

GÖDÖLLŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
E S Z K Ö Z E I N E K
MÓDOSÍTÁSA | 2021
VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK
[TSZT ÉS GÉSZ MÓDOSÍTÁSOK]

Jóváhagyásra
[megismételt eljárás]

MEGRENDELŐ

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

TERVEZŐ

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

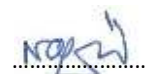
TERVEZŐK:

településrendezés

dr. Nagy Béla

felelős tervező

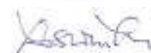
TT/1-01-0022



Koszorú Lajos

Város-Teampannon Kft.

TT/1-01-1346



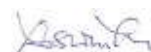
MUNKATÁRSAK:

Varga Zoltán

ÜGYVEZETŐ

Koszorú Lajos

Város-Teampannon Kft.



BEVEZETÉS

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Gödöllő város önkormányzata a 159/2020.(IX.24.) sz. önkormányzati határozattal módosította a Gödöllő Város Településszerkezeti Tervéről szóló 85/2009.(IV.23.) sz. önkormányzati határozatot, illetve a 24/2020.(IX.25.) önkormányzati rendelettel módosította a Gödöllő Építési Szabályzatáról szóló 30/2018.(XII.14.) önkormányzati rendeletet.

A rendelet hatályba lépését követően a Pest Megyei Kormányhivatal felszólítására az egyeztetési eljárás ismételt lefolytatása vált szükségessé.

A jelen dokumentum a Gödöllő város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló 2020.09.24-én elfogadott önkormányzati rendelet alapjául szolgáló alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeket tartalmazza és tartalmi változtatás nélkül kerül megismételt egyeztetésre.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JOGSZABÁLYI HÁTTERE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdése alapján:

„A településrendezés eszközei

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

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

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

MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK

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

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

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

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS

Városfejlesztési Koncepció | 2006 (VFK)

Integrált Településfejlesztési Stratégia | 2013 (ITS)

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Településszerkezeti Terv (TSZT):

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

Helyi Építési Szabályzat (GÉSZ)

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

TELEPÜLÉSKÉP**Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):**

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

Településképi rendelet (TKR):

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

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

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

A fentiek alapján, a vonatkozó jogszabályok változásait is figyelembe véve került sor Gödöllő város hatályos településrendezési eszközei módosításának kidolgozására.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

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

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

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

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

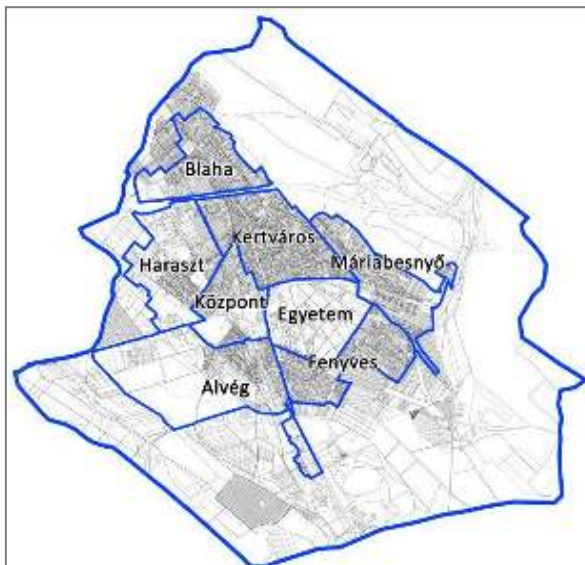
Általánosságban megállapítható, hogy a tervezett változtatások jellemzően kismértékű módosítások, pontosítások.

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

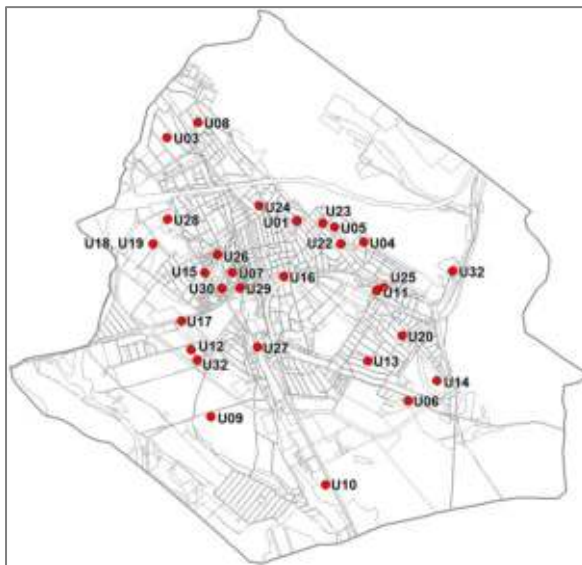
VÉLEMÉNYEZŐK	JAVASLATOK
SSZ ELJÁRÁS MEGKEZDÉSE ELŐTT ÉRKEZETT JAVASLATOK	
U01 javaslat (civil szervezet)	Kertváros Csanak alközpont újraszabályozása
U02 javaslat (lakossági)	GÉSZ Fák visszapotlására vonatkozó rendelkezés
U03 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U04 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U05 javaslat (tulajdonos)	Máriabesnyő Közterület határának módosítása
U06 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U07 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U08 javaslat (tulajdonos)	Blaha Övezeti besorolás módosítása
U09 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U10 javaslat (önkormányzat)	Külterületek Kerékpárút nyomvonalának szabályozása
U11 javaslat (önkormányzat)	Máriabesnyő TÚZÉP telep szabályozásának módosítása
U12 javaslat (tulajdonos)	Alvég Oldal- és hátsókert módosítása
U13 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U14 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U15 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U16 javaslat (NIF)	Egyetem Vasúti terület határának módosítása
U17 javaslat (önkormányzat)	Alvég Közterület szabályozásának módosítása
U18 javaslat (TIGÁZ)	Haraszt Telekalakítás gazdasági területen
U19 javaslat (TIGÁZ)	Haraszt Telepítési távolság módosítása
U20 javaslat (tulajdonos)	Fenyves Szabályozási vonal módosítása
U21 javaslat (lakossági)	GÉSZ Rendelkezés módosítása
U22 javaslat (önkormányzat)	Máriabesnyő Közterületi határ módosítása
U23 javaslat (tulajdonos)	Máriabesnyő Magánút kialakítása és telekalakítás
U24 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U25 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U26 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U27 javaslat (tulajdonos)	Alvég Telepítési mód módosítása
U28 javaslat (önkormányzat)	Haraszt Övezeti jellemzők módosítása
U29 javaslat (tulajdonos)	el nem fogadott észrevétel
U30 javaslat (tulajdonos)	Központ Beépítési magasság módosítása
U31 javaslat (önkormányzat)	GÉSZ GÉSZ és Szabályozási terv jelmagyarázat
U32 javaslat (önkormányzat)	Övezeti besorolás módosítása

VÉLEMÉNYEZŐK	JAVASLATOK
SSZ A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK	
P01 lakossági észrevétel	GÉSZ módosítási javaslatok
P02 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U29 számú módosítás
P03 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel hrsz 7448/5 átsorolás
P04 tulajdonosi észrevétel	U12 számú módosítás
P05 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U01 számú módosítás
P06 tulajdonosi észrevétel	U01 számú módosítás
P07 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel hrsz 4041 beépítése
P08 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel paraméter (Kossuth L. u.)
P09 tulajdonosi észrevétel	U17 számú módosítás
P10 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U07 számú módosítás
P11 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel átsorolás
P12 tulajdonosi észrevétel	U17 számú módosítás
P13 tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U24 számú módosítás
P14 tulajdonosi észrevétel	U01 számú módosítás
P15 tulajdonosi észrevétel	U01 számú módosítás
P16 tulajdonosi észrevétel	Építési hely határának pontosítása
SSZ A HIVATALI VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK	
H01 Mérnöki Iroda	Beépítettség növelése
H02 Főépítész iroda	el nem fogadott észrevétel
H03 Mérnöki Iroda	Építés: általános mezőgazdasági (Má) terület
H04 Főépítész iroda	Lakófunkció elhelyezése (Vt, a Vi övezetek)
H05 Jegyzői Iroda	Szabályozási jellemzők módosítása (K-Vü-01)
H06 Mérnöki Iroda/Jegyzői Iroda	el nem fogadott észrevétel
H07 Mérnöki Iroda	el nem fogadott észrevétel
H08 Főépítész iroda	GÉSZ 1. melléklet szerkezetének módosítása
H09 Főépítész iroda	U01 Telekalakítás
H10 VÜSZI Kft.	Észrevételek a módosításhoz
H11 Főépítész iroda	Építési hely határának pontosítása

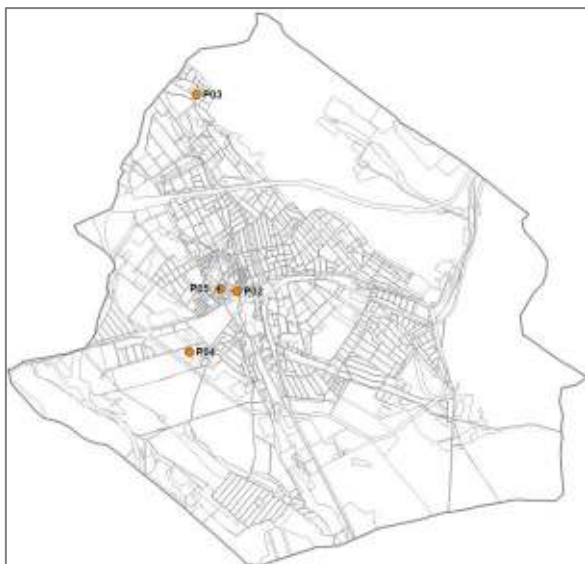
MEGJEGYZÉS: az „ÉSZREVÉTELEK” oszlopban szereplő módosításokra kattintva, a konkrét javaslatokhoz juthat (egyidejűleg „Ctrl”+”Enter”)



Gödöllő városrészei (forrás: TAK)



Az előzetes véleményezés során beérkezett észrevételek helyszínei



A partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételek helyszínei



A hivatali észrevételek helyszínei

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA



MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS
[ELŐZETES JAVASLATOK]

U01 | KERTVÁROS | CSANAK ALKÖZPONT SZABÁLYOZÁSA

RÉSZLETESEN: LÁSD 1. MELLÉKLET

Helyszín:	Csanak tervezett alközpont területe
Helyrajzi szám:	8000/22, 8000/36, 8000/147, 8000/148, 8000/149, 8000/154, 8000/155, 8000/156, 8000/157, 8000/158, 8000/159, 8000/160
Probléma leírása:	A Csanakért Egyesület kezdeményezte a terület szabályozásának módosítását, a Vt-10 és Vt-12 övezeti besorolás felülvizsgálatát, a terület beépítése kevésbé intenzív beépíthetőséggel igazodjon a környező kertvárosias beépítéshez, a zöldfelület (közpark) megtartásával és a közterületek szükségességének felülvizsgálatával.
Javaslatok:	A Településszerkezeti Terv módosul. A Szabályozási Terv módosul. A GÉSZ 30.§ (12) bekezdés hatályát veszti. A GÉSZ 30.§ (13) a) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „a) az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekterület másfélszeresét meg nem haladó méretű telkek esetén legfeljebb 1 db főépítmény létesíthető, amelyben legfeljebb 1 db lakás és legfeljebb 1 db egyéb önálló rendeltetési egység alakítható ki. Egyéb esetben minden 800 m² telekterület után legfeljebb 1 db főépítmény, és főépítményenként legfeljebb 1 db önálló rendeltetési egység (lakás vagy egyéb, az övezetben megengedett funkció) létesíthető.” A GÉSZ 1. melléklet 52. sor hatályát veszti.
Indoklás:	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 terület ortofotója (forrás: Google Earth Pro)



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete



A Szabályozási Terv részlete (hatályos állapot)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U02 | FÁK VISSZAPÓTLÁSA VONATKOZÓ RENDELKEZÉS

Helyszín:	-
Helyrajzi szám:	-
Probléma leírása:	A kivágott fák visszapótlása során kihelyezendő új fák legkisebb mérete a törzs átmérője helyett a törzs kerületével legyen meghatározva

Javaslatok: **A GÉSZ 5.§ (1) bekezdés ed) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

„ed) a pótlás érdekében telepítendő fa kétszer iskolázott, legalább 10/12 cm törzskerületű (törzskörméretű), a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos egyed kell, hogy legyen;”

Indoklás: A város közigazgatási területén lévő növényállomány megőrzése, növelése a közérdeket szolgálja. Ugyanakkor a valamely okból kivágott fák visszapótlását szolgáló fák jelenleg előírt, 1 m magasságban legalább 10 cm törzsátmérő (30-32 cm törzskörméret) miatt már csak gépi segítséggel helyezhető ki, ami érzékelhetően növeli a telepítés költségeit. Ezért a kihelyezésre kerülő fák törzskerületének 10 cm értékben történő meghatározása javasolt: ~3 cm törzsátmérő.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés:	nincs változás
Közmű:	nincs változás
Zöldfelületek:	nincs változás
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás

U03 | MÁRIABESNYŐ | BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZ TÖRLÉSE

el nem fogadott észrevétel

U04 | MÁRIABESNYŐ | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

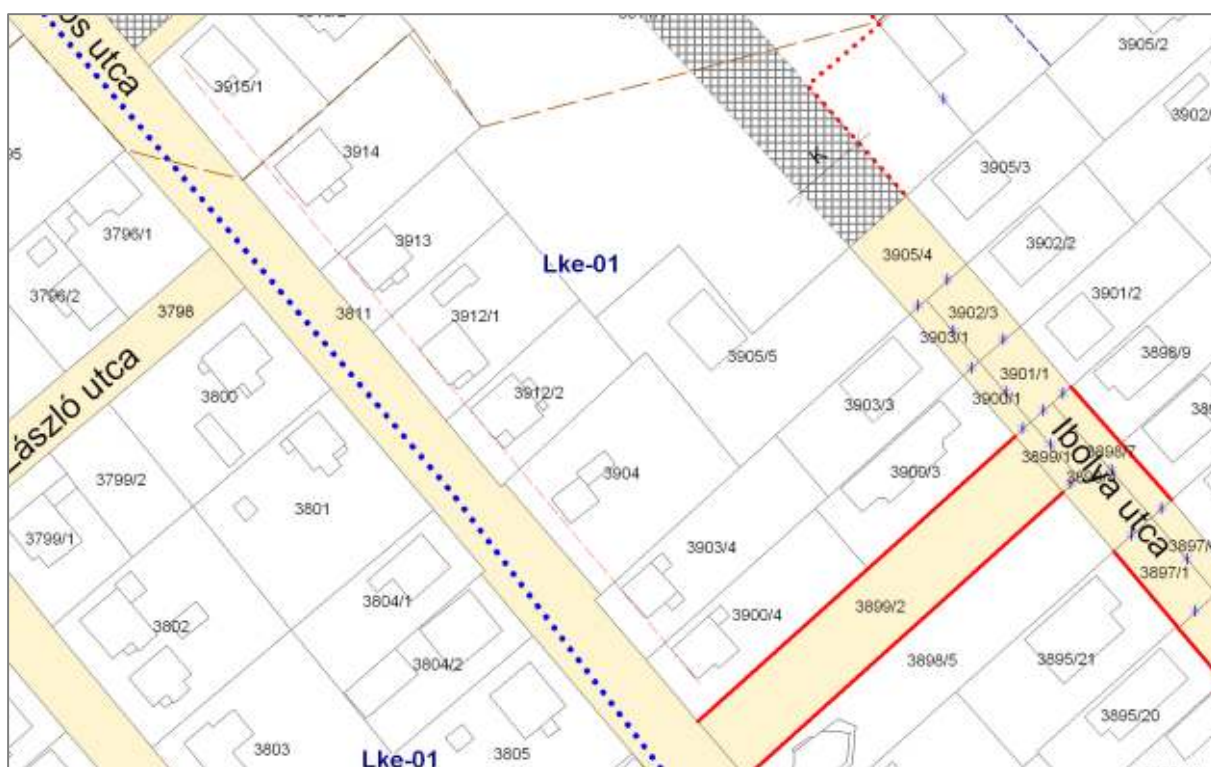
U05 | MÁRIABESNYŐ | KÖZTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA**Helyszín:** Batthyány utca**Helyrajzi szám:** 3904**Probléma leírása:** A Batthyány utca 116. (hrsz 3904) telek közterületi határának a kerítés vonalára igazítása, az előtte lévő közterületi sávnak a telekhez szabályozását kéri.**Javaslatok:** **A Szabályozási Terv módosul.**

Indoklás: A Batthyány utca forgalmi szerepe szerint gyűjtőút; szabályozási szélessége a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) alapján 22,0 méter kellene, hogy legyen. Az utca szervező szerepéhez mért kialakult közterület jelenlegi jellemző szélessége is szűkös. Az adottságokat is figyelembe véve, egy csökkentett jellemzőkkel kialakított „kiemelt szerepkörű lakóutca” minimális keresztmetszete is legalább ~15-16 m kellene, hogy legyen [6-7 m útburkolat, 2 m zöldsáv, 2 m járda (1,5 m +0,5 m biztonsági sáv), illetve 1 m padka vagy 2 m zöldsáv, 1,5-2 m árok, 2 m járda (1,5 m +0,5 m biztonsági sáv)]. Jelenleg a terepviszonyok és a nyílt árok miatt az utca délnyugati oldalán a telekhatárok és az útburkolat között ~3,75 m adott, az útburkolat keskenyebb mint 6 m, a zöldsáv ~2 m, a járda ~1,3 m (és a kerítés felől nincs biztonsági sáv), a keresztmetszet jelenleg is szűk: 12,8-13,9 m. Az utca gyűjtőút feladatok ellátására alkalmas távlati kialakítása érdekében a közterület szűkítése nem indokolt. Az közterület felől építési határvonal (előkert) jelöli az épület elhelyezésének módját.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem módosul.**Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** nincs változás**Közmű:** nincs változás**Zöldfelületek:** nincs változás**Környezetvédelem:** nincs változás**Örökségvédelem:** nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U06 | FENYVES | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

U07 | KÖZPONT | KAMPIS TÉR, SZABÁLYOZÁSA

törölve (lakossági egyeztetés)

U08 | BLAHA | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA**Helyszín:** Fűzfa utca**Helyrajzi szám:** 2069/10**Probléma leírása:** Üdülőtérületből (Üh-01 jelű építési övezetből) lakóterületbe (Lke-02 jelű építési övezetbe) kéri a telek átsorolását, az övezethatár módosításával**Javaslatok:** **A Szabályozási Terv módosul, a jogszabályban meghatározott településrendezési szerződésben rögzíthető további feltételekkel.****Indoklás:** Az üdülőtérület területfelhasználási egységbe „benyúló” telek átsorolásával a telek a szomszédos telkekkel azonos helyzetbe kerül, egységes építési szabályok érvényesíthetők.**Településszerkezeti Tervi összefüggés** **A Településszerkezeti Terv módosul.****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** nincs változás**Közmű:** nincs változás**Zöldfelületek:** nincs változás**Környezetvédelem:** nincs változás**Örökségvédelem:** nincs változás



