

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.

1016 BUDAPEST, HEGYALJA ÚT 7-13. | POB: 1368 BP 5. PF 215

TEL: (36-1) 312 4570 | E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



GÖDÖLLŐ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI
E S Z K Ö Z E I N E K
MÓDOSÍTÁSA | 2020
VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK
[TSZT ÉS GÉSZ 2.]

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI
ELFOGADÁSRÁ

BUDAPEST 2020. FEBRUÁR HÓ

MEGRENDELŐ**GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT****TERVEZŐ****MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.****TERVEZŐK:**

településrendezés

dr. Nagy Béla DLA

Mű-Hely Zrt.

TT1/É-01-0022



Tasi Ákos

Mű-Hely Zrt.

közlekedés

Könczey Gábor

Pro-Urbe Kft.

TKÖ 13-1025

.....

zöldfelületek

Sólyom Rudolf

PERSOL 2000 Kft.

TK 01-5131

.....

víziközmű-rendszer

Hanczár Zsoltné

KÉSZ Kft.

MK 1-2418, TE-T,
TH-T, TV-T

.....

energiaellátás, hírközlés

Hanczár Zsoltné

KÉSZ Kft.

MK 1-2418, TE-T,
TH-T, TV-T

.....

környezeti állapot

Sólyom Rudolf

PERSOL 2000 Kft.

TK 01-5131

.....

MUNKATÁRSÁK:

Varga Zoltán

Mű-Hely Zrt.

VEZETŐ TERVEZŐ

Nagy Béla dr.

Mű-Hely Zrt.

TT1/É-01-0022



BEVEZETÉS

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA | 2019

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

9/B.§ (2) bekezdése alapján:

„A településrendezés eszközei

a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg” ...

Gödöllő város rendelkezik a törvényi településrendezési eszközökkel és az azokat megalapozó koncepciókkal, stratégiákkal és kapcsolódó dokumentációkkal:

MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló
1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV),

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló
253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet (TRE)

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS

Városfejlesztési Koncepció | 2006 (VFK)

Integrált Településfejlesztési Stratégia | 2013 (ITS)

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Településszerkezeti Terv (TSZT):

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gödöllő város Településszerkezeti Tervéről szóló 269/2018.(XII.13.) ÖK. határozattal)

Helyi Építési Szabályzat (GÉSZ)

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) egységes szerkezetbe foglalt önkormányzati rendelete

TELEPÜLÉSKÉP

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Településképi Arculati Kézikönyv jóváhagyásáról szóló 223/2017.(XII.14.) ÖK. határozata

Településképi rendelet (TKR):

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelete az ezt módosító 31/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalt szövege a településkép védelméről

A fentieken túlmenően számos dokumentum, határozat, rendelet szabályozza a település fejlesztését és rendezésének folyamatát.

Gödöllő város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE) alapján került sor.

A fentiek alapján, a vonatkozó jogszabályok változásait is figyelembe véve került sor Gödöllő város hatályos településrendezési eszközeinek módosítására.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A módosítás alapjául azok az előzetesen megfogalmazott észrevételek, vélemények, változtatási szándékok szolgáltak, amelyek a településrendezési eszközök hatályba lépése óta eltelt időszakban jelentkeztek.

Az egyes változtatási szándékok feldolgozása alapján megfogalmazott megoldási lehetőségek és azok hatásainak mérlegelésével kerültek kidolgozásra a javaslatok.

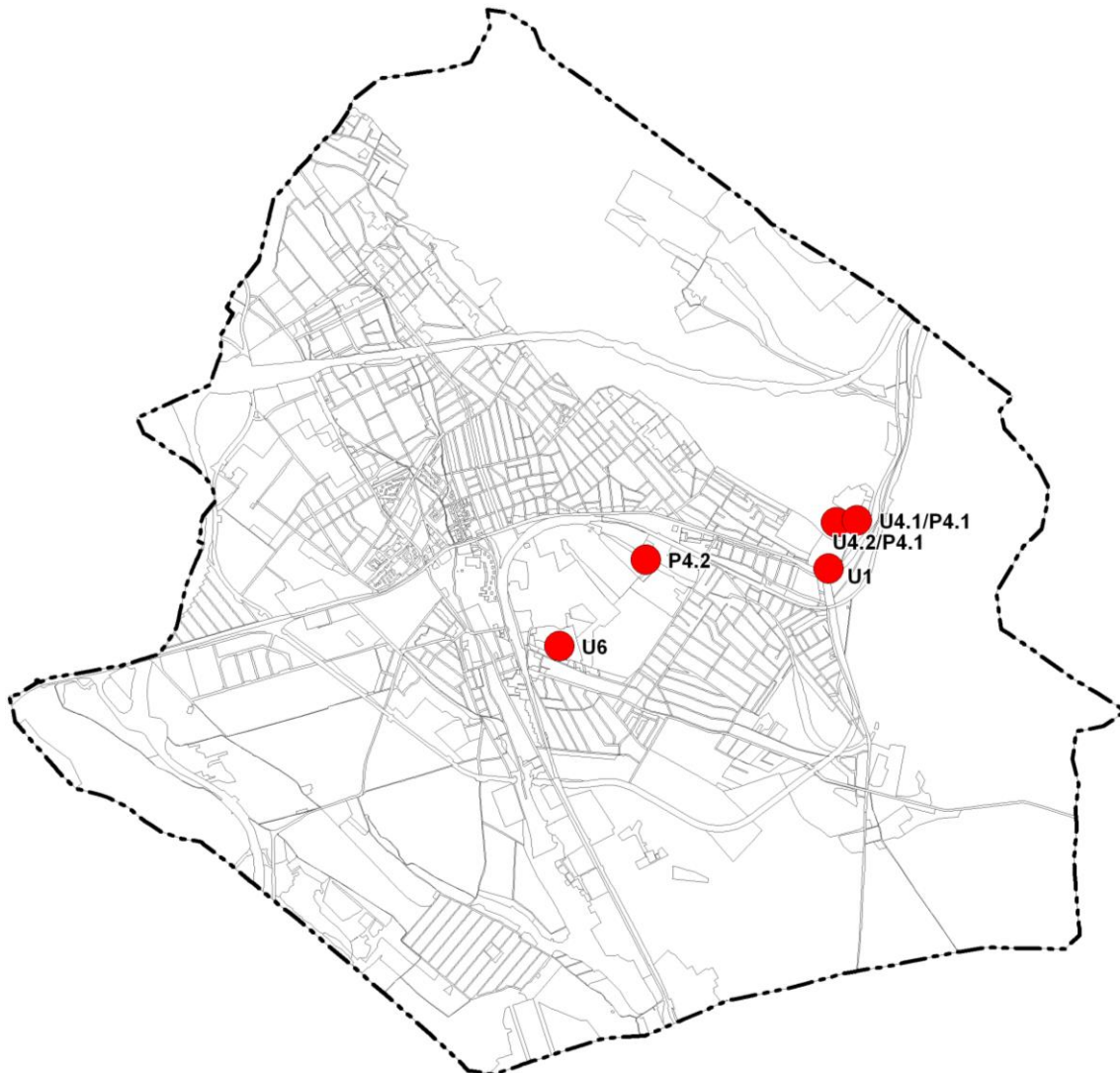
A jellegüknek megfelelően feldolgozott javaslatok településrendezési eszközökre gyakorolt komplex hatásainak elemzése alapján kerültek kidolgozásra a konkrét változtatások tervezetei, Gödöllő város helyi építési szabályzatának (GÉSZ), szükség esetén a GÉSZ mellékleteinek, köztük a Szabályozási Tervnek (SZT), továbbá a Településszerkezeti Tervnek (TSZT) a módosítására vonatkozó javaslatok tervezetei.

A változtatási szándékok következményeinek áttekintésére az alátámasztó munkarészek ellenőrzésével került sor és abban az esetben, ha az indokolt, sor került a szakági munkarészek (közlekedés közmű, zöldfelületek környezetvédelem örökségvédelem) területén szükséges változtatások megállapítására is.

Általánosságban megállapítható, hogy a tervezett változtatások jellemzően kismértékű módosítások, pontosítások és a jelentősebb változtatások külön dokumentációban kerültek részletes elemzésre.

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

VÉLEMÉNYEZŐK	JAVASLATOK
SSZ ELJÁRÁS MEGKEZDÉSE ELŐTT ÉRKEZETT JAVASLATOK	
U1 javaslat (lakossági)	Hrsz 4074 szabályozási vonal módosítása
U4 javaslat (Kapucinus Rendházak Irodája)	Övezetmódosítás (K-Tem-01 / K-Egy-01)
U6 javaslat (Premontrei Apátság)	Új templom, temetkezési emlékhely stb.
SSZ ELJÁRÁS SORÁN ÉRKEZETT JAVASLATOK	
P4.1 javaslat (Pilisi Parkerdő Zrt.)	átsorolás temető-területbe (Kapucinus temető)
P4.2 javaslat (Pilisi Parkerdő Zrt.)	átsorolás különleges területbe (Szent István Egyetem)



A tervezett változtatások helyszínei

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA

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 egyéb fejlesztések összehangolása, illetve a szabályozás felmért állapotnak megfelelő összehangolása indokolt. A „telek be nem építhető része” jelöléssel lehatárolt terület önálló hrsz alatt magánútként is bejegyezhető és követi a tényleges kialakult állapot geodéziailag felmért pontjait. 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 besorolását jelenti. A Szabályozási Tervben a telek be nem építhető részeként jelölt terület 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). A 2018. tv. 12.§(3) alapján 5% véderdő kijelölésre került.

TERÜLETI MÉRLEG (U1)	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS
be nem épített terület (Bn)	19.861		-19.861
Különleges, hitéleti (K-Hit)		19.861	+19.861
ÖSSZESEN	19.861	19.861	0

A Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv változását, valamint a biológiai aktivitás-érték változását az összevont táblázat szemlélteti (Lásd még: KIEGÉSZÍTÉS)

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás

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 / K-Egy-01)

Javaslatok: **A temető lehatárolt részének K-Tem-01 jelű övezetből K-Egy-01 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 Gödöllőn már alkalmazott K-Egy-01 jelű építési övezetbe történő átsorolás lehetséges és célszerű az ismert zárandokhely környezetében.



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet az érintett területek kiemelésével)

A területi mérleg változása

TERÜLETI MÉRLEG (U4.1)	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS
Különleges b.n.sz. temető (Kb-Tem)	2.787		-2.787
Különleges egyéb terület (K-Egy)		2.787	+2.787
U41 ÖSSZESEN	2.787	2.787	0

A Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv változását, valamint a biológiai aktivitásérték változását az összevont táblázat szemlélteti (Lásd még: KIEGÉSZÍTÉS)

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

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 GÉSZ 53.§ (9) bekezdése kiegészül a következő új d) ponttal:**
„d) a Kapucinus temető hrsz 0258/143 telken lehatárolt részén
da) jelzett turistautat („Mária-út”) vagy tanösvényt („Történeti
Temető Tanösvény”) kell kialakítani.
db) új épület nem helyezhető el.”
A hrsz 0258/143 erdőterület temető céljára használt részének
átsorolása Kb-Tem-01 jelű övezetbe 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 természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 40.§ (1) és (2) bekezdései alapján a fokozottan védett természeti (a meglévő, temetőként használt) területen engedély alapján:

- a besnyői kegyhelyhez illeszkedő „Mária-út” (turistaút) vagy
- az itt lévő sírokat bemutató „Történeti Temető Tanösvény” kijelölése javasolt.

40.§ (1) Fokozottan védett természeti területre történő belépéshez - a jelzett turistautak és tanösvények kivételével - a természetvédelmi hatóságnak az igazgatóság szakértői véleményének figyelembevételével kiadott engedélye szükséges. A külön jogszabályok alapján erre feljogosított személyek - feladatuk ellátásához szükséges mértékben - engedély nélkül beléphetnek.

(2) Fokozottan védett természeti területen csak természetvédelmi kezelés, a 38. § (1) bekezdése alapján engedélyezett tevékenység, továbbá - a lehetőséghez képest - a természetvédelmi hatósággal egyeztetett közvetlen élet- és vagyonvédelmi beavatkozás végezhető.

Amennyiben a temetőként használt terület önálló helyrajzi számon nyilvántartott telekként bejegyzésre kerül, abban az esetben a telekegyesítéshez külön ÖKKT döntés szükséges (belterületbe vonás esetén).

TERÜLETI MÉRLEG	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS
védérdő (Ev)	3.994		-3.994
Különleges b.n.sz. temető (Kb-Tem)		3.994	+3.994
Különleges, hitéleti (K-Hit)	19.861	15.867	-3.994
védérdő (Ev)		3.994	+3.994
ÖSSZESEN	1877	2876	0

* 2018. tv. 12.§ (3) bekezdése szerinti 5% védérdő (Ev)

A Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv változását, valamint a biológiai aktivitás-érték változását az összevont táblázat szemlélteti (Lásd: KIEGÉSZÍTÉS és P4.1 észrevétel)

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 U1, U4.1 ÉS U4.2 VÁLTOZÁSOKHOZ

A területi mérleg összesített változása | U1 +U4.1 +U4.2

TERÜLETI MÉRLEG	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS
Közlekedési terület (egyéb)	19861		-19861
Különleges egyéb (K-Egy)		2787	2787
Különleges hitéleti (K-Hit)		15867	15867
Különleges b.n.sz. temető (Kb-Tem)	2787	3994	1207
erdőterület, védelmi (Ev)	3994	3994	
ÖSSZESEN	26642	26642	0

Az U1, U4.1 és U4.2 pontok alatti változtatások összegzése alapján megállapítható, hogy az összesített adatok megfelelnek az előírt követelményeknek.

