

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s  
a Képviselő-testület 2026. október 22-i ülésére

Tárgy:      Javaslát Gödöllő város településrendezési eszközei (TSZT, GÉSZ) módosítási eljárásának megindítására

Előterjesztő:    Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő város településrendezési terveit (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) a város egész közigazgatási területére vonatkozóan legutóbb 2025-ben vizsgáltuk felül.

A legutóbbi módosítás óta több ügyfélkérelem érkezett, valamint olyan önkormányzati és egyéb módosítási igények is felmerültek, amelyek a rendezési tervek újbóli módosítását teszik szükségessé.

Gödöllő város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Gödöllő Város közigazgatási területének felhasználását meghatározó, többszörösen módosított, 85/2009. (IV. 23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: **TSZT**),
- Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló, többszörösen módosított 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **GÉSZ**).

#### A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS AZ ALÁBBI TÉMAKÖRÖKRE TERJED KI:

1. GÉSZ belterületbe vonási szabályainak, feltételeinek (14. §) felülvizsgálata a Pest Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felszólítására
2. „Jelentős zavaró hatású” tevékenységek szabályozása egyes tevékenységek esetén (Li-ion akkumulátor, nagykapacitású energiatárolók) a Gazdasági ipari (Gip) övezetekben – lakossági kezdeményezésre
3. Doktoranduszok házának területe (hrsz 8125/1 és 8125/2) jelenleg Különleges oktatási övezetbe sorolt. A tervezett fecskesház projektnek megfelelő övezetmódosítás szükséges.
4. Településszerkezeti terven jelölt gyűjtőutak felülvizsgálata
5. Uszoda 5880 hrsz-ú telkén a „hulladékvíz” kezeléséhez szükséges 20-25 m<sup>2</sup>-es épület elhelyezhetőségének vizsgálata
6. Görögkatolikus templom telkének (hrsz 1000/85) telekhatárrendezéséhez az övezethatár korrekciója a természetben kialakult állapotnak megfelelően
7. A 080/5 és a 080/6 helyrajzi számú (Forrás Szoc. Segítő) telkeken az övezethatár korrekciója a meglévő gázfogadó állomás valós területére
8. Arbo-park (hrsz 0175) területének jelenlegi véderdő (Ev) övezetből való átsorolása turisztikai erdő övezetbe a meglévő épületek ingatlannyilvántartási feltüntethetősége és az esetlegesen tervezett új fejlesztések megvalósíthatóságának elősegítésére
9. 5554/1 hrsz-ú terület övezeti besorolásának felülvizsgálata
10. Blaha – 1963, 1966, 1967 helyrajzi számú telkeket érintő útkiszabályozások felülvizsgálata – lakossági kezdeményezésre
11. Tanító köz, 5313 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása, mely lehetőséget ad az egykori önkormányzati tanárszálló épületében többlakásos társasház kialakítására
12. Antalhegyi út 3960/2 hrsz-ú telek övezethatárának korrekciója vagy magánút kijelölésének vizsgálata a telekalakítás elősegítésére – lakossági igényre
13. GÉSZ normaszövegének felülvizsgálata:
  - terepalakítás oldalkertben (16. § (1) bek.)
  - zöldfelületekre, fapótlásra vonatkozó szabályok (5. §)

- vízöblítés nélküli, szennyvízesatornára rá nem kötött kerti árnyékszék létesítésének, elhelyezésének szabályozása
- hátsókerti szabályok pontosítása (15. § (3)-(3a))
- parkolószám előírások (15. § (9a) és 3. melléklet) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelethez (TÉKA) igazítása

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölését nem tervezzük.

A településrendezési eszközök módosításának jogszabályban meghatározott, kötött eljárásrendje van, amelyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályoz.

A GÉSZ fentieknek megfelelő módosításához szükséges anyagi fedezetet az önkormányzat 2026. évi költségvetésében biztosítottuk.

Kérem az előterjesztés megismerése után az alábbi határozati javaslat elfogadását!

Gödöllő, 2026. október 15. ....

 Dr. Gémesi György

## H A T Á R O Z A T I J A V A S L A T

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Gödöllő város hatályos településrendezési eszközei, azaz

- a 85/2009. (IV. 23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott Gödöllő Város Településszerkezeti Terve, és
- Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendelete

módosítási eljárásának megindítását, elfogadva a módosítási tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát meghatározó - a határozat mellékletét képező - főépítési feljegyzést, egyúttal felhatalmazást ad a polgármesternek a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester (a főépítész útján)



# GÖDÖLLŐI POLGÁRMESTERI HIVATAL

## FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Szám: 104/266-3/2026

Tárgy: Gödöllő város településrendezési eszközei 2026. évi módosítása kapcsán készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása

Gödöllő Város Képviselő-testülete részére

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése a) pontja szerint nyilatkozom, hogy Gödöllő város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a **megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot** az adott módosítási igény jellegének megfelelő tartalmi mélységben, a módosítás várható hatásának figyelembevételével **az alábbi tartalmi követelményekkel kell elkészíteni:**

- területrendezési követelmények vizsgálata, területrendezési tervekkel való összhang igazolása;
- az egyes módosítási kéréseknek megfelelő közlekedési, közmű, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás, környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok – szükség szerint;
- az adott tervezési részfeladat szempontjából releváns egyéb vizsgálatok, alátámasztó munkarészek (pl.: tulajdonviszony, beépítés jellemzői, parkolás, zöldfelületek, környezeti állapot értékelés) - szükség szerint;
- az egyes módosítási igényekre adott településrendezési javaslat.

Amennyiben az adott módosítási feladat a Korm. rendelet 8.§-ban foglaltaknak megfelel a településtervező által összeállított szakmai összefoglaló elegendő.

Gödöllő, 2026. október 09.

  
Mészáros Judit  
Főépítész