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

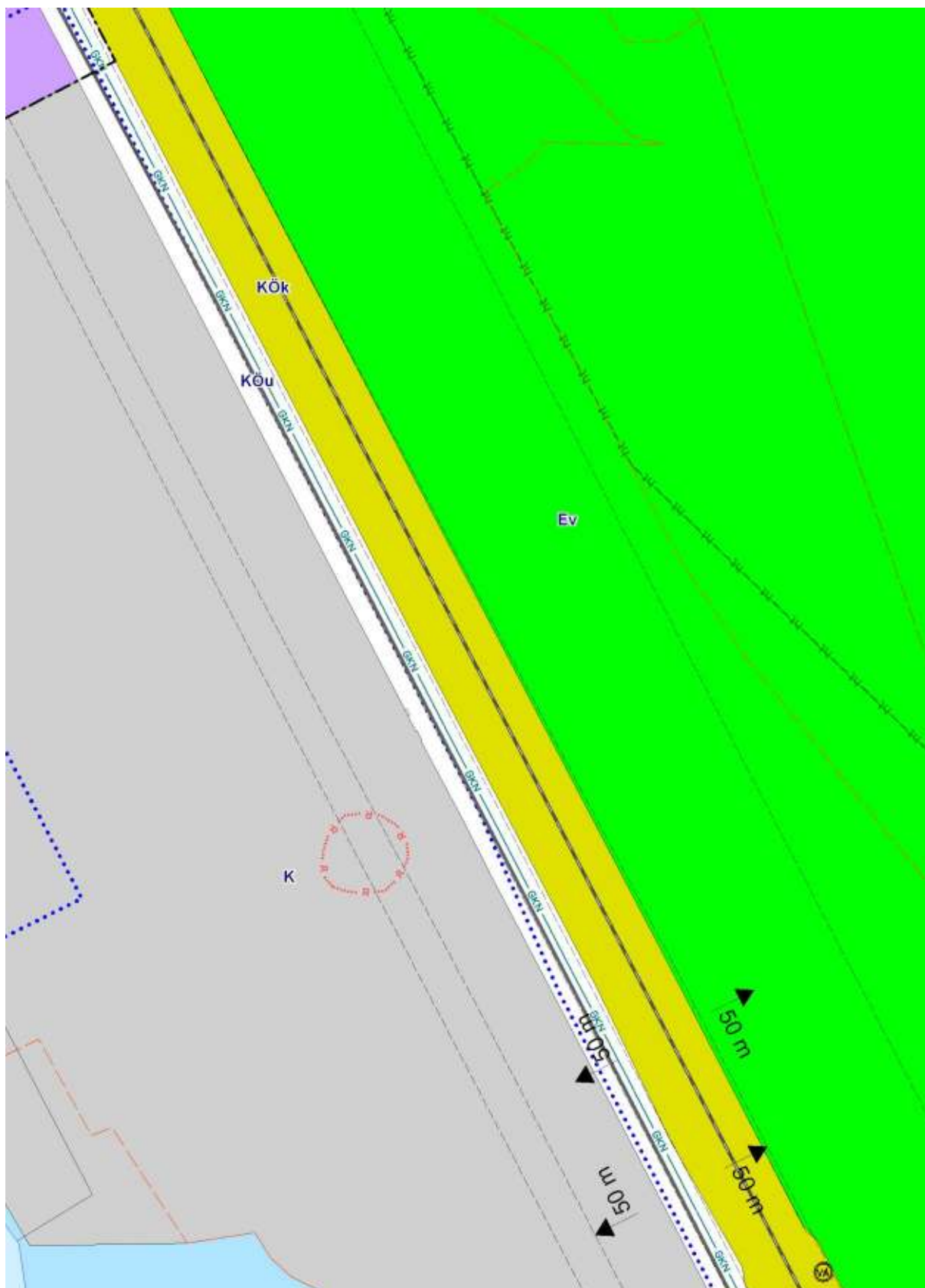


A Szabályozási Terv módosításának tervezete

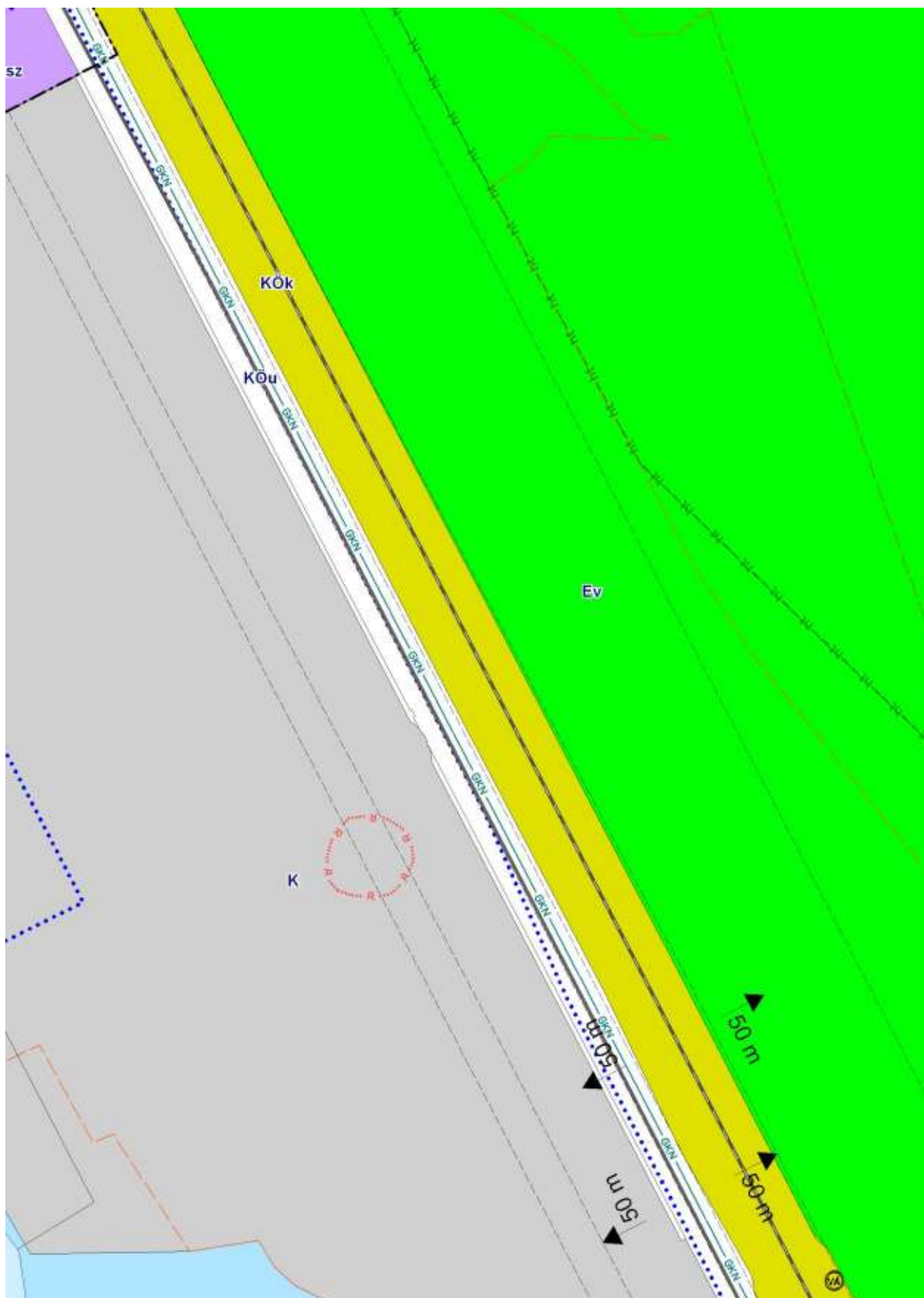
U09 | ALVÉG | ÖVEZETI JELLEMZŐK MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

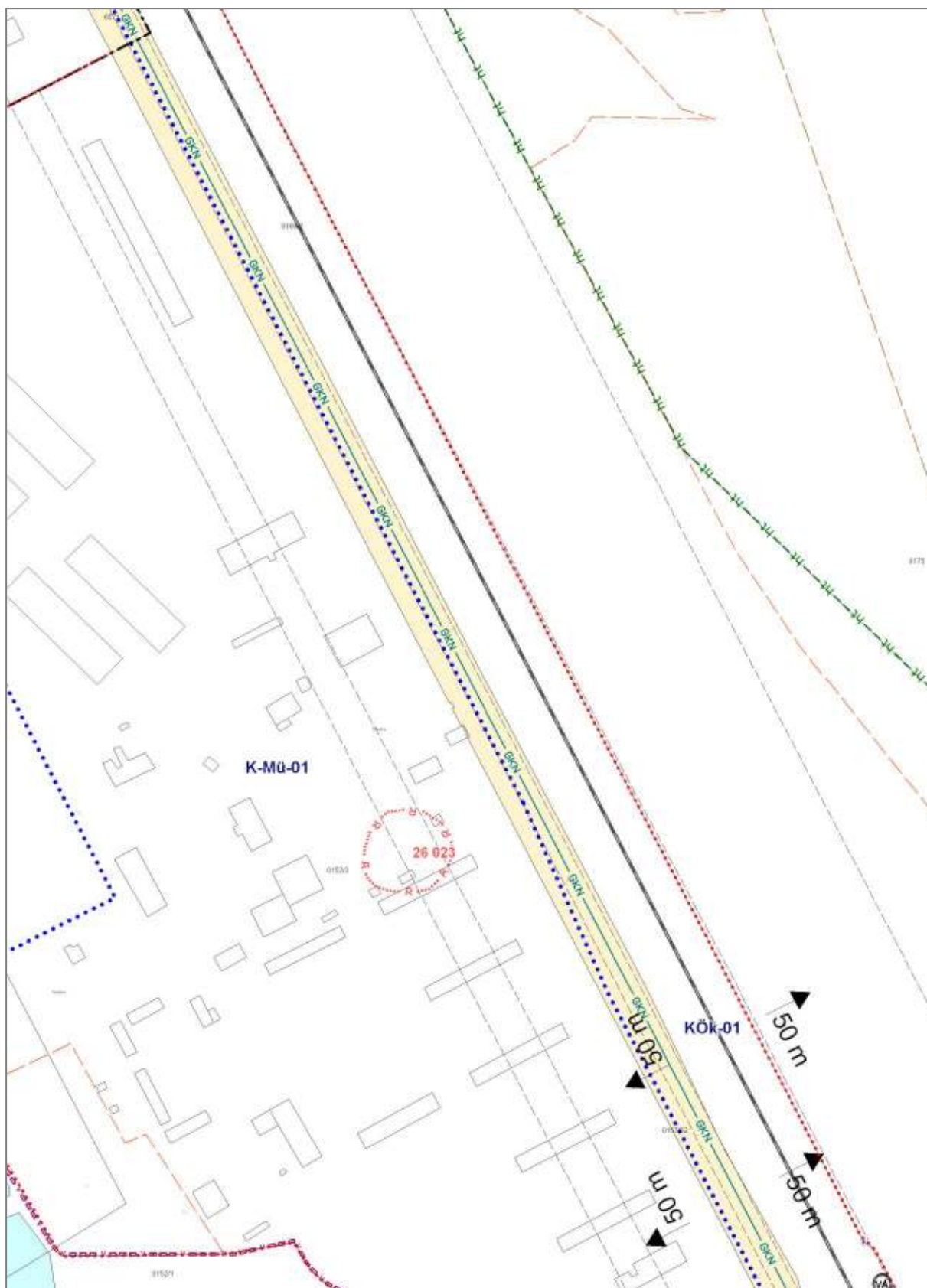
U10 | KERÉKPÁRÚT NYOMVONALÁNAK SZABÁLYOZÁSA**Helyszín:** Isaszegi út – HAÁGK terület**Helyrajzi szám:** 0152/3**Probléma leírása:** Isaszegi úton a kerékpárút építés miatt a HAÁGK telkeken a szükséges terület biztosítása.**Javaslatok:** **A Szabályozási Terv módosul.****Indoklás:** A tervezett kerékpárút kialakításához szükséges 2,6 méter széles sáv szabályozása lehetővé teszi a beruházás számára szükséges terület biztosítását.**Településszerkezeti Tervi összefüggés** **A Településszerkezeti Terv módosul.****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** A bicikliút területének biztosításán túlmenően nincs változás**Közmű:** nincs változás**Zöldfelületek:** nincs változás**Környezetvédelem:** nincs változás**Örökségvédelem:** nincs változás



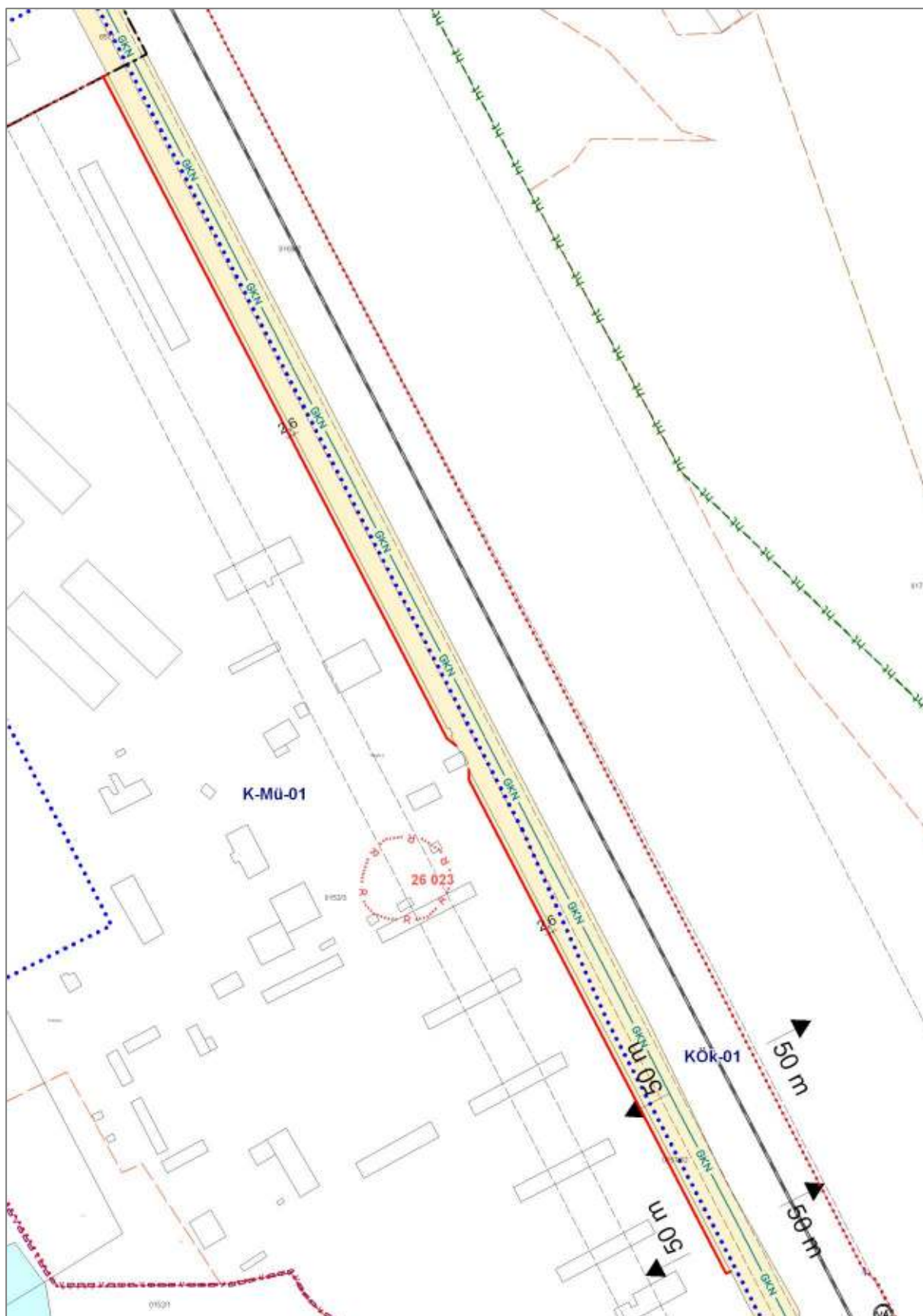
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U11 | MÁRIABESNYÓ | TŰZÉP TELEP SZABÁLYOZÁSA

Helyszín:	A Bánki Donát utca és a Besnyő utca közötti tömb
Helyrajzi szám:	4195
Probléma leírása:	Jelenleg Gksz-22, építési övezetekben lévő ingatlan. A területen a jövőben a szomszédos 4195 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa gazdasági tevékenységet szeretne megvalósítani.

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosul.**

A GÉSZ 34.§ (20) bekezdése a következő c), d) és e) pontokkal egészül ki:

„c) Legfeljebb 3 épület létesíthető.

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

e) az ingatlanok kisvárosias lakóterület felé eső telekhatárai mentén legalább 6 méter széles, háromszintű növényzet telepítésével környezetvédelmi célú zöldfelületet kell kialakítani.”

Indoklás: 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 legalább a közterület tényleges keresztmetszetének fenntartása indokolt.

A Bánki Donát utca felől kialakítható magánút legkisebb szélessége a járművek mozgásához és fordulásához szükséges legkisebb szélesség biztosítása, ezért a szabad keresztmetszet 8 méter alá nem csökkenthető (nagyobb tehergépkocsik manőverezésének helyigénye miatt).

A patak fenntartásához szükséges parti sáv használatát a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014.(III.14.) Korm.rendelet 2.§ (3) bekezdése szabályozza:

„A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási mények partvonalától számított 3 méterig terjed.

(4) A tulajdonos vagy a fenntartó kérelmére a vízügyi hatóság a (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott szélességtől eltérő, de legfeljebb 10 méter szélességű parti sávot is megállapíthat, ha azt a szakfeladatok ellátása feltétlenül indokolja”.

**Településszerkezeti
Tervi összefüggés**

A Településszerkezeti Terv módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés:	nincs változás, lényegében a kialakult állapot kerül átvezetésre
Közmű:	nincs változás
Zöldfelületek:	nincs változás
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás



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



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U12 | ALVÉG | OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT MÓDOSÍTÁSA

Helyszín:	A Méhész köz kialakult beépítésű területek (MAX LAND)
Helyrajzi szám:	084/5
Probléma leírása:	az érintettek a telekmegosztási tervüknek megfelelően módosítani szeretnék a GÉSZ Gip-06 jelű építési övezetre vonatkozó előírásait (oldalkert, hátsókert).

Javaslatok: **A GÉSZ 36.§ (5) bekezdése kiegészül a következő új c) ponttal:**

„c) Meglévő épületekkel már beépített területen, kizárólag a terület tulajdonviszonyainak rendezése érdekében szükséges telekalakítás során, az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m, az épületek homlokzatai közötti legkisebb (telepítési) távolság külön jogszabályban meghatározott keretei között. Meglévő épület, épületrész bontása, új épület létesítése esetén az épületeket az általános előírásokban meghatározott építési határvonalakon belül kell elhelyezni.”



A terület ortofotója (forrás: Google Earth Pro)

A GÉSZ 1. mellékletének 111. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, használat, személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
A Gip-06 jelű építési övezet övezeti jellemzői (hatályos és módosítási javaslatok)																		
111.	Gip-06	SZ	2000	40 29	40 29	kialakult		40		1,2	25	12	12	P+F+2+T				

**1. MELLÉKLET A 30/2018. (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI**

Indoklás:

A korábban sűrűn beépített telephely privatizációja során kialakult tulajdonviszonyok rendezésének egyik lehetséges eszköze a tulajdoni egységek önálló hrsz alatti bejegyzése, ami rendezett tulajdonviszonyokat teremthet.

A területen kialakult beépítés és az övezetre előírt szabályozási jellemzők összességükben összhangban állnak, de a telekalakításhoz sajátos – engedményes – településrendezési megoldás alkalmazása szükséges.



