

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s
a Képviselő-testület 2022. március 17-i ülésére

Tárgy: Javaslat Gödöllő város településrendezési eszközei (TSZT, GÉSZ) módosítása során az új beépítésre szánt területek indokoltságának igazolására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az Önök előtt is ismeretes Gödöllő város településrendezési eszközei módosítási eljárása folyamatban van. A módosítási eljárás megindításáról a *katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörömben eljárva a 92/2021. (IV. 16.) határozatával döntöttem.

A Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetén a módosítási kötelezettséget Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Törvény) 92. § (1) bekezdése írja elő, de a módosítási kötelezettség teljesítése lehetőséget adott a beérkezett önkormányzati-, és ügyfélmódosítási kérelmek megvizsgálására és szükség szerinti módosító javaslat kidolgozására is.

A tervezési munkát a Város-Teampannon Kft. (Dr. Nagy Béla vezető településtervező) végzi.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően teljes eljárásban történik. A teljes eljárás előzetes tájékoztatási, véleményezési, végső szakmai véleményezési, valamint elfogadási és hatálybaléptetési szakaszból áll.

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét 2021. végén véleményeztettük a partnerekkel, államigazgatási szervekkel, érintett területi és települési önkormányzatokkal. A beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület a 261/2021. (XII.16.) határozattal döntött.

Az elfogadott véleményeknek megfelelően a tervjavaslat véglegesítésre került. A tervezett módosítási javaslat között négy olyan változás van, mely a beépítésre szánt területek kis mértékű növekedését eredményezi:

- U01 Kampis Antal tér szabályozása
- U04 Kemencés étterem telkének (hrsz 444/19) bővítése
- U18 Kastélykert óvoda telkének (hrsz 5853/2) övezeti átsorolása
- U23 M3-as csomópont rendezése (hrsz 6992/3)

Ezen módosítások esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint külön Képviselő-testületi döntésben kell igazolni, hogy a tervezett célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A módosítások részletes leírását, indoklását a mellékelt tervdokumentáció tartalmazza, melyből kitűnik, hogy a tervezett változtatások az adott területen szükségesek, a települési térségen kívüli külterületek, vagy belterületi meglévő zöldterületek sérelme nélkül.

A tervmódosítás jóváhagyásához már csak a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze végső szakmai véleménye szükséges, az állami főépítész végső véleményének megkéréséhez azonban a határozati-javaslatban szereplő külön döntést csatolnunk kell. A tervmódosítást, végső jóváhagyására előreláthatólag, a hosszadalmas eljárás lezárultával, 2022. májusban tudom előterjeszteni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megismerése és vitatása után az alábbi határozati-javaslatot támogassák és hagyják jóvá!

Gödöllő, 2022. március 11



Dr. Gémesi György

Határozati javaslat

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gödöllő város településrendezési eszközeinek (85/2009. (IV.23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet) 92/2021. (IV. 16.) önk.-i határozattal indított módosításához készített, az előterjesztés mellékletét képező alátámasztó dokumentációt megismerte, és annak alapján igazolja, hogy a beépítésre szánt területek növelésével járó tervezett módosítások helyspecifikusak, és azért szükségesek, mert a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs az adott céloknak megfelelő terület.

Határidő: folyamatos

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

GÖDÖLLŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA | 2021

GÖDÖLLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
TERVEZETT, A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
NÖVEKEDÉSÉT EREDMÉNYEZŐ MÓDOSÍTÁSAI

GÖDÖLLŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TERVEZETT, A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NÖVEKEDÉSÉT EREDMÉNYEZŐ MÓDOSÍTÁSAI:

(AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TERÜLETI AZONOSÍTÓINAK SORRENDJÉBEN):

U01 | KÖZPONT | KAMPIS TÉR SZABÁLYOZÁSA

Helyszín: Kampis Antal tér

Helyrajzi szám: 271/14 és 271/15 telkek területe

Kampis tér (hrsz 265/3, 269/2, 269/4, 269/5, 270/2, 270/5, 271/4, 271/5, 271/6, 271/8, 271/13, 271/14 és 271/15): a terület a hatályos Településszerkezeti Terv szerint kisvárosias lakóterület, közlekedési és közműterület és zöldterület területfelhasználási egységekbe tartozik. A hatályos szabályozási terv közterületekkel négy tömbre tagolt tömbszerkezetet irányzott elő. A terület beépítése és kialakítása részben a szabályozási tervnek megfelelően megkezdődött, de nem fejeződött be. A hrsz 269/4, 269/5 és 270/5 telkeken a tervezett szabályozás nem valósult meg, az érintett terület többi részén (hrsz 269/14) a szabályozási tervtől eltérően épült meg. A terület szabályozási tervben rögzített kialakítása ennek megfelelően csak részben és a szabályozási terv egyes rendelkezéseitől eltérően készült el, ugyanakkor a lakások, üzletek, szolgáltatások átadásra kerültek.

