

E l ő t e r j e s z t é s
a Képviselő-testület 2023. szeptember 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat Gödöllő város településrendezési eszközei - a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park, területére vonatkozó - módosításának jóváhagyására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A 108/2023. (V.25.) számú önkormányzati határozattal döntöttünk Gödöllő város településrendezési eszközei módosítási eljárásának megindításáról a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park (GIP), valamint a Haraszti úti gazdasági terület vonatkozásában. A tervezési munkára a Város-Teampannon Kft.-nek adtunk megbízást.

Tekintettel arra, hogy mindkét területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítottuk, így *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) alapján ún. egyszerűsített eljárás keretében folytatható a tervmódosítás.

A GIP területén korábban főként kis-, és közép vállalkozások telepedtek le, így az újparcellázású területrészekén korábban a parkot üzemeltető cég ennek megfelelő övezeti besorolást kért. A közelmúltban azonban egyre több, a környezetre jelnetős hatást nem gyakorló, de ipari termelést folytató nagyvállalat jelentkezett be, hogy szeretne itt beruházni. A változó igényekhez alkalmazkodva, és a terület fejlesztését koncepciózusan átgondolva, szakmailag indokolt volt megvizsgálni azt, hogy a tervezett tevékenységeknek jobban megfelelő területfejlesztési kategóriába (gazdasági-kereskedelmi, szolgáltató Gksz-övezetek helyett általános gazdasági területbe) kerüljön átsorolásra a GIP területe. Célunk ezzel az, hogy a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park területére betelepülni vágyó cégek fejlesztési elképzeléseit lehetőség szerint rugalmasan kiszolgáló, a kisebb és nagyobb telkek beépítését differenciáló, ugyanakkor a településfejlesztést, a város működését, valamint a hosszú távú fenntarthatóságot is biztosító szabályzatot alkossunk.

A Haraszti út menti gazdasági területen a közelmúltban letelepedett Kedali Hungary Kft. is jelezte fejlesztési igényét, és további területi bővítéséhez szükséges övezeti átsorolást kezdeményezett. A tervezés során ezen a területen is Általános gazdasági terület övezeti besorolást javasolt a tervező. Általános gazdasági területen többek között a kereskedelmi, szolgáltató funkciók mellett, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló ipari építmények is elhelyezhetők.

A településrendezési eszközök tervezetét 2023. 07. 19-én a Korm. rendelet szabályai szerint partnerségi egyeztetésre bocsátottuk, a tervezeteket az Önkormányzat honlapján tettünk elérhetővé. 2023. július 27-re online lakossági fórumot hirdettünk meg, melyre a megadott határidőig nem regisztrált érdeklődő, így megtartására nem került sor. A beérkezett írásos észrevételeket 2023. július 31-ig fogadtuk. A partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekről a 162/2023. (VIII.14.) és a 163/2023. (VIII.14.) határozatokkal döntöttünk.

A partnerségi vélemények szerint módosított tervezeteket a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének záró véleményezésre augusztus 17-én benyújtottuk. Az állami főépítész az egyeztető tárgyalást 2023. szeptember 13-ára hívta össze, záró véleményét az előterjesztéshez csatoljuk.

Az egyeztetőtárgyalásra beérkezett, és a tárgyaláson elhangzott véleményeket, valamint az azokra adott szakmai válaszokat az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Tekintve, hogy mind a GIP területét, mind a Haraszti úti gazdasági területet az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a tervmódosítást és annak kormányrendelet szerinti véleményeztetését két külön eljárásban indítottuk és futtattuk. Tettük ezt annak érdekében, hogy ha valamely tervezési terület kapcsán bármely hatóság a tervezésre vonatkozó esetleges speciális elvárása miatt a tervezés és/vagy a véleményeztetés folyamata elhúzódna, akkor az ne veszélyeztesse a másik területre vonatkozó tervmódosítás véleményeztetését és elfogadását.

Ennek értelmében a partnerségi egyeztetésre és az állami főépítész záróvéleményezésre mindkét terület vonatkozásában külön dokumentációt nyújtottunk be.

Mivel a két terv véleményeztetése során nem merült fel ilyen, a folyamat elhúzódását eredményező szempont, lehetőség lenne mindkét rendeletet egy azon képviselő-testületi ülésen elfogadni. **Jogtechnikai szempontból azonban ez csak úgy lenne megoldható, ha a két rendeletet egybe szerkesztve fogadná el a testület.** Ezt azonban állami főépítész úr nem támogatja, ugyanis a két eljárást külön-külön rendelettel kéri lezárni.