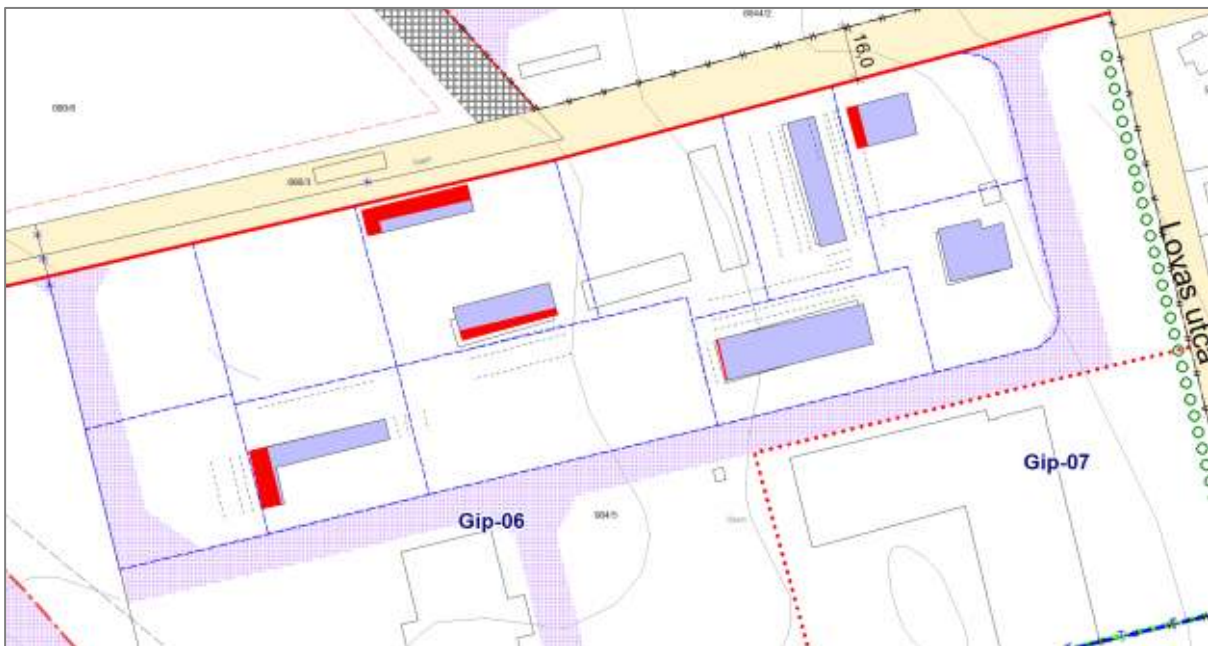
A Gip-06 jelű építési övezetek Gödöllő településrendezési eszközeiben

A GÉSZ a Gip-06 jelű építési övezetet csak a fenti két, egymáshoz közeli területen alkalmazza, ezért az építési övezetre vonatkozó előírások módosítása más területen nem alkalmazható.

Az övezeti előírások javasolt kiegészítése:

Az övezeti előírásokban a telek előírt legkisebb területének (2.000 m²) megtartásával

- a telek szélességének 40 méterről 34 méterre,
- a telek mélységének 40 méterről 34 méterre csökkentése javasolt.



A tervezett telekalakítás és az általános szabályok alapján az építési helyeken túlnyúló épületrészek.

Településszerkezeti Tervi összefüggés

A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U13 | FENYVES | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

U14 | FENYVES | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

U15 | HARASZT | ÖVEZETI JELLEMZŐK MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

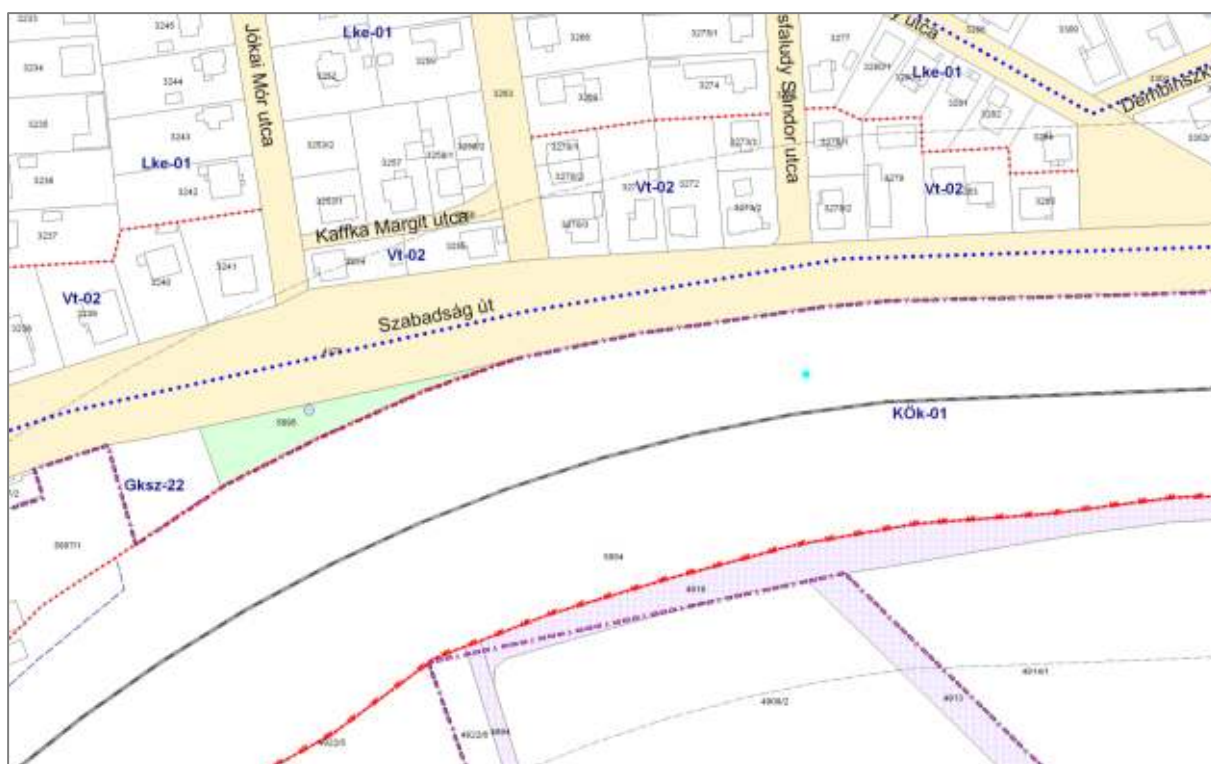
U16 | EGYETEM | VASÚTI TERÜLET MÓDOSÍTÁSA**Helyszín:** Szabadság út mentén a vasúti bevágás (rézsű)**Helyrajzi szám:** 5895, 5896**Probléma leírása:** A vasút korszerűsítéséhez kapcsolódóan – rézsűépítés miatt – a vasúti terület növelése szükséges, amely kisajátítással érinti a 5895 és 5896 telkek területét.**Javaslatok:** **A Szabályozási Terv módosul.****Indoklás:** Az önkormányzati tulajdonú telkeket érinti a vasúti területek növelésének igénye, amelyre a rézsű kialakítása érdekében van szükség.A vasúti terület szükséges növelésével a visszamaradó, ~800 m² területű telkek zöldterület besorolása javasolt. A terület jelenleg is jellemzően növényzettel fedett.**Településszerkezeti Tervi összefüggés** **A Településszerkezeti Terv módosul.****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** nincs változás**Közmű:** nincs változás**Zöldfelületek:** nincs változás**Környezetvédelem:** nincs változás**Örökségvédelem:** nincs változás



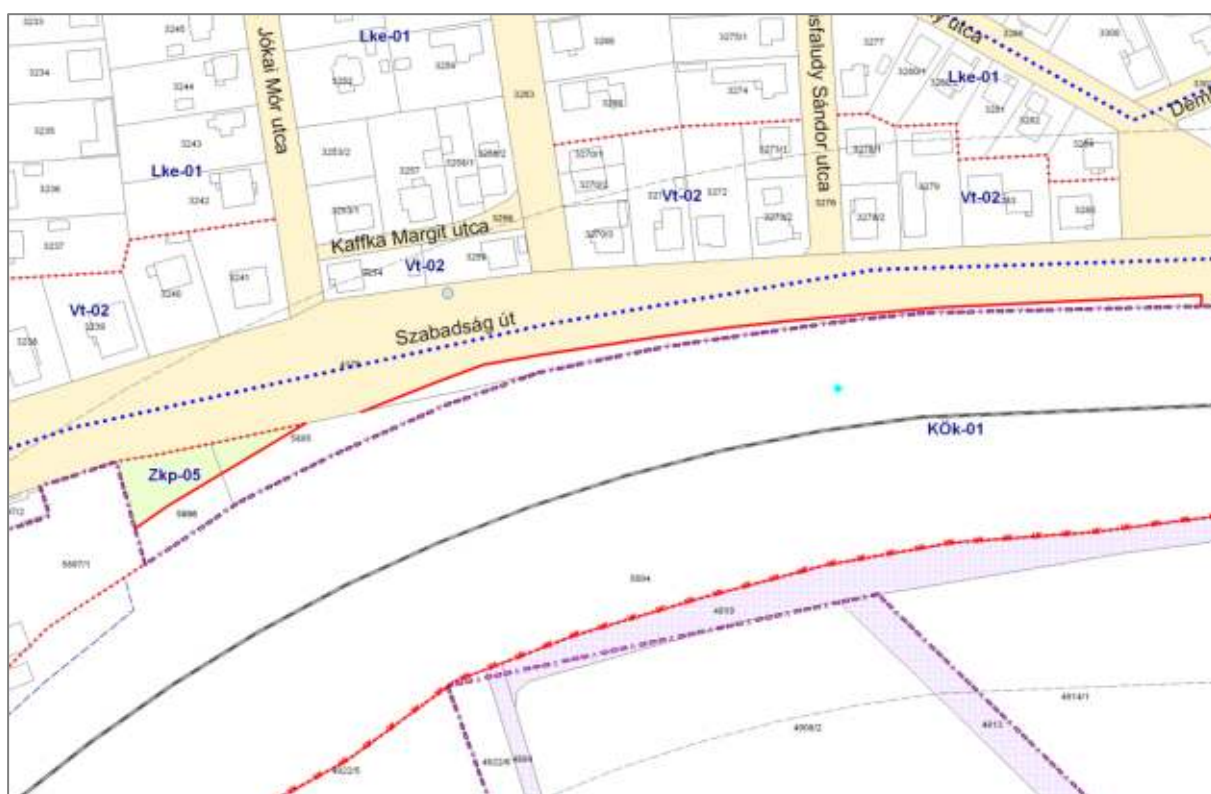
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U17 | ALVÉG | KÖZTERÜLET SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

Külön eljárásban kerül egyeztetésre

U18 | HARASZT | TELEKALAKÍTÁS GAZDASÁGI TERÜLETEN

Helyszín:	Liget utca (TIGÁZ)
Helyrajzi szám:	8099
Probléma leírása:	A kialakult beépítésű gazdasági területeken (TIGÁZ terület) a telekalakítás lehetőségének szabályozása

Javaslatok: **A GÉSZ 36.§ kiegészül a következő új (6a) bekezdéssel:**

„(6a) A Gip-08 jelű építési övezetben:
Meglévő épületekkel már beépített területen, kizárólag a terület tulajdonviszonyainak rendezése érdekében szükséges telekalakítás során, az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m, az épületek homlokzatai közötti legkisebb (telepítési) távolság külön jogszabályban meghatározott keretei között.
Meglévő épület, épületrész bontása, új épület létesítése esetén az épületeket az általános előírásokban meghatározott építési határvonalakon belül kell elhelyezni.”

Indoklás: A már beépített telkek tulajdonjogi rendezésének egyik lehetséges eszköze a tulajdoni egységek önálló hrsz alatti bejegyzése, ami rendezett tulajdonviszonyokat teremthet.

A területen kialakult beépítés és az övezetre előírt szabályozási jellemzők és a tervezett telekalakítás összhangban állnak, de a telekalakításhoz sajátos – engedményes – településrendezési megoldás alkalmazása szükséges.

A hrsz 8099 telek tervezett megosztásával kialakuló telkeken több épület áll.

A földszintes csarnokkal beépített telek hátsó-kertjének mérete – műszaki adottságok (rakodórampa, szintkülönbség, műtárgyak stb.) miatt – nem éri el az általános előírások szerinti méretet, ezért a tulajdonviszonyok rendezése érdekében engedményes értékek kerülnek megállapításra.

A GÉSZ 1. melléklet 113. sor övezeti jellemzői nem változnak.

Településszerkezeti Tervi összefüggés

A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U19 | HARASZT | TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁG MÓDOSÍTÁSA

Helyszín:	Liget utca (TIGÁZ)
Helyrajzi szám:	8099
Probléma leírása:	A kialakult beépítésű gazdasági területeken (TIGÁZ terület) az építési hely szabályozása
Javaslatok:	LÁSD: U18.

U20 | FENYVES | SZABÁLYOZÁSI VONAL MÓDOSÍTÁSA

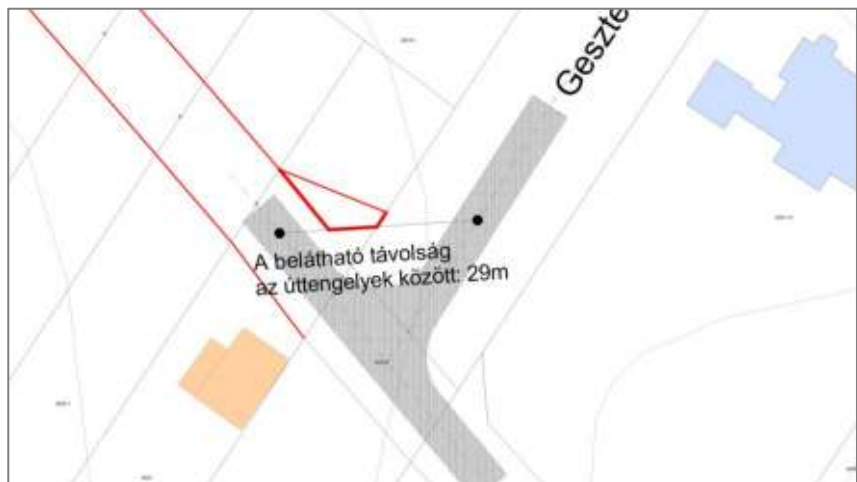
Helyszín:	Juhar utca – Gesztenye utca tervezett csatlakozása
Helyrajzi szám:	4623
Probléma leírása:	A Juhar utca szabályozási vonala törésének módosítása a Gesztenye utcai csatlakozásnál

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosul.**

Indoklás: 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.



Településszerkezeti Tervi összefüggés **A Településszerkezeti Terv módosul.**

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés:	nincs változás
Közmű:	nincs változás
Zöldfelületek:	nincs változás
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás



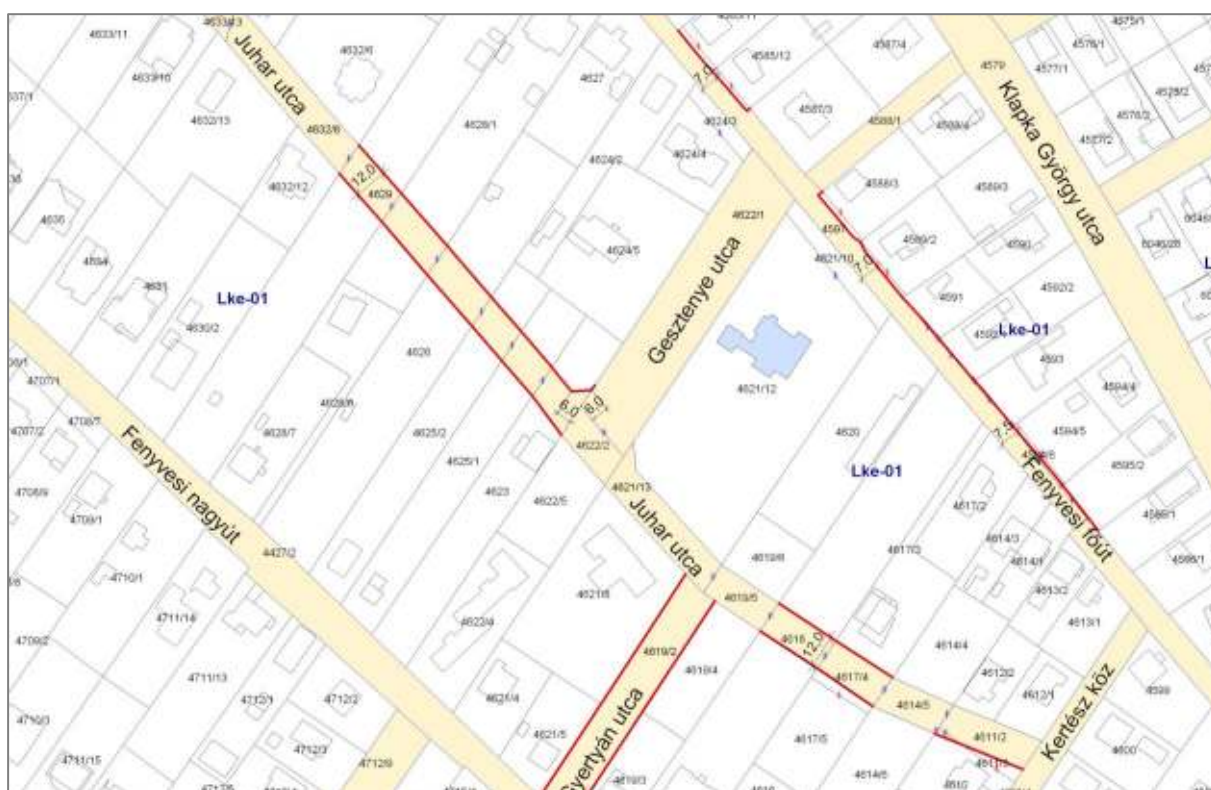
A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