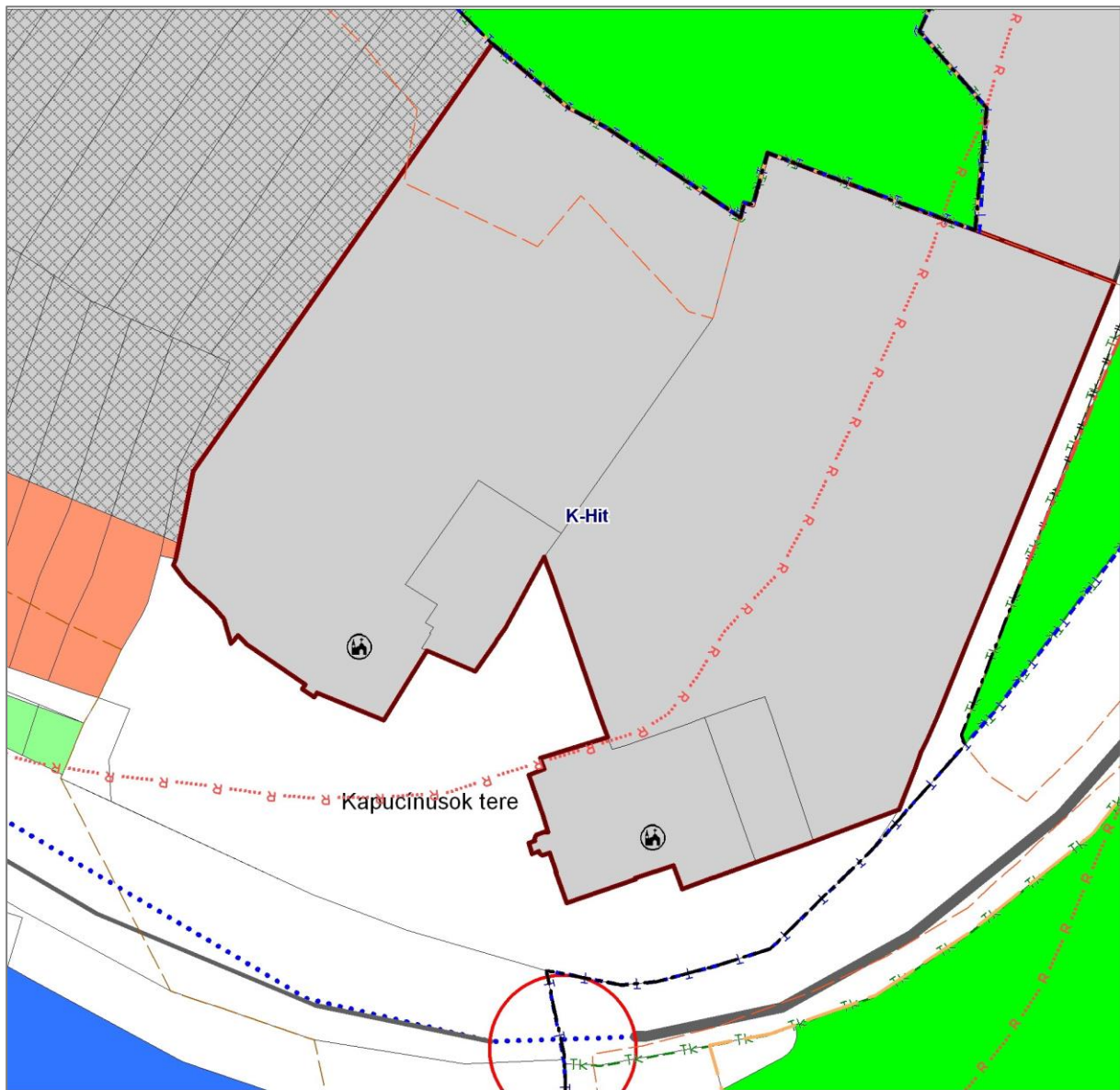
A biológiai aktivitásérték változása | U1 +U4.1 +U4.2

TER.FELH.EGYSÉG	TERÜLET	BAÉ	BAÉ	TER.FELH.EGYSÉG	TERÜLET	BAÉ	BAÉ	VÁLTOZÁS
Erdőterület (Ev)	3.994	9,0	3,5946	különleges b.n.sz. (Kb-Tem)	3.994	6,0	2,3964	-1,1982
különleges b.n.sz. (Kb-Tem)	2.787	6,0	1,6722	Különleges egyéb (K-Egy)	2.787	3,0	0,8361	-0,8361
közlekedési terület (KÖu)	15.867	0,6	0,9520	Különleges hitélet (K-Hit)	15.867	3,0	4,7601	3,8081
	3.994	0,6	0,2396	erdő (Ev)	3.994	9,0	3,5946	3,3550
ÖSSZESEN	26.642		6,4585	ÖSSZESEN	26.642		11,5872	7,1631

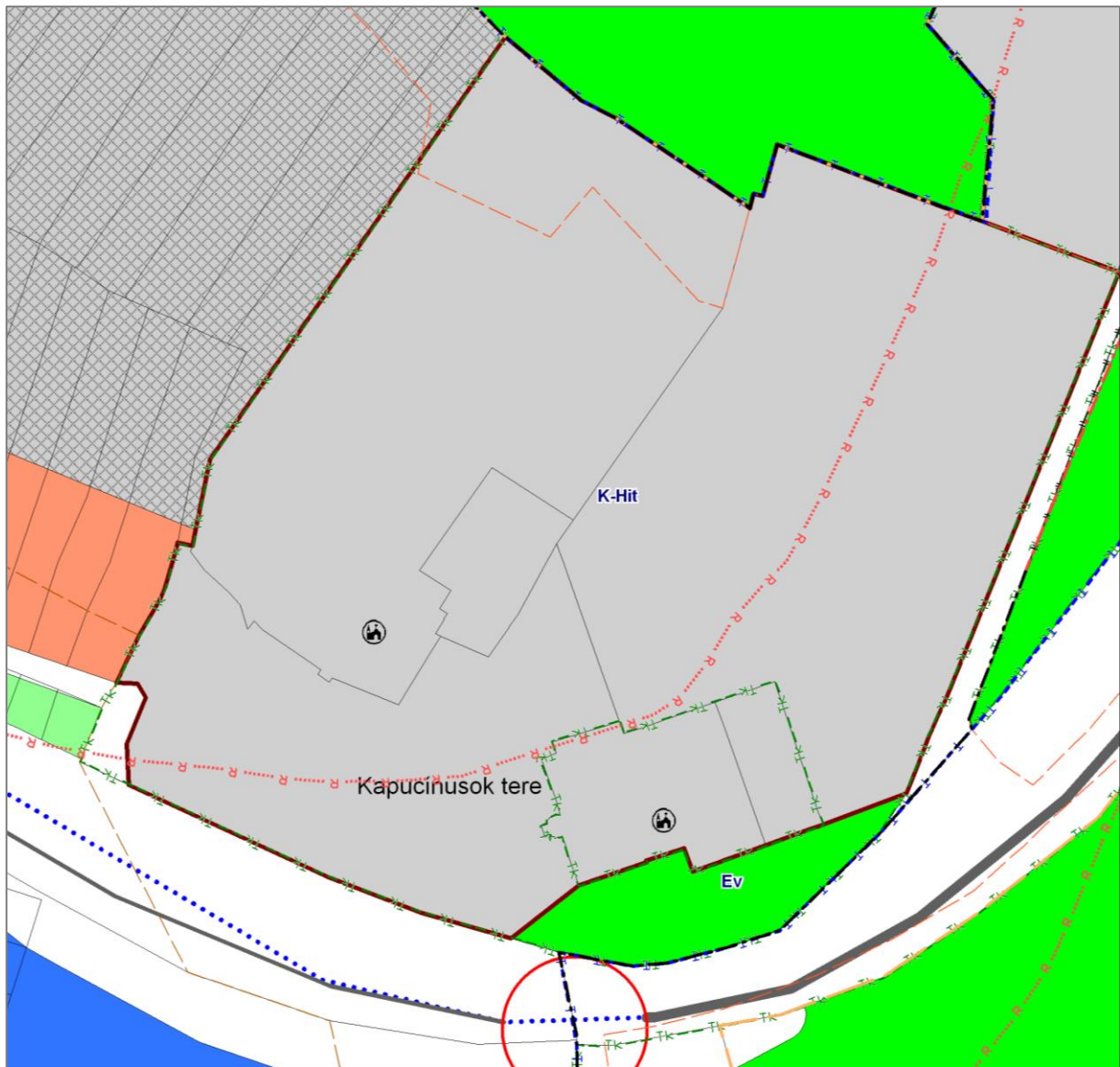
A biológiai aktivitásérték a területen 7,1631 pontértékkal emelkedik, tehát megfelel.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés alapján az új beépítésre szánt terület (21.566 m²) 5%-ának megfelelő véderdő (993 m²) biztosított, tehát megfelel.

Az érintett erdőterületek összes területe 3.994 m², a tervezett állapotban 3.994 m² nem csökken, tehát megfelel.

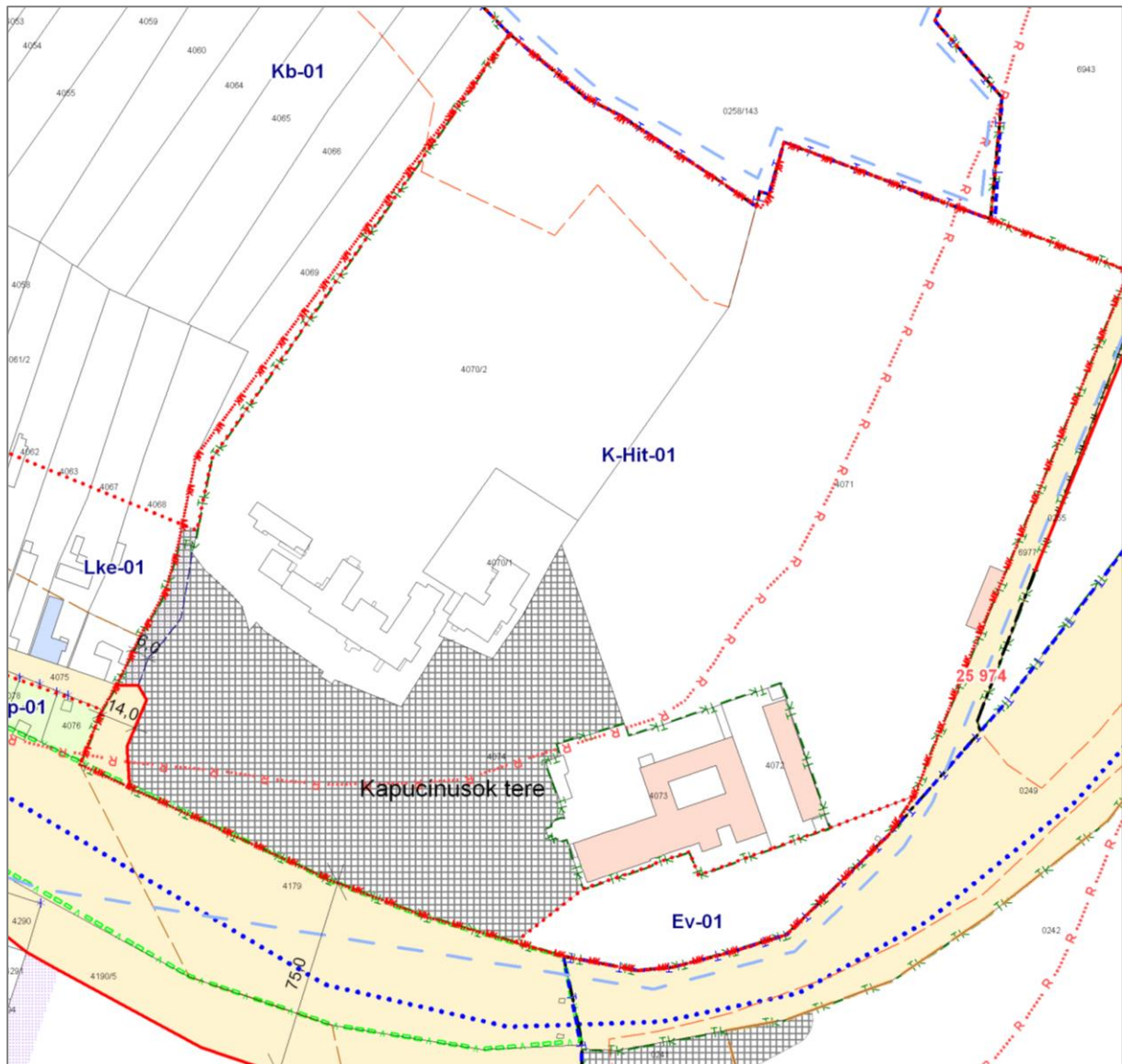


A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)

