

**Gödöllő város településrendezési eszközei (TSZT, GÉSZ)
2019. évi módosítása 2. csomag véleményezési szakaszának lezárása**

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA

KIVONAT A VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓBÓL

(Az egyes módosítási javaslatok számozása az eljárás véleményezési szakaszában készült dokumentációval megegyező.)

U1 A HRSZ 4074 SZABÁLYOZÁSI VONAL MÓDOSÍTÁSA

Helyszín: Kapucinus Rendek területe
Helyrajzi szám: 4074
Probléma leírása: A hrsz 4074 szabályozásának módosítása

Javaslatok: **A tervezett szabályozási vonal, a magánút vonalának módosítása és a terület különleges területbe (K-Hit-01) átsorolása a Szabályozási Terven**

Indoklás: A kialakult állapot, a közlekedés, közmű és a tervezett fejlesztések összehangolása, illetve a szabályozás felmért állapotnak megfelelő összehangolása indokolt.
A közhasználatra átadott terület „tervezett telekhatár” jelöléssel lehatárolt része önálló hrsz alatt magánútként is bejegyezhető és követi a tényleges kialakult állapot geodéziailag felmért pontjait.
A területen a területfelhasználási egységek is pontosításra és a város más részein alkalmazott elveknek megfelelően pontosításra kerültek. A változás a Településszerkezeti Terven közterületként jelölt terület (a tervlapon fehér) megfelelő átsorolását jelenti. A Szabályozási Tervben a telek be nem építhető részeként jelölt terület egységesen különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységként, K-Hit-01 jelű építési övezetként kerül jelölésre, továbbra is a telek be nem építhető részeként (a Kapucinus templom előtere). Ez a változás visszahat a biológiai aktivitásértékre is.

Terület-felhasználási egység	MEGLÉVŐ			Terület-felhasználási egység	TERVEZETT			ELTÉRÉS
	TERÜLET	BAÉ			TERÜLET	BAÉ		
	m ²	tényező	pont			tényező	pont	
be nem épített terület (Bn)	19861	0,6	1,1917	különleges terület (K-Hit)	19861	3	5,679	4,7666

A biológiai aktivitásérték 4,7666 pontértékkal emelkedett.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul

Alátámasztó munkarészek

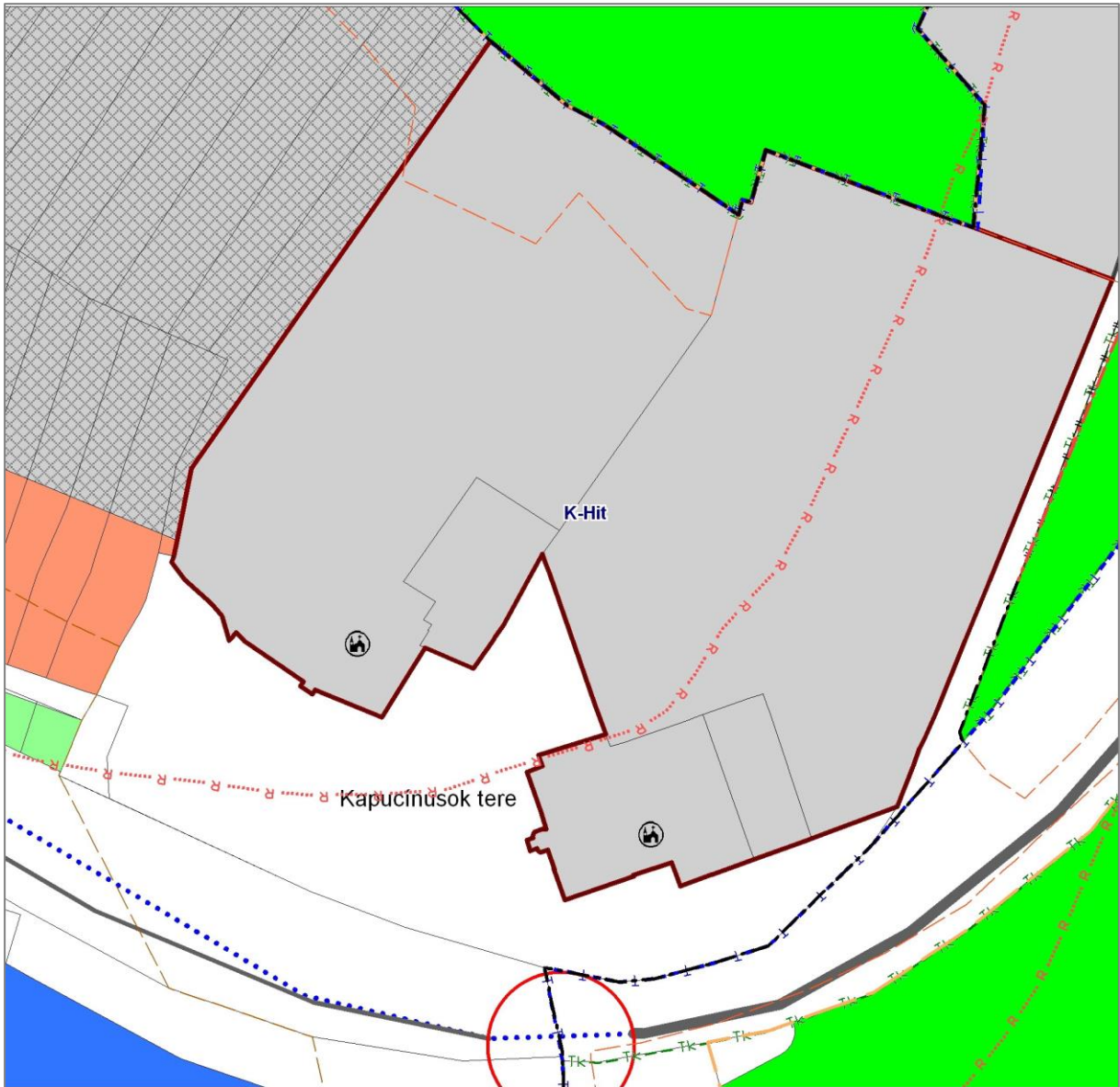
Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

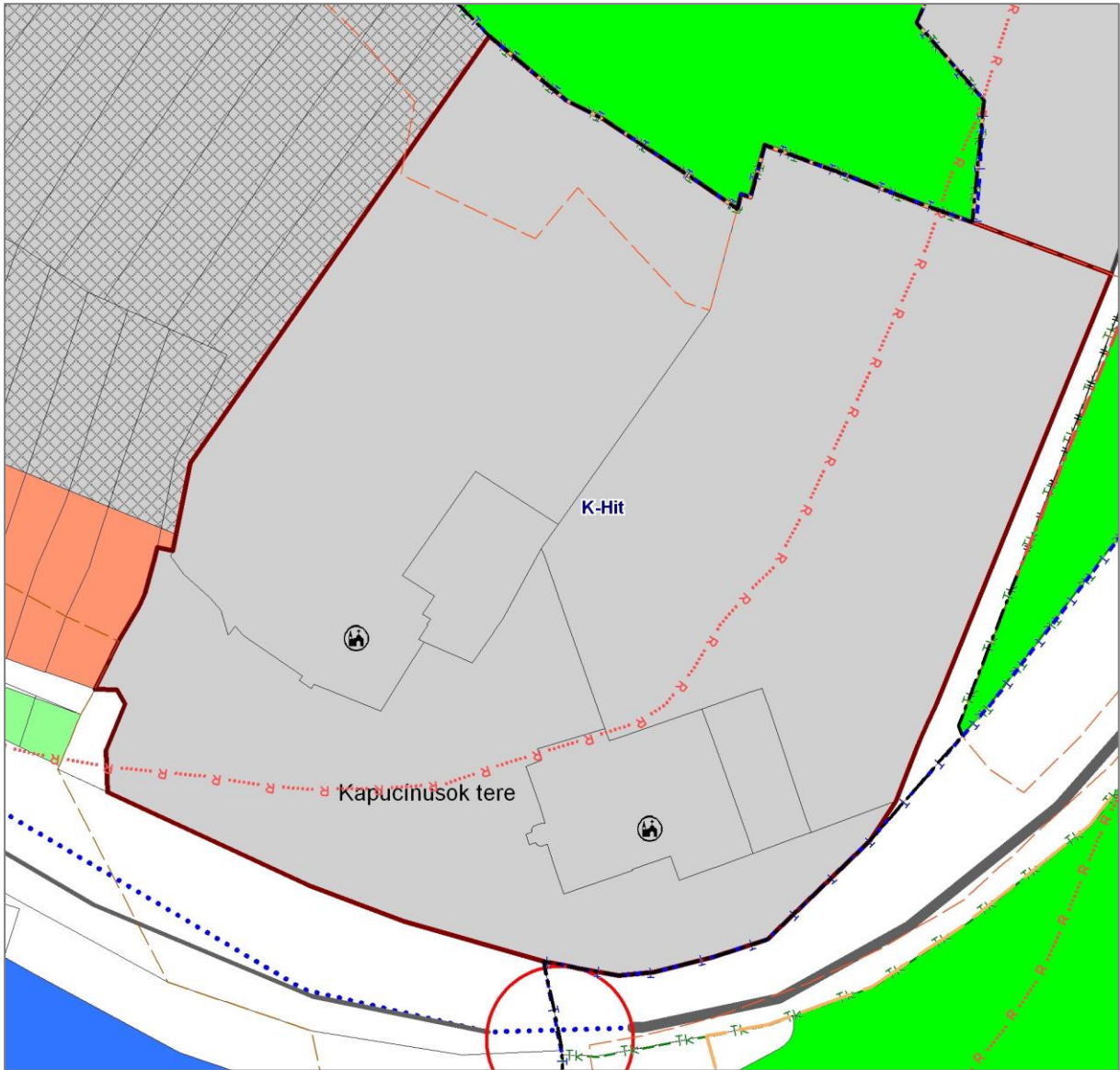
Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