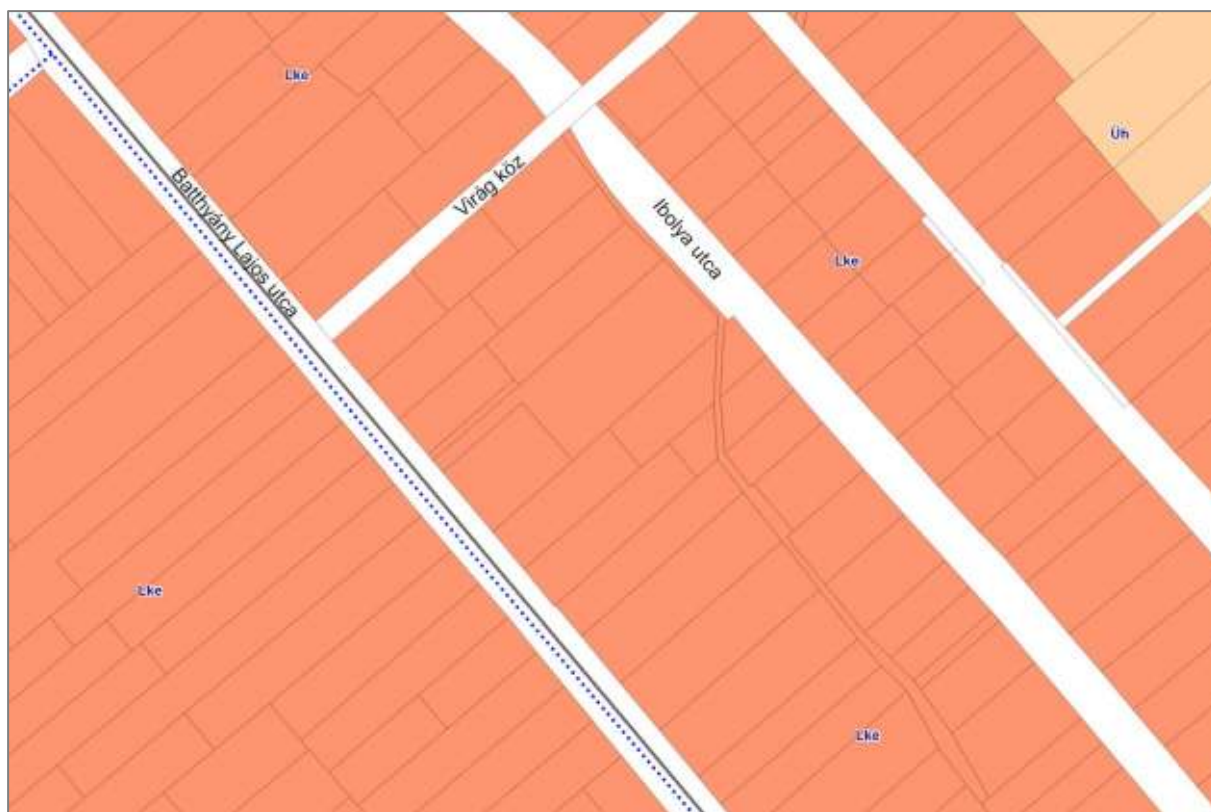
U21 | GÉSZ | RENDELKEZÉS MÓDOSÍTÁSA

Elfogadott észrevétel alapján törölve

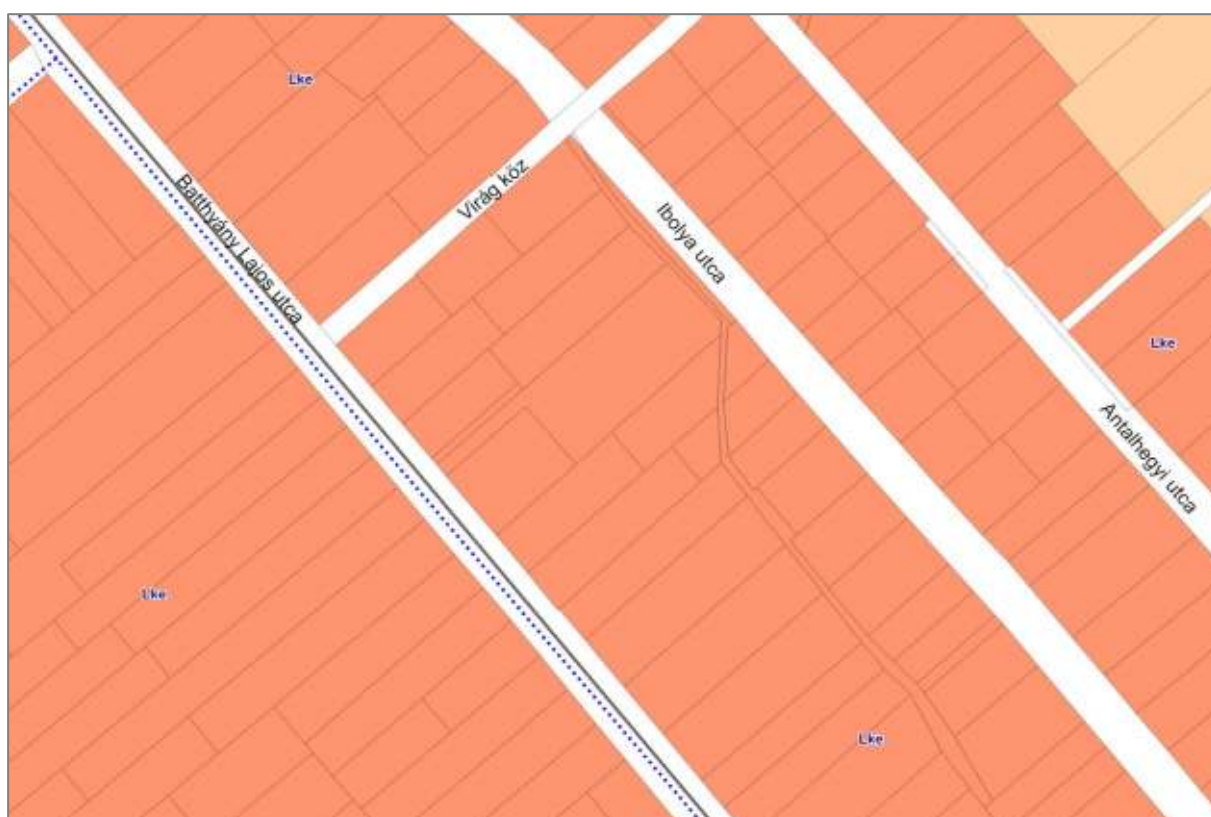
U22 | MÁRIABESNYŐ | KÖZTERÜLETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA**Helyszín:** Ibolya utca**Helyrajzi szám:** 3864/1, 3865/2, 3866/2, 3870/1, 3871/2, 3875/3, 3828, 3844**Probléma leírása:** A vízelvezető árok a közterületen kiépült, a telkeken húzódó régi, de megszüntetett, kiváltott árok telke megszüntethető és a terület – a Szabályozási Terv módosítása után – a lakótelkekhez csatolható. Település-üzemeltetési szempontból nincs szükség a belső árok telkének fenntartására.**Javaslatok:** **A Szabályozási Terv módosul.****Indoklás:** Az Ibolya utca menti árok és az utca kiépítettsége indokoltá 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.

Az Ibolya utcai kiépített árok (forrás: Google Earth Pro)

Településszerkezeti Tervi összefüggés **A Településszerkezeti Terv módosul.****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** nincs változás**Közmű:** nincs változás**Zöldfelületek:** nincs változás**Környezetvédelem:** nincs változás**Örökségvédelem:** nincs változás



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U23 | MÁRIABESNYŐ | MAGÁNÚT ÉS TELEKALAKÍTÁS

Helyszín: Ibolya utca vége

Helyrajzi szám: 3911/1, 3906

Probléma leírása: Az Ibolya utca folytatásában a hrsz 3906 telek megosztásának érdekében a hrsz 3911/1 telek területének rendezése szükséges.

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosul.**

Indoklás: Az Antalhegyi utca és az Ibolya utca között Lke-02 besorolású lakóterület alakult ki, de az Ibolya utca folytatására a tulajdonosi szándékoknak megfelelően, lépésről-lépésre kerül sor.

Az újabb telek a hrsz 3911/1 telekből a hrsz 3906 telekhez csatolt területtel megnövelt telek megosztásával keletkezhet, a megfelelő közületi kapcsolat tulajdonosok közötti megállapodás alapján történő kialakításával. Mindkét érintett telek kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe, az egyik telek Lke-01, a másik Lke-02 jelű építési övezetbe tartozik; az övezeti határvonal ennek megfelelően módosul.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

U24 | KERTVÁROS | KÖZTERÜLET TÖRLÉSE

el nem fogadott észrevétel

U25 | MÁRIABESNYŐ | ÖVEZETI JELLEMZŐK MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

U26 | HARASZT | ÖVEZETI JELLEMZŐK MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

U27 | ALVÉG | TELEPÍTÉSI MÓD MÓDOSÍTÁSA

Helyszín:	Isaszegi út, tervezett idősek otthona
Helyrajzi szám:	5554, 5555
Probléma leírása:	A tervezett idősek otthonát a meglévő F+2 szintes központi épület megtartásával, a tervezett rendeltetésnek megfelelő F+1 emeletes épületben szeretnék megvalósítani, ezért a beépítettség növelését kérik.



A terület beépítése (forrás: Google Earth Pro)

Javaslatok:

A Szabályozási Terv módosul.

A GÉSZ 30.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Vt-05 jelű építési övezetben:

a) Kizárólag alapfokú oktatási-nevelési (óvoda, általános iskola), egészségügyi, szociális, valamint termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület és az azokat kiszolgáló sport, vendéglátó, szállás funkciójú épületek helyezhetők el.

b) Vízgazdálkodási területtel határos oldalkert mérete 2 méterre csökkenthető.

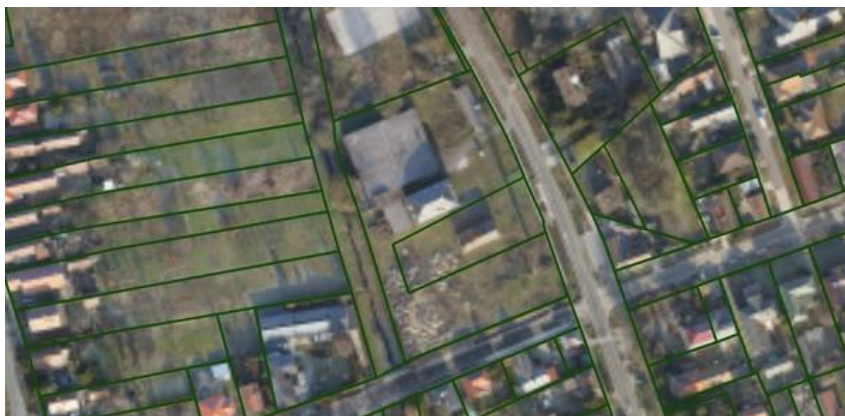
c) A legfeljebb pince +földszint +emelet (P+F+1) szintszámú új épület létesítése esetén a beépítettség +15%-kal növelhető és a legkisebb zöldfelület 5%-kal csökkenthető.”

A GÉSZ 1. mellékletének 45. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület						
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
A Gip-06 jelű építési övezet övezeti jellemzői (hatályos és módosítási javaslatok)																		
45.	Vt-05	Sz	4000	20	20	kialakult		30 / övezeti előírás		1,2	30 / övezeti előírás szerint	9	9	P+F+2				

1. MELLÉKLET A 30/2018. (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Indoklás:



A terület ortofotója (forrás: önkormányzat)A meglévő F+2 emeletes központi épület oldalkertje nem felel meg az általános előírásoknak; a fejlesztés megvalósítása érdekében az oldalkert kialakult állapotnak megfelelő szabályozása célszerű, de az érintett épület(rész) bontása esetén az engedmény fenntartása nem indokolt. Vt-05 jelű építési övezet csak a Rákos-patak ugyanazon szakaszának két oldalán fordul elő, ezért az engedmény csak az érintett területen érvényesül. Kizárólag alapfokú közintézmény és legfeljebb F+1 szintes épület létesítése esetén a beépítettség +10%-kal történő növelése indokolt.

Településszerkezeti
Tervi összefüggés

A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés:	nincs változás
Közmű:	nincs változás
Zöldfelületek:	nincs változás
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás

46

U28 | HARASZT | ÖVEZETI JELLEMZŐK MÓDOSÍTÁSA

Helyszín: Haraszti út, kosárlabda csarnok területe

Helyrajzi szám: 8110

Probléma leírása: Új épület utcai homlokzatmagasságának megfeleltetése

Javaslatok: **A GÉSZ 1. mellékletének 86. sora, „M” jelű oszlopa (a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)) kiegészül a következő lábjegyzettel:**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, használat, személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
A Gip-06 jelű építési övezet övezeti jellemzői (hatályos és módosítási javaslatok)																		
86.	Gksz-06	SZ	2000	50	35	kialakult		40		0,8	25	7,5	7,5**	P+F+1+T		-		0

„ sportolási célú építmény esetében: 10 m”**

Indoklás: A sportolási célú épületek megvalósítása esetén az előírt szabad belmagasság és az alátámasztás nélkül áthidalandó nagyobb méret miatt nagyobb szerkezeti magasság szükséges, mint a területen elhelyezhető, jellemzően gazdasági célú (üzemi, tárolási) épületek esetében, ezért indokolt a sportolási célú épületek engedményes kezelése.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

U29 | KÖZPONT | ÉPÍTÉSI HELY HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

el nem fogadott észrevétel

U30 | KÖZPONT | BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG MÓDOSÍTÁSA

Helyszín:	Dózsa György út
Helyrajzi szám:	402
Probléma leírása:	A legkisebb homlokzatmagasság meghatározása

Javaslatok: **A GÉSZ 30.§ (6) bekezdés kiegészül a következő új c) ponttal:**
„c) Védett épülethez csatlakozó új épület közterület felőli homlokzatának legkisebb magassága, legalább a csatlakozó szomszédos telkeken álló épületek közül az alacsonyabb épület homlokzatmagassága kell, hogy legyen.”

Indoklás: A foghíj telek beépítése során illeszkedni kell a szomszédos hotel műemlék épületéhez és a Városi Könyvtár épületéhez is. A GÉSZ 1. melléklete meghatározza az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság (10,5 m) és a legnagyobb homlokzatmagasság (7,5 m) értékét. Tekintettel a környezet védett épületeire és a városközpont arculatára, a létesíthető legkisebb beépítési magasság meghatározása is indokolt.



A Dózsa Gy- út képe DK felé



A Dózsa Gy- út képe ÉNY felé



A Dózsa Gy. út látványa a műemlékhez csatlakozó homlokzatmagassággal



A Dózsa Gy. út látványa a műemlékhez csatlakozó homlokzatmagassággal



A Dózsa Gy. út látványa a műemlékhez csatlakozó homlokzatmagassággal, magastetővel



A Dózsa Gy. út látványa a műemlékhez csatlakozó homlokzatmagassággal, lapostetővel

Településszerkezeti Tervi összefüggés

A Településszerkezeti Terv nem módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

U31 | GÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

Helyszín: -

Helyrajzi szám: -

Probléma leírása: A GÉSZ és a Szabályozási Terv jelmagyarázata között zavaró eltérés tapasztalható

Javaslatok: **A GÉSZ 41.§ (1) bekezdésében a „(közúti közlekedési terület)” szövegrész helyébe a „(közúti közlekedési terület, közlekedési célú közterület)” szöveg lép.**

Indoklás: A GÉSZ 41.§ (1) bekezdése a KÖu-01 jelű övezet területét „közúti közlekedési területként” azonosítja, miközben a Szabályozási Terv jelmagyarázataiban „közlekedési célú közterület” fogalom szerepel. A két meghatározás egységesítése célszerű az értelmezési eltérések kiküszöbölése érdekében.



A hatályos Szabályozási Terv
jelmagyarázata (hatályos 2020.03.24-től)



A Szabályozási Terv
módosított jelmagyarázata

U32 | ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

Helyszín: Incső lakóterület

Helyrajzi szám: 6978/1, 6978/2

Probléma leírása: A lakópark (részben önkormányzati tulajdonú) területén magántulajdonban lévő közművek haladnak. Az önkormányzat a zöldfelületet meg kívánja őrizni. A területet a környezettel azonos területfelhasználási egységbe kívánja sorolni tulajdoni állapot rendezése érdekében, a zöldfelület megtartása mellett.

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosul.**

Indoklás: 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”-ként.



A területen áthaladó közművek (forrás: önkormányzat)

Településszerkezeti Tervi összefüggés

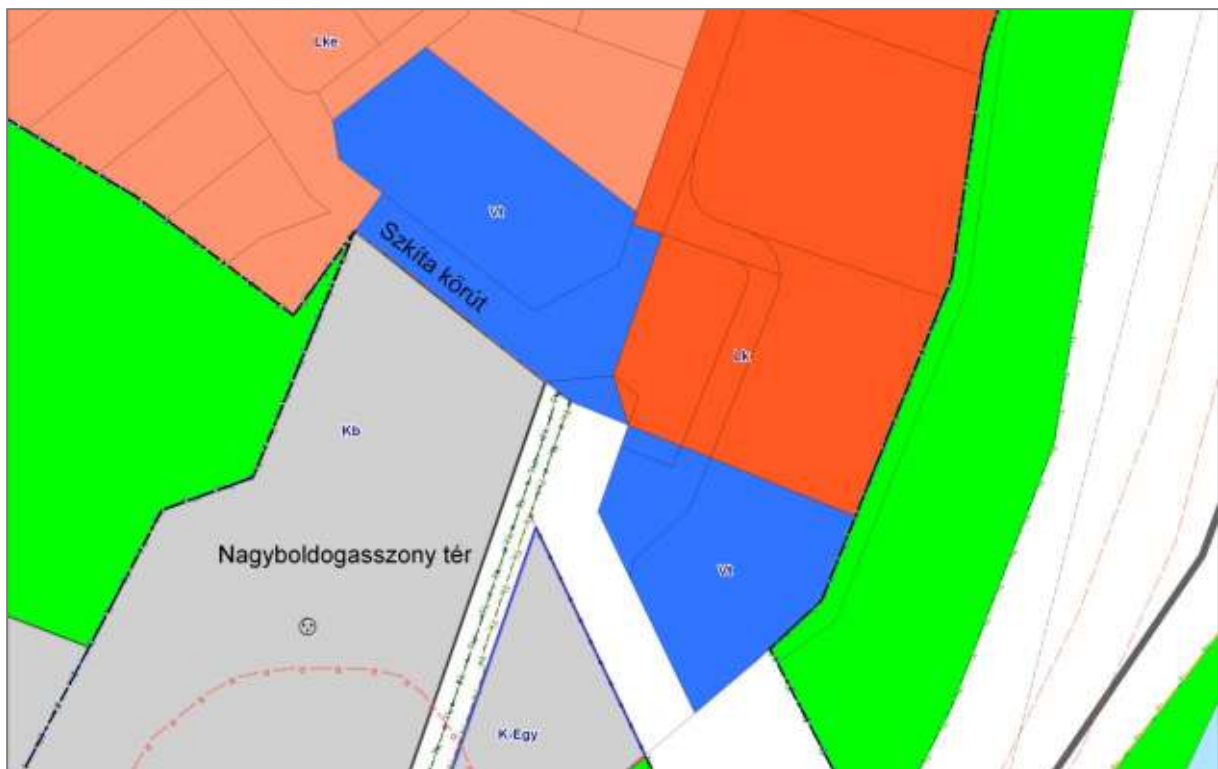
A Településszerkezeti Terv módosul.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés:	nincs változás (közterület határa módosul, de a közterület szükséges, kiépített területe fennmarad)
Közmű:	nincs változás (a nyomvonalak nem változnak, a terület tulajdonjoga rendeződik)
Zöldfelületek:	nincs változás (a zöldfelület mérete nem változik, de nem zöldterület, hanem „zöldfelületként kialakítandó terület” kerül kijelölésre)
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás



A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



A Településszerkezeti Terv módosítása



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS JAVASLATAI



MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS
[PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS
SORÁN ÉRKEZETT ÉSZREVÉTEL]

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTELEK
SSZ A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK		
P01	lakossági észrevétel	GÉSZ módosítási javaslatok
P02	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U29 számú módosítás
P03	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel hrsz 7448/5 átsorolás
P04	tulajdonosi észrevétel	U12 számú módosítás
P05	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U01 számú módosítás
P06	tulajdonosi észrevétel	U01 számú módosítás
P07	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel hrsz 4041 beépítése
P08	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel paraméter (Kossuth L. u.)
P09	tulajdonosi észrevétel	U17 számú módosítás
P10	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U07 számú módosítás
P11	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel átsorolás
P12	tulajdonosi észrevétel	U17 számú módosítás
P13	tulajdonosi észrevétel	el nem fogadott észrevétel U24 számú módosítás
P14	tulajdonosi észrevétel	U01 számú módosítás
P15	tulajdonosi észrevétel	U01 számú módosítás
P16	tulajdonosi észrevétel	Építési hely határának pontosítása

MEGJEGYZÉS: az „ÉSZREVÉTELEK” oszlopban szereplő módosításokra kattintva, a konkrét javaslatokhoz juthat (egyidejűleg „Ctrl”+”Enter”)



A partnerségi észrevételek helyszínei

P01 | GÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

Helyszín:	-
Helyrajzi szám:	-
Probléma leírása:	1. A melléképületek- kiegészítő épület méretének korlátozás feloldása /50m²/. 2. A szomszéd felőli párkánymagasság értelmezése legyen átlagos, mint homlokzatmagasság tehát /felület/hossz/, mert óhatatlan néha szükség van tűzfalra a szomszéd felé /pl. túl közeli melléképület, vagy lejtős telek/.
1. Javaslat:	GÉSZ 3.§ 8. pontja kiegészül a következő rendelkezéssel: „A bruttó 50 m²-t meghaladó alapterületű méretű építmény – egyéb előírás hiányában – főépítménynek tekintendő.” A GÉSZ 15.§ kiegészül a következő új (14) bekezdéssel: „(14) Kiegészítő épület alapterületi mérete az övezetben kialakítható legkisebb telekterületet nem meghaladó méretű telkek esetén legfeljebb bruttó 50 m² lehet. Egyéb esetben a kiegészítő épület alapterületi mérete a telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület arányában növelhető.” A GÉSZ 15.§ (5) bekezdésében a „„legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű” szövegrész helyébe a „legfeljebb a (14) bekezdés szerinti méretű” szövegrész kerül.
Indoklás:	A GÉSZ – összhangban az OTÉK előírásaival – a „kiegészítő épület” fogalmat alkalmazza. A célja, hogy a főépítményt kiegészítő funkciók (garázs, tároló stb.) elhelyezhetők legyenek, de az ennél nagyobb alapterület esetén az épületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
2. Javaslat:	A GÉSZ 15.§ (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: „(12) Oldalhatáros beépítés esetén az új épület oldalhatártól mért 3 méteren belüli, az oldalhatár felé néző homlokzatának párkánymagassága – a tetőtérbe vezető lépcső tetőfelépítménye és a szomszédos építmény közelsége és a felsőbb jogszabályok tűzvédelmi előírásai miatt szükségessé váló tűzfal kivételével – P+F+T létesíthető szintszám esetén legfeljebb 4 méter, P+F+1+T létesíthető szintszám esetén legfeljebb 6 méter lehet, amelyet a telekhatárra ebben a magasságban illesztett, 45 fokos lejtésű sík alatt az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékéig növelhető. Lejtős terep esetén, a telekhatártól mért 3 méteren belül a párkánymagasság fenti mértéke legfeljebb 10%-kal, de legfeljebb 1 méterrel túlléphető.”
Indoklás:	A GÉSZ a párkánymagasság fogalmát csak az oldalhatáron álló beépítés esetén alkalmazza. A pontosítás a szomszédos épületekhez történő megfelelő illeszkedést biztosítja.