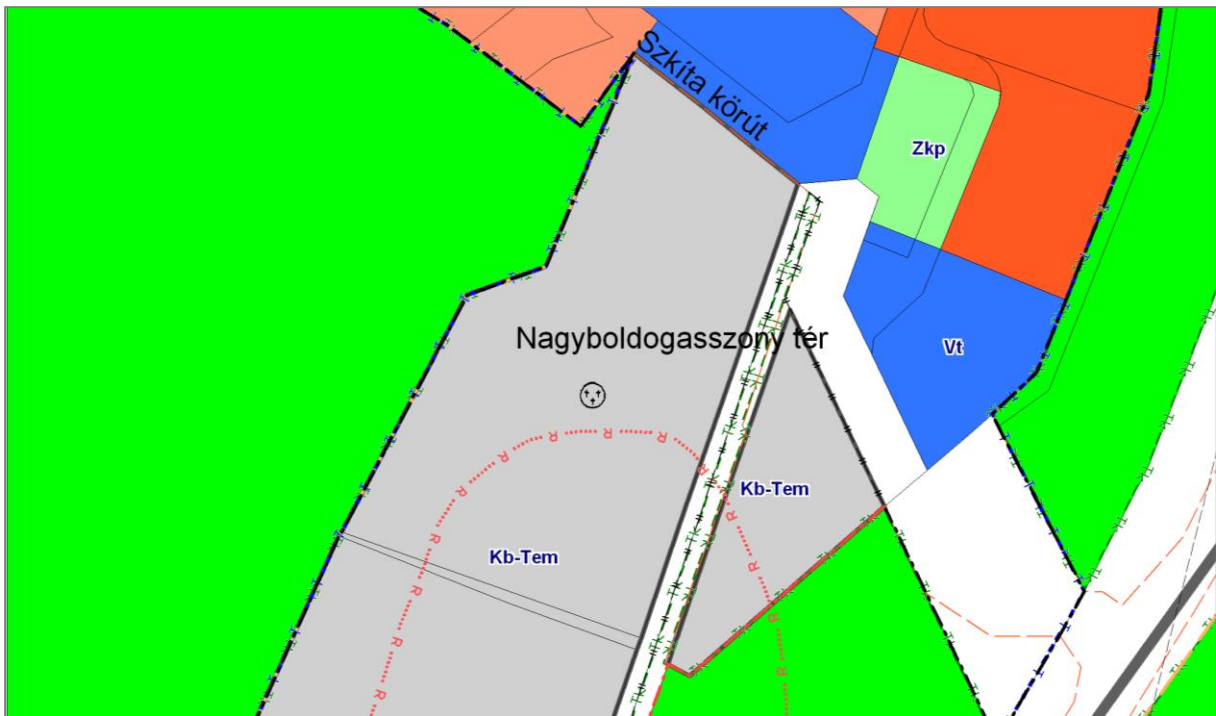


A Településszerkezeti Terv módosítása

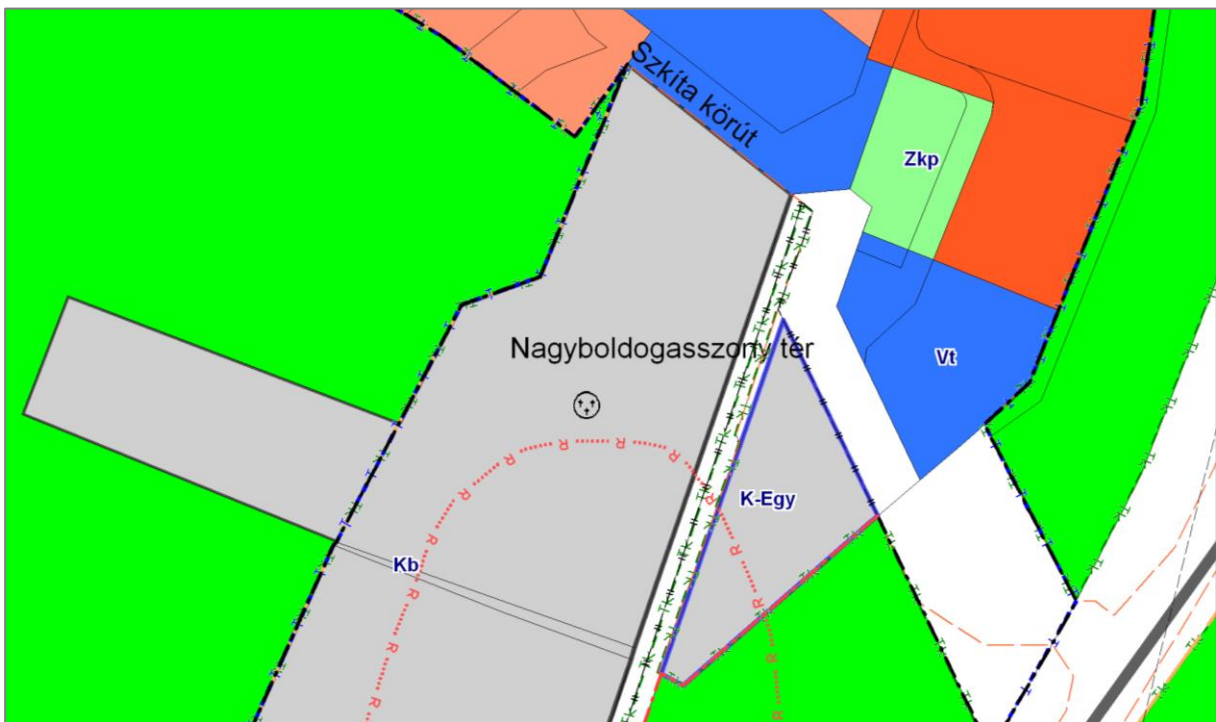
14



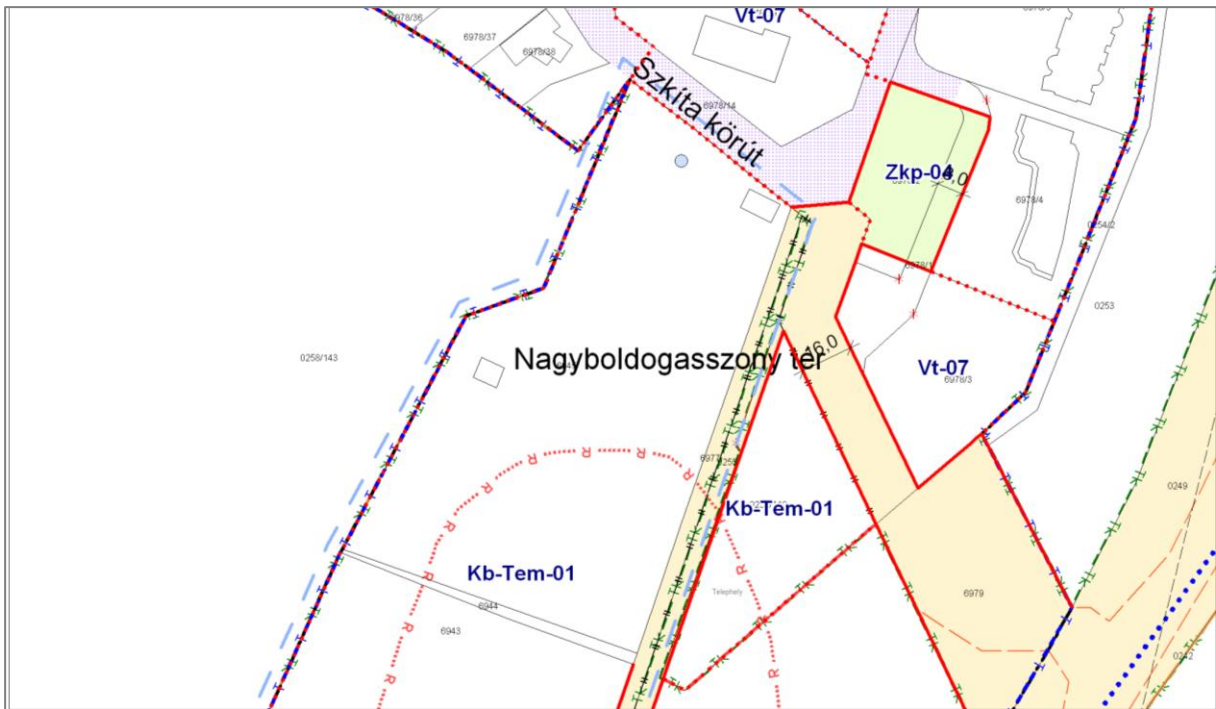
A Szabályozási Terv módosításának tervezete



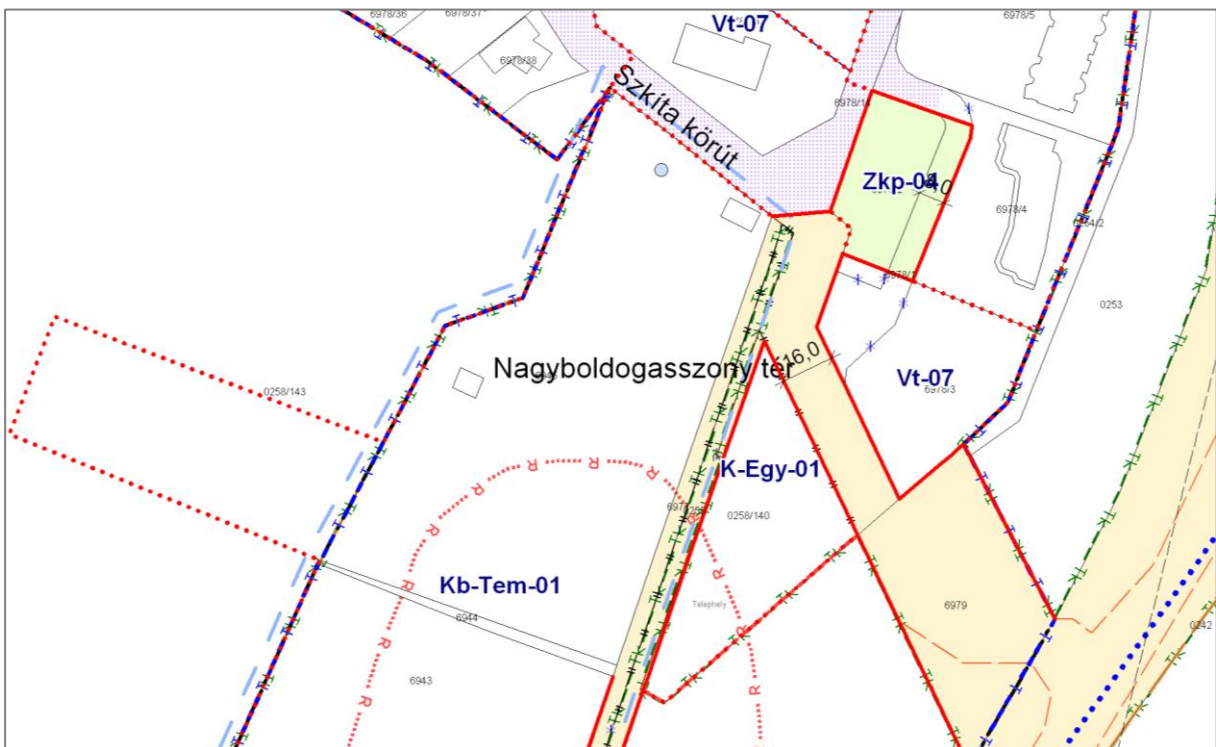
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U6 PREMONTREI APÁTSÁG SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS (TEMPLOM)

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 rendmissziós, oktatási és szociális tevékenységeinek ellátása céljából".

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosítása.**
A GÉSZ mellékletének módosítása a lakásszám korlátozásával

Az építési telek										Az épület								
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	Telekhatártól mért 3 méteren belüli megengedett legnagyobb	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	Szolgálati lakás száma (db)
Lk-12	SZ	TFH*	-	-	kialakult		35		1,0	35	7,5	7,5	-	kialakult	övezeti előírás szerint			
Lk-13	SZ	TFH*	-	-	kialakult		35		1,25	35	12	12	-	kialakult	övezeti előírás szerint			
Lk-14	SZ	TFH*	-	-	kialakult		35		1,5	35	12,5	14	-	kialakult	övezeti előírás szerint			
K-Okt-03	SZ	-	-	-	kialakult		40		2	40	12,5	-		P+F+3+T, P+F+4	50			
Zkp-05	SZ	-	-	-	-	-	-		-	40**	4,5	-	-			-		
Zkp-06	SZ	-	-	-	-	-	-		-	65**	4,5	-	-			-		
Ev-01	-		-	-			-		-	-	-	-	-					

* (TFH) a területfelhasználási egység úszótelkes területi egységére vonatkoztatva

** PE/AF/00202-6/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

A szabályozási jellemzőkben további változás nincs.

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.

TERÜLETI MÉRLEG	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS
Kisvárosias lakóterület (Lk)	32.786	31.954	-832
Különleges oktatási ter. (K-Okt)	39.792	80.200	40408
Közlekedési terület (KÖu)	773	1.149	376
Erdőterület (Ev)	0	7.714	7714
Erdőterület (Ee)	45.714		-45714
Zöldterület (Zkp)	8.911	9.101	190
Vízgazdálkodási ter. (V)	576	576	0
Különl. b.n.sz. temető (Kb-Tem)	3.614	1.472	-2142
Különleges oktatási ter. (K-Okt)	3.000	0	-3000
Mezőgazdasági általános (Má)	38.046	3.046	-35000
Erdőterület (Eg)	0	35.000	35000
Erdőterület (Ee)	0	3.000	3000
Különleges b.n.sz. terület (Kb)	26.431	0	-26431
Különl. b.n.sz. arborétum (Kb-Arb)	0	26.431	26431
ÖSSZESEN	199.643	199.643	0

A területi mérleg adataiból megállapítható, hogy

- Lk: a kisvárosias lakóterületek a közhasználat céljára átadott magánutak nyomvonalának módosítása miatt kis mértékben csökkennek,
 K-Okt: a Premontrei Apátság területén a különleges oktatási területek nőnek,
 Má: 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 vízgazdálkodási terület nem változik.

Összefoglalva megállapítható, hogy a területi mérleg kis mértékben módosult:

- az összes változással érintett terület nagysága: ~19,96 hektár,
- a változással érintett összes terület Gödöllő város ~6191,14 hektár közigazgatási területének 0,325%-a,

ERDŐK TERÜLETI MÉRLEGE	MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÁLTOZÁS
	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Erdőterület (Ev)	0	7.714	+7.714
Erdőterület (Ee)	45.714	0	-45.714
Erdőterület (Ee)	0	3.000	3.000
Erdőterület (Eg)	0	35.000	+35.000
ÖSSZESEN	0	38	0

- Az erdőterületek összes területe 45.714 m², a tervezett állapotban 45.714 m² nem csökken, tehát megfelel.

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) Premontrei Apátsággal összefüggő változása

A biológiai aktivitásérték az alábbi:

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) Premontrei Apátsággal összefüggő változása

TERÜLETI MÉRLEG	BAÉ tényező	MEGLÉVŐ	BAÉ	TERVEZETT	BAÉ	BAÉ VÁLTOZÁS
Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	32.786	3,9343	31.954	3,8345	-0,0998
Különleges oktatási ter. (K-Okt)	3,0	39.792	11,9376	80.200	24,0600	12,1224
Közlekedési terület (KÖu)	0,6	773	0,0464	1.149	0,0689	0,0226
Erdőterület (Ev)	9,0	0	0,0000	7.714	6,9426	6,9426
Erdőterület (Ee)	9,0	45.714	41,1426		0,0000	-41,1426
Zöldterület (Zkp)	6,0	8.911	5,3466	9.101	5,4606	0,1140
Vízgazdálkodási ter. (V)	6,0	576	0,3456	576	0,3456	0,0000
Különl. b.n.sz. temető (Kb-Tem)	3,0	3.614	1,0842	1.472	0,4416	-0,6426
Különleges oktatási ter. (K-Okt)	3,0	3.000	0,9000	0	0,0000	-0,9000
Mezőgazdasági általános (Má)	3,7	38.046	14,0770	3.046	1,1270	-12,9500
Erdőterület (Eg)	9,0	0	0,0000	35.000	31,5000	31,5000
Erdőterület (Ee)	9,0	0	0,0000	3.000	2,7000	2,7000
Különleges b.n.sz. terület (Kb)	3,2	26.431	8,4579	0	0,0000	-8,4579
Különl. b.n.sz. arborétum (Kb-Arb)	6,4	0	0,0000	26.431	16,9158	16,9158
ÖSSZESEN		199.643	87,2722	199.643	93,3967	6,1244

Megállapítható, hogy a területfelhasználási egységek biológiai aktivitásértéke a jelenlegi 87,2722 értékről 93,3967 értékre változik, azaz **6,1244 értékkel növekszik**, tehát megfelel.

Településszerkezeti A Településszerkezeti Terv módosul.

