

VÁROS-TEAMPANNON KFT.

1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7. | TEL: (36-1) 235 6031



GÖDÖLLŐ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV LEÍRÁSA | 2020

**Képviselő-testületi elfogadásra!
2020.09.24.**

MEGRENDELŐ **GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

TERVEZŐ **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**

TERVEZŐK:

településrendezés

dr. Nagy Béla

felelős tervező

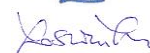
TT/1-01-0022



Koszorú Lajos

Város-Teampannon Kft.

TT/1-01-1346



MUNKATÁRSÁK:

Varga Zoltán

ÜGYVEZETŐ

Koszorú Lajos

Város-Teampannon Kft.



BEVEZETŐ

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban ÉTV) 7.§ (1) bekezdése szerint: „A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.”

A település fejlesztését, megjelenésének kedvező alakítását számos helyi koncepció, terv, önkormányzati határozat és jogszabály segíti. A leglényegesebb dokumentumok az alábbiak:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ESZKÖZÖK

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. határozattal)

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 a településképvédelméről.

Az építési törvényben rögzített célok megvalósításának egyik eszköze a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő- testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a település igazgatási területének felhasználását meghatározó terv és leírás. A dokumentáció Gödöllő Város Településszerkezeti Tervének a változtatásokat összegző leírása, mely kiegészíti a hatályos Településszerkezeti Terv leírását. Gödöllő Város Településszerkezeti Terve és a jelen dokumentációval együtt alkotják Gödöllő város Településszerkezeti Tervét.

Jogszabály alapján a településszerkezeti terv leírásának tartalma a hatályos TSZT leírásához illeszkedve:

1. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ)
 - 2.1. A területfelhasználás
 - 2.2. A tájrendezés és természetvédelem
 - 2.3. A zöldfelületi rendszer
 - 2.4. Az örökségvédelem
 - 2.5. A közlekedés
 - 2.6. A közműellátás
 - 2.7. A környezetvédelem
 - 2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
 - 2.9. A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

1. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS¹

„Elmondható, hogy a mai Gödöllő települése tulajdonképpen egy olyan, három egységből álló településhálózatra „támaszkodik”, amely még a középkor kezdetén, a Pest-Hatvan közötti országos jelentőségű főút, és a Vác-Isaszeg út kereszteződésénél, illetőleg annak környezetében alakult ki. A Tisza-folyó vízgyűjtőterületéhez tartozó Aranyos-patak völgyében elterülő Babat falu már a XI-XIII. században létezett, a Duna-folyóba torkolló Rákospatak szélesebb síkságán elterülő Gödöllő a XII-XIII. században kelt életre, míg az ugyancsak a Tisza-folyó vízgyűjtőterületéhez tartozó Besnyő-patak menti Besnyő települése a XIII-XIV. században jött létre. Babat ugyanakkor már a XIV. század elején pusztá volt, Besnyő pedig, a XVI. század második felében néptelenedett el.

A törökkor és a Rákóczi-szabadságharc után a térség települési életét hosszú időn át, több mint egy évszázadon keresztül alapvetően az határozta meg, hogy a vidék a Grassalkovich-uradalomba tagozódott: az 1594, vagy 1596 és 1648 között pusztásodott².... ..máskülönben azonban folyamatos települési múlttal rendelkező, és 1763-ban mezővárosi rangot is elnyerő Gödöllő a Grassalkovichok rezidenciális központja lett.

Grassalkovich Antal az 1730-as évek végén kezdi építeni a magyarországi barokk egyik legszebb épületegyüttesét, főúri lakhelyét, a kastélyt. Több forrásból arra lehet következtetni, hogy később, az 1760-as években, ő építtette a Hamvay kúriát is. Az uradalom az 1720-as évektől részlegesen, majd az 1740-es évek végétől teljes egészében Grassalkovich Antal tulajdonába került, és a család tulajdonában maradt 1841-ig. Máriabesnyő kegytemploma révén országos hírű zarándokhellyé vált, míg a távolabb fekvő Babat-pusztán majorsági központ alakult ki.

A Grassalkovich-család kihaltával, 1841 után, egy negyedszázadon át több tulajdonosa is volt a birtoknak, míg végül 1868-ban a magyar királyi koronajavak állományába került. A kastély rezidenciális funkciója – királyi, majd kormányzói nyaralóhely – 1945-ig maradt fenn, s ez alatt az idő alatt Gödöllő kiegyensúlyozottan fejlődött. 1945 után mindenekelőtt a községbe telepített Agrártudományi Egyetem és az ipari üzemek képezték a növekedés alapjait. 1965-ben Gödöllőhöz csatolták a vele már korábban összeépült Máriabesnyőt, 1966-ban pedig várossá nyilvánították az egyesített községeket.”

1 Kivonat az Örökségvédelmi Hatástanulmányból, készítette Frankó Ákos

2 Főszerk.: G. Merva Mária: Gödöllő története I. A kezdetektől 1867-ig. Lábadi Károly – G. Merva Mária: A mezőváros mindennapi élete. Gödöllő 2007. 114. o.

GÖDÖLLŐ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA³

A fejlesztési koncepció a település fejlesztési programját és rendezését megalapozó dokumentum. „Gödöllő város fejlődjön magas színvonalú rekreációs, kulturális és tudásközponttá, öko elvek szerint fejlesztve.” (kivonat a településfejlesztési koncepcióból, részletek).

Gödöllő város stratégiai céljai a következők:

- minőségi, gödöllői életforma kialakítása.
- ökológiai szempontok maximális figyelembevétele.
- a lakó-, a munkahely és a rekreációs tér egységének megteremtése.
- ökonomikus városműködtetés.
- kiegyensúlyozott, fenntartható növekedés.
- önkormányzatiság és a lokálpatriotizmus fejlesztése.