P02 | LÁSD: U29 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS**P03 | ÖVEZETI ÁTSOROLÁS (BONCSOK DÜLŐ)**

el nem fogadott észrevétel

P04 | U12 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSHOZ**Helyszín:** A Méhész köz kialakult beépítésű területek (MAX LAND)**Helyrajzi szám:** 084/5

Probléma leírása: Egyetlen egy észrevételem van, melyet még nem tudom pontosan, hogy jól értelmeztem-e, de segítségüket szeretném kérni a tisztán látásom érdekében. Az Önök javaslata alapján "a változtatási igények" nevű műleírás U12 jelű pontja szerint a területen a kialakítható új telek legkisebb szélessége és mélysége egyaránt 34 méterben van meghatározva. Mint ismert, a területen található telkek közül bizonyos esetekben a meglévő úthálózat határozta meg a telekhatárokat. Így történt ez a Mobilia SH Kft tulajdonában lévő telek esetében is, mely a Lovas utcával párhuzamos és a Lovas utca illetve a belső út közötti 29,4 méter széles területre esik. A telek befoglaló mérete 105,92 méter x 29,4 méter melynek területe az úthálózat okozta "lecsapással" csökkentve 3100 m². Erről mellékeltem egy földmérő által készített felmért alaprajzot, illetve egy ortofotót, melyeken jelöltem a kérdéses területet. A kérdésem az, hogy ennek a teleknek a hasznosítása a fent javasolt előírások életbe lépése esetén megoldható-e? Lehetséges-e kérvényezni, hogy emiatt a területen a kialakítható új telek legkisebb szélességét az Önök által javasolt 34 méter helyett 29,4 méterre módosítsák?

Javaslatok: **A GÉSZ 36.§ (5) bekezdése kiegészül a következő új c) ponttal:**

„c) Meglévő épületekkel már beépített területen, kizárólag a terület tulajdonviszonyainak rendezése érdekében szükséges telekalakítás során, az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 m, az épületek homlokzatai közötti legkisebb (telepítési) távolság külön jogszabályban meghatározott keretei között. Meglévő épület, épületrész bontása, új épület létesítése esetén az épületeket az általános előírásokban meghatározott építési határvonalakon belül kell elhelyezni.”

A GÉSZ 1. mellékletében foglalt táblázat D:111 és E:111 mezőjében a „40” szövegrész helyébe a „29 szöveg lép.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület						
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, használat, személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
A Gip-06 jelű építési övezet övezeti jellemzői (hatályos és módosítási javaslatok)																		
111.	Gip-06	SZ	2000	40 29	40 29	kialakult		40		1,2	25	12	12	P+F+2+T				

1. MELLÉKLET A 30/2018. (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI

Indoklás:

A korábban sűrűn beépített telephely privatizációja során kialakult tulajdonviszonyok rendezésének egyik lehetséges eszköze a tulajdoni egységek önálló hrsz alatti bejegyzése, ami rendezett tulajdonviszonyokat teremthet.

A területen kialakult beépítés és az övezetre előírt szabályozási jellemzők összességükben összhangban állnak, de a telekalakításhoz sajátos – engedményes – településrendezési megoldás alkalmazása szükséges.

**Településszerkezeti
Tervi összefüggés**

A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

P05 | U01 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

el nem fogadott észrevétel

P06 | LÁSD: U01 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

elfogadott észrevétel

P07 | MÁRIABENYŐ | TELEK BEÉPÍTHETŐSÉGE

el nem fogadott észrevétel

P08 | KEMENCÉS ÉTTEREM BŐVÍTÉSE

el nem fogadott észrevétel (új egyeztetést igényel)

P09 | LÁSD: U17 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

elfogadott észrevétel

P10 | LÁSD: U07 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

törölve (lakossági egyeztetés)

P11 | TELEKTERÜLET CSÖKKENTÉSE

el nem fogadott észrevétel

P12 | LÁSD: U17 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

döntést nem igénylő észrevétel

P13 | LÁSD: U24 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

el nem fogadott észrevétel

P14 | LÁSD: U01 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

részben elfogadott észrevétel

P15 | U01 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

el nem fogadott észrevétel

P16 | ÉPÍTÉSI HELY HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA**Helyszín:** Szabadság tér**Helyrajzi szám:** 401**Probléma leírása:** Református Líceum igénye (hrsz 401): A tornacsarnok bővítési lehetőségét kéri a hátsókert irányába, arra tekintettel, hogy a szomszédos ingatlanokon hátsókert eltartása nélkül, kvázi keretes beépítés alakult ki.**Javaslatok:** **A Szabályozási Terv módosul.****Indoklás:****Településszerkezeti Tervi összefüggés** A Településszerkezeti Terv nem változik.**Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** nincs változás**Közmű:** nincs változás**Zöldfelületek:** nincs változás**Környezetvédelem:** nincs változás**Örökségvédelem:** nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

H I V A T A L I ÉSZREVÉTELEK



MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS
[PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS
SORÁN ÉRKEZETT ÉSZREVÉTEL]

VÉLEMÉNYEZŐK	ÉSZREVÉTELEK
SSZ	A HIVATALI VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK
H01 Mérnöki Iroda	Beépítettség növelése
H02 Főépítési Iroda	
H03 Mérnöki Iroda	Építés: általános mezőgazdasági (Má) terület
H04 Főépítési Iroda	Lakófunkció elhelyezése (Vt, a Vi övezetek)
H05 Jegyzői Iroda	Szabályozási jellemzők módosítása (K-Vü-01)
H06 Mérnöki Iroda / Jegyzői Iroda	
H07 Mérnöki Iroda	
H08 Főépítési Iroda	GÉSZ 1. melléklet szerkezetének módosítása
H09 Főépítési Iroda	U01 Telekalakítás
H10 VÜSZI Kft.	Észrevételek a módosításhoz
H11 Főépítési Iroda	Építési hely határának pontosítása

MEGJEGYZÉS: az „ÉSZREVÉTELEK” oszlopban szereplő módosításokra kattintva, a konkrét javaslatokhoz juthat (egyidejűleg „Ctrl”+„Enter”)



A hivatali észrevételek helyszínei

H01 | BEÉPÍTETTSÉG NÖVELÉSE

Helyszín: Tormay Károly Egészségügyi Központ II. számú rendelő

Helyrajzi szám: 411

Probléma leírása: Vi-04 övezetben beépítési %-ot 100%-ra, szintterületi mutatót felemelni, hogy az udvart is be lehessen építeni.
Esetleg áttenni Vi-03-ba, mint a Tormay I., ott 100 % most is?

Javaslatok: **A GÉSZ 1. mellékletében foglalt táblázat H:60 mezőjében a „80” szövegrész helyébe „100” szövegrész kerül**

1. melléklet a 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI

SSZ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tul., a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
60	Vi-04	Z	700	-	-	0		80 100	100	2,4	-	7,5	7,5	P+F+1+T		1		

Indoklás: A Vi-04 jelű építési övezet 3 helyen fordul elő a városközpontban, ezért a beépítettség 100%-ra növelhető, a többi paraméter változatlanul hagyásával.

A GÉSZ 1. mellékletének 60. sora módosul.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

H02 | A „PARTI SÁV” SZABÁLYOZÁSA

Helyszín:

-

Helyrajzi szám:

-

Probléma leírása:

GÉSZ 6.§ „A vízfolyások mentén karbantartás céljára, jogszabály rendelkezésének hiányában:

a) állami kezelésben lévő vízfolyások és egyéb vízfelületek, a Rákos-patak és mellékágai, a Besnyő-patak, valamint önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások és egyéb vízfelületek partéleitől 4-4 méter,

b) a nyílt árkok mentén, azok mindkét oldalán, legalább 1 méter szélességű sávot szabadon kell hagyni, melyen belül építmény (ide értve a kerítést is) – az út kivételével – nem helyezhető el, növényzet nem telepíthető.”

Átgondolni, hogy SZT-n be nem építhető területsávként jelölni a patak menti 4-4 métert, árok menti 1-1 métert. Bár a GÉSZ előírás kerítést sem enged.

Javaslatok:

VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT

Indoklás:

A kormányrendeletben előírt „parti sáv” célja a vízfolyások, árkok karbantartásához szükséges hozzáférés biztosítása. Az illetékes hatóság eltérően, de legfeljebb 10 m-ben is megállapíthatja a parti sáv szélességét, de az önkormányzat nem rendelkezik felhatalmazással az eltérő szabályozásra (esetileg – a partél, rézsű koronavonal geodéziai felmérése alapján – jelölhető a telek közhasználat céljára átadható része, ugyanakkor egyes területeken a tervlapok M=1:4000 méretaránya miatt a Szabályozási Tervlap értelmezését is nehezítheti a jelölése).

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási társulások partvonalától számított 3 méterig terjed.

(4) A tulajdonos vagy a fenntartó kérelmére a vízügyi hatóság a (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott szélességtől eltérő, de legfeljebb 10 méter szélességű parti sávot is megállapíthat, ha azt a szakfeladatok ellátása feltétlenül indokolja.

H03 | ÉPÍTÉS: ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Helyszín: -

Helyrajzi szám: -

Probléma leírása: 4) Új épület – közegészségügyi okokból – legalább elégséges közművesítettséggel helyezhető el, az alábbiak figyelembe-vételével:
 a) a csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti közműpótló berendezésként, csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt szennyvíztározó medencék létesíthetők ellenőrzött szivárgásmentes kialakítással.
 b) hidrogeológiai védőterületeken és „Talaj- és környezet-védelmi területen” zárt szennyvíztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység – falusias lakóterület, üdülőterület és általános mezőgazdasági terület kivételével – ideiglenesen sem létesíthető, meglévő szenny-víztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység létesítése esetén nem vehető figyelembe.

Javaslatok: **A GÉSZ 10. § (4) bekezdés b) pontjában „falusias lakóterület, üdülőterület kivételével” szövegrész helyébe „falusias lakóterület, üdülőterület és általános mezőgazdasági terület kivételével” szövegrész kerül.**

Indoklás: A rendelkezés enyhítése az általános mezőgazdasági területen csak viszonylag kevés és viszonylag nagyterjedésű telket érint.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás

H04 | LAKÓFUNKCIÓ ELHELYEZÉSE (VT, A VI ÖVEZETEK)

Helyszín: -

Helyrajzi szám: -

Probléma leírása: A GÉSZ Vt és Vi építési övezetekben előírja, hogy "lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani".

Javaslatok:

A GÉSZ 29.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(6) Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.”

A GÉSZ 31.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(4) Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti, telken belüli gépkocsitárolást. Garázs, járműtároló közvetlenül a közterület felől nem nyitható, kivéve ha az a kialakult állapot miatt műszakilag más módon nem biztosítható. Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.”

Indoklás: A félreértésre módot adó rendelkezés pontosítása a Vt és a Vi jelű építési övezetekben.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás

H05 | SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐK MÓDOSÍTÁSA (K-VÜ-01)

Helyszín: -

Helyrajzi szám: -

Probléma leírása: A K-VÜ-01 övezet paraméterein kell változtatni, hogy csarnok épület építhető legyen rajta.
Beépítettség mértéke: 50-60 %
zöldfelület: a be nem épített terület 50 % azaz 20 %
épületmagasság: 12 m.

Javaslatok: ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT

A GÉSZ 1. mellékletében foglalt táblázat H:135 mezőjében a „25” szövegrész helyébe „40” szövegrész kerül.

1. melléklet a 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI

SSZ	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület						
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tul., a haszn. és a szem. lakás (db)
135	K-Vü-01	SZ	4500	-	-	SZT szerint		25 40		0,4	40	7,5	-	P+F+1+T				

Indoklás:

Az OTÉK 2. számú melléklete alapján különleges területen:

- a beépítettség legfeljebb 40% lehet,
- a legkisebb zöldfelület aránya legalább 40% kell, hogy legyen.

Mivel Gödöllő területén csak 2 helyen (egymás mellett) található K-Vü-01 jelű építési övezet, a paraméterek az OTÉK keretei között módosíthatók, az OTÉK 111.§ szerinti eltérési engedély nélkül.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

H06 | U11 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSHOZ

Helyszín:	Bánki utca
Helyrajzi szám:	4188/10
Probléma leírása:	1. észrevétel: U11 sz. módosítás: a szövegben a 4188/3 az /10 kellene legyen. 2. észrevétel: 8,0 m helyett 6,0 méteres magánút?

1. Javaslat: **ÁTVEZETÉSRE KERÜLT**

Indoklás: A hrsz javításra került.

2. Javaslat: **ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT**

Indoklás: A GÉSZ alapján a magánút legkisebb szélessége általános esetben 10 méter. Ettől eltérni olyan körülmények között célszerű, ahol az út vonalvezetése és használati módja lehetővé teszi.

Az adott esetben a derékszögű és a csatlakozásnál is csak ~6 méter széles köz alatt húzódó gázvezeték és szennyvízcsatorna megközelítése érdekében az üzemeltetők által használt tehergépkocsik és munkagépek behajtási lehetőségét is biztosítani kell. Mivel a Besnyő utcával és a Bánki utcával párhuzamos közben a nagyobb járművek manőverezési lehetősége minimális, a forduláshoz szükséges területet a Besnyő utca és a Bánki utca között tervezett úton kell biztosítani, ezért indokolt a 8 méter szélesség fenntartása, figyelembe véve az útburkolat, a felszíni vízelvezetés, a közvilágítás és a fasor helyét is, külön járdával nem számolva.

H07 | VÁROSRÉSZ MEGNEVEZÉSE HIBÁS

Helyszín:	-
Helyrajzi szám:	-
Probléma leírása:	Az U04 és U05 fejlécben BLAHA szerepel, holott az Antalhegy.

Javaslatok: **ÁTVEZETÉSRE KERÜLT**

Indoklás: Kijavításra került.

H08 | GÉSZ 1. MELLÉKLET SZERKEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Helyszín:

-

Helyrajzi szám:

-

Probléma leírása:

Egyszerűsíteni kérjük a GÉSZ 1. mellékletében lévő táblázatot. Vannak olyan oszlopok (hátsóker, megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség, elhelyezhető épületek száma, elhelyezhető főépületek száma, tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma), ahol alig van információ, gyakorlatilag üresek ezek a cellák. Jobb lenne ezek az oszlopokat a mellékletben megszüntetni és ahol van adat, azt az építési övezetnél, övezetnél a szöveges részben szerepeltetni. Vannak építési övezetek, ahol a szöveges részben szerepel főépítmény szám, ugyanakkor a táblázatban a főépületszám, épületszám nincs meghatározva. Ez így a térinfó lekérdező felületén egymás alatt feltüntetve ellentmondásos.
(Nem teljesen egyértelmű, hogy egyszerre 3 fogalmat is használunk: főépítmény, főépület, épület.)

Javaslatok:

ELFOGADÁSRA NEM JAVASOLT (lásd: rendelettervezet)

A GÉSZ 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lk-02 jelű építési övezetben:

a) Az előkertben 1 db, legfeljebb 20 m²-es lábon álló kerti tető építhető.

b) Legfeljebb 1 lakás létesíthető.”

A GÉSZ 32.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Vi-01 jelű építési övezetben:

a) Kiegészítő épület kizárólag a főépítménnyel egy tömegben, annak takarásában építhető.

b) Legfeljebb 3 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A Vi-15 jelű építési övezetben:

a) Legfeljebb 2 épület helyezhető el.

b) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.”

A GÉSZ 32. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) A Vi-20 jelű építési övezetben:

a) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.

b) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.”

A GÉSZ 32. § (17) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(17) A Vi-23 jelű építési övezetben:

- a) Az épület lejtő felőli oldalán kialakított szint felett lakás abban az esetben is elhelyezhető, ha az emeleti szint a terepszint emelkedése miatt földszintnek minősül.**
- b) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”**

A GÉSZ 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Gksz-01 jelű építési övezetben:

- a) Kiegészítő épület nem építhető.**
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”**

A GÉSZ 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Gksz-03 jelű építési övezetben:

- a) Kiegészítő épület nem építhető.**
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”**

A GÉSZ 34. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Gksz-04 jelű építési övezetben:

- a) Kiegészítő épület nem építhető.**
- b) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”**

A GÉSZ 34. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Gksz-09 jelű építési övezetben:

- a) Építmény elhelyezésének feltétele az övezetben kialakítható legkisebb telekterület (4000 m²) maradéktalan, az SZT-nek megfelelő kialakítása.**
- b) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.**
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”**

A GÉSZ 34. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Gksz-13 jelű építési övezetben:

- a) lejtő felé néző homlokzat magassága legfeljebb 17,5 méter lehet.**
- b) Legfeljebb 3 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.”**

A GÉSZ 34. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) A Gksz-14 jelű építési övezetben:

- a) Új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.**
- b) Legfeljebb 1 épület létesíthető.**
- c) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”**

A GÉSZ 34. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) A Gksz-16 jelű építési övezetben:

- a) A telkek zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv**

kivételével – 3 szintes növényállománnyal kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növény-sávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.

b) Legfeljebb 3 épület létesíthető.