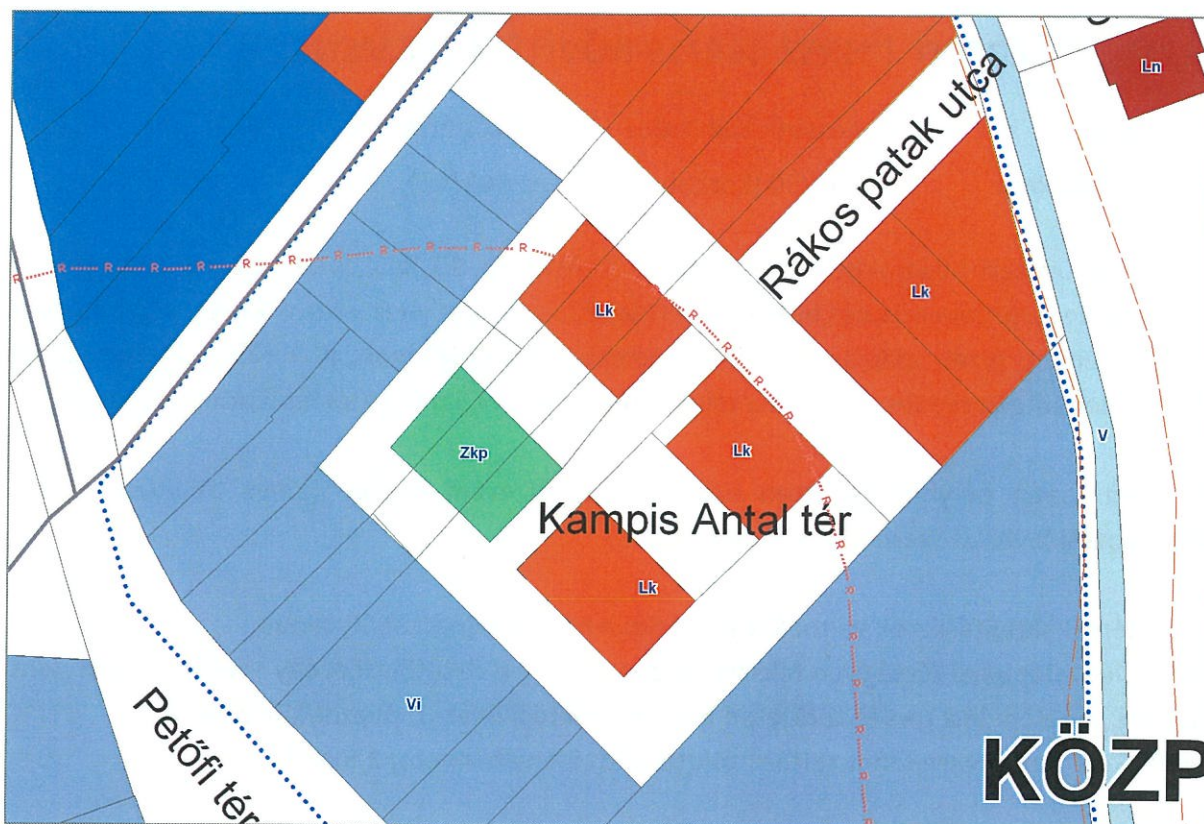
A terület tényleges használata során eltelt idő alatt számos üzemeltetési és területhasználati probléma került a felszínre, a parkolási problémáktól a terület üzemeltetési és a fenntartási kérdéseitől a működtetéssel kapcsolatos feladatokig. A módosítás célja: a terület tulajdonviszonyainak megfelelő rendezés.

A városközpontban lévő területen a településszerkezeti terv tervezett módosítása a részben már ma is beépített, kialakulnak tekinthető beépítésre szánt terület használatának átrendezését, a tulajdoni okokból meg nem valósult feltárási rendszer magánutakká történő átminősítését jelenti. A területek határainak átrendezésével érdemi többlet beépíthetőség nem alakul ki, a módosítás többek között a hatályos szabályozási tervben parkolóként kijelölt területen kialakított 586 m² területű zöldfelület megőrzését célozza.

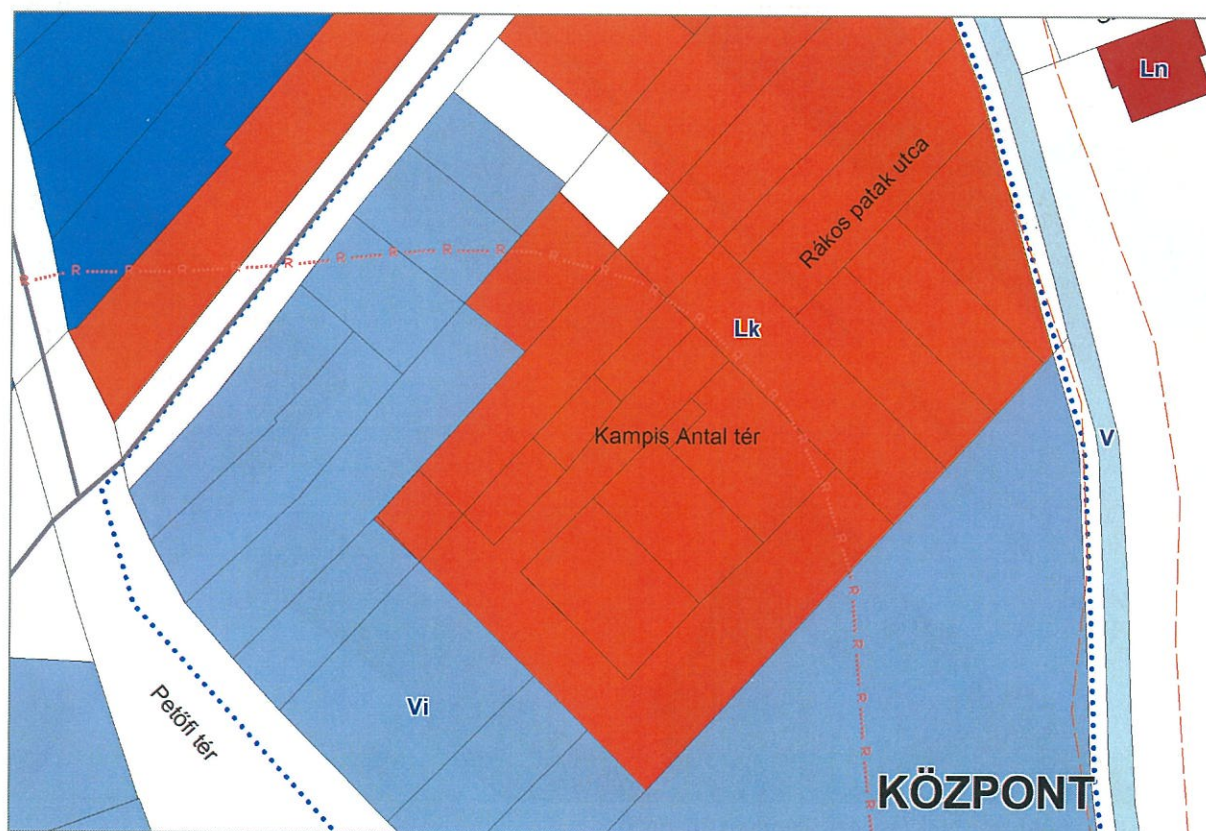
A növekmény helyhez kötött és a közlekedésre szolgáló terület besorolásából származik, más területen történő elhelyezése nem lehetséges.