Ennek okán – bár mindkét folyamatban lévő módosításunk eljárása lezárható - jelen képviselő-testületi ülésre csak az Üzleti Park rendeletmódosítását terjesztjük elő, A Haraszti úti gazdasági területre vonatkozó módosítást pedig októberben hozzuk majd a képviselő-testület elé.

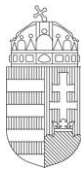
(A rendelettervezetben egyébként – a könnyebb tájékozódás érdekében – **dőlt betűvel, vastagon szedve** szerepeltettük a hatályos GÉSZ-hez képest eszközölt tényleges tartalmi módosulásokat.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megismerése és megvitatása után az alábbi határozati-javaslatokat és rendelettervezetet támogassák és hagyják jóvá!

Gödöllő, 2023. szeptember 14


dr. Gemesi György



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00271-23/2023

Tárgy: **Gödöllő** (Üzleti Park területe) – településrendezési
eszközök módosítása **egyszerűsített eljárás**
keretében záró szakmai vélemény

Hivatkozási szám: 104/49-50/2023

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Gémesi György polgármester részére

Gödöllő Város Önkormányzata

2100 GÖDÖLLŐ

Szabadság tér 6.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Gödöllő módosított településrendezési eszközeiről:

A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:

- A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése, az osztályunknak megküldött tájékoztatása szerint lefolytatásra került.

Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

- Az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a jegyzőkönyvben rögzített észrevételeket kérjük figyelembe venni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

- Felhívjuk a figyelmét, hogy a rendelet dokumentációját az R. IX. fejezet szerint, a partnerekkel egyeztetni kell.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 67.§ (10) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.”

-
- Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.
 - Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltak értelmében a rendeletet vagy határozatot és termellékeket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző, köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

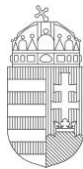
Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00271-22/2023

Tárgy: **Gödöllő** (Üzleti Park területe) – településrendezési
eszközök módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**

Időpont: 2023. szeptember 13.

Helyszín: Pest Vármegyei Kormányhivatal
1051 Budapest, Sas u. 25. 4. em.

Melléklet: állásfoglalások másolatai

JEGYZŐKÖNYV

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész köszöntötte, majd tájékoztatta a megjelenteket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárást Gödöllő Polgármestere kezdeményezte.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor elmondja, hogy az egyeztető tárgyalás Gödöllő településrendezési eszközeinek módosítása érdekében, a R. 68. § (1) bekezdése szerint kerül lefolytatásra.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor felkéri az önkormányzat részéről és képviselőjében megjelenteket, hogy röviden ismertessék a településrendezési eszközök tervezett módosítását.

Gödöllő Önkormányzata képviselőjében, Mészáros Judit Főépítész: Röviden ismertette a tervezési feladatot, beszélt a területtel kapcsolatos előzményekről, valamint nagyvonalakban ismertette a településrendezési eszközök lényeges megállapításait.

PVKH Állami Főépítész, Váradi Tibor: az eljárásban érintett államigazgatási szervek megkeresésre kerültek. Azon szerveket, melyek nem adtak véleményt, illetve a tárgyaláson nem jelentek meg, egyetértő félnek kell tekinteni.

A tárgyalás megkezdéséig a következő államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat, véleményük megküldése mellett:

BFKH Népegészségügyi Főosztály	iktatószám: -
<i>A tárgyaláson megjelent. Kifogást nem emelt.</i>	
BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: BP/0801/00014-11/2023.
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	iktatószám: DINPI/3867-4/2023
<i>Kifogást nem emelt.</i>	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
ÉKM Hajózási Hatósági Főosztály	iktatószám: -
<i>Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.</i>	
ÉKM Vasúti Hatósági Főosztály	iktatószám: -

Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
ÉKM Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	iktatószám: 351-5/2023/h
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	iktatószám: 12473-2/2023/h.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	iktatószám: 005184-0009/2023
Kifogást nem emelt. Javítást kért.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Nemzeti Földügyi Központ	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	iktatószám: EE/18859-2/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Országos Atomenergia Hivatal	iktatószám: OAH-2023-00591-0707/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Földművelésügyi és Erdészet Főosztály	iktatószám: -
Vélemény nem érkezett. Kifogást nem emelő véleményező.	
PVKH Földhivatali Főosztály	iktatószám: 10.105-5/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási Főosztály	iktatószám: PE-06/KTF/36881-4/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/EPO/33-9/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	iktatószám: PE/TV/01362-2/2023
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
PVKH Közlekedésfelügyeleti Főosztály	iktatószám: PE/UT/00076-5/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	iktatószám: 36300/3070-1/2023.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság	iktatószám: 13000/11527-1/2023.ált.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	iktatószám: SZTFH-BANYASZ/ 11682-2/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)
Pest Vármegyei Főépítész	iktatószám: 8-4/2023.
Kifogást nem emelt.	(Az állásfoglalás jelen jegyzőkönyv melléklete.)

