

Gödöllő Város Polgármestere

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

Tárgy: Javaslat Gödöllő város településrendezési eszközei (M3-as csomópontjához kapcsolódó) módosítása során az új beépítésre szánt területek indokoltságának igazolására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A 96/2022. (V.19.) számú önkormányzati határozattal döntöttünk Gödöllő város településrendezési eszközei módosítási eljárásának megindításáról az M3-as autópálya Gödöllő csomópont-fejlesztés érdekében. A tervezési munkára a Város-Teampannon Kft.-nek adtunk megbízást, a tervezés költségviselője az útterveket készítő Via-Futura Kft.

Ahogy azt korábban is ismertettük, a módosítás célja, hogy az autópálya északi körforgalma és a 2104. jelű Gödöllő-(Szada)-Vác összekötő út közötti - jelenleg Mezszye és Dobogó utcák magántulajdonban lévő mezőgazdasági kiskertjein átvezető - tervezett nyomvonala helyett új, alternatív, vélhetően könnyebben megvalósítható nyomvonal kerüljön kijelölésre, a volt Sony-csarnoktól északra, az Akácfa utca tengelyében.

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét 2022. szeptemberben véleményeztettük a partnerekkel, a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület a 175/2022. (X.19.) határozattal döntött.

A tervezett módosítás partnerségi egyeztetése során a Magyar Posta Zrt. jelezte azon igényét, hogy a tulajdonukban álló - és a korábbi nyomvonal alól felszabaduló 019/43 hrsz-ú önkormányzati telekkel szomszédos - 8033 hrsz-ú fejlesztési telkük alapterülete ne csökkenjen az új, alternatív útnyomvonal megvalósítása során. Ennek érdekében, a nyomvonalmódosítás miatt közlekedési övezetből felszabaduló területet a Magyar Posta Zrt. telkével azonos övezetbe javasoltuk besorolni, hogy igény esetén, külön megállapodás keretében a 8033 hrsz-ú ingatlanhoz lehessen csatolni, kompenzálva annak az új útnyomvonal kiszabályozása miatt jelentkező területveszteségét.

A tervezett módosítási javaslat szerint az eddig útként kiszabályozott terület gazdasági övezetbe való átsorolása – bár a beépítésre szánt területek növekedését végső soron nem eredményezi, mert egy megszűnő gazdasági terület kompenzálására szolgál, mégis – „új” beépítésre szánt területként jelöl ki a településen. Ezen módosítás miatt 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 módosítás részletes leírását, indoklását a mellékelt tervdokumentáció tartalmazza, melyből kitűnik, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése csak az adott területen valósítható meg, ilyen szempontból helyspecifikus.

A tervmódosítás jóváhagyásához a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze végső szakmai véleménye szükséges, a záró vélemény kiadásához azonban a határozati-javaslatban szereplő külön döntést csatolnunk kell. A tervmódosítást, végső jóváhagyására előreláthatólag, 2022. decemberben tudom előterjeszteni.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Gödöllő, 2022. november 11



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) 96/2022. (V.19.) önk.-i határozattal indított módosításához készített, az előterjesztés mellékletét képező alátámasztó dokumentációt megismerte, és annak alapján igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésével járó tervezett módosítás helyspecifikus, és azért szükséges, 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 VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

M3 gyorsforgalmi út felhajtójához kapcsolódó módosítás

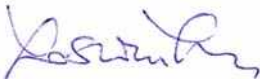
VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

GÖDÖLLŐ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
M3 GYORSFORGALMI ÚT FELHAJTÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓ MÓDOSÍTÁS

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGRENDELŐ:	GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2100 GÖDÖLLŐ, SZABADSÁG TÉR 7. KÉPVISELŐJE: Dr. Gémesi György Mészáros Judit	Polgármester Főépítész
KÖLTSÉGVISELŐ:	VIA FUTURA MÉRNÖKI TANÁCSADÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 1111 BUDAPEST, ZENTA UTCA 1. Képviselője: Breuer András	Ügyvezető igazgató
TERVEZŐ:	VÁROS-TEAMPANNON KFT. 1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7. KÉPVISELŐJE: Koszorú Lajos	Ügyvezető

TERVEZŐK:

	Koszorú Lajos	Vezető településtervező TT/1 01-1346	Város-Teampannon Kft.
	Tábori Attila	Településtervező, Területrendező tervező TR 01-0402	Város-Teampannon Kft.
	Szekeres Petra	Településtervező	Város-Teampannon Kft.
	Móricz Anna	Tájépítésmérnök TK 13-1323	Egyéni vállalkozó

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS c. fejezethez felhasznált dokumentumokat készítette:

	Breuer András	Projektvezető KÉ-K 01-8448	Via Futura Kft.
	Racsek András	Útépítési felelős tervező KÉ-K 14-00962	Via Futura Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETÉS	3
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	5
1.	Településszerkezeti terv módosítási javaslata	5
2.	Helyi építési szabályzat módosítási javaslata	16
III.	MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT	19
1.	Terület bemutatása	19
2.	Településrendezési összefüggések.....	20
2.1.	Településszerkezeti terv	20
2.2.	Helyi Építési Szabályzat	22
3.	Közlekedés és közműfejlesztési vizsgálat és javaslat	25
3.1.	Közlekedésfejlesztés.....	25
3.2.	Közműfejlesztés.....	28
4.	Tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi vizsgálat és javaslat.....	29
4.1.	Biológiai aktivitásérték változása	33
5.	Érték-, és örökségvédelem	34
6.	Területrendezési tervekkel való összhang igazolása.....	35
7.	Mellékletek	41
1. melléklet:	Változással érintett ingatlanok	41
2. melléklet:	Önkormányzati határozatok	42
3. melléklet:	Főépítési nyilatkozat	46
4. melléklet:	Pest Megyei Kormányhivatal előzetes vizsgálati dokumentációt lezáró határozata.....	47
5. melléklet:	Előzetes véleményezés dokumentumai	48
6. melléklet:	Térségi területfelhasználási engedély	50

I. BEVEZETÉS

Jelen dokumentáció Gödöllő Város településrendezési eszközeinek módosítását alapozza meg és a tervezett változtatásokra tesz javaslatot. A dokumentáció magába foglalja a jóváhagyandó munkarészeket, és a tervezési szintnek megfelelően a megalapozó vizsgálatokat, az alátámasztó javaslatokat.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (NIF) megbízásából a csomóponthoz és az új útszakaszhoz a Via Futura Mérnöki, Tanácsadó és Szolgáltató Kft. készített engedélyezési és kiviteli terveket. A tervezési feladatuk „az M3-as autópálya gödöllői csomópont északi körforgalma és a 2104. jelű Gödöllő – (Szada) – Vác összekötő út között új út tervezése”, valamint a csatlakozási lehetőségek vizsgálata.

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 96/2022. (V. 19.) önkormányzati határozatában a módosítás megindításáról, majd a 115/2022. (VI.16.) sz. önkormányzati határozatában a felszabaduló területek beépítésre szánt területbe sorolásáról is döntött. Az *egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről* szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. mellékletének 1.1.73. pontjában nemzetgazdasági üggyé nyilvánította az „M3 autópálya, Gödöllő csomópont fejlesztését”.

A lehajtóág az M3 autópályát a Dózsa György úttal hivatott összekötni, melyen keresztül Gödöllő északi része és Szada község is egyszerűbben és gyorsabban elérhetővé válik. A gyorsforgalmi út mentén már korábban kijelölésre került egy lehajtó, ám a megvalósulás nem azon a területen fog történni. A tervezésre döntéselőkészítő tanulmány készült, mely egy könnyebben megvalósítható nyomvonalat tárt fel. Így a gyorsforgalmi úti csomópont, illetve a lehajtóág területének és kapcsolódó műtárgyainak településrendezési tervekbe történő beépítése érdekében szükséges a megfelelő közlekedési területet kiszabályozni a kisajátítások végrehajtása érdekében. A felszabaduló területeken beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az új útszakasz környezeti hatásait a beruházáshoz korábban készült *Előzetes vizsgálati dokumentáció* taglalja.

A fejlesztés végrehajtásával jelentősen javulni fog a csomópont működése.

Gödöllő Város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- **Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 85/2009. (IV.23.) önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve**
- **Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2018. (XII.14.) önk. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat**

Gödöllő Város településrendezési eszközei elérhetők a város weboldalán és a Nemzeti Jogszabálytárban:

<https://www.godollo.hu/tajekoztatas-godollo-varos-telepulesrendezesi-eszkozeinek-jovahagyott-modositasarol/>

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A módosítás a következő területet érinti:



A tervezési terület elhelyezkedése (alaptérkép: OpenStreetMap.hu)

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

**Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) határozata
Gödöllő Város Településszerkezeti Tervének és leírásának módosításáról**

1. A 85/2009. (IV.23.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv (továbbiakban TSZT) az 1. mellékletben jelölt tervezési terület normatartalmával módosul.
2. Az 1. pont szerinti településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó településszerkezeti tervi leírást a 2. melléklet tartalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

K.m.f.

.....
dr. Gémesi György
polgármester

.....
dr. Kiss Árpád
jegyző



Jelmagyarázat:

■ ■ ■ ■ ■ | Tervezési terület határa

— · — · — · —	Igazgatási terület határa
— · — · — · —	Megmaradó belterület határa
— + — + — + —	Megszűnő belterület határa
— · — · — · —	Tervezett belterület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**LAKÓTERÜLET**

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

VEGVES 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) Üdülőházas üdülőterület
--	----------------------------------

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
	(Má) Általános

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	(V) Vízgazdálkodási
--	---------------------

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

	(Tk) Természetközeli
--	----------------------

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

	(Kb) Különleges beépítésre nem szánt terület
	(Kb-Arb) Arboretum 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 - Nagpterület
	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, autópálya)
	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

	Nagyszűrtűségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
	Termékvezeték (Barátság kőolajvezeték)
	Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
	Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
	Meglévő/tervezett nagyközépnomású földgázvezeték
	Vízvezeték
	Szennyvíztisztítómű
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőtávolság, védőterület határa
	Talaj- és környezetvédelmi terület
	Barnamezős 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

2. melléklet a .../2022. (.....) határozathoz: Településszerkezeti terv leírása**1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

Gödöllő Város területfelhasználásának szerkezete a hatályos Településszerkezeti Tervhez képest csak kismértékű változtatásokat igényel. A módosítások részben az újabb önkormányzati szándékok, részben a jogszabályok fogalomrendszerének változásai miatt váltak szükségessé, a jogszabályoknak megfelelő rendszerben. A területfelhasználási egységek tervezett változásai az alábbiakban foglalhatók össze, kiemelve az 1 hektár feletti változásokat, míg a kismértékű változások az 1 hektárnál kisebb módosításokat jelölik: (lásd még: területi mérleg változása)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**Lakóterületek**

• Nagyvárosias lakóterületek	(Ln)	nincs változás
• Kisvárosias lakóterületek	(Lk)	nincs változás
• Kertvárosias lakóterületek	(Lke)	nincs változás
• Falusias lakóterületek	(Lf)	nincs változás

Vegyes területek

• Intézményterület vegyes	(Vi)	nincs változás
• Településközpont vegyes	(Vt)	nincs változás

Gazdasági területek

• Kereskedelmi, szolgáltató	(Gksz)	kismértékű változás
• Egyéb ipari	(Gip)	nincs változás

Üdülőterületek

• Hétvégiházas üdülőterületek	(Üh)	kismértékű változás
-------------------------------	------	---------------------

Különleges területek

• különleges-oktatási	(K-Okt)	nincs változás
• különleges-sport	(K-Sp)	kismértékű változás
• különleges-rekreációs	(K-Rek)	nincs változás
• különleges-nagy zöldfelületű	(K-Z)	nincs változás
• különleges-egyházi	(K-Hit)	nincs változás
• különleges-kastély	(K-Kas)	nincs változás
• különleges-arborétum	(K-Arb)	nincs változás
• különleges-mezőgazdasági üzemi	(K-Mü)	nincs változás
• különleges-városüzemeltetési	(K-Vü)	nincs változás
• különleges-temető	(K-Tem)	nincs változás
• különleges-egészségügyi-szociális	(K-Eü)	nincs változás
• különleges-honvédelmi	(K-Hon)	nincs változás
• különleges-egyéb terület	(K-Egy)	nincs változás

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**Közlekedési területek**

• közlekedési-közúti	(KÖu)	kismértékű változás
• közterület, egyéb közlekedési terület	(KÖu*)	nincs változás
• közlekedési-kötőtpályás	(KÖk)	nincs változás
• közlekedési-légi	(K-Rep)	nincs változás

Zöldterületek

- | | | |
|-------------------------------|-------|----------------|
| • zöldterület-közpark-közkert | (Zkp) | nincs változás |
|-------------------------------|-------|----------------|

Erdőterületek

- | | | |
|-------------------------|------|----------------------------|
| • erdőterület-gazdasági | (Eg) | kismértékű változás |
| • erdőterület-védelmi | (Ev) | kismértékű változás |
| • erdőterület-egyetemi | (Ee) | nincs változás |

Mezőgazdasági területek

- | | | |
|---------------------------|------|----------------------------|
| • mezőgazdasági-általános | (Má) | kismértékű változás |
| • mezőgazdasági-kertes | (Mk) | kismértékű változás |

Vízgazdálkodási területek

- | | | |
|-------------------|-----|----------------|
| • vízgazdálkodási | (V) | nincs változás |
|-------------------|-----|----------------|

Természetközeli területek

- | | | |
|-------------------|------|----------------|
| • természetközeli | (Tk) | nincs változás |
|-------------------|------|----------------|

Különleges beépítésre nem szánt területek

- | | | |
|-----------------------------|----------|----------------|
| • különleges arborétum | (Kb-Arb) | nincs változás |
| • különleges-temető | (Kb-Tem) | nincs változás |
| • különleges-nem beépíthető | (Kb) | nincs változás |

1.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM

A Gödöllő Településszerkezeti Tervének (TSZT) módosítási javaslataival összefüggésben szükségessé váló kis területekre korlátozódó tervezett változtatások alapján a város tájszerkezete és tájvédelmi szempontjai, azok leírásai nem módosulnak. A tervezett fejlesztések a tájszerkezet és a város összehangolt megőrzését szolgálják.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti tervhez a hatályos jogszabály [419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 9. melléklete] alapján készült el a változásokat bemutató biológiai aktivitásérték számítás. A számítás a területfelhasználási egységek és az építési övezeti, valamint övezeti besorolásból adódó építési használat szerinti számítási módszer szerint készült. A Településszerkezeti Terv módosítása szerinti BAÉ érték kis mértékben csökken, de a hatályos településszerkezeti tervben szereplő többletérték felhasználható jelen módosítás alkalmával.

