

E l ő t e r j e s z t é s
a Képviselő-testület 2022. május 19-i ülésére

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

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Ahogy arról korábbi előterjesztések kapcsán már tudomást szereztek, a Csanak és egyéb területek vonatkozásában 2020-ban készített és jóváhagyott tervdokumentáció véleményezési eljárását - a Pest Megyei Kormányhivatal PE/030/00324/2021. iktatószámú törvényességi felhívására tekintettel, technikai okokból - újra le kell folytatnunk.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörömben eljárva, a 151/2021. (VI. 11.) határozatával döntöttem Gödöllő város településrendezési eszközei fent megnevezett területekre vonatkozó módosítási eljárásának megismételt eljárásban történő újbóli megindítására.

A módosítás újbóli 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 történt. A teljes eljárás előzetes tájékoztatási, véleményezési, végső szakmai véleményezési, valamint elfogadási és hatálybaléptetési szakaszból áll, a korábbi eljárásnak megfelelően.

A településrendezési eszköz Csanak és egyéb területekre vonatkozó tervdokumentációját 2021. végén véleményeztettük újra a partnerekkel, államigazgatási szervekkel, érintett területi és települési önkormányzatokkal. A véleményező szervek a dokumentációval szemben kifogással nem éltek. A véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület a 261/2021. (XII.16.) határozattal döntött.

A tervezett módosítási javaslat között öt olyan változás volt, amely települési térségbe sorolt térségi övezeten belül, a beépítésre szánt területek kis mértékű növekedését eredményezi:

- U01 Csanak alközpont (Érsek utcai, Jogar utcai telektömb) szabályozása (a közterület-szélességek csökkenése miatt)
- U11 Besnyő utcai tűzép telep szabályozása (a közterület-szélesség valós használatnak megfelelő csökkentése miatt)
- U20 Juhar utca - Gesztenye utca tervezett csatlakozása (a közterület-szélesség valós használatnak megfelelő korrekciója miatt)
- U22 Ibolya utca közterületi határ módosítása (a közterület-szélesség valós használatnak megfelelő korrekciója miatt)
- U32 Incső lakóterület övezeti besorolás módosítása (közpark övezet tulajdonviszonyoknak megfelelő - ugyanakkor a zöldfelület fenntartásával történő – kivezetése miatt)

Ahogy ezt az azóta indított, legutóbbi GÉSZ-módosítási csomag kapcsán is megtettük, az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja* szerint, ezen módosítások esetén is külön Képviselő-testületi döntésben kell igazolni, hogy a tervezett célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

(Korábban települési térségen belüli, hasonló változtatások esetén ilyen igazolásra nem volt szükség, és csak a város egészére vonatkozó biológiai aktivitásérték szinten tartását kellett igazolni. A jelenlegi országos főépítési álláspont szerint azonban ilyen esetekben is szükség van a módosítás indokoltságáról külön testületi döntést hozni, és az így kijelölt beépítésre szánt terület-növekményhez is biztosítani kell - jogszabályban előírt mértékben – a többlet zöldterület, pl. közpark kijelölését).

A módosítások leírását, indokoltságát a mellékelt alátámasztó anyag tartalmazza. Ebből kitűnik, hogy a tervezett kisebb korrekciók az adott területen szükségesek, lokális problémákat orvosolnak, a

települési térségen kívüli külterületek, vagy belterületi meglévő zöldterületek sérelme nélkül valósulnak meg, és megtörténik a többlet zöldterület-kijelölés is.

A megismételt eljárás tárgyát képező 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.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Gödöllő, 2022. május 11.



Dr. Gémesi György

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) 151/2021. (VI. 11.) 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 A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NÖVEKEDÉSÉT EREDMÉNYEZŐ MÓDOSÍTÁSAI

Jelen összefoglaló Gödöllő város településrendezési eszközeinek 151/2021. (VI. 11.) önkormányzati határozattal megindított módosítása során tervezett, a beépítésre szánt területek növekedését eredményező módosításainak bemutatására terjed ki, az eredeti alátámasztó munkarész sorrendjében.

U01 | KERTVÁROS | CSANAK ALKÖZPONT SZABÁLYOZÁSA

Csanak tervezett alközpont területe. A módosítás a Vt-10 és Vt-12 övezeti besorolás felülvizsgálatára, a terület beépítése kevésbé intenzív beépíthetőségének szabályozására, a környező kertvárosias beépítéshez történő jobb illeszkedésre irányul, a zöldfelület (közpark) területének megtartásával és a közterületek szükségességének felülvizsgálatával.

A területen a környezetben kialakult alacsonyabb intenzitásnak megfelelő számú telek kialakítására, illetve kevesebb lakás építésére kerülhet sor, a megváltozott igényeknek megfelelően. Az intenzitás csökkentésével a környezetterhelés is csökken, ennek megfelelően a közterületek kiterjedése csökkenthető.