Koncepcionális alapelvek:

A városfejlesztési koncepció célja: egészséges szellemi és egzisztenciális környezet, a munka- a lakó- és a rekreációs funkciók szimbiózisának megteremtése az életminőség javításával és a gazdasági jólételemzősség hosszú távon fenntartható növelésével a környezeti és épített értékek megőrzése mellett. A koncepcionális alapelvek érvényesítéséhez funkciótervezésre van szükség. Funkciótervezés alatt a város mindennapi életét és jövőépítését meghatározó fő funkciók, tevékenységek és a hozzájuk tartozó intézmények jellegének, típusának és helyének (övezetének) kijelölése értendő.

A fő funkciók és intézmények:

- lakóhely - munkahely – szabadidő
- rekreáció - gazdaság – kultúra
- kastély – egyetem – város

A jövőképet meghatározó „városfejlesztési pillérek” a következők:

- rekreáció: tavak környezete, termálprogram (később gyógyászat), egészségügy, lovassport, sportrepülés, fürdőváros, parkok-ligetek.
- belváros: közélet, üzlet, szolgáltatások.
- kulturális turizmus: kastély, színház, szecesszió, nemzetiségi hagyományok, kegyhely.
- egyetem, oktatás: innovációs tudásbázis, biotechnológiai innovációs centrum, konferencia-turizmus, oktatási központ.
- térségi egészségügyi és oktatási központ.
- gazdasági-szolgáltató övezet a jelenlegi ipari parkban, a „két út között”.
- ökonomikus, környezettudatos városi hulladék- és energia-gazdálkodás.
- beköltözés helyett népességmegtartás.

3 Gödöllő jóváhagyott településfejlesztési koncepcióját a TeTT Consult Kft és az Érték Térkép Kft. készítette (2006).

AZ ÖKOVÁROS-GONDOLAT, AZ ÖKO-ELVEK FEJLESZTÉSÉNEK TERÜLETEI

A városfejlesztés hosszú távú célkitűzésének tekintjük a saját forrásokra alapozott „önfenntartó város” létrehozását. Az ökováros célja, a minél kevesebb hulladék előállítás. A hulladék átvitt értelemben a pénzpocsékolás, a túlzott energia-felhasználás, illetve az indokolatlan mértékű beruházás, fejlesztés is. Az ökováros egyfajta optimumra törekszik a helyi értékekkel való gazdálkodásban. Az ökológiai szemlélet a természeti és az épített környezettel való gazdálkodást a védelem, a hasznosítás és a fejlesztés egységeként kezeli, és a megújuló, megújítható és gazdagítható forrásokra koncentrál.

VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK

Közlekedési szempontból a városi elkerülő utak, a közúti haránt átkötések megvalósítása, a csomópont rendezése a város keleti részén (M3, 3-as út), a helyi közösségi közlekedés (szerkezet, járatsűrítés), kerékpárút hálózat fejlesztése.

- A belváros rehabilitációval egybekötött tehermentesítése, ezzel párhuzamosan a Főtér-főutca program, a belváros térbeli kiterjesztése a Szabadság út túloldalára az Alsó-park bevonásával, a Szabadság úti csomópont forgalmának fokozatos csökkentése, az átjárhatóság (a gyalogos felületek) ezzel egyidejű növelésével. Így egy különleges, a város méretéhez képest nagy kiterjedésű, ligetes (benne a helyreállított Hattyús-tóval), terek együtteséből álló fórum alakítható ki.
- Szomszédságok, utca- és övezeti közösségek alakítása a városrészekben.
- Egészségügyi, kulturális és oktatási, sport- és rekreációs funkciók bővítése, létesítményi fejlesztés.
- A városvezetés által moderált egyeztető fórumok létrehozása: főbb fórumok: gazdasági, kulturális, innovációs (oktatás, kutatás, fejlesztés).”

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

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

(lásd még: területi mérleg változása)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

- Nagyvárosias lakóterületek (Ln)..... nincs változás
- Kisvárosias lakóterületek (Lk)..... **kismértékű változás**
- Kertvárosias lakóterületek (Lke)..... **kismértékű változás**
- Falusias lakóterületek (Lf) nincs változás

Vegyes területek

- Intézményterület vegyes(Vi) nincs változás
- Településközpont vegyes (Vt) **kismértékű változás**

Gazdasági területek

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

Üdülőterületek

- Hétvégiházias üdülőterületek (Üh)..... **kismértékű változás**

Különleges területek

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

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

Zöldterületek

- zöldterület-közpark-közkert (Zkp)..... **kismértékű változás**

Erdőterületek

- erdőterület-gazdasági (Eg) nincs változás
- erdőterület-védelmi (Ev)..... nincs változás
- erdőterület-egyetemi (Ee) nincs változás

Mezőgazdasági területek

- mezőgazdasági-általános (Má) nincs változás
- mezőgazdasági-kertes (Mk) nincs változás

Vízgazdálkodási területek

- vízgazdálkodási (V) nincs változás

Természetközeli területek

- természetközeli (Tk)..... nincs változás

Különleges beépítésre nem szánt területek

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

2.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM

A Gödöllő Településszerkezeti Tervének (TSZT) módosítási javaslataival összefüggésben szükségessé váló kis területekre korlátozódó, térben szétszórta elhelyezkedő tervezett változtatások alapján a város tájszerkezete és tájvédelmi szempontjai, azok leírása nem módosulnak. A további kisebb korrekciók a város fejlesztését és működtetését szolgáló beavatkozások építésjogi követelményeinek rögzítéséhez szükséges előzetes feltételeket megteremtették (fejlesztési potenciál javítása, területek feltárása, közterületek műszaki tervek alapján történő racionalizálása stb.). A további változtatások lényegében a Szabályozási Tervben meghatározott módosítások átvezetését szolgálják (lásd még: területi mérleg). A tervezett fejlesztések a tájszerkezet és a város összehangolt megőrzését szolgálják.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti tervhez a hatályos jogszabály [9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. táblázata] alapján készült el a változásokat bemutató biológiai aktivitásérték számítás. A számítás a területfelhasználási egységek és az építési övezeti, valamint övezeti besorolásból adódó építési használat szerinti számítási módszer szerint készült. A Településszerkezeti Terv módosítása szerinti BAÉ érték csökken, de a jogszabály alapján a korábban rögzített növekmény biztosítja a megfeleléshez szükséges mértéket.