Összefoglalva megállapítható, hogy a hatályos Településszerkezeti Terv leírása rögzítette (+9,5808 többletérték) felhasználható növekmény a továbbiakban: +8,51 a Településszerkezeti Terv következő teljeskörű felülvizsgálatáig.

VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A védett területek nem módosulnak. A tervezett változtatások Natura 2000 területeket [Gödöllői-dombság (HUDI20023)] a természet védelméről szóló törvény alapján „ex lege” védettnek minősülő lápterületeket, a Gödöllői Királyi kastélypark Természetvédelmi Terület néven országos jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott, a Grassalkovich-kastély melletti parkterületet nem érintik. A módosítással érintett területen található ún. Szada alatti forrás védelme érdekében, annak közvetlen környezetében telken belüli zöldfelület kialakítása javasolt a szabályozási terv szintjén.

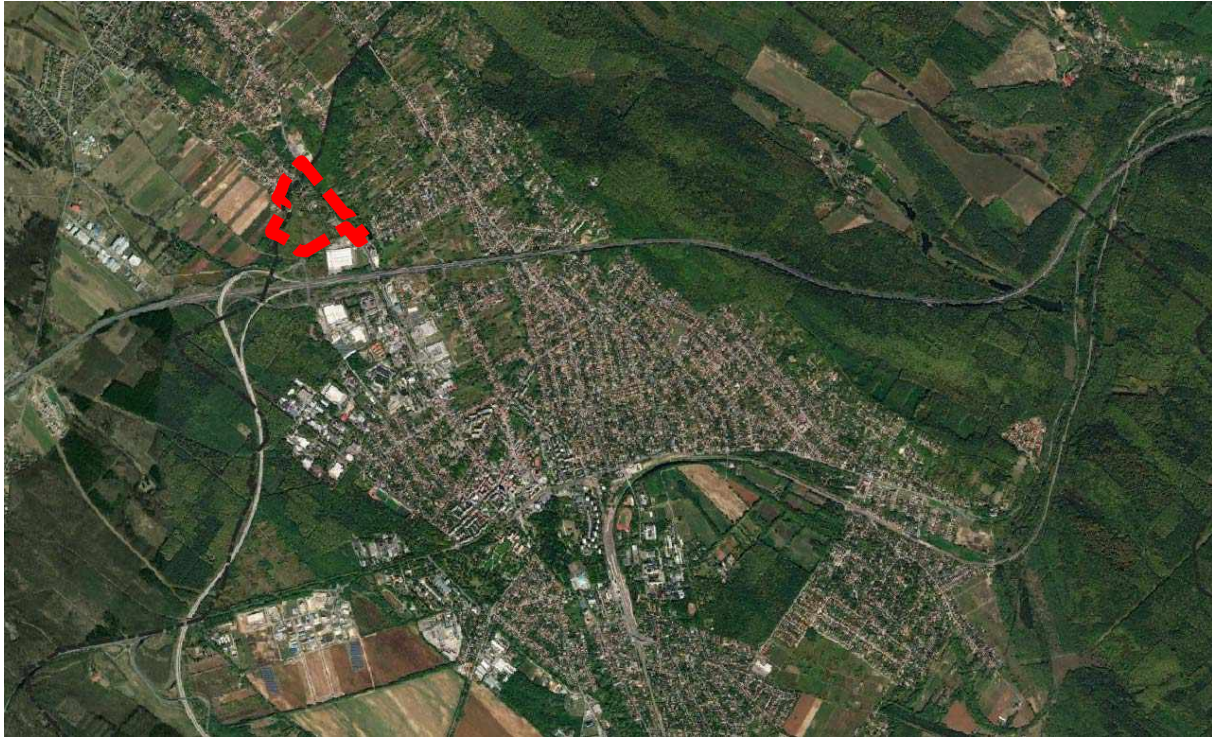
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az Országos Ökológiai Hálózat elemeit a módosítások nem érintik.

1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK)

A város zöldfelületi hálózata kis mértékben bővítésre kerül a szadai közigazgatási határ mentén. A jelenlegi állapotnak megfelelően az erdőszülő területek védelmi célú erdőként kerülnek kijelölésre.

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.



1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Településszerkezeti Terv jelen módosítása nem tervez olyan változtatást, amely a védett épített és természeti környezeti, régészeti és egyéb kulturális értékek érdekeit sértené.

A dokumentumok megállapításait a tervezett változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

1.5. KÖZLEKEDÉS

A közlekedés-fejlesztési prioritások nem változnak. Az M3 autópálya csomópontjához tartozó új útszakasz kijelölése történik, ezzel egyidőben az északi ág megszüntetésre kerül. Az úthálózat átalakulásával változik a védőövezettel érintett területek lehatárolása is. Az autópálya mentén továbbra is 100 m és 250 m a védősáv, míg az új lehajtó/felhajtó a hatályos terveknek megfelelő **50 m széles védősávval** rendelkezik.

A közlekedési hálózatban nem történik módosítás. Az autópálya kapcsolódásának módja kerül megváltoztatásra, mely következtében új körforgalom kialakítása szükséges a 2401 jelű országos mellékúton.

A hatályos dokumentum megállapításait változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

1.6. A KÖZMŰELLÁTÁS

(VÍZI- ÉS ENERGIAKÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS)

A módosítások szerkezeti jelentőségű közműhálózati elemet nem érintenek.

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

1.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

Az új beépítésre szánt terület a meglévőhöz szorosan csatlakozik, azzal egy egységet alkot. A tervezett útszakasz egy optimálisabb nyomvonalra helyeződik át, mely várhatóan kisebb terheléssel és beavatkozással jár az eddigi kijelölésnél.

Ezek alapján a hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosításuk nem szükséges.

1.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKÉNT ÉRVÉNYESÜLŐ TERÜLETI ELEMEEK

A településszerkezeti tervlap tartalmazza

- a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását
- a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalak, gyűjtőutakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit),
- a települési szintű és a városrész szintű közparkokat,
- a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védő területeket,
- a meglévő és a tervezett fontosabb infrastruktúra-hálózatokat, az építési törvény szerint az említett területeken belül
- fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot,
- a szennyezettséget, az árvíz-, erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket.

Figyelembe véve az OTÉK előírásait is a jóváhagyandó munkarészre vonatkozóan, a településszerkezeti tervlap az előbbiek közül azokat tartalmazza, melyek besorolhatók a területfelhasználási egységek közé, illetve amelyek befolyásolják a területfelhasználást, vagy várhatóan szabályozást igényelnek.

A településszerkezeti tervben a területek tagolására alkalmazott területfelhasználási egységek az igazgatási területen belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségű intenzitású területrészek – általános és sajátos építési használatuk szerint – az OTÉK előírásainak megfelelően.

FEJLESZTÉST KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI TERÜLETEK

Táj és természetvédelmi területi korlátozások

- Natura 2000 területek
- Országos ökológiai hálózat
- Agglomerációs terv által meghatározott ökológiai hálózat
- Gödöllői-Dombvidék Tájvédelmi Körzet területe
- Fokozottan védett természetvédelmi területek
- Országos jelentőségű természetvédelmi és természeti területek
- Erdőrezervátum területe
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és védett természeti emlék

1.9. A KORLÁTOZÁSOK

A módosítással érintett területeket legalább részben érintő védő és korlátozó tényezők, illetve a tervek készítésénél figyelembe veendő és meghatározó jelentőségű védőterületek a következők:

- Vízbázisok védőterületei
- Közlekedési vonalak védőterületei

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

2. TERÜLETI MÉRLEG

Gödöllő város területi mérlegének változásait az alábbi táblázat rögzíti. Az adatok a Gödöllő város közigazgatási területén lehatárolt területfelhasználási egységek változással érintett területfelhasználási egységeinek mérlegét mutatják be.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG (Gödöllő város közigazgatási területén)		csökkenés	növekedés	ELTÉRÉS
		terület (hektár)	terület (hektár)	terület (hektár)
Gksz	kereskedelmi szolgáltató	1,18	0,99	-0,19
K-Sp	különleges sport terület	0,10	-	-0,10
KÖu	közlekedési és közmű (I.)	1,87	1,79	-0,08
Má	általános mezőgazdasági terület	0,01	-	-0,01
Mk	kertés mezőgazdasági terület	0,32	1,33	1,01
Ev	védelmi erdőterület	0,14	0,32	0,18
Eg	gazdasági erdőterület	0,89	0,08	-0,81
ÖSSZESEN		4,51	4,51	0,00

Összességében megállapítható, hogy

- a konkrét módosításokkal érintett területek kiterjedése összesen 4,92 hektár (a változások Gödöllő közigazgatási területének 0,073 %-át érintik),
- a területi mérleg változásai csekélyek, az egyes területfelhasználási egységek változásai egyik esetben sem érik el az adott területfelhasználási egység területének 0,6 %-át,
- a területi mérleg változásai Gödöllő városszerkezetét, a területfelhasználás lényeges arányait nem módosítják, jelentős településszerkezeti változásokat nem eredményeznek.

A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

A területi mérlegben a tervezett változások és azok értékelése:

1. Kereskedelmi, szolgáltató területek

Az M3 autópálya új lehatárolása miatt változik
(~0,19 hektár | Mezsgye út – M3 autópálya térsége)

2. Különleges sport terület

Dózsa György úti csomópont miatt változik
(~0,10 hektár | Dózsa György út – Akácfa utca csomópont térsége)

3. Közlekedési területek

A lehatárolás áthelyezése miatt a hálózatoság és a közlekedésbiztonság érdekében változik
(~0,08 hektár | Mezsgye út – M3 autópálya térsége)

4. Általános mezőgazdasági területek

Dózsa György úti csomópont miatt változik

(~-0,01 hektár | Dózsa György út Akácfa utca és Csonkás köz közötti szakasza)

5. Kertes mezőgazdasági területek

A lehajtó áthelyezése miatt és a jelenlegi használathoz való igazodás miatt változik

(~+1,01 hektár | Mezőgye út – Csonkás köz térsége)

6. Védelmi erdő területek

Dózsa György úti csomópont miatt, és a települési térségek elválasztásának érdekében változik

(~0,18 hektár | Dózsa György út – Akácfa utca csomópont térsége)

7. Gazdasági erdő területek

A lehajtó áthelyezése miatt és a települési térségek elválasztásának érdekében változik

(~-0,81 hektár | Dózsa György út – Mezőgye út – Szada közigazgatási határa által határolt térség)

A módosítás során **0,99 ha** új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A terület **KÖu** jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásból **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba kerül átsorolásra.

KÖu jelű közúti közlekedési területből további **0,80 ha Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület, míg **0,08 ha Eg** jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásba sorolódik át.

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásból **1,18 ha KÖu** jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásba kerül.

K-Sp jelű különleges beépítésre szánt sport terület területhasználatából **0,10 ha KÖu** jelű közúti közlekedési terület területhasználatba kerül átsorolásra.

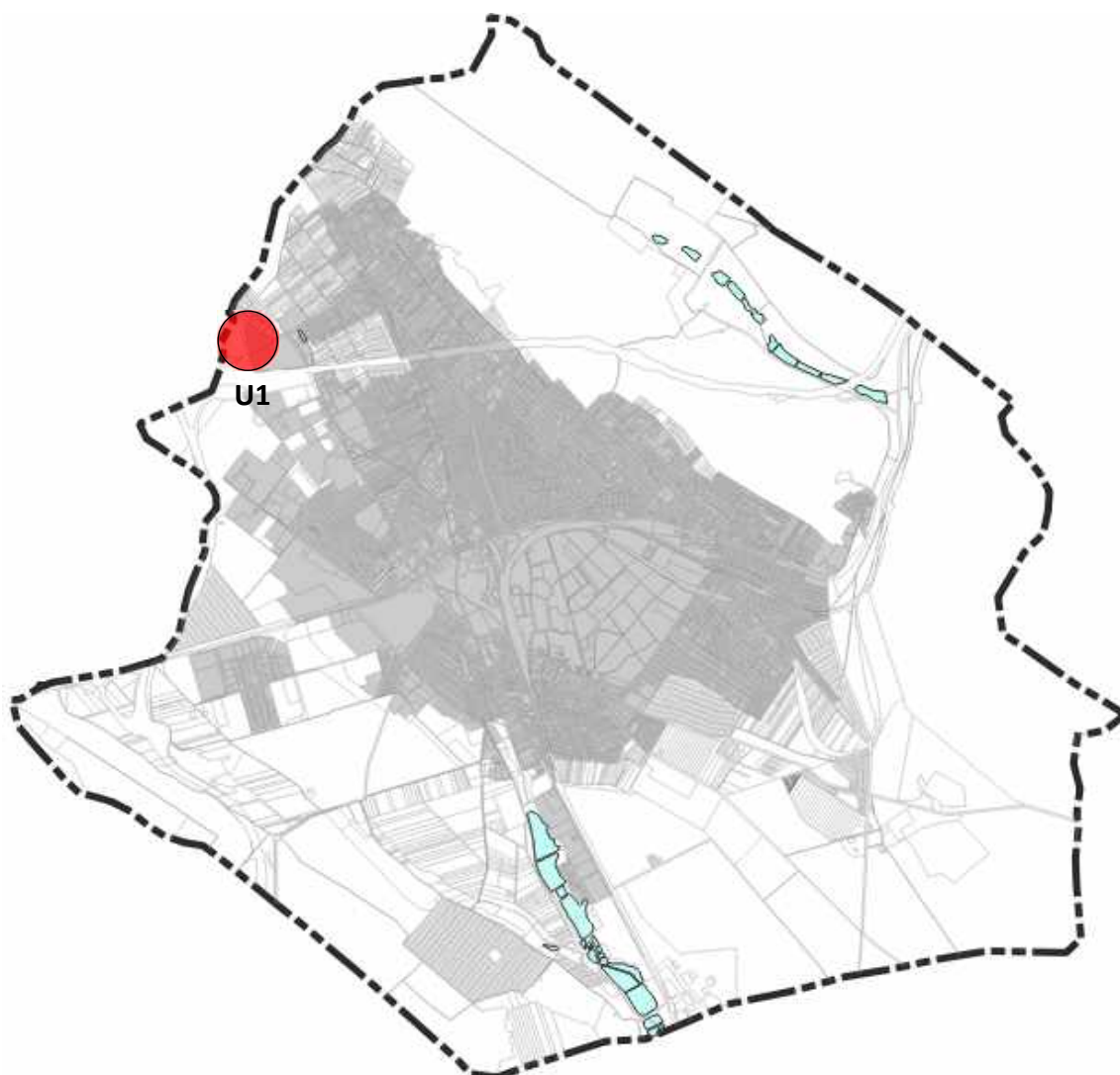
Beépítésre nem szánt területfelhasználásokon belül **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásból **0,32 ha Ev** jelű védelmi erdőterület területfelhasználásba kerül. Továbbá **0,01 ha Má** jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból **KÖu** jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásba sorolódik át.