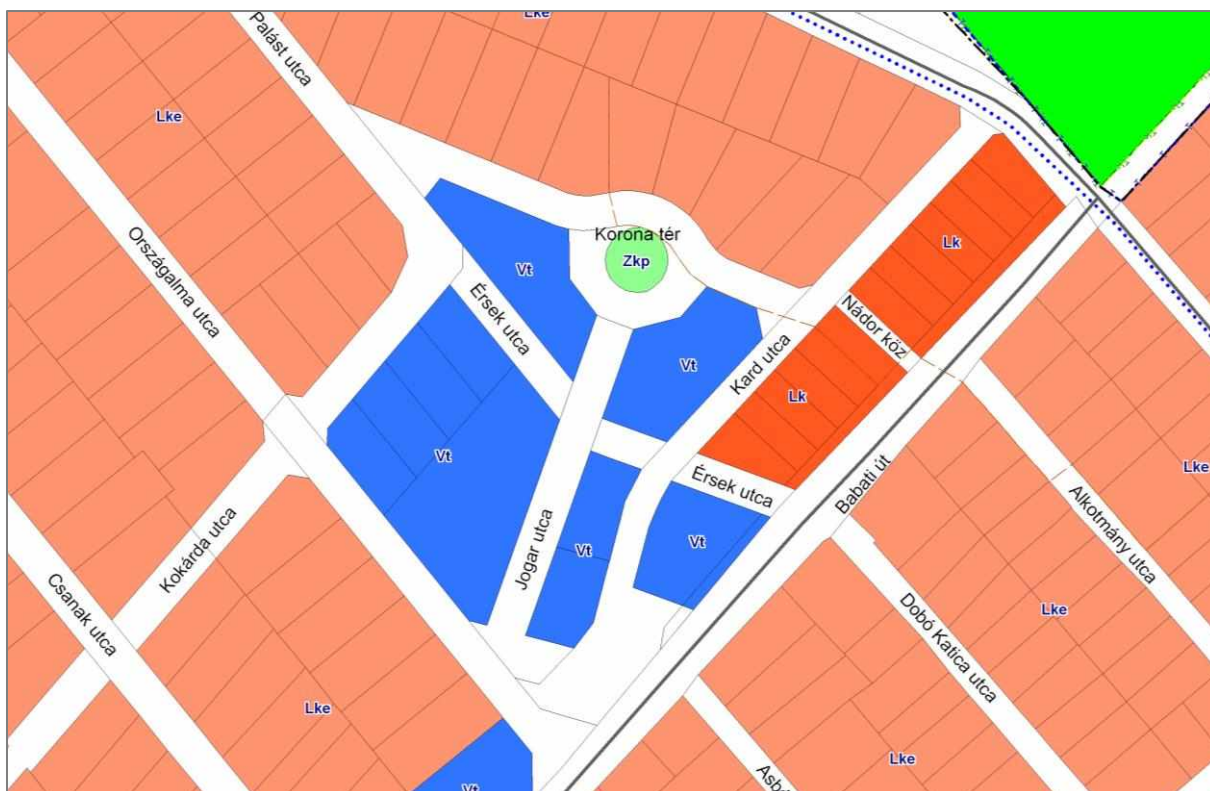
A területen a zöldterületek kiterjedése növekszik (Zkp-05).

A biológiai aktivitásérték változása megfelel a hatályos jogszabályoknak.

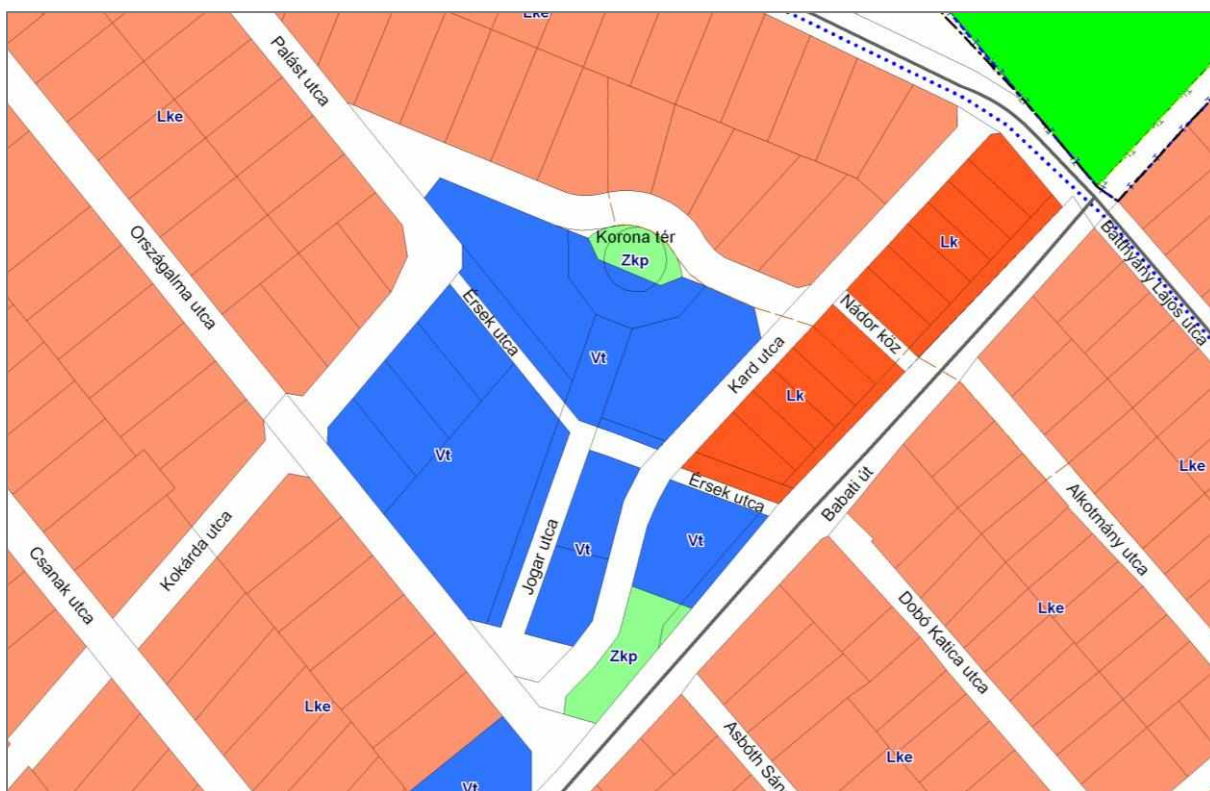
A terület települési térségben fekszik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint 11.§ d) pont szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” (a 3.229 m² beépítésre szánt terület jogszabály szerinti zöldterületi igénye: 162 m²).



A terület ortofotója (forrás: Google Earth Pro)



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

U11 | MÁRIABESNYŐ | TŰZÉP-TELEP SZABÁLYOZÁSA

A tömb területét a lakótelkek között kialakított és közművek átvezetésére szolgáló közterület tagolja. A tömbben kialakított hrsz 4188/10 közterület tényleges (kerítések között mért) szélessége 3-6 méter között változik. A közterületről történik a sorházak hátsókertjeinek feltárása, illetve itt haladnak a gázvezeték és a szennyvízcsatorna nyomvonalai, ezért csak a kialakult közterület keresztmetszetének fenntartása indokolt.

