakoribbá vált Gyömrőn az egy telken építhető 2 lakás lehetőségének kihasználása, másrészt a kertvárosias lakóterületen a közepes intenzitású beépítés lehetősége (az egy telken 4-6 lakás építésének engedélyezése), ami lehetővé tette a belterületen az intenzívebb beépítésű telekcsoportok kialakulását is.

A beépítés intenzitásának növekedését akkor lehetne kedvezőnek minősíteni a városközpont szűkebb és a vasútállomás tágabb környezetében, ha az együtt járna a közlekedés és a parkolás megoldásával, a műszaki és a humán infrastruktúra fejlesztésével. A város kialakult - hagyományos családi házas - beépítésű területein a helyenként előforduló véletlenszerű sűrűsödés általában kedvezőtlennek minősíthető, ezért a beépítés szabályozása átgondolt újraszabályozást igényel.

Térségi programok szerint a beépítés sűrítése egyrészt a városközponti területeken támogatandó, ahol az együtt jár a kereskedelmi, szolgáltatási funkciók bővítésével, illetve azokon a területeken, ahol a tömegközlekedés - azon belül is kiemelten a kötöttpályás közlekedés lehetősége – már biztosított, vagy biztosítható.)

Gyömrő külterületén is található egy-két lakóterület: kisvárosias lakóterület a Péteri igazgatási területével határos lakótelep, falusias lakóterület a Töves-major melletti külterületi lakott hely.

A város a lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva. Ezért a települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

A terv három területen javasol lakóterületi fejlesztést, a strand mellett két területen és a Határ út mentén.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
2	0,37	44, 45/1,	Kstr különleges strand terület	Lke kertvárosias lakó
4	0,88	75/1-5, 78, 79, 80/2, 82/1, 82/5-7	Kstr különleges strand terület	Lke kertvárosias lakó
12	0,12 0,3	02/47 5847	Má mezőgazdasági terület	Lke kertvárosias lakó

1.1.2.b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A városban meglévő intézményeknek is helyet adó településközponti vegyes területek jellemzően a kertvárosias településrész központjában, a Szabadság téren és környezetében található. A Szent István út, a Táncsics út és a Széchenyi út menti területeken valamint a vasúttól északra az Erzsébet utca mentén található a központi elhelyezkedésű településközponti területek, melyeken Gyömrő intézményeinek nagy része elhelyezkedik, az intézményi funkciók a merőleges úthálózat gyűjtőútjai mentén lineáris tengelyeket alkotnak. Ez azt eredményezte, hogy a hagyományos oldalhatáros beépítés helyett ezeken a területeken részben zártosrúvá alakult, és az átalakulás jelenleg is folyamatban van.

A központon kívül az Ófaluban a Kossuth téri csomópont környékén is található meglévő településközponti vegyes területek. Ennek ellenére az Ófalu területén valódi központ nem alakult ki, a történelmi központi mag az új, városi központ létrejöttével összezsugorodott és ez a városrész döntően lakófunkciójú és a városrészben elszórva szociális intézmények találhatóak.

Az elmúlt évtizedben a város ÉNy-i részén kijelölt új lakóterületen megkezdődött egy intenzívebb kisvárosias társasházias beépítés, amely - amennyiben együtt jár a betelepülő népesség ellátását szolgáló intézményellátás helyben biztosításával - egy új városi alközpont kialakulását eredményezheti Gyömrőn.

Nagyméretű településközponti vegyes területek található ezen a területen, ami egy újabb alközponti területet is jelent, ahol a lakóterületi beépítés a jellemzőbb sűrűbb, kisvárosias, többlakásos beépítéssel, de a terület beépítése még folyamatban van. A városrész lakosságának nagy részét várhatóan a Budapestről, a környékről illetve az ország más részeiről ideköltözők alkotják.

A terv csak kismértékben bővíti ezeket a településközponti vegyes területeket, csak a központ területén javasolja pontosítani, kismértékben átrendezni, egyrészt a Kossuth Ferenc utca mellett a vasút melletti területen, másrészt a Dózsa György út mellett:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
1	0,1	2897/2	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes terület
8	0,65	2684-89, 2691/1-2, 2692, 2693/1	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes terület

1.1.2.c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A munkahelyi célú gazdasági területek igénybevételére a lakó célú terület-igénybevételnél jóval kisebb arányban került sor az elmúlt évtizedben. A hatályos településszerkezeti tervben kijelölt gazdasági területek fejlesztésre való előkészítése is csak a legutóbbi időben kezdődött meg.

Gyömrőn jelentősebb méretű meglévő gazdasági területek az Üllői út és a Dózsa György út mentén helyezkednek el.

A Dózsa György út mentén található vegyi üzem területe a lakóterületek közelében helyezkedik el. Az Üllői út mentén található gazdasági terület vegyes tulajdonú és funkciójú kisebb méretű gazdasági területek összessége, valamint emögött az úttól nyugatra egy nagyobb méretű tervezett gazdasági terület található egy tulajdonos kezében, mely még nem épült be, az út mentén a keleti oldalon pedig egy közelmúltban kialakított gazdasági terület, mely részben már beépült. A belterületől elkülönülő mezőgazdasági üzemi gazdasági terület a Töves major területe.

A város lakosságának többsége Budapesten dolgozik, naponta közel 10.000 fő ingázik a fővárosba a településről. A vállalkozások aránya megfelel az országos átlagnak.

Gyömrőn nagyméretű ipari területek nem kerültek kijelölésre az agglomerációs korlátozások miatt, nagyobb ipartelepítés az elmúlt évtizedekben nem történt, és olyan gazdasági vállalkozás nem működik, amely alapvetően meghatározná a helyi foglalkoztatottság szerkezetét.

A városban a nagyobb méretű ipari területek hiánya tulajdonképpen előnyére is válhat a városnak, és a város turisztikai idegenforgalmi szerepe erősödhet ezáltal is.

A terv nem bővíti a meglévő gazdasági területeket, mivel jelenleg még ezek is egyrészt kihasználatlanok, nincsenek beépülve, megfelelő lehetőségeket nyújtanak.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
17	1,18	0119/38, 0119/43	Gksz kereskedelmi szolgáltató	Gip ipari gazdasági

1.1.2.d. Különleges területek (K)

Gyömrő területén több helyen is kialakultak az OTÉK-nak megfelelően a beépítésre szánt különleges területek közé sorolt területhasználatok. Ezek a következők:

- kastély területe (Kkast)
- sportpálya, uszoda területek (Ksp)
- strand területe (Kst)
- szálláshely terület (Kszh)
- sport rekreációs terület – golfpálya területe (Kü-r)
- idősek otthona területe – szociális szolgáltatás területe (Ksz)
- szennyvíztisztító területe

Különleges területként több terület került besorolásra Gyömrőn. E különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy a rajtuk elhelyezkedő (vagy tervezett) építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók illetve jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól igényelnek védelmet.

A Teleki kastélyban lévő Gyógypedagógiai Intézet jelentős zöldfelülettel rendelkező terület, melynek új hasznosítását tervezi az Önkormányzat, a területen kulturális központ létrehozását pályázati források tennék lehetővé, ehhez szükséges a terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt kastély területbe, és a hozzá kapcsolódó gazdasági terület átsorolása különleges területbe a szerkezeti terven.

A Gróf Teleki Pál utcában lévő szociális otthon és az idősek otthona területei meglévő, szociális szolgáltatás területébe tartozó intézmények.

A meglévő sportpálya területén tervezett szálláshely terület a központban a Tófürdőtől északra a Táncsics Mihály utcában helyezkedik el. Mellette a Tófürdő területe a beépítésre nem szánt különleges strand területbe tartozik, ezen kívül a Mendei úttól keletre található idősek otthona és az uszoda tartozik a különleges területek közé a belterületen.

A temetők és a régi temetők területe (Gróf teleki út, Táncsics Mihály út) beépítésre nem szánt különleges kegyeleti parkként szerves részei a zöldfelületi rendszernek.

A külterületen a város nyugati részén a tervezett golfpálya egyik része lett kijelölve különleges területként, de ez utóbbi még nem épült meg.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos	tervezett
13	2,65	583,584,585	Gksz gazdasági terület	Kkast különleges kastély terület

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek

Gyömrő igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A beépítésre nem szánt területek, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége általában legfeljebb 5%:

- közlekedési- és közmű-elhelyezési, hírközlési terület
- zöldterület
- erdőterület
- mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület
- természetközeli terület
- különleges beépítésre nem szánt terület

1.1.3.a. Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési terület

A 31. számú főút a település területén végig külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávós, a közelmúltban újították fel.

Forgalma 15500 Ej/nap, a nehéz forgalom 2000 E/nap.

A 3111 jelű Ecser – Monor összekötő út jelentős része belterület jellegű, a település központján ÉNY-DK irányban a Dózsa György út – Bajcsy Zsilinszky út irányban halad át. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.

Az út forgalma a belterületen 4200 E/nap.

A 4603 jelű összekötő út a 31. számú főúti csomóponthoz kapcsolódva szintén a település központján halad át Üllő – Ócsa felé. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.

A belterületen a Mendei utca – Kossuth Lajos utca – Gr. Teleki Pál utca – Üllői út irányban vezet át, Üllő felé külterületi jellegű. A 2x1 forgalmi sávós út forgalma 9500 Ej/nap.

A 31305 jelű vasútállomáshoz vezető út a 3111 jelű úttól a Tulipán utca és Szegfű utca vonalán halad.

A település belső forgalmának nagy részét az országos közutak belterületi szakaszai bonyolítják le. A vasútvonaltól délre eső terület gyűjtő útjai: a Szent István út a település DNY – ÉK irányú tengelye, a Táncsics Mihály utca és József Attila utca a 3111 jelű és 4603 jelű utak észak felé kivezető szakaszait, illetve a Szt. István utat kötik össze. A terület kiszolgáló úthálózata ezekkel párhuzamos és merőleges irányú derékszögű rendszerű.

A vasútvonaltól északra eső terület gyűjtőútja a Nefelejcs utca szintbeni átjárón keresztezve a 120. számú vasútvonalat a Szt. István utcához kapcsolódik. A terület megközelítés a 3111 jelű út felől a Kóczán utcán történik.