Erdőterületből **0,36 ha Eg** jelű gazdasági erdő területfelhasználásból **KÖu** jelű közúti közlekedési terület, **0,51 ha Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület, míg **0,14 ha Ev** jelű védelmi erdőterület területhasználatából **KÖu** jelű közúti közlekedési terület területfelhasználású lesz.

Összességében megállapítható, hogy a területi mérleg változásai Gödöllő városszerkezetét, a területfelhasználás lényeges arányait nem módosítják. Szükséges azonban a beépítésre szánt területek változásával a tervezett belterület határát is módosítani szükséges annak érdekében, hogy a teljes **Gksz** terület belterületbe kerülhessen, ám ez jelentős településszerkezeti változásokat nem eredményez.

3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítások kis kiterjedésű területeket érintenek (lásd még: Területi mérleg), így a TSZT megfelel a BATRT elhatározásainak és Gödöllő Építési Szabályzata (GÉSZ) biztosítja a magasabb szintű terv és a helyi településrendezési eszközök összhangját. A magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálatát részletesebb a módosításokat megalapozó és alátámasztó dokumentumok tartalmazzák.



A tervezett módosítások (U1) és a „települési térség” lehatárolása

Megállapítható, hogy a tervezett, a területfelhasználási egység módosításával járó változtatások települési térség, mezőgazdálkodási és erdőterületekként nyilvántartott területeket is érintenek.

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 térségi területrendezési tervekkel való összhangot részletesebben a Megalapozó és alátámasztó vizsgálat 6. *Területrendezési tervekkel való összhang igazolása* c. fejezete tartalmazza.

4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A biológiai aktivitásérték változása az alábbi:

Hatályos terület-felhasználás	Terület (ha)	Régi BAÉ tényező	Régi BAÉ érték	Javasolt terület-felhasználás	Új BAÉ tényező	Új BAÉ érték	BAÉ változás
KÖu	0,99	0,5	0,495	Gksz	0,4	0,396	-0,099
Gksz	1,18	0,4	0,471	KÖu	0,5	0,589	0,118
K (K-Sp)	0,10	3	0,300	KÖu	0,5	0,050	-0,25
Eg	0,36	9	3,24	KÖu	0,5	0,18	-3,06
Eg	0,53	9	4,77	Mk	5	2,65	-2,12
Ev	0,14	9	1,26	KÖu	0,5	0,07	-1,19
KÖu	0,08	0,5	0,04	Eg	9	0,72	0,68
KÖu	0,80	0,5	0,40	Mk	5	4,00	3,60
Má	0,01	3,7	0,037	KÖu	0,5	0,005	-0,032
Mk	0,32	5	1,60	Ev	9	2,88	1,28
Összesen:							-1,073

A területfelhasználási egység változásával járó tervezett módosítások összes területi kiterjedése: 4,51 hektár.

A biológiai aktivitásérték a tervezett módosítások után ~1,073 értékkel csökken.

A 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban TRK) 9.§ (9) és 16.§ (8) bekezdésének megfelelően a 159/2020.(XI.24.) önkormányzati határozattal elfogadott – jelenleg is hatályban lévő – Településszerkezeti Terv leírása rögzítette, hogy a biológiai aktivitásérték növekménye: +9,58, mely a következő teljes felülvizsgálatig felhasználható. A jelen módosítással keletkező -1,073 érték levonását követően a továbbiakban **+8,51** érték használható fel a Településszerkezeti Terv teljeskörű felülvizsgálatáig.

Összefoglalva megállapítható, hogy a hatályos Településszerkezeti Terv leírása rögzítette, (+9,5808 többletérték) továbbiakban felhasználható növekmény értéke módosul: +8,51 pontra a Településszerkezeti Terv következő teljeskörű felülvizsgálatáig.

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2022. (.....) önkormányzati rendelete

Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, illetve a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelmével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (X.19.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1. § (1)** Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete jelen Rendelet 1. melléklete szerinti tervezési terület normatartalmával módosul.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

- 2. § (1)** Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

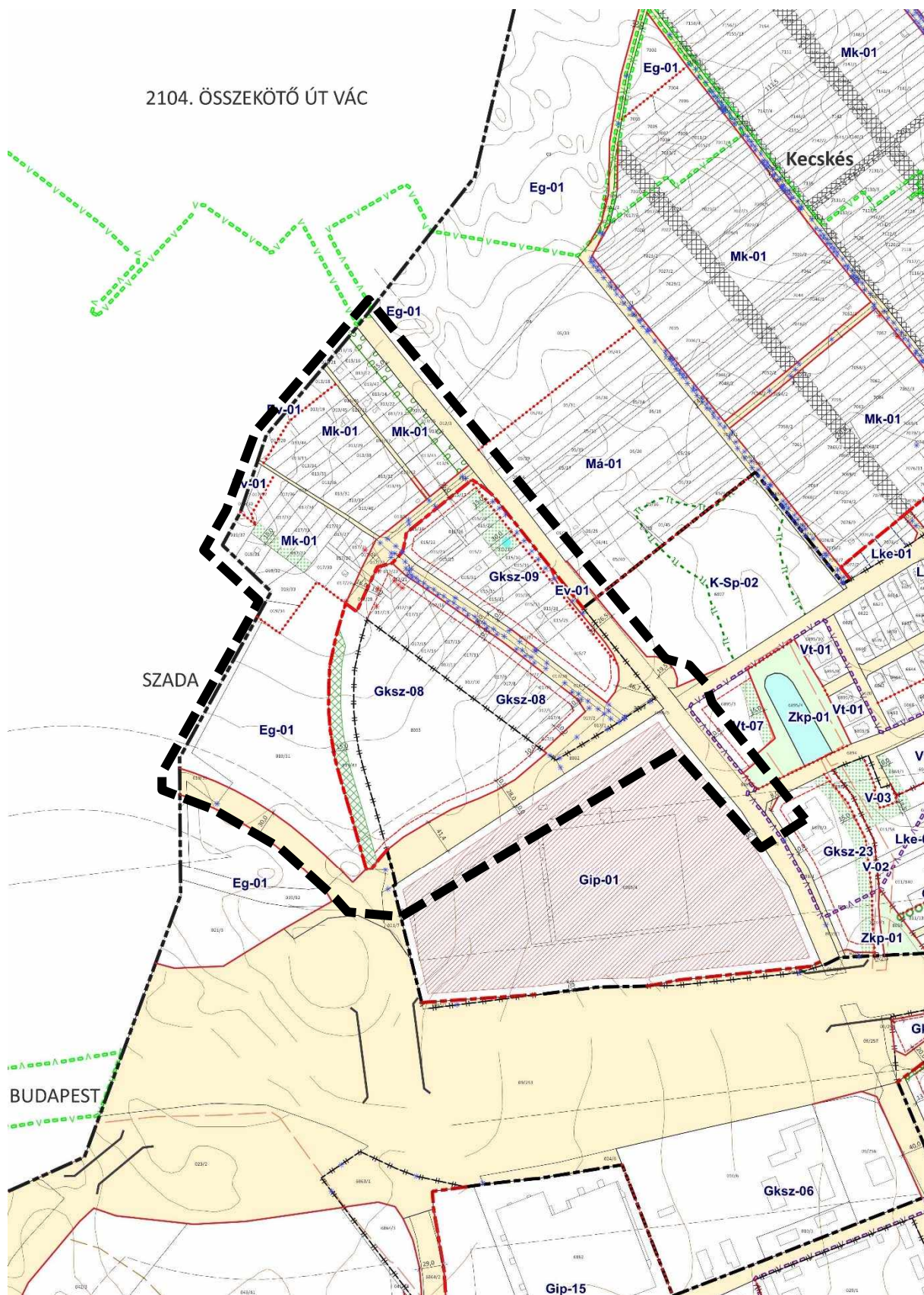
.....

dr. Gémesi György
polgármester

.....

dr. Kiss Árpád
jegyző

1. melléklet a .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása



Jelmagyarázat:

■ ■ ■ ■ ■ | Tervezési terület határa

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Megmaradó belterület határa
	Megszűnő belterület határa
	Tervezett belterület határa

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Építési hely
	Telek kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Építési határvonal (előkert határvonala)
	Építési vonal
	Telek be nem építhető része
	Telek erdőterületként fenntartandó része
	Kötelező fásítás területe
	Kötelező fasor
	Zöldfelületként kialakítandó terület
	Védett fasor
	Árkád, átjáró, áthajtó
	Vegyes használatú gépjárműút
	Gyalogút, gyalogos kapcsolat
	Szabályozási szélesség, előírt távolság (K - kialakult)
	Tájj- és környezetvédelmi terület
	Megszüntető jel

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Közlekedési célú közterület (KÖÜ)
	Nem közlekedési célú közterület (zöldterület)
	Irányadó (javasolt) telekhatár
	Magánút
	Közhasználat céljára átadható terület
	Híd, felüljáró
	Kerékpárút
	Beültetési kötelezettségű terület határa
	Megszüntető jel
	Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma

MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM** (jogsz. alapján pontosítandó)**ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELLEM**

	Műemlék
	Helyi védett érték
	Településképvédelmi terület határa
	Műemléki környezet határa (tájékoztató jellegű)
	Régészeti terület határa / azonosító
	Régészeti érdekű terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Meglévő telek/husz
	Meglévő épület
	Érvényes szabályozási terv határa / száma
	Egyéb alaptérképi elemek

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM**ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM**

	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 TERMÉSZETVÉDELLEM

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

KÖRNYEZETVÉDELLEM

	5 éves elérési idejű ivóvízbázis "A" védőterület
	50 éves elérési idejű ivóvízbázis "B" védőterület
	Külső védőidom felszíni vetülete

KÖZLEKEDÉS

	Autóbusz-pályaudvar
	HÉV / vasút tengelyvonala
	Szintbeni vasúti kereszteződés
	HÉV vagy vasútállomás
	Repülőtér

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

	Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
	Termékvezeték (Barátság Iskolajezeték)
	GN - Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
	GN - Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
	Meglévő/tervezett nagyköznyomású földgázvezeték
	Víznyelő
	Szennyvíztisztító
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Zajvédő fal

III. MEGALAPOZÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT

1. TERÜLET BEMUTATÁSA

Gödöllő Pest megye területén található, a budapesti agglomeráció egyik kiemelt jelentőségű városa. A város keleti felén húzódik a Gödöllői-dombság. A KSH adatai alapján a kb. 62 km²-nyi területű város népessége 2019-ben 32 101 fő volt, mely kis mértékben csökkenő tendenciát mutat.

Az M3 autópálya a várost északi irányból kerüli, hozzá nyugati oldalról az M31 gyorsforgalmi út is csatlakozik. A csomópontból jelenleg egy kis kerülővel elérhető a 2104 j. összekötő út, a Dózsa György út és Szada is, ám az átmenő forgalom egy kereszteződésbe fut össze, mely ez által zsúfolttá válik, torlódásokat okozva a város északi területének közlekedésben.

Az M3 autópálya Gödöllő csomópont fejlesztéséhez kapcsolódó beruházást a 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendeletben nyilvánították nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé.



Az M3 autópálya és az M31 gyorsforgalmi út nyomvonalai, valamint a tervezett útszakasz nyomvonala
(ortofotó forrás: Lechner Tudásközpont)

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Az M3 autópálya csomópont új szakaszának kijelölése érdekében, annak nyomvonalát és területigényét Gödöllő Város területén a településszerkezeti- és a szabályozási terven is szükséges átvezetni.

2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

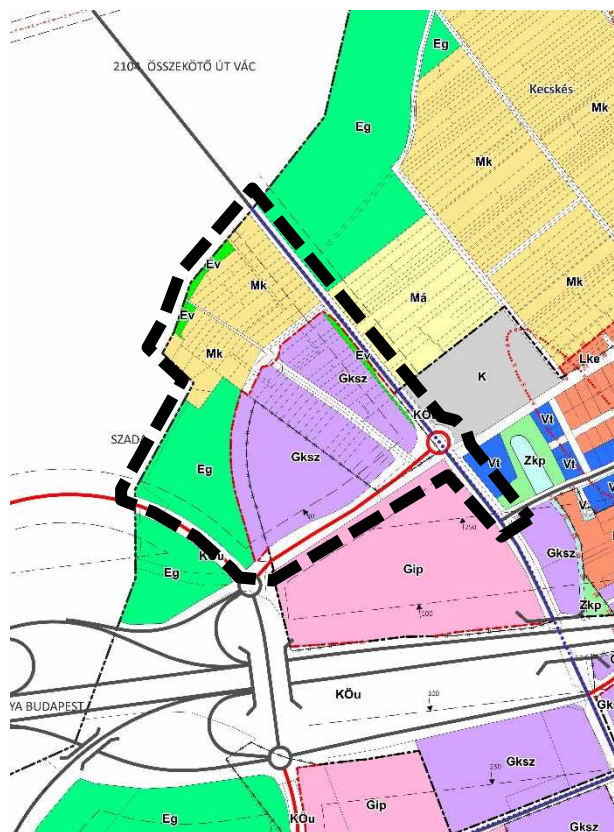
Az adott csomópontba a hatályos településrendezési tervek is több leágazást terveznek, melyek közül két ág még nem épült ki. Az északi ág nyomvonala a tervezés során jelentősen megváltozott, a körforgalomból már nem északra, sokkal inkább északkeleti irányba tart. A kiépítendő útszakasz így rövidebb, kisebb területfoglalással jár.

A hatályos Településszerkezeti tervben és a Szabályozási tervben is szerepel a nyomvonal, annak területi igényével és védőtávolságával. A TSZT-n szükséges az új közlekedési terület kijelölése is, valamint a kapcsolódó területek rendezése.

A szakasz egyes pontjain annak kiszabályozása váltakozó szélességben történik. A területfelhasználás változása összesen kb. 4,51 ha területet érint, melyből az új szakasz számára kb. 1,18 ha terület kerül közlekedési területfelhasználásba. Az útszakasz áthelyezése nyomán felszabaduló területen 0,99 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely a szomszédos gazdasági területhez kapcsolódóan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra. A módosítás során szükséges további területfelhasználás változásokat a lenti táblázat mutatja be.