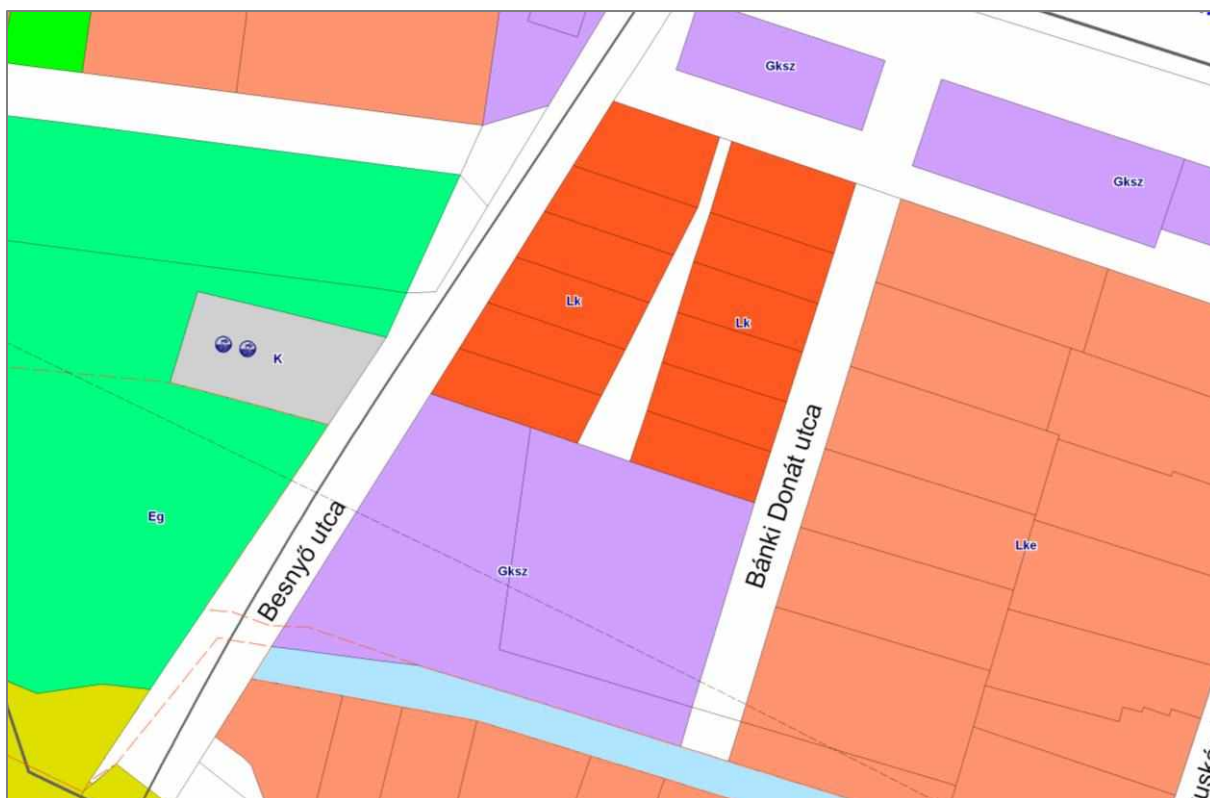
A növekmény helyhez kötött és a közlekedésre szolgáló terület besorolásából származik, más területen történő elhelyezése nem lehetséges.

A biológiai aktivitásérték változása megfelel a hatályos jogszabályoknak.

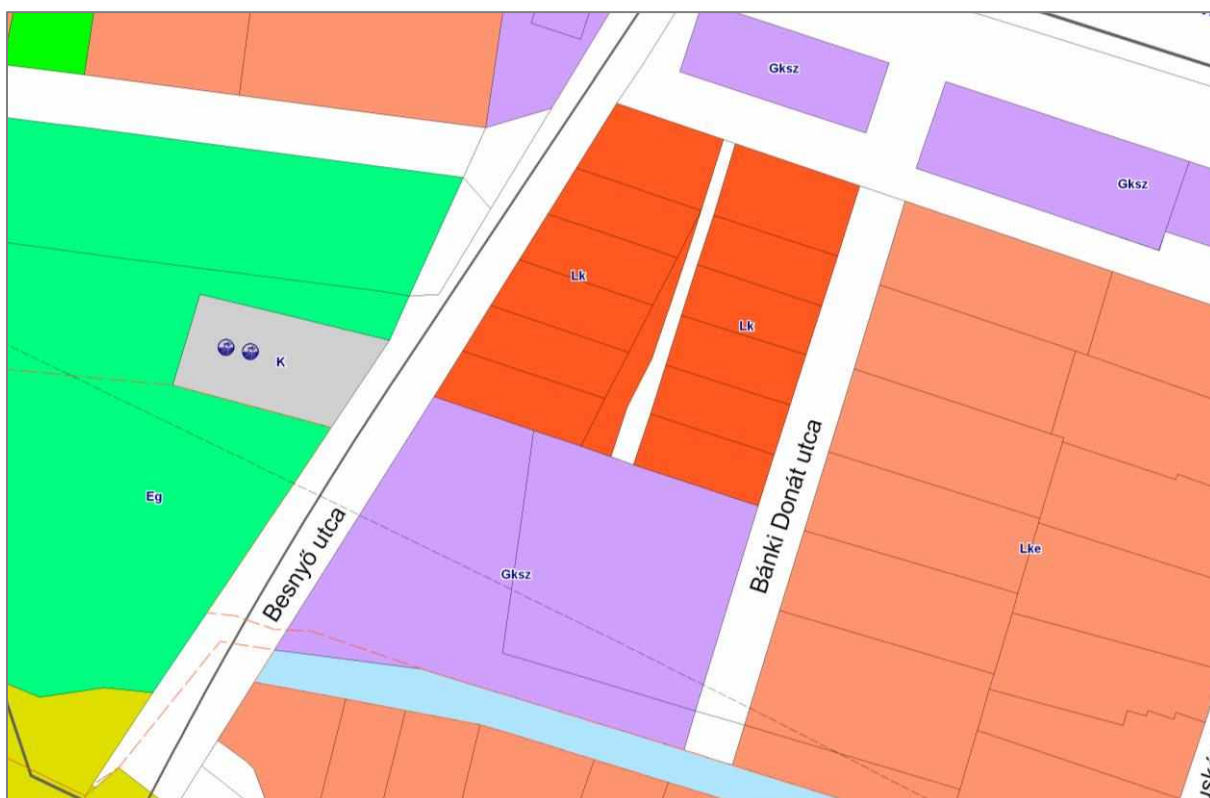
A terület települési térségben fekszik, ahol a 2018. évi CXXXIX. törvény szerint 11.§ d) pont szerint „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető” (a 246 m² beépítésre szánt terület jogszabály szerinti zöldterületi igénye: 12 m²).