A település úthálózatának módosításában leginkább két útvonalnak van meghatározó szerepe, amelyek az Ország Területrendezési Tervének (OTrT) ma érvényes formájában szerepelnek. Ezek közül főúti kialakítással a „Budapest (M0) – Nagykáta térsége – Jászberény – Újszász térsége (32. sz. főút)” útvonal (vagy rövidebb, közhasználatú elnevezése szerint a „Tápiómenti főút”), amely áthalad Gyömrő területén, így a város életét, működését, területfelhasználását befolyásolja.

A másik fontos útvonal (amelynek nyomvonala valószínűleg nem érinti a város igazgatási területét) az 4 sz. főút fővárosi bevezetése, a jelenlegi terv az, hogy a már megépült ecseri M0 csomóponton keresztül az ú.n. Helikopter úti bevezetéssel. Ez a nyomvonalvezetés azt jelenti, ha közvetlenül nem is érinti a várost az út, egy újabb országos és egyúttal nemzetközi útvonal kerül még közelebb a városhoz, amely tovább javítja a település közlekedéscsoporthelyi helyzetét.

Tervezett új közlekedési területek a tervben:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
3	+0,13	0148/16	Kksp sport terület	KÖu-1 közlekedési terület
6	+0,58	053/43	Má mezőgazdasági terület	KÖu-1 közlekedési terület

1.1.3.b. Zöldterületek (Z)

A település tervezett zöldfelületi rendszere és ezen belül a zöldterületek helyzete a módosítás során kismértékben változik.

A zöldterületeket is érintő tervmódosítás az 1. sz., városközponti terület néhány kisebb átsorolása, de jelentősebb a 11. sz. módosítás, amely a kijelölt tervezett zöldterületeket csökkenti a hatályos terv szerinti új sportpálya és a körülötte tervezett extenzív közpark (sportliget) törlése révén. A ~ 17,6 ha-os terület visszasorolásra kerül a jelenlegi használatnak megfelelő mezőgazdasági területbe. A közpark teljes egészének más területen való pótlására nincs lehetőség, kisebb kompenzáció lehetséges néhány új kijelölésű terület (pl. 3, 5. sz. módosítás) esetében.

A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.

A közterületeken az előzőeken túl további fontos települési zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

A települési zöldfelületi rendszer tervezett állapotának, valamint a zöldfelületi ellátottság helyzetének a leírását a szakági alátámasztó fejezetek tartalmazzák.

Tervezett zöldterületek:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
9	+0,167	5631	Vt településközpont vegyes	Z közpark

1.1.3.c. Erdőterületek (E)

A település a megyei és az országos átlag alatti erdőterülettel rendelkezik, melyek jelentős növelésére nincs lehetőség, a viszonylag jó mezőgazdasági termőhelyi adottságok miatt. Az erdőterületek nem állnak természeti értékvédelem alatt, az erdők elhelyezkedésének, elsődleges rendeltetésének és ennek megfelelő övezeti besorolása elsődlegesen gazdasági, másodsorban védelmi célú.

Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az üzemtervek alapján biztosítandó.

Meglévő, országos erdőállomány leltárban szereplő, illetve üzemtervezett erdőterületek igénybevételét a tervmódosítások nem irányozzák elő, a hatályos tervben lehatárolt meglévő és tervezett erdőterületek változatlanul maradnak, a 19.sz. módosítás (0127/2 hrsz.) kivételével, ahol alternatív energia hasznosító terület tervezett, mintegy 1,55 ha-on. Emellett kisebb erdősítést javasol a terv a 10. sz. módosítás területéhez kapcsolódó 068/82 hrsz. területen, az út és a hulladékártalmatlanító (komposztáló) telephelyek közti takaró – véderdősáv telepítésével, valamint a 15. sz. lakóterület kijelöléshez kapcsoltan, a Péteri út menti véderdősáv telepítésével.

Jelentősebb új erdőterületek ezen kívül az erdészeti szakterületi nyilvántartással való egyeztetés és a biológiai aktivitásérték kompenzáció kapcsán kerültek kijelölésre a település meglévő erdőterületeihez kapcsoltan (097/4, 0143/2 hrsz.) összesen 10,5 ha-on.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás	
			hatályos	tervezett
10	+1,93	068/82	Má mezőgazdasági terület	Ev véderdősáv
16	+9,08	0143/2	Má mezőgazdasági terület	E erdőterület
17 (b)	+2,58	0119/26 egy része	Má mezőgazdasági terület	Ev véderdő

1.1.3.d. Mezőgazdasági területek (M)

A mezőgazdasági területek meglévő és hatályos terv szerinti állapothoz képest jelentősebb változtatást nem eredményeznek a jelenlegi módosítások.

Mezőgazdasági terület igénybevételével járó 10., 12, 14. 15. 16. 17. és 18.sz. módosítások összesen a hatályos terv szerinti (4,71+0,42+4,36+4,1+10,5+2,58+3,3)=29,97 ha mezőgazdasági övezetbe sorolt területet érintenek. A fentiek közül a 16.sz. (erdőterületi) átsorolás kivételével valós termőföld igénybevétellel is járnak a módosítások, ez mintegy 20 ha. A 15. sz. terület egy kis részének kivételével átlagostól nem jobb minőségű termőföld, elsődlegesen szántó.

Ezekkel szemben a 11. sz. módosítás korábban tervezett, és meg nem valósult különleges – sport- és zöldterületi hasznosításra kijelölt 22,1 ha terület visszaminősítését javasolja általános mezőgazdasági területi (Má) övezetbe.

A további módosítások nem érintenek mezőgazdasági területfelhasználási besorolást.

TSZT szinten tehát a mezőgazdasági területek változásának egyenlege épp hogy negatív: a +22,1 ha növekmény és a -29,97 ha csökkenés különbözete mindössze -7,87 ha. A csökkenés nagyrészt az erdészeti nyilvántartásban erdőként szereplő területek erdőként való besorolása teszi ki (16.sz. mód.: -10,5 ha), - e nélkül az egyenleg pozitív (+ 7,81 ha) lenne.

Az új mezőgazdasági övezeti kijelölés összterülete 22,1 ha, az alábbiak szerint:

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos	tervezett
11	+ 4,5 +17,6	028/38, 028/14-24 028/26,36	Ksp sportterület Z zöldterület	Má mezőgazdasági terület

1.1.3.e. Vízgazdálkodási (V) területek

Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások és az állóvizek (tavak). A település meglévő, megmaradó felszíni vízfolyásait (Felső-Tápió, Halas-patak, Gyáli csatorna és kisebb ágak, árkok) és a 2 belterületi tavat (Fürdőtó és Tőzeges tó) a helyzetfeltáró munkarész ismerteti. Ezek jelenlegi állapotban való fenntartásán túl, változtatást nem tartalmaz a terv, új vízmeder illetve vízfelület nem tervezett.

Az ugyancsak vízgazdálkodási területbe sorolt vízmű létesítmények (kutak, vízgépészeti telephelyek, vízművek) ugyancsak jelenlegi területükön és előírásaikkal maradnak fenn.

A területfelhasználási egységet érintő tervjavaslat az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez tartozó, természeti területként nyilvántartott Tőzeges tó természetközeli területi övezetbe való átsorolása, amely vízügyi, vízgazdálkodási szerepkörét, hasznosítását nem befolyásolja (az átsorolás leírását lásd az alábbi alfejezetben).

A terv felülvizsgálata során a vízgazdálkodási területek besorolásában egyéb változások nem történtek.

1.1.3.f. Természetközeli területek (Tk)

Meglévő természetközeli terület besorolású terület nincs a településen. Tervezett természetközeli területként (Tk) javasolt besorolni az ökológiai folyosó övezetbe tartozó Tőzeges tó eddig „vízgazdálkodási területbe” sorolt részét. A javasolt átsorolás indoka, hogy település- és tájrendezési, táj- és településökológiai szempontból a terület elsődleges funkciója a természetvédelem és építéshatósági szabályozása is ennek megfelelően kívánatos. A jelenleg is meglévő horgásztóként való másodlagos hasznosítást az átsorolás nem gátolja, de ebben a tekintetben is felhívja figyelmet az ökológiai szempontok elsődlegességére.

Az átsorolás révén érvényre jut a tőzeges – mocsaras, talajvízállásos terület magasabb biológiai aktivitásértékének elismerése is.

A Tk övezetbe átsorolt terület kiterjedése 3,18 ha.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos	tervezett
7	+3,18	164/1,174-175, 194-196, 197/2-4	V vízgazdálkodási terület	Tk természetközeli terület

1.1.3.g. Beépítésre nem szánt különleges területek

Meglévő és tervezett beépítésre nem szánt különleges területek körébe tartoznak a település más területfelhasználási egységbe nem sorolt, speciális rendeltetésű területei, melyek

belterületen:

- a fürdőtavat magában foglaló városi strand területe, amelynek lehatárolása változik,
- a meglévő temetők egy része

külterületen:

- a golfparknak kijelölt rekreációs terület, amelynek funkcióváltása lehetséges, szabályozás keretein belül,
- az új városi sporttelep területe,
- a tervezett sportlőtér területe,
- a tervezett hulladékártalmatlanító (komposztáló) telephely,
- a tervezett alternatív energia hasznosító terület
- (az előzetes tervben meghatározott kalandpark övezete törlésre került)

A fentiek közül változatlan övezeti besorolással és lehatárolással maradnak fenn:

- a temető területek (Kb-T)
- a golfpark sport – rekreációs területe, amelynek csak néhány HÉSZ előírása változik (Kb-R).