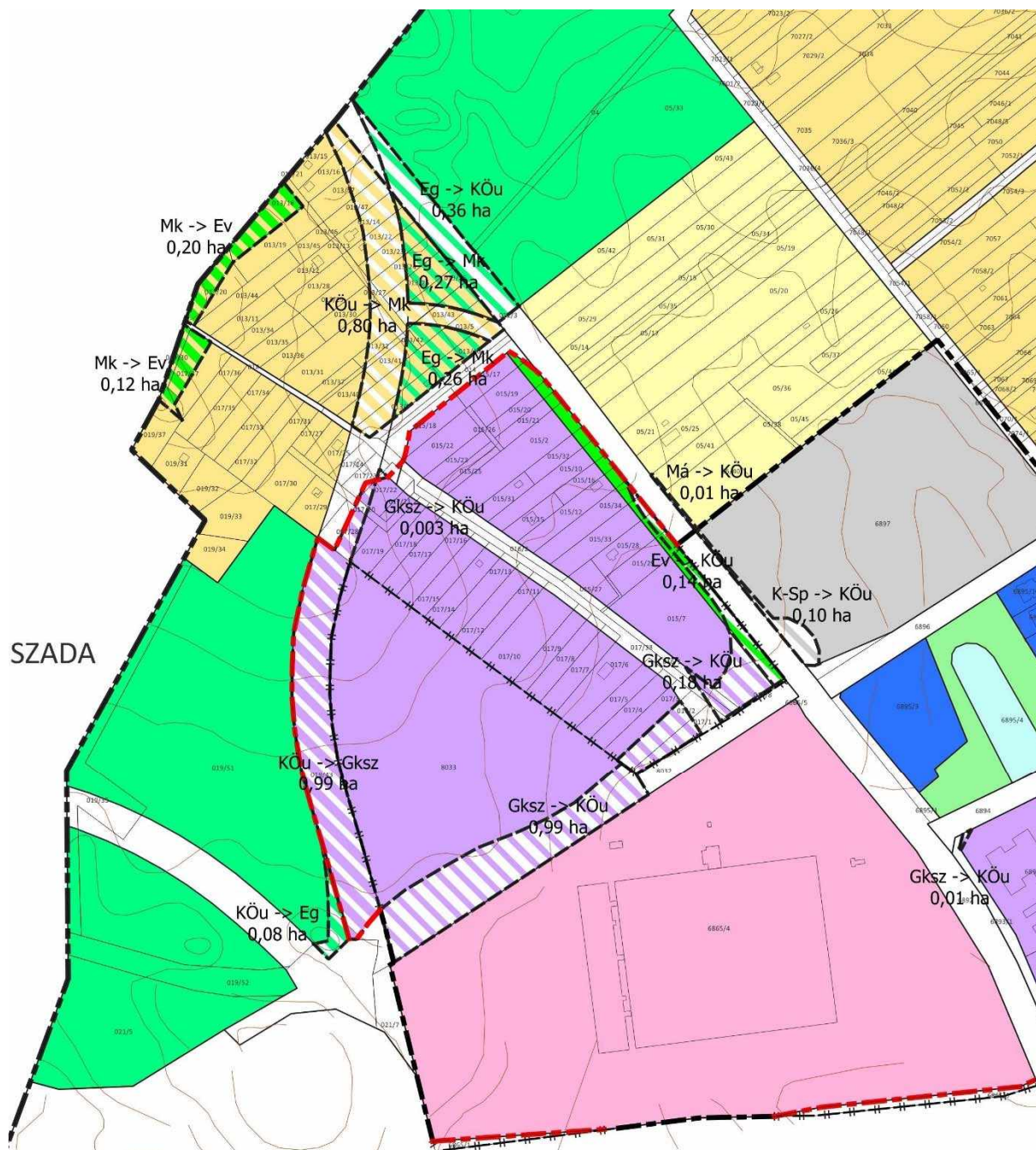
Hatályos Településszerkezeti Terv kivágata



Javasolt Településszerkezeti Terv kivágata

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Területfelhasználás változások:



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG (Gödöllő város közigazgatási területén)		csökkenés terület (hektár)	növekedés terület (hektár)	ELTÉRÉS terület (hektár)
Gksz	kereskedelmi szolgáltató	1,18	0,99	-0,19
K-Sp	különleges sport terület	0,10	-	-0,10
KÖu	közlekedési és közmű (I.)	1,87	1,79	-0,08
Má	általános mezőgazdasági terület	0,01	-	-0,01
Mk	kertés mezőgazdasági terület	0,32	1,33	1,01
Ev	védelmi erdőterület	0,14	0,32	0,18
Eg	gazdasági erdőterület	0,89	0,08	-0,81
ÖSSZESEN		4,51	4,51	0,00

2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A hatályos Szabályozási Terv már tartalmazza az útkapcsolatot, ám annak nyomvonala a tervezés során megváltozott.

Az útszakasz KÖu-1 övezetbe tartozik, melyekre a HÉSZ 40.-41. §-a ad előírásokat.

A felszabaduló területek és a közvetlen környezet rendezése érdekében új beépítésre szánt terület is kijelölésre került. Az egykori lehajtóág számára fenntartott 019/43 hrsz-ú terület jelentős része Gksz-08 építési övezetbe kerül átsorolásra, melyre a HÉSZ 33. §-a, valamint a 34. § (6a) bekezdése érvényesek:

„25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

33. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.*
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.*
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.*
- (4) Meghatározott időtartamra létesített ideiglenes építmény – a közszolgáltatási célú ideiglenes építmény kivételével – nem létesíthető.*
- (5) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.”*

34.§ „(6a) A Gksz-08 jelű építési övezetben:

a) Legfeljebb 3 épület helyezhető el.

b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”

Az áthelyezésre került új útszakasz és a közigazgatási határ közötti területen a Gksz-08 és Gksz-09 mellett Mk-01 övezet, Eg-01 és Ev-01 övezetek találhatók. Az erdőterületeket a HÉSZ 44.-45. §-ai, míg a mezőgazdasági területeket a 46.-47. §-ai szabályozzák.

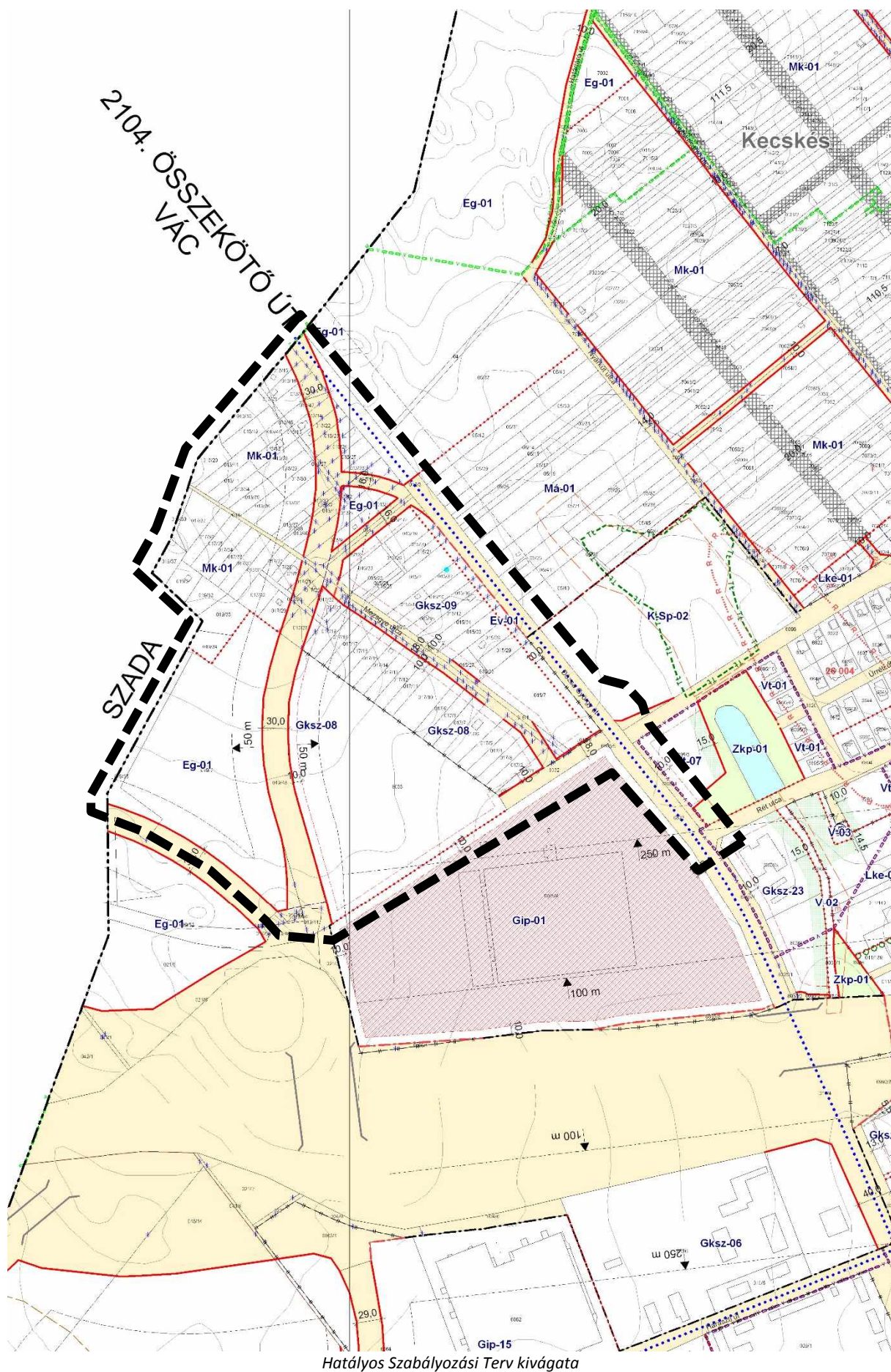
A tervezési területen több területen kijelölésre került „zöldfelületként kialakítandó terület”, melyet a HÉSZ 3. § 20. pontja határoz meg:

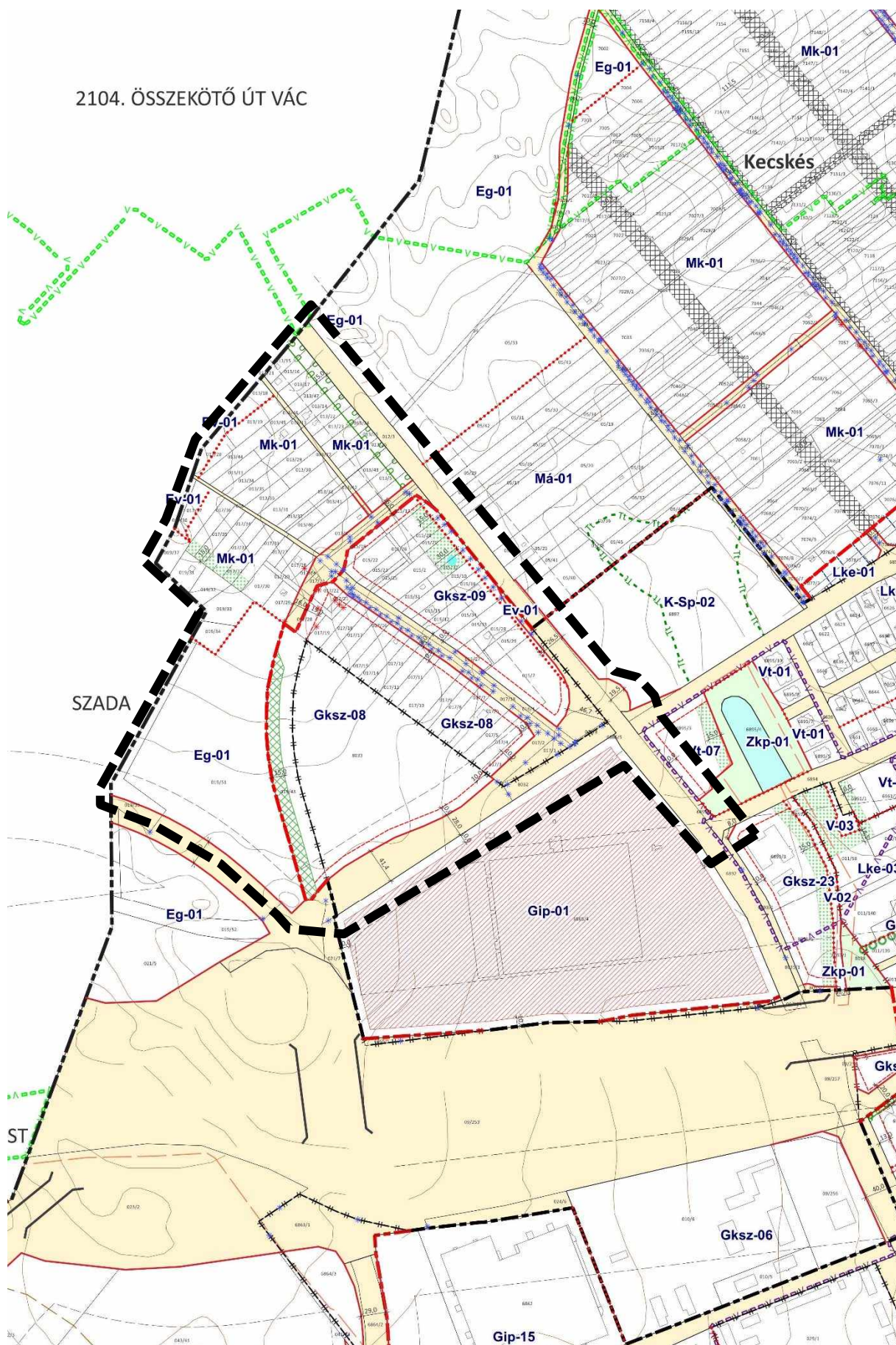
„20. Zöldfelületként kialakítandó terület: a telek SZT-ben lehatárolt része, melyet zöldfelületként kell kialakítani, és amelyben kizárólag a telken elhelyezkedő épület megközelítését szolgáló út, valamint közműépítmények helyezhetők el.”

A Dózsa György út Csonkás köz és a közigazgatási határ közé eső szakasza mentén Mk-01 övezetben 15 m szélességben beültetési kötelezettség került kijelölésre. A beültetési kötelezettségű területet fogalmát a HÉSZ 3. § 1. pontja tartalmazza:

„1. Beültetési kötelezettségű terület: a telek azon része, ahol városképi és környezetvédelmi okból, az engedéllyel megvalósuló beépítéssel egyidejűleg, az építetű vagy a telekkel rendelkezni jogosult, a vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján, köteles többszintes növényállományt (fa- és cserjeszint) telepíteni, és azt folyamatosan fenntartani. A területen legfeljebb közműépítmények helyezhetők el.”