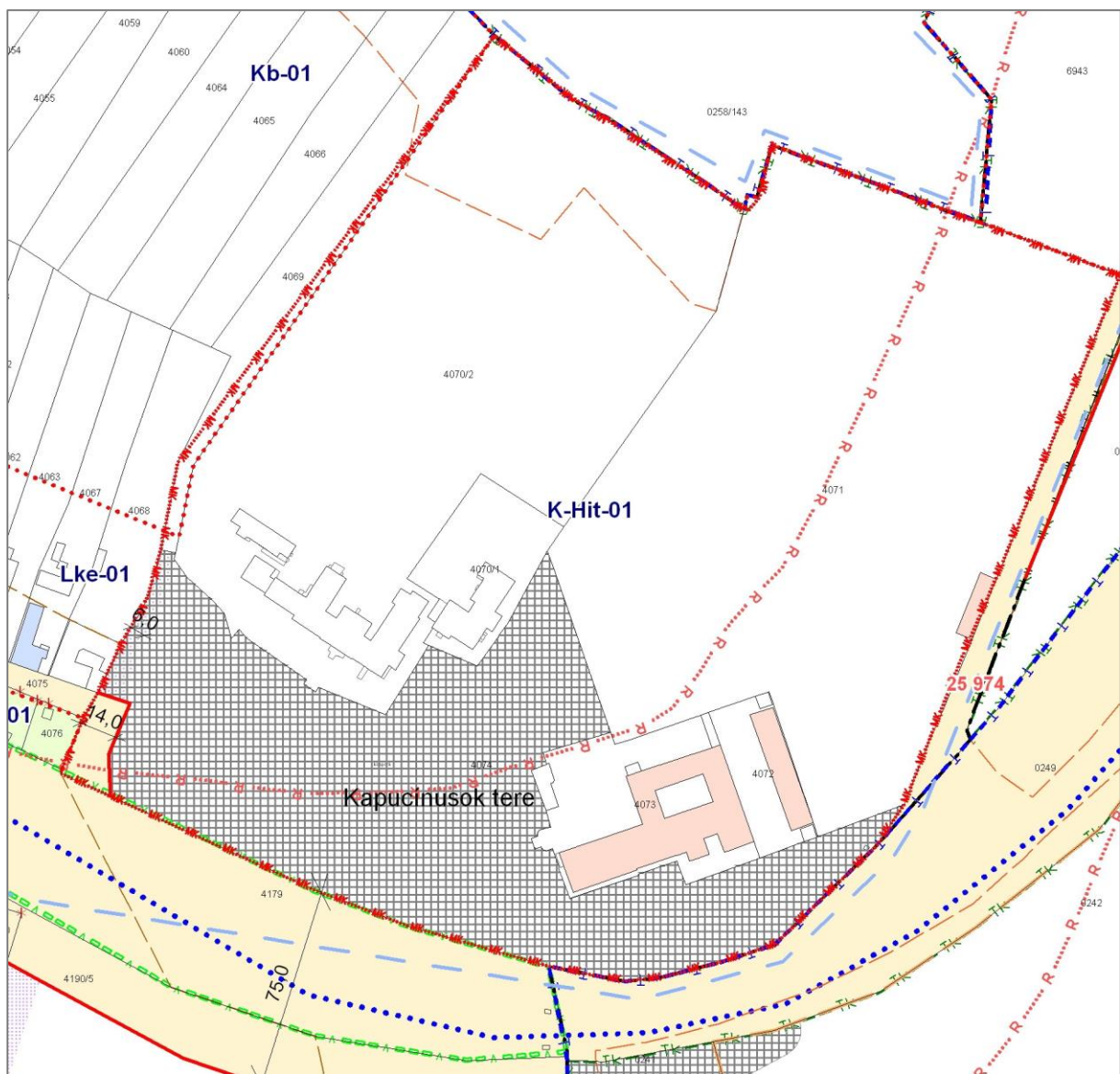
Örökségvédelem: nincs változás



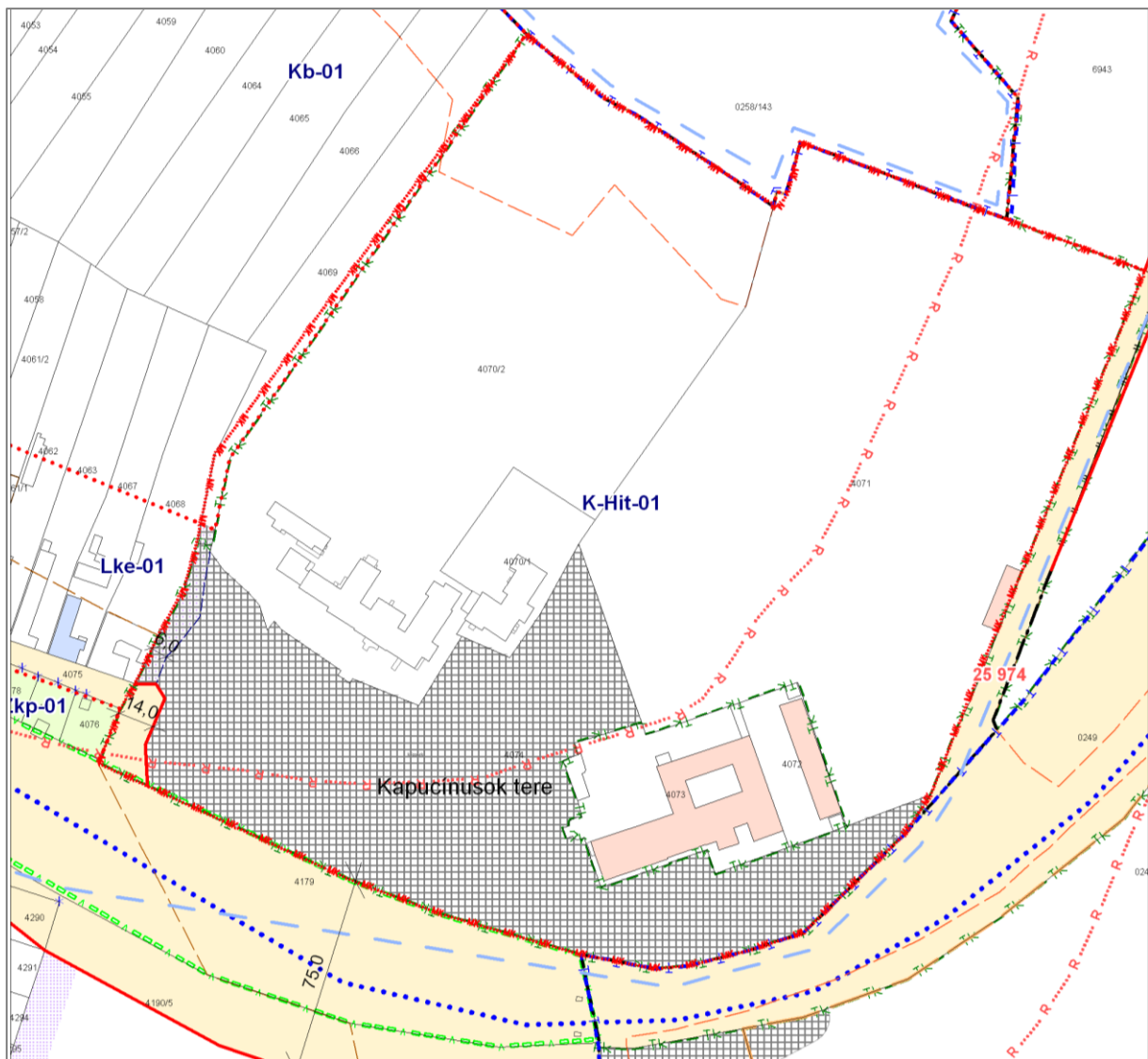
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U4.1 A KAPUCINUS TEMETŐ ÖVEZETMÓDOSÍTÁSA

Helyszín: A Kapucinus temető térségének egyes területei
Helyrajzi szám: 6945, 0258/140
Probléma leírása: A Kapucinus temető nem használt területének övezetmódosítása (K-Tem-01 / Vt-07)

Javaslatok: **A temető lehatárolt részének K-Tem-01 jelű övezetből Vt-07 jelű építési övezetbe történő átsorolása a Szabályozási Terven**

Indoklás: A terület geodéziai felmérése alapján megállapítható, hogy a temető területének egyes részei nem temetkezés céljára szolgálnak és azok temető céljára történő hasznosításával a tulajdonos nem is számol. Az így más célra is hasznosítható területek besorolásának módosítása lehetségessé válik.

A hatályos SZT szerinti Kb-Tem jelű övezet egyes részeiből, a környezetben már alkalmazott Vt-07 jelű építési övezetbe történő átsorolás lehetséges és célszerű az ismert zarándokhely környezetében.



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet az érintett területek kiemelésével)

A biológiai aktivitásérték változása:

Terület- felhasználási egység	MEGLÉVŐ			Terület- felhasználási egység	TERVEZETT			ELTÉRÉS
	TERÜLET	BAÉ			TERÜLET	BAÉ		
	m ²	tényező	pont			tényező	pont	
1. a temető területének megosztása és településközpont területfelhasználási egységbe sorolása								
különleges beép.nem (Kb-Tem)	2076	6	1,2456	település- központ (Vt)	2076	0,5	0,1038	-1,1418
különleges beép.nem (Kb-Tem)	9465	6	5,679	különleges beép.nem (Kb-Tem)	9465	6	5,679	0
1. ÖSSZESEN	11541		6,9246	ÖSSZES	11541		5,7828	-1,1418
2. temető terület átminősítése településközpont területfelhasználási egységbe								
különleges beép.nem (Kb-Tem)	2912	6	1,7472	település- központ (Vt)	2912	0,5	0,1456	-1,6016
2. ÖSSZESEN	2912	6	1,7472	1.+2. ÖSSZESEN	2912	0,5	0,1456	-1,6016
1.+2. ÖSSZESEN	14453		8,6718	1.+2. ÖSSZESEN	14453		5,9284	-2,7434

A biológiai aktivitásérték az átsorolások eredményeként összességében -2,7434 pontértékkal csökken.

(Lásd még: U4.2. összesített BAÉ adatok)

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul.

Alátámasztó munkarészek

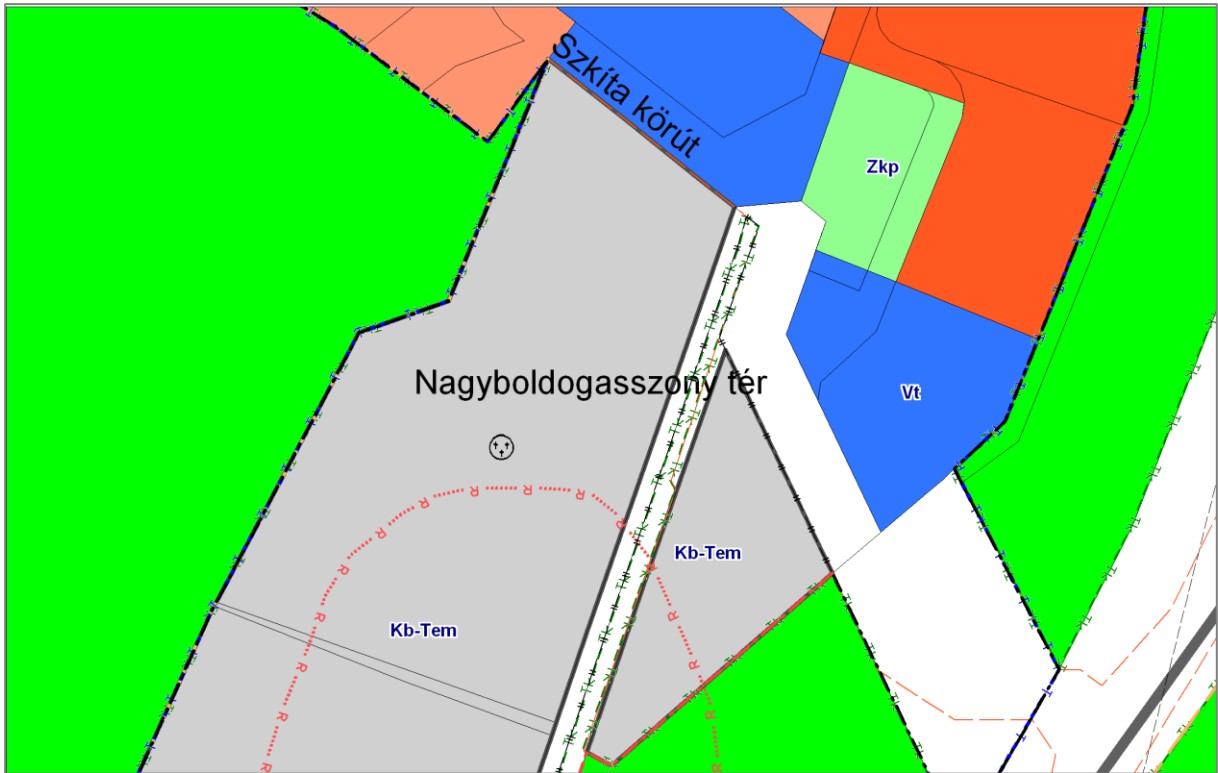
Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

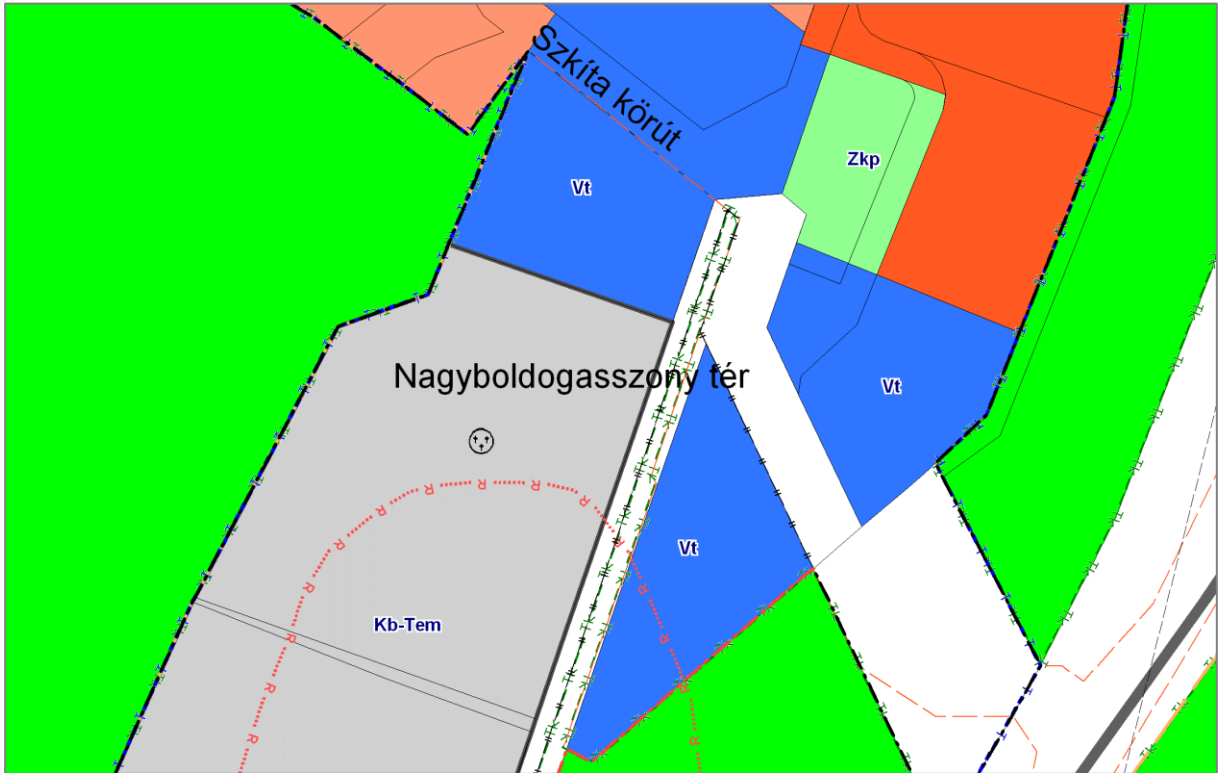
Zöldfelületek: a területfelhasználási egységbe sorolás módosítása szükségessé teszi a biológiai aktivitásérték vizsgálatát és a jogszabályi rendelkezések érvényesítését.
(lásd még: A biológiai aktivitásérték változása)