Jelentősebb változással érintett, törölt, illetve tervezett övezetek:

- városi strand területe (Kb-St), amelynek területét csökkentik újabb beépítésre szánt kijelölések és a területi csökkenés kompenzálására csak korlátozott lehetőségek állnak rendelkezésre
- a kalandpark övezet törlésre kerül
- az új városi rekreációs terület (Kb-R), a tervezett sportlőtér területe (Kb-Lt) és a komposztálótelep (Kb-Kt) új helykijelölés és a Hész-ben új övezet.

sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos	tervezett
5	+1,55	0127/2	Ev erdőterület	Kb-Ae alternatív energia - terület
10	+5,78	068/77, 78, 80 068/191, 192	Má mezőgazdasági terület terület	Kb-Kt komposzt telep
13	+12,12	632	Kgy különleges gyermekotthon	Kb-Kast kastély területe
14	+4,36	068/132-135	Má mezőgazdasági terület	Kb-Lt lőtér területe
15	+2,25	0107/2,/7, /21 - /23	Má mezőgazdasági terület	Kb-R rekreációs sportterület
18	+3,3	0119/10	Má mezőgazdasági terület	Kb-R rekreációs terület

1.2. Tájrendezés, táj- és természetvédelem

A településszerkezeti tervben a meglévő tájhasználatot és tájszerkezetet jelentősen befolyásoló javaslatok nem kerülnek megfogalmazásra. A területfelhasználások és övezeti elírások, valamint hálózati elemek kialakítása során érvényesítésre került fontosabb táji szempontok:

- A mezőgazdasági területek rendezése során egyrészt az (átlagosnál jobb minőségű) termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Az ökológiailag értékesebb mezőgazdasági területek (rét, legelő és nádas) megóvása, - a mezőgazdasági területek takarékos igénybevétele (10, 12, 14, 15. sz. módosítás), de javasolt a tervben művelés

- alóli kivonásra szánt területek mezőgazdasági területbe való visszasorolása is (11.sz. módosítás). A mezőgazdasági területigénybevétel szempontjából külön eljárást igényel a 15. sz. módosítás területének egy része.
- Az erdőterületek településrendezési tervi lehatárolásában a hatályos tervi állapotokhoz képest kevés helyen történtek változtatások. A korábban használt forrásadatok (ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágak és egyéb térképi erdőterület lehatárolások) felhasználásán alapuló tervi adatok az Erdészeti Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosításra kerültek.
 - A tervezett erdőterület kijelölések kismértékben módosultak. Új erdőterület kijelölések a "biológiai aktivitásérték" megőrzését szolgáló kompenzációs területhez (16. sz. módosítás), valamint környezet- és tájvédelmi célok eléréséhez (10., 17. sz. módosítás,) köthetők. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket nem érintik a módosítások.
 - A tájszerkezetet már jelenleg is tagoló közlekedéshálózat terén új elemek megjelenése nem várható, de megtörtént a hatályos tervben is már meglévő, városközpontot elkerülő tervezett utak, a hiányzó közúthálózati kapcsolatok pótlásának felülvizsgálata (20. sz. módosítás).

Általános tájvédelmi szempontból meg kell határozni a Hész-ben a tájképvédelmi szempontból érzékeny területre vonatkozó előírásokat, amelyek a területek használata, beépítése során érvényesíteni kell, a tájképvédelmi szempontoknak megfelelően. *Tájvédelmi szempontból érzékeny területként kezelendők* az alábbi védett és ökolóhiálózathoz tartozó területek mellett a külterület döntő hányada, valamennyi beépítésre nem szánt övezet és a legérzékenyebb beépítésre szánt övezetek területe is.

Tájvédelmi, táj- és településképvédelmi szempontból is kiemelten kezelendő a kastély- és kastélypark védett területe és környezete (MK törzs/azonosító szám: 6677/7065), amely területfelhasználási szempontból is rendezést kíván, látványvédelmi szempontból pedig szükséges mind a meglévő, mind a potenciális vizuális környezetszennyezést eredményező hatások elleni intézkedések meghozatala és végrehajtása. Ennek érdekében szükséges az oda nem illő beépítések felszámolása (13. sz. módosítás, illetve újabbak meggátlása (18. sz. módosítás), a kilátási – rálátási adottságok védelme, a vizuálisan és egyéb hatásaikkal is potenciálisan zavaró létesítmények takarása (17, 18. sz. módosítás).

Az országos ökológiai hálózathoz tartozó és a természeti értékvédelem alatt álló területeket a megalapozó munkarész ismerteti. A településszerkezeti terv új országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

A már meglévő helyi természeti értékvédelem alatt álló, illetve az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekre olyan övezeti előírások kerültek kialakításra, amelyek a természeti értékek fennmaradását szolgálják.

A helyi védettségű természeti területek körének bővítése javasolt a fürdőző területével, a tervelőzményben is szereplő javaslattal összhangban.

A tervmódosítások közül természetvédelmi hatások csak a tavak környezetében feltételezhetők, de ezekre részletes vizsgálatok nem állnak rendelkezésre. Általános szabályszerűség, hogy amennyiben a vízfelületek környezetében lévő zöldfelületek, mennyisége és aránya csökken, a vizes élőhely egészének ökológiai pufferkapacitása is csökken. Mivel a tavak környezetében a beépítésre nem szánt területek aránya óhatatlanul csökken, fontos, hogy a beépítésre szánt építési övezetekben a maximális zöldfelületi arányok legyenek érvényesítve.

A további módosítások nincsenek hatással a védett, illetve az ökológiai hálózatokhoz tartozó területekre.

1.3. A zöldfelületi rendszer

A zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai a következőkben foglalhatók össze:

- Belterületen, a közösségi rekreációs célokat szolgáló zöldterületek, közparkok fejlesztésére kevés szabad terület áll rendelkezésre. A zöldterületek és közparkok kialakítását kertépítészeti tervek alapján, a várostűrés szempontjainak figyelembe vételével kell kialakítani. A formájuk, vagy elhelyezkedésük miatt korlátozottan hasznosítható területrészekben is kialakíthatók kisebb kiterjedésű új zöldterületek.

- Új zöldterület a 9. sz. módosításhoz kapcsolatosan kerül kijelölésre, mintegy 0,16 ha területen. Ez a kijelölt zöldterület az egyéb módosításokat csak részben képes kompenzálni.
- Belterületen, elsősorban a közlekedési területeken található közterületi fasorok és cserjesávok fejlesztésében rejlenek lehetőségek. A közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egy oldali fasort célszerű kialakítani. A fasorok telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fajfajtából javasolt a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni. A fasorok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.
 - A beépítésre szánt területeken amennyiben legalább az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi aránynak megfelelően kerülnek kialakításra a telken belüli kötelező zöldfelületek, azzal jelentősen javulna a település egészének a zöldfelületi rendszere.
 - Külterületen az erdőterületek fejlesztésére települési források hiányában kevés a lehetőség. A tervben megjelenő új erdőterület kijelölés – két kivétellel (10. és 17.b sz. módosítás) - jellemzően a nyilvántartási megfeleltetéshez és a biológiai aktivitásérték kompenzációhoz köthető (16. sz. módosítás).

A biológiai aktivitásérték pozitív egyenlege biztosított, ennek részletes adatait külön fejezet közli. A települési zöldfelületi rendszer fejlesztése és minősége szempontjából is pozitív hatású lehet az új sporttelep és a kastélypark beépítésre nem szánt különleges területi kialakítása, amely magas zöldfelületi arányt feltételez. A további beépítésre nem szánt különleges területi övezetekben is előírt a min. 65, vagy 80% zöldfelületi arány biztosítása.

A belterületi zöldterületi fejlesztés végsősoron a 9. sz. módosítás eredményeként 0,16 ha új tervezett közpark területet. Ez a reális értékelés szerint a zöldterületi ellátottság szintentartását eredményezi a jelenlegi tényállapothoz képest.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

Az építészeti örökség védelme

Az országos védelem elemei:

Műemlékek:

Gyömrő Város területén 11 db műemléki védelem alatt álló művi érték található:

törzsszám	azonosító	cím	név	Helyrajzi szám
10716	15442	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély gazdasági épülete	583
10716	15443	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély istállója	583
10716	15441	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kastély parkja	583
10716	15438	Gr. Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély	583
7048	7066	Bajcsy-Zsilinszky u.	Római katolikus templom	527/3
7049	7072	Üllői utca 26.	Teleki-kastély	632
7050	7069	Bajcsy-Zsilinszky u.62.	Magtár	560
7051	7067	Gróf Teleki utca 1.	Református templom	711
9406	7068	Gróf Teleki utca 46.	Tájház	612
10716	7071	Gróf Teleki utca 2.	Teleki-kiskastély, gazdasági épülete, istállója és egykori parkja	583
10725	7070	Só utca	Teleki kripta és sírkert	032/109

Az országos védelem alatt álló műemléki épületeken illetve az ezekhez kapcsolódó műemléki környezet területén a hatályos törvény szerinti védelmet kell biztosítani.

A műemléki környezetek Gyömrő területén:

törzsszám	azonosító	név	Helyrajzi szám
7048	29169	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	427, 527/1, 527/2, 583, 991, 429/1, 428, 115
7051	29170	Réformátus templom ex-lege műemléki környezete	111/1, 112, 427, 428, 429/1, 527/1, 583, 584, 585, 586, 589, 590, 591, 710, 712, 713, 991
7050	29171	Magtár ex-lege műemléki környezete	450, 451/1, 452, 453, 454/1, 454/2, 455, 527/1, 5574/3, 5574/7, 5575, 558, 559
9406	17296	Lakóház ex-lege műemléki környezete	690/1, 690/2, 527/1, 613, 611
6677	7065	Gyömrő, a Teleki-kastély műemléki környezete	0119/16, 0119/17, 0119/13, 0119/12, 427, 527/2, 527/3, 527/1, 578, 579, 583, 584, 585, 586, 588, 991, 589, 590, 591, 592/2, 632.

Helyi értékvédelem

Gyömrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2008. (IV. 25.) sz. rendelete szól az építészeti örökség helyi védelméről.

A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az építészeti érték (településrész, épület, építmény, egyéb alkotás és környezete), amelyet az Önkormányzat Képviselőtestülete városképi építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti értéke alapján védendőnek minősít (a továbbiakban együtt: védett érték).

A védetté nyilvánításról, annak megszüntetéséről az önkormányzat képviselő-testülete dönt. A védetté nyilvánításra, vagy annak megszüntetésére az ingatlan tulajdonosa, használója, kezelője, a főépítész, jegyző, az önkormányzat képviselő-testületének illetékes bizottsága az Önkormányzat Hivatalánál előterjesztett kérelemben tehet javaslatot.