BFKH Népegészségügyi Főosztály képviselőjében Konkoly Szilvia:

Közegészségügyi szempontból nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.

Természetes gyógytényező érintettségére vonatkozóan nem emel kifogást a tervezett módosítás ellen.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor az alábbi észrevételeket tette:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervdokumentáció 10. oldalán tévesen úgy szerepel, mintha a „Köu” területfelhasználás csökkenne, de ebben nem történik módosulás a dokumentáció szerint.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek építészeti szempontból vitathatóak, illetve nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől. [Pl.: HÉSZ-tervezet 15.§ (1) bekezdés; 16.§ (1) bekezdés; 36/B.§ (2) bekezdés b) pont]

Gödöllő Önkormányzata képviselőjében, Mészáros Judit Főépítésze: Az elhangzottak kapcsolatban elmondta, hogy már meglévő rendelkezések módosításáról van szó, azok érdemben nem változnak, ezért a módosító rendelkezést szövegesen fogják átfogalmazni.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor: Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10.§ (2) bekezdése kimondja, hogy *„az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”*

Kérjük, hogy az övezetekben belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK alapján kerüljenek meghatározásra. [Pl.: HÉSZ-tervezet 36/A.§ (2) bekezdés] Amennyiben az OTÉK-tól eltérő rendeltetéseket is meghatároznak, úgy a tervdokumentáció alátámasztó munkarészének kiegészítését kérjük az OTÉK 10.§ (2) bekezdésének történő megfeleléssel.

Gödöllő Önkormányzata képviselőjében, Mészáros Judit Főépítésze: Át fogják gondolni, hogy melyek azok a rendeltetések, amelyek elhelyezhetősége mindenképp szükséges az érintett övezetben.

PVKH Állami Főépítésze, Váradi Tibor:

- A HÉSZ-tervezet 36/A.§ (4) bekezdésének átdolgozását javasoljuk. Álláspontunk szerint amennyiben rendeleteléshez (portaépület) kötik adott épület elhelyezhetőségét az előkertben, úgy egy esetleges rendeltetismódosítással az előírás megkerülhető.
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy közművesítettség meglétét [tekintettel a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjára] nem lehet az építés előfeltételül előírni. Az OTÉK 8. § (1) bekezdése alapján a közműellátás mértékét és módját az építési övezetekre vonatkozóan állapíthatja meg a helyi építési szabályzat és nem pedig az építési tevékenységgel összefüggésben.
- Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 36/A.§ (5) bekezdésének törlését kérjük.

-
- Az oldalkert méretének pontos meghatározását, a „nem lehet kisebb, mint...”szövegrész törlését kérjük. [HÉSZ-tervezet 36/B.§ (1) bekezdés a) pont]
 - Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható.
Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel, valamint az egységes jogalkalmazás érdekében átgondolásra javasoljuk a HÉSZ-tervezetben egy övezeten belül eltérő előírások megfogalmazását.
Pl.: HÉSZ-tervezet 36/B.§ (1) bekezdés b) pont; 36/B.§ (2) bekezdés b)-c) pont; nem lehet két legnagyobb épületmagasságot előírni – 1. melléklet 1. táblázat 174. sor „L” oszlop
 - A módosító rendelet-tervezet 4.§-ának (2) bekezdésének kiegészítését kérjük azzal, hogy a 2. melléklet a tervezési terület vonatkozásában módosul.
 - Felhívta a figyelmet a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 005184-0009/2023. számú véleményében foglaltakra, amelyben a tervdokumentáció javítását, pontosítását kérte.

Gödöllő Önkormányzata képviselőjében, Mészáros Judit Főépítész: A szükséges javításokat elfogadják, a tárgyaláson elhangzott észrevételeket az anyag véglegesítésénél figyelembe fogadják venni.