A biológiai aktivitásérték változása megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A terület települési térségben fekszik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint 11.§ d) pont szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” (a 7.627 m² beépítésre szánt terület zöldterületi igénye: 381 m²).



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosítása

U04 | KÖZPONT | HRSZ 444/19 BŐVÍTÉSE (KEMENCÉS)

Helyszín: Kossuth Lajos utca | Kemencés étterem

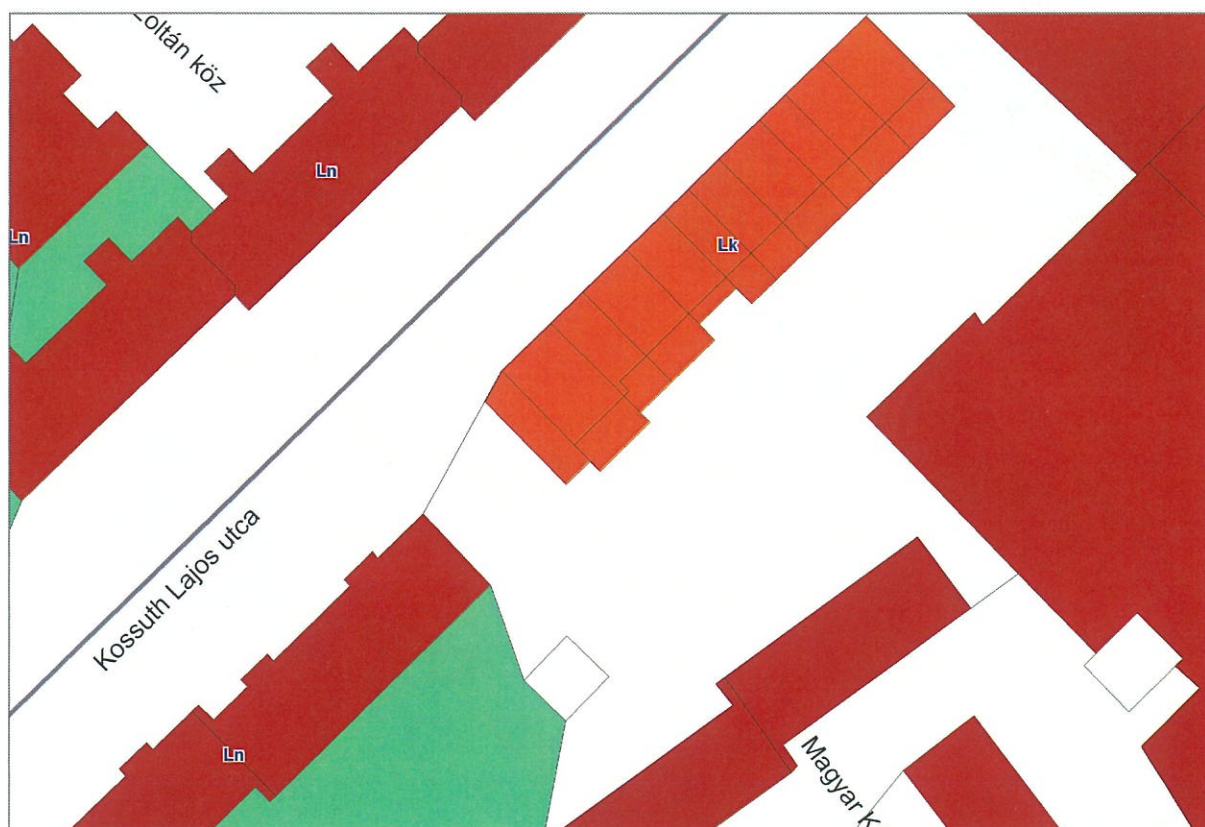
Helyrajzi szám: 444/50 (korábbi 444/19 és 444/42)

A terület övezeti besorolása kisvárosias lakóterület, Lk-10 jelű építési övezet. Az étterem bővítéséhez szükséges összes beépített terület 223 m^2 , amelyhez a saroktelekre alkalmazható engedményes érték alapján $297,5 \text{ m}^2$ telekterület szükséges. A területtel szomszédos közterület elhelyezkedése alapján a telek területének $49,5 \text{ m}^2$ -rel történő növelése javasolt.