A belső közterületeken halad a szennyvíz-csatorna és a gázvezeték.



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



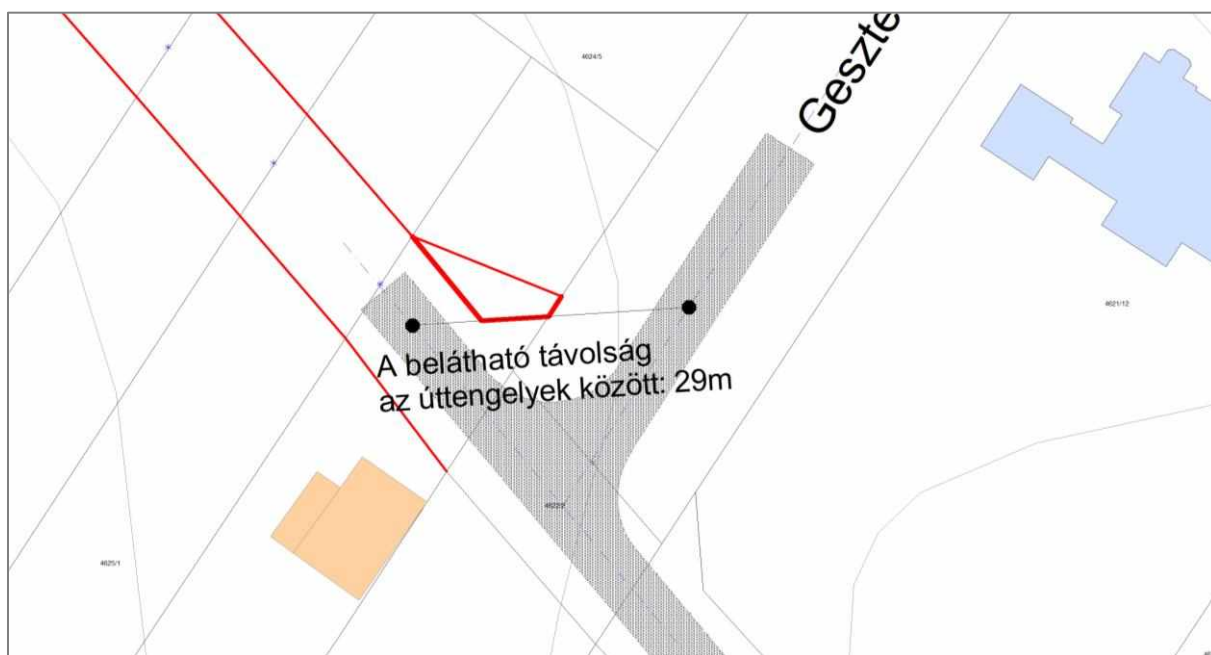
A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

U20 | FENYVES | SZABÁLYOZÁSI VONAL MÓDOSÍTÁSA

A módosítás célja, a Juhar utca – Gesztenye utca tervezett csatlakozásának módosítása (hrsz 4623), azaz a Juhar utca törtvonalú szabályozási vonalának módosítása a Gesztenye utcai csatlakozásnál.

A hatályos szabályozás egy nagyobb területigényű útcsatlakozási megoldással számolt. A csatlakozás területigényének csökkentése a közlekedésbiztonsági szempontok betartásával lehetséges. A csatlakozó utcák beláthatóságának biztosítása érdekében – figyelembe véve a területen reális haladási sebességet, a terepviszonyokat és az utcák szélességét is – a telek sarkának 5-5 méteres szabályozása indokolt.

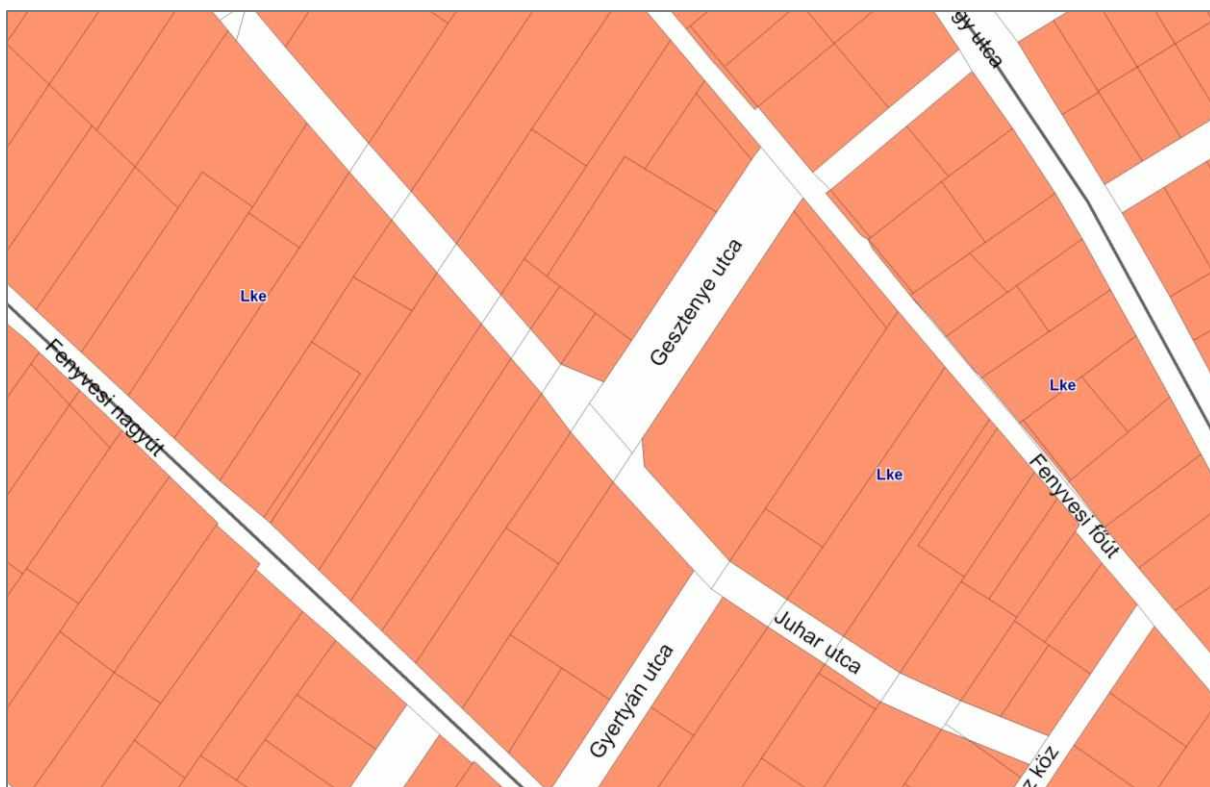
A telek sarkának a Gesztenye utca túloldalán is alkalmazottal azonos „levágása” megfelelő beláthatóságot biztosít az utcákban