A tárgyalás és jegyzőkönyv lezárásra kerül.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Váradi Tibor
állami főépítész

H a t á r o z a t i j a v a s l a t I .

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gödöllő város településrendezési eszközeinek 108/2023. (V.25.) számú önkormányzati határozattal megindított, a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Parkra vonatkozó módosítása záró szakmai véleményezése során megkapott (a határozat mellékletében táblázatban felsorolt) véleményekre adott szakmai válaszokat elfogadja és hozzájárul azoknak a rendelet-tervezeten történő átvezetéséhez.

Határidő: folyamatos

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

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA – GÖDÖLLŐI INNOVÁCIÓS ÉS LOGISZTIKAI PARK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG 2023. 09.13-I EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSA SORÁN ÉRKEZETT ÉRDEMI ÉSZREVÉTELEK ÉS AZOKRA ADOTT SZAKMAI VÁLASZOK

Véleményező	Észrevétel	Városi főépítész/Tervező szakmai válasza
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda záró szakmai vélemény	Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervdokumentáció 10. oldalán tévesen úgy szerepel, mintha a „Köu” területfelhasználás csökkenne, de ebben nem történik módosulás a dokumentáció szerint.	Javítjuk.
	Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek építésjogi szempontból vitathatóak, illetve nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől. Pl.: HÉSZ-tervezet 15.§ (1) bekezdés; 16.§ (1) bekezdés; 36/B.§ (2) bekezdés b) pont	Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban GÉSZ) 15. § (1) bekezdése hatályban lévő előírás. A módosítás során csak az előírásban már szereplő övezetek körét bővítjük , az új övezet, az általános gazdasági terület övezetével. A rendelet-tervezetet az észrevétel nyomán úgy módosítjuk, hogy szövegcsereével csak az új előírást emeljük be. A rendelet-tervezet 1. § tehát így módosul: <i>A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdésében az „ipari gazdasági, mezőgazdasági és különleges területek, valamint közlekedési és közműterületek kivételével” szövegrész helyébe a „ipari gazdasági, általános gazdasági, mezőgazdasági és különleges területek, valamint közlekedési és közműterületek kivételével” szövegrész kerül.</i> A 16. § (1) bekezdése módosításánál is csak az új „egyéb övezeti előírás hiányában” szövegrész kerül majd a bekezdésbe szövegcsereével: <i>A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésében az „a tervezett terepszint a természetes terepfelülettől legfeljebb az alábbiak szerint térhet el” szövegrész helyébe a „Egyéb övezeti előírási hiányában a tervezett terepszint a természetes terepfelülettől legfeljebb az alábbiak szerint térhet el” szövegrész kerül.</i> 36/B.§ (2) b) esetén meghatározott telekméret esetén tesszük lehetővé az emelt paramétersor alkalmazását. Álláspontunk szerint – bár nem szokványos – de így is teljesen egzakt módon, egyértelműen értelmezhető a szabályozási tartalom. A rugalmasságra azért van szükség, mert a magán tulajdonú Üzleti Park a telkek alakításával igyekszik a piaci igényekhez rugalmasan alkalmazkodni. Nem egyen méretű, kialakult telekstruktúrával van tehát dolgunk, amire könnyű lenne az azonos építési jogokat megállapítani, hanem adott esetben hónapról hónapra változó telekrajzolatról, ahogy – egyébként a HIPA (Nemzeti Befektetési Ügynökség) által kiközvetített cégek fokozatosan népesítik be az üzleti parkot. Az észrevételt megfogadva ugyanakkor a paramétereket tartalmazó táblázatot javítjuk, hogy ne szerepeljen két eltérő érték benne, hanem csak utalunk az övezeti előírásokban megfogalmazott eltérési lehetőségre, így a jogszabályértelmezés álláspontunk szerint már teljesen egyértelmű lesz.
	Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10.§ (2) bekezdése kimondja, hogy <i>„az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.”</i> Kérjük, hogy az övezetekben belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK alapján kerüljenek meghatározásra. Pl.: HÉSZ-tervezet 36/A.§ (2) bekezdés Amennyiben az OTÉK-tól eltérő rendeltetéseket is meghatároznak, úgy a tervdokumentáció alátámasztó munkarészának kiegészítését kérjük az OTÉK 10. § (2) bekezdésének történő megfelelésséggel.	Az észrevételnek eleget téve a 36/A.§ (2) bekezdésben korrigáljuk a rendeltetések körét, kiegészítjük a munkásszálló és diákszálló fogalmával a szabályzatot, és egyes funkciók esetében az alátámasztó munkarészben indokoljuk a gazdasági funkcióval való összeférhetőséget.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA – GÖDÖLLŐI INNOVÁCIÓS ÉS LOGISZTIKAI PARK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG 2023. 09.13-I EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSA SORÁN ÉRKEZETT ÉRDEMI ÉSZREVÉTELEK ÉS AZOKRA ADOTT SZAKMAI VÁLASZOK