A módosítás során új építési övezet vagy övezet nem került bevezetésre, a hatályos előírások minden esetben megfelelő jogi háttérrel biztosítanak a módosításhoz. A HÉSZ szöveges rendelkezéseinek módosítására nincs szükség.





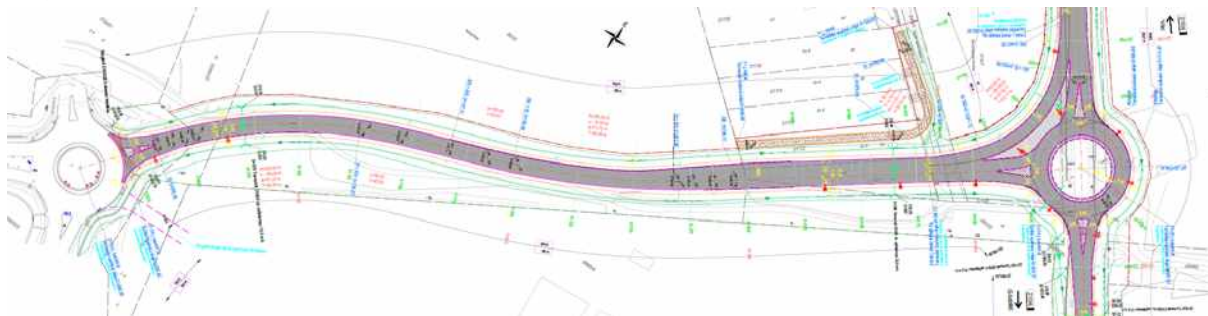
3. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A fejezet az A003.28.15 azonosítószámú projekt keretében, a Via Futura Mérnöki, Tanácsadó és Szolgáltató Kft. készített Engedélyezési terv Műszaki leírása¹, valamint a VIBROCOMP Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által készített *Előzetes Vizsgálati Dokumentáció*² (továbbiakban EVD) alapján került kidolgozásra. A kialakításhoz és a beruházáshoz szükséges igényeket a műleírás részletesen tartalmazza, így azok jelen dokumentumban nem kerültek részletezésre.

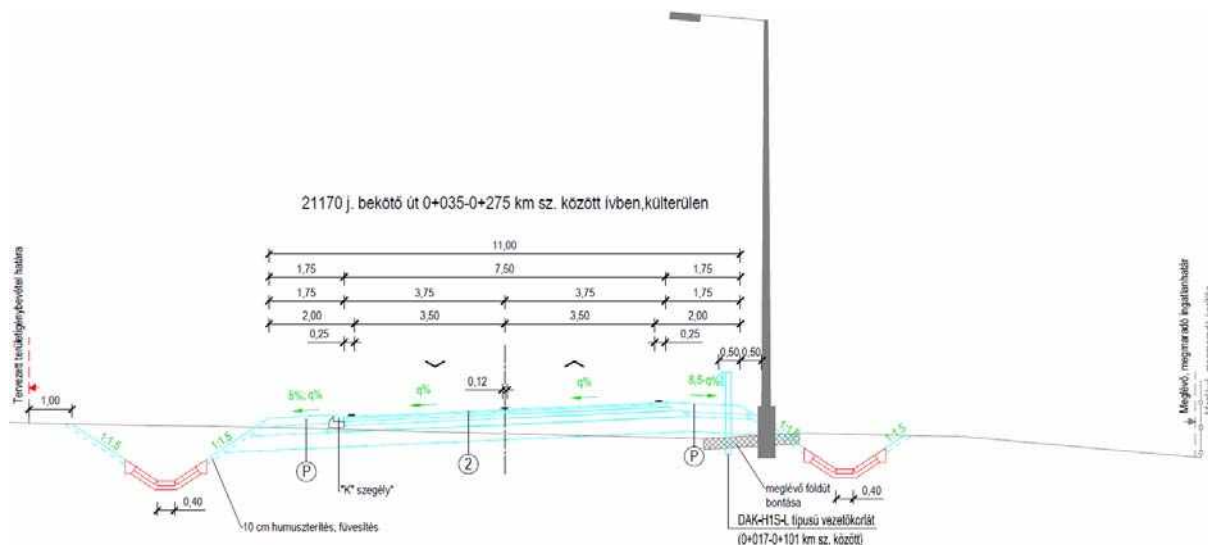
3.1. KÖZLEKEDÉSEJELZÉS

A tervezett M3 gyorsforgalmi út és a 2104 j. összekötő út közötti útszakasz a hatályos településrendezési eszközökben is szerepel, ám a tervezett nyomvonala a tervekbe kerülés óta megváltozott. A módosított nyomvonalú út terveit a Via Futura Kft. (projektvezető: Breuer András /KÉ-K 01-8448/, Útépítési felelős tervező: Racsek András /KÉ-K 14-00962/) készítette, melyet jelen alátámasztó javaslat elkészítéséhez használtunk fel. Az új útszakasz a kisajátítási vonalak mentén kiszabályozásra kerül, ezzel új nyomvonal és új csomópont kialakítása és tervekbe illesztése válik szükségessé.

A műszaki leírásban foglaltak alapján az új szakasz, a 21170 j. bekötőút 2x1 sávossal kialakítása miatt a koronaszélesség várhatóan 11 m lesz. A burkolt felület szélessége 7,5 m, mely két 3,75 m-es sávot foglalja magában.



Útépítési helyszínrajz (21170 j. és 21646 j. bekötőút, F1 j. földút)
(forrás: Engedélyezési terv/Útépítés– Via Futura Kft. – 2022.)



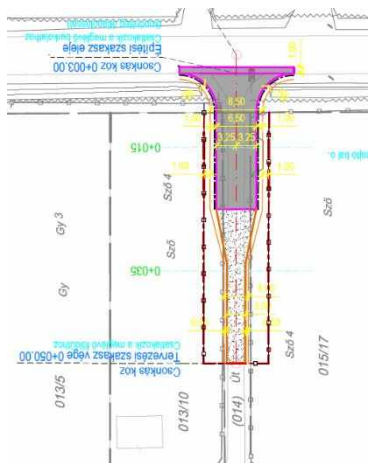
Tervezett keresztmetszeti kialakítás a 21170 j. bekötőúthoz
(forrás: Engedélyezési terv/Mintakeresztmetszelvények– Via Futura Kft. – 2022.)

¹ M3 autópálya, Gödöllő csomópont fejlesztés engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése – Engedélyezési Terv – A. ÚTÉPÍTÉS – MŰSZAKI LEÍRÁS (készítette: Via Futura Kft., Ügyvezető, projektvezető: Breuer András /KÉ-K 01-8448/ – 2022. 07.)

² M3 AUTÓPÁLYA, GÖDÖLLŐ CSOMÓPONT FEJLESZTÉSE – ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ

(készítette: VIBROCOMP Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., Főtervező: Bite Pálné dr. /MMK: 01-0193, OKTF: Sz-035/2009 – 2022. 02.)

A beavatkozás során kialakításra kerül egy körforgalom is a 2104 j. összekötőút kereszteződésében. A körpálya mellett kialakításra kerül egy direkt lehajtóág az M3 autópálya egyszerűbb megközelíthetősége érdekében. A 2104. j. összekötő út, vagyis a Dózsa György út szélesítése szükséges az egyes szakaszokon. A kanyarodó sávok kiépíthetősége érdekében legalább 11,0 m széles burkolt felület kialakítása fog megtörténni a kanyarodó, illetve a lehajtóág szakaszain. Egyéb szakaszokon a jelenlegihez hasonló módon 9,5 m szélességű pályaszerkezet kerül kialakításra.

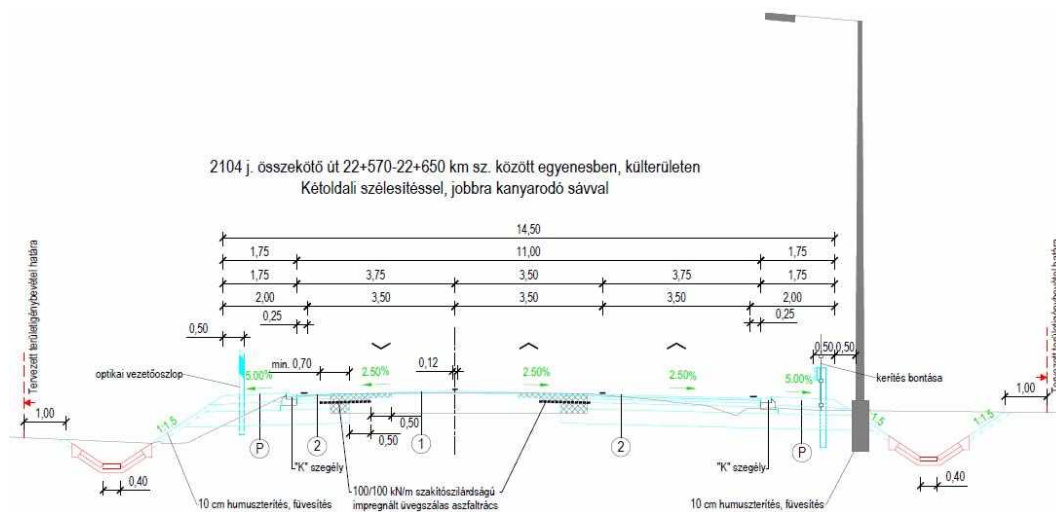


A 2104 j. összekötő úthoz csatlakozva a 21111 j. bekötő út, valamint a Csonkás köz csomópontjai is átalakításra kerülnek.

Útépítési helyszínrajz (2104 j. összekötő út és 21111 j. bekötő út – Csonkás köz)
(forrás: Engedélyezési terv/Útépítés– Via Futura Kft. – 2022.)

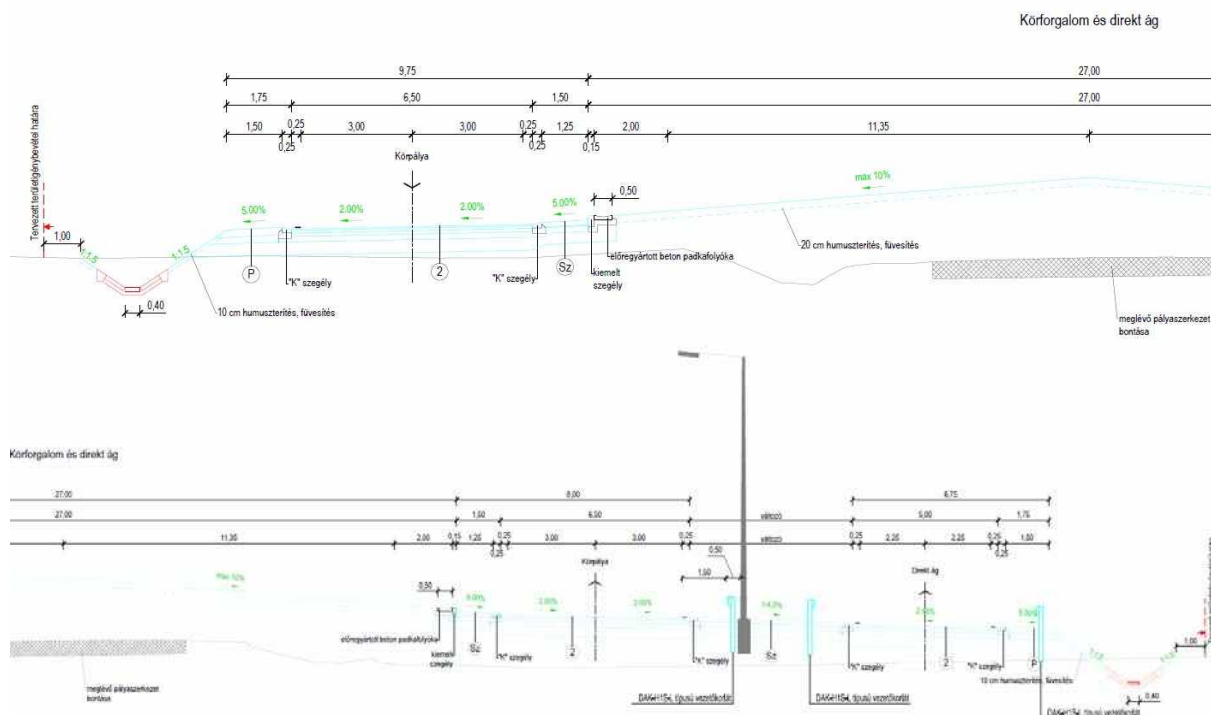


Útépítési helyszínrajz (2104 j. összekötő út és 21111 j. bekötő út)
(forrás: Engedélyezési terv/Útépítés– Via Futura Kft. – 2022.)



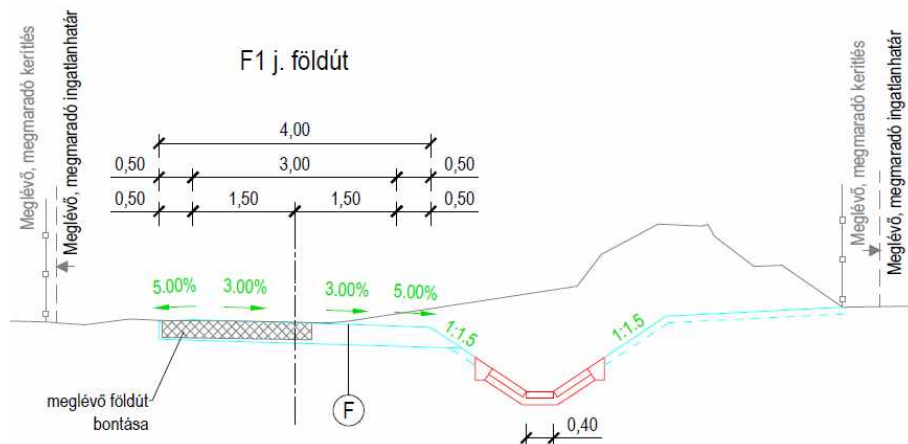
Tervezett keresztmetszeti kialakítás a 2104 j. összekötő úthoz
(forrás: Engedélyezési terv/Mintakeresztmetszelvevények– Via Futura Kft. – 2022.)

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA



*Tervezett keresztmetszeti kialakítás a körforgalomhoz
(forrás: Engedélyezési terv/Mintakeresztmetszelvények– Via Futura Kft. – 2022.)*

A gazdasági területek megközelíthetőségét egy F1 j. földút fogja biztosítani, így nem lesz szükség a bekötőúton csomópont/leágazás kiépítésére. A földút 1 sávos lesz, mely kb. 4,0 m burkolt felületet fog kapni.