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

A GÉSZ 34. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(15) A Gksz-17 jelű építési övezetben:

a) A Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 és Gksz-13 övezetek üzemeltetését biztosító üzemi építmények (csapadékvíz tározó stb.) és az üzemi építményt kiszolgáló épület (porta- őrszolgálat, öltöző, szivattyúház, stb.) helyezhető el.

b) Legfeljebb 1 épület létesíthető.

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

A GÉSZ 34. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(16) A Gksz-18 jelű építési övezetben:

a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.

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

A GÉSZ 34. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(18) A Gksz-20 jelű építési övezetben:

a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.

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

A GÉSZ 34. § (22) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(22) A Gksz-24 jelű építési övezetben:

a) Kiegészítő épület nem építhető.

b) Legfeljebb 1 épület létesíthető.

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

A GÉSZ 25.§ (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:
„c) Legfeljebb 2 lakás létesíthető.”

A GÉSZ 25. § a következő (3a), (3b) és (5a) bekezdésekkel egészül ki:

„(3a) Az Lk-04 jelű építési övezetben legfeljebb 6 lakás létesíthető.”

„(3b) Az Lk-05 jelű építési övezetben legfeljebb 2 lakás létesíthető.”

„(5a) Az Lk-08 jelű építési övezetben legfeljebb 2 lakás létesíthető.”

A GÉSZ 25. § a következő (9), (10) és (11) bekezdésekkel egészül ki:

„(9) Az Lk-12 jelű építési övezetben:

Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.”

„(10) Az Lk-13 jelű építési övezetben:

Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.”

„(11) Az Lk-14 jelű építési övezetben:

Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.”

A GÉSZ 32.§-a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Vi-02 jelű építési övezetben:

Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§-a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Vi-04 jelű építési övezetben:

Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§-a következő (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2b) A Vi-05 jelű építési övezetben:

Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (3) bekezdése a következő d), e) pontokkal egészül ki:

„d) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.

e) Védett épülethez csatlakozó új épület közterület felőli homlokzatának legkisebb magassága, legalább a csatlakozó szomszédos telkeken álló épületek közül az alacsonyabb épület homlokzatmagassága kell, hogy legyen.”

A GÉSZ 32.§ (4) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) Legfeljebb 3 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (5) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32. §-a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) A Vi-09 jelű építési övezetben:

Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (6) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (7) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (8) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (9) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:
„f) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32. §-a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:
„(9a) A Vi-14 jelű építési övezetben:
Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (11) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:
„d) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32.§ (12) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:
„d) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32. §-a következő (12a) bekezdéssel egészül ki:
„(12a) A Vi-18 jelű építési övezetben:
Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 32. §-a következő (18) bekezdéssel egészül ki:
„(18) A Vi-24 jelű építési övezetben:
Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

A GÉSZ 34.§ (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:
„c) 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.”

A GÉSZ 34.§ (5) bekezdése a következő d), e) pontokkal egészül ki:
„d) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.
A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”

A GÉSZ 34. §-a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:
„(5a) A Gksz-06 jelű építési övezetben:
a) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.
b) Sport funkciójú épület elhelyezése esetén az épületmagasság, utcai homlokzatmagasság legfeljebb 10 méter lehet.”

A GÉSZ 34.§ (6) bekezdése a következő c), d) ponttal egészül ki:
„c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.
d) A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.”

A GÉSZ 34. §-a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:
„(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.”

A GÉSZ 34.§ (8) bekezdése a következő c), d) pontokkal egészül ki:
„c) Legfeljebb 3 épület helyezhető el.
d) Legfeljebb 3 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.”

A GÉSZ 34.§ (9) bekezdése a következő c), d) pontokkal egészül ki:
 „c) Legfeljebb 2 épület helyezhető el.”

d) Legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.”

A GÉSZ 34.§ (10) bekezdése a következő e), f) pontokkal egészül ki:
 „e) Legfeljebb 2 épület helyezhető el.

f) Legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.”

A GÉSZ 34.§ (13) bekezdése a következő c), d) pontokkal egészül ki:
 „c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.

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

A GÉSZ 34.§ (17) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

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

A GÉSZ 34.§ (19) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

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

A GÉSZ 34.§ (21) bekezdése a következő c), d) pontokkal egészül ki:
 „c) Legfeljebb 3 épület létesíthető.

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

A GÉSZ 34.§-a következő (23) bekezdéssel egészül ki:

„(23) A Gks-25 jelű építési övezetben:

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

A GÉSZ 39.§-a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A K-Okt-04 jelű építési övezetben:

Lakás nem létesíthető.”

A GÉSZ 47.§ (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Legfeljebb 3 db főépület létesíthető.”

A GÉSZ 47.§ (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) Legfeljebb 1 db főépület létesíthető.”

Indoklás:

Természetesen mindkét megoldás lehetséges:

1. a táblázat kiegészítése az övezeti tartalommal és ezzel egyidejűleg az előírásokból történő törlés, vagy

2. a táblázat módosítása és átemelése az övezetekhez.

Ez utóbbi változat alkalmazása célszerűbb.

A fogalmakat egységesen kell értelmezni, azok eltérő építménytípust jelölnek, összhangban az ÉTV és az OTÉK előírásaival.

építmény (ÉTV 2.§ 8.): építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermék-ként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

főépítmény (OTÉK 1. melléklet 41.): az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű *építmény*;

főépület: a főépítmények belül, a főépítmény fogalomnak megfelelő *épület*;
épület (ÉTV 2.§ 10.): jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

H09 | U01 TELEKALAKÍTÁS

Helyszín:	Csanak
Helyrajzi szám:	8000/148, 8000/159
Probléma leírása:	A két telek között nem tervezzük újabb telket a közterület helyett, egy középső irányadó telekhatárt kérünk szerepeltetni az SZT javaslaton.

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosul.**

Indoklás: **A tervezett telekhatár nem kötelező szabályozási elem, de feltüntethető.**

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés: nincs változás

Közmű: nincs változás

Zöldfelületek: nincs változás

Környezetvédelem: nincs változás

Örökségvédelem: nincs változás



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

(lásd még: U01 módosítási javaslat)

H10 | ÉSZREVÉTELEK A MÓDOSÍTÁSHOZ

Helyszín: -

Helyrajzi szám: -

1. Probléma leírása: U02: fák pótlása: 10/12 törzskerületi méret a minimális a fák pótlásánál. A szakma a 10/12-es méretkategóriát használja, javasolom az beírni a GÉSZ-be. A fák pótlási időpontjától függően október-március között földlabdás, (november-február között lehet szabadgyökerű), április és szeptember között konténeres fák ültetése javasolt. Indoklásban beírható még, hogy a méretcsökkenés segíti a szárazabb időjárási körülmények közt a telepített fa megmaradását, gyökeresedését.

Javaslat : **A GÉSZ 5.§ (1) bekezdés e) pont ed) alpontjában í a „legalább 10 cm törzsátmérőjű” szövegrész helyébe a „legalább 10/12 cm törzskerületű (törzskörméretű)” szöveg lép**

Indoklás: Pontosítás

2. Probléma leírása: U03, U04 és U05 nem Blaha-i helyszínek.

Javaslat : **Pontosításra került.**

Indoklás: Hibajavítás

3. Probléma leírása: U05 számomra ellentmondásos: javaslatban a SZT módosul, rajzban nem látszik, szöveges részben „a közterület szűkítése nem indokolt”. Az SZT módosítás az előkert és építési vonal bevezetése, ha jól értem, szerencsés lenne jobban megfogalmazni.

Javaslat : **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

Indoklás: A tervlapon jelölésre került az előkerti építési határvonal.

- 4. Probléma leírása:** U11 a parti sáv szélességének 3 m-re csökkentését két okból sem támogatom (Jelenleg Gödöllőn 4 m): 1. a helyben jellemző homoktalaj miatt a rézsú élén való gépi munkavégzés nagyobb biztonsági helyet igényel, 2. az átépült Besnyő utcai aluljáró miatt a területen fokozottabb kotrasi igény várható a jövőben. A GÉSZ módosítás alapján a 4188/1 hrsz-ú önkormányzati terület értékesítése tervezett??? Ha igen, akkor jelzem, hogy a tűzép előtti terület alkalmi depóként használatban volt, jó lenne legalább részben megtartani.
- Javaslat :** **A „parti sáv” szélességét kormányrendelet szabályozza.**
- Indoklás:** A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza, az önkormányzatnak nincs felhatalmazása.
- 5. Probléma leírása:** U17 Indoklásban kicsit értelmetlen mondat: *Ezen a szakaszon a közterület szélességét a Doktoranduszok Háza kerítésének lábazata 0 tovább csökkent.*
- Javaslat :** **JAVÍTÁSRA KERÜLT.**
- Indoklás:** A mondat helyesen:
„Ezen a szakaszon a közterület szélességét a Doktoranduszok Háza kerítésének lábazata tovább csökkenti.”
- 6. Probléma leírása:** U27, U29 a Rákos-patak földrajzi nevet kötőjellel írjuk
- Javaslat :** **JAVÍTÁSRA KERÜLT.**
- 7. Probléma leírása:** U32: probléma leírás első mondatát kérem átnézni, ha lehet magyarosítani.
- Javaslat :** **JAVÍTÁSRA KERÜLT.**
- Indoklás:** A mondat módosítva:
„A lakópark (részben önkormányzati tulajdonú) területén magán-tulajdonban lévő közművek haladnak.
Az önkormányzat a zöldfelületet meg kívánja őrizni. A területet a környezettel azonos területfelhasználási egységbe kívánja sorolni tulajdoni állapot rendezése érdekében, a zöldfelület megtartása mellett.”

H11 | ÉPÍTÉSI HELY HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA

Helyszín:	Református Líceum
Helyrajzi szám:	401
Probléma leírása:	A tornacsarnok bővítési lehetőségét kéri a hátsókert irányába, arra tekintettel, hogy a szomszédos ingatlanokon hátsókert eltartása nélkül, kvázi keretes beépítés alakult ki.

Javaslatok: **A Szabályozási Terv módosul.**

Indoklás: Az építési hely határának módosításával kezelhető a javaslat.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A Településszerkezeti Terv nem változik.

Alátámasztó munkarészek

Közlekedés:	nincs változás
Közmű:	nincs változás
Zöldfelületek:	nincs változás
Környezetvédelem:	nincs változás
Örökségvédelem:	nincs változás

(lásd még: P05 módosítási javaslat)



A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

MELLÉKLETEK



1. MELLÉKLET: CSANAK, JOGAR UTCA-KORONA TÉR SZABÁLYOZÁSA

Helyszín:	Csanak, Jogar utca, Korona tér, Érsek utca környéke
Helyrajzi szám:	8000/22, 8000/36, 8000/147, 8000/148, 8000/149, 8000/154, 8000/155, 8000/156, 8000/157, 8000/158, 8000/159, 8000/160
Probléma leírása:	A Csanakért Egyesület a sűrűség, és ezzel összefüggésben a tervek átalakítását, új telekosztás kialakítását kéri.



Az érintett telkek helyrajzi számai

AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A TERVEZÉSI TERÜLET



Csanak, Jogar utca
környezete
Gödöllő területén belül.

A tervezési terület lehatárolása a következő: Gödöllő város hrsz 8000/21, 8000/22, 8000/36, 8000/147, 8000/148, 8000/149, 8000/154, 8000/155, 8000/156, 8000/157, 8000/158, 8000/159, 8000/161 telkek területe telkek területe.

A vizsgált terület Gödöllő város kertvárosias beépítésű részén helyezkedik el. A terület közlekedési kapcsolatai kedvezőek. A terület megközelítése megoldott a kiépített közlekedési hálózati elemeken keresztül.

A tervezési területre vonatkozóan a Településszerkezeti Terv (TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (GÉSZ), valamint a Szabályozási Terv (SZT) módosítása együtt, összehangoltan történik.



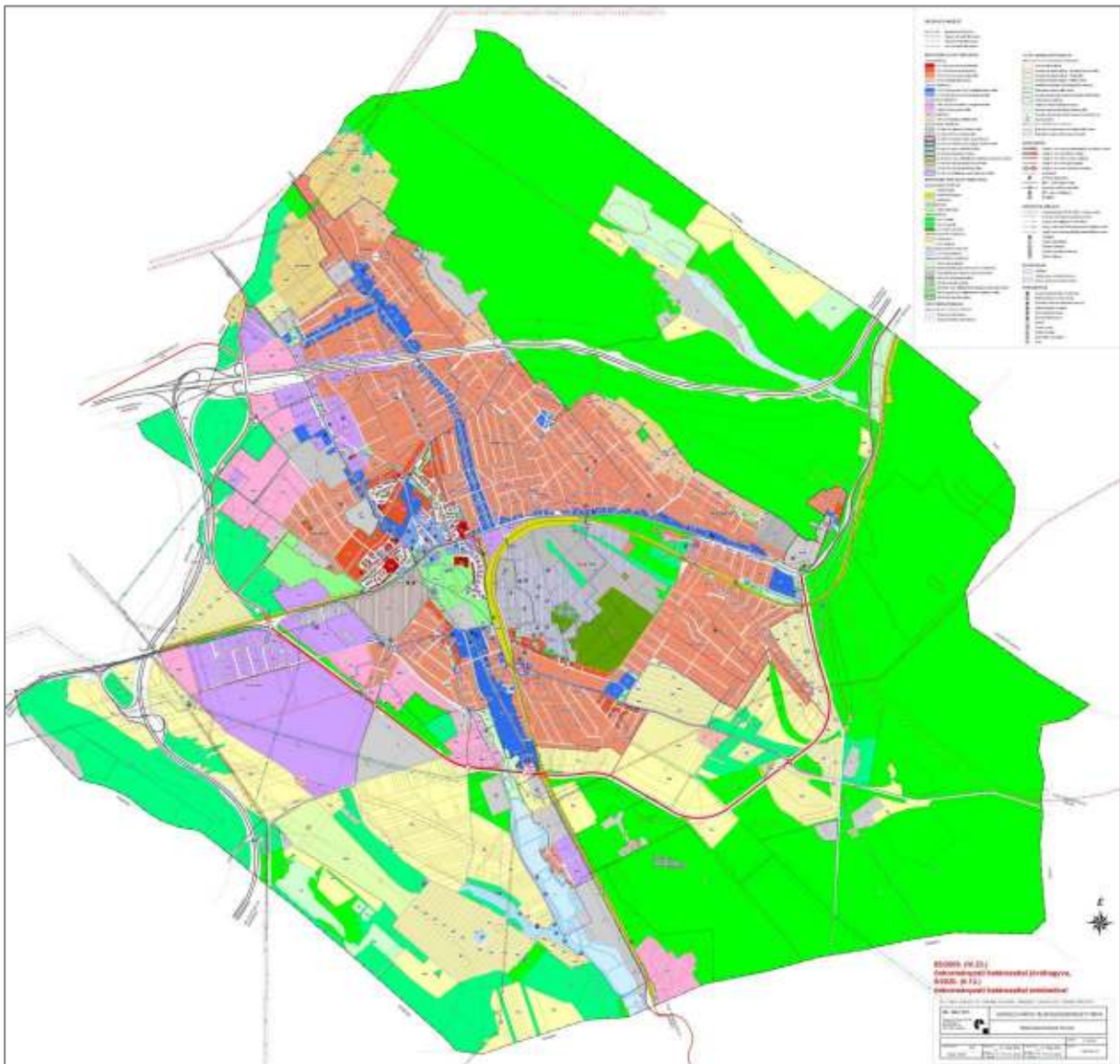
A tervezési terület ortofotója (forrás: Google Earth Pro)

TERVI ELŐZMÉNYEK

A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY | OTRT-2018

A területre vonatkozó településrendezési eszközök a magasabb szintű tervek, jogszabályok rendelkezéseire alapulnak. Gödöllő településrendezési eszközeinek módosítása során biztosítani kell az összhangot a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTRT-2018) előírásaival és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervével, amely szerint a terület besorolása „települési térség övezete”, tehát megfelel.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



A hatályos Településszerkezeti Terv



A hatályos szabályozási terv jelmagyarázata (hatályos 2020.03.24-től)



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)

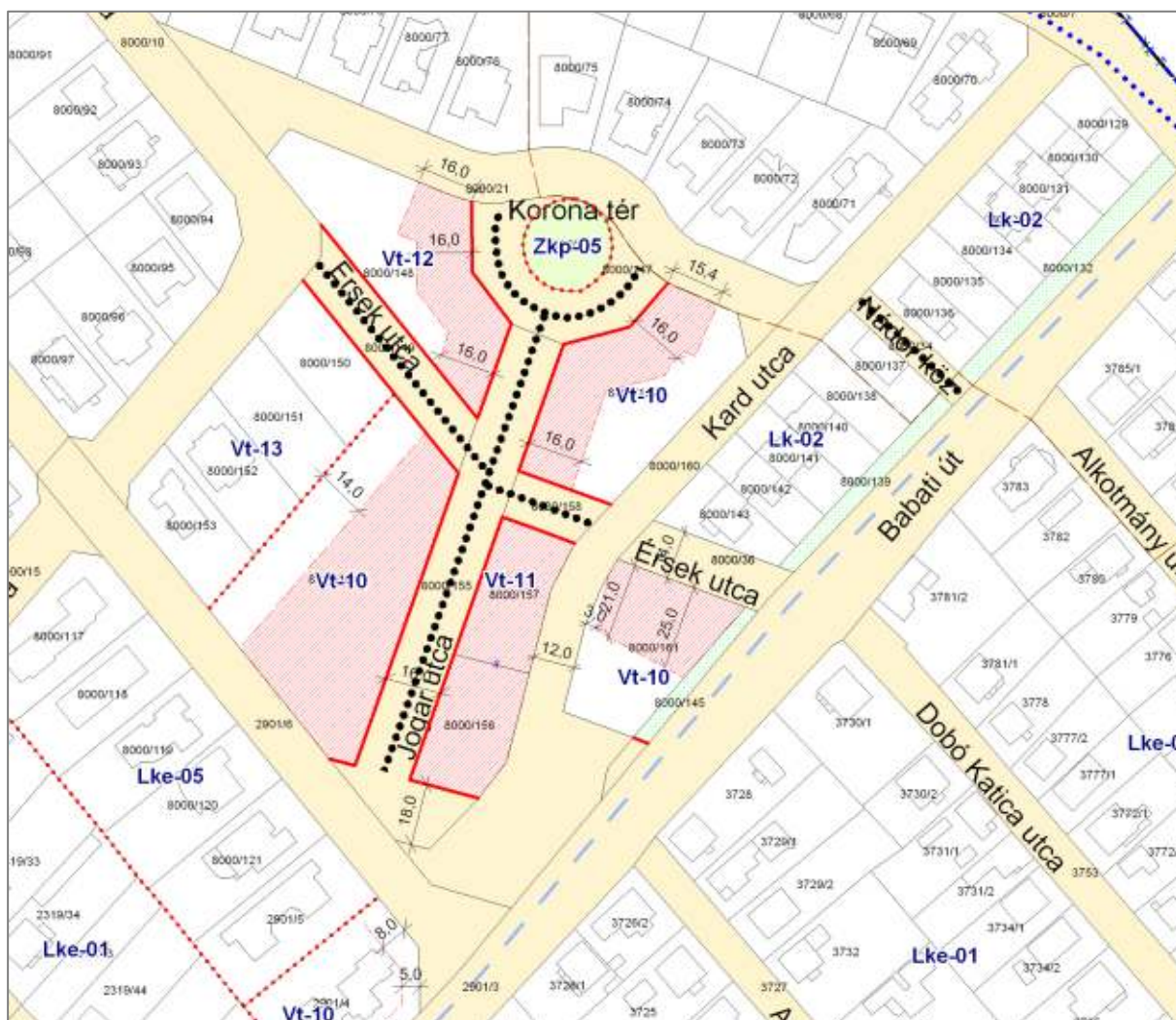
Gödöllő város hatályos Településszerkezeti Terve a város teljes területére rögzíti a területfelhasználási egységek, a fontosabb közlekedési hálózatok (közutak, vasutak stb.) hálózatok szerkezetét, a védelmeket és a korlátozásokat.