Összefoglalva megállapítható, hogy a csökkenés nem újonnan beépítésre szánt területek kijelölése miatt jött létre, és a növekményt a hatályos Településszerkezeti Terv leírása rögzítette (+10,6106 többletérték), a továbbiakban felhasználható növekmény: +10,1254 a Településszerkezeti Terv következő teljeskörű felülvizsgálatáig.

VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A védett területek nem módosulnak. A tervezett változtatások Natura 2000 területeket [Gödöllői-dombság (HUDI20023)] a természet védelméről szóló törvény alapján „ex lege” védettnek minősülő lápterületeket, forrásokat, a Gödöllői Királyi kastélypark Természetvédelmi Terület néven országos jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott, a Grassalkovich-kastély melletti parkterületet nem érintik.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az Országos Ökológiai Hálózat és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében szereplő országos és térségi ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét nem érintik.

2.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK)

A város zöldterületeinek rendszere nem változik (Erzsébet park, Alsópark, Felső-park, SZIE botanikus kert), településszerkezeti következményekkel járó fejlesztés nem tervezett, a fenntartása jelenleg is folyamatos és biztosított. Ugyanakkor a Grassalkovich kastély telkét kis mértékben érinti a Szabadság út mentén tervezett kerékpárút területigénye.

Ugyancsak változatlanok a városi erdőterületek és az intézményi zöldfelületek.

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



2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

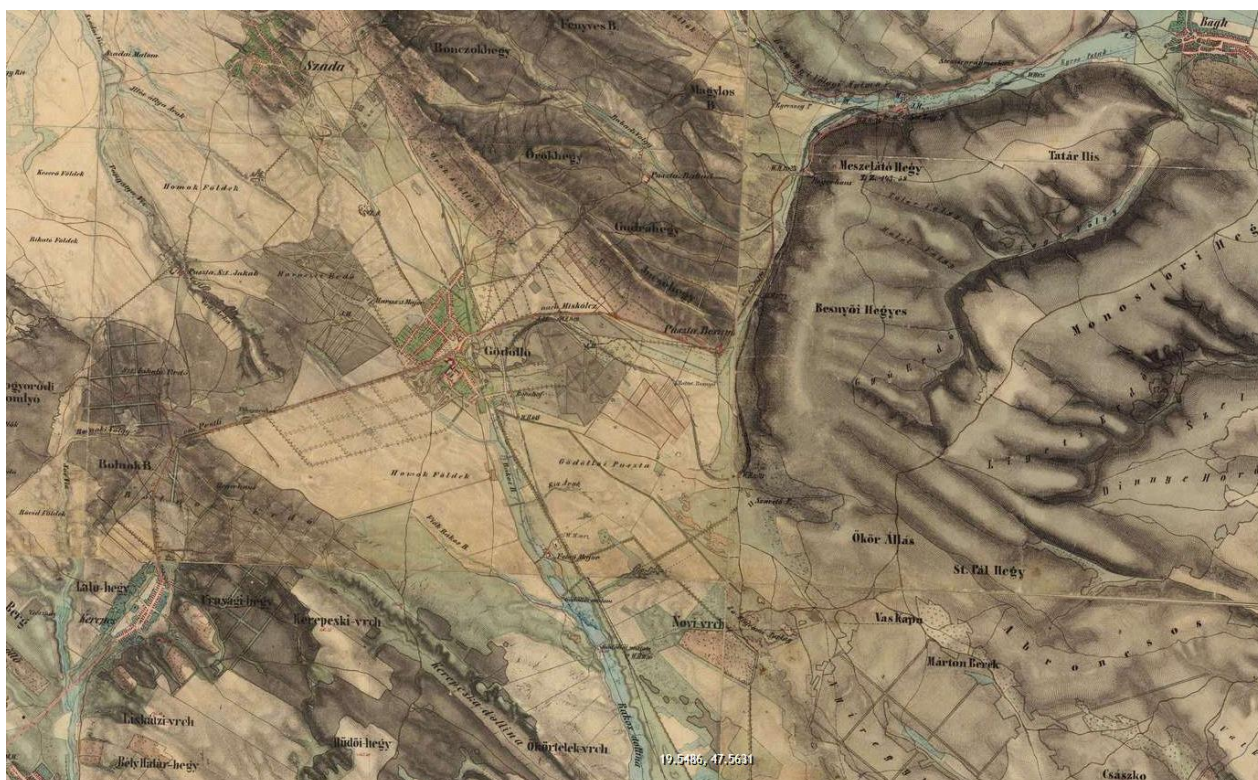
Gödöllő város gazdag történelme jelentős kulturális, történeti fizikai környezeti (épített és természeti) és régészeti értékeket hagyott az utókorra. Ezeket az értékeket a korábban kidolgozott és jóváhagyott örökségvédelmi hatástanulmány, illetve a településképi védelméről szóló, a közelmúltban jóváhagyott 24/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelet, továbbá a 223/2017.(XII.14.) ÖK. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv rögzítette.

A jelenleg érvényben lévő örökségvédelmi hatástanulmány „Örökségvédelmi hatástanulmány Gödöllő város szerkezeti tervéhez” című dokumentáció (Frankó Ákos művészettörténész, műemlékvédelmi szakértő, 2008) 2012-ben került aktualizálásra.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetet is tartalmaz: „Gödöllő Településrendezési terv módosítása Örökségvédelmi hatástanulmány Régészet munkarész” (Archeo-Art Bt. | 2012).