A helyi védett értékek listája: a helyi védelem alatt álló épületek, objektumok listája a város helyi értékvédelmi rendeletében található.

(1) helyi területi védelem alatt álló területek:

- a) a Szabadság téri Parkot (1 hrsz.) a rajta lévő szobrokkal együtt;
 - b) a Szabadság téri hársfasor;
 - c) a Szt. István utcai gesztenyefasor;
 - d) az Eperfasor utcai eperfasor;
 - e) a Döbön patak forrásvidéke (818/1, /2, /3 hrsz.);
 - f) a Búcsú tér (111/1 hrsz.);
- tervezett: Strandtó (tervelőzmény alapján).

(2) helyi egyedi védelem alá helyezett épületek:

- a) a Polgármesteri Hivatal A épület (1 hrsz.)
- b) a Házasságkötő terem épülete (1214 hrsz.);
- c) a Weöres Sándor Általános Iskola régi épülete (Szabadság tér 2/b. 13 hrsz.)
- d) Weöres Sándor Általános Iskola Erzsébet utcai régi épület (Erzsébet u. 20-24. 3498/2 hrsz.)
- e) a II. Rákóczi F. Általános Iskola régi épületét (Bajcsy Zs. u. 79-81. 431 hrsz.)
- f) ¹

²(3) helyi védelem alá helyezett lakóépületek:

- | | |
|-----------------------|-------|
| a.) Bajcsy Zs. u. 49. | 452 |
| b.) Dózsa Gy. u. 68. | 757/2 |
| c.) Eötvös u. 20. | 2422 |
| d.) Eötvös u. 24. | 2437 |
| e.) Gr. Teleki u. 11. | 706 |
| f.) Gr. Teleki u. 39. | 690/2 |
| g.) Gr. Teleki u. 40. | 609/1 |

¹ Hatályon kívül helyezte a Képviselő – testület 25/2012.(IX.28.) sz. rendelet 1.§ - a, hatályos szeptember 29-től.

² Módosította a Képviselő – testület 18/2011. (VI. 17.) sz. rendelet 1.§-a, hatályos 2011. június 17-től.

h.) Gr. Teleki u. 41.	689/1
i.) Petőfi S. u. 42.	1224
j.) Rákóczi u. 3.	2739
k.) Rózsa u. 2. helyett Erzsébet u. 2.	3517/4
l.) Szent Imre u. 129.	2992
m.) Szent István u. 8.	1141
n.) Tompa u. 15.	2426
o.) Táncsics M. u. 61.	2353
p.) Táncsics M. u. 101.	2794

A helyi védelem alatt álló épületek, területek védelmét biztosítani kell. Készítendő értékvizsgálat alapján bővíthető a helyi védelem köre épületekre, védendő utcaszakaszokra, utcaképekre, a város bel- és külterületén levő fészületekre, fasorokra, stb. Az építészeti örökség helyi védelmét - a hatályos jogszabály szakmai szabályai szerint - önkormányzati rendelet biztosítja.

Régészeti lelőhelyek Gyömrő területén:

A város területén a Forster Központ adatszolgáltatása szerint 11 db régészeti lelőhely található:

A kulturális örökség részét képező régészeti emlékek védelmét a hatályos jogszabály szerint kell biztosítani. A Településszerkezeti Tervben rögzített nyilvántartott és védett régészeti lelőhelyek védelmét a szabályozási tervekben és az építési hatósági munkában érvényesíteni kell.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük, a Belváros műemléki környezete, és a helyi védelem alatt álló és helyi védelemre javasolt objektumok.

azonosító	lelőhely száma	név	Helyrajzi szám
39446	1	Andrássy u. 25.	2501, 2500, 2409, 2579, 2410, 2510, 2509, 2505, 2502, 2503, 2508, 2512, 2511, 2506, 2507, 2513, 2514, 2411, 2581/1, 2580, 2581/2, 2412, 2453, 2515, 2577, 2578, 2561/2
39447	2	Vízmű	4903/3, 4903/4, 4904/11, 4904/12, 4904/13, 031/80, 031/88
39448	3	Wekerle u. 3/b	3028, 3008, 3009, 3005, 3006/1, 3007, 3006/2, 3715, 3712/1, 3706, 3710, 3010, 3711, 3714, 3805, 3806, 3011, 3802, 3803, 3804, 3798, 3794, 3713, 3712/4, 3712/3
45779	4	ÁRT 33. lelőhely	068/71, 068/72, 068/73
45780	5	ÁRT 32. lelőhely	068/17
45781	6	ÁRT 31. lelőhely	077/13, 077/12, 077/11, 077/10, 077/9, 077/8, 077/7, 077/6, 077/3, 077/4, 077/5, 065, 077/2
57216	7	34. lelőhely	085/10
80079	8	Kő- határ- dűlő (26. lh.)	041, 039/1, 042, 048, 047, 043/5, 043/6, 043/7, 043/8, 043/10, 043/9, 043/1
80081	9	Szilhát 1. (14. lh.)	035/9, 034/2, 037/5, 035/7, 035/5, 035/13, 035/11, 037/1, 035/12, 034/9, 035/8, 035/6, 035/10, 042, 043/4
80083	10	Szilhát 2. (35. lh.)	037/1
45786	9	ÁRT 7. lelőhely	017/8, 049

A táji - természeti értékek védelme

Gyömrőt országos és nemzetközi szintű egyedi védettség nem érinti, az európai szintű Natura2000 hálózat területei sem érintik.

Országos – ex lege - védettségű természeti területnek minősül a *Tőzeges tó* (a lápként nyilván-tartott területe ~2,5 ha: 164/1-/2, 168, 169/2, 171, 172/1-/2, 173-176, 192-196, 197/2-/4. hrsz.).

Emellett több helyi védettségű természeti terület is található Gyömrőn:

- az országos szakterületi nyilvántartásban is szereplő *Mánya-rét és Nagy-rét*,
- *továbbá a 10/2008(VI.25) sz. Ökr. sz. helyi rendelet alapján védett: Szabadság téri Park, Szabadság téri hársfasor, Szt. István utcai gesztenyefasor, Eperfasor utcai eperfasor, a Búcsú tér és a Döbön patak forrásvidéke.*

A helyi védettségű természeti területek körének bővítése javasolt a Fürdőtérségi területével, a tervelözményben is szereplő javaslattal összhangban.

A város területének természeti adottságaiból következően az igazgatási terület kis hányadát fedik le az országos ökológiai hálózat övezetei, amelyek szinte kizárólag a kisvízfolyásokhoz, mélyfekvésű területekhez kapcsolódó ökofolyosók.

Gyömrő igazgatási területén legjelentősebb területeik patakvölgyek: a kisvízfolyások (Felső-Tápió-, Halas-patak, Gyáli-patak) és hozzájuk kapcsolódó árkok, mélyvonalak medre a szűk parti sávokkal, - benne a helyi védettség alatt álló területekkel -, ökológia folyosó övezetben, valamint a tőzeges tó területe, magterületi övezetben.

A pufferterületi övezet a települést nem érinti.

A terv a fenti, védettség alatt álló, valamint ökológiai hálózat által érintett területeket *tájképvédelmi szempontból kiemelt területként* kezeli és erre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban külön előírásokat is megfogalmaz.

1.5. A közlekedés

A 31. számú főút a település területén végig külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávós, a közelmúltban újították fel.

Forgalma 15500 Ej/nap, a nehéz forgalom 2000 E/nap.

A 3111 jelű Ecser – Monor összekötő út jelentős része belterület jellegű, a település központján ÉNY-DK irányban a Dózsa György út – Bajcsy Zsilinszky út irányban halad át. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.

Az út forgalma a belterületen 4200 E/nap.

A 4603 jelű összekötő út a 31. számú főúti csomópontozhoz kapcsolódva szintén a település központján halad át Üllő – Ócsa felé. A 120. számú vasútvonalat szintben keresztezi.

A belterületen a Mendei utca – Kossuth Lajos utca – Gr. Teleki Pál utca – Üllői út irányban vezet át, Üllő felé külterületi jellegű. A 2x1 forgalmi sávós út forgalma 9500 Ej/nap.

A 31305 jelű vasútállomáshoz vezető út a 3111 jelű úttól a Tulipán utca és Szegfű utca vonalán halad.

A település belső forgalmának nagy részét az országos közutak belterületi szakaszai bonyolítják le. A vasútvonaltól délre eső terület gyűjtő útjai: a Szent István út a település DNY – ÉK irányú tengelye, a Táncsics Mihály utca és József Attila utca a 3111 jelű és 4603 jelű utak észak felé kivezető szakaszait, illetve a Szt. István utat kötik össze. A terület kiszolgáló úthálózata ezekkel párhuzamos és merőleges irányú derékszögű rendszerű.

A vasútvonaltól északra eső terület gyűjtőútja a Nefelejcs utca szintbeni átjárón keresztezve a 120. számú vasútvonalat a Szt. István utcához kapcsolódik. A terület megközelítés a 3111 jelű út felől a Kóczán utcán történik.

A település úthálózatának módosításában leginkább két útvonalnak van meghatározó szerepe, amelyek az Ország Területrendezési Tervének (OTrT) ma érvényes formájában szerepelnek. Ezek közül főúti kialakítással a „Budapest (M0) – Nagykáta térsége – Jászberény – Újszász térsége (32. sz. főút)” útvonal (vagy rövidebb, közhasználatú elnevezése szerint a „Tápiómenti főút”), amely áthalad Gyömrő területén, így a város életét, működését, területfelhasználását befolyásolja.

A másik fontos útvonal (amelynek nyomvonala valószínűleg nem érinti a város igazgatási területét) az 4 sz. főút fővárosi bevezetése, a jelenlegi terv az, hogy a már megépült ecseri M0 csomóponton

keresztül az ún. Helikopter úti bevezetéssel. Ez a nyomvonalvezetés azt jelenti, ha közvetlenül nem is érinti a várost az út, egy újabb országos és egyúttal nemzetközi útvonal kerül még közelebb a városhoz, amely tovább javítja a település közlekedésföldrajzi helyzetét.