A vizsgált terület a hatályos Településszerkezeti Terv szerint településközpont terület (Vt), közlekedési és közműterület (KÖu) és zöldterület (Zkp) területfelhasználási egységekbe tartozik. A környezet jellemzően kisvárosias lakóterület (Lk) és kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási egységbe tartozik.

SZABÁLYOZÁSI TERV

A hatályos szabályozási terv egy közterületekkel tagolt településszerkezetet irányzott elő. A terület beépítése és kialakítása megkezdődött, de még nem fejeződött be.

A csatlakozó területek a Kokárda utca, Országalma utca, Kard utca és Korona tér mentén beépültek. A vizsgált területen az Érsek utca Kard utca mentén építési terület található, az épületek építése folyik.



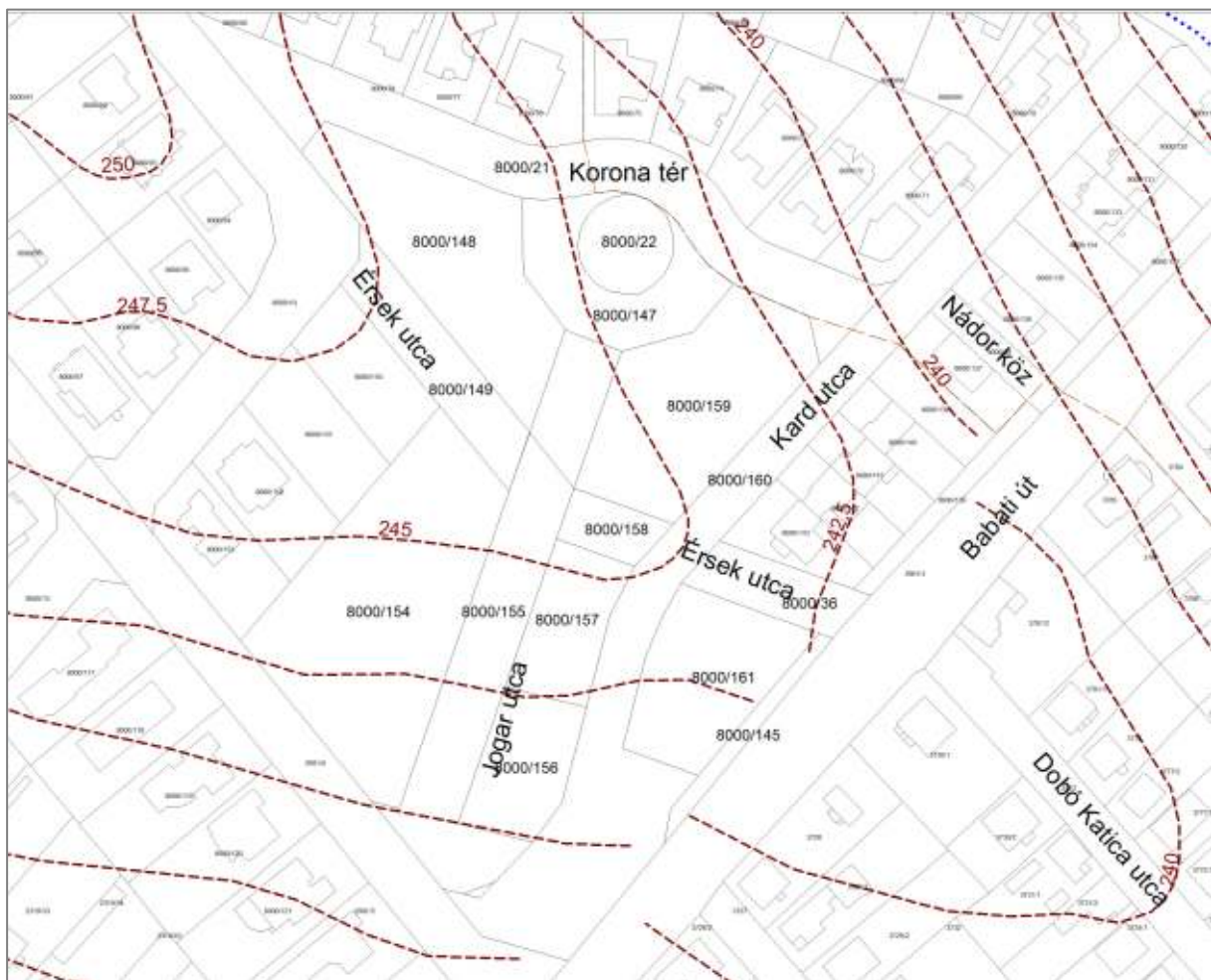
A Szabályozási Terv részlete (hatályos állapot)



A terület képe az Országalma utca felől

A szabályozási terv rögzíti a közterületeket, a zöldterület és a lakóterületek határát.

A terület középső része beépítetlen lejtős terület: északkeleti és déli kitettséggű lejtő, „dombtető”. A terület legmagasabb pontja a Palást utca – Érsek utca csatlakozásánál, míg a legalacsonyabb pontja a Babati út – Országalma utca csatlakozásánál található. A domb gerincvonala az Érsek utca vonalában húzódik, ettől észak és dél felé csökken a terep magassága. Előbbi esetén 5-6,5%, utóbbi esetén 6-7% a lejtés.



A terület telekszerkezete és domborzata

GÖDÖLLŐ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (GÉSZ)

A területre vonatkozó építésjogi követelményeket a GÉSZ előírásai rögzítik, amelyet a településkép védelméről szóló helyi rendelettel és a magasabb szintű jogszabályokkal együtt kell alkalmazni. Az alábbiak a területre vonatkozó lényegesebb előírásokat tartalmazzák.

23. Településközpont terület (Vt)

29.§

(1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

(2) A településközpont területbe sorolt építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára

(3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.

(4) Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5) Egyéb övezeti előírás hiányában legfeljebb 2 lakóegység alakítható ki.

(6) Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

(7) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy közterületről nem látható módon a főépítmény takarásában építhető.

(8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

(9) Lábon álló kerti tető, egyéb övezeti előírás hiányában, csak a főépítmény takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek közigazgatási címét kell meghatározónak tekinteni.

(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

30.§

(10) A Vt-10 jelű építési övezetben:

a) 1 db épület helyezhető el,

b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /200 m² lefelé kerekítve.

c) vendéglátásra (kocsmá, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.

d) lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.

(11) A **Vt-11** jelű építési övezetben:

- a) 1 db épület helyezhető el.
- b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /150 m² lefelé kerekítve.
- c) vendéglátásra (kocsmá, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
- d) lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.

(12) A **Vt-12** jelű építési övezetben:

- a) a telken 1 db épület helyezhető el.
- b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /200 m² lefelé kerekítve.
- c) vendéglátásra (kocsmá, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
- d) lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.

(13) A **Vt-13** jelű építési övezetben:

- a) 1 db épület helyezhető el.
- b) vendéglátásra (kocsmá, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.

43.§

(5) A **Zkp-05** jelű (díszkert) övezet területén:

- a) elhelyezhető:
 - aa) díszburkolat,
 - ab) szökőkút,
 - ac) közmű-építmények.
- b) nem építhető:
 - ba) épület,
 - bb) felszíni vagy felszín alatti parkoló,
 - bc) terület fenntartásához szükséges épület,
 - bd) vendéglátás céljára szolgáló épület.
- c) Az övezetben a fásítottság mértékének el kell érnie az 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/200 m² (25%-os lombkorona borítottság) értéket.

A GÉSZ 1. mellékletében foglalt táblázat F:53 mezőjében az „5” szövegrész helyébe a „8” szövegrész kerül.

1. MELLÉKLET A 30/2018. (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület						
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, használó, személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
Beépítésre szánt területek övezetei																		
50.	Vt-10	Sz	1200	30	30	0/kialakult		40		1,5	30	6	6	P+F+T				
51.	Vt-11	Z	350	25	20	0		80		2,4	10	6	6	P+F+T				
52.	Vt-12	Sz	1200	20	25	0/kialakult		30		1	50	5	5	P+F+T				
53.	Vt-13	Sz	800	20	25	5 8		25		0,6	50	5	5	P+F+T				

Megállapítható, hogy a területen alkalmazott építési övezetek jellemzői eltérőek:

- a megengedett telekméretek 300-1200 m²,
 - a megengedett beépítettségek 25-80%,
 - a megengedett szintterületi mutatók 0,6-2,4 m²/m²,
 - az előírt legkisebb zöldfelület 10-50 %,
 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 5-6 m,
 - a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5-6 m
- értékek között változik, és
- a megengedett szintszám egységesen P+F+T (pince +földszint +tetőtérbeépítés).

HELYZETFELTÁRÁS | VIZSGÁLATOK

KÉPEK A TERÜLETRŐL



A terület beépítés alatt álló része, a Jogar utca ÉK-i oldalán (2020)



A terület képe az Országalma utca felől



Építési terület a Jogar utca és a Kard utca között



Az Országalma utca



A terület képe az Országalma utca felől



A terület az Országalma utca – Kard utca sarok felől



Az Országalma utca a Babati út felé



Építési terület a Kard utca mentén



Építési terület a Kard utca mentén



A terület a Korona tér felől



A terület a Korona tér felől



A terület a Kard utcáról a Korona tér felé



A Korona tér



A terület a Korona tér felől a Kard utca felé



Az épülő beépítés a Korona tér felől



A Korona tér a Palást utca felé



A Korona tér



A terület a Palást utca felől



A terület a Palást utca felől



A Korona tér meglévő beépítésének részlete



A Korona tér meglévő beépítése

TULAJDONVISZONYOK



A vizsgált terület tulajdonviszonyai (forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

A terület tulajdonviszonyairól megállapítható, hogy a telkek – beleértve az építés alatt álló épületei telkeit is – cégtulajdonban vannak. Az egyszerűsíti a tulajdonosi összetételt, hogy az Érsek utca által két részre vágott terület északkeleti oldalán a tulajdonviszonyok egységesek, míg a déli oldalon a Jogar utca két oldalán is egységesek.

A BEÉPÍTÉS JELLEMZŐI

A kialakult beépítés jellege, karaktere megfelel az környezet jellemzőinek, ugyanakkor a szabályozási jellemzők nagyobb beépítési sűrűséget is megengednek. A tulajdonosok a korábbi alközponti rendeltetéstől eltérően a környezetnek megfelelő besorolásban érdekeltek.

KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS

A terület közúti megközelítését és feltárását kiépített úthálózat biztosítja.

Az Országalma utca, a Kard utca, A Korona tér, a Palást utca és a Kokárda utca kiépültek.

Az utcák mentén a járdák, a közvilágítás, a közművek kiépültek.

A területen -tekintettel arra, hogy a beépítés még nem fejeződött be és a terület nagyobb része beépítetlen – a parkolás nem okoz problémát. Az épülő lakásokhoz tartozó gépkocsik elhelyezése telken belül biztosított és az újabb beépítések esetében is telken belül kell megoldani a lakásokhoz és egyéb rendeltetési egységekhez tartozó személygépkocsik elhelyezését.



A Kard utca menti épületegyüttes: kiépített útburkolat és járda



Országalma utca: kiépített útburkolat és járda fasorral



Korona tér: kiépített útburkolat és járda fasorral

KÖZMŰVEK



Víziközművek (forrás: önkormányzat)



Energiaközművek, hírközlés (forrás: önkormányzat)

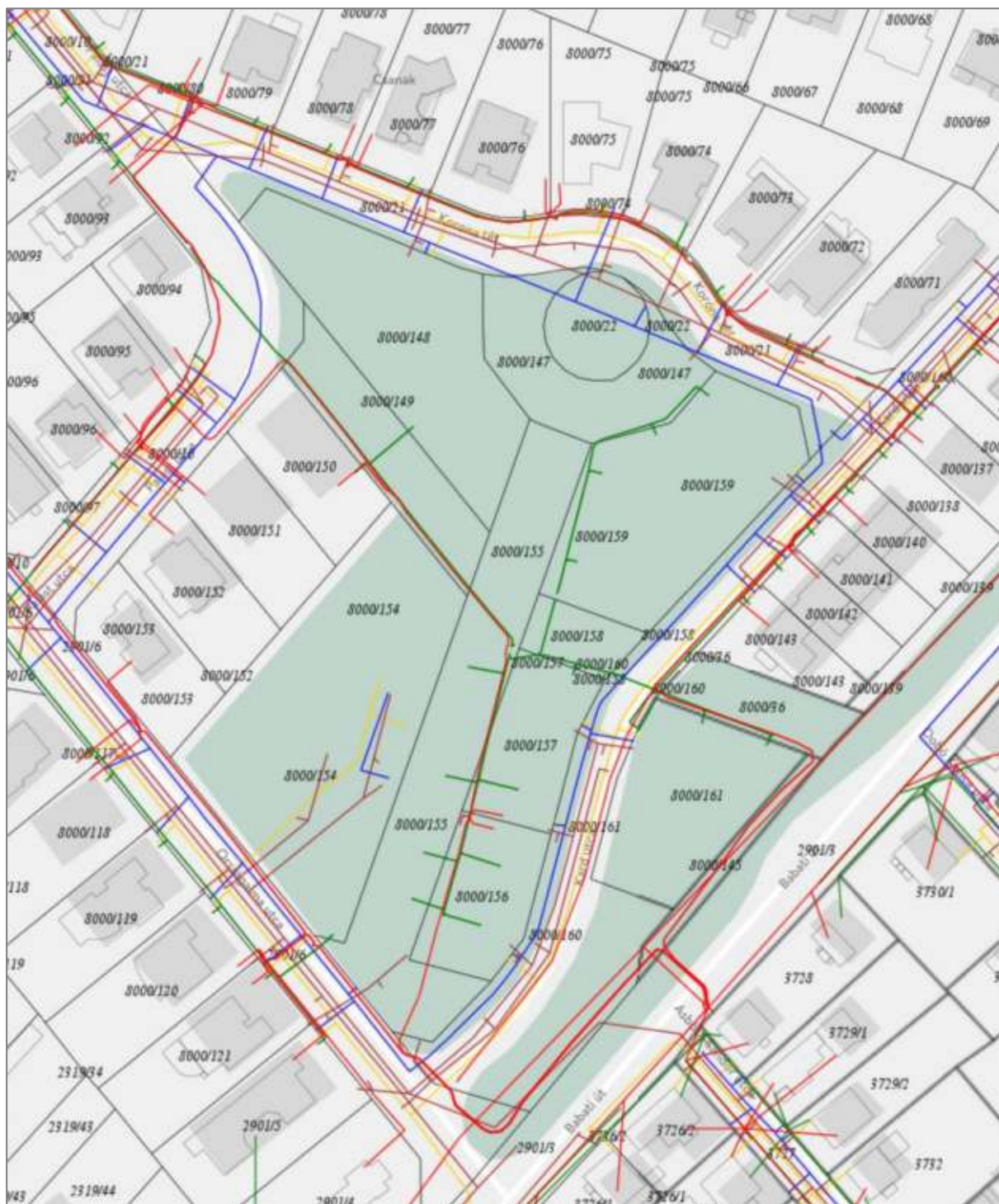


A nyilvántartott közművek szintetizált térképe (forrás: önkormányzat)

Az önkormányzati közműadatok alapján a terület és környezete közművesített.

A területen a teljes közműellátottság biztosítható.

E-Közmű



Az e-közmű nyilvántartási adatai (forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>)

A területen a Jogar utca megszüntetése esetén a villamosenergia és a hírközlés egyes nyomvonalait át kell helyezni. A Jogar utca vegyeshasználatú útként történő megtartása esetén ezeket a vezetékeket nem kell áthelyezni, de a vezetékek megközelítését biztosítani kell.

A területen a teljes közműellátottság biztosítható.

ZÖLDFELÜLETEK



A Korona tér zöldterület (Zkp-05) céljára kijelölt terület.

ZÖLDTERÜLETEK

A településrendezési eszközökben zöldterület céljára kijelölt Korona tér parkként jelenleg nincs kiépítve, de helyén zöldfelület található. Várhatóan a beépítéssel együtt vagy azt követően valósul meg. A területen kijelölt ~500 m² zöldterület övezeti besorolása: Zkp-05.

KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLETEK

Az utcák mentén kialakított zöldsávok megvalósultak és jellemzően kihelyezésre kerültek a fasorok is (kivéve az építéssel várhatóan érintett utcaszakaszokat).

Az útburkolatok melletti és az egyéb zöldfelületek általában gondozottak.

A LAKÓKERTEK ZÖLDFELÜLETEI

A már beépített szomszédos területek telkein gondozott kertek, előkertek találhatók.

A zöldfelületek aránya:

- a beépített területeken az övezeti jellemzőknek megfelelő,
- a további területek beépítetlenek.

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

ÁLTALÁNOS SZEMPONTOK

A terület általános környezeti állapota megfelel a városszerkezetben elfoglalt helyzetének, a kertvárosias lakóterület-jellegű környezetnek.

- A környezeti zaj lényegében lehangolható. A területen pontszerű zajforrás nem található. Az M3 autópálya a területtől 6-700 méter távolságban halad, részben rézsúkkal árnyékoltan.
- A levegőszennyező pontforrás a területen nem található; a fűtési rendszerek kibocsátásán túlmenően.
- A lejtős terep miatt figyelmet kell fordítani a felszíni vizek megfelelő elvezetésére. A felszíni vizek elvezetését a kiépített rendszerek biztosítják, de a terület beépítésével megnő a kezelendő vizek mennyisége.
- A területen a kommunális hulladék elszállítása megoldott.

EGYÉB

- A terület „talaj- és környezetvédelmi terület”, a GÉSZ rendelkezéseit kell alkalmazni.
- a Kard utca északkeleti végénél védelem alatt álló erdőterületek helyezkednek el.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A terület Gödöllő újabban beépített területén fekszik.

- A terület a városképvédelmi övezeten kívül fekszik.
- A területen műemlék épület nincs.
- Helyi védelem alatt álló épület nincs.
- Régészeti védettség nem érinti a területet.

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS / ÉRTÉKEK / PROBLÉMÁK

ÉRTÉKEK

- A terület a városközponttól ÉK-re található.
- A terület beépítés alatt áll, részben beépített, jelentős beépítetlen területtel.
- A terület környezete rendezett kertvárosias karakterű terület.
- Az ÉK-i és D-i kitettségű terület enyhén lejtős (5-7%).
- A terület szomszédságában (Babati út) jelentős kiterjedésű erdők találhatók.
- A terület tulajdonviszonyai jellemzően rendezettek.

PROBLÉMÁK | FELADATOK

A terület alközponti jellegének módosítása (lényegében lakóterületté történő átminősítése) településrendezési szempontból lehetséges, ugyanakkor a környéket ellátó kisebb szolgáltató, kereskedelmi funkciók megtelepedésének lehetőségét nem célszerű kizárni.