Környezetvédelem: nincs változás

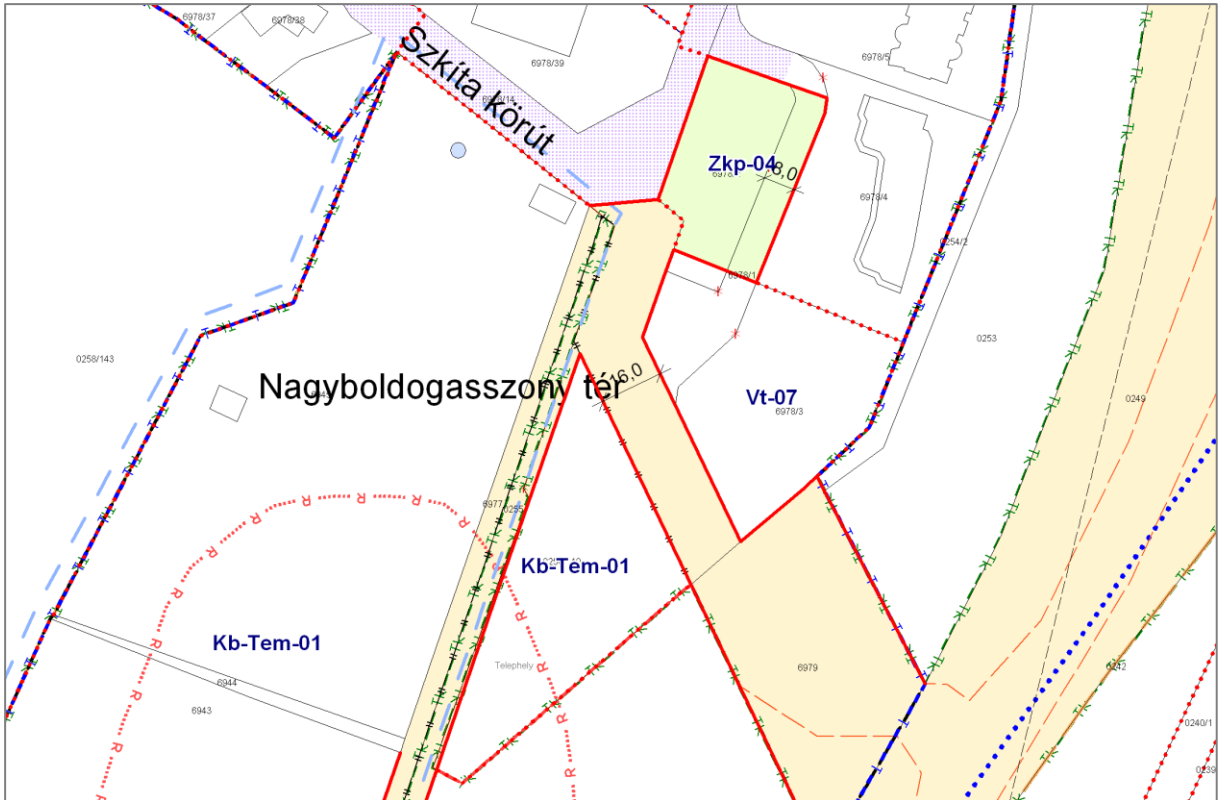
Örökségvédelem: nincs változás



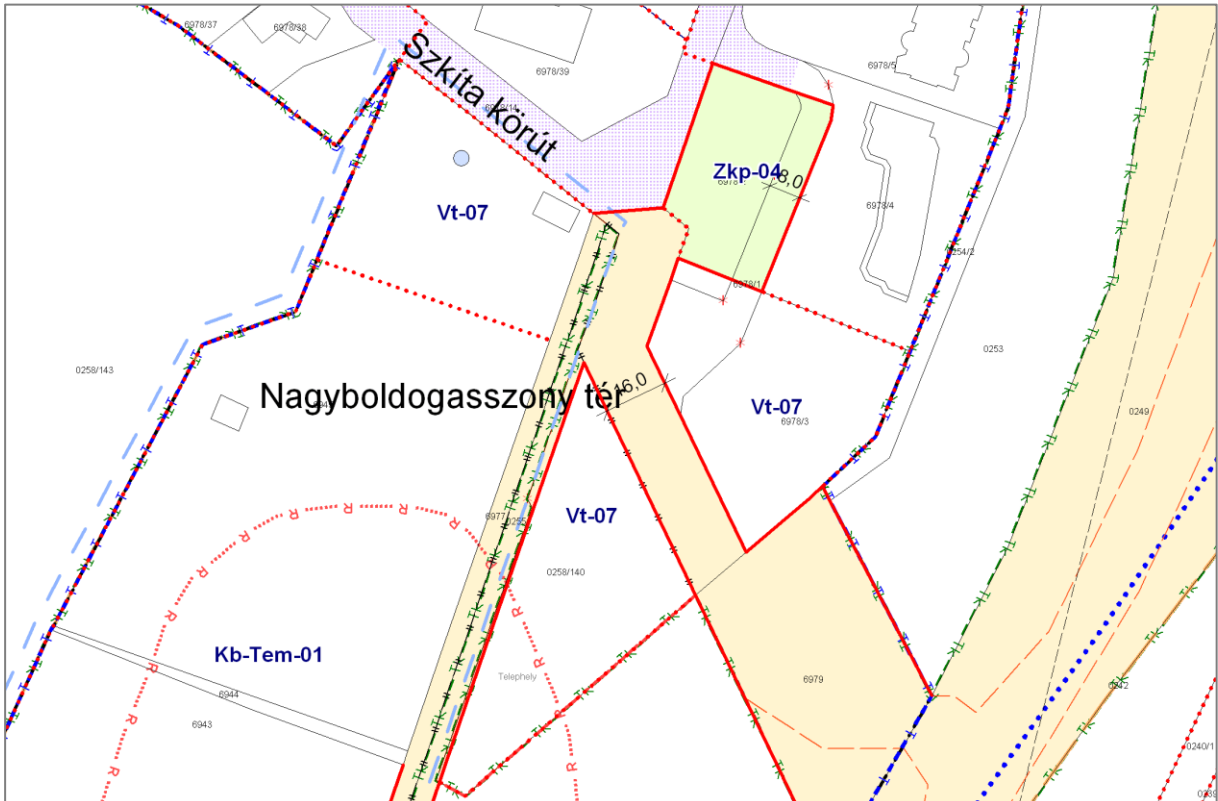
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U4.2 A KAPUCINUS TEMETŐ ÖVEZETMÓDOSÍTÁSA

Helyszín: Kapucinus temető
Helyrajzi szám: 0258/140
Probléma leírása: A Kapucinus temető területének, határának pontosítása (Ev-01 / Kb-Tem-01)

Javaslatok: **A hrsz 0258/143 erdőterület temető céljára használt részének Kb-Tem-01 jelű övezetbe történő átsorolása a Szabályozási Terven**

Indoklás: Az érintett terület ténylegesen jelenleg is temetőként használt terület, így a módosítás célja: a tényleges állapotoknak történő megfeleltetés. A TSZT-ben kijelölt összefüggő erdőterület (Ev) területe 2.395.959 m² (239,5959 hektár), amelynek mindössze 0,1667 %-át érinti a tervezett átsorolás.

A terület külterület, a telekegyesítéshez ÖKKT döntés szükséges.

A biológiai aktivitásérték változása:

Terület-felhasználási egység	MEGLÉVŐ			Terület-felhasználási egység	TERVEZETT			ELTÉRÉS
	TERÜLET	BAÉ			TERÜLET	BAÉ		
	m ²	tényező	pont			tényező	pont	
3. A temető erdőterületen fekvő részének különleges területbe sorolása								
Ev	3994	9	3,5946	Kb-Tem	3994	6	2,3964	-1,1982

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) összességében -1,1982 pontértékkal csökkent (a BAÉ érték lokális csökkenése visszapótlásra került | lásd még: kiegészítés)

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás (jelenleg is temető)

Környezetvédelem: Az érintett terület védett: Natura2000, a 2018. évi CXXXIX. törvény melléklete szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, erdők övezete. (ténylegesen nincs változás, mert jelenleg is temető)

Örökségvédelem: nincs változás (jelenleg is temető)

KIEGÉSZÍTÉS

Az U4.1 és U4.2 pontok alatti változtatások biológiai aktivitásértékre gyakorolt hatásainak összegzése alapján megállapítható, hogy az összesített adatok megfelelnek az előírt követelményeknek, a biológiai aktivitásérték nem csökken.

Összesített BAÉ adatok
A biológiai aktivitásérték változása:

Terület- felhasználási egység	MEGLÉVŐ			Terület- felhasználási egység	TERVEZETT			ELTÉRÉS
	TERÜLET	BAÉ			TERÜLET	BAÉ		
	m ²	tényező	pont			tényező	pont	
1. a temető területének megosztása és településközpont területfelhasználási egységbe sorolása								
különleges beép.nem (Kb-Tem)	2076	6	1,2456	település- központ (Vt)	2076	0,5	0,1038	-1,1418
különleges beép.nem (Kb-Tem)	9465	6	5,679	Kb-Tem	9465	6	5,679	0
1. ÖSSZESEN	11541		6,9246	ÖSSZES	11541		5,7828	-1,1418
2. temető terület átminősítése erdőterület településközpont területfelhasználási egységbe								
Kb-Tem	2912	6	1,7472	Vt	2912	0,5	0,1456	-1,6016
3. A temető erdőterületen fekvő részének különleges területbe sorolása								
Ev	3994	9	3,5946	Kb-Tem	3994	6	2,3964	-1,1982
4. A Kapucinus tér különleges területbe sorolása								
nem beép ter.	19861	0,6	1,1916	K-Hit	19861	3	5,9583	4,7666
1.+2.+3.+4. ÖSSZESEN	38308		13,4581	1.+2.+3.+4. ÖSSZESEN	38308		14,2831	0,8250

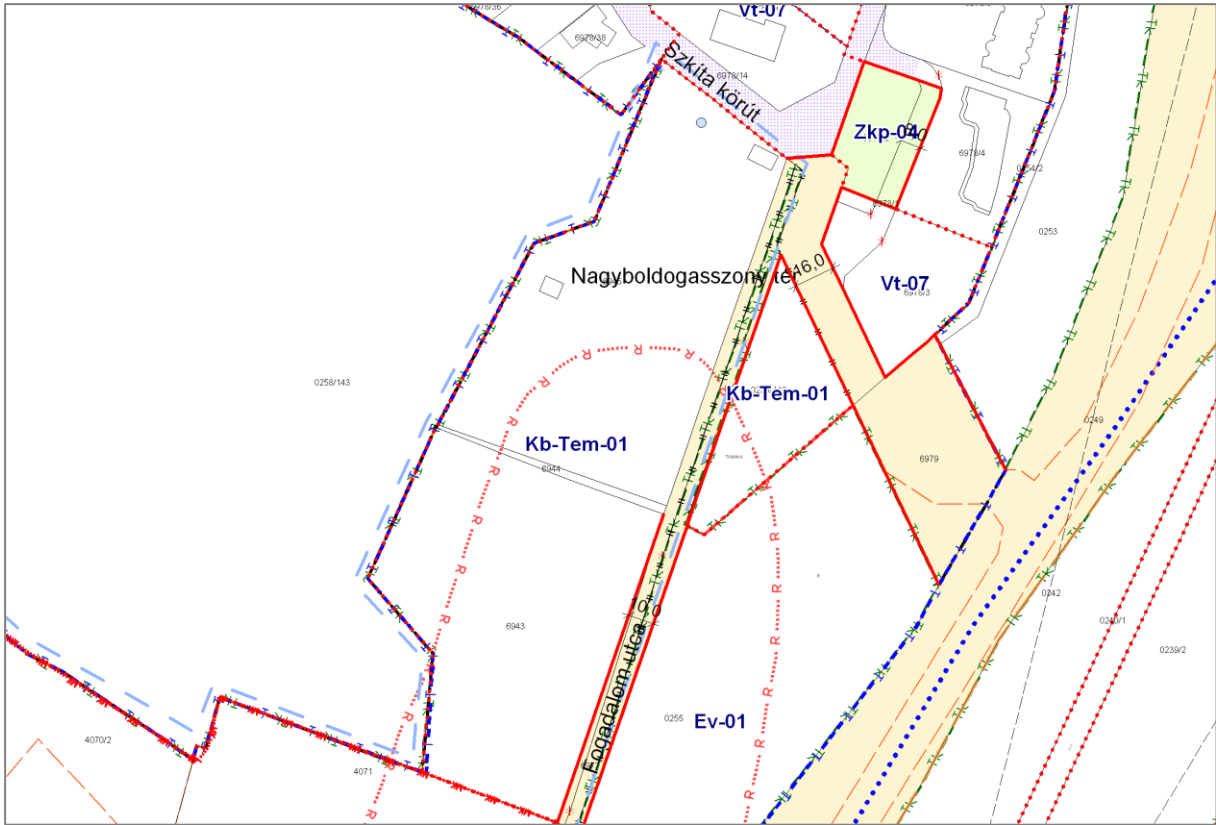
A biológiai aktivitásérték összességében 0,8250 pontértékkal emelkedett.