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

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



Gödöllő és környéke a II. katonai felmérés térképlapján (1806-1869)

2.5. KÖZLEKEDÉS

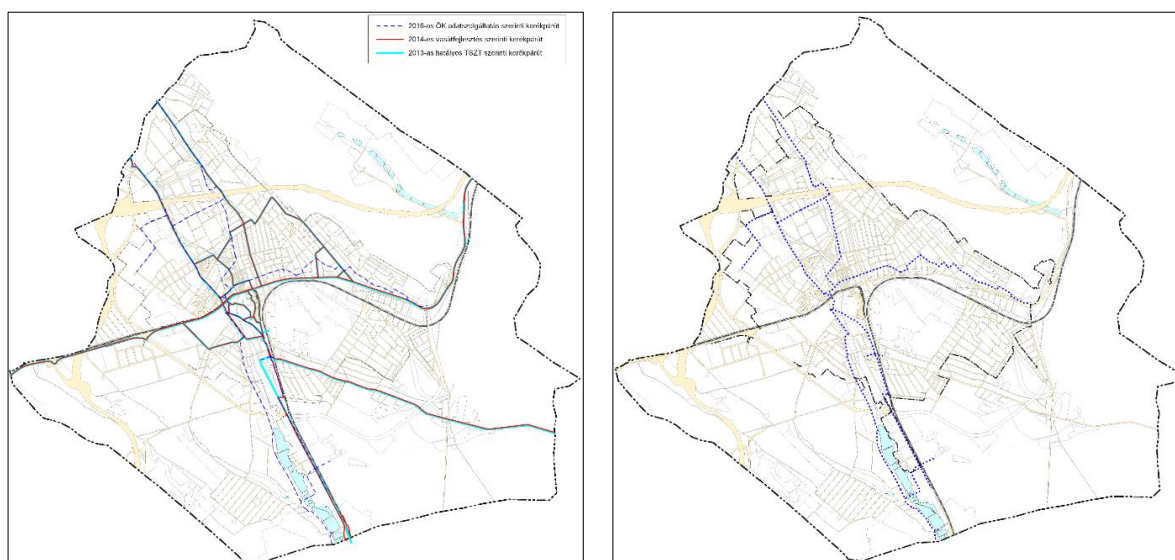
A közlekedés-fejlesztési prioritások nem változnak. Jelenleg is jelentős fejlesztések folynak a város közlekedési rendszerének korszerűsítéséhez, amely várhatóan csökkenti a közúti forgalom terhelését és javítja a kötöttpályás közösségi közlekedés lehetőségeit. A közlekedési javaslatok a város közlekedési rendszerének a közlekedési módok minél szélesebb körén alapuló rendszerével a város működésének hatékonyságát javítják.

Újabb településszerkezeti jellegű változás nem várható.

Forgalomcsillapított területek kiterjesztése is folytatódik a közterületek minőségének fejlesztésével.

Továbbra is fontos, hogy a lakóterületek – ahol nincsenek jelentős, egész várost érintő úticélok – a nyugodt hétköznapi létezés szinterei legyenek. Ezek azok a forgalmasabb utakkal határolt belső területek, amelyek lakói joggal várják el, hogy a környezetük nyugodt és biztonságos legyen.

A kerékpáros közlekedés fontos-, korszerű- és egészséges eleme az egész közlekedési rendszernek.



A hatályos TRT szerinti kerékpárutak hálózata

A kerékpárút-hálózat tervezett rendszere

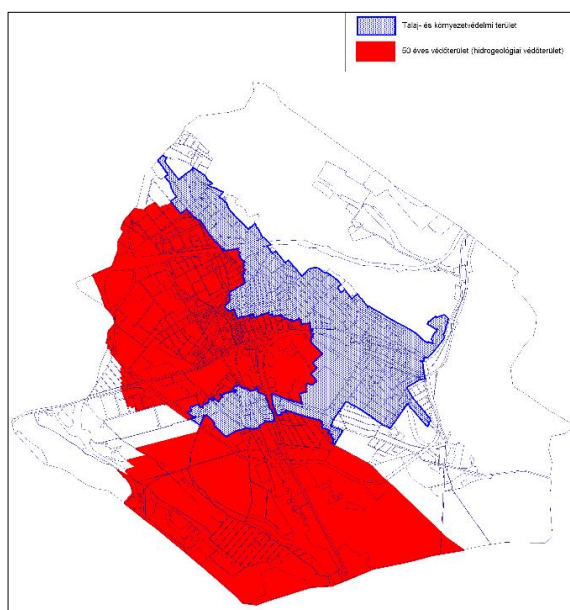
A tervezett EUROVELO kerékpárútvonal bekapcsolja a várost a nemzetközi kerékpáros hálózatok rendszerébe, ami a turizmus fejlesztésében új szempontot, potenciált jelent, egyben megerősíti a városfejlesztési koncepcióban foglaltakat. Ahogy a közösségi közlekedés, úgy a kerékpáros közlekedés is csökkenti a közúti forgalmat.

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

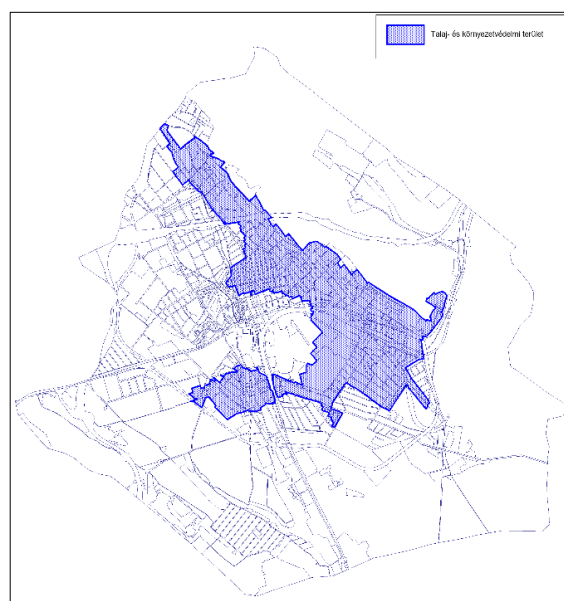
2.6. A KÖZMŰELLÁTÁS

(VÍZI- ÉS ENERGIAKÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS)