Véleményező	Észrevétel	Városi főépítész/Tervező szakmai válasza
	HÉSZ-tervezet 36/A.§ (4) bekezdésének átdolgozását javasoljuk. Álláspontunk szerint amennyiben rendeltetéshez (portaépület) kötik az adott épület elhelyezhetőségét az előkertben, úgy egy esetleges rendeltetésmódosítással az előírás megkerülhető.	36/A.§ (4) bekezdést az észrevétel nyomán módosítjuk: „Egy darab, max. 30 m ² alapterületű, 1 ha feletti építési telek esetén max. 100 m ² alapterületű portaépület elhelyezésére vonatkozó előkert mérete: 0,0 méter. A portaépület utólagos rendeltetésmódosítása nem megengedett.”
	Felhívjuk a figyelmet, hogy közművesítettség meglétét [tekintettel a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés e) pontjára] nem lehet az építés előfeltételül előírni. Az OTÉK 8. § (1) bekezdése alapján a közműellátás mértékét és módját az építési övezetekre vonatkozóan állapíthatja meg a helyi építési szabályzat és nem pedig az építési tevékenységgel összefüggésben. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 36/A.§ (5) bekezdésének törlését kérjük.	36/A.§ (5) bekezdését módosítjuk: „A közműellátás előírt mértéke elégséges.”
	Az oldalkert méretének pontos meghatározását, a „nem lehet kisebb, mint...”szövegrész törlését kérjük. [HÉSZ-tervezet 36/B.§ (1) bekezdés a) pont]	Az oldalkerti előírást módosítjuk: „ Az oldalkert mérete 6,0 méter.”
	Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zártosorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel, valamint az egységes jogalkalmazás érdekében átgondolásra javasoljuk a HÉSZ-tervezetben egy övezeten belül eltérő előírások megfogalmazását. Pl.: HÉSZ-tervezet 36/B.§ (1) bekezdés b) pont; 36/B.§ (2) bekezdés b)-c) pont; nem lehet két legnagyobb épületmagasságot előírni – 1. melléklet 1. táblázat 174. sor „L” oszlop	36/B.§ (1) b) ill. 36/B (2) c) Álláspontunk szerint a terepalakítás mértékének telekméretehez való igazítása az azonos telkekre azonos építési jogokat biztosít. A terepalakításra vonatkozó általános előírások mértéke lakóövezeti telkekre lett szabva, nagyobb gazdasági telephelyek esetén indokolt az ettől való eltéréi lehetőség biztosítása. 36/B.§ (2) b) esetén lsd fentebbi választ: (Meghatározott telekméret esetén tesszük lehetővé az emelt paramétersor alkalmazását. Álláspontunk szerint – bár nem szokványos – de így is teljesen egzakt módon, egyértelműen értelmezhető a szabályozási tartalom. A rugalmasságra azért van szükség, mert a magán tulajdonú Üzleti Park a telkek alakításával igyekszik a piaci igényekhez rugalmasan alkalmazkodni. Nem egyen méretű, kialakult telekstruktúrával van tehát dolgunk, amire könnyű lenne az azonos építési jogokat megállapítani, hanem adott esetben hónapról hónapra változó telekrajzolatról, ahogy – egyébként a HIPA (Nemzeti Befektetési Ügynökség) által kiközvetített cégek fokozatosan népesítik be az Üzleti Parkot. Az észrevételt megfogadva ugyanakkor a paramétereket tartalmazó táblázatot javítjuk, hogy ne szerepeljen két eltérő érték benne, hanem csak utalunk az övezeti előírásokban megfogalmazott eltérési lehetőségre, így a jogszabályértelmezés álláspontunk szerint már teljesen egyértelmű lesz.) Mindkét esetre igaz, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú (tehát méretű) telkekre azonos építési jogokat állapítunk meg.
	A módosító rendelet-tervezet 4.§-ának (2) bekezdésének kiegészítését kérjük azzal, hogy a 2. melléklet a tervezési terület vonatkozásában módosul.	Módosítjuk az előírást: „(2) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a tervezési terület vonatkozásában a 2. melléklet szerint módosul.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA – GÖDÖLLŐI INNOVÁCIÓS ÉS LOGISZTIKAI PARK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG 2023. 09.13-I EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSA SORÁN ÉRKEZETT ÉRDEMI ÉSZREVÉTELEK ÉS AZOKRA ADOTT SZAKMAI VÁLASZOK