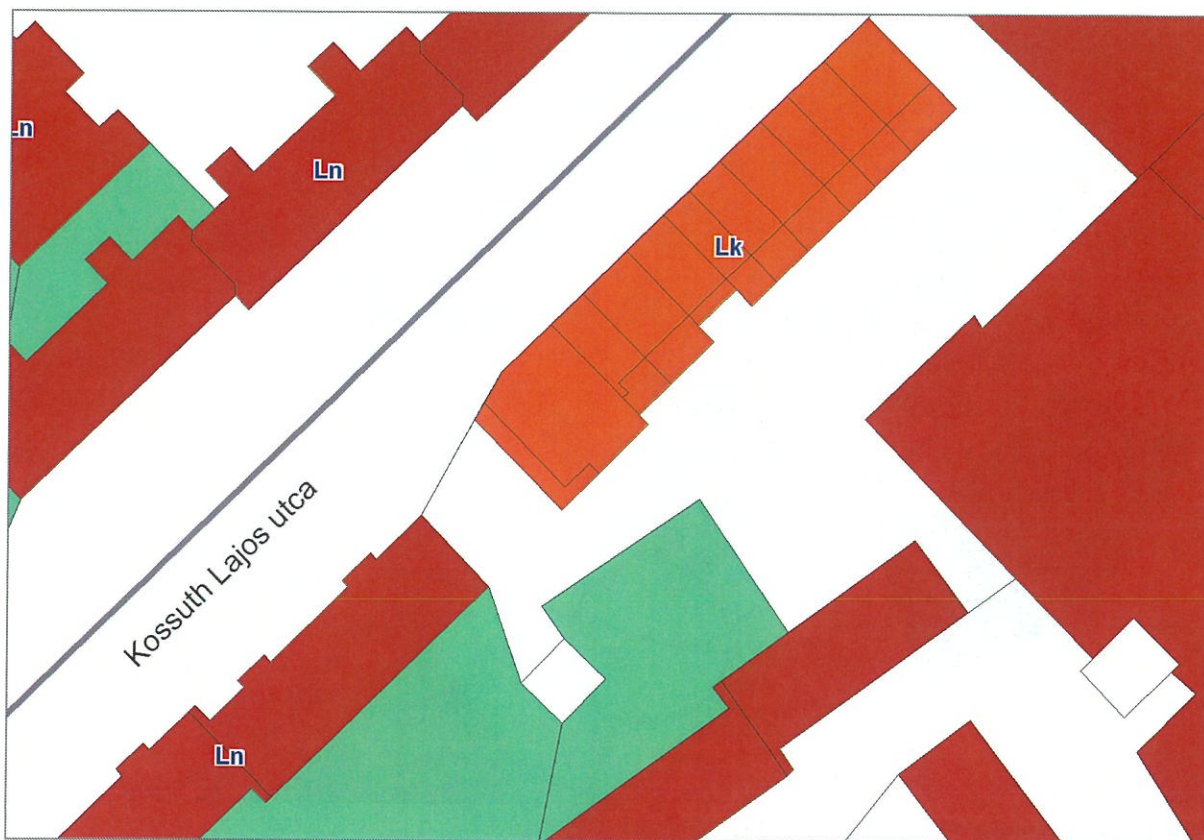
A lakótelepen helyhez kötöten elhelyezkedő étterem működőképes bővítése csak a módosítási javaslat szerint lehetséges.

A biológiai aktivitásérték változása megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A terület települési térségben fekszik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint 11.§ d) pont szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” (a $49,5 \text{ m}^2$ beépítésre szánt terület zöldterületi igény területe: $2,5 \text{ m}^2$).



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

U18 | KÖZPONT | KASTÉLYKERT ÓVODA ÁTSOROLÁSA

Helyszín: Kastélykert Óvoda | Martinovics utca

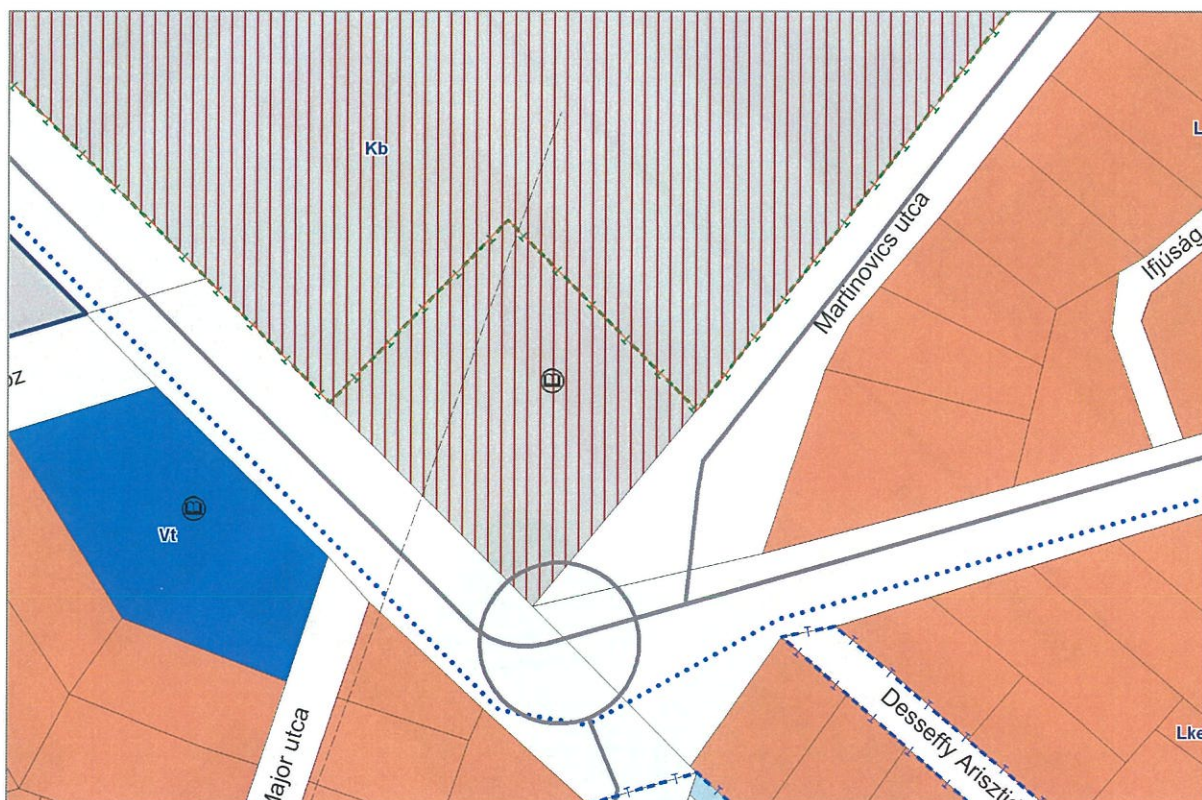
Helyrajzi szám: 5853/2

A területen működő óvoda telke Különleges beépítésre nem szánt – kastély területe (Kb-Kas-01) jelű övezetbe tartozik. A telek mai beépítettsége ~17,3%, amely érték meghaladja a különleges beépítésre nem szánt területen megengedett 5%-ot. Ennek megfelelően a terület beépítésre szánt területté történő átminősítése és a kialakult használatnak megfelelő övezeti besorolás indokolt.