A város infrastruktúrájának fejlesztésénél továbbra is fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a város területének szennyeződéserzékenysége kiemelten érzékeny minőségű. Ennek megfelelően elsődleges feladat a sérülékeny vízbázisok megfelelő védelmének kialakítása és folyamatos fenntartása. Jelentős területfejlesztés esetén szükséges a város vízellátását biztosító vízbázis mennyiségi növelése, vagyis a regionális vízhálózat fejlesztése, vagy a jelenleg nem üzemelő keleti vízbázis újra üzembe állítása a szükséges intézkedések megtétele után. A felszíni szennyeződéserzékenység miatt a területen építési tevékenység csak a szennyvíz és a csapadékvíz biztonságot, rendezett elvezetését biztosító közműellátás, illetve a rákötések kiépítése mellett engedélyezhető, illetve valósítható meg. A város területén még ideiglenesen sem engedhető meg a szennyvizek elszikkasztása. Ezt a célt segíti elő, hogy a hatályos TSZT előkészítése során felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében lehatárolásra került egy új területi védelmi kategória, a „Talaj- és környezetvédelmi terület”, amelyen belül a zárt szennyvíztároló létesítése nem megengedett.



A hidrogeológiai védőterület (50 éves) és a „Talajvédelmi és környezetvédelmi terület”, ahol zárt szennyvíztároló nem helyezhető el



„Talaj- és környezetvédelmi terület” lehatárolása, ahol zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.

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

2.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

A Budapest – Hatvan vasútvonal korszerűsítésével várhatóan javul a közlekedés, ami a közúti forgalom és ezzel a levegő szennyezésének csökkenését segítheti.

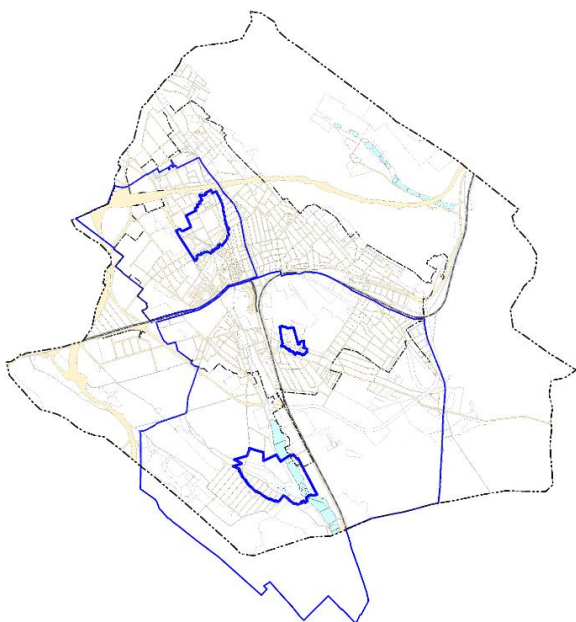
ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A HÉV és a Budapest-Miskolc vasútvonal mentén a zajterhelést a tervezett műszaki védelmi eszközök csökkentik. Folyamatban van az M3 autópálya mellett is a zajvédő fal kiépítése.

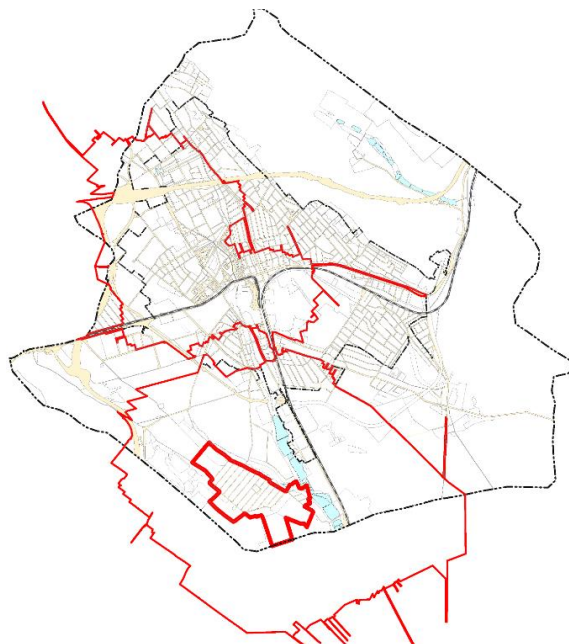
FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME, TALAJVÉDELEM

A vízbázisok igen sérülékenyek. A felszíni szennyezések hamar megjelennek a kutak vizében, jellemzően lakossági és mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezés okozza a legtöbb problémát.

A szennyvízszikkasztást a kutak védőterületein belül és hidrogeológiai védőövezetében meg kell szüntetni és a vezetékes szennyvízelvezetést meg kell oldani. A vízbázisok, a felszíni és a felszínalatti vizek védelme érdekében került pontosításra a hatályos TSZT jóváhagyása előtt a védőterületek jelentős területeket érintő lehatárolása.



A hidrogeológiai védőterületek lehatárolása a hatályos településrendezési eszközökben



A felülvizsgált hidrogeológiai védőterületek lehatárolása

A vízmű kutak vizének folyamatos ellenőrzése, a kutak közelében lévő monitoring kutak ellenőrzése folyamatosan szükséges. A kutakra megtörtént a hidrogeológiai védőterületek lehatárolása, valamint a telekhatárokhoz igazítás. A termelőkutak körül minimum 10 m sugarú körben belső védőterületet is kell biztosítani. A már lakott, de a közcsatorna hálózatra nem csatlakozott ingatlanokat is minél előbb csatlakoztatni kell, amihez a rendelkezésre álló jogi és gazdasági lehetőségeket fel kell használni. A felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében lehatárolásra került egy új területi védelmi kategória, a „Talaj- és környezet-védelmi terület”, amelyen belül a zárt szennyvíztároló létesítése nem megengedett. A hidrogeológiai védőövezetek jogszabály szerint modellezett lehatárolása jelentősen megváltoztatta a korábbi lehatárolások („A” és „B” védőövezet) határait. A két lehatárolás együttesen biztosítja a felszíni és felszínalatti vizek védelmét.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A városban a hulladékgazdálkodás folyamatosan, szervezeten biztosított.