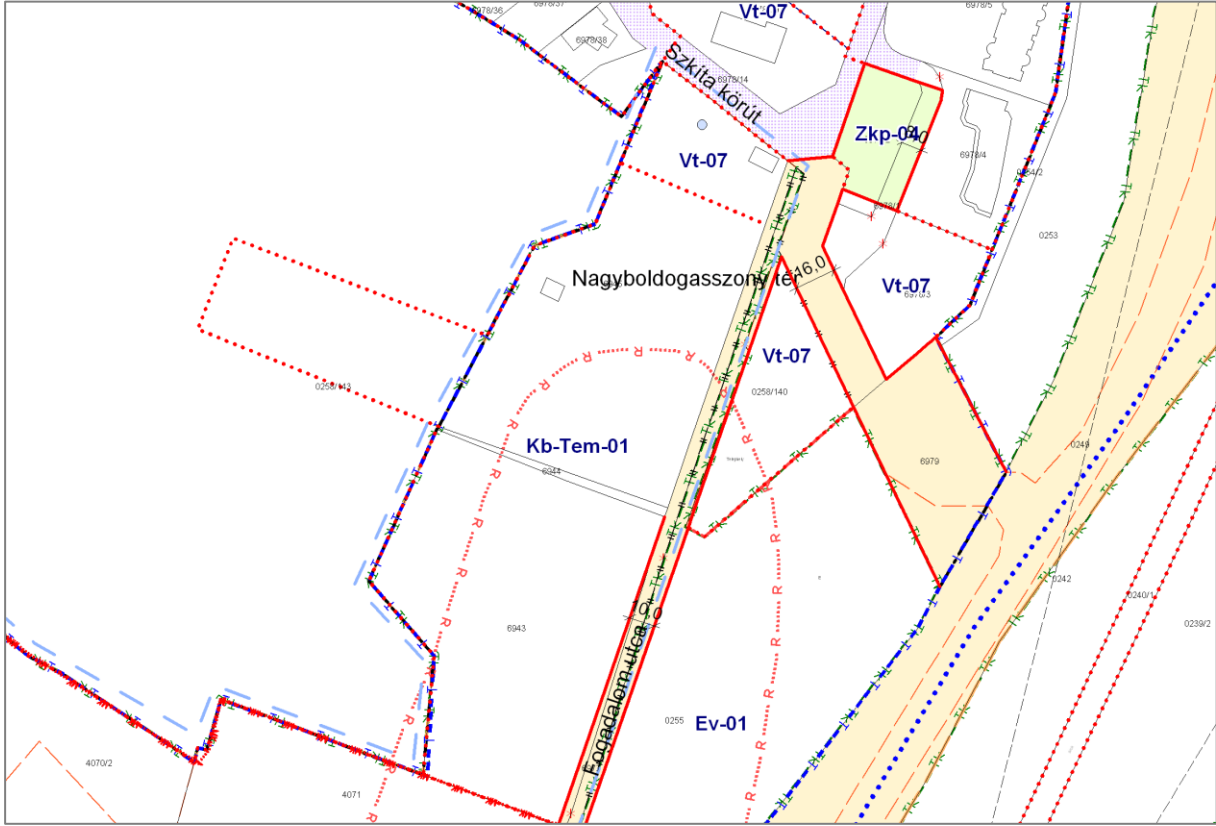
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

Helyszín:	Premontrei Apátság területe
Helyrajzi szám:	4939, 4948/1-4, 4949, 4950, 4951/2, 4951/4, 4951/6-7, 4951/9-12, 4953/1, 4957/2-3, 4957/5, 4957/7-12
Probléma leírása:	A terület módosítás alapjául a 1726/2017.(X.10.) és az 1197/2019.(IV.12.) kormányhatározatok szolgálnak, amelyek szerint a Premontrei Apátság (korábban Premontrei Perjelség) tulajdonába került a fenti terület, a kormányhatározatban rögzített, „a rend missziós, oktatási és szociális tevékenységeinek ellátása céljából”.

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosítása**

Indoklás: A módosítás célja, hogy a tervezett Premontrei templom és a védelem alatt álló volt premontrei temetőt is magában foglaló „temetkezési emlékhely” méltó elhelyezése biztosítható legyen.

A templom új helyre helyezésének feltétele volt az erdőterületként nyilvántartott területek cseréje, amelyet a hatóság engedélyezett. (lásd: hatósági dokumentumok)

A templom örökségvédelmi szempontból is kedvezőbb területre helyezésével a különleges oktatási terület határa a beépítési tervnek megfelelően módosul. A beépítési tervben egyes épületek rendeltetése és a területen belüli elhelyezésének módja módosult (templom elhelyezése, a védett volt premontrei temetőt is magában foglaló „temetkezési emlékhely” lehatárolása módosul, az óvoda és az iskola kertje kiterjesztésre került, uszoda és kollégium helyett tanuszoda-tornacsarnok létesül, a fogadóépület helye, a parkolók kialakítása, egyes kiszolgáló utak nyomvonala módosul).

Az övezetek besorolása és a szabályozási jellemzők nem változnak.

A területi mérleg változásai

A területfelhasználási egységek tervezett lehatárolása és egyes területfelhasználási egységek, elemek besorolásának változása visszahat a területi mérlegre is.

A táblázat összesítve tartalmazza a Premontrei Apátság területeinek kialakítása során érintett területek változásait, beleértve a területcseréket is.



GÖDÖLLŐ / PREMONTREI APÁTSÁG / BÉÉPÍTÉSI TERV / 2019.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS	
		terület (m ²)	terület (m ²)	terület (m ²)	közig.ter. %-a*
lakó-kisvárosias	Lk	32.786	31.972	-814	-0,0013%
különleges-oktatási	K-Okt	39.415	87.953	48.538	0,0784%
közlekedési- és közmű	KÖu	192	192	0	0,0000%
zöldterület	Z	8.911	9.041	130	0,0002%
általános mezőgazdasági	Mg	38.046	3.046	-35.000	-0,0565%
erdő	E	45.714	38.000	-7.714	-0,0125%
különleges bn. temető	Kb-Tem	3.614	1.474	-2.140	-0,0035%
vízgyűjtőterület	V	576	576	0	0,0000%
különleges bn. szánt terület	Kb	29.431	0	-29.431	-0,0475%
különleges bn. arborétum	Kb-Arb	0	26.431	26.431	0,0427%
ÖSSZESEN		198.685	198.685	0	0,0000%

* [Gödöllő város közigazgatási területe: 61.914.221 m²]

A területi mérleg adataiból megállapítható, hogy

- Lk: a kisvárosias lakóterületek a közhasználat céljára átadott magánutak nyomvonala miatt kis mértékben csökkennek,
- K-Okt: a Premontrei Apátság területén a különleges oktatási területek nőnek,
- Mg: a mezőgazdasági területek az engedélyezett erdőtelepítéssel csökkennek,
- E: a TSZT-ben kijelölt erdőterület – a megengedett mértéknél kisebb mértékben – csökken,
- Kb-Tem: a temetőként nyilvántartott terület a „temetkezési emlékhely” területére csökken,
- Kb: az egyetemi „Botanikus kert” különleges, arborétum (Kb-Arb) területbe kerül besorolásra,
- V: a vízgyűjtőterület nem változik.

Összefoglalva megállapítható, hogy a területi mérleg kis mértékben módosult:

- az összes változással érintett terület nagysága: ~19,9 hektár,
- a változással érintett összes terület Gödöllő város ~6191,14 hektár közigazgatási területének 0,321%-a.

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) változása

Az OTRT-BATRT-BKUTRT-2018 alapján a biológiai aktivitásérték az alábbi:

Terület-felhasználási egység	MEGLÉVŐ			Terület-felhasználási egység	TERVEZETT			ELTÉRÉS
	TERÜLET	BAÉ			TERÜLET	BAÉ		
	m ²	tényező	pont			tényező	pont	
V	576	6	0,3456	V	576	6	0,3456	0,0000
KÖu	192	0,6	0,01152	KÖu	192	0,6	0,0115	0,0000
Lk	32786	1,2	3,93432	Lk	31972	1,2	3,8366	-0,0977
K-Okt	39415	3	11,8245	K-Okt	684	3	0,2052	0,2052
Kb-Tem	3614	6	2,1684	Z	130	6	0,0780	0,0780
Z	8911	6	5,3466	K-Okt	39415	3	11,8245	0,0000
Ee	37700	9	33,93	Kb-Tem	1474	6	0,8844	-1,2840
Ee	8014	9	7,2126	K-Okt	2140	3	0,6420	0,6420
Mg	38046	3,7	14,0770	Z	8911	6	5,3466	0,0000
Kb	3000	3,2	0,9600	K-Okt	37700	3	11,3100	-22,6200
Kb	26431	3,2	8,4579	K-Okt	8014	3	2,4042	-4,8084
ÖSSZESEN	198685		88,2685	<i>Eg</i>	<i>19000</i>	<i>9</i>	<i>17,1000</i>	<i>3,0230</i>
				<i>Eg</i>	<i>16000</i>	<i>9</i>	<i>14,4000</i>	<i>14,4000</i>
				<i>Mg</i>	<i>3046</i>	<i>3,7</i>	<i>1,1270</i>	<i>1,1270</i>
				<i>Ee</i>	<i>3000</i>	<i>9</i>	<i>2,7000</i>	<i>1,7400</i>
				<i>K-Arb</i>	<i>26431</i>	<i>6,4</i>	<i>16,9158</i>	<i>8,4579</i>
					198685		89,1315	0,8630

Megállapítható, hogy a területfelhasználási egységek biológiai aktivitásértéke a jelenlegi 88,2685 értékről, 89,1315 értékre változik, azaz 0,8630 értékkel növekszik, tehát megfelel.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul.