*Tervezett keresztmetszeti kialakítás a földúthoz
(forrás: Engedélyezési terv/Mintakeresztmetszelvények– Via Futura Kft. – 2022.)*

Bár a terület közlekedési hálózatában jelentős változás történik a csomópontra rákötő út áthelyezésével, ugyanakkor a gazdasági területet feltáró további közlekedési területekben (szabályozási szélesség) nem szükséges a módosítás, azok a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt módon változatlanul maradnak, biztosítva a telkek elérhetőségét.

3.2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

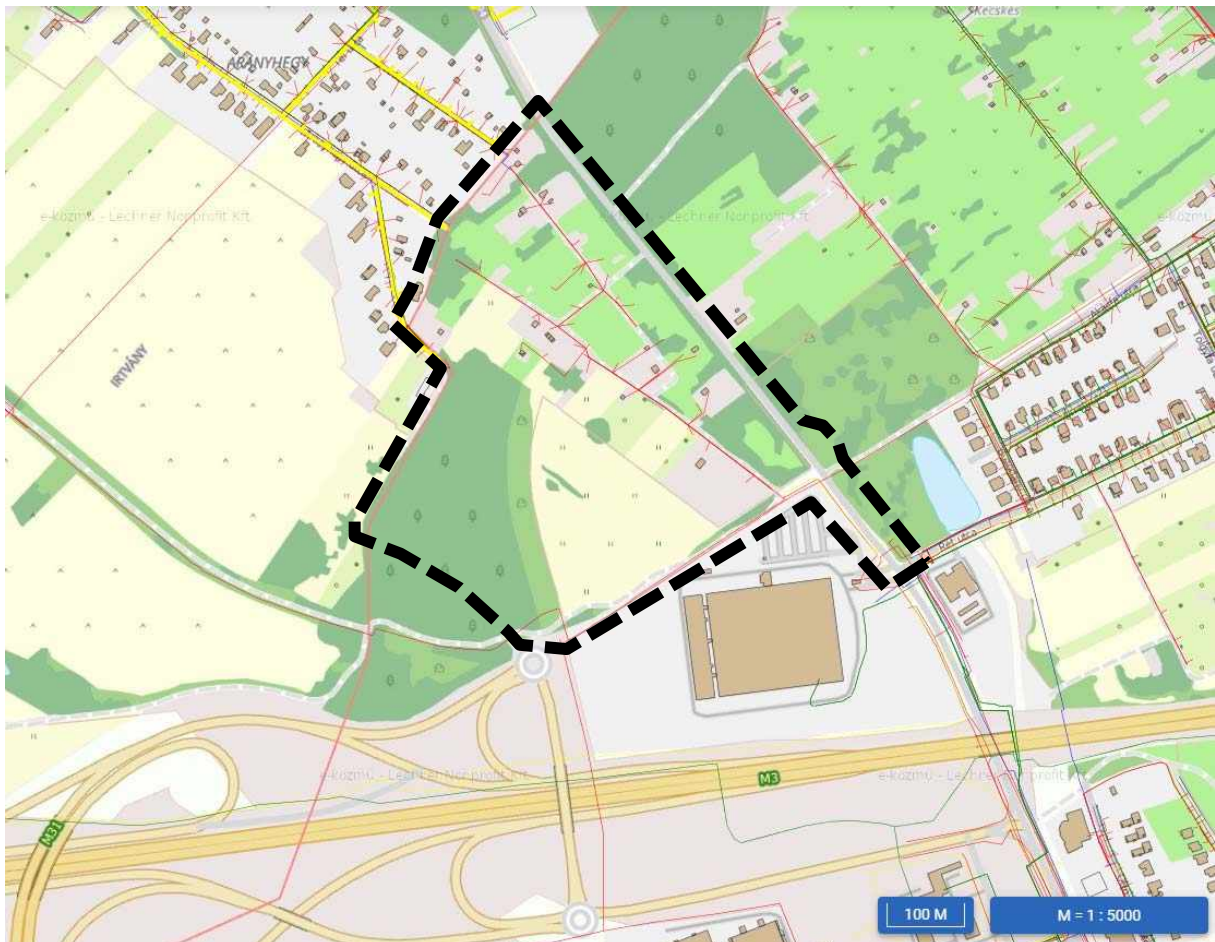
A közműfejlesztési igényeket a Via Futura Kft. által készített Műszaki leíráshoz kapcsolódó *E_00_G0 Közműtanulmány* c. kötet tartalmazza.

A terület vízellátását Gödöllő Város Önkormányzatával együttműködve a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. végzi, a földgázellátást a Magáz Kft. és az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja. A terület a fő hírközlő szolgáltatókkal lefedettnek tekinthető, ám kiépített hálózat nincs a tervezési területen. A Mezsgye út – Csonkás köz – Dobogó utca közelében az egyedüli teljesen kiépített rendszer a villamosenergia-hálózat, melyet az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltet.

A kialakítandó úthálózat mentén nyílt csapadékcsatorna-hálózat kialakítása tervezett, mely beköthető a Dózsa György út további részein található rendszerbe.

A közvilágítás kiépítése csak belterületen kötelező, így a tervezett körforgalomig szükséges annak kialakítása. Az újonnan kiépítésre kerülő 21170 j. bekötőút teljes szakasza belterületre esik, így az út menti közvilágítás kiépítése itt is szükséges.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése kizárólag a 8033 hrsz-ú terület kompenzációjaként szolgál, a beépítésre szánt területek mértékében jelentős változás nem várható, továbbra is a hatályos szabályozási terv céljainak megfelelően biztosítható a közműigény.



Jelenlegi közműellátás (forrás: <https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)

4. TÁJRENDEZÉSI, ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A település nyugati közigazgatási határán fekvő M3 autópálya csomópont fejlesztésével a Szada irányából érkező forgalom tehermentesíti a belterületet, a 30413 sz. bekötőutat. A 2104 sz. főútról nyíló északi bekötő ág új nyomvonalon történő vezetése **kisebb területfoglalással jár** (2,1 ha helyett 1,68 ha területigénnyel valósul meg a csomóponti elérést biztosító közlekedési terület). A felszabaduló mintegy 680 m hosszú és 30 m széles közlekedési terület területhasználati változása környezeti hatásainak elemzése a javasolt szabályozásra tekintettel történik.

Új beépítésre szánt terület 0,99 ha kiterjedésben kerül kijelölésre önkormányzati tulajdonú kivett telken. A módosítás nyomán a hatályos tervben szereplő kiszabályozott út telke a 8033 hrsz-ú telekhez (Magyar Posta Zrt.) fog kapcsolódni azonos gazdasági területfelhasználásban.

A csomópont fejlesztésével összefüggésben előzetes vizsgálati dokumentáció készült, melynek lezáró határozata (Ügyiratszám: PE-06/KTF/15858-24/2022.) megállapítja, hogy a tervezett beruházásnak jelentős környezeti hatása nincs.

A módosítással érintett területen **nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt álló természetvédelmi terület nem található**. Ex-lege védett természeti érték a 015/32 hrsz-ú telken felbukkanó forrás.

A javasolt szabályozás az országos jelentőségű **forrás védelmére zöldfelületként kialakítandó terület lehatárolását** javasolja, annak szűkebb környezetében, figyelemmel a hatályos tervben jóváhagyott gazdasági területfelhasználásra.

A tervezett új beépítésre szánt terület és tervezett csomóponti bekötés nem érintett természetvédelmi oltalommal.



Tervezési térség (sárga szaggatott határvonallal ábrázolt) és ex-lege védett forrás (kék pont), valamint a Dózsa György úttól keletre eső Úrréti-tó menti ökológiai folyosó (lila sraff)

A gazdasági területek hasznosítása során javasolt a 8033 hrsz-ú telken lévő állandó másodlagos gyeptelken **belüli zöldfelületként** minél nagyobb arányban - egy vagy két tagban - történő **megtartása**. Az új beépítésre szánt területen az erdőterület irányában 15 m széles zöldfelületként tartandó terület javasolt. A jövőbeli környezetalakítás során a vízviSSzatartás területeit is szükséges tervezni.

A tervezett változtatás a **kertes mezőgazdasági területek egységét** visszaállítja, korlátozásukat feloldja a megszüntetésre kerülő tervezett út területének törlésével. A Dózsa György út mentén a visszaállított kertes mezőgazdasági területek út menti részén 15 m szélességben **beültetési kötelezettség** kerül kijelölésre a kiskertek védelme érdekében.

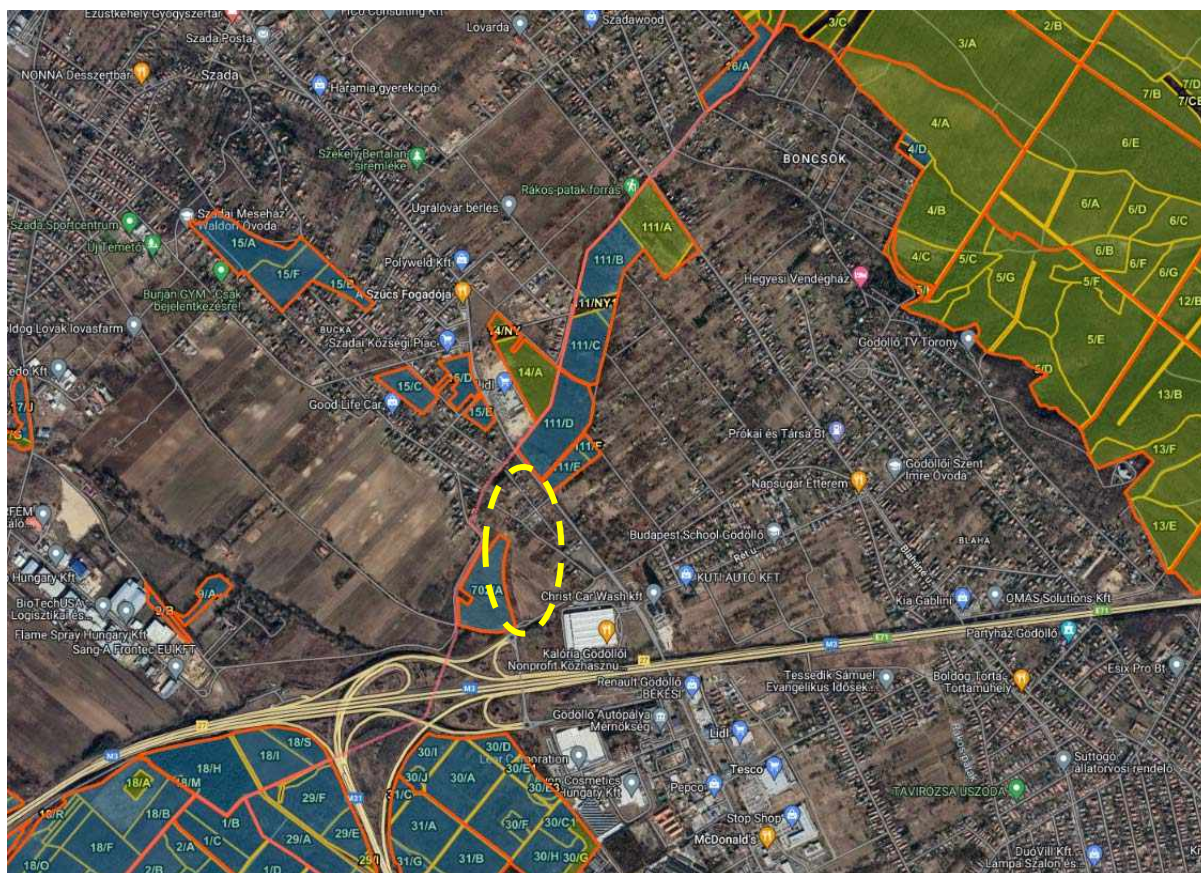


MEPAR-ban nyilvántartott állandó gyeptelken a 8033 hrsz-ú telken

Káros hatások nem várhatók az élővilág, védett természeti területek, biodiverzitás, élettelen természeti értékek tekintetében a tervezett módosítások nyomán.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A tervezett új beépítésre szánt terület a 702/A gazdasági rendeltetésű erdőrészlet mellett húzódik. A tervezett változtatás **nem befolyásolja az erdőgazdálkodást, adattári erdő igénybevételével nem jár.** A javasolt szabályozás alapján a szadai közigazgatási határ mentén elhelyezkedő 111 és 702 erdőrészletek részbeni összekapcsolása javasolt a településrendezési eszközökben a települési zöldinfrastruktúra fejlesztés és ökológiai hálózatoság javítása érdekében (javasolt gazdasági rendeltetésű erdőterületek és telek erdőterületként fenntartandó része/zöldfelületként kialakítandó terület).



Adattári erdőrészletek a módosítással érintett terület térségében (sárga ellipszis), elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdők (zöld), elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők (kék)



A drónkép baloldalon a 702/A gazdasági rendeltetésű erdőrészlet, piros határvonallal a spontán beerdősülő út telke, amely gazdasági területfelhasználásba történő besorolása tervezett (saját fotó 2022.08.05.)



Gödöllő és Szada közigazgatási határán húzódó Tábornok utca. Az utca baloldala a 702/A erdőrészletbe tartozik (forrás: Huszár Szilvia 2022.08.05.)

A tervezett új beépítésre szánt terület belterülethez kapcsolódik, ahhoz szervesen idomul a korábbi telekalakításnak megfelelően. Táji, településszerkezeti szempontból az új beépítésre szánt terület kijelölése nem idéz elő negatív tájszerkezeti változást. A **tájhasználati érték** a nyomvonallevezetés módosításával javul a kertés mezőgazdasági területeken.

A tervezési terület nem része tájképvédelmi terület övezetének.



Tájképvédelmi terület övezete a vizsgált terület környezetében



A 8033 hrsz-ú telektől északra lévő Gksz-be sorolt kiskertek a drónkép előterében és mögötte az Mk-ba sorolt kertvárosias jellegű terület (saját fotó)



M3-as autópálya mindkét oldalán gazdasági terület (Gip, Gksz) építési övezetbe sorolt földrészeket csarnok beépítéssel (saját fotó)

Levegőtisztaság védelmi szempontból kedvező a város helyzete, természeti adottságaiból adódóan jó az állapota, amely jellemzően csak a belvárosi területeken romlik, a közlekedési terhelés (helyi és átmenő forgalom, szállítási forgalom) következtében. A csomópont északi ágának kiépítésével a Dózsa György út terhelése csökken. A felhajtó ág nyomvonal módosítása tehermentesíti a kertés területeket, melyen keresztül haladt az eredeti nyomvonal. A gazdasági területeken (Gip, Gksz) keresztül vezetett rövidebb nyomvonal a takarékos területfoglalás mellett a szomszédos területhasználatokra is figyelemmel van, azokat nem korlátozza. **Zaj- és rezgésterhelés szempontjából** is kedvezőbb a gazdasági területeken történő átvezetés.