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

2.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKÉNT ÉRVÉNYESÜLŐ TERÜLETI ELEMELK

A településszerkezeti tervlap tartalmazza

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

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

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

FEJLESZTÉST KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI TERÜLETEK

Táj és természetvédelmi területi korlátozások

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

2.9. A KORLÁTOZÁSOK

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

- Szennyvíztisztító 300 és 500 m-es védőterülete
- Hulladéklerakó min. 500 m-es védőterülete (Kerepes)
- Vízbázisok védőterületei
- Temetők védőterületei (új területen)
- Közlekedési vonalak védőterületei
- Repülőtér védősávja
- Energiaellátási vezetékek és állomások védőterületei

Említést érdemel a hatályos Településszerkezeti Terv kidolgozásakor bevezetett „Talaj- és környezetvédelmi terület”, amelyen belül a zárt szennyvíztároló létesítése nem megengedett (lásd: közművek)

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

3. TERÜLETI MÉRLEG

Gödöllő város területi mérlegének változásait az alábbi táblázat rögzíti.

Az adatok a Gödöllő város közigazgatási területén lehatárolt területfelhasználási egységek változással érintett területfelhasználási egységeinek mérlegét mutatják be.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG (Gödöllő város közigazgatási területén)		csökkenés	növekedés	ELTÉRÉS
		terület (hektár)	terület (hektár)	terület (hektár)
Lk	kisvárosias lakóterület	-	1908	1908
Lke	kertvárosias lakóterület	-	1464	1464
Vt	településközpont	-	3174	3174
Gksz	kereskedelmi szolgáltató	-2469	-	-2469
Üh	hétvégi házaspáros 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		-540	+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.

A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE

A területi mérlegben a tervezett változások és azok értékelése:

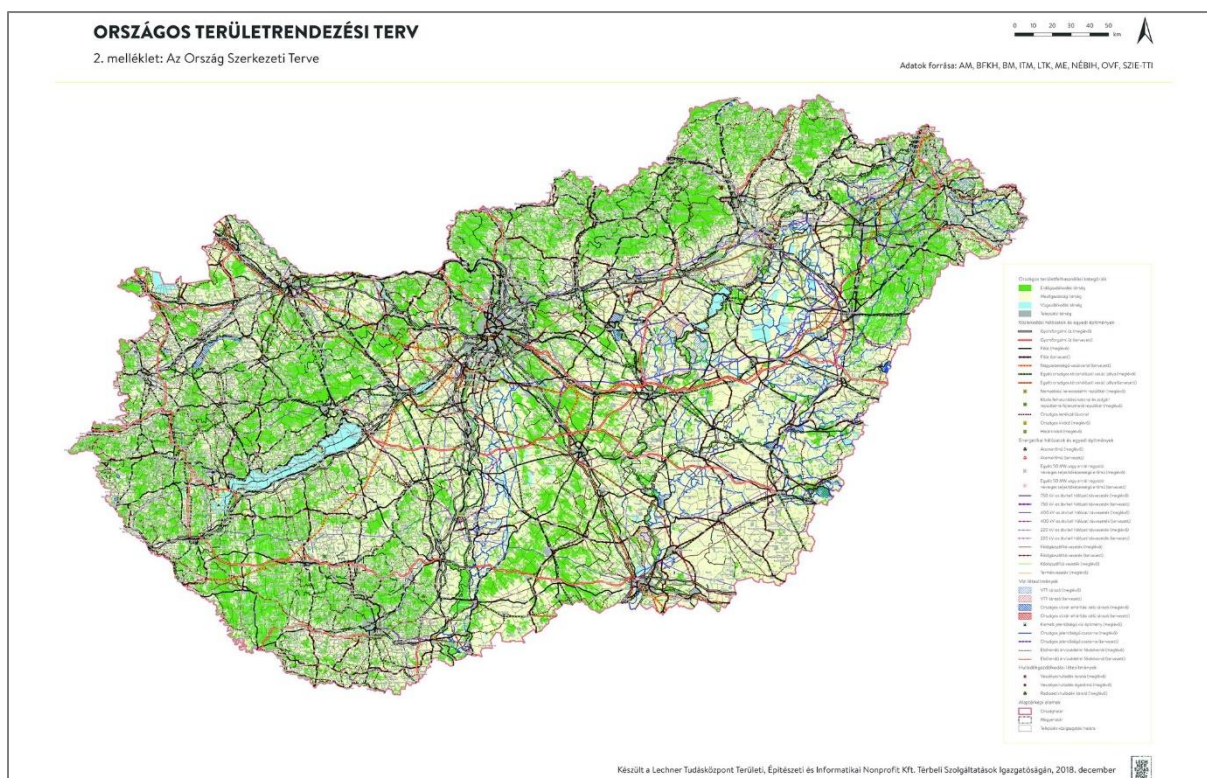
1. **Kisvárosias lakóterület**
Jellemzően a Kampis tér tulajdonjogi rendezéséhez szükséges átsorolásokat tartalmazza (~+0,9080 hektár | Kampis tér környezete, Incső)
2. **Kertvárosias lakóterület**
Kertvárosias területeken egy-egy telek változása átsorolásokat tartalmazza (~+0,1464 hektár | több helyen, kertvárosias területhez kapcsolódva)
3. **Településközpont területek**
Településközpont területek átalakítását tartalmazza (~+0,3174 hektár | több helyen, Csanak alközpont)
4. **Kereskedelmi, szolgáltató területek**
A Szabadság út mentén a vasúti terület növekedése miatt csökken (Gksz →KÖk) (~-0,2469 hektár | A vasút területének szükséges növelése)
5. **Hétvégiházias üdülőterületek**
A kertvárosias lakóterülethez csatlakozó terület átsorolása (Üh→Lke) (~-0,1219 hektár |)
6. **Különleges területek**
A Szabadság út mentén a kerékpárút kialakításához szükséges terület (K-Okt) (~-0,3447 hektár | Doktoranduszok Háza és környezete)
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) (~-0,1588 hektár)
7. **Közlekedési területek**
egyes közúti és vasúti közlekedés céljára kijelölt, be nem építhető területek a tényleges területfelhasználási egységnek megfelelően kerültek besorolásra (~-0,2717 hektár | több területen)
8. **Zöldterületek**
a területek határának pontosításával csekély mértékben emelkedett. (~-0,0540 hektár | Csanak, Incső)

Össességében megállapítható, hogy a területi mérleg változásai Gödöllő városszerkezetét, a területfelhasználás lényeges arányait nem módosítják, jelentős településszerkezeti változásokat nem eredményeznek.