Alátámasztó munkarészek

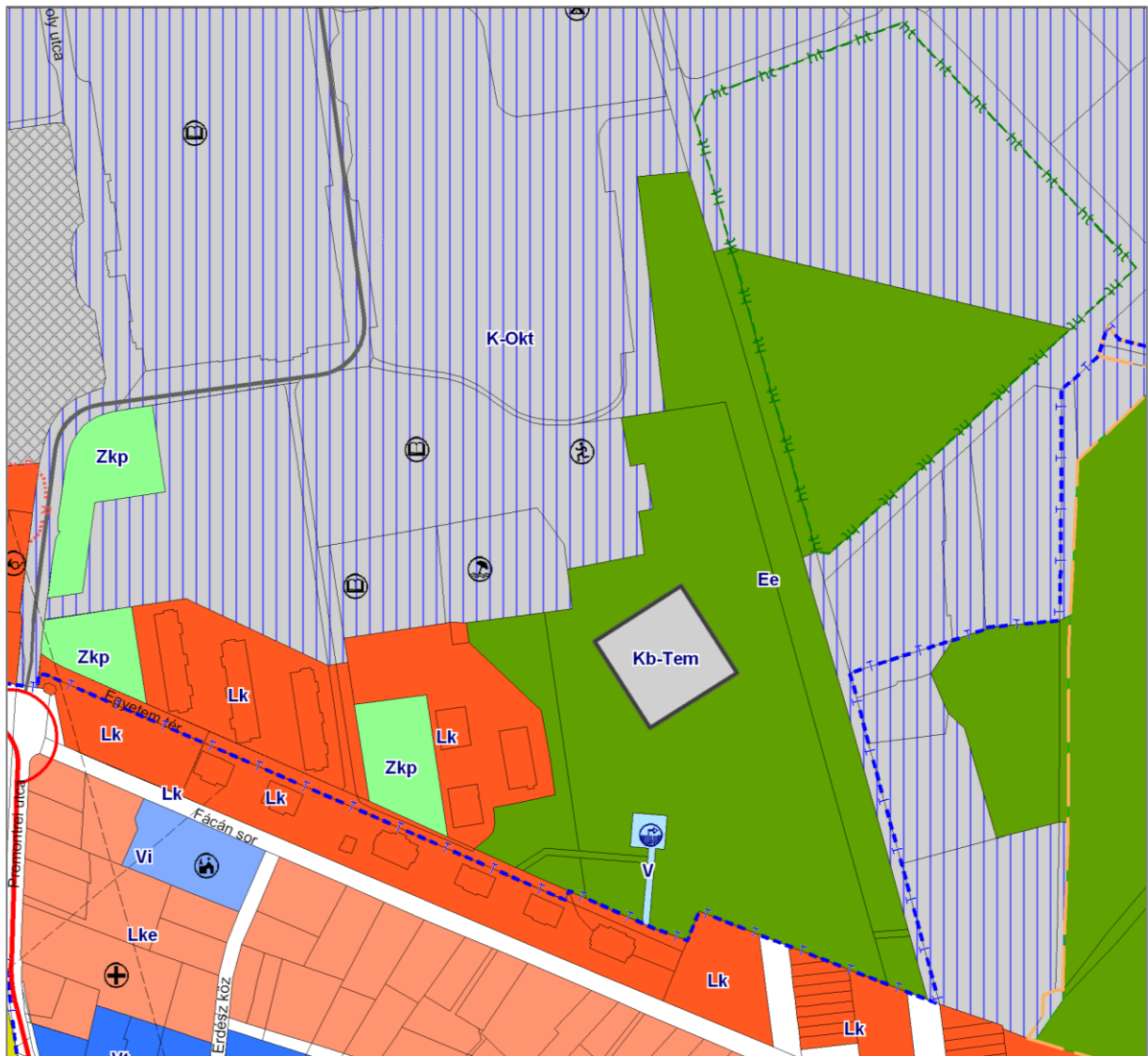
Közlekedés: A korábban tervezett – a területet átmetsző – út nyomvonala az óvoda és az iskola kertjének kiterjesztése, a templom áthelyezése miatt módosul, egyes utcák vonalvezetése a parkolók kialakítása érdekében módosul. A kapacitás, a forgalmi terhelés a hatályos szabályozási tervben megengedettekhez képest nem változik.

Közmű: nincs változás

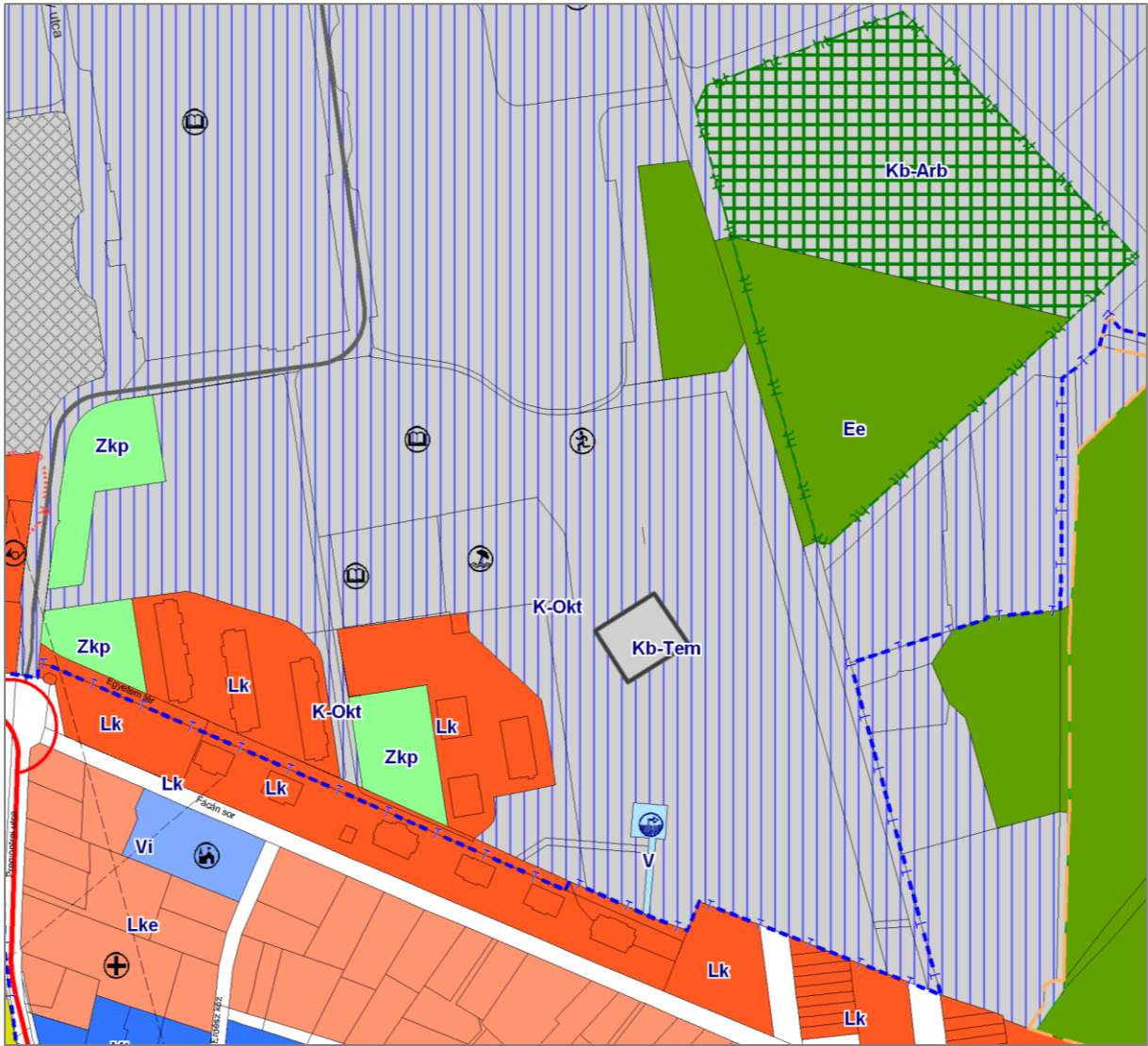
Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás, a funkciók, a kapacitás, a terhelés nem változik.

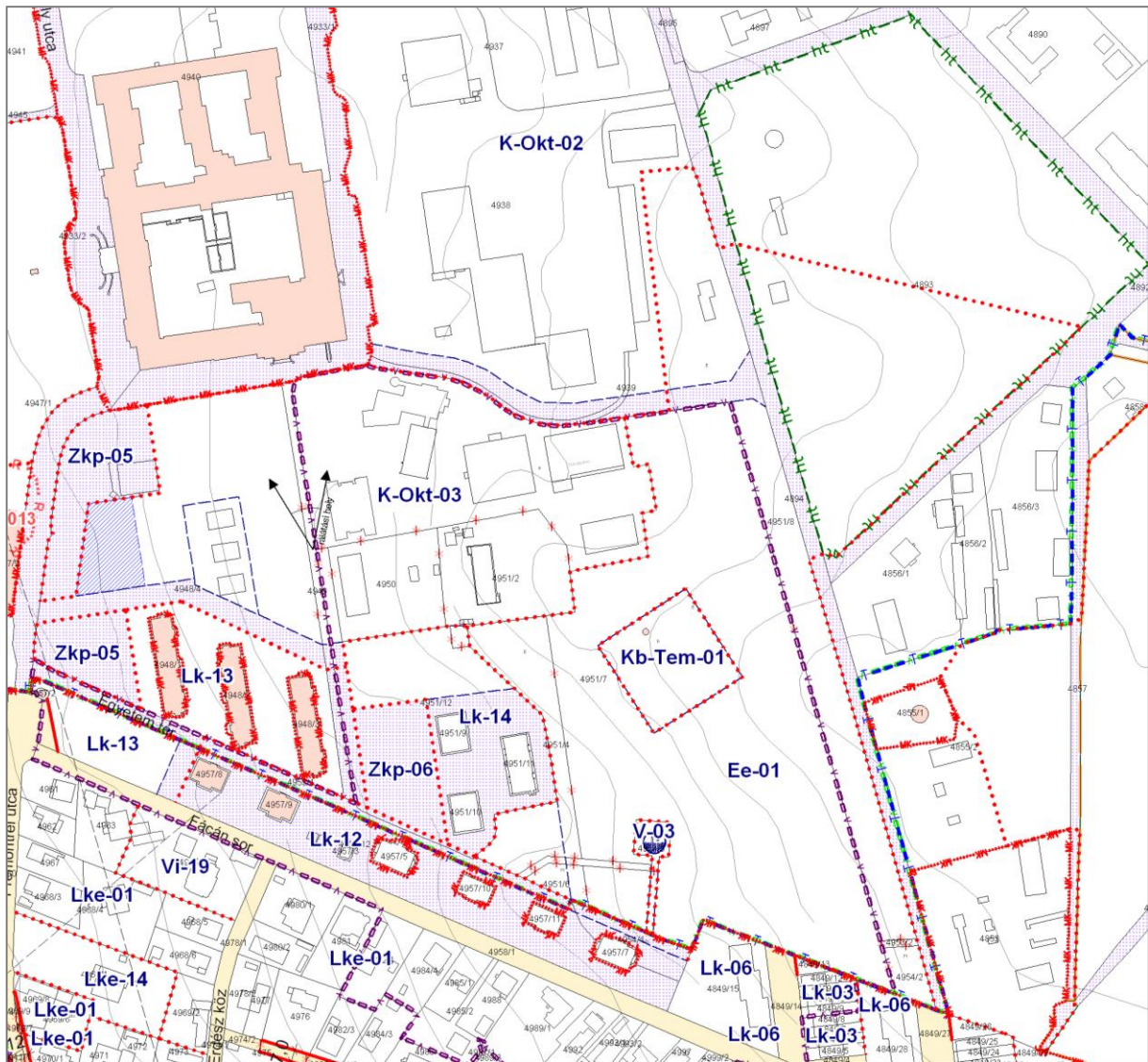
Örökségvédelem: az új templom helyének módosításával örökségvédelmi szempontok kedvezőbb helyzet alakul ki.



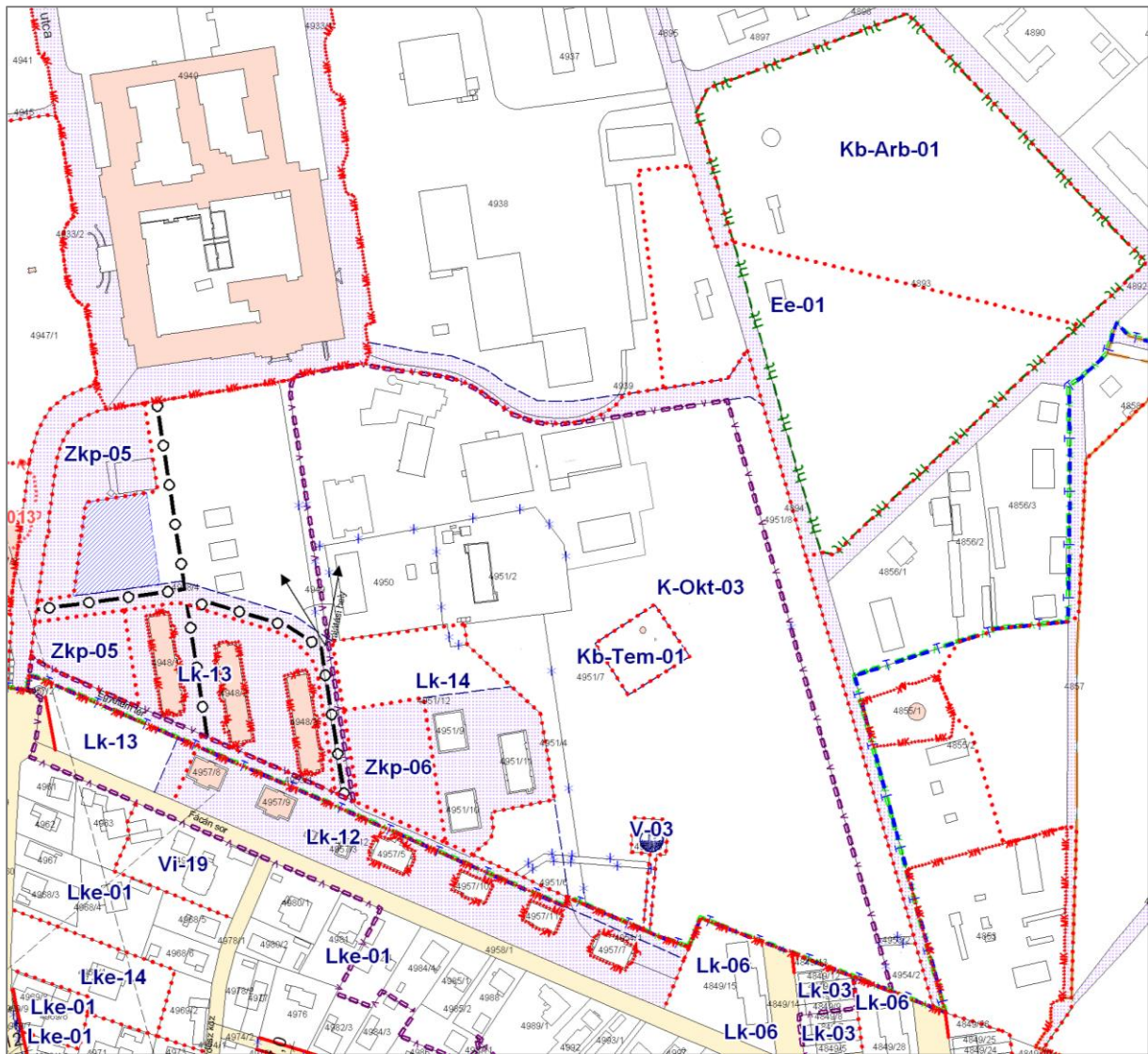
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása

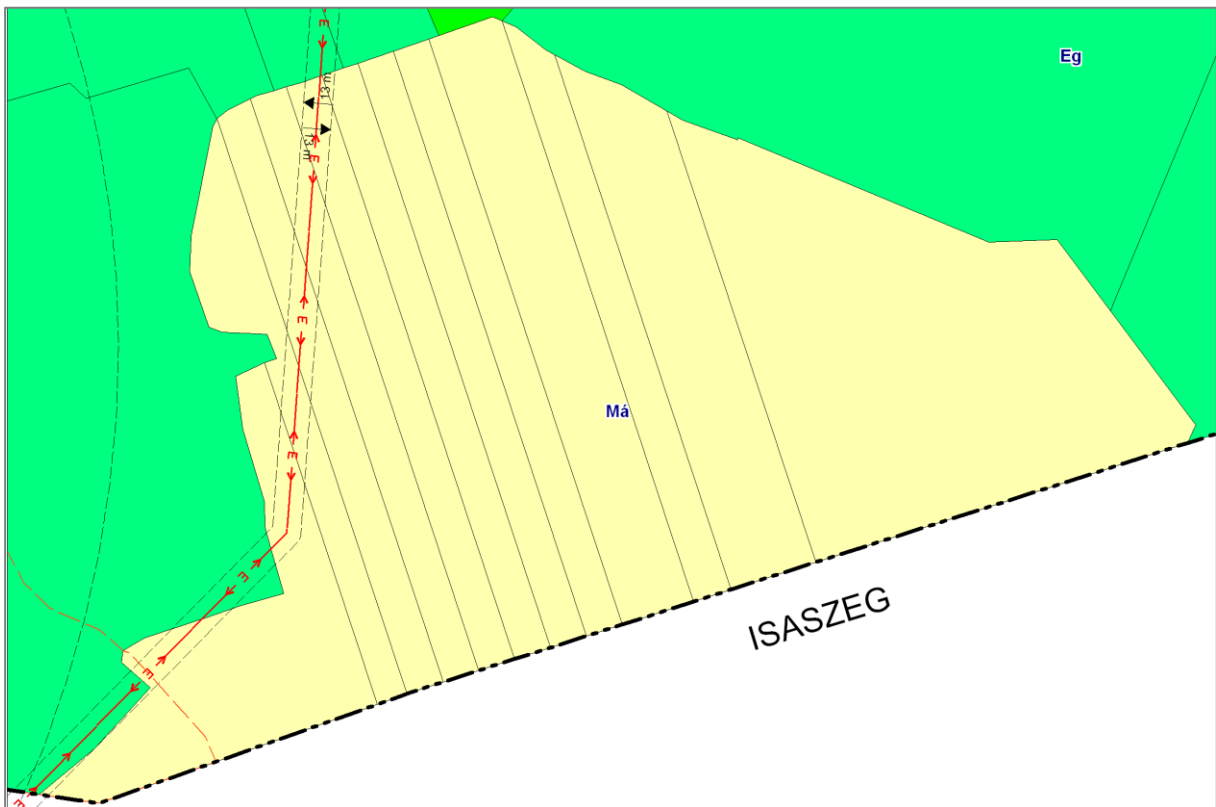


A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

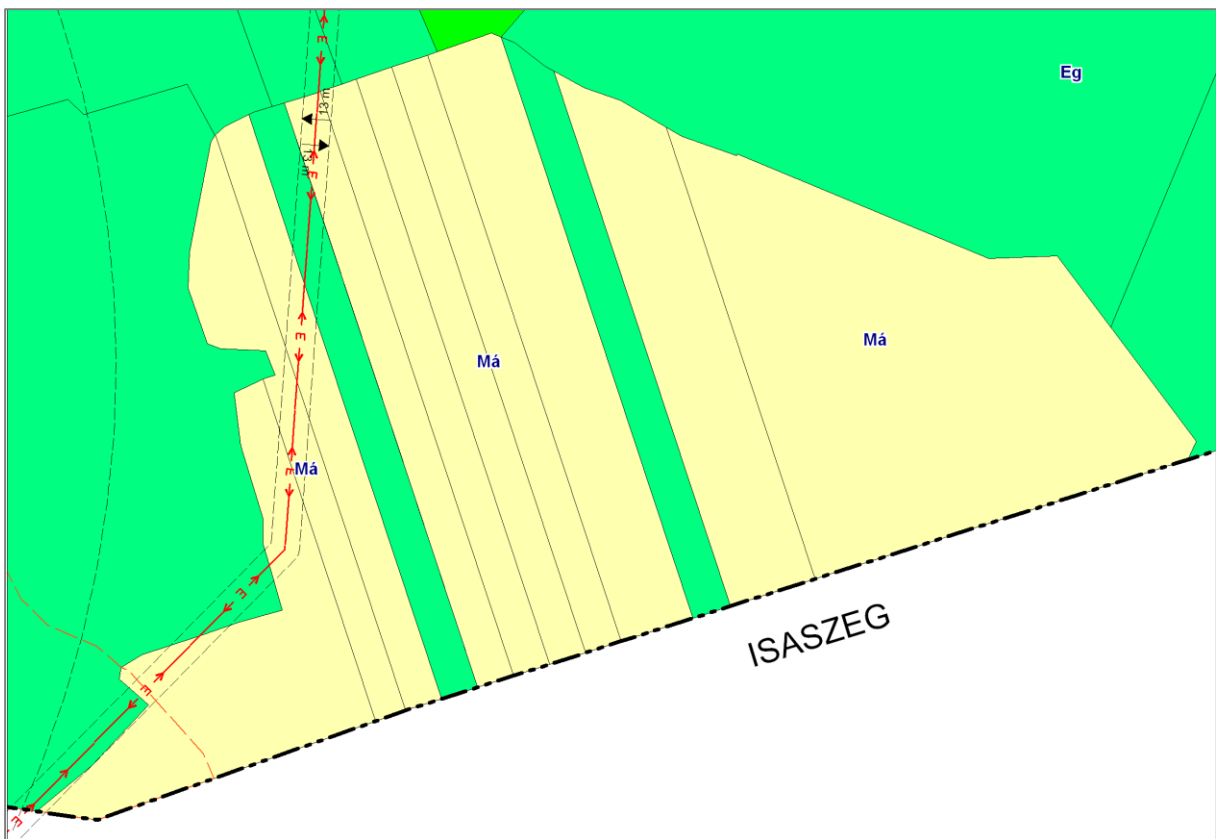


A Szabályozási Terv módosításának tervezete

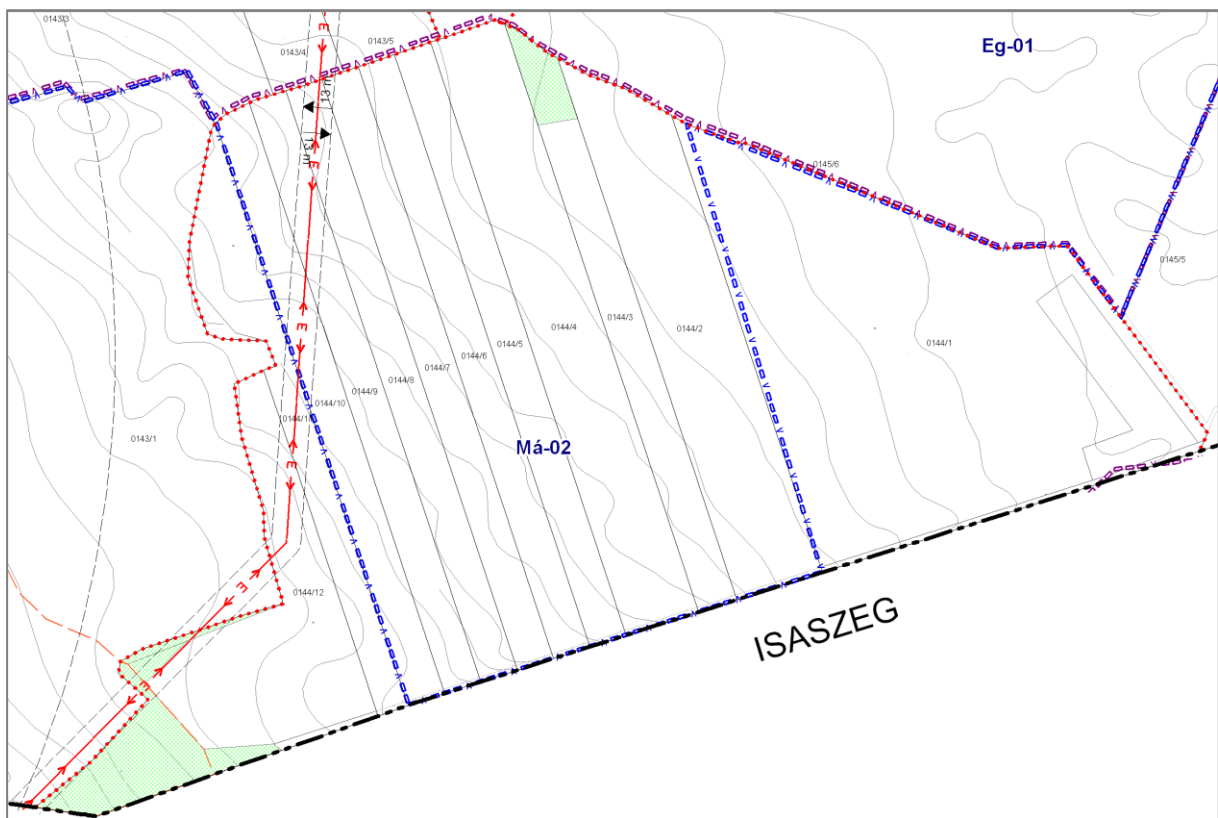
Az erdőterületek cseréinek átvezetése a településrendezési eszközökben I.