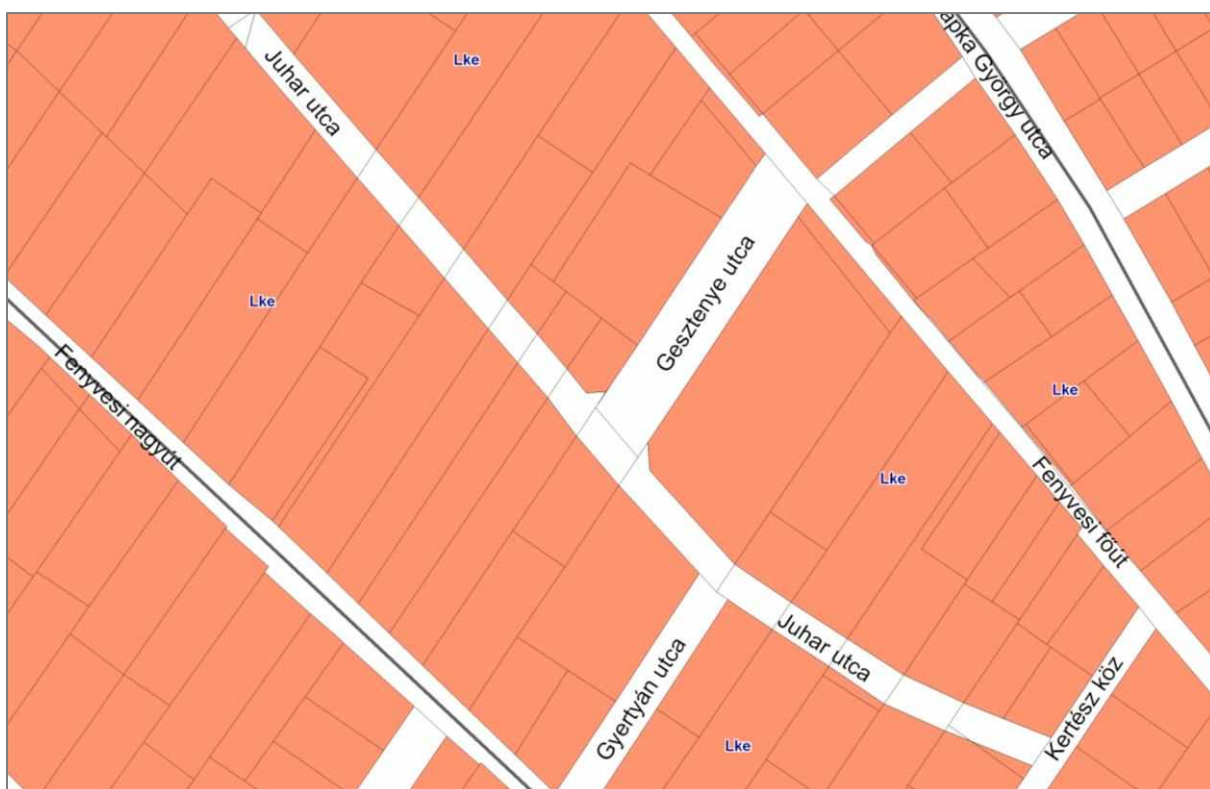
A növekmény helyhez kötött és a közlekedésre szolgáló terület besorolásából származik, más területen történő elhelyezése nem lehetséges.

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” (az 52 m² beépítésre szánt terület jogszabály szerinti zöldterületi igénye: 3 m²).



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása

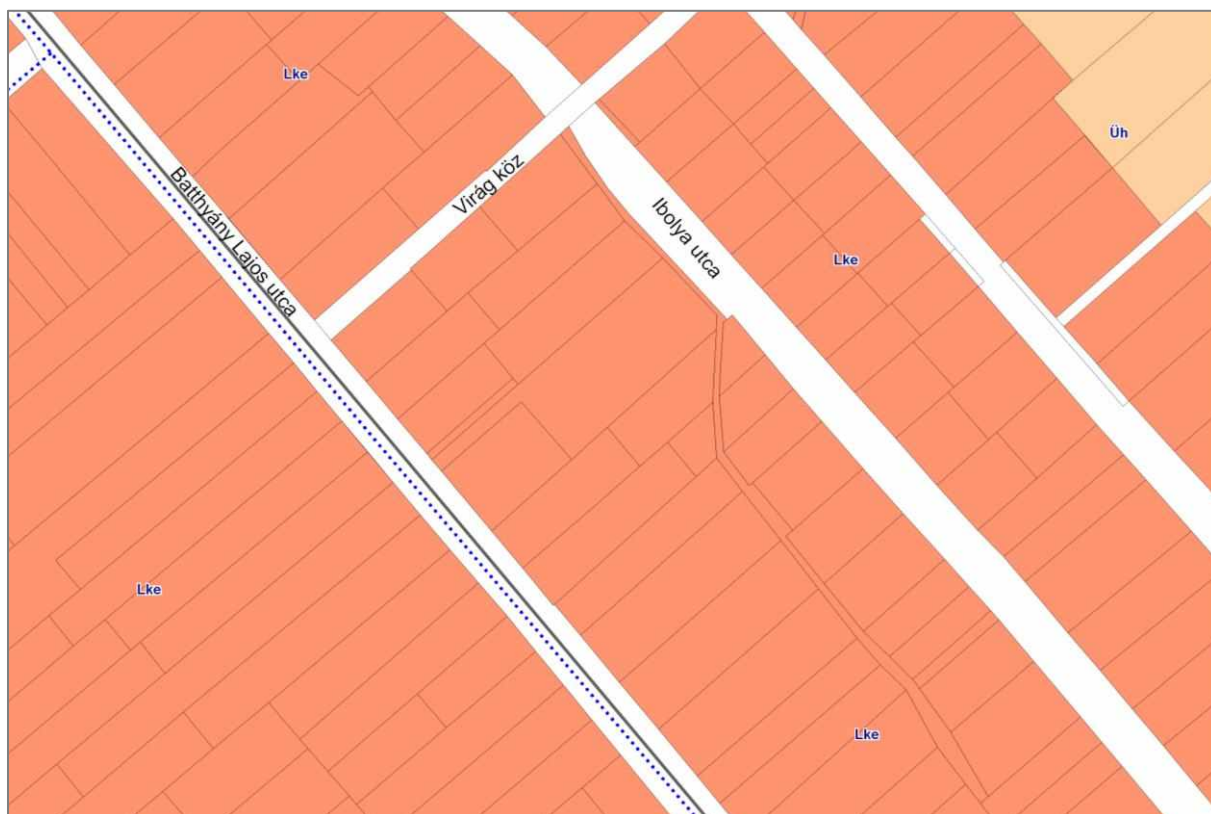
U22 | MÁRIABESNYŐ | KÖZTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA

Ibolya utca érintett szakaszán a vízvezető árok a közterületen kiépült, a telkeken húzódó régi, de megszüntetett, kiváltott árok telke megszüntethető és a terület – a Szabályozási Terv módosítása után – a lakótelkekhez csatolható. Településüzemeltetési szempontból nincs szükség a belső árok telkének fenntartására. Az Ibolya utca menti árok és az utca kiépítettsége indokolttá teszi a közterület kialakult állapotnak megfelelő rendezését. Az Ibolya utca (hrsz 3828) és az önálló hrsz alatt nyilvántartott árok (hrsz 3844) egységes kialakítása célszerű, a közterületek határának rendezésével, a geodéziai felmérés alapján.

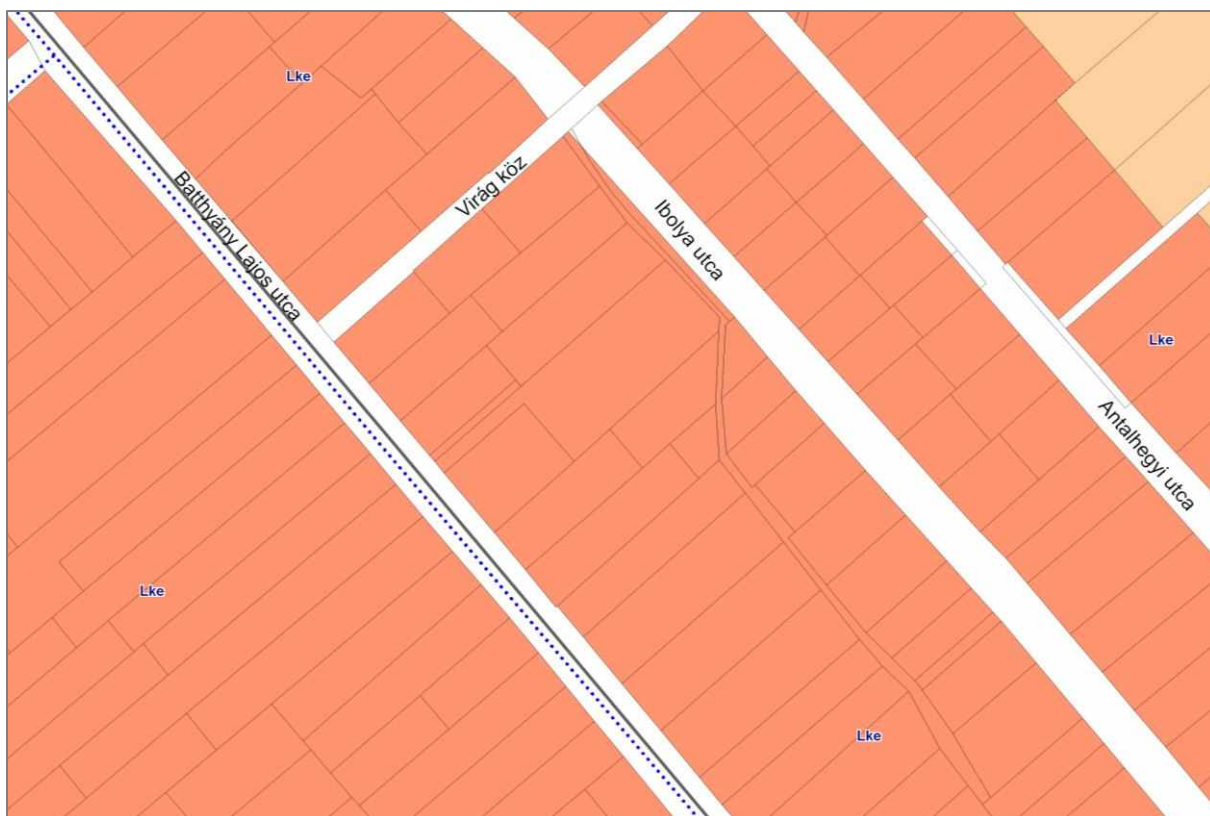
A növekmény helyhez kötött és a közlekedésre szolgáló terület besorolásából származik, más területen történő elhelyezése nem lehetséges.

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 198 m² beépítésre szánt terület jogszabály szerinti zöldterületi igénye: 10 m²).



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása

U32 | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

Az incsői lakópark területén magántulajdon-ban lévő közművek haladnak. Az önkormányzat a területet - a zöldfelületet kötelező fenntartásával - a tulajdoni állapotnak megfelelően a környezettel azonos területfelhasználási egységbe kívánja sorolni.

A zöldterületként (Zkp) jelölt területen jelenleg magántulajdonban lévő közművezetékek (szennyvíz csatorna és vízvezeték) húzódnak és a terület egy részét parkolásra is igénybe veszik. A közpark kialakításához a közművek kiváltására volna szükség és a területet ki kellene sajátítani, de az ehhez szükséges forrás nem áll rendelkezésre. Ezért a területet a hatályos településrendezési eszközökben rögzített célnak megfelelően, a zöldfelület megtartásával, a csatlakozó területfelhasználási egységbe célszerű átsorolni (Lk-07 jelű építési övezet), „zöldfelületként kialakítandó terület”-et jelölve rajta.