1.6. A közműellátás

Gyömrő város közműhálózatai a hatályos településrendezési terv időszakában is összközműves formában kiépültek. Ennek megfelelően - a víz-, gáz-, villamosenergia-ellátás és azennyvízcsatornázás, mellett a hírközlés valamennyi vételi lehetősége áll rendelkezésre az új beépítések összközműves ellátáshoz.

A közműrendszerek fejlesztése és jelenlegi kiépítettsége főleg a város lakó-, és a meglévő gazdasági területek közműigényeinek figyelembe-vételével történt, de valójában a szennyvíztisztító-telep kivételével a beépítésfejlesztések többlet közműigényének biztosítására is megfelelő kapacitással rendelkezik. Fontos megemlíteni, hogy a jelenlegi közterületeken – utcák utak mentén valamennyi közmű kiépült.

A közlekedési infrastruktúra jelentős fejlődése tovább indukálja Gyömrő város beépítésfejlesztéseinek lehetőségeit.

A város beépítés-fejlesztéseit a településfejlesztési terv műleírása részletesen ismerteti.

1.6.1 VIZIKÖZMŰVEK

Vízellátás

A Gyömrői vízmű saját, helyi (Halas pataki és a Mendei úti) vízbázisra épül. Térségi vízáradás egyik irányban sem történik. A 60-300 méter mélységben lévő vízadó rétegből, a felszíntől kb. 50 m-re lévő búvárszivattyúk termelik ki a vizet, kutanként 140-400 l/min kapacitással.

A város vezetékes vízellátása teljes körűnek mondható, minden lakott utcára kiterjedően megoldott, és megfelelően üzemel.

A város hosszú távú minőségi és mennyiségi (jövőbeni lakóterület-beépítések) igények kielégítése érdekében 2008-ban nagy volumenű ivóvíz-hálózati beruházás valósult meg. Ennek köszönhetően rendkívüli mértékben javult a gyömrői ivóvíz minősége, és egyben a kitermelt víz mennyisége is jelentős mértékben növekedett.

A beruházással bekapcsolt, a város K-i részén, a Mendei út mellett önkormányzati területen lévő vízbázison lehetőség van további kutak létesítésére is, amivel a város vízellátása saját területről való vízbeszerzéssel biztonságosan megoldható. Tehát a város itt kíván a jövőben több új kutat is létesíteni, folyamatosan felszámolva a maglódi területen lévő régieket.

A város vízellátása 100 %-osnak tekinthető.

Az ivóvíz-szolgáltatást a DAKÖV Kft., Dabasi Üzemigazgatóság Gyömrői Vízellátási Üzeme biztosítja.

A város számított napi átlagos vízigénye: 1500 - 1700 m³/d

A napi csúcs vízigény eléri az: 2250 – 2500 m³/d vízfogyasztást.

A beépítésfejlesztések becsült többlet átlagos napi vízigénye: ~ 500 m³/d

A városban jelenlegi igényeknek megfelelő körvezetékes vízellátó hálózat üzemel.

A hálózat körvezetékes fővezeték rendszere DN 300, illetve DN 200 mm-es KM-PVC, mely megfelelő kapacitással rendelkezik a településen belüli meglévő és távlati – jelen fejlesztési területek - kommunális-, illetve tűzi-vízigények biztosítására. A főhálózati rendszer 10.000 m³/d vízfogyasztás kiadására is megfelelő.

A főhálózatra csatlakozó körvezetékes elosztóhálózat DN150, és DN100 mm-es KM-PVC.

A város jelen tervében előirányzott beépítés-fejlesztések egyrészt lakóterületi, másrészt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználási területeknél jelentkeznek.

A lakóterületi beépítés-fejlesztéseknél új közterület kialakítása során DN 100 mm-es KPE körvezetékes hálózat kiépítését javasoljuk a meglévő hálózathoz történő csatlakozással.

A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek kommunális-, és tűzi-vízigényének biztosítására szintén az új közterületek kialakítása esetén DN 100 mm-es, vagy 150 mm-es KPE vízellátó hálózat kiépítését javasoljuk, a meglévő hálózathoz kapcsolódva.

A tűzi-vízigény kiadására az új közterületi hálózaton 100 m-enként földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A hálózathoz kiadható oltóvíz mennyiségénél nagyobb tűzszakaszú épület tűzi-vízigényét külön tűzi-víz tározóból kell biztosítani.

Szennyvízelvezetés

Gyömrőn, az Üllői út melletti szennyvíztelep látja el a város és a két szomszédos település (Maglód, Ecser) szennyvizének tisztítását. A telep 2008-tól engedéllyel rendelkezik szippantott szennyvíz kezelésére (2008. évben 2000 m³ beszállítás történt), de engedélyes cégek más telepekre is szállítanak (pl. Gyálra). A szennyvíztisztítóban keletkező iszap kezelését jelenleg úgy oldják meg, hogy a telep mellett maximum 1 hónapig tárolt szennyvíziszapot egy engedélyes céggel elszállítatják. A szállító az iszapot komposztálási célokra használja.

Gyömrő beépítés-fejlesztéseivel a város fogyasztók száma folyamatosan emelkedik, ennek megfelelően a szennyvíz kibocsátások további növekedése várható. A város szennyvizét kezelő szennyvíztisztító-telep jelenlegi – bővítés előtti – tisztítási kapacitása 3.500 m³/d (LEÉ: 31.500). A tervezett szennyvíz beruházás során a telep összkapacitása 4.500 m³/d-ra (LEÉ: 39.900) növekszik.

A Gyömrői szennyvíztisztító-telep bővítése vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, melynek módosítása a FKI-VH:7997-8/2014. számú engedéllyel került meghosszabbításra. A telep bővítésével és fejlesztésével 1000 m³/d szennyvízmennyiséggel nő a tisztítási kapacitás, melyet 4 db SBR reaktor megépítésével lehet elérni.

A város átlagos napi szennyvízmennyisége: 1500 - 1700 m³/d

A beépítésfejlesztések becsült többlet átlagos napi szennyvízmennyisége: ~ 500 m³/d

A városban elválasztott rendszerű csatornázás működik. A jelen szennyvízhálózati rendszer szennyvízátemelőkből és gravitációs elvezetésre kiépített csatornákból áll. A csatornahálózat gravitációs rendszerű, házi szennyvízátemelők (kis kapacitású átemelők) alkalmazására csak a kedvezőtlen, mélyebb fekvésű utcák esetében került sor.

Gyömrő belterületének csatornahálózati kiépítettsége csaknem 100%-os.

Gyakorlatilag a lakott utcákban 2012-től mindenütt kiépült a gravitációs szennyvízcsatorna hálózat.

A város jelen tervében előirányzott beépítés-fejlesztések egyrészt lakóterületi, másrészt gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület-felhasználási területeknél jelentkeznek.

A lakóterületi beépítés-fejlesztéseknél új közterület kialakítása során gravitációs DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna-hálózatot javaslunk kiépíteni.

A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek szennyvizének elvezetésére a lakóterületekhez hasonlóan az új közterületek esetén gravitációs DN 200 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna-hálózatot javaslunk kiépíteni.

Gyömrő város vízellátására és szennyvízcsatornázására jellemző adatokat a Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság előzetes véleményében közölték alapján adjuk meg.

Közműves vízellátó hálózat esetében	2012. év	2013. év
Lakások száma összesen	6350 db	6615 db
Bekötés révén ellátott lakások száma összesen	6312 db	6581 db
Ellátott területen bekötés nélküli lakások száma összesen	38 db	34 db
Elosztóhálózat hossza, bekötővezetékekkel együtt	148,0 km	148,0 km
Bekötővezeték hossza	55,7 km	55,7 km
Közműves szennyvízgyűjtő hálózat esetében	2012. év	2013. év
Lakások száma összesen	6350 db	6392 db
Bekötés révén ellátott lakások száma összesen	4908 db	5285 db
Ellátott területen bekötés nélküli lakások száma összesen	0 db	0 db
Szennyvízgyűjtő hálózat hossza összesen	71,3 km	71,3 km
Bekötővezeték hossza	49,2 km	52,1 km

Csapadékvíz-elvezetés

Gyömrő vonalas műszaki infrastrukturális ellátottságát illetően a legkomolyabb problémát a csapadékvíz elvezető hálózat minőségi és mennyiségi hiányosságai jelentik. A meglévő rendszer az eddig ellátatlan, illetve az új beépítésű területeken átépítésre, bővítésre szorul. A város belterületi vízrendezésére.

A HIDROKÖR Környezetvédelmi Kft. 39/2000 tervszám alatt 2000-ben vízjogi elvi engedélyezési tervet, majd az elvi vízjogi engedély (H.48145-6/2000) birtokában vízjogi létesítési engedélyezési tervet készített 2001-ben.

Gyömrő közigazgatási területén az alábbi patakok, illetve csatornák találhatóak:

- Gyáli1. főcsatorna
- Gyáli 18. csatorna (Halas patak)
- A 18/1 (Szilhát-patak), 18/2 (Döbön-patak)
- Alsó-Tápió patak

A városban lehullott csapadék egy része elszikkad, az elvezetett csapadékvíz két vízgyűjtő-területének fő befogadója az északi részen az Alsó-Tápió, a többi területen a Döbön és Halas patak (18 sz. csatorna), melyek végső befogadója a Gyáli 1. sz. főcsatorna.

Az új beépítésfejlesztéseknél törekedni kell a csapadékvíz ingatlanon történő megtartására, azaz szükséges a csapadékvíz tározása, és célszerűen újrafelhasználása.

A városban javasoljuk a zárt vagy zárt felszín közeli csapadékcsatorna kiépítését, főleg a település vegyes (Vt) a gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területfelhasználási területek új közterületein.

A tervezési területeken kialakításra javasolt zárt vagy zárt felszín közeli csapadékcsatornákat, a csapadék-minőségétől függően hordalék-, és olajfogó keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

1.6.2. ENERGIAELLÁTÁS

A város energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos-energia és a földgáz áll rendelkezésre. A belterületen, illetve a beépítésre szánt területen nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző, de alapjában véve elenyészőnek tekinthető a vezetékes gázzal el nem látott, illetve a gázhálózatra nem csatlakozó telkeken.