A porszenyezés csökkentésére a tervezett erdőterületek, javasolt zöldfelületi szabályozások (be nem építhető területsávok) pozitívan hatnak.



Gödöllő és Szada összekötő úton a Dózsa György út és az Ottó Ferenc utca forgalmas csomópontja (saját fotó)



A Dózsa György úti csomópont tehermentesítését fogja ellátni Szada és az M3-as, M31-es autópálya irányába az új körforgalomra rávezető út (saját fotó)

A kijelölt gazdasági területhez kapcsolódó új beépítésre szánt terület kivett művelési ágú, külterületi fekvésű ingatlan. A **talaj minőségére és mennyiségére** a vonatkozó jogszabályok alapján nem jár káros környezeti hatásokkal az átsorolás. Útként történő kialakítása esetén a területsáv inaktív területként funkcionálna, míg a gazdasági területhez csatolva annak telekhatár menti zöldsávjaként részben megőrződik (15 m szélességben javasolt zöldsáv). Területfoglalás szempontjából az ívelt nyugati telekhatár menti teleknövekmény építési helyként kevésbé kihasználható, a terület a telek beépíthetőségében érvényesíthető elsősorban. A vizsgált 019/43 hrsz-ú telek spontán beerdősülése elindult.

A tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés belterülethez csatlakozik, a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt beépítésre szánt területhez. A település közigazgatási határához mérten a beépítésre szánt terület határa 30 m-rel kerül közelebb.

A tervezett változtatások a **víz- és szélerózióra kedvezőtlen hatással nem bírnak**. A gazdasági terület zónája a 702/A erdőrészzel határos, nyugati, északnyugati irányból védett. A bekötő út nyomvonalának változása a kertés mezőgazdasági terület termőföld hasznosítását előnyösen módosítja.

Magyarország mozgásveszélyes területi nyilvántartása szerint az érintett térségben pontszerű események nem fordultak elő, illetve felületi és vonalas erózió sem jellemző.³ A terület enyhén lejt délkeleti irányban, de a lejtés nem éri el a 12 %-ot.

Az újonnan kijelölésre tervezett beépítésre szánt terület térségében nem fordul elő kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete.

Hulladékgazdálkodási szempontból a hatályos tervben szereplő 4,07 ha nagyságú gazdasági terület 30 m széles sávval (0,99 ha-ral) történő bővítése lényeges változással nem jár. A gazdasági területen keletkező hulladékok technológiai rendszerektől függően keletkeznek, nem területarányosan, azaz a települési hulladékgazdálkodásra a várt hatások semlegesek.

Gödöllő a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a **felszín alatti víz állapota szempontjából** érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint **fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi terület**. A módosításra kijelölt terület déli határa mentén érintett a Gödöllői vízbázisok hidrogeológiai „B” védőterület övezetével.

Felszíni vízfolyás víztest a módosítással érintett területen, illetve annak környezetében nem található. A Rákos-patak kb. 1000 m-re fut.

A 015/32 hrsz-ú telken ex-lege védett forrás nyilvántartott.



Felszín alatti vízbázis védőterülete (forrás: OKIR)

Az új beépítésre szánt terület kijelölése lényegesen nem módosítja a vizsgált térségben, illetve annak környezetében a területhasználatot, ez által a felszíni és felszín alatti vizekre gyakorolt hatásokat. A meglévő gazdasági területhez kapcsolódóan (helyhez kötött építési jog) a 0,99 ha területnagyságú kijelölés nyomán a várható hatások semlegesek.

A gazdasági terület kijelöléséhez kapcsolódó 5 %-os kompenzáció⁴ előírt értéke (0,99 ha esetében 495 m², a javasolt településrendezési eszközökben összesen kb. 3200 m² új védelmi célú erdőterület került kijelölésre) biztosított, mely a településhatáron került kijelölésre, az erdőrészek közötti ökológiai kapcsolatok javítására.

³ Forrás: https://map.mbfisz.gov.hu/FDT_veszely_oroszag/

⁴ 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 12.§ (3)

4.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A területfelhasználási egység változásával járó tervezett módosítások összes területi kiterjedése: 4,51 hektár.

A biológiai aktivitásérték a tervezett módosítások után ~1,073 értékkel csökken. A biológiai aktivitásérték változása az alábbi:

Hatályos terület-felhasználás	Terület (ha)	Régi BAÉ tényező	Régi BAÉ érték	Javasolt terület-felhasználás	Új BAÉ tényező	Új BAÉ érték	BAÉ változás
KÖu	0,99	0,5	0,495	Gksz	0,4	0,396	-0,099
Gksz	1,18	0,4	0,471	KÖu	0,5	0,589	0,118
K (K-Sp)	0,10	3	0,300	KÖu	0,5	0,050	-0,25
Eg	0,36	9	3,24	KÖu	0,5	0,18	-3,06
Eg	0,53	9	4,77	Mk	5	2,65	-2,12
Ev	0,14	9	1,26	KÖu	0,5	0,07	-1,19
KÖu	0,08	0,5	0,04	Eg	9	0,72	0,68
KÖu	0,80	0,5	0,40	Mk	5	4,00	3,60
Má	0,01	3,7	0,037	KÖu	0,5	0,005	-0,032
Mk	0,32	5	1,60	Ev	9	2,88	1,28
Összesen:							-1,073

A 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban TRK) 9.§ (9) bekezdésének megfelelően a 159/2020.(XI.24.) önkormányzati határozattal elfogadott – jelenleg is hatályban lévő – Településszerkezeti Terv leírása rögzítette, hogy a biológiai aktivitásérték növekménye: +9,58, mely a következő teljes felülvizsgálatig felhasználható. A jelen módosítással keletkező -1,073 érték levonását követően a továbbiakban **+8,51** érték használható fel a Településszerkezeti Terv teljeskörű felülvizsgálatáig.

Összefoglalva megállapítható, hogy a hatályos Településszerkezeti Terv leírása rögzítette, (+9,5808 többletérték), továbbiakban felhasználható növekmény: +8,51 pontra módosul, mely a Településszerkezeti Terv következő teljeskörű felülvizsgálatáig használható fel.

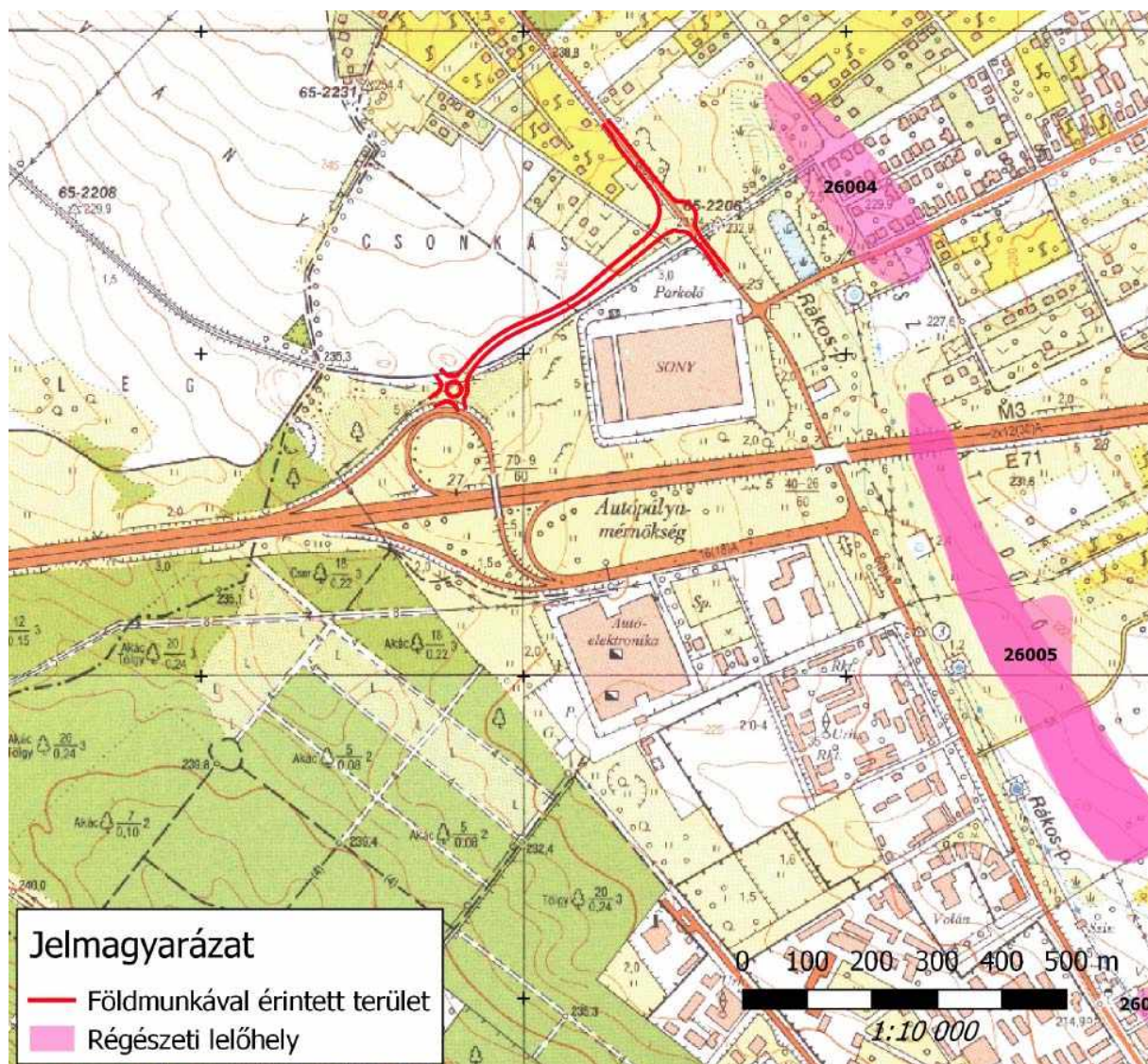
5. ÉRTÉK-, ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

Az M3 autópálya gödöllői csomópontjának engedélyezési tervéhez *Előzetes régészeti dokumentációt*⁵ (továbbiakban: ERD) készítetett a Via Futura Mérnöki, Tanácsadó és Szolgáltató Kft.

Gödöllő nem része a világörökség és világörökség-várományos területek övezetének. Gödöllő Város területén műemléki védettségű terület és építmény elsősorban a városközpont közelében található, a tervezési terület 1 km-es környezetében nem található műemlék és műemléki környezet a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály adatai alapján.

Az M3 autópálya 250 m-es körzetében 4 régészeti lelőhely található, melyből egy a tervezési terület közelében helyezkedik el. A 26004 a.sz. **Úr-réti-dűlő** mellett az ERD nem azonosít egyéb lelőhelyet, ám a következő fázisokra javasol próbafeltárásokat.

A tervezett nyomvonal elsősorban beépítésre szánt területeket érint, mezőgazdasági művelésbe eső területeken nem várható jelentős beavatkozás. A dokumentációban földmunkával elkerülendő terület nem került kijelölésre.



Régészeti lelőhelyek

⁵ ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ - ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZ - M3 autópálya, Gödöllő csomópont fejlesztés engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése
(készítette: MAGYAR NEMZETI MÚZEUM, Szakmai felelős: Szegedi Kristóf István – 2022. febr.)

6. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Gödöllő Város Pest megyében található közel a fővároshoz, így a következő magasabb szintű tervek előírásainak betartása szükséges a módosítás során:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM rendelet)
- Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: PMTrT)

A 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: TrTv) részét képezi az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), valamint Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT). A tervek tartalmazzák a főbb térségi területfelhasználásokat, valamint az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatot és az ahhoz tartozó egyedi építményeket.



Kivágat az Országos Területrendezési Tervből



Kivágat az Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéből

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban MvM rendelet) a TrTv kiegészítéseként – annak hatáskörébe nem tartozó – további országos és térségi jelentőségű övezeteket, valamint a rájuk vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A tervezett út, mely az M3 és a térség úthálózatának komplex csomópontjának részét alkotja, biztosítja a kapcsolatot az M3 autópálya és a Dózsa György út, mint mellékút között. A területrendezési tervek a csomópontot és elemeit nem szabályozzák, annak területe mezőgazdasági térségként került ábrázolásra.

Az új beépítésre szánt terület kijelölhetőségének érdekében a területi hatásvizsgálat részletesen foglalkozott a jogszabályi összhanggal, melynek megállapításait jelen igazolásnál is felhasználtunk. A TrTv 11. § b), illetve d) pontjai határozzák meg a térségben kijelölhető területfelhasználásokat:

„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”

„d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

Nagyvárosias lakóterület, vegyes terület nem kerül kijelölésre, ebből következően a módosítás összhangban van a térségi területfelhasználásokkal.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások célja, hogy sokkal felelősebb területgazdálkodásra ösztönözze a településeket meglévő és már kijelölt területek felhasználásával, kompakt településszerkezet kialakításával, továbbá lassítsa a külterületek felszabdálását, a települések összenövését, ellensúlyozza az új beépítésből eredő klimatikus terheket és megvédje a jó minőségű, művelés alatt álló területeket.

A TrTv. 12-13. §-a határozza meg az országosan betartandó előírásokat új beépítésre szánt terület kijelölése tekintetében. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásokat és a módosítással összefüggő megállapításokat a következő táblázat foglalja össze:

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:	Jogszabály nem tiltja a kijelölést
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez	A terület csatlakozik a meglévő települési területhez.
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	Az új beépítésre szánt terület kijelölés jellegéből adódóan nem okoz terület összenövést, a meglévő erdő továbbra is elválasztja Gödöllőt Szadától. Gksz (kereskedelmi, szolgáltató) területfelhasználás kerül kijelölésre.
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 (Étv) szerinti barnamezős terület.	Az új beépítésre szánt terület kompenzációs területként kerül kijelölésre (helyhez kötött). A kijelölés helye elsődleges szempont, mivel a területkompenzáció az önkormányzat és a telek tulajdonosa között jön létre a két, illetve e meglévő Gksz területhez tudja a telektulajdonos csatolni. Tehát más terület nem alkalmas a kompenzációra.
(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésének megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	E szempont nem került mérlegelésre, mivel az előzőekben említett 019/43 hrsz-ú telek helye és önkormányzati tulajdona elsődleges szempont volt.