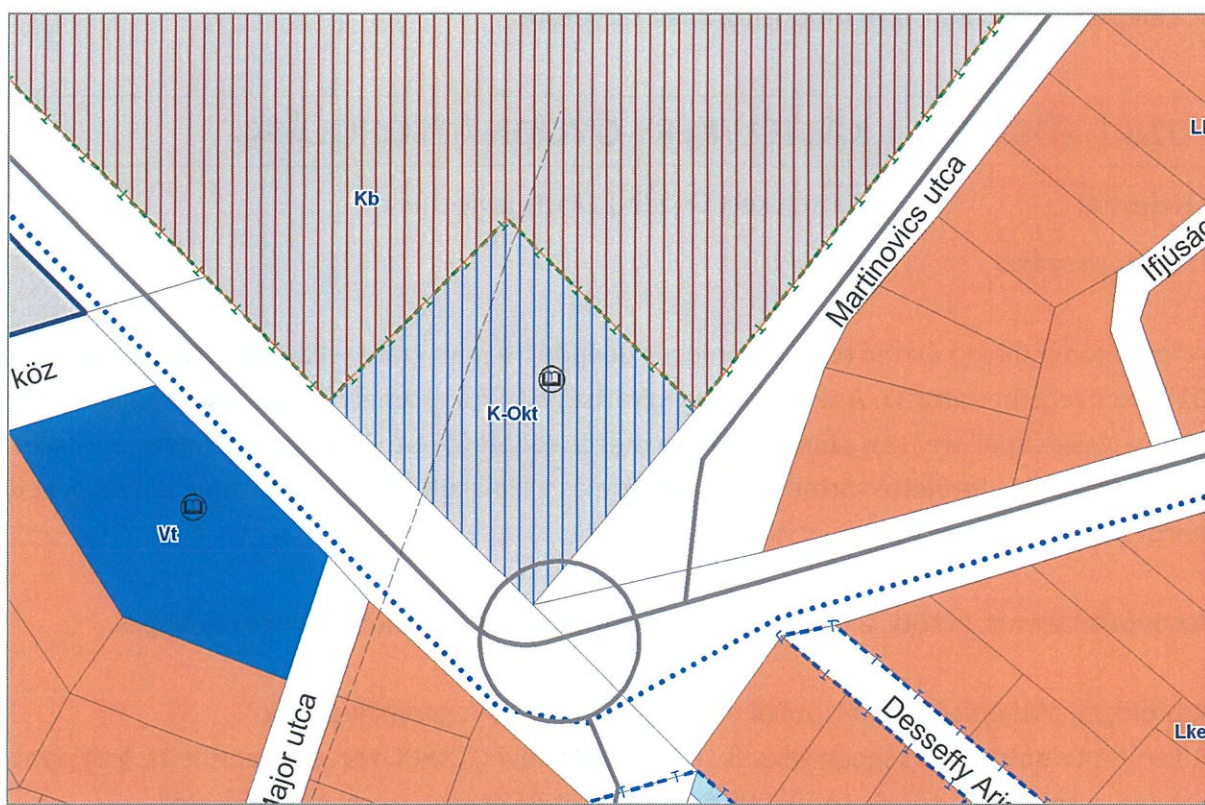
Az óvoda helyhez kötött, a változtatás csak a módosítási javaslat szerint lehetséges.

A biológiai aktivitásérték változása megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A terület települési térségben fekszik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint 11.§ d) pont szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” (a 4.400 m² beépítésre szánt terület zöldterületi igénye: 220 m²).