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Gödöllő város településszerkezeti terve figyelembe veszi – a terv méretarányának megfelelően – a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló VXXXIX. törvénynek (OTRT-2018), a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló rendelkezéseit, a térszerkezetet meghatározó elemekre, illetve a területhasználat szabályaira vonatkozó elhatározásait. A hazai terv-rendszer legátfogóbb területrendezési terve az Országos Területrendezési Tervet, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét egyetlen törvénybe tömörítő jogszabály, a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTRT-2018).



Országos Területrendezési Terv | Az Ország Szerkezeti Terve

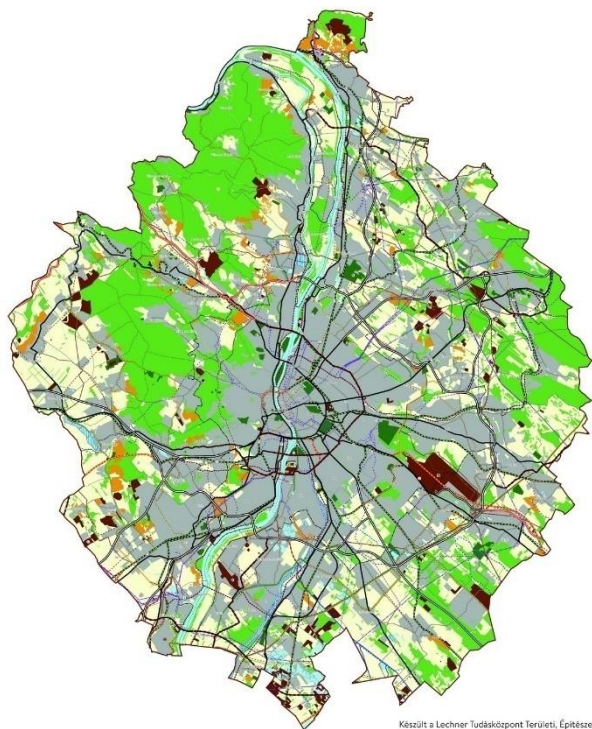
Az OTRT-2018 Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve – Szerkezeti Terve megállapítja a térségi területfelhasználási kategóriákat, a fő infrastruktúra hálózatokat és a legfontosabb szerkezetalkotó egyéb elemeket.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve



Adatok forrása: AM, BFKH, BFVT, BM, ITM, LTK, ME, NÉBIH, OVf, Pestszent, SZIE-TTI



Készült a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft. Térbeli Szolgáltatások Igazgatóságán, 2018. december

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve | Szerkezeti Terv

forrás: <https://ony.e-epites.hu/ony/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Negy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertészmezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználási térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- ⊕ Térségi jelentőségű P-R perkoló
- Negysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- ✈ Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- ✈ Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
- ⊞ Országos kikötő (meglévő)
- ⊞ Térségi kikötő (meglévő)
- ⊞ Térségi kikötő (tervezett)
- ⊞ Kompárkélhely (meglévő)
- ⊞ Térségi logisztikai központ (meglévő)
- ⊞ Térségi logisztikai központ (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- ⊞ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- ⊞ 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- Átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Földgázelosztó vezeték (meglévő)
- Földgázelosztó vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- ⊞ 1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- ⊞ Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Térségi csatorna (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- ✱ Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- ✱ Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- ⊞ Térségi hulladékkezelő (meglévő)

Alaptérképi elemek

- ⊞ Budapesti Agglomeráció határa
- ⊞ Megyehatár
- ⊞ Települési közigazgatási határa
- ⊞ Kerülethatár
- HÉV vonal