(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.	A településrendezési eszközök módosításakor kell biztosítani és igazolni. Megjegyezzük, hogy összességében a beépítésre szánt terület csökken. Az új beépítésre szánt terület 0,99 hektár, amelynek 5%-a 495 m². A településszerkezeti tervben így legalább ekkora területet kell kijelölni védelmi célú erdőterületként. A módosítás során kb. 3200 m² védelmi célú erdőterület került kijelölésre, mely megfelel az előírásoknak.
13.§ (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A terület nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri területbe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. második osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté	A terület nem tartozik az Országos Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez.

A Trtv. további előírásokat a 37., 38., 39. és 40.§ határoz meg a BATrT-ben új beépítésre szánt terület kijelölésére, amelyek közül csak a gazdasági területre vonatkozókat tüntetjük fel és adunk magyarázatot az előírások tartalmához.

„37. § (1) A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.”

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez	A tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez hiszen települési térséghez kapcsolódik. A környék területfelhasználásához is illeszkedik. Az M3-as autópálya mentén, már meglévő gazdasági területre kapcsolódik a kijelölés.
b) táj és – és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	Az új beépítésre szánt terület kijelölés természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, kulturális örökségvédelmi, illetve vízgazdálkodási szempontok alapján összhangban van a vonatkozó szabályokkal. Régészeti terület nem található a területen, illetve vízvédelmi-terület a településrendezési eszközökben nincs kijelölve a területre.
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra – kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, további új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek	Gksz kerül kijelölésre meglévő Gksz övezettel megegyezően telekösszevonással. A műszaki infrastruktúra kiépítése és a telek jövőbeni használata egységes lesz a Gksz területen. Lakóterület nem kerül kijelölésre.
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	Az állami főépítész a PE/AF/00349-13/2022. ügyiratszámom kiadta térségi területfelhasználási engedélyét (6. melléklet)
38. § (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem irányul környezetre jelentős hatást gyakorló övezet kijelölésére.

(7) Az 5000 m ² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.	A 8033 hrsz-ú telken a későbbi beépítés folytán alkalmazni kell az előírást, amennyiben ilyen típusú kereskedelmi, szolgáltató építmény épül.
39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.	A természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága összességében nem csökken.
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 előírását.	A hivatkozott jogszabály szerint Gödöllő esetében 1938,68 ha települési térség került kijelölésre a kiemelt térségi tervben. Gödöllő város hatályos településszerkezeti tervi leírása szerint a település közigazgatási területén a települési térségen felül további 4,3 ha beépítésre szánt terület már ki lett jelölve. Jelen dokumentumban bemutatott új beépítésre szánt terület növekménye 0,99 ha lesz, így összesen 5,29 ha-nyi beépítésre szánt területnövekmény lesz a települési térség méretéhez képest, azaz a százalékos arány 0,22 %-ról 0,27 %-ra emelkedik. Mivel a változás a 2 %-ot nem éri el, ezért a tervezett módosítás összhangban van ezen előírással. A számítás az engedély tartalmától függ.
(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória terület, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség terület összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén...	Nem kell alkalmazni, mivel gazdasági terület kerül kijelölésre.
(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településrendezési terv alapján - az illetékes állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.	Nem a településrendezési eszközök módosításának folyamatában releváns, hanem az azt követő nyilvántartásban, monitoringban.
(9) A településrendezési terv készítésekor a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség és minden más térségi területfelhasználás térmértékének a meghatározása során figyelembe kell venni a 92. § (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt területeket, valamint e törvényben meghatározott pontosítási lehetőségek által létrejött területfelhasználási területi változásokat.	Nem kell alkalmazni. A terület jelenleg sem beépítésre szánt terület.

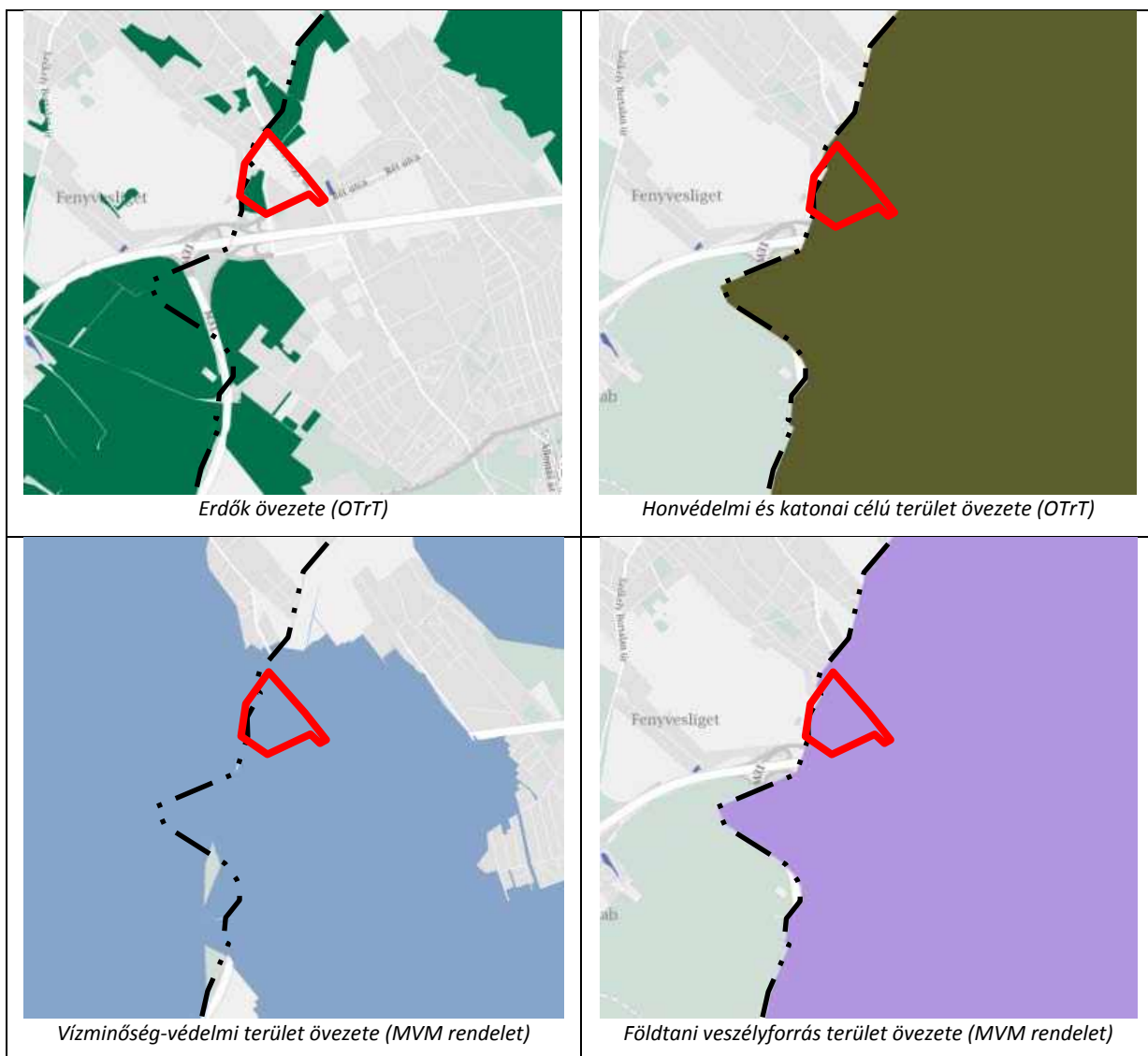
A módosítással érintett terület a nagy távlatban tervezett Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitótfalu (11. sz. főút) főút, valamint az M31-es és az M3-as autópályák csomóponti térsége, amelyben a tervezett csomóponti út a meglévő és tervezett országos közlekedési nyomvonalak közötti kapcsolatot megteremti, illetve erősíti. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem akadályozza a tervezett elemek megvalósulását, ezért a módosítás összhangban van a területrendezési tervekben lévő műszaki infrastruktúra-hálózat elemeivel.

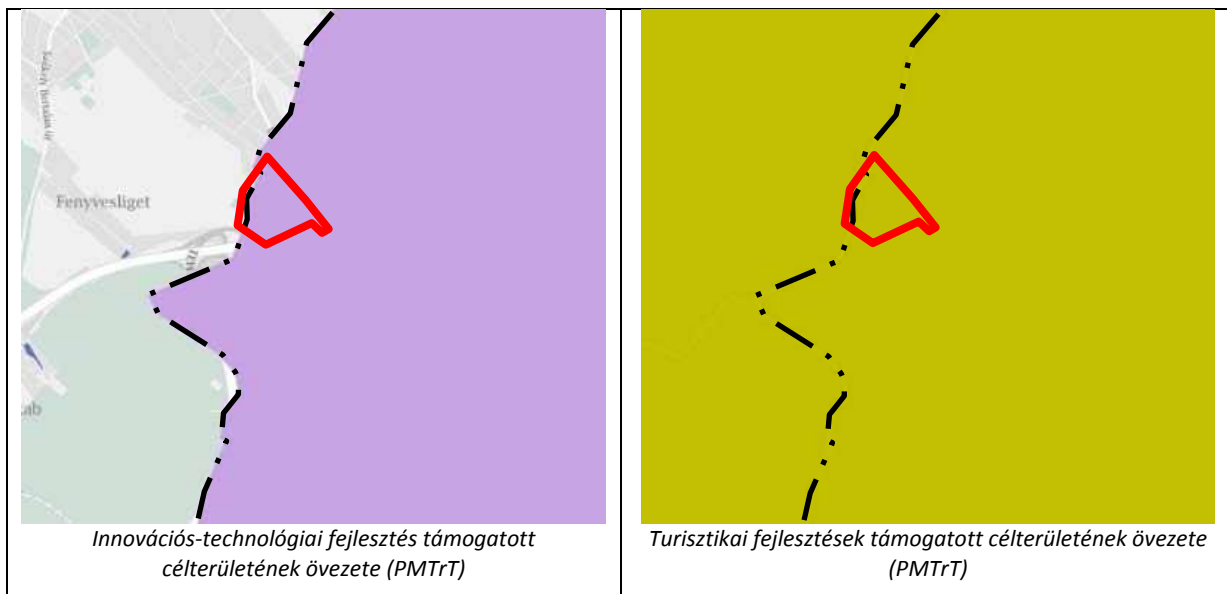
Egyedi építményt a módosítás nem érint.

A TrTv (OTrT, BATrT), az MVM rendelet és a megyei területrendezési terv mellékleteinek vizsgálatai alapján a tervezési terület nem érinti a következő övezeteket:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete (OTrT)
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (OTrT)
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete (OTrT)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT)
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MVM rendelet)
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MVM rendelet)
- Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete (OTrT)
- Tájvédelmi terület övezete (MVM rendelet)
- Nagyvízi meder övezete (MVM rendelet)
- VTT-tározók övezete (MVM rendelet)
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete (MVM rendelet)
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MVM rendelet)
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (megyei terv)
- Kertes mezőgazdasági területek (megyei terv)
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település (megyei terv)

A tervezési terület a következő övezeteket érinti:





A kivágatokon Gödöllő Város közigazgatási határa fekete pontvonallal, a tervezési terület határa piros vonallal került lehatárolásra.

Az érintett övezetek közül az erdők övezetére a TrTv 29. §-a ad előírásokat. Az érintett területen módosítás nem várható (változatlanul marad az övezetben lévő erdőterületek erdő területfelhasználás besorolása), a területre kizárólag a vizsgálatok vonatkoznak.

A Honvédelmi és katonai célú terület övezetére a TrTv 32. §-a határoz meg előírásokat, mely szerint a tényleges kijelölésnek megfelelő lehatárolást a települési tervben kell elvégezni. A Települési tervek alapján a terület honvédelmi és katonai területet nem érint. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának 9224-2/2022/h számú véleménye szerint a módosítás honvédelmi érdeket nem érint.

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat a TrTv 19. (4) bekezdése alapján az MvM rendelet 5. §-a határozza meg. Az előírások sem új beépítésre szánt terület kijelölését, sem egyéb területfelhasználás kijelölését nem korlátozzák, az előírások elsősorban a vízkezelésre vonatkoznak.

A földtani veszélyforrás terület övezetére az MvM rendelet 11.§-a ad előírásokat. A teljes közigazgatási területet érintő övezet esetében szintén a településrendezési tervben szükséges a közvetlen érintettség lehatárolása. A tervezési terület földtani veszélyforrással érintett területet közvetlenül nem érint a SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányászati Felügyeleti Osztály SZTFH-BANYASZ/7084-2/2022 iktatószámú véleménye alapján.

Az érintett sajátos megyei övezetek szintén a város teljes közigazgatási területére kiterjednek. A vonatkozó előírásokat Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: PMTrT) 8.§, valamint a 10.§-ai tartalmazzák. A 8. § nem kerül alkalmazásra, a 10. § pedig nem értelmezhető jelen módosításnál, igaz a tervezett csomóponti fejlesztés a nyomvonalakban folytonosságot biztosít. A módosítás összhangban van a vonatkozó előírásokkal.

Összességében megállapítható, hogy a nyomvonal áthelyezése és a szorosan hozzá kapcsolódó új beépítésre szánt terület kijelölése a területrendezési tervekkel, illetve azok előírásaival összhangban van.

7. MELLÉKLETEK

1. melléklet: Változással érintett ingatlanok

Helyrajzi számok:

- | | | |
|----------|----------|----------|
| • 05/40 | • 014 | • 017/1 |
| • 05/41 | • 015/2 | • 017/2 |
| • 012/3 | • 015/7 | • 017/19 |
| • 013/5 | • 015/17 | • 017/20 |
| • 013/9 | • 015/18 | • 017/21 |
| • 013/10 | • 015/19 | • 017/22 |
| • 013/14 | • 015/20 | • 017/23 |
| • 013/15 | • 015/21 | • 017/24 |
| • 013/16 | • 015/28 | • 017/25 |
| • 013/17 | • 015/29 | • 017/28 |
| • 013/18 | • 015/32 | • 017/29 |
| • 013/19 | • 015/33 | • 017/31 |
| • 013/20 | • 015/34 | • 017/32 |
| • 013/22 | | • 017/33 |
| • 013/23 | | • 017/34 |
| • 013/24 | | • 017/35 |
| • 013/25 | | • 017/36 |
| • 013/26 | | • 017/37 |
| • 013/27 | | • 017/38 |
| • 013/30 | | • 019/30 |
| • 013/31 | | • 019/33 |
| • 013/32 | | • 019/34 |
| • 013/38 | | • 019/43 |
| • 013/39 | | • 019/51 |
| • 013/40 | | • 6892 |
| • 013/41 | | • 6897 |
| • 013/42 | | • 8032 |
| • 013/43 | | • 8033 |
| • 013/47 | | |