Tervi összefüggés

Alátámasztó munkarészek

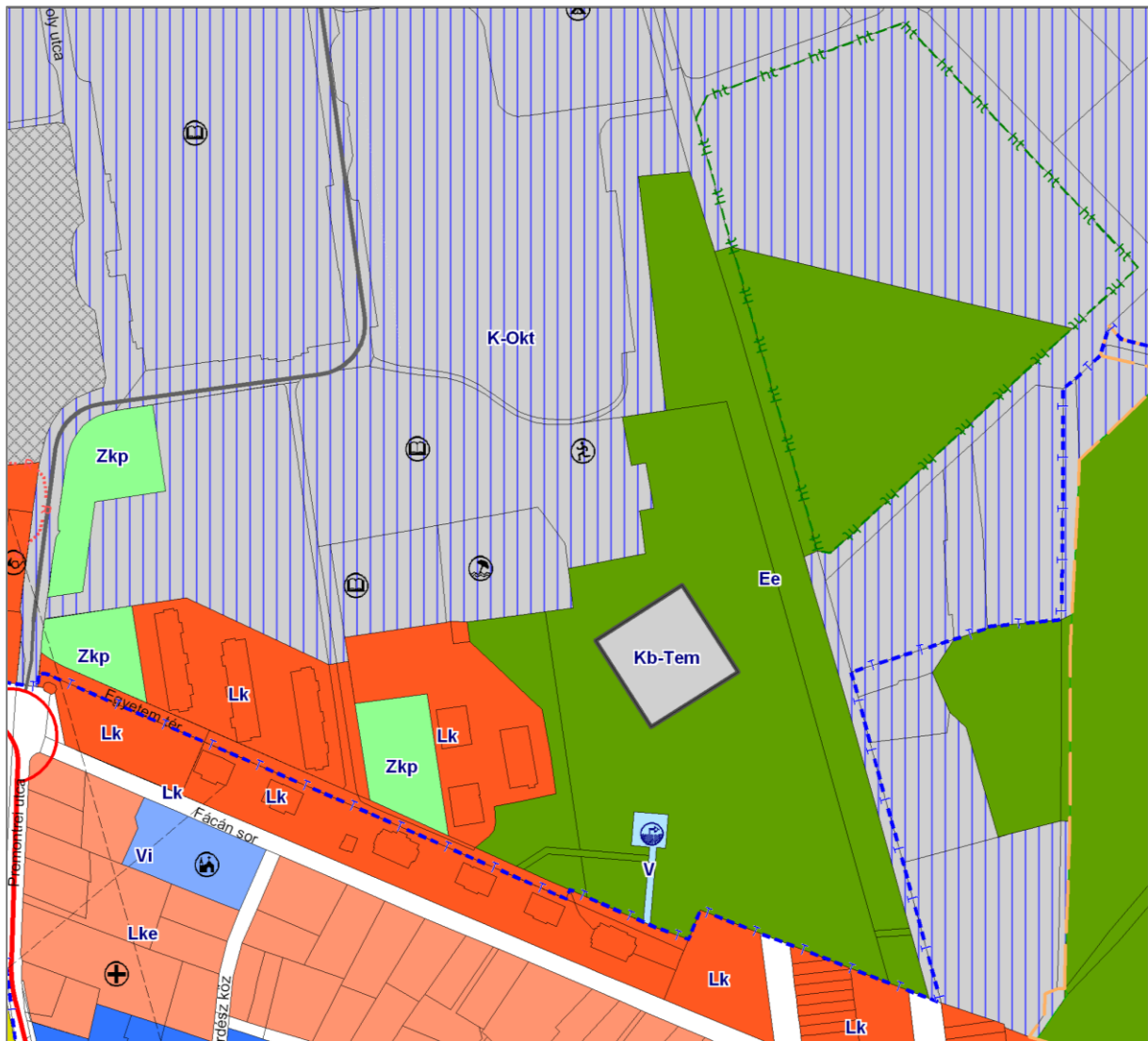
Közlekedés: A korábban tervezett – a területet átmetsző – út nyomvonala az óvoda és az iskola kertjének kiterjesztése, a templom áthelyezése miatt módosul, egyes utcák vonalvezetése a parkolók kialakítása érdekében módosul. A kapacitás, a forgalmi terhelés a hatályos szabályozási tervben megengedettekhez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

Közmű: nincs változás

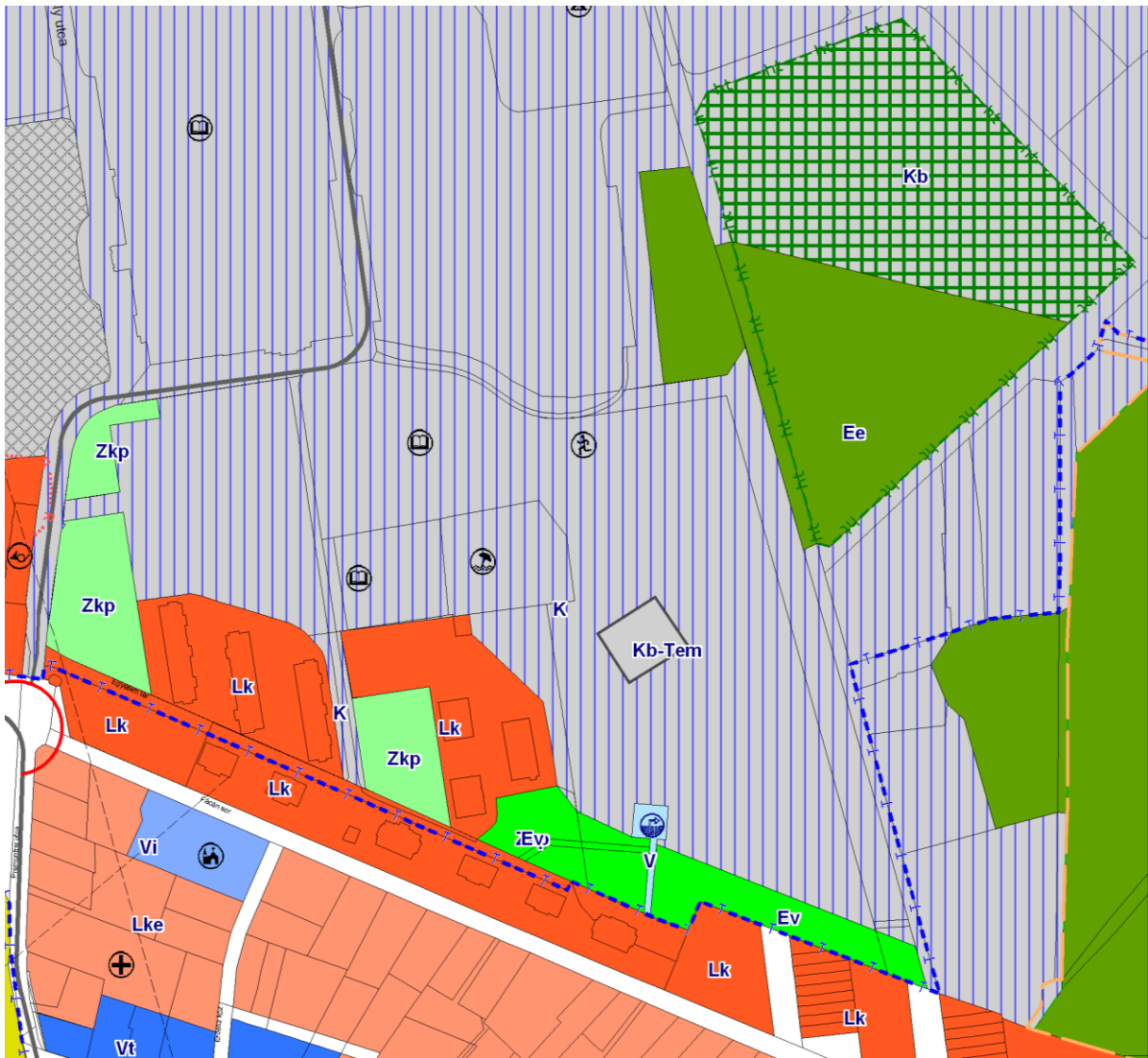
Zöldfelületek: nincs változás

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

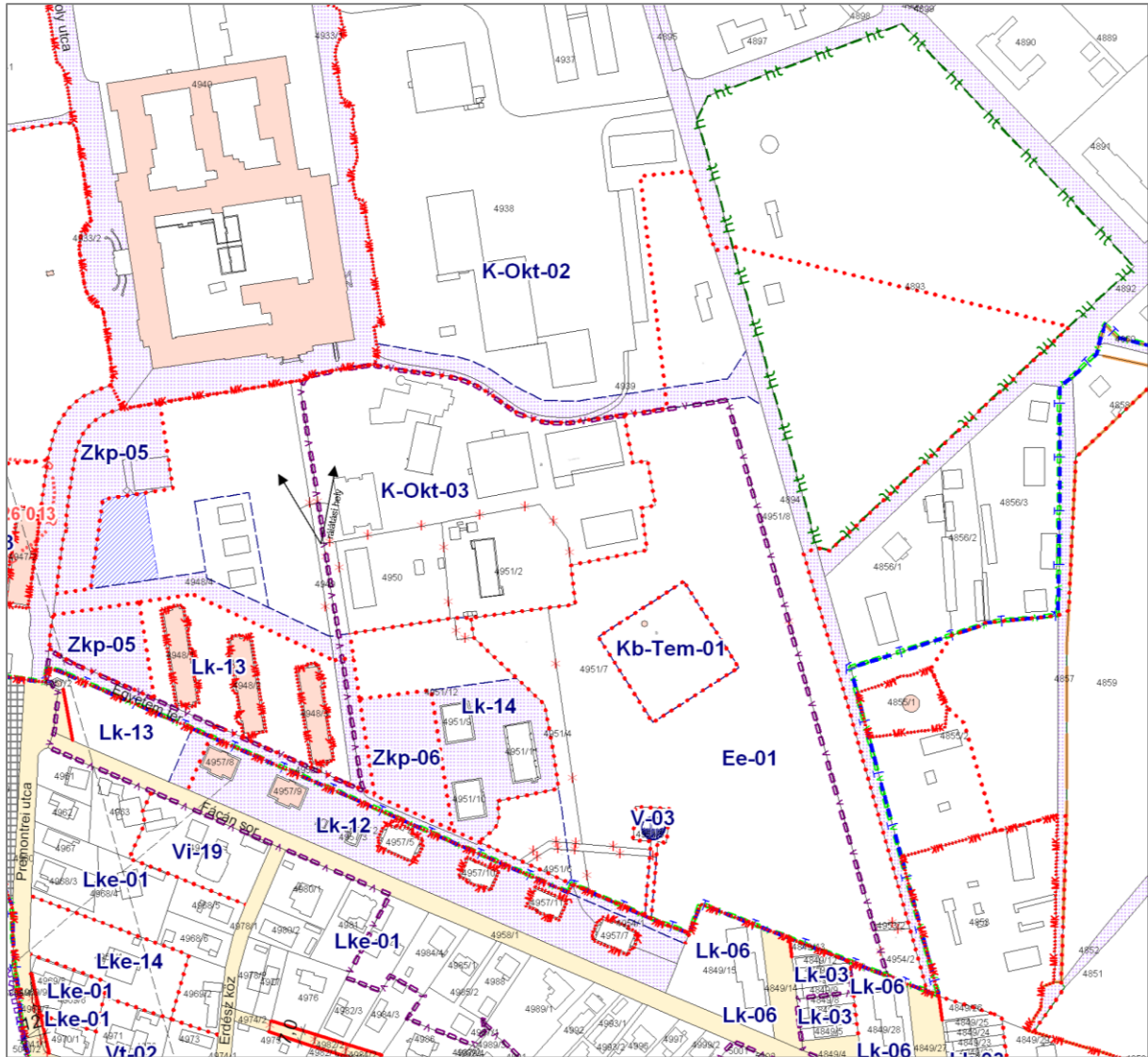
Örökségvédelem: az új templom helyének módosításával örökségvédelmi szempontok kedvezőbb helyzet alakul ki.



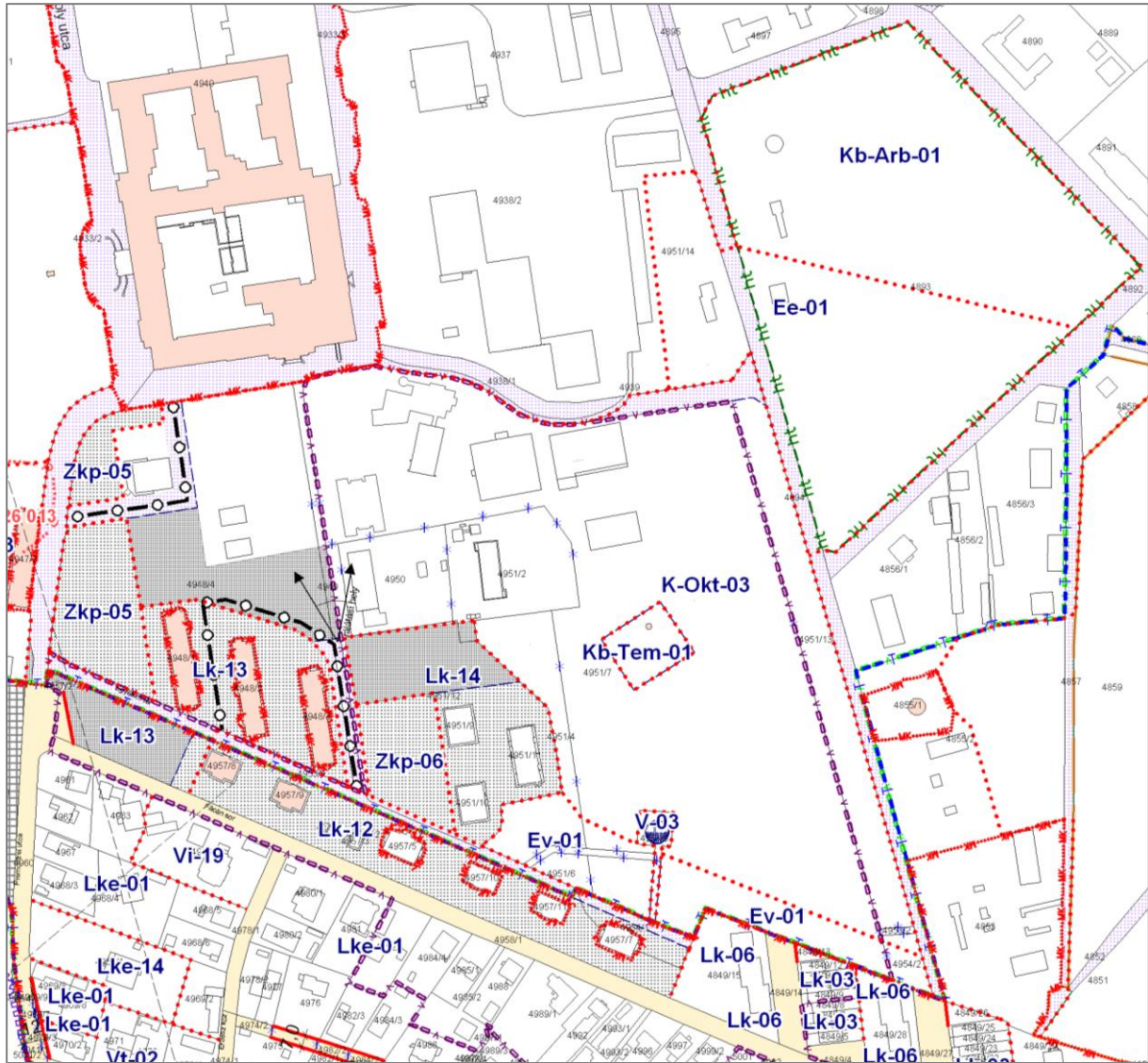
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása

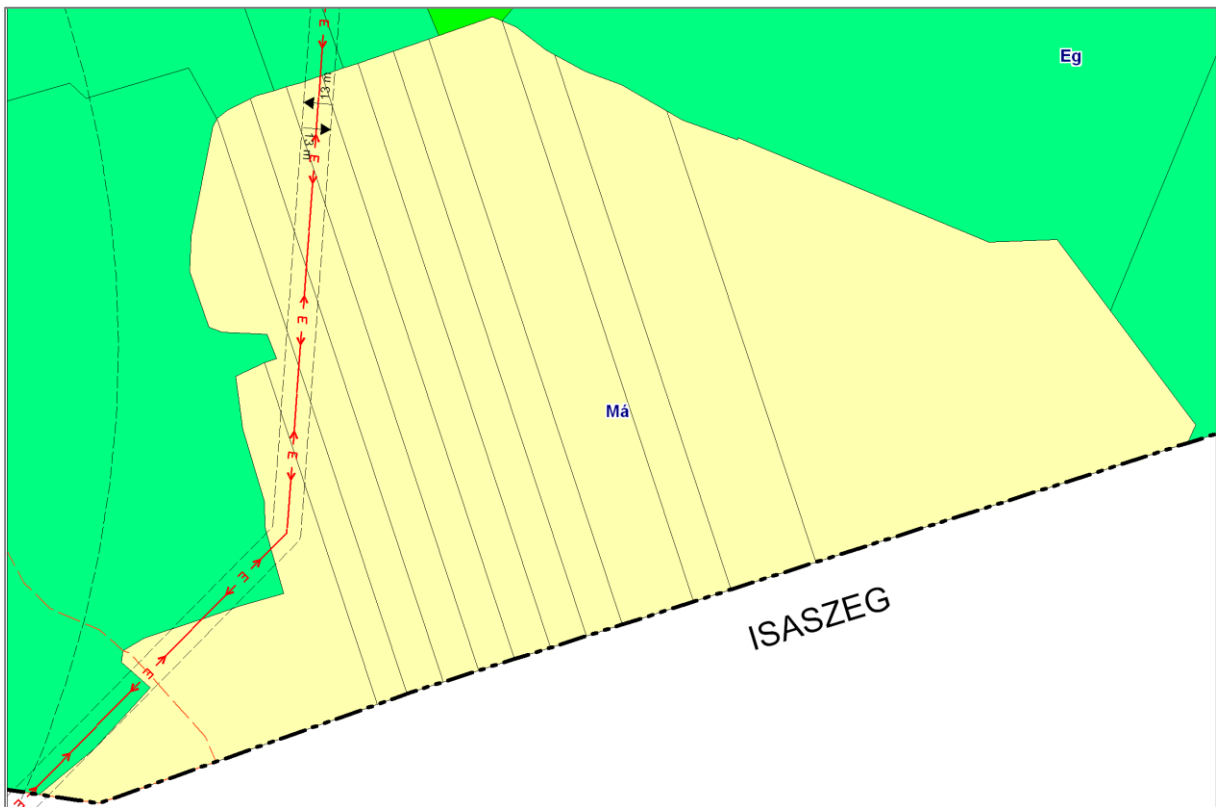


A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

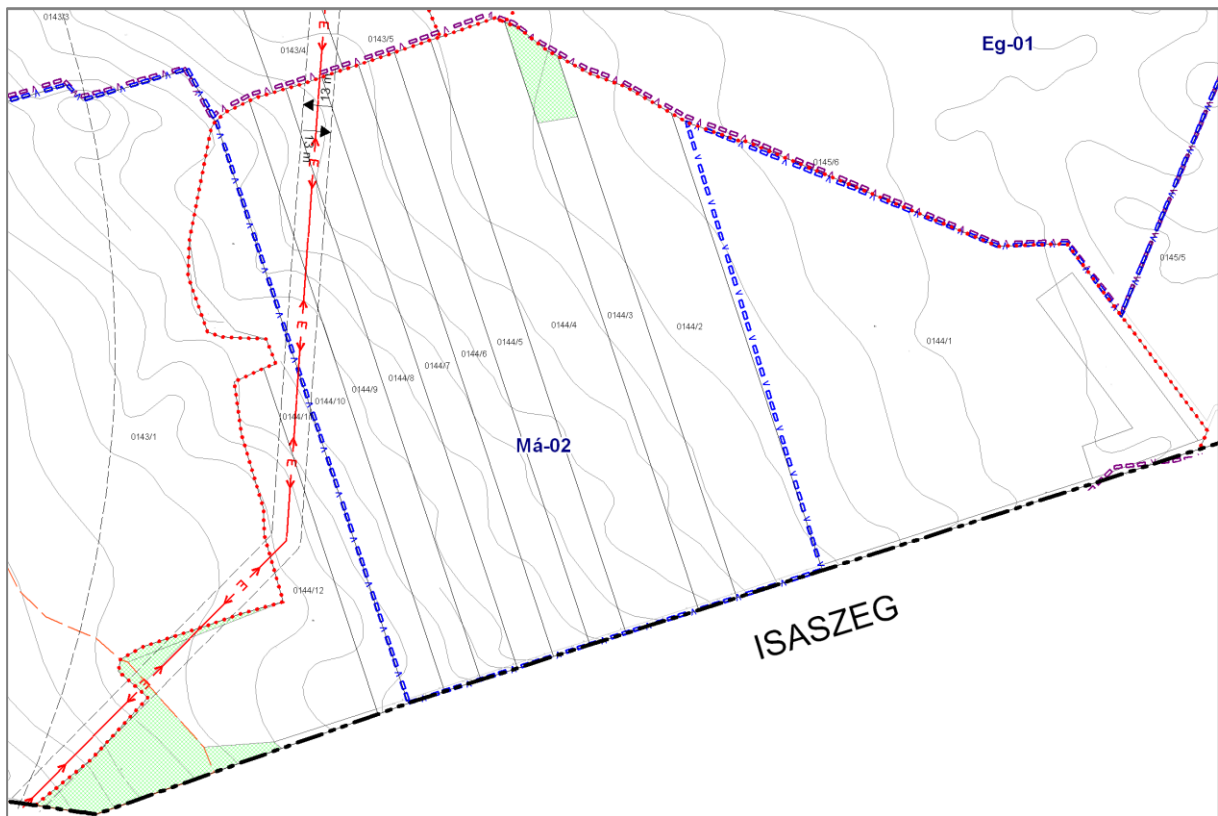
Az erdőterületek cseréinek átvezetése a településrendezési eszközökben I.



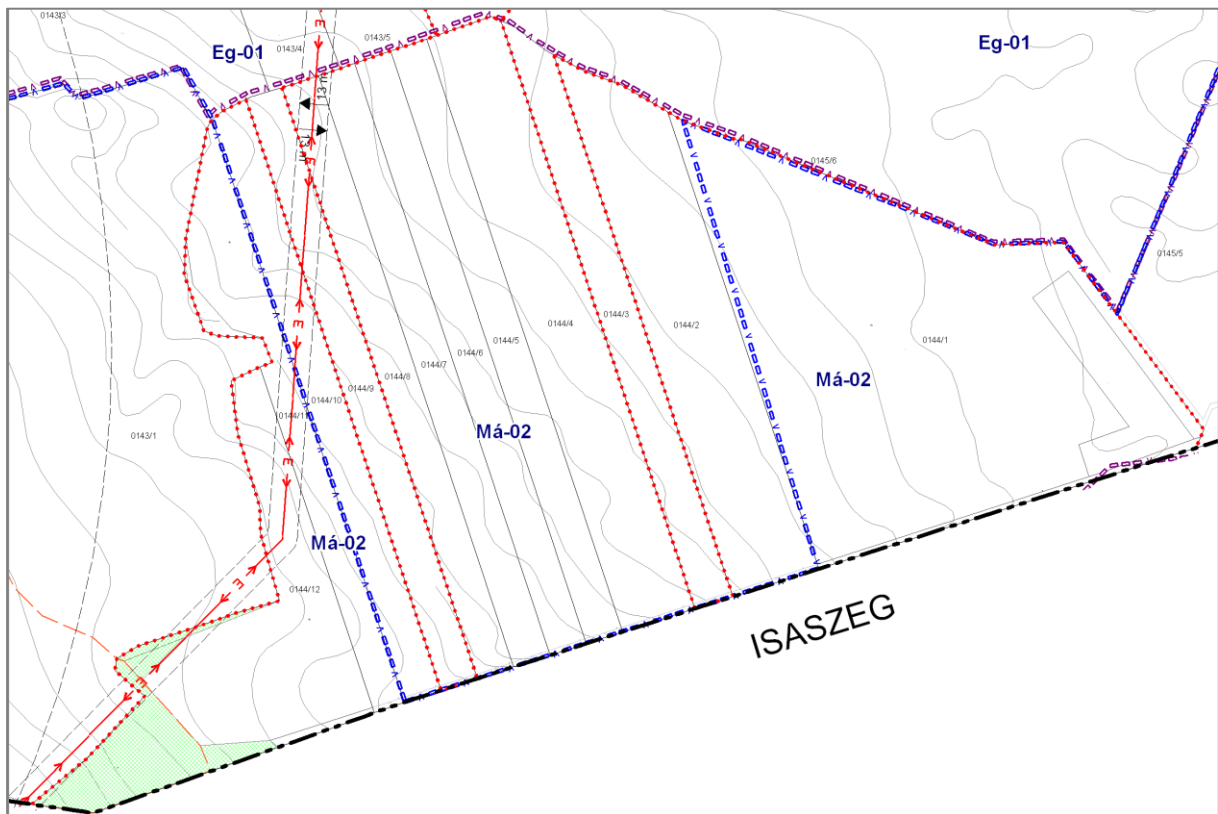
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása

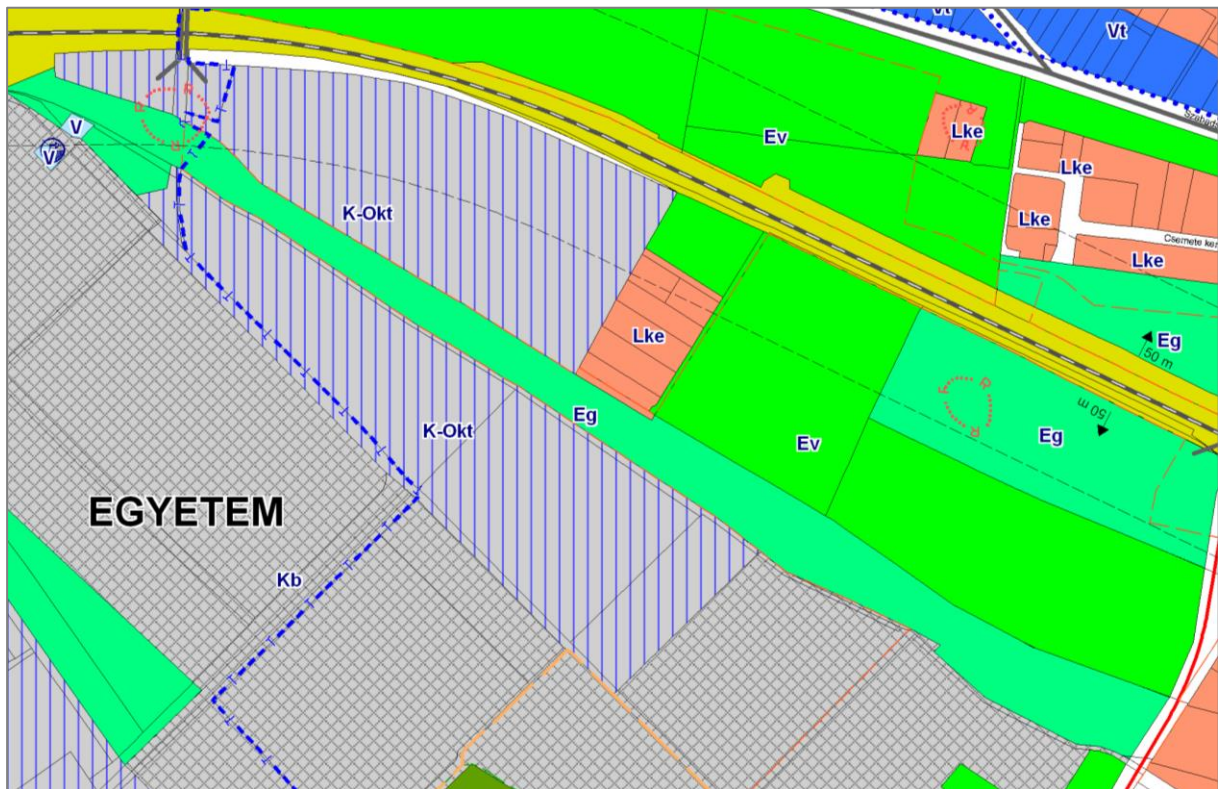


A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

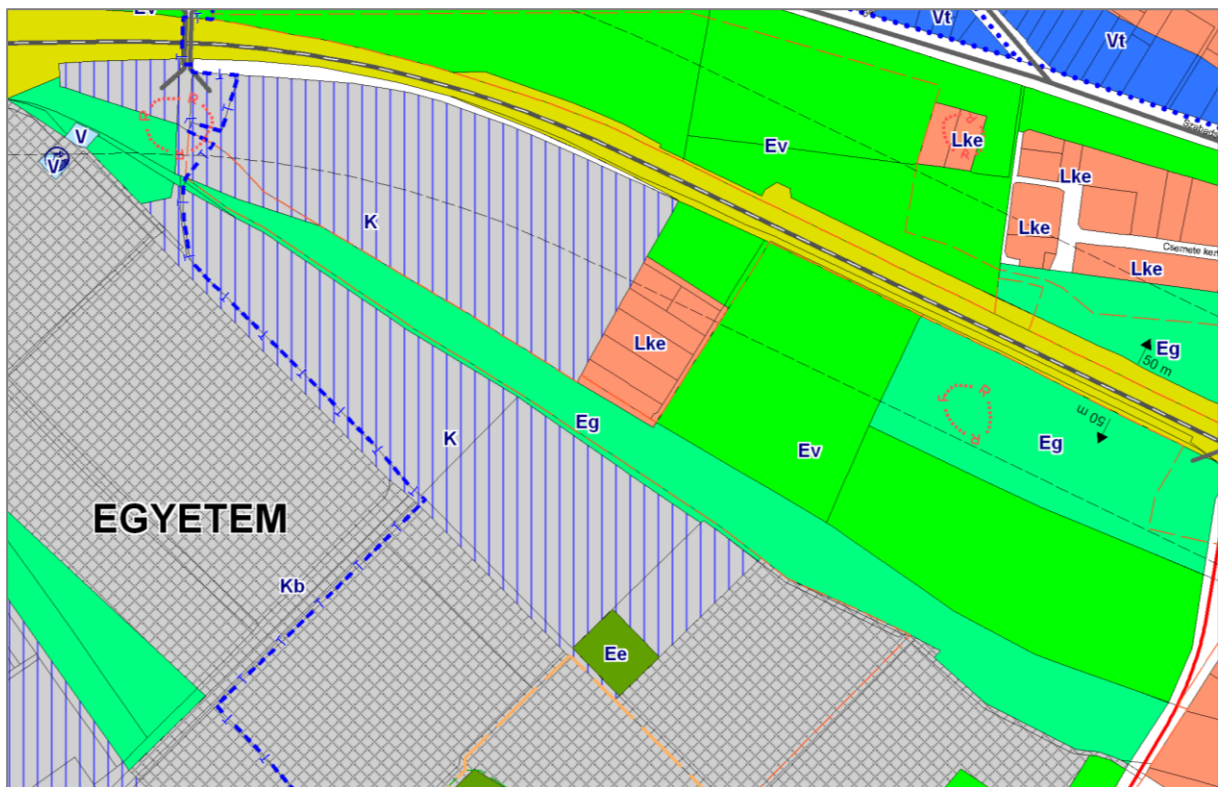


A Szabályozási Terv módosításának tervezete

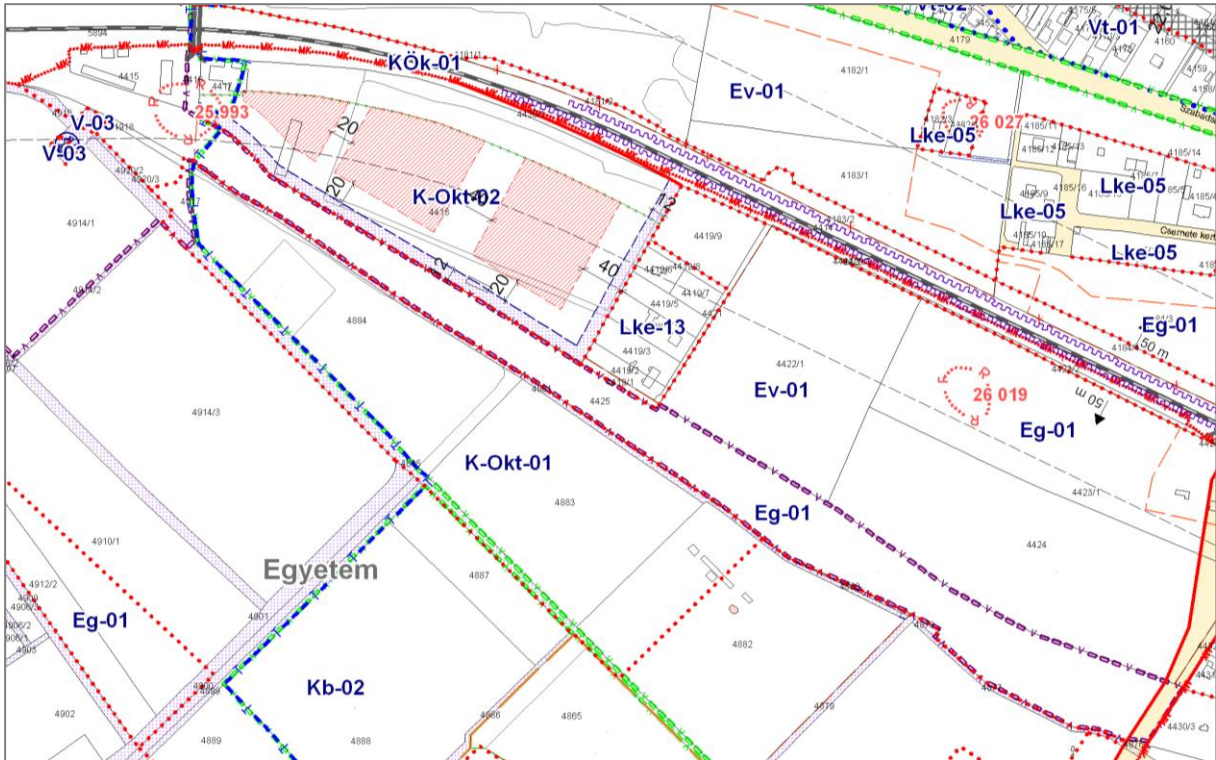
Az erdőterületek cseréinek átvezetése a településrendezési eszközökben II.



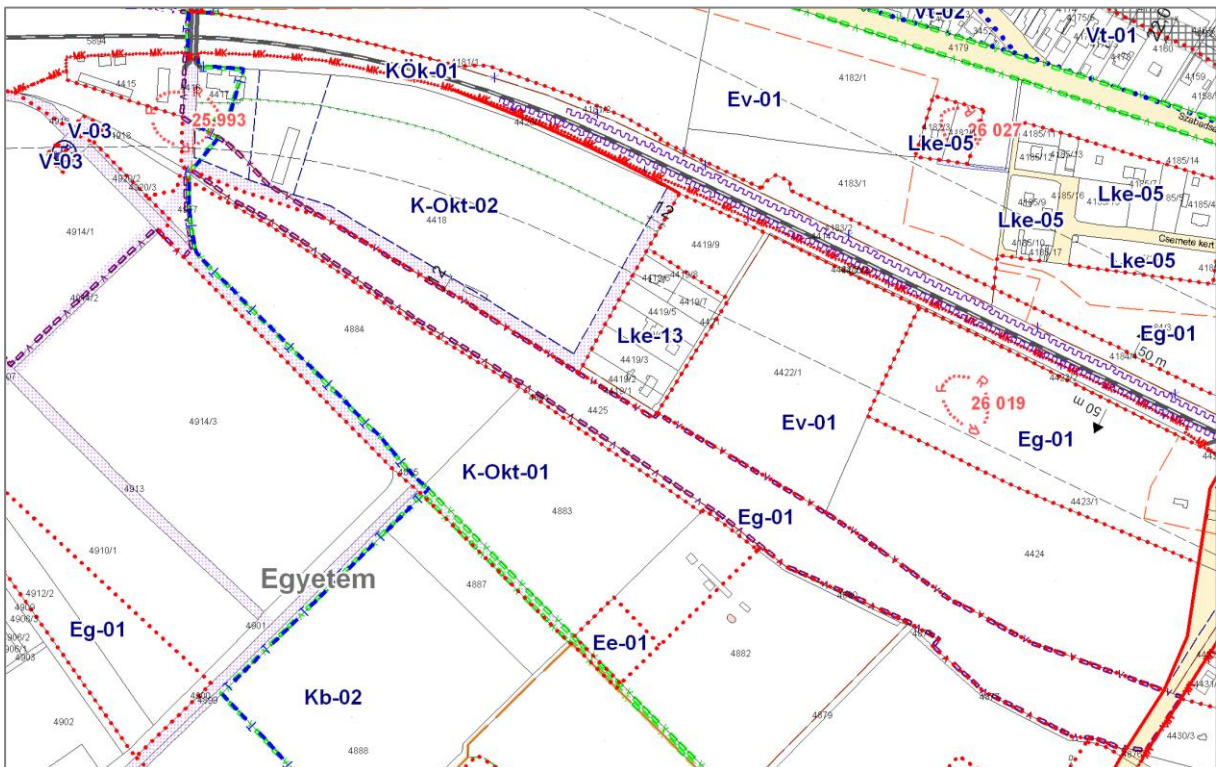
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



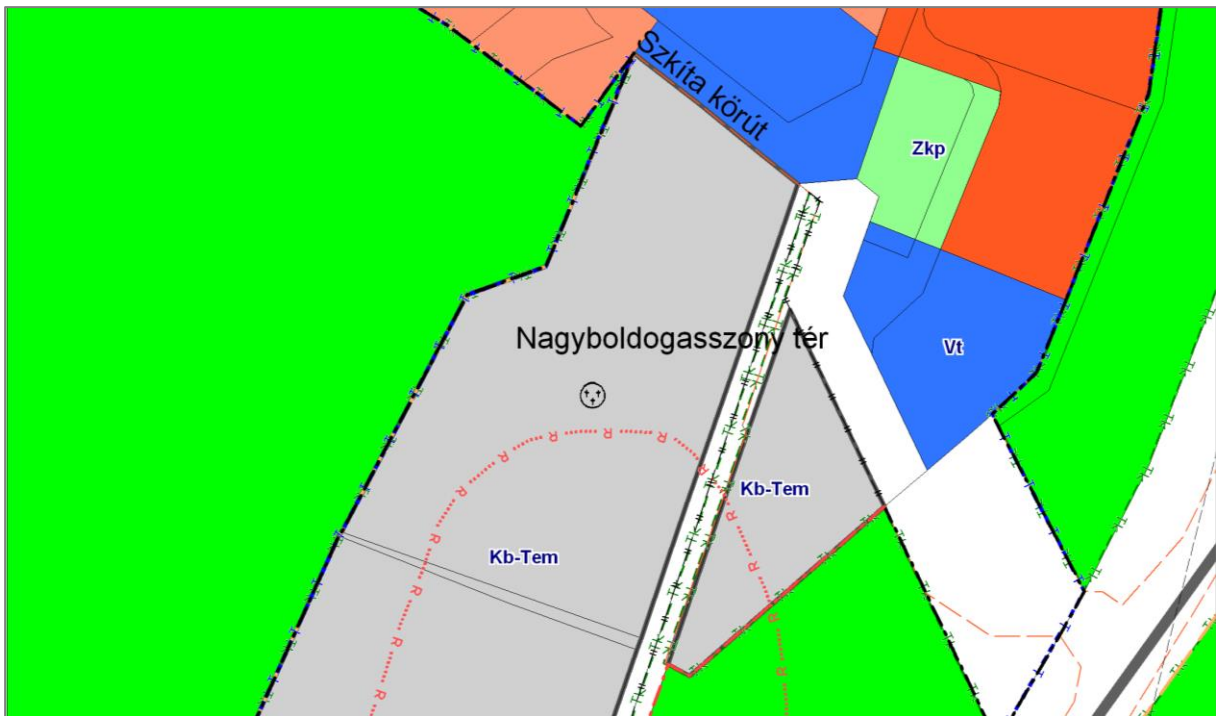
A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



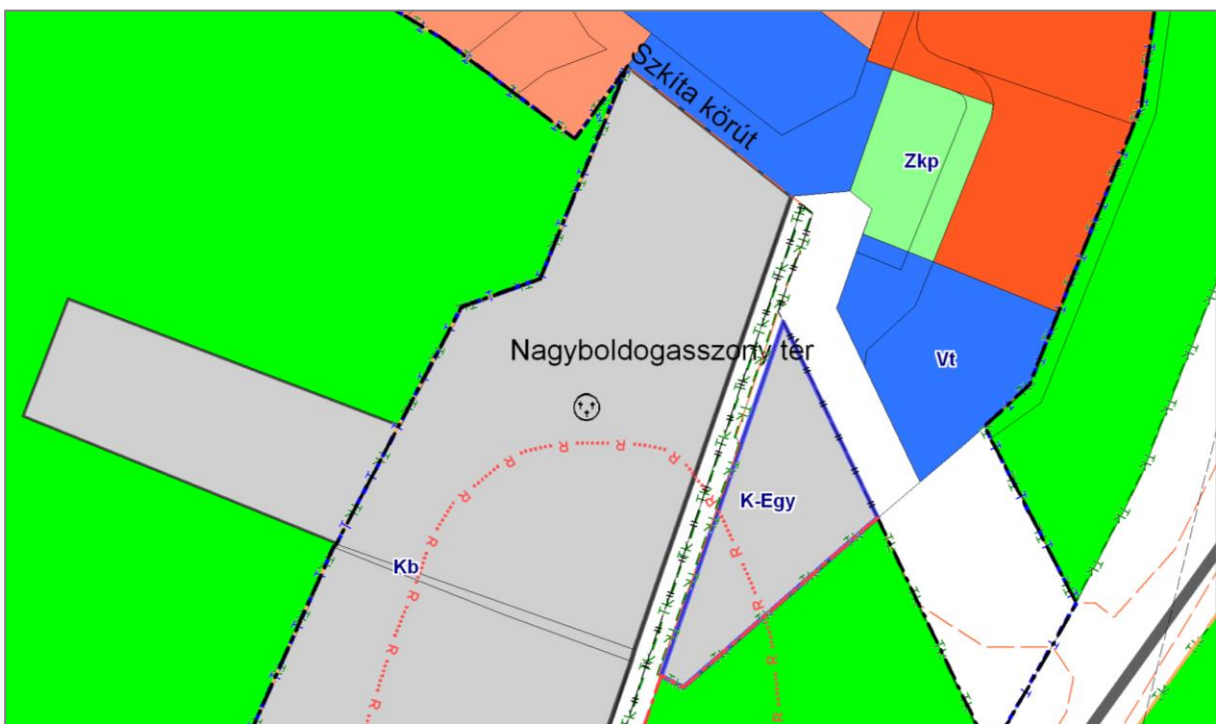
A Szabályozási Terv módosításának tervezete

AZ ELJÁRÁS SORÁN ÉRKEZETT JAVASLATOK

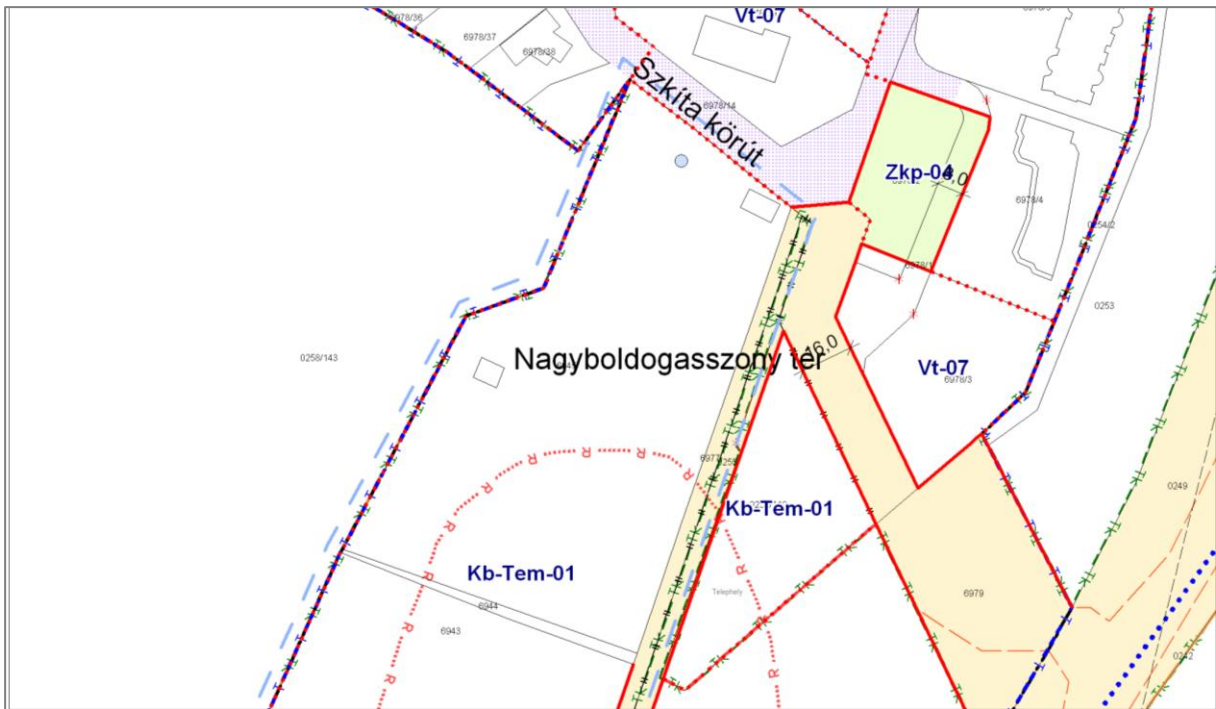
P4.1	ÁTSOROLÁS TEMETŐ-TERÜLETBE (KAPUCINUS TEMETŐ)
Helyszín:	Kapucinus temető
Helyrajzi szám:	0258/143
Probléma leírása:	Az erdőterületbe ékelődő temető ingatlanjogi rendezése
Javaslatok:	A GÉSZ 53.§ (9) bekezdése kiegészül a következő új d) ponttal: „d) a Kapucinus temető hrsz 0258/143 telken lehatárolt részén da) jelzett turistautat („Mária-út”) vagy tanösvényt („Történeti Temető Tanösvény”) kell kialakítani. db) új épület nem helyezhető el.” A hrsz 0258/143 erdőterület temető céljára használt részének átsorolása Kb-Tem-01 jelű övezetbe a Szabályozási Terven
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 hálózathoz 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: U4.2))
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás



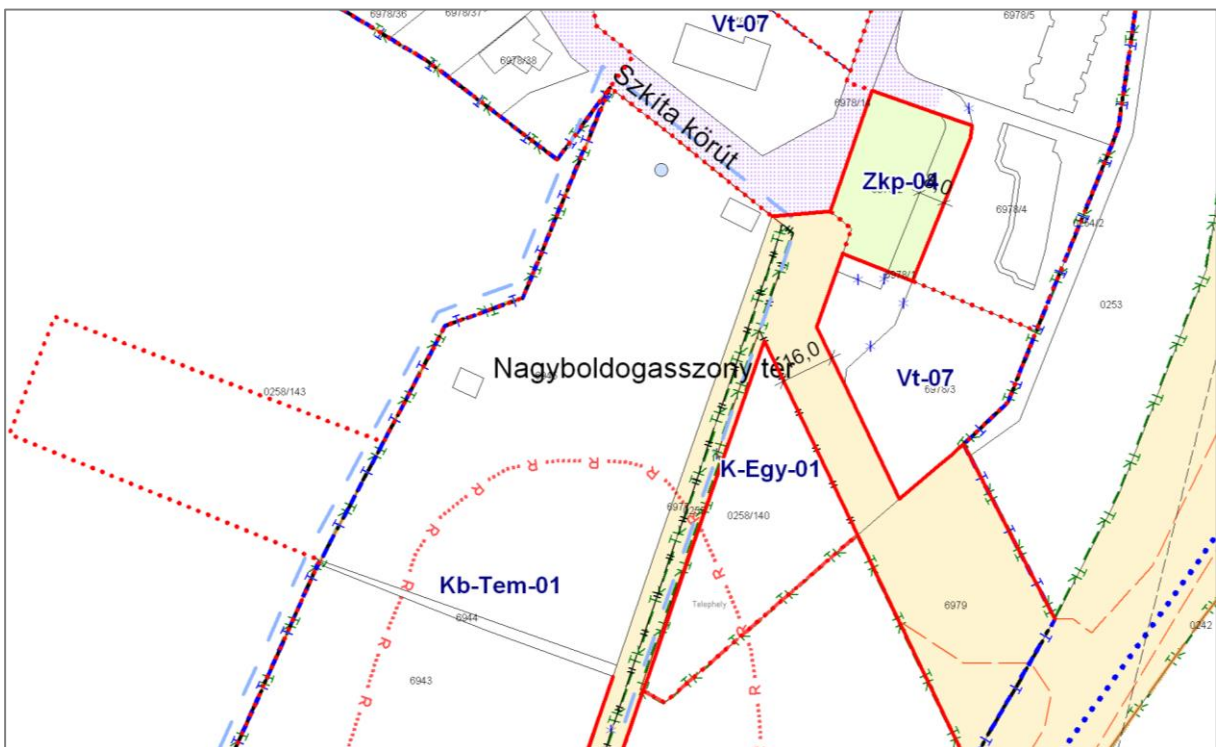
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

P4.2 KÜLÖNLEGES TERÜLET HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA (SZIE)

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

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosítása 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, a telekalakítás lehetséges.

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 az erdőterület határának pontosítása szükséges, olyan módon, hogy a terület ne csökkenjen.



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 lehetséges.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv módosul

Alátámasztó munkarészek

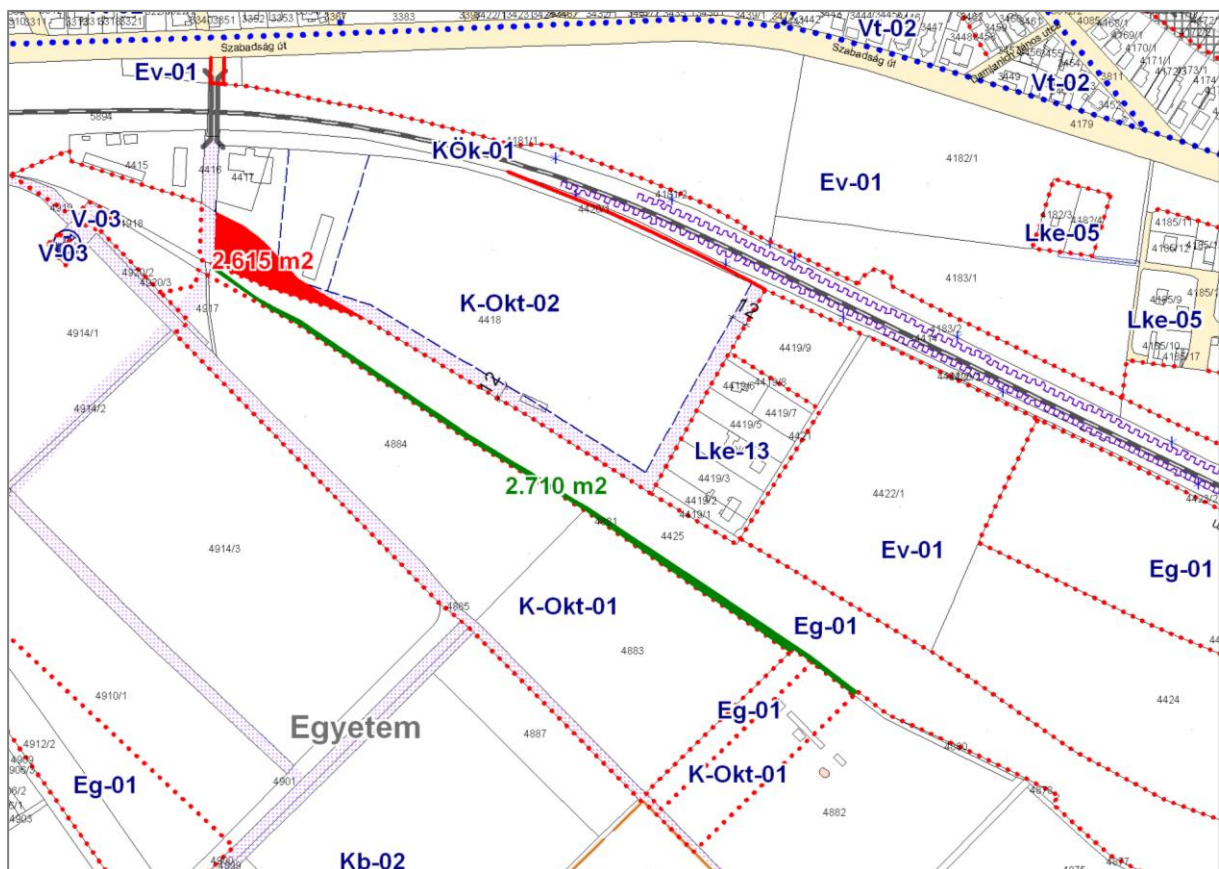
Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

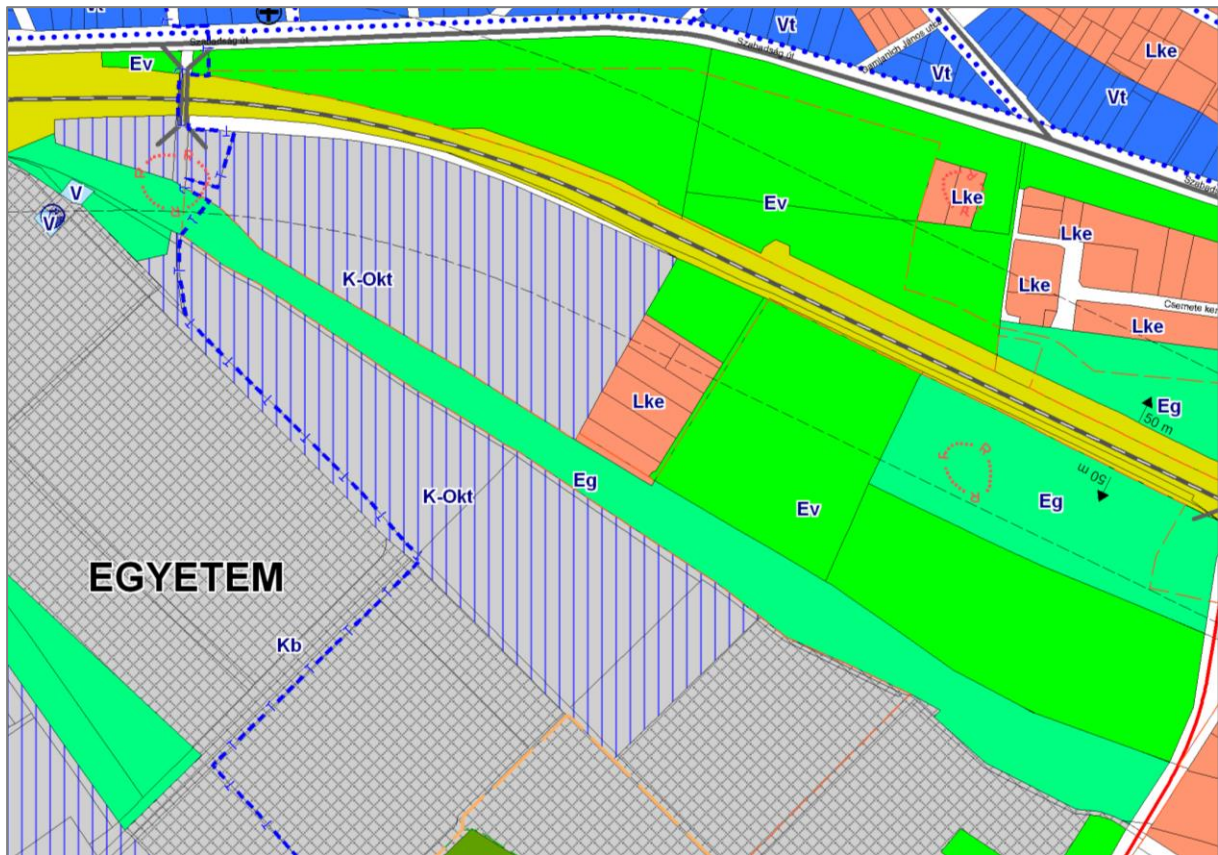
Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás

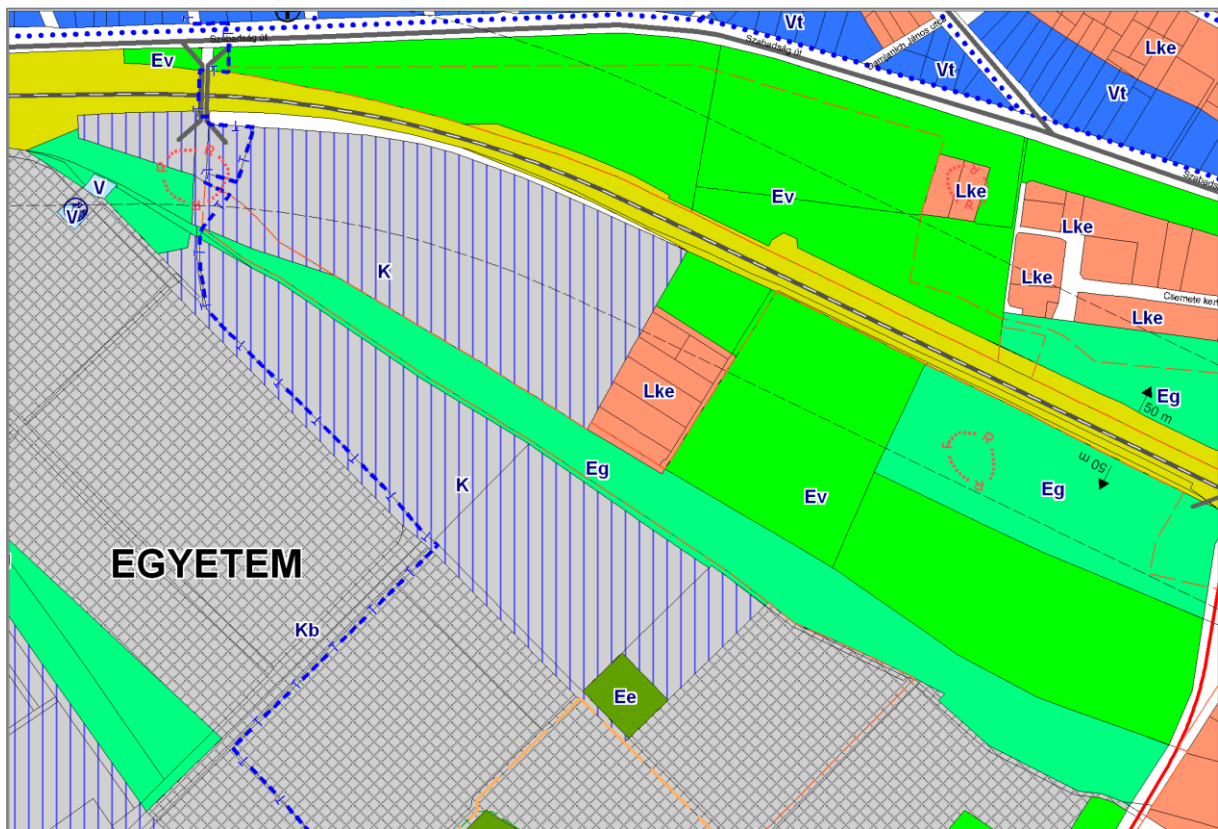


A területcsere, amelyben az erdő területe emelkedik:

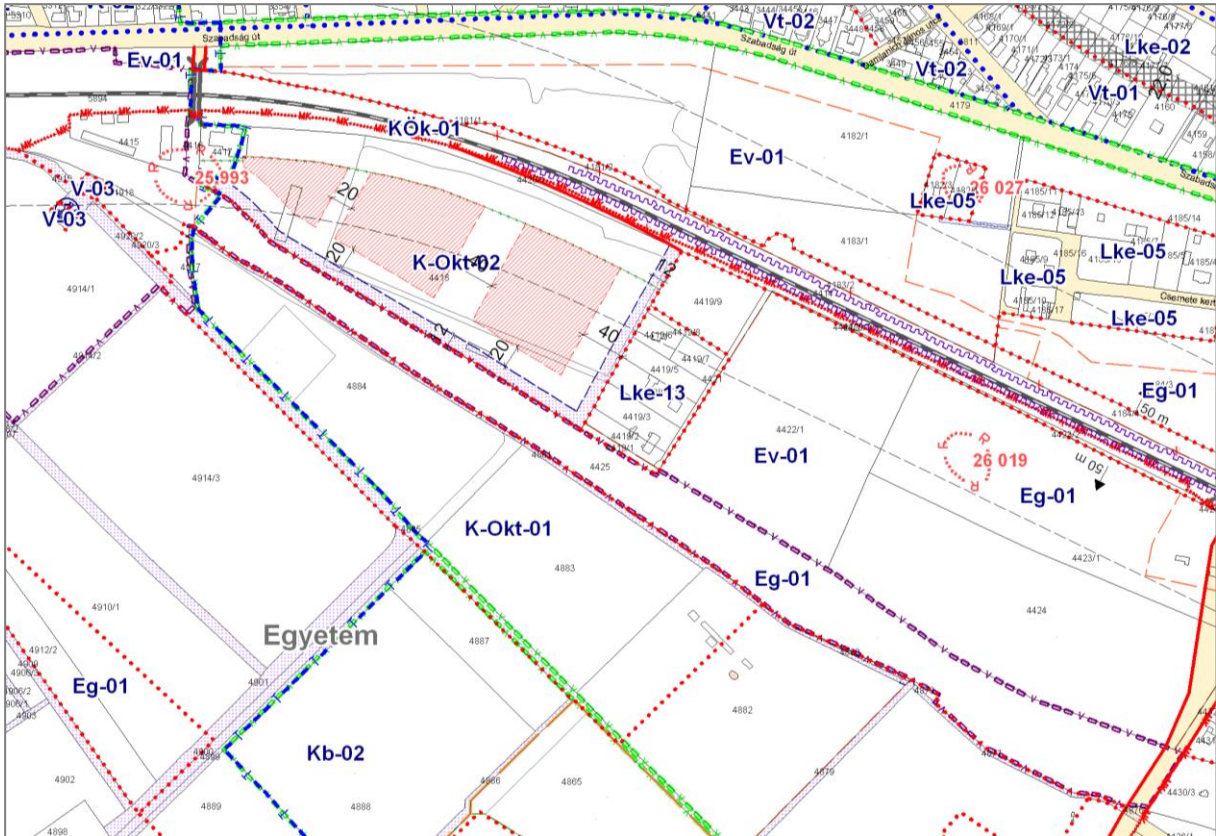
● Eg-01 (2.710 m²) > K-Okt-02 (2.615 m²), tehát, megfelel.



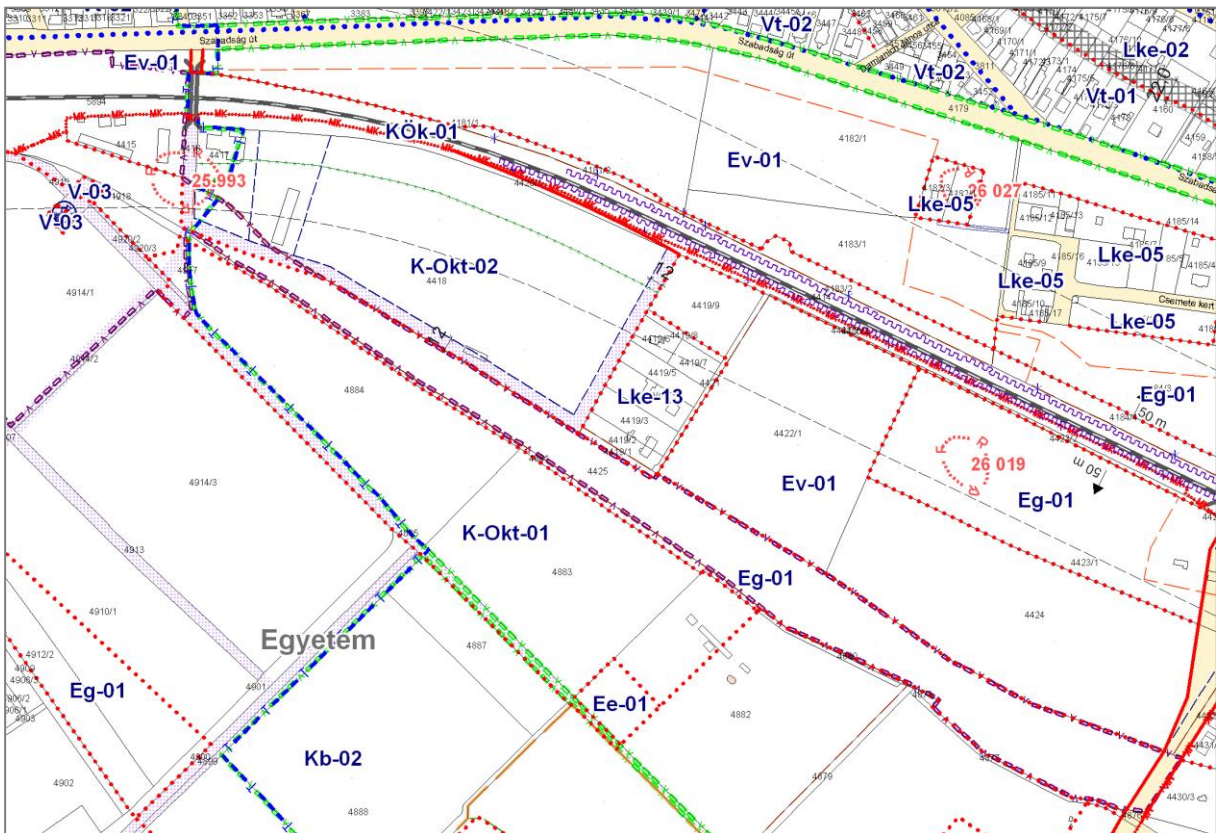
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A javasolt változtatások Gödöllő városszerkezetét, területfelhasználási rendszerét nem vagy csak elhanyagolható mértékben változtatják meg, de a változtatásokkal összefüggésben a „Településszerkezeti Terv leírása” módosul.

A Településszerkezeti Terv módosított leírását külön kötet tartalmazza.

(lásd: külön: Településszerkezeti Terv leírása | 2019)

TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg a Településszerkezeti Terv leírásának részeként került összefoglalásra.

BIOLOGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A biológiai aktivitásérték számítás a Településszerkezeti Terv leírásának részeként került összefoglalásra.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Nincs változás.

A következő mellékletek:

- a Területi mérleg” és
- a „Biológiai aktivitásérték számítás” táblázatait tartalmazzák

TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAI

A területi mérleg a Településszerkezeti Terv leírásának részeként került összefoglalásra.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	MEGLÉVŐ TERÜLET	TERVEZETT TERÜLET	VÁLTOZÁS 2019-2
	(m ²)	(m ²)	(m ²)
kisvárosias lakóterület (Lk)	35573	34741	-832
különleges, oktatási terület (K-Okt)	42792	80200	37 408
különleges, hitéleti terület (K-Hit)	0	15867	15 867
különleges, egyéb terület (K-Egy)	0	2787	2 787
közülekedési és közműterület (KÖu)	20634	1149	-19 485
zöldterület (Z)	8911	9101	190
erdőterület (Ee)	45714	3000	-42 714
erdőterület (Eg)	0	35000	35 000
erdőterület (Ev)	3994	11708	7 714
mezőgazdasági terület (Má)	38046	3046	-35 000
vízgazdálkodási terület (V)	576	576	0
különleges, b.n.sz. temető (Kb-Tem)	15866	14931	-935
különleges, b.n.sz. terület (Kb-Arb)	0	26 431	26 431
különleges, b.n.sz. terület (Kb)	26 431		-26 431
ÖSSZESEN	238 537	238 537	0

A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

A területi mérlegben a tervezett változások és azok értékelése:

- Kisvárosias lakóterület**
jellemzően a Premontrei Apátság területén belüli lakóterület átsorolása
(~0,0832 hektár | Premontrei Apátság területe)
- Különleges kulturális, oktatási területek**
egyes területek a használatnak megfelelően átsorolásra kerültek különleges kulturális oktatási területbe (K-Okt)
(~+3,7408 hektár | Premontrei Apátság területei)
- Különleges egyházi területek**
egyes – továbbra is be nem építhető területek – a közterületekből a tulajdonviszonyoknak megfelelően átsorolásra kerültek különleges egyházi területbe (K-Hit)
(~+1,5867 hektár | Kapucinus Rend területei)
- Különleges egyéb területek**
a temető céljára kijelölt terület átsorolásra került különleges egyéb területbe (K-Egy)
(~+0,2787 hektár | Besnyő)

5. Közlekedési területek

egyes közúti és vasúti közlekedés céljára kijelölt, be nem építhető területek a tényleges területfelhasználási egységnek megfelelően kerültek besorolásra.

(~1,9485 hektár | Kapucinus Rend területe)

6. Zöldterületek

a területek határának pontosításával emelkedett.

(~0,0190 hektár | Premontrei Apátság területe)

7. Egyetemi erdőterületek

az erdőterület egy részének cserével történő átsorolása különleges oktatási területbe

(~4,2714 hektár | Premontrei Apátság területe)

8. Gazdasági erdőterületek

a jelenlegi erdőterületek egy részének átsorolása miatt területcsere keretében, az erdő visszapótlása érdekében erdőterületbe került besorolásra.

(~+3,5000 hektár | Premontrei Apátság területéhez kapcsolódó területcsere)

9. Védelmi célú erdőterületek

a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdése, illetve a 39.§ (1) bekezdése alapján, a Premontrei Apátság területén védelmi célú erdőterület került kijelölésre.

(~+0,7714 hektár | Premontrei Apátság területe)

10. Mezőgazdasági területek

az átsorolt erdőterületek egy részének visszapótlására mezőgazdasági területeken került sor, ezért a mezőgazdasági terület csökken.

(~3,5000 hektár | Premontrei Apátság területéhez kapcsolódó területcsere)

11. Temető területek

A volt Premontrei temető területének pontosításával a temető területe a tényleges mérettel összhangban, a hatályos tervek szerinti területnél kisebb mérettel került lehatárolásra és „temetkezési emlékhelyként” került lehatárolásra.

(~0,0935 hektár | Kapucinus Rend és Premontrei Apátság területei összesen)

12. Különleges beépítésre nem szánt arborétum területek

a „Botanikus kert” besorolása arborétum területfelhasználási egységbe.

(~2,6431 hektár | Szent István Egyetem területe)

13. Különleges beépítésre nem szánt zöldfelületű területek

a „Botanikus kert” területének besorolása.

(~2,6431 hektár | Szent István Egyetem területe)

Összességében megállapítható, hogy a területi mérleg változásai Gödöllő városszerkezetét, a területfelhasználás lényeges arányait nem módosítják, jelentős településszerkezeti változásokat nem eredményeznek.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A biológiai aktivitásérték számítás a Településszerkezeti Terv leírásának részeként került összefoglalásra. (lásd: külön: Településszerkezeti Terv leírása | 2019)

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	BAÉ tényező	MEGLÉVŐ		TERVEZETT		BAÉ ÉRTÉK VÁLTOZÁS
		TERÜLET	BAÉ ÉRTÉK	TERÜLET	BAÉ ÉRTÉK	
		(m ²)	(pont)	(m ²)	(pont)	(pont)
kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	35573	4,2688	34741	4,1689	-0,0998
különleges, oktatási terület (K-Okt)	3,0	42792	12,8376	80200	24,0600	11,2224
különleges, hitéleti terület (K-Hit)	3,0	0	0,0000	15867	4,7601	4,7601
különleges, egyéb terület (K-Egy)	3,0	0	0,0000	2787	0,8361	0,8361
közlekedési és közműterület (KÖu)	0,6	20634	1,2380	1149	0,0689	-1,1691
zöldterület (Z)	6,0	8911	5,3466	9101	5,4606	0,1140
erdőterület (Ee)	9,0	45714	41,1426	3000	2,7000	-38,4426
erdőterület (Eg)	9,0	0	0,0000	35000	31,5000	31,5000
erdőterület (Ev)	9,0	3994	3,5946	11708	10,5372	6,9426
mezőgazdasági terület (Má)	3,7	38046	14,0770	3046	1,1270	-12,9500
vízgazdálkodási terület (V)	6,0	576	0,3456	576	0,3456	0,0000
különleges, b.n.sz. temető (Kb-Tem)	6,0	15866	9,5196	14931	8,9586	-0,5610
különleges, b.n.sz. terület (Kb-Arb)	6,4	0	0,0000	26431	16,9158	16,9158
különleges, b.n.sz. terület (Kb)	3,2	26431	8,4579	0	0,0000	-8,4579
ÖSSZESEN		238 537	100,8283	238537	111,4389	10,6106

A Településszerkezeti Terv módosítása szerinti BAÉ érték 111,4389, amely **+10,6106 értékkel magasabb** mint a korábbi állapot szerinti 100,8283 érték. A számítás alapján megállapítható, hogy a módosításokkal a biológiai aktivitás-érték növekszik, tehát megfelel.

A GÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE A VÁLTOZÁSOKKAL

Lásd: külön dokumentáció

TARTALOM

BEVEZETÉS.....	1
A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	3
A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA.....	5
A HRSZ 4074 SZABÁLYOZÁSI VONAL MÓDOSÍTÁSA	6
A KAPUCINUS TEMETŐ ÖVEZETMÓDOSÍTÁSA	7
A KAPUCINUS TEMETŐ ÖVEZETMÓDOSÍTÁSA	9
KIEGÉSZÍTÉS AZ U1, U4.1 ÉS U4.2 VÁLTOZÁSOKHOZ.....	11
PREMONTREI APÁTSÁG SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS (TEMPLOM)	18
AZ ELJÁRÁS SORÁN ÉRKEZETT JAVASLATOK.....	30
ÁTSOROLÁS TEMETŐ-TERÜLETBE (KAPUCINUS TEMETŐ).....	30
KÜLÖNLEGES TERÜLET HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA (SZIE)	33
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	37
TERÜLETI MÉRLEG	37
BIOLOGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS	37
KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	37
TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAI	38
A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE	38
BIOLOGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA	40
A GÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE A VÁLTOZÁSOKKAL	41
TARTALOM	42