A külterületen, a beépítésre nem szánt területen a villamos energia az egyetlen általánosan igényelt és ezért gazdaságosan kiépíthető vezetékes energiahordozó. Ahol a vezetékes gázellátás kiépítése várhatóan nem gazdaságos, ott a villamos-energia ellátáson túl jelentkező összes egyéb energiaigényt nem vezetékes energiahordozóval kell megoldani, főleg a megújuló energiahordozók alkalmazásával.

A megújuló energiahordozók közül elsődlegesen a napenergia hasznosítás lehetőségét kell kiemelni.

Gázellátás

Gyömrőn a kilencvenes évektől épült ki a vezetékes gázellátás hálózata. A város közműhálózat fejlesztéseknek köszönhetően mára mindegyik belterületi utcában kiépült a középnyomású gázhálózat. A város korszerűnek mondható gázellátó rendszert TIGÁZ Zrt üzemelteti.

A lakóterületi beépítés-fejlesztéseknél a gázigényt az új közterület kialakítása során középnyomású gázvezeték kiépítését javasoljuk a meglévő középnyomású hálózathoz történő csatlakozással. A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek gázigényének biztosítására szintén az új közterületek kialakítása esetén középnyomású gázhálózat kiépítését javasoljuk, a meglévő hálózathoz kapcsolódva.

Villamos energiaellátás

Gyömrő városában a villamosenergia-ellátás kis és középfeszültségű hálózatai általában légvezetékes formában épültek ki.

A település villamos-energia ellátását az ELMŰ- ÉMÁSZ Hálózati Kft. biztosítja.

A településen mind a kiefeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat légvezetékes, illetve kismértékben földkábeles formában üzemel. Az oszloptranzformátorok általában úgy kerültek kialakításra, hogy 400, 630 kVA-es teljesítményű transzformátor-bővítés megoldható legyen.

A városon belüli kiépítettség 100 %-osnak mondható, tehát a villamos energiahálózatra a rákapcsolódás az egész belterületen adott, a közvilágítás is mindenhol kiépített. A rendszer kapacitása a meglévő lakossági és ipari igényeket megfelelően kiszolgálja.

A tervezési területen észak déli irányban 20 kV-os légvezeték húzódik. A légvezetékéről transzformátoron keresztül történik a jelenlegi beépítés energia-ellátása kiefeszültségű hálózattal.

A beépítésfejlesztések többlet egyidejű villamosenergia-igényeket az engedélyezési tervek során lehet meghatározni, a konkrét fogyasztás ismeretében.

Az új lakóterületi és a település vegyes területfelhasználási beépítéseknél 80 – 100 lakásonként javasolható új 20 kV-os leágazás és egy új 400 - 630/20 kV-os. transzformátor állomás telepítése. A település vegyes területfelhasználási (Vt) beépítéseknél lehetőleg földkábeles hálózatok fektetését javasoljuk.

A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) és a gazdasági ipari (Gip) területek villamosenergia-igényének biztosítására szintén az új közterületek kialakítása során az igényeknek megfelelően javasoljuk kiépíteni a kis-, közép-, és közvilágítási hálózatokat, csatlakozva a meglévő hálózatokhoz.

A település közvilágításának fejlesztése. A már beépített területeken a közvilágítás korszerűsítését az utak rekonstrukciójához kapcsolódóan célszerű megvalósítani.

1.6.3. HÍRKÖZLÉS

Gyömrő és így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Monortel Rt. biztosítja. A Budapesti szekunder-központoz tartozó Monor primer központ Gyömrő vezetékes távközlési hálózatának bázisa.

A település 29-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglévő hálózat továbbépítése műszaki háttérrel biztosít a tervezési terület vezetékes távközlési ellátására.

Vezetékes hírközlési létesítmények

A hírközlési létesítmények elhelyezésénél és engedélyeztetésénél az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013 (IX.25.) NMHH rendelet és az MSZ 7487szabvány előírásait kell betartani.

Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan: Az új tervezési területeken ingatlanonként 1 fővonal kiépítésével célszerű számolni.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe, vagy légvezetékes formában javasolt kivitelezni.

Az új tervezési területek látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények:

A távközlési ellátottságot a településen és térségében is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényekhez igazodóan korlátlanul használható.

Gyömrőn valamennyi vezetékes táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

1.6.1.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

Hazánkban az elmúlt években az energiapolitika szerves részévé vált a megújuló energiaforrások használatának elősegítése.

A hazai energiaellátás rendszerében a megújuló energia felhasználásának öt forrásával lehet és kell számolni: ezek a biomassza, a földhő, a nap, a szél és a víz.

Hazai viszonylatban az összes megújuló energiafelhasználás 72,5%-át a tüzifa teszi ki. A geotermikus 10,3%-ot, a vízenergia 1,9%-ot, a növényi és egyéb szilárd hulladékok 10,9%-ot, a hasznosított napenergia 0,15%-ot ad az összesbe. A szeméttelapi biogázból, a települési szennyvizekből nyert biogázból és a kommunális szeméttelapból 2,75% származik.

A legnagyobb részarányt a biomassza, azaz a mezőgazdaságból, az erdőgazdálkodásból származó hulladékok, valamint az ipari és települési hulladékok biológiailag lebomló része jelenti.

A biomasszát elsősorban közvetlen hő-ellátásra és kapcsolt energiatermelésre célszerű hasznosítani. A biomassza közvetlen villamosenergia-termelésre történő hasznosításának azonban rosszak az átlagos energetikai mutatói. A biomasszát elsősorban táv-hőellátásra, konkrétan falufűtésre érdemes fordítani, és ide tartozik a családi házak egyedi fűtése is, ám ez utóbbi az előbbieknél gazdaságatlanabb. A családi házak fűtése biomasszával mindenképp a fűtőanyag-termelők érdeke. A távfűtésben történő alkalmazás pedig elképzelhetetlen az állami beavatkozás nélkül.

Egyes biomassza típusoknál - trágya, lágyszárú növények, szennyvíziszap, települési hulladék - a tüzelési technikákkal szemben célszerűbb átállni a biogáz termelésre, amely a vidékfejlesztésnek is fontos eszköze lehet. A biogáz, amely mind a távhő- mind a gázellátásban hasznosítható - a jelenlegi földgázfogyasztás akár 11 százalékát kiválthatná.

A földhő vagy geotermikus energia alapja a szilárd talaj felszíne alatt, a felszíni vizekben - elsősorban termálvizekben -, valamint a levegőben hőként tárolt energia.

Magyarországot nemzetközi összehasonlításban „nagyhatalomként” szokták emlegetni geotermikusenergia-vagyonunkat látva.

A földhő villamos energia előállítására vagy hőtermelésre is felfogható, ám az előbbi nem javasolják a földgáz kiváltására. A termálvizeink hőjének közvetlen energetikai hasznosítása határozottan előnyös minden más hőtermeléssel összehasonlítva, ezért intenzív fejlesztés szükséges a közvetlen hőellátás növelése érdekében.

A földhő hasznosítása állami szerepvállalást igényel. Olyan stratégiai vizsgálatok szükségesek, amelyek figyelembe veszik az épületek hőellátása mellett a gyógyászati és turisztikai felhasználást is.

A napenergia felhasználása jelenleg a legkisebb arányú a megújuló energiaforrások között.

A napenergia legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények, például a kempingek, panziók, nyaralók energiaszükségleteinek kielégítése. Melegvíz előállítására 90 százalékos hatásokkal hasznosítható, éves átlagban azonban a hatásfok 30-50 százalékos.

A tanulmány szerint az ún. fotovillamos napelemek az elkövetkező időszakban még nem válnak a hazai villamosenergia-rendszer fejlesztésének számításba vehető részévé, kialakításuk elsősorban az autonóm áramforrások szempontjából szükséges és lehetséges. A hőellátásban azonban indokolt növelni a napelemek szerepét, mert a nyári melegvíz-ellátásban számottevő földgáz-megtakarítást eredményezhet.

Kiemelt jelentőséget tulajdonítanak a szélenergia-hasznosítás vizsgálatának, mert még a hozzáértők körében is komoly viták vannak a szélerőművek gazdaságosságáról. A szélerőművek létesítésének csekély szerepe van a munkahelyteremtésben, és megoszlanak a vélemények a megtakarított (tehát ki nem bocsátott) szén-dioxid mennyiségéről is. Mérlegelni kell ugyanakkor azt is - hívják fel a figyelmet a szakértők -, hogy a közeli jövőben a megújuló energiaforrások közül a villamosenergia-termelésben kulcsszerepet játszhat a szélenergia.

Fontos szempont az is, hogy a szélerőművek energiatermelése nem egyenletes, így alkalmazásukkal párhuzamosan szivattyús tározós erőművek létesítése is szükségessé válhat.

A terv két különleges beépítésre nem szánt területet is kijelöl, ahol az alternatív energiahasznosítás létesítményei helyezhetők el: a kommunális szennyvíztisztító telep melletti területen tervezett komposztálótelep, valamint a még konkrét programmal nem rendelkező, de valószínűsíthetően a napenergia hasznosítást lehetővé tevő alternatív energiahasznosítási célú különleges területet (10.a. és 5.sz. módosítások).

1.7. Környezetvédelem

A felülvizsgálat során megállapított elsődleges környezeti terhelő és környezetvédelmi szempontból kiemelt figyelmet érdemlő tényezők az alábbiak:

- biztosítandó a belterületől nyugatra a Szilháton található vízműkutak valamint a kisvízfolyások védelme,
- fontos a Strand-tó és Tőzeges-tó vízminőségének védelme, mivel ezek a szennyeződésre fokozottan érzékeny víztömegek,
- a közlekedésből eredő légszennyezés valamint zaj-és rezgésterhelések elsősorban a Dózsa György, Üllői, Bajcsy Zsilinszky Endre, Kossuth Lajos és Mendei út menti ingatlanokat érintik,
- emellett porszennyezést okoznak a még burkolatlan belterületi utak is.