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

U23 | M3 CSOMÓPONT KÖRNYEZETÉNEK RENDEZÉSE

Helyszín: Az M3 csomóponttal szembeni telek

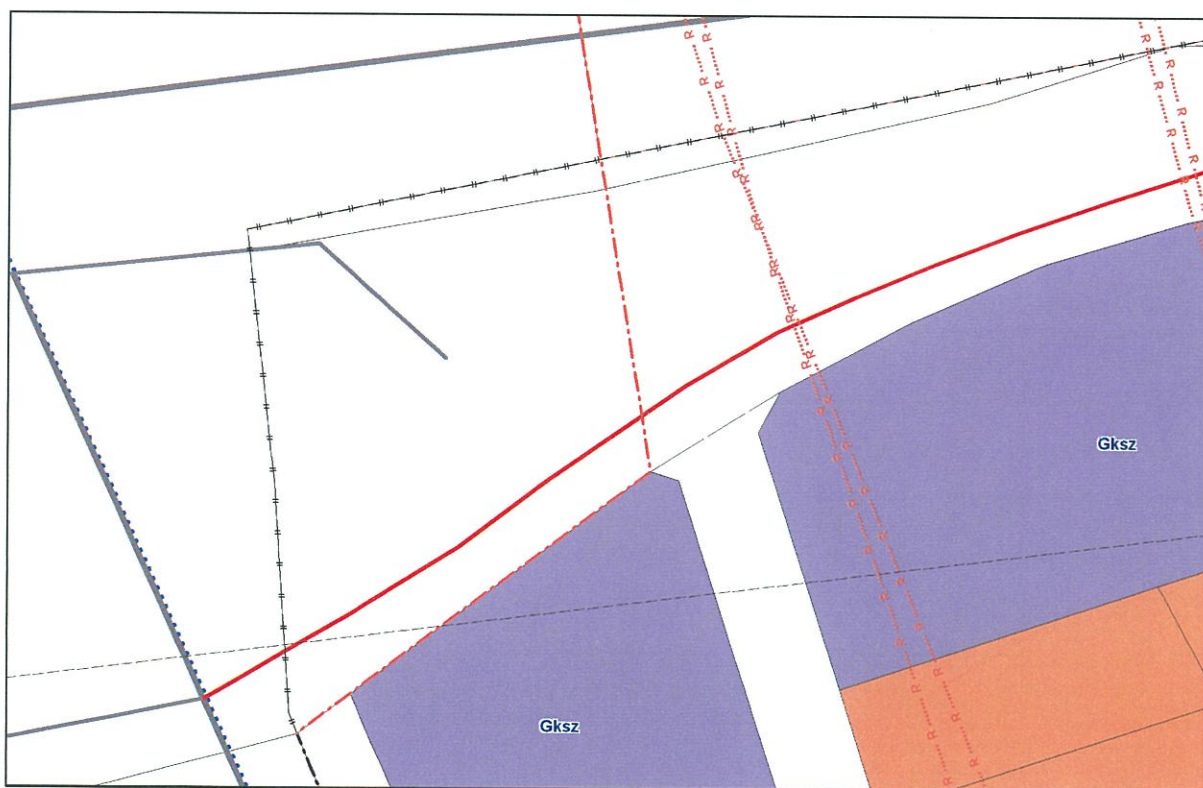
Helyrajzi szám: 6992/3

Az M3 autópálya állami tulajdonú telkeinek telekhatárai átvezetésre kerültek az ingatlannyilvántartásban, így a hrsz 6992/3 telken a korábban közúti közlekedés céljára kijelölt területen a kompakt város elveinek érvényesítésével a „hulladékterület” – a tényleges állapot és a területen áthaladó közművek, műtárgyak területét is figyelembe véve – hasznosítható gazdasági terület jelölhető ki. A terület feltárása biztosítható.

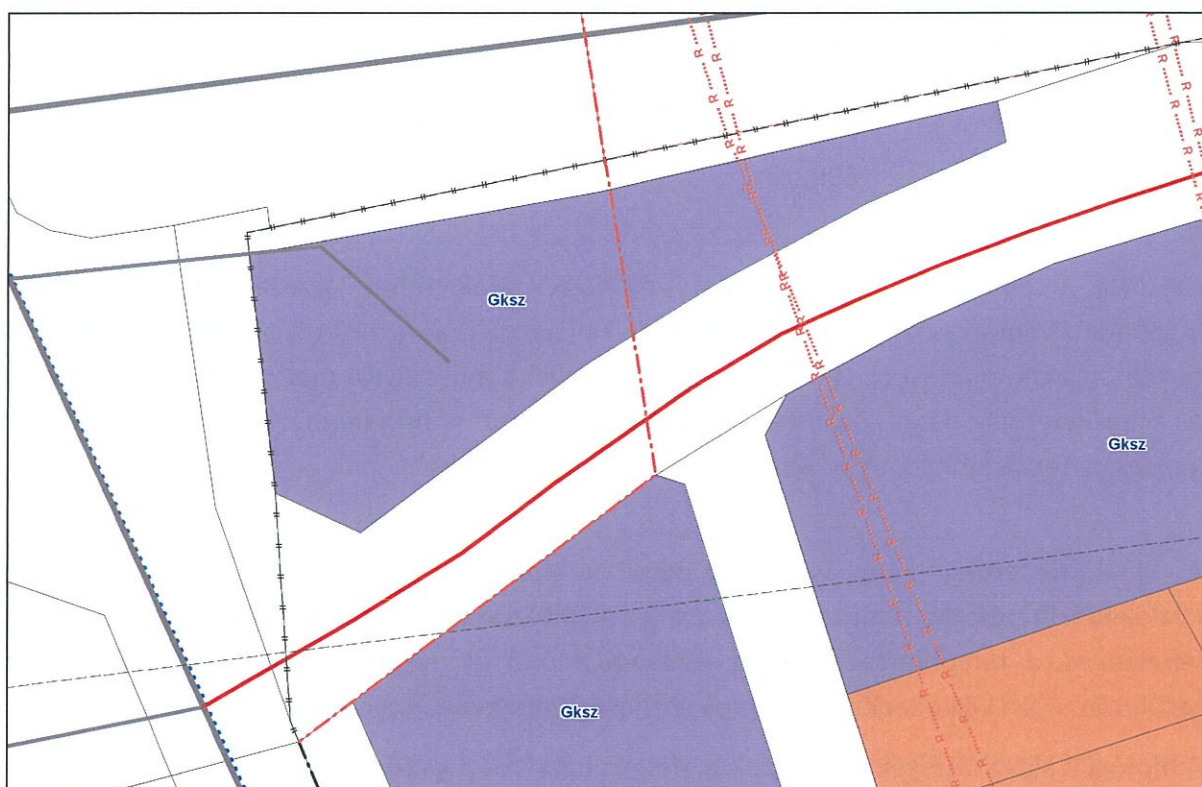
A „hulladékterület”-ként is értékelhető területegyég hasznosítása helyhez kötött, közlekedési területként nincs rá szükség, így a változtatás csak a módosítási javaslat szerint lehetséges, a településszerkezeti pozícióból adódó előnyei miatt ugyanis a város más területén, ilyen közlekedési adottságú gazdasági hasznosításra nincs mód.

A biológiai aktivitásérték változása megfelel a hatályos jogszabályoknak.