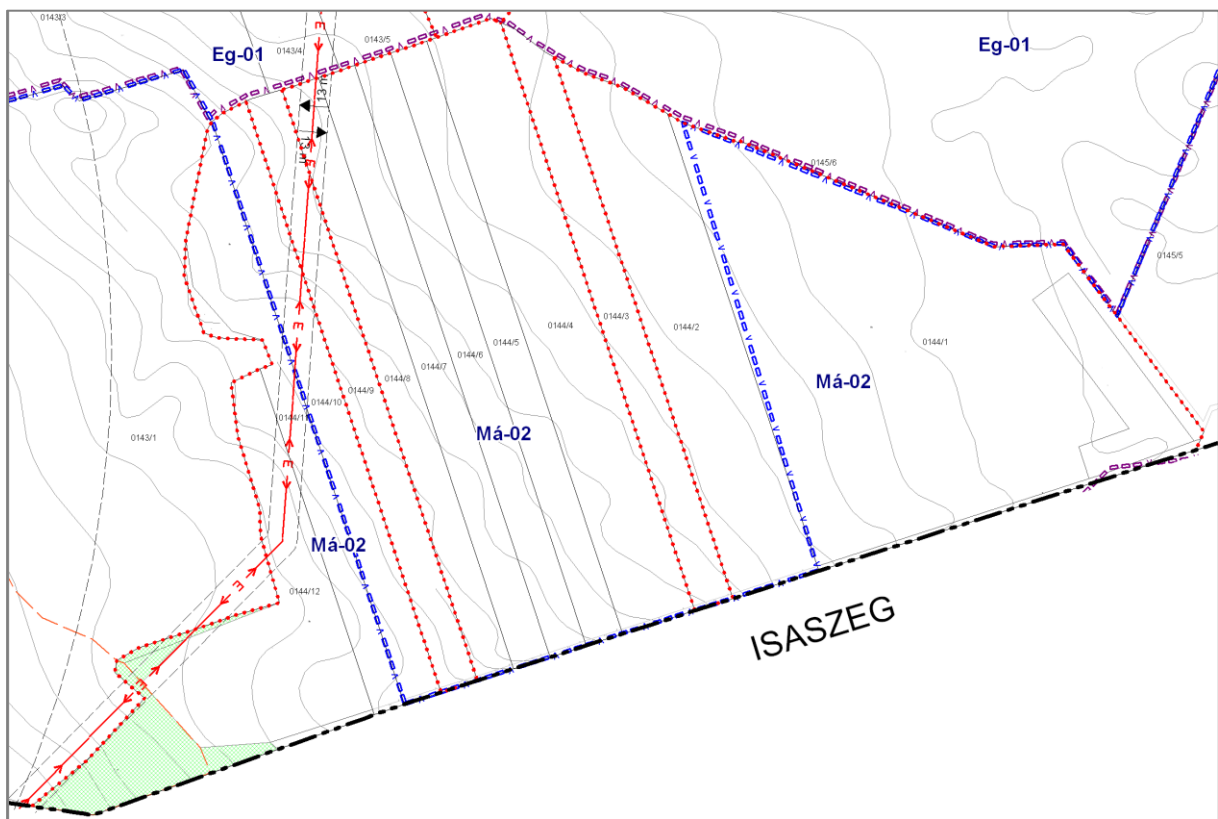
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

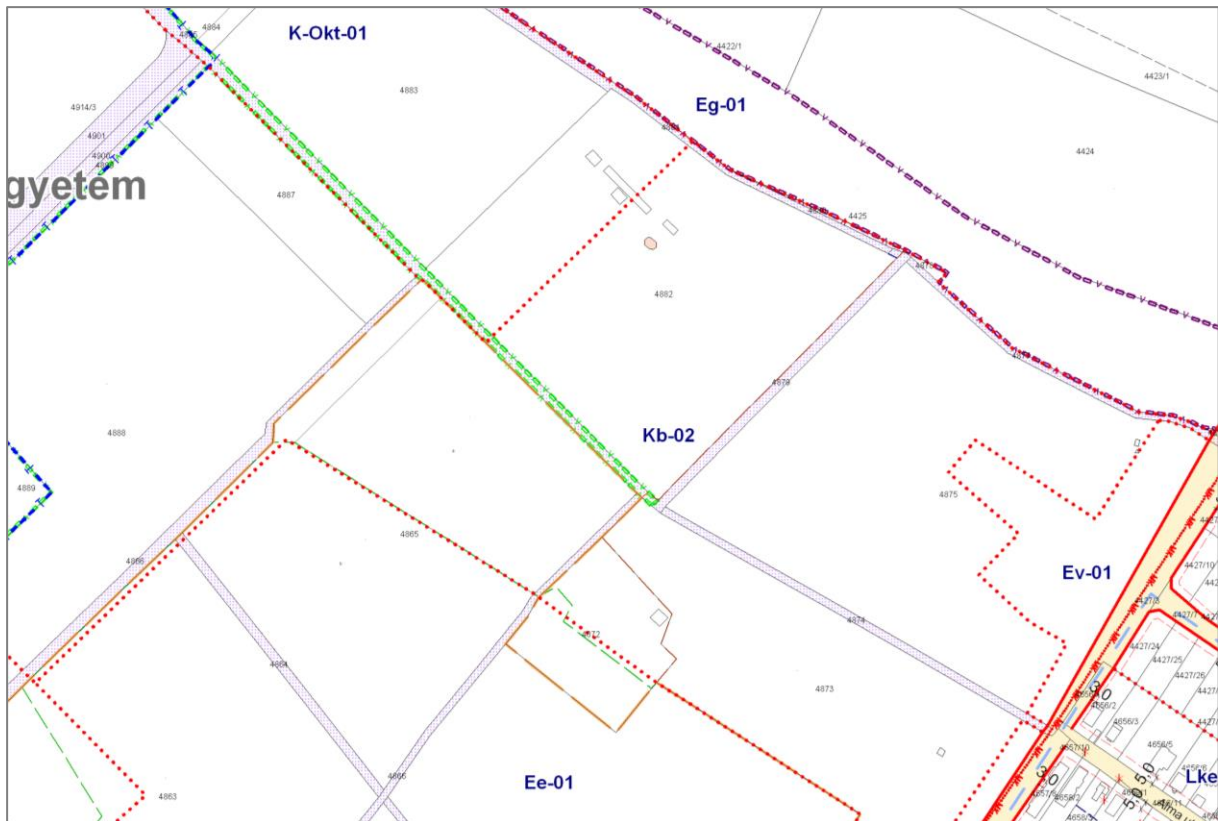
Az erdőterületek cseréinek átvezetése a településrendezési eszközökben II.



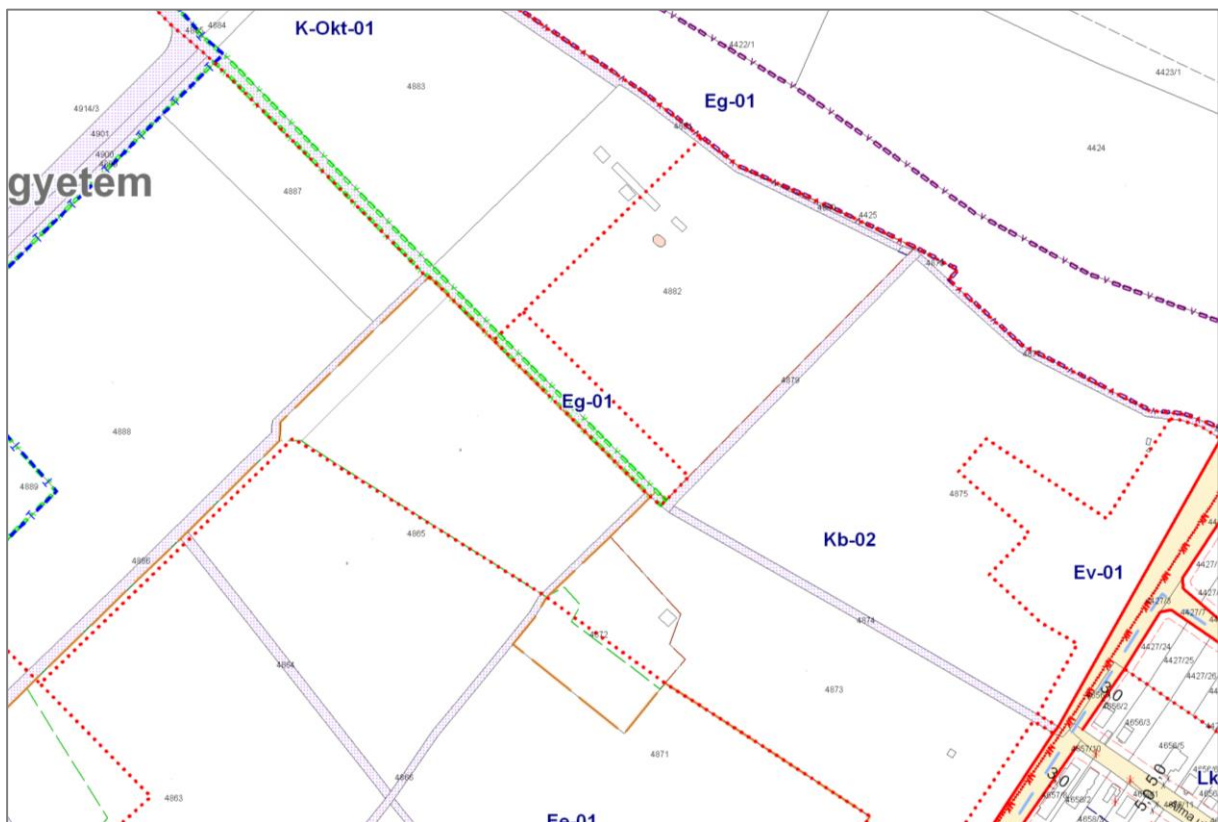
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

P4.1 ÁTSOROLÁS TEMETŐ-TERÜLETBE (KAPUCINUS TEMETŐ)

Helyszín:	Kapucinus temető
Helyrajzi szám:	0258/143
Probléma leírása:	Az erdőterületbe ékelődő temető ingatlanjogi rendezése

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosítása**

Indoklás: A Pilisi Parkerdő Zrt. az ingatlanjogi rendezést kezdeményezi.

A Pilisi Parkerdő Zrt. Gödöllő Város településrendezési eszközeinek módosításához az alábbi javaslatokat teszi:

- A Gödöllő-Máriabesnyői kapucinus temető területének egy része a Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. vagyonkezelése és erdőgazdálkodása alatt álló, Gödöllő 28/F erdőrészletként erdőtervezett, Natura 2000 hálózatba tartozó, természetvédelmi oltalom alatt álló Gödöllő külterület 258/143 helyrajzi számú ingatlanon helyezkedik el. E területen, temetőrészen található több kapucinus sír, Teleki Pál miniszterelnök sírja, 1848-49-es szabadságharc tisztjének síremléke is. A jelenlegi településrendezési eszközök előírásai szerint telekalakítás a földrészlet területén nem lehetséges, a régi kapucinus temető használati viszonyai így módon rendezetlenek. Kérjük és javasoljuk a rendezés lehetőségeinek megvizsgálását, a településrendezési eszközök módosításának eszközzését!

Az érintett terület ténylegesen jelenleg is temetőként használt terület, így a módosítás célja: a tényleges állapotoknak történő megfeleltetés. A TSZT-ben kijelölt összefüggő erdőterület (Ev) területe 2.395.959 m² (239,5959 hektár), amelynek mindössze 0,1667 %-át érinti a tervezett átsorolás.

Lásd még: U4.2 észrevétel

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul.

Alátámasztó munkarészek

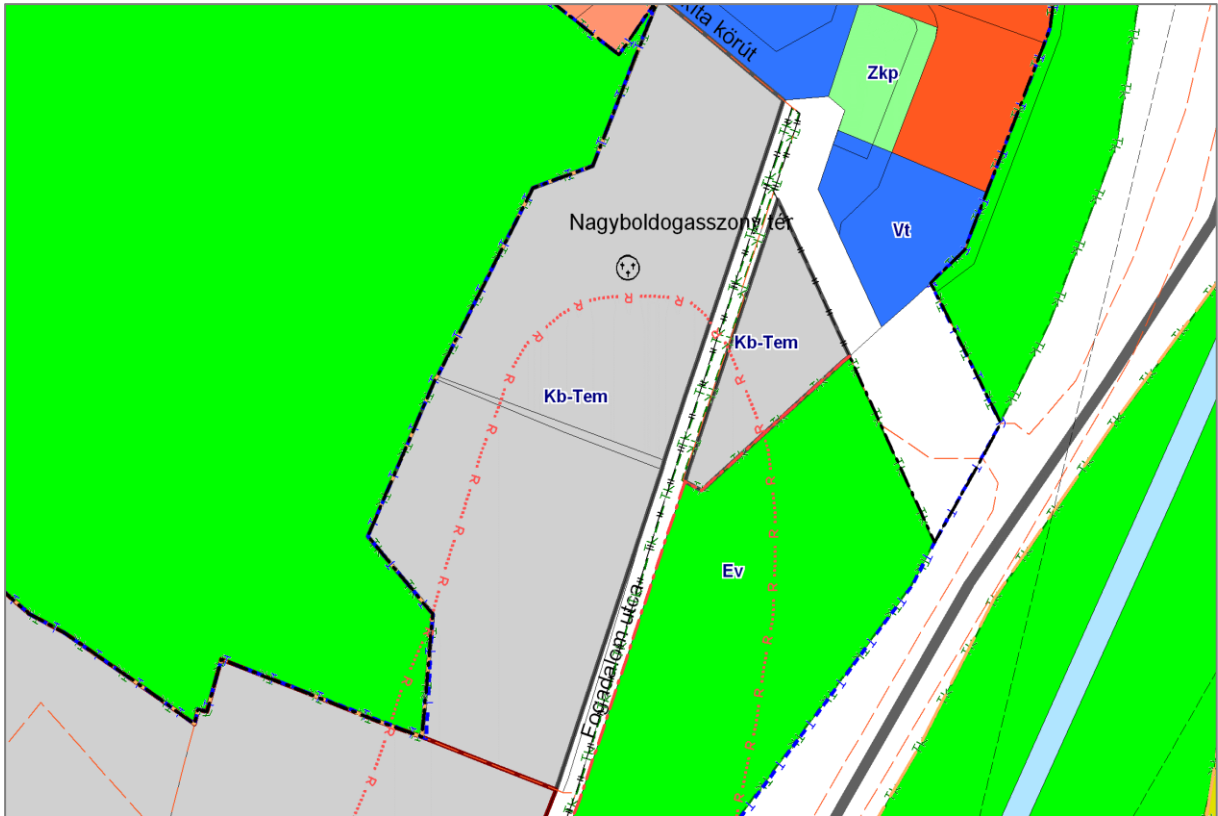
Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: a területfelhasználási egységbe sorolás módosítása szükségessé teszi a biológiai aktivitásérték vizsgálatát és a jogszabályi rendelkezések érvényesítését.
(lásd még: A biológiai aktivitásérték változása)