Megállapítható, hogy napjainkban már elsődlegesen nem az ipari eredetű zaj és légszennyezés, hanem inkább a közúti közlekedésből eredő ártalmak, valamint a kommunális fűtésből eredő légszennyezési terhelés és a vízszennyezési veszélyek elsődlegesek a területen.

A tervmódosításnak termőföldvédelmi, valamint levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi, vízvédelmi, ökológiai és zöldfelületi, hulladékgazdálkodási vonzata *nem jelentős*. A rendelkezésre álló adatok alapján a tervmódosítások környezetvédelmi szempontból a meglévő állapothoz képest számottevő (káros) hatással nem járnak.

A meglévő környezetállapot megtartása, illetve javítása érdekében a településrendezési terv alkalmazása során a következő feltételek megtartása szükséges:

- Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során, talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- A mezőgazdasági területeken a helytelen gazdálkodás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.
- A mezőgazdasági területek vízrendezése során figyelmet kell fordítani a mélyebben fekvő, *belvíz által mérsékelten veszélyeztetett területek* agrotechnikájára is.
- A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelme érdekében a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a helyes mezőgazdasági gyakorlat kötelező elemeit tartalmazó, országosan egységes, összehangolt cselekvési program alapján kell eljárniuk.
- A vizek védelme érdekében az építési tevékenységek során esetleg kialakításra kerülő nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőkön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.
- Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

- A szennyvíz- és a komposztáló telep körül 300 m-es védőtávolságot kell biztosítani.
- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terhelés csökkentése érdekében belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen védőzöldsávokat kell telepíteni.
- A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.
- Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit, a gyűjtődényezet beszerzés, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.
- A meglévő belterületen, illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási pontja rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található (többnyire lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja a telkek mögötti területsávban helyenként előforduló illegális hulladék elhelyezés.

A termőmódosítások környezeti hatása elemenként vizsgálva és összességében sem jelentős, az egyes környezetvédelmi szakterületeken azonban eltérő mértékű. A leginkább mérhető és értékelhető hatások a termőföldvédelem területén lépnek fel, de ezek sem jelentős mértékűek. (A 15. sz. módosítás területe kismértékben érint átlagosnál jobb minőségű szántót, itt külön földvédelmi eljárás lefolytatása szükséges, a módosítás realizálásának feltételeként.)

A másik, potenciális környezeti hatásokkal járó módosítás a városközponti terület tavakat is magában foglaló részének tervezett kialakítása. Itt a természeti környezet értékes, részben védett elemeinek és rendszerének védelmére kell kiemelt figyelmet fordítani, különös tekintettel a terület vízgazdálkodási, vízellátottsági adottságainak védelmére, valamint a védett víz- és zöldfelületek maradéktalan megtartása mellett, a környező területek zöldfelületi fedettségének és minőségének megőrzésére, illetve javítására.

A termőmódosítás elősegíti a környezetbarát, megújuló energiaforrások hasznosítási létesítményeinek kialakítását is, a fenti fejezetben leírt 10.a. és 5.sz. módosítások területén.

A terv tájrendezési – természetvédelmi fejezete javaslatot tesz a helyi védettség kiterjesztésére természetvédelmi szempontból legértékesebb tőzeget ex lege védett lápterület és ökológiai hálózati magterület mellett lévő fürdőterületére. A tőzeget legérzékenyebb, eddig vízgazdálkodási kategóriába sorolt részeinek a terület jellegének inkább megfelelő „természetközeli területi” övezeti átsorolása javasolt.

A módosítások során várható környezeti hatások erősségének és jellegének megítélése alapján a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem vált szükségessé.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- vízvédelmi korlátozó elemek
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- Gyorsforgalmi út védőtávolsága 250 m
- országos közutak védőtávolsága: védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- 120. sz. vasút (Budapest-Újszász-Szolnok vonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
- közép és kis nyomású gázvezetékek, 5-5 m, 9-9- m

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- a szennyvíztisztító és a komposztáló telep védőtávolsága: 300 m

1.8.3. Vízvédelmi korlátozó elemek

- Vízbázis védelem területei

1.8.4. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületei (magterület, ökológiai folyosó övezet),
- Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett láp),
- Helyi jelentőségű védett területek, emlékek.

1.8.5. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- Régészeti lelőhelyek vonatkozó egyéb magasabbrendű előírásai és korlátozásai
- Műemlék és műemléki környezet korlátozásai
- A műemléki környezetek területe

1.8.6. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot szabadon kell hagyni.

1.8.7. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Gyömrő Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról – a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint* - az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Gyömrő Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Gyömrő Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK

2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos tervezett	
	12	0,12 0,3	02/47, 5847	Má mezőgazdasági terület	Lke kertvárosias lakó

2.Beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás változások	1	0,1	2897/2	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes
	2	0,37	44, 45/1	Kstr különleges strand	Lke kertvárosias lakó
	4	0,88	75,76, 78, 79, 80/2, 82/1, 82/5-7	Kstr különleges strand terület	Lke kertvárosias lakó
	8	0,65	2684-89, 2691/1-2, 2692, 2693/1	Lke kertvárosias lakó	Vt településközponti vegyes terület
	13	2,65	583,584,585	Gksz gazdasági terület	Kkast különleges kastély terület
	17a	1,18	0119/38, 0119/43	Gksz gazdasági terület	Gip ipari gazdasági

3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	4	0,25	75,76, 78, 79, 80/2, 82/1, 82/5-7	Kstr különleges strand terület	Köu közlekedési
	9	0,167	5631	Vt településközponti vegyes	Z zöldterület
	11	4,5	028/38, 028/14-24	Ksp sportterület	Má mezőgazdasági terület
	13	12,12	632	Kgy különleges gyermekotthon	Kb-Kast kastély területe

4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások	3	0,13	0148/16	Kksp különleges sport	Köu közlekedési
	6	0,58	053/43	Má mezőgazdasági terület	Köu közlekedési
	7	3,18	164/1,174-175, 194-196, 197/2-4	V vízgazdálkodási terület	Tk természetközeli terület
	10	1,93	068/82	Má mezőgazdasági	Ev erdőterület

				terület	
	10	5,78	068/77, 78, 80 068/191, 192	Má mezőgazdasági terület	Kb-Kt komposzt telep
	11	17,6	028/26,36	Z zöldterület	Má mezőgazdasági terület
	14	4,36	068/132-135	Má mezőgazdasági terület	Kb-Lt lőtér területe
	15	2,25	0107/2, /7, /21,/22,/23	Má mezőgazdasági terület	Kb-R rekreációs sport- terület
	16	9,08	0143/2	Má mezőgazdasági terület	Ev erdőterület
	17 b	2,58	0119/26	Má mezőgazdasági terület	Ev erdőterület
	18	3,3	0119/10	Má mezőgazdasági terület	Kb-R rekreációs terület
	5	1,55	0127/2	Ev erdőterület	Kb-Ae alternatív energia terület

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	méret	csökkenés (-ha)	tervezett (+ha)	összesen (ha)
Nagyvárosias lakóterület			0,0	0,0
Kisvárosias lakóterület	44,15		0,0	44,15
Kertvárosias lakóterület	542,33	0,75	1,67	543,25
Falusias lakóterület	2,15	0,00	0,00	2,15
Településközpont terület	92,54	0,17	0,75	93,12
Üdülőházas üdülőterület	1,64	0,00	0,00	1,64
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	45,78	3,83	0,00	41,95
Ipari gazdasági terület	14,88	0,00	1,18	16,06
Különleges összesen	118,79	18,12	2,65	103,32
Közúti közlekedési terület	86,27	0,00	0,96	87,23
Zöldterület, közpark	36,15	17,60	0,17	18,72
Erdőterület	272,15	1,55	15,01	285,61
Mezőgazdasági terület	1306,51	31,70	22,10	1296,91
Vízgazdálkodási terület	15,41	3,18	0,00	12,23
Különleges, beépítésre nem szánt területek	72,25	0,13	29,36	101,48
Természetközeli terület	0,00	0,00	3,18	3,18
Összesen:	2651,0	77,0	77,0	2651,0

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

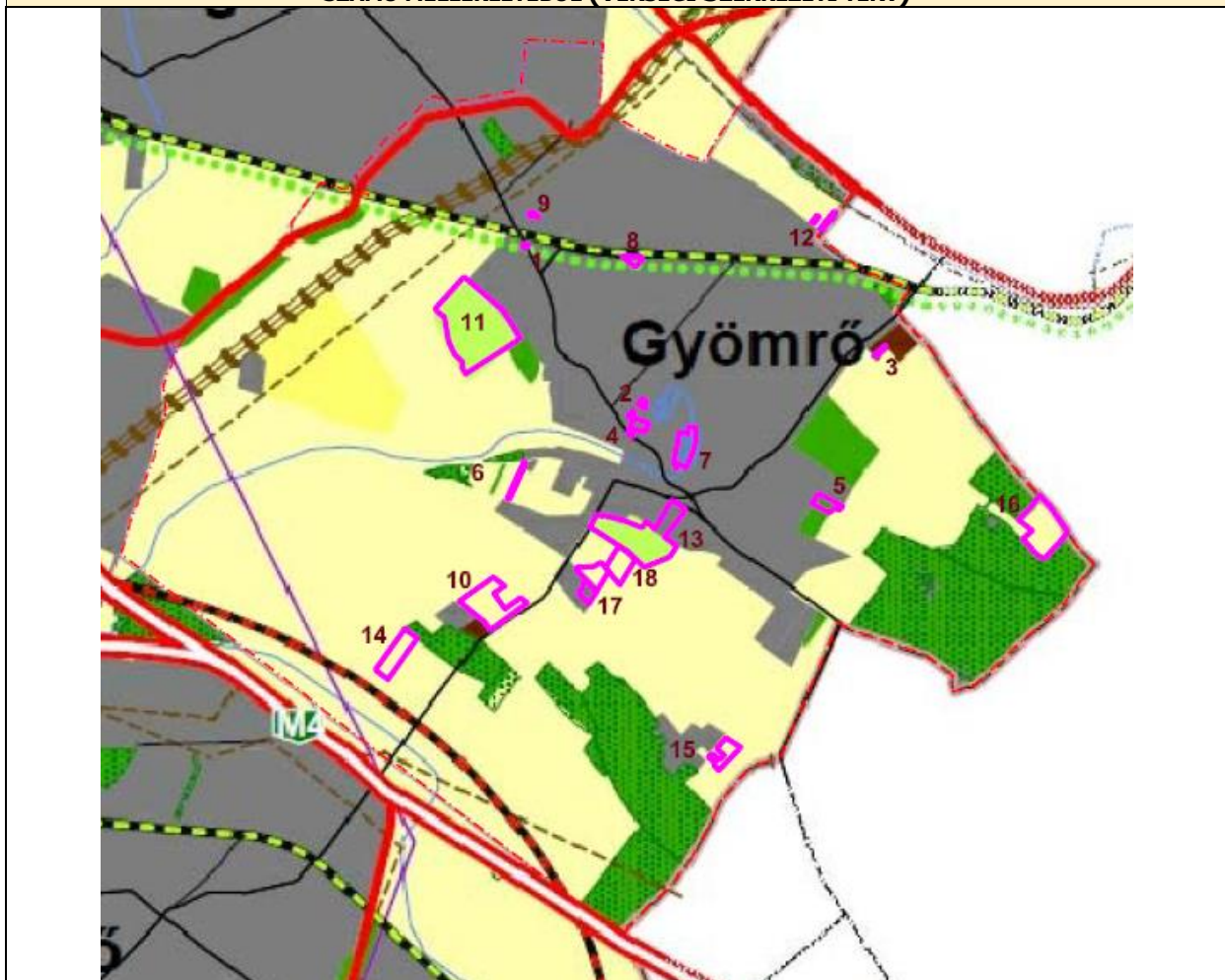
4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Gyömrő TRT. módosítás területi mérlege:

Összefoglaló táblázat

A BATrT Szerkezeti Terv területi mérlege Gyömrőt érintően:						
Átsorolható ebből a kategóriából	mérete	Erre a célra	Lehetséges terület nagyság (ha)	Korábbi tervmódosítások során igénybevett területek (ha)	Jelen tervmódosítás során igénybevett területek (ha)	További igénybe vehető területek (ha)
városias települési térség	845,78	A legnagyobb növekménye a települési térség 2%-a.	16,91	+0,01 (2013) +0,38 (2016) 0,39 ha	+0,42 +0,42	max: 16,1
erdőgazdálkodási térség	321,35	- erdőterület, illetve természetközeli terület (75%)	min.: 241,012			min.: 241,012
		- bármely települési területfelhasználási egység (25%)	max.: 80,337			max.: 80,337
mezőgazdasági térség	1362,833	- mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület (85%)	min.: 1158,4			min.: 1158,4
		- bármely települési területfelhasználási egység (15%)	max.: 204,42	-1,7 (2013, erdőbe) -2,2 (2013 erdőbe) -0,01 (2013) -0,38 (2016) -4,29	-5,78 -1,93 -0,42 -4,36 -2,25 -9,2 -2,58 -0,13 -0,58 -26,47	max.: 172,9
különleges rendeltetésű térség	70,13	beépítésre nem szánt különleges vagy más beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe	70,13			70,13
épitmények által igénybe vett térség	9,04					
magas zöldfelületi arányú települési térség	38,85	beépítésre szánt üdülőterület, illetve – a beépítésre szánt különleges területek köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület (30%)	max.: 11,65			
		beépítésre nem szánt terület (70%)	min.: 27,195		22,1 12,12 34,22	
Igazgatási terület összesen:	2651					

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl:

KIVONAT A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2005. LXIV. Tv. 2.2. SZÁMÚ MELLÉKLETÉBŐL (TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV)



A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	közigazgatási terület	módosítási terület
települési térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	-
mezőgazdasági térség	X	X
vegyes területfelhasználású térség	-	-
vízgazdálkodási térség	X	X
építmények által igénybe vett térség	-	-
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	X	X
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-	-
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	X	-
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	-	-
világörökségi és világörökségi várományos terület	X	X
országos vízminőség-védelmi terület	X	X
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-	-
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	-	-

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETET AZ ALÁBBIK ÉRINTIK (X), ILLETVE NEM ÉRINTIK (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	közigazgatási terület	módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	-	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	-	-
magas zöldfelületi arányú települési térség	X	X
építmények által igénybe vett térség	X	X
különleges rendeltetésű térség	X	X
erdőgazdálkodási térség	X	X
mezőgazdasági térség	X	X
vízgazdálkodási térség	X	X
térségi övezetek		
magterület övezete	-	-
ökológiai folyosó övezete	X	X
puffer terület övezete	-	-
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	X	X
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	-	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-	-
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (névváltozás: kiemelt fontosságú honvédelmi terület)	-	-
honvédelmi terület övezete	-	-

IGAZOLÁS: ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Gyömrő közigazgatási területén belül a módosítási területeket az OTrT és a BATrT alapján négy különböző térségi övezet érinti.

- országos és térségi ökológiai hálózat övezete
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- országos vízminőség-védelmi terület övezete.

A Gyömrő közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

Fentiek alapján tehát a tervjavaslatban szereplő módosítási területek átsorolása a Budapesti Agglomerációról szóló 2005. évi. LXIV. törvénnyel, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

Az OTrT 7.§. (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy az Erdőállomány adatszolgáltatása alapján az erdőterületek ábrázolásra kerültek mind a településszerkezet, mind a szabályozási tervlapokon. A módosítással érintett területek az erdőállományt nem érintik. Az adatszolgáltatás szerinti erdőterületek több mint 95%-ban erdő területfelhasználási egységbe soroltak, már a hatályos terven is, térképi lehatárolásuk szerint is. Így megfelel az OTrT 7.§. (1) bekezdésének, mely szerint:

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az OTrT 8.§ elírásai: „8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről adatot szolgáltatója a NEBIH, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Az interneten elérhető lehatárolások figyelembevételével megállapítható, hogy a szőlő I. és II. termőhelyi kategóriába tartozó szőlőterületeken nem történik beépítésre szánt terület kijelölése, így a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak

A gyümölcs I. és II. termőhelyi kategória területei ágazati adatszolgáltatás hiányában nem azonosíthatók.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Jelen termőhelyi módosítás részét képező szinte valamennyi változtatásnak van hatása a biológiai aktivitásértékre, de ezek a változtatások többnyire kis, vagy elhanyagolható mértékűek. Jelentősebb hatással csak néhány módosítás jár. A részletes számítás azonban valamennyi módosítás hatását összefoglalja, annak érdekében, hogy az Étv szerinti egyenleg igazolás megtörténjen.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitás értékének számítása hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek alapján történik.

	Mód. ter. azonosító	hektár	hatályos területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
	12	0,42	Má mezőgazdasági terület	3,7	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	- 0,420
							- 0,420
2	1.	0,1	Lke kertvárosias lakó	2,7	Vt településközponti vegyes	0,5	- 0,22
	2.	0,37	Kstr különleges strand	3,0	Lke kertvárosias lakó	2,7	-0,111
	4.	0,88	Kstr Strandterület	3,0	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	- 0,265
	8.	0,65	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	Vt Településközpont terület	0,5	- 2,925
	13.b.	2,65	Gksz gazdasági szolgáltatóterület	0,4	Kkast kastély terület	1,5	+2,915
	17.a	1,18	Gksz gazdasági szolgáltatóterület	0,4	Gksz gazdasági ipari terület	0,4	0,0
							- 0,606
	4.a	0,25	Kstr Strandterület	3,0	Köu kiszolgálóút, parkoló	0,6	+0,750
	9.	0,167	Vt Településközpont terület	0,5	Zkp Közpark	6	+0,918
	11.a	4,5	Ksp sportpálya	3,0	Má mezőgazdasági terület	3,7	+3,150
	13.a	12,12	Kgy kastélyterület	3,0	Kk-kast kastély, kastélykert	6,4	+ 2,124
							+ 6,942
	3.	0,13	Kksp különleges sport	6	Köu közlekedési	0,6	-0,702
	6.	0,58	Má mezőgazdasági	3,7	Köu közlekedési	0,6	-1,798

			terület				
4	7.	3,18	V vízgazdálkodási ter.	6	Tk természetközeli terület	8	+ 6,360
	10.b	1,93	Má mezőgazdasági terület	3,7	Ev véderdő	9	+10,229
	10.a	5,78	Má mezőgazdasági terület	3,7	Kk-kt megújuló energia - komposzt - telep	3,2	-2,890
	11.b	17,6	Zkp Közpark	8	Má mezőgazdasági terület	3,7	-75,68
	14.	4,36	Má mezőgazdasági terület	3,7	Kk-tt sportlőtér	6	+10,028
	15	2,25	Má mezőgazdasági terület	3,7	Kb-Sp sport terület	6	+5,175
	16.	9,08	Má mezőgazdasági terület	3,7	E erdőterület	9	+48,124
	17.b	2,58	Má mezőgazdasági terület	3,7	Ev véderdő	9	+13,674
	18	3,3	Má mezőgazdasági terület	3,7	Kb-R különl. rekreációs ter.	3,2	-1,65
	5	1,55	E erdőterület	9	Kb-Ae különl. alternatív energia ter.	3,2	-8,99
							+ 1,88

1-4. Mindösszesen:**+ 7,012**

A táblázat első oszlopának számjel kódja (a területfelhasználási változás iránya):

- 1: beépítésre nem szánt területből → beépítésre szánt területbe
- 2: beépítésre szánt területen belüli átsorolás
- 3: beépítésre szánt területből → beépítésre nem szánt területbe
- 4: beépítésre nem szánt területen belüli átsorolás

Összegzés, megfelelés igazolás:

Pozitív hatású módosítások összege: = +103,447

Negatív hatású módosítások összege: = - 96,435

***A módosítások egyenlege:*+ 7,012**

A módosítások egyenlege pozitív, további kompenzációra nincs szükség, a termódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Kelt: Gyömrő, 2017.