■ A terület sűrűségi jellemzői:

- A lakóterületi jelleg erősödése miatt indokolatlan a környezettől eltérő beépítési intenzitás (40-80 % beépítettség, 1,0-2,4m²/m² szintterületi mutató) fenntartása;
- a terület tervezett karaktere egységesen földszint +emelet +tetőtérbeépítés marad.

■ Közlekedés

- a közlekedési területek módosítása javasolt a terület használatának megváltozásával:
 - a közösségi közlekedési megálló megfelelő megközelítése az Érsek utca vonalában,
 - a burkolt felületek és ezzel összefüggésben a fenntartási költségek racionalizálása,

■ Közművek

- a területen a teljes közműellátottság biztosított.
- a megváltozó beépítés miatt egyes közművek áthelyezése válhat szükségessé.

■ Zöldfelületek

- a zöldterületként kijelölt mintegy 500 m² közpark megőrzése indokolt,
- a Korona tér a tervezett tér megkerülésével épült meg,
- a telkek zöldfelületeinek 10-30 %-ról 50 %-ra emelése kedvező.

■ Környezeti állapot

- a területen és közvetlen környezetében pontszerű zajforrás nem található,
- a levegőszennyező pontforrás a területen nem található,
- a lejtős terep miatt figyelmet kell fordítani a felszíni vizek megfelelő elvezetésére,
- a területen a hulladék elszállítása megoldott.

JAVASLATOK

A terület újragondolása komplex megközelítést igényel. A településrendezési-, városépítészeti követelmények módosítása és a tulajdonosi érdekek mellett, tekintettel kell lenni, a környéken lakók környezeti- és életkörülményeire, a környezeti adottságokra stb.

A terület korábban tervezett funkcionális szerepe módosítható, mivel az alapfokú intézmény-ellátás rendszerét nem érinti. Ugyanakkor távlatilag célszerű fenntartani annak a lehetőségét, hogy igény esetén néhány kisebb, a környezet ellátását segítő szolgáltatás a területen elhelyezhető legyen; ezért a területnek a hatályos településszerkezeti Terv szerinti besorolásának (Vt jelű településközpont területfelhasználási egység) módosítása nem szükséges.

A terület közlekedési rendszere átalakítható, de biztosítani kell az építési telkek kialakításához és kiszolgálásához szükséges követelményeket, valamint a közösségi közlekedés elérésének lehetőségét.

Az építési telkek fogalmát a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 1. számú melléklete definiálja.

A területen a Korona téren tervezett közpark (Zkp-05) megőrzése mellett a tervezett újabb zöldterületek is javítják a környezeti állapotot (a Babati út – Országalma utca saroknál közel 1000 m² új közpark jelölhető ki).

.

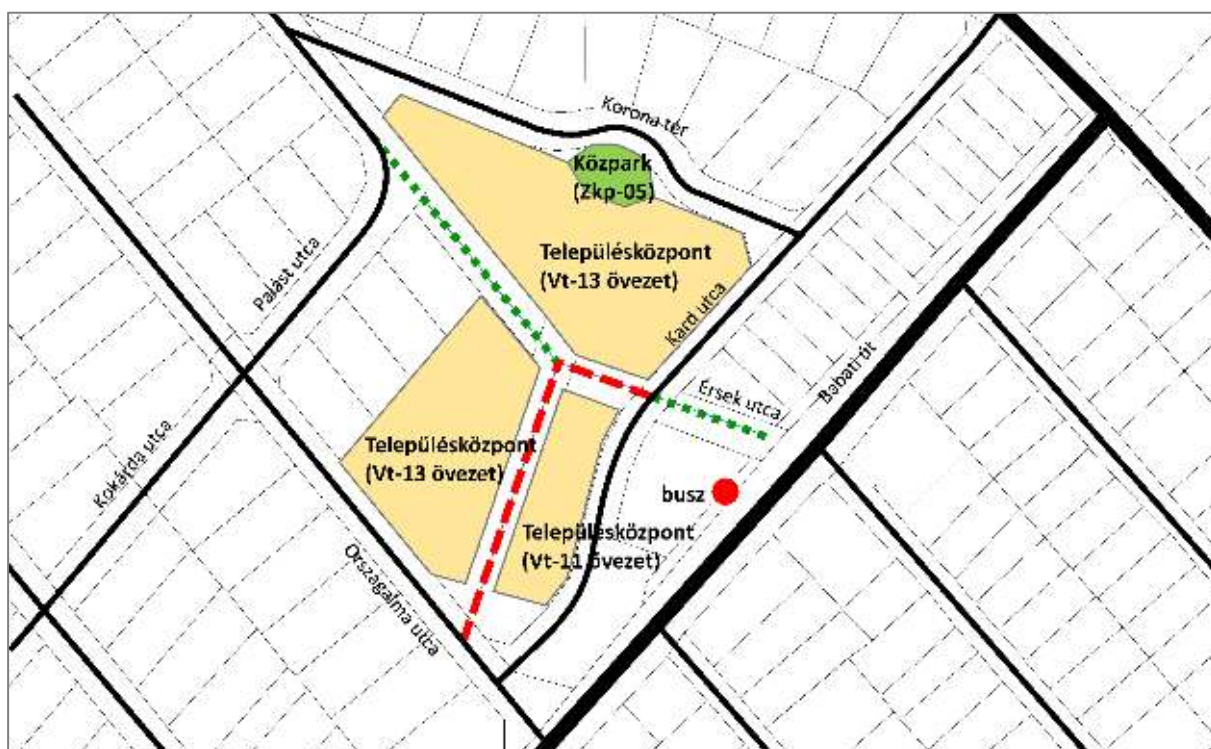
A tulajdonosok nem kívánják megvalósítani az alközponti funkciókat, helyettük jellemzően lakásokat szeretnének építeni.

A terület telekalakításának átalakításával – a jogszabályi rendelkezések alapján – a közterületek csökkenthetők.

A területet kevesebb közterülettel is feltárható, de ebben az esetben figyelemmel kell lenni a közterületek egyéb feladataira is, többek között a felszíni vizek megfelelő elvezetésére, különös tekintettel a lejtős terepre.

További feladat, hogy biztosítani kell a közösségi közlekedés megállójának megfelelő, biztonságos és akadálymentes megközelítéséhez szükséges területeket.

A TERÜLET JAVASOLT SZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEI



A terület szerkezete, kapcsolatai

INDOKLÁS

1. a Jogar utca Korona tér – Érsek utca közötti szakasza megszűnik, a terület megváltozott használati igényének (alközponti terület helyett vegyes, jellemzően lakás célú használatának) megfelelően,
2. a terület beépítési intenzitásának felülvizsgálata – a beépítettség, a megengedett szintterületi mutató csökkentése és zöldfelületek növelése indokolt,
3. a Korona tér alakja módosul, de a zöldterület területi kiterjedése (500 m²) nem csökken,
4. a Jogar utca (hrsz 8000/155) Korona tér – Érsek utca közötti szakasza és a hrsz 8000/148 és hrsz 8000/159 telkek területe egységesen Vt-13 jelű építési övezetbe kerül.
5. a Jogar utca (hrsz 8000/155) Érsek utca – Országalmá utca közötti szakasza 10 méterre szűkítve, vegyeshasználatú útként fennmarad,
6. a Jogar utca (hrsz 8000/155) Érsek utca – Országalmá utca közötti szakaszának további része és az attól nyugatra fekvő telkek területe (hrsz 8000/154) egységesen a csatlakozó építési övezetbe kerül (Vt-13),
7. a Kard utca mentén fekvő, építés alatt álló Vt-11 jelű terület besorolása nem változik,
8. a Jogar utca (hrsz 8000/155) Érsek utca – Országalmá utca közötti szakasza, továbbá,
9. az Érsek utca Jogar utca – Kard utca közötti szakasza vegyeshasználatú út lenne és
10. az Érsek utca Kard utca – Babati út közötti szakasza gyalogútként biztosítja a buszmegálló megközelítését.

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A JAVASLAT ELŐNYEI ÉS HÁTRÁNYAI

ELŐNYÖK

- E1 A terület kialakult funkcionális terhelése csökken.
- E2 A terület kialakult beépítési sűrűsége, intenzitása csökken. nem változik.
- E3 A közlekedés rendje átalakul, a közlekedésből származó környezetterhelés csökken.
- E4 A területen a zöldterület területi kiterjedése emelkedik.
- E5 A területen a zöldfelületek területi kiterjedése emelkedik.
- E6 A terület kialakítása összhangba kerülhet a tulajdonosi szándékokkal.

GÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

- A Településszerkezeti Terv módosul,
- a Szabályozási Terv módosul:
- a GÉSZ módosul:

30.§ (13) A Vt-13 jelű építési övezetben:

a) 1 db épület helyezhető el.

b) vendéglátásra (kocsmá, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.

A GÉSZ 30. § (13) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekterület másfélszeresét meg nem haladó méretű telkek esetén legfeljebb 1 db főépítmény létesíthető, amelyben legfeljebb 1 db lakás és legfeljebb 1 db egyéb önálló rendeltetési egység alakítható ki. Egyéb esetben minden 800 m² telekterület után legfeljebb 1 db főépítmény, és főépítményenként legfeljebb 1 db önálló rendeltetési egység (lakás vagy egyéb, az övezetben megengedett funkció) létesíthető.”

- a GÉSZ 30.§ (12) bekezdése hatályát veszti;
- a GÉSZ 1. melléklet 52. sor hatályát veszti.

EGYÉB SZEMPONTOK

- A területi mérleg a közlekedési területek csökkenésével változik.
- A területen a közlekedési területek csökkenésével a biológiai aktivitásérték növekszik.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



A Településszerkezeti Terv részlete (hatályos állapot)



A Településszerkezeti Terv módosításának tervezete

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
- (Vt 1,5; belvárosban 3,5) Intézményi terület

GAZDASÁGI TERÜLET

- (Gks 1,5) Kereskedelmi, szolgáltató terület
- (Glp 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) Kötöttpályás
- (KÖl) Légi

ZÖLDTERÜLET

- (Zkp) Zöldterület

ERDŐTERÜLET

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

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- (Mk) Kertés
- (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
- Kerekpárút
- Autóbusz-pályaudvar
- HÉV / vasút tengelyvonala
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- HÉV vagy vasútállomás
- Repülőtér

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

- Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
- Termékvezeték (Barátság köralajvezeték)
- Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
- Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
- Meglévő/tervezett nagyközépnomású földgázvezeték
- Vízműkút
- 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

A hatályos szabályozási terv jelmagyarázata (hatályos 2020.03.24-től)



A Szabályozási Terv részlete (hatályos állapot)



A Szabályozási Terv módosításának tervezete

JELMAGYARÁZAT

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

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- 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)
- Talaj- és környezetvédelmi terület
- Megszűntető jel

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Közlekedési célú közterület
- Nem közlekedési célú közterület (zöldterület)
- Irányadó (javasolt) telekhatár
- Magánút
- Közhasználat céljára átadható terület
- Hid, felüljáró
- Kerekpárút
- Beültetési kötelezettségű terület határa
- Megszűntető jel
- Jelentős szintbeni gépjárműutató határa és jele, főről helyszáma
- Jelentős szint alatti gépjárműutató határa és jele, főről helyszáma

MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**MŰVI ÉRTÉKVÉDELME** (jogsz. alapján pontosítandó)**ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME**

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

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

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME**ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME**

- 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 TERMÉSZETVÉDELME

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

KÖRNYEZETVÉDELME

- 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
- Reptilóter

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

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

EGYÉB JELEK

- Vízfelület
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Zajvédő fal

A hatályos szabályozási terv jelmagyarázata (hatályos 2020.03.24-től)

2. MELLÉKLET: TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

[részletesen lásd külön: Településszerkezeti Terv leírása]

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)
Lk kisvárosias lakóterület	-	1908	1908
Lke kertvárosias lakóterület	-	1464	1464
Vt településközpont	-	3174	3174
Gksz kereskedelmi szolgáltató	-2469	-	-2469
Üh hétvégi házas üdülőterület	-1219	-	-1219
K-Mü különleges mg.üzem	-1588	-	-1588
K-Okt különleges oktatási terület	-3448	-	-3448
KÖu közlekedési és közmű (I.)	-	4199	4199
KÖu* közlekedési és közmű (II.)	-3966	-	-3966
KÖk közlekedés, kötöttpályás	-	2485	2485
Zkp zöldterület	-540	-	-540
ÖSSZESEN	-13230	+13230	0

Összességében megállapítható, hogy

- a konkrét módosításokkal érintett területek kiterjedése összesen 2,6460 hektár (a változások Gödöllő közigazgatási területének 0,04274%-át érintik),
- a területi mérleg változásai csekélyek, az egyes területfelhasználási egységek változásai egyik esetben sem érik el az adott területfelhasználási egység területének 0,45 %-át,
- a területi mérleg változásai Gödöllő városszerkezetét, a területfelhasználás lényeges arányait nem módosítják, jelentős településszerkezeti változásokat nem eredményeznek.

3. MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

[részletesen lás külön: Településszerkezeti Terv leírása]

	TERÜLETI VÁLTOZÁS (hektár)	BAÉ tényező	BAÉ ÉRTÉK VÁLTOZÁS
Lk kisvárosias lakóterület	1 908	1,2	0,2290
Lke kertvárosias lakóterület	1 464	2,7	0,3954
Vt településközpont	3 174	0,5	0,1587
Gksz kereskedelmi szolgáltató	-2 469	0,4	-0,0988
Üh hétvégi házias üdülőterület	-1 219	3,0	-0,3658
K-Mü különleges mg.üzem	-1 588	0,7	-0,1112
K-Okt különleges oktatási terület	-3 447	3,0	-1,0341
KÖu közlekedési és közmű (I.)	4 199	0,5	0,2099
KÖu* közlekedési és közmű (II.)	-3 966	0,6	-0,2380
KÖk közlekedés, kötöttpályás	2 485	0,6	0,1491
Zkp zöldterület	-540	6,0	-0,3241
ÖSSZESEN	0		-1,0298

A biológiai aktivitásérték a tervezett módosítások után **-1,0298** értékkel csökken.

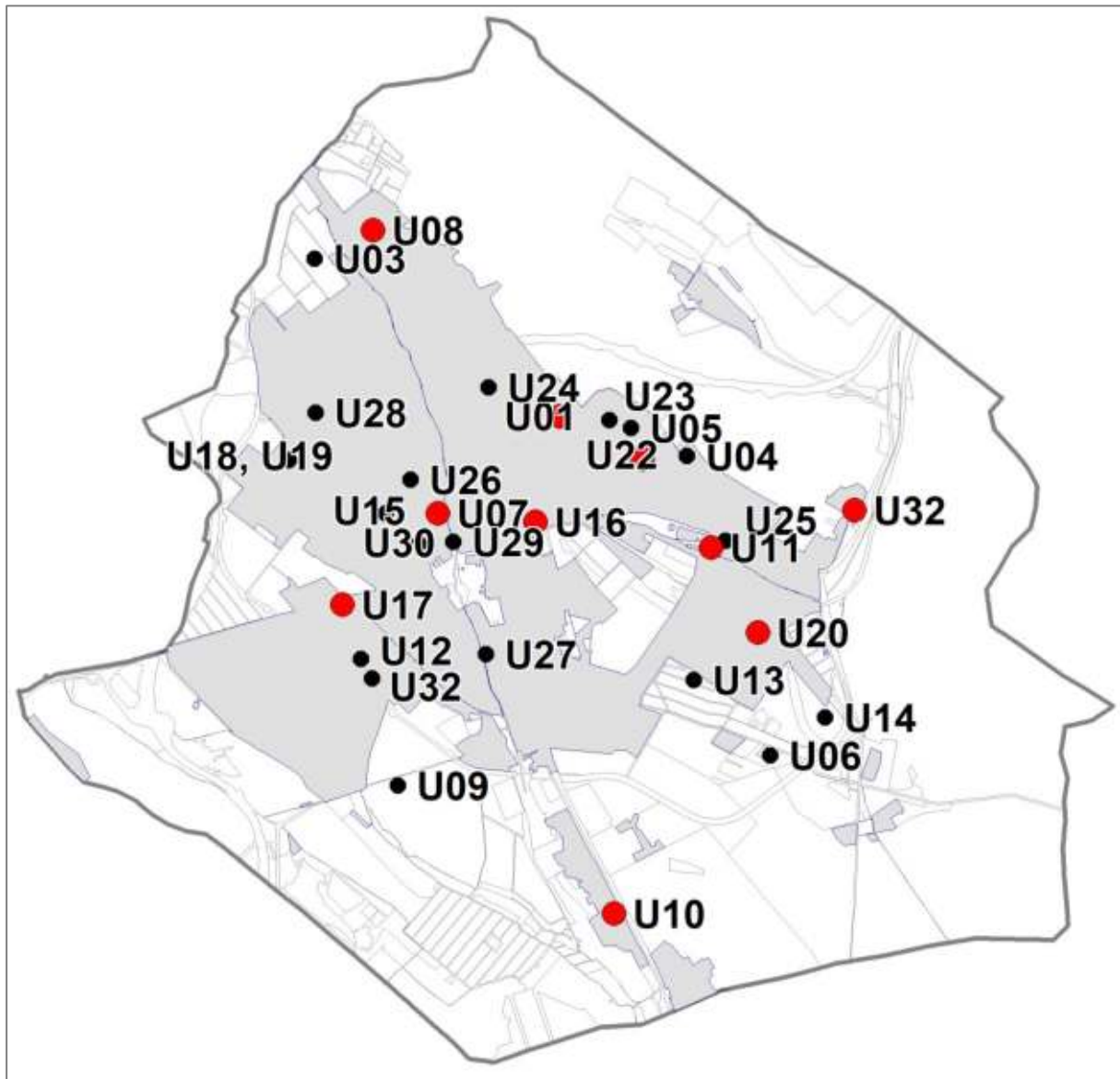
A 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban TRK) 9.§ (9) bekezdésének megfelelően a 9/2020.(II.13.) önkormányzati határozattal elfogadott – jelenleg is hatályban lévő – Településszerkezeti Terv leírása rögzítette, hogy a biológiai aktivitásérték növekménye: +10,6106. A többletértékből felhasznált -1,0298 érték levonását követően **a továbbiakban +9,5808 érték használható fel a Településszerkezeti Terv teljeskörű felülvizsgálatáig.**

A biológiai aktivitásérték csökkenését legnagyobb mértékben a Szabadság út mentén tervezett kerékpárút kialakításához szükséges terület okozza, mert a meglévő fasorok megőrzése érdekében nagyobb területet kell igénybe venni (a csökkenés mértéke csak ebben az esetben = -0,8599), ami az összes módosítás okozta változás többségét jelenti. A fasorok kivágása esetén a tervezett kerékpárút kialakításához szükséges terület 46,45%-os csökkentésével a biológiai aktivitásérték nem csökkenne.

Összefoglalva megállapítható, hogy a csökkenés nem újonnan beépítésre szánt területek kijelölése miatt jött létre és a növekményt a Településszerkezeti Terv 9/2020.(II.13.) önkormányzati határozattal elfogadott leírása rögzítette (+10,6106 többletérték), a továbbiakban felhasználható növekmény: +9,5808 a Településszerkezeti Terv következő teljeskörű felülvizsgálatáig.

4. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

[részletesen lás külön: Településszerkezeti Terv leírása]



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 tervezett, a területfelhasználási egység módosításával járó változtatások csak „települési térség”-ként nyilvántartott területeket 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.