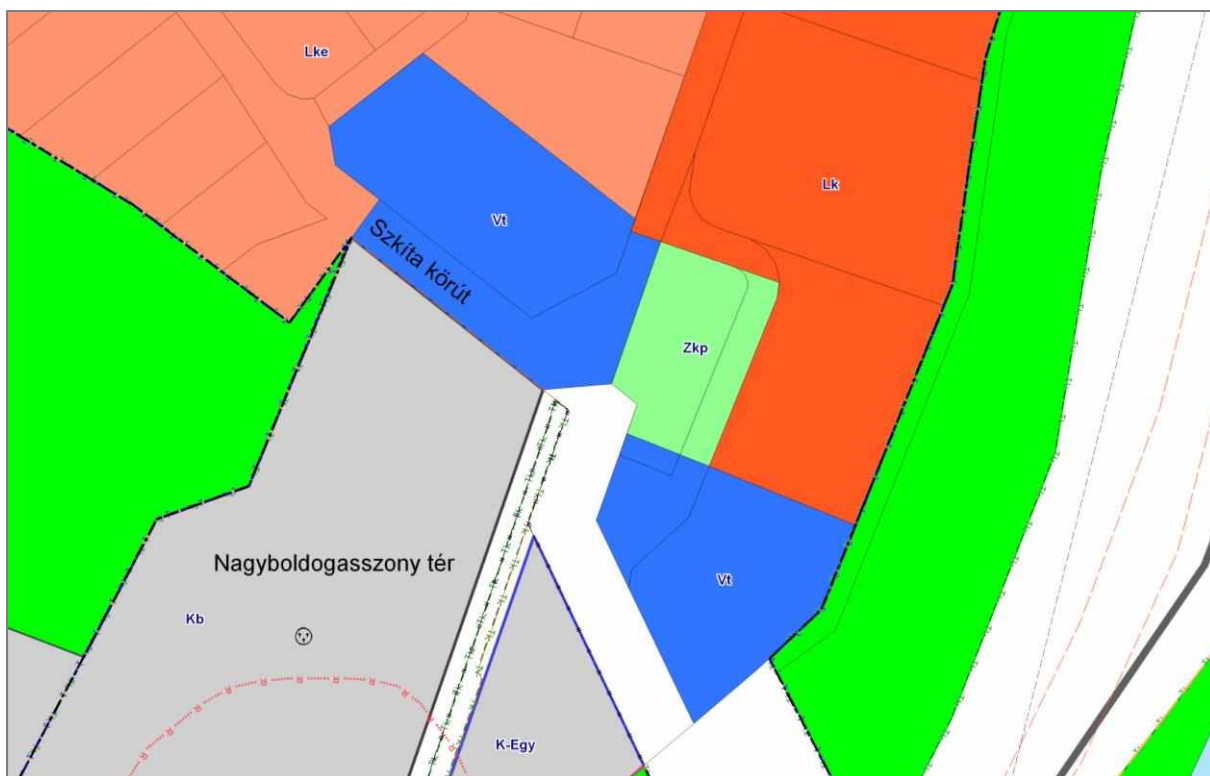
Sem közlekedési szempontból nincs változás (közterület határa módosul, de a közterület szükséges, kiépített területe fennmarad), sem a közművek szempontjából (a nyomvonalak nem változnak).

Zöldfelületekben nincs változás (a zöldfelület mérete nem változik, de nem zöldterület, hanem „zöldfelületként kialakítandó terület” megnevezéssel lesz szabályozva).

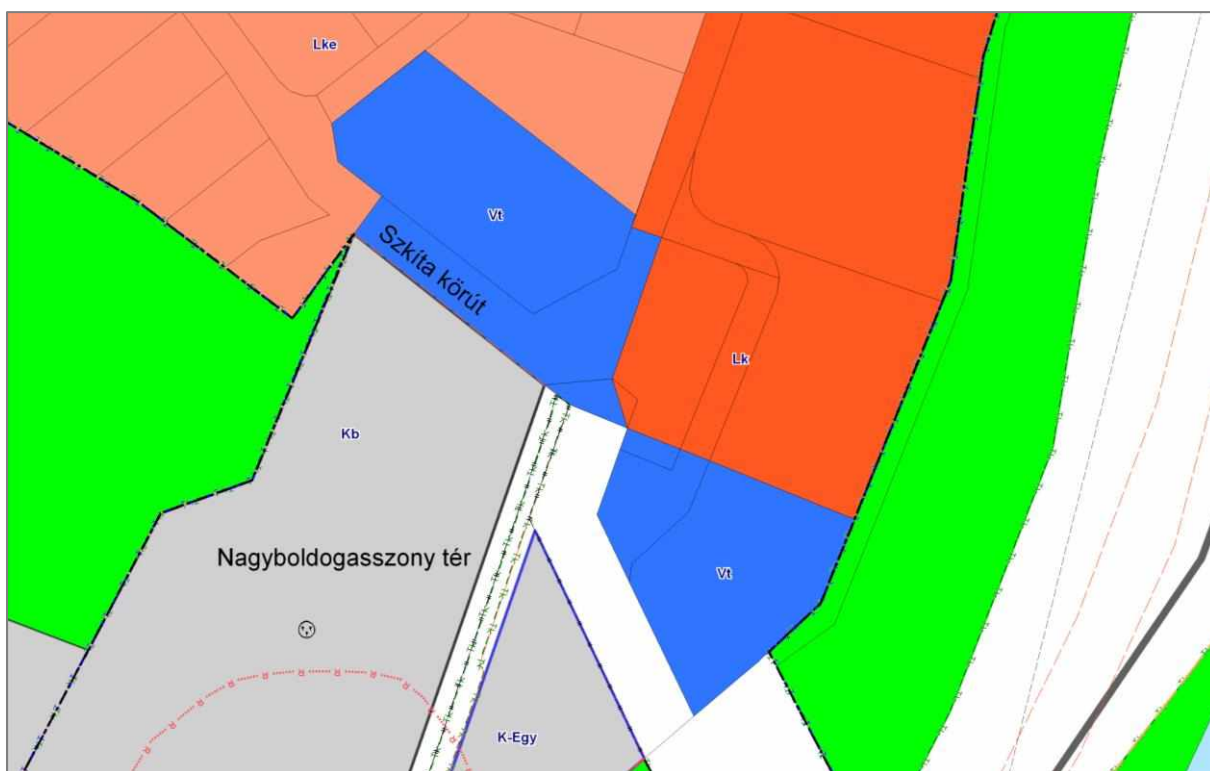
A növekmény helyhez kötött és a közlekedésre szolgáló terület besorolásából származik, más területen történő elhelyezése nem lehetséges.