Környezetvédelem: nincs változás

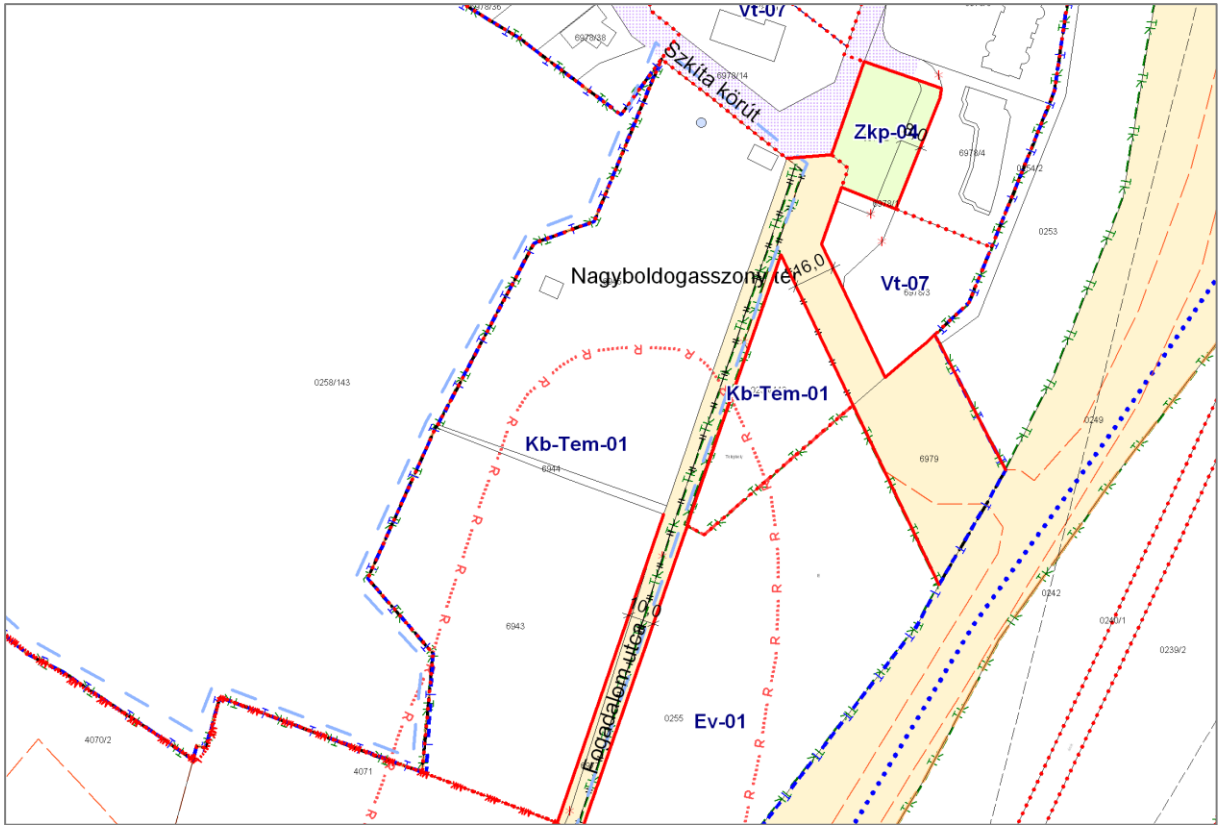
Örökségvédelem: nincs változás



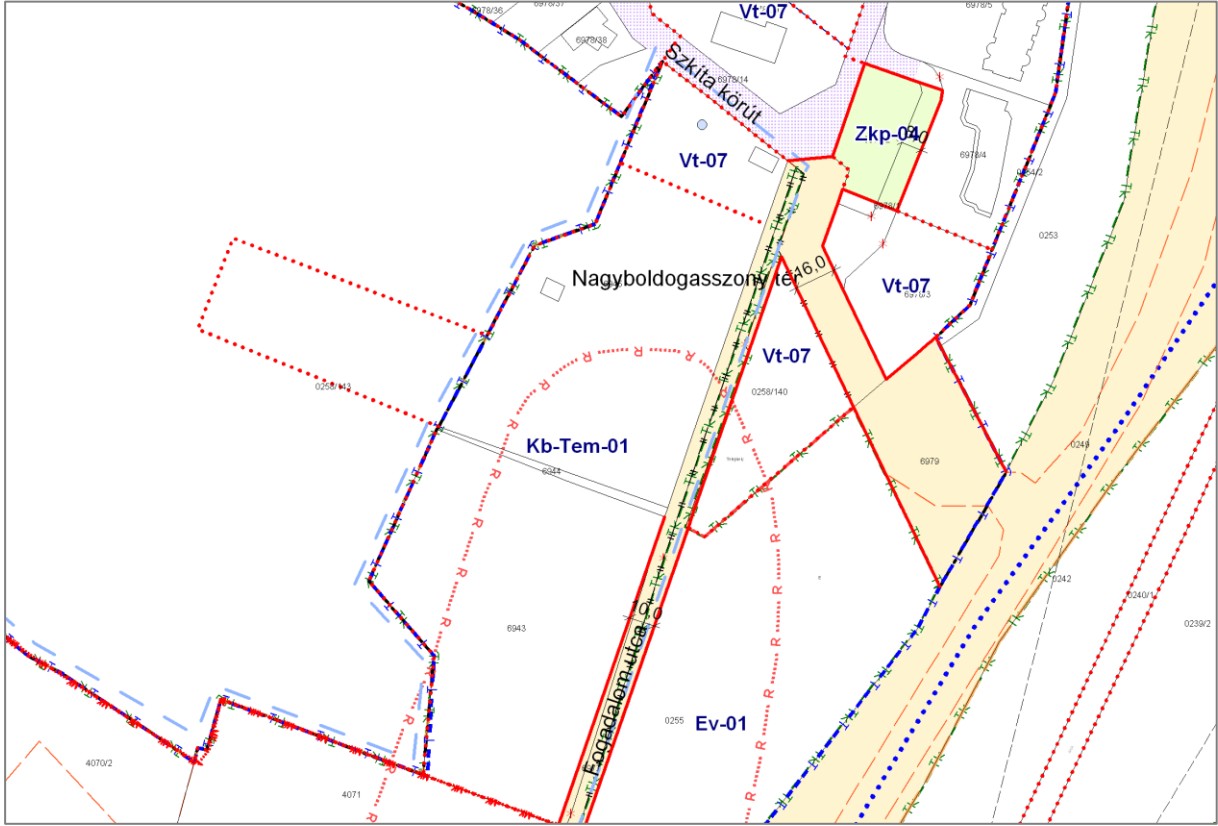
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

P4.2 ÁTSOROLÁS KÜLÖNLEGES TERÜLETBE (SZENT ISTVÁN EGYETEM)

Helyszín:	Szent István Egyetem
Helyrajzi szám:	4417, 4418, 4425
Probléma leírása:	Az erdőterület ingatlanjogi rendezésének kezdeményezése

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosítása nem szükséges**

Indoklás: A Pilisi Parkerdő Zrt. az ingatlanjogi rendezést kezdeményezi.

A Pilisi Parkerdő Zrt. Gödöllő Város településrendezési eszközeinek módosításához az alábbi javaslatokat teszi:

- A Szent István Egyetem részéről érkezett megkeresés Társaságunk felé, amelynek tartalma szerint a Gödöllő belterület 4417, 4418, 4425 helyrajzi számú földrészletek természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapota eltér, a rendezéshez várhatóan szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A Pilisi Parkerdő Zrt. előzetesen támogatva a Szent István Egyetem kérését, javasolja a kérdéskör megvizsgálását a településrendezési eszközök módosítása során.

P4.2.1. A hrsz 4417 és 4418 telkek:

A két telek területének övezeti besorolása jelenleg is különleges, oktatási terület (K-Okt-02), ezért az átsorolás nem szükséges.

P4.2.2. A hrsz 4425 telek:

A telek területének övezeti besorolása: erdőterület (Eg-01).

A terület a 2018. évi CXXXIX. törvény mellékletei alapján:

- az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és
- erdők övezete.

A 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a telek területének az erdőművelésből történő kivonása esetén

- az erdőterület visszapotlásának igazolása,
- az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határának módosítására vonatkozó dokumentum és
- a biológiai aktivitásérték megfelelőségének igazolása szükséges.



az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (2018. évi CXXXIX. törvény)



erdők övezete (2018. évi CXXXIX. törvény)

Összefoglalva:

- a hrsz 4417 és 4418 telkek besorolása jelenleg különleges, oktatási terület (K-Okt-02),
- a hrsz 4425 telek átsorolása a szükséges dokumentumok birtokában lehetséges.

Településszerkezeti Tervi összefüggés nincs változás

Alátámasztó munkarészek

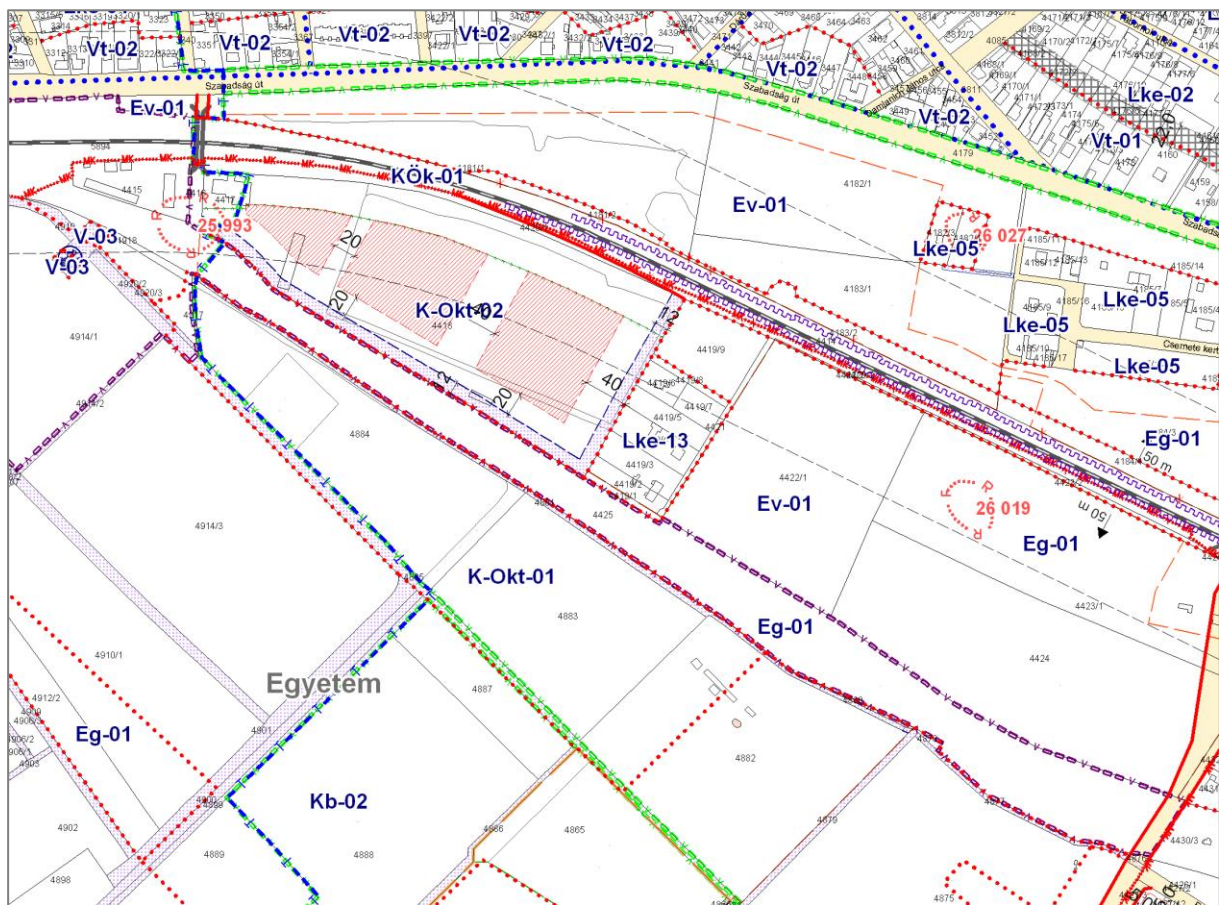
Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)