A terület települési térségben fekszik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint 11.§ d) pont szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” (a 2.811 m² beépítésre szánt terület zöldterületi igénye: 140,5 m²).



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

MELLÉKLET A Településszerkezeti Terv jelmagyarázata

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

- (Ln 3,0) Nagyvárosias lakóterület
- (Lk 1,5) Kisvárosias lakóterület
- (Lke 0,6) Kertvárosias lakóterület
- (Lf 0,5) Falusias lakóterület

VEGYES TERÜLET

- (Vt 1,5; belvárosban 2,4) Településközpont terület
- (Vi 1,5; belvárosban 3,5) Intézményi terület

GAZDASÁGI TERÜLET

- (Gks 1,5) Kereskedelmi, szolgáltató terület
- (Gip 1,2) Ipari egyéb terület

ÜDÜLŐTERÜLET

- (Üh 0,2) Üdülőkörnyezet terület

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- (K-Okt 1,0) Oktatási, kutatási terület
- (K-Hon 1,0) Honvédelmi terület
- (K-Hit 0,5) Egyházi terület, kegyeleti park
- (K-Eü 1,2) Szociális, egészségügyi, oktatási terület
- (K-Sp 1,0) Sport, szabadidő terület
- (K-Rep 0,6) Repülőtér területe
- (K-Rek 0,3) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
- (K-Mü 0,6) Mezőgazdasági üzemi terület
- (K-Vü 1,0) Városüzemeltetési terület
- (K-Egy 1,0) Különleges egyéb fejlesztési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- (KÖu) Közúti
- (KÖk) Kötőpályás
- (KÖl) Légi

ZÖLDTERÜLET

- (Zkp) Zöldterület

ERDŐTERÜLET

- (Ev) Védelmi
- (Eg) Gazdasági
- (Ee) Egyéb (egyetem)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- (Mk) Kertes
- (Ma) Általános

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- (V) Vízgazdálkodási

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- (Tk) Természetközeli

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- (Kb) Különleges beépítésre nem szánt terület
- (Kb-Arb) Arborétum területe
- (Kb-Kas) Kastély területe
- (Kb-Rek) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
- (Kb-Z) Egyéb nagy zöldfelülettel rendelkező terület
- (Kb-Tem) Temetők területe

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Régészeti terület határa
- Régészeti érdekű terület határa

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Natura 2000 területek
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület
- Országos ökológiai hálózat - Magterület
- Országos ökológiai hálózat - Puffer terület
- Gödöllői-Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
- Fokozottan védett terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Védett növény élőhelye
- Erdőrezervátum területének határa
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- Országos jelentőségű védett természeti emlék (forrás)
- Egyedi tájérték

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék

KÖZLEKEDÉS

- Meglévő / tervezett gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt)
- Meglévő / tervezett főút (I. rendű)
- Meglévő / tervezett országos mellékút
- Meglévő / tervezett helyi gyűjtőút
- Meglévő / tervezett szintbeni csomópont
- Kerékpárút
- Autóbusz-pályaudvar
- HÉV / vasút tengelyvonala
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- HÉV vagy vasútállomás
- Repülőtér

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

- Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
- Termékvezeték (Barátság kőolajvezeték)
- Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
- Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
- Meglévő/tervezett nagyközépnomású földgázvezeték
- Víznyelő
- Szennyvíztisztítómu
- Villamos állomás
- Gázátadó, gázfogadó állomás
- Átjáró állomás

EGYÉB JELEK

- Vízfelület
- Védőtávolság, védőterület határa
- Talaj- és környezetvédelmi terület

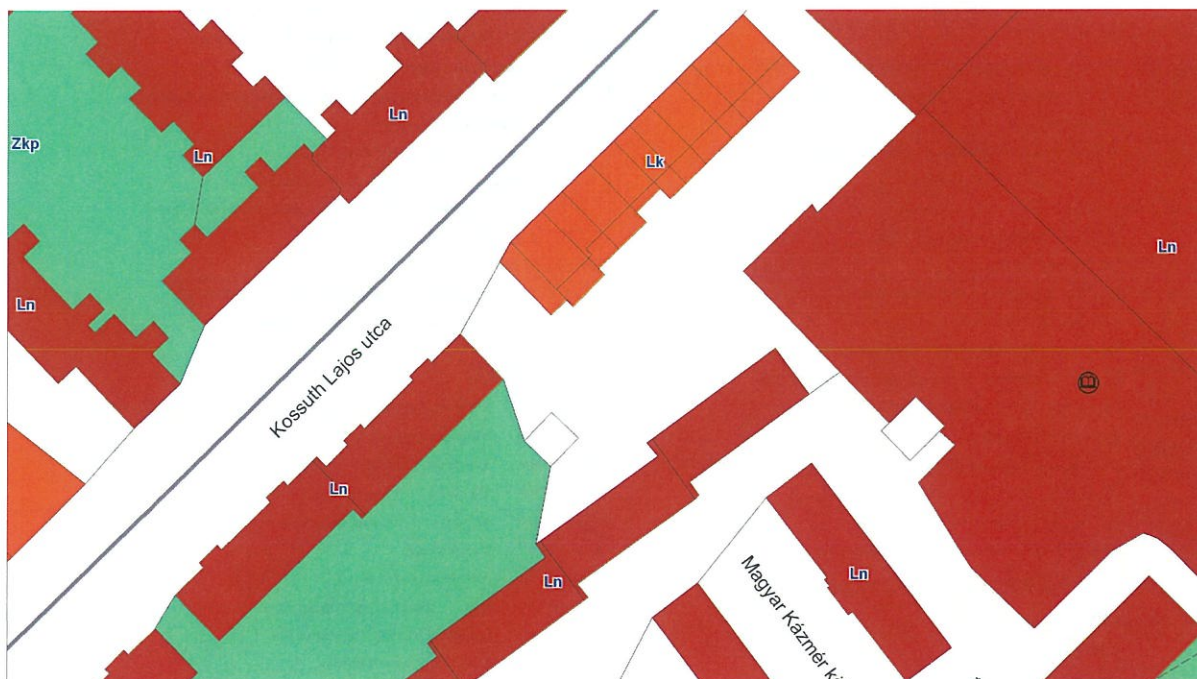
INTÉZMÉNYEK

- Igazgatási központ (hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (óvoda, iskola)
- Művelődési központ (múzeum, könyvtár)
- Egyházi központ, templom
- Egészségügyi intézmény
- Kereskedelmi központ
- Temető
- Uszoda, strand
- Szállás, kemping
- Sportterület, sportpálya
- Posta