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 1.641 m² beépítésre szánt terület jogszabály szerinti zöldterületi igénye: 82 m²).



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása

ÖSSZEFOGLALVA: A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSAI

A területek az „Alátámasztó munkarészek” területi azonosítói szerint:

U01 Kertváros (Csanak alközpont szabályozása)

U11 Máriabesnyő (TÚZÉP telep szabályozása)

U20 Fenyves (Juhar utca – Gesztenye utca szabályozási vonal módosítása)

U22 Máriabesnyő (Ibolya utca Közterületi határ módosítása)

U32 Incső (Szkíta körút közlekedési és zöldterület módosítása)



A tervezett módosítások (a területfelhasználási egység változásával érintett módosítások kiemelésével) és a „települési térség” lehatárolása a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – Szerkezeti Terv szerint.

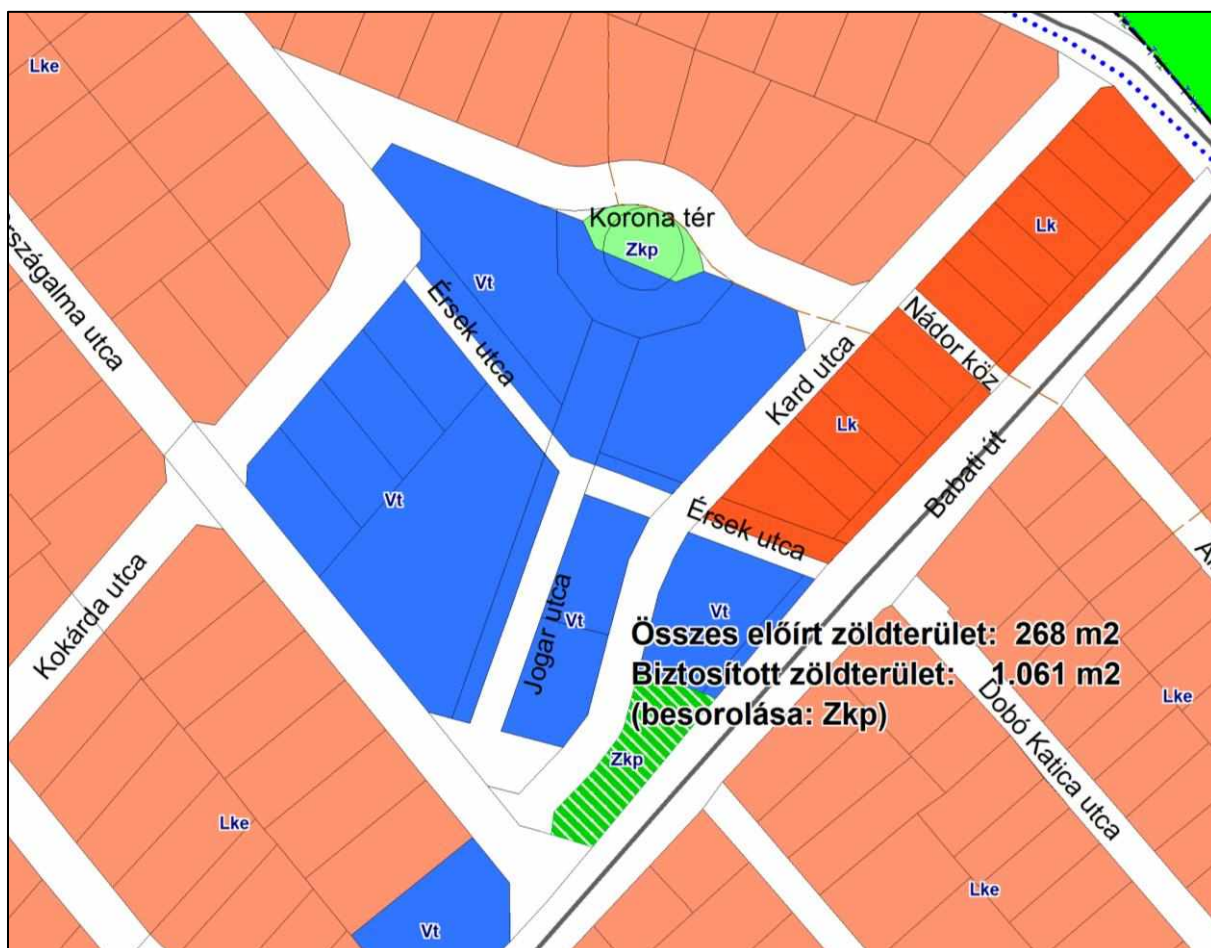
Megállapítható, hogy A beépítésre szánt területek növekedését eredményező valamennyi módosítás „települési térségbe” tartozik.

AZ ELŐÍRT TÖBBLET ZÖLDTERÜLET (+268 M²) KIJELELÉSE

A beépítésre szánt területek növekményére számított – a 2018. évi CXXXIX. törvényben előírt 5% zöldterület mértéke (5.366 m² területi növekmény alapján): 268 m².

Az előírt méretű (268 m²) zöldterület kijelölésére a beépítésre szánt terület növekedésével érintett területhez közvetlenül kapcsolódóan, összevontan a Kertvárosban, a Csanak alközpont területén került sor, mert a többi helyszínen (U11, U20, U22, U32) erre nincs mód, de a kijelölendő területek fenntarthatatlanul kis területei is indokoltá teszik az összevonást.

A pótlásra kijelölt terület – a környezeti adottságokhoz is illeszkedve – lényegesen nagyobb, mint a kötelezően előírt mérték (1.061 m², az előírt terület legalább 268 m²).



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

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) 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) Kötőtpályás
- (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) 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 köolajvezeték)
- Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
- Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
- Meglévő/tervezett nagyközépnomású földgázvezeték
- Víznyelő
- Szennyvíztisztítómu
- Villamos állomás
- Gázátadó, gázfogadó állomás
- Átjátszó 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