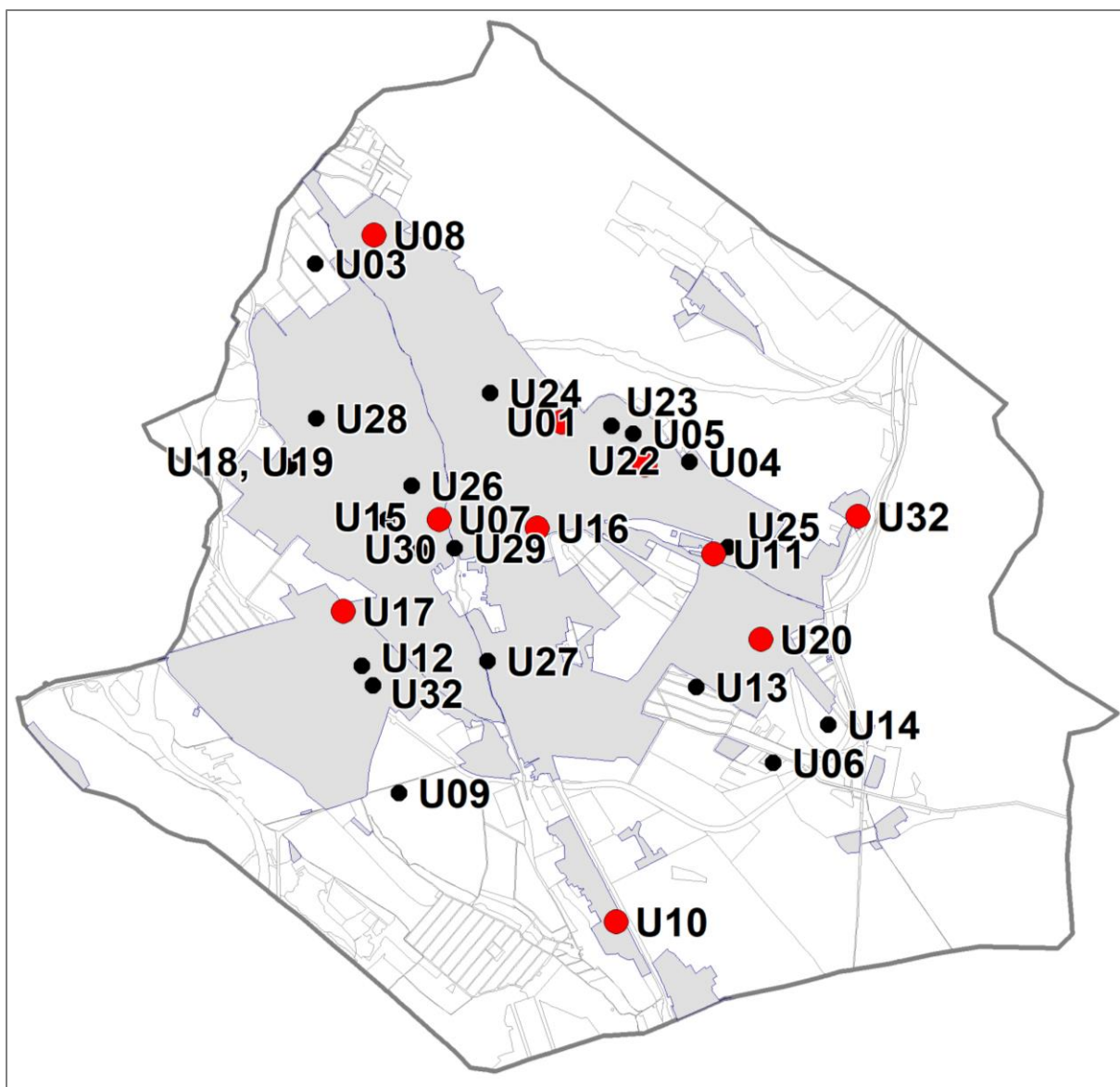
Gödöllő korábbi településrendezési eszközei és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény közötti összhang folyamatosan biztosított volt, annak ellenére, hogy azok megelőzték a BATRT módosításait.

A teljes szinkron a településrendezési eszközök 2016. évi módosításai és a jogszabályi környezetnek történő megfeleltetést szolgáló módosítások során is biztosított volt, úgy a területi mérlegben, mint a biológiai aktivitásérték adataiban. A 2018. év végén elfogadott a „Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új összefüggésbe helyezte a településrendezési eszközöket, de a tervek közötti összhang jelenleg is biztosított.



A terület és környezete a „Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete szerinti Szerkezeti Terv részletén (interaktív térkép kivonata)
(forrás: <https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>)

A TSZT megfelel a BATRT elhatározásainak és Gödöllő Építési Szabályzata (GÉSZ) biztosítja a magasabb szintű terv és a helyi településrendezési eszközök összhangját.



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.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A biológiai aktivitásérték változása az alábbi:

	BAÉ tényező	BAÉ 2020.03.14.	BAÉ 2020.08.04.	VÁLTOZÁS
Lk	1,2	55,5041	55,7331	0,2290
Lke	2,7	1 776,9437	1 777,3391	0,3954
Vt	0,5	49,6599	49,8186	0,1587
Gksz	0,4	75,0544	74,9556	-0,0988
Üh	3,0	135,3579	134,9921	-0,3658
K-Mü	0,7	38,5935	38,4823	-0,1112
K-Okt	3,0	231,4413	230,4072	-1,0341
KÖu	0,5	131,3642	131,5741	0,2099
KÖu*	0,6	177,8023	177,5643	-0,2380
KÖk	0,6	36,7937	36,9428	0,1491
Zkp	6,0	396,8574	396,5333	-0,3241
ÖSSZESEN		3 105,3723	3 104,3424	-1,0298

A területfelhasználási egység változásával járó tervezett módosítások összes területi kiterjedése: 2,8006 hektár.

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.

A TELEPÜLÉSFELJESZTÉSI KONCEPCIÓRÓL, AZ INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFELJESZTÉSI STRATÉGIÁRÓL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKRŐL, VALAMINT EGYES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ

314/2012.(XI.8.) KORM. RENDELET (TRK)

9.§ (9) A településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

16.§ (8) A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9.§ (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.

(9) A településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény (8) bekezdés szerinti kiegészítése tartalmazza legalább

a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott területfelhasználást, a beépítési sűrűséget, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,

b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a (8) bekezdés szerinti növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját,

c) a (8) bekezdés szerinti növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét, továbbá

d) az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó településszerkezeti terv módosítását megállapító önkormányzati döntés számát.

TARTALOM

BEVEZETŐ	1
1. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS.....	3
GÖDÖLLŐ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA	4
AZ ÖKOVÁROS-GONDOLAT, AZ ÖKO-ELVEK FEJLESZTÉSÉNEK TERÜLETEI.....	5
VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK	5
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ)	6
2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	6
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	6
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	7
2.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	8
TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM.....	8
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	8
VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK.....	8
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT.....	8
2.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK,ZÖLDFELÜLETEK).....	9
2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	10
2.5. KÖZLEKEDÉS.....	11
2.6. A KÖZMŰELLÁTÁS	12
2.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM	13
LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM.....	13
ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS	13
FELSzíNI ÉS FELSzíN ALATTI VIZEK VÉDELME, TALAJVÉDELEM.....	13
HULLADÉKGAZDÁLKODÁS.....	14
2.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK.....	14
KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKÉNT ÉRVÉNYESÜLŐ TERÜLETI ELEMELK	14
FEJLESZTÉST KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI TERÜLETEK.....	15
2.9. A KORLÁTOZÁSOK.....	15
3. TERÜLETI MÉRLEG.....	16
A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAINAK ÉRTÉKELÉSE.....	17
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	18
A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY	18
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA.....	22
TARTALOM.....	24