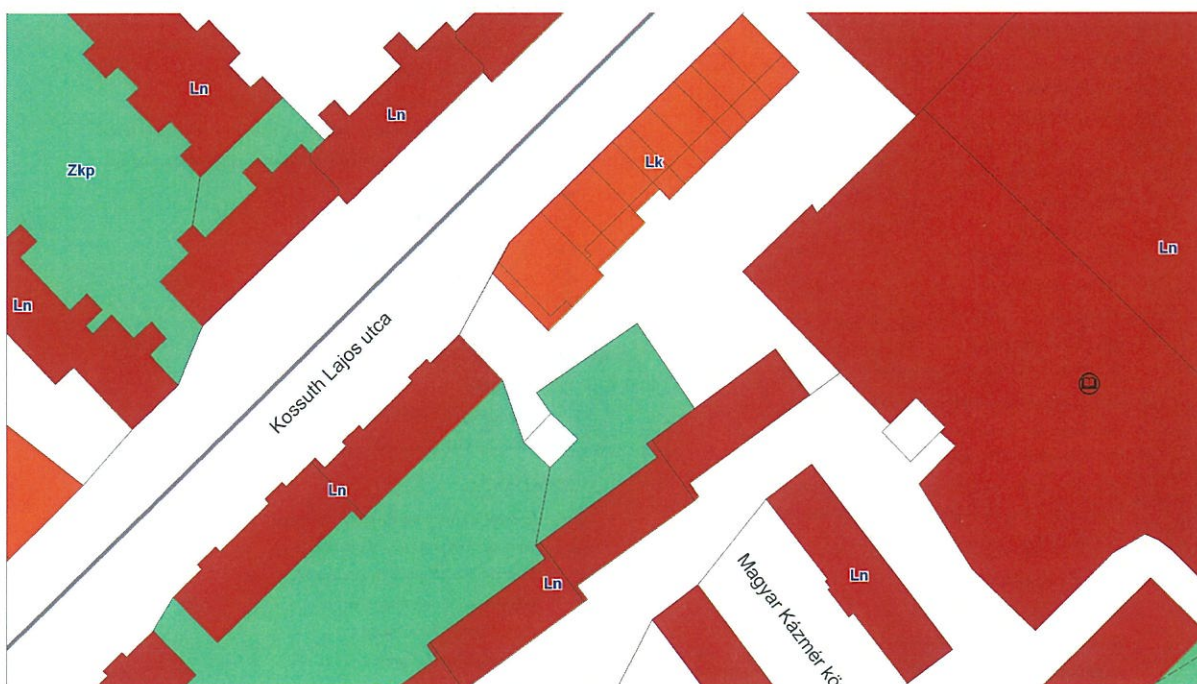
AZ ELŐÍRT TÖBBLET ZÖLDTERÜLET (+744,5 M²) KIJELELÉSE

Helyszín: Kossuth Lajos utca környezete

Helyrajzi szám: 444/51



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

A beépítésre szánt területek növekményére számított – a 2018. évi CXXXIX. törvényben előírt 5% zöldterület mértéke (14.889 m² területi növekmény alapján): 744,45 m².

A zöldterület kijelölésére a növekménnyel érintett területekhez közvetlenül kapcsolódóan általában nincs mód (U01, U04, U18), illetve ahol volna rá mód (U23), ott az M3 autópálya környezeti hatásai miatt közpark, közkert kialakítása nem célszerű, ezért a lakótelep területén, az egyik módosítással érintett terület (U04) közvetlen környezetében kerül kialakításra az előírt méretű (744,5 m²) zöldterület.



Az előírt többlet zöldterület (Zkp) elhelyezkedése (a terület eredeti besorolása közlekedési célú közterület).

A településrendezési eszközök módosítása és a területrendezési jogszabályok összhangja:

A tervezett módosítások és a területrendezési jogszabályok közötti összhangot az „Alátámasztó munkarész 5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című fejezet tartalmazza, de a Településszerkezeti Terv leírása is bemutatja a jogszabályoknak történő megfelelést. Az Alátámasztó munkarészek 3. fejezete megállapítja, hogy a beépítésre szánt terület növekedésével járó módosítások a 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a BATRT tervében települési térségbe sorolt területeken helyezkednek el.

Az Alátámasztó munkarészek „5. A területrendezési tervvel való összhang igazolása” fejezete az alábbiakat tartalmazza:

Megállapítható, hogy a tervezett változtatások a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – Szerkezeti Tervének térségi övezeti lehatárolásainak megfelelőek, azokkal összhangban állnak.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-a és a 40.§-a a települések beépített területeinek új beépítésre szánt területekkel történő bővítésének és a települési térség növelésének korlátozását célozza, jellemzően a beépítésre nem szánt területek (zöldterületek, mezőgazdasági területek, erdőterületek, természetközeli területek stb.) megőrzése érdekében. A beépítésre szánt területek növekedésével járó tervezett módosítások jellemzően a települési térségen belüli, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti módosításokat, változtatásokat alkotják.

2018. évi CXXXIX. törvény 11. § *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével...[...]...
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető...*

2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

2018. évi CXXXIX. törvény 40. § (1) *A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.*