Véleményező	Észrevétel	Városi főépítész/Tervező szakmai válasza
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelnek. A dokumentációban az alábbi pontosításokat kéri: A „GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park szabályozásának felülvizsgálata” című dokumentum 9. oldalán az alábbi javításokat, módosításokat tartjuk szükségesnek: A VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK részben: „A területet a szomszédos területen lévő vízműkút „B” védőterülete érinti.” Helyett: A területet ÉK-i része a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. által üzemeltetett, sérülékeny földtani környezetű Gödöllői vízbázisok FKI-KHO:843-4/2015. számon módosított FKI-KHO:843-3/2015. számon kijelölt hidrogeológiai „B” védőterületén található. A 5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA részben: „A terület közvetlenül a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, ugyanakkor a módosítás során a gazdasági fő használat nem változik, amellet, hogy továbbra sem lehet környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet elhelyezni a területen.” Helyett: „A terület közvetlenül a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, ezért a módosításokat követően továbbra is bármely tevékenység csak a vonatkozó előírások betartása mellett végezhető. Továbbá a Gödöllői vízbázisok kijelölt hidrogeológiai „B” védőterületén bármely tevékenység kizárólag „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet és a vízbázis védőterületeit és védőidomait kijelölő határozat előírásainak betartása mellett lehetséges. A GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, Haraszi út 6890/1-2, 6891, 8109, 8110, 029/1 hrsz. terület szabályozásának módosítása című dokumentumokban a fentiekkel hasonló módosítások szükségesek, annyi különbséggel, hogy az egész terület vízbázis védelmi területre esik, nem csak egy része. 8. oldal „A területet a szomszédos területen lévő vízműkút „B” védőterülete érinti.” Helyett: A területet teljes egészében a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. által üzemeltetett, sérülékeny földtani környezetű Gödöllői vízbázisok FKI-KHO:843-4/2015. számon módosított FKI-KHO:843-3/2015. számon kijelölt hidrogeológiai „B” védőterületén található. 9. oldal „A terület közvetlenül a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, ugyanakkor a módosítás során a gazdasági fő használat nem változik, amellet, hogy továbbra sem lehet környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet elhelyezni a területen.”	A kért pontosítást az alátámasztó munkarészben átvezetjük.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA – GÖDÖLLŐI INNOVÁCIÓS ÉS LOGISZTIKAI PARK SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLATA ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG 2023. 09.13-I EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSA SORÁN ÉRKEZETT ÉRDEMI ÉSZREVÉTELEK ÉS AZOKRA ADOTT SZAKMAI VÁLASZOK

Véleményező	Észrevétel	Városi főépítész/Tervező szakmai válasza
	Helyett: „A terület közvetlenül a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, ezért a módosításokat követően továbbra is bármely tevékenység csak a vonatkozó előírások betartása mellett végezhető. Továbbá a területen bármely tevékenység „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet és a vízbázis védőterületeit és védőidomait kijelölő határozat előírásainak betartása mellett lehetséges. Tájékoztatjuk továbbá, hogy a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park területét érintő módosítás kisvízfolyást nem érint, a Gödöllő Haraszi út - Dózsa György út – Kenyérgyári út által határolt terület a Rákos-patak Szilhádi-mellékág mellett helyezkedik el. A fentiekben már említetteken kívül a tervezés során az alábbi jogszabályokban lévő előírásokat kell betartani: - „A vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvény; - „A környezet védelmének általános szabályairól” szóló 1995. évi LIII. Törvény; - „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló 147/2010. (IV. 29.) Kormányrendelet; - „A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet; - „A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról” szóló 120/1999. (VIII. 6.) Korm. rendelet; - „A Víziközmű-szolgáltatásról” szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról” szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet; - „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; - „A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; - „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet; - „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet; - „A földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet.	
Az eljárásban érintett többi államigazgatási szerv kifogást nem emelt.		

H a t á r o z a t i j a v a s l a t I I .

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2023. () határozata

Gödöllő Város Településszerkezeti Tervének és leírásának módosításáról

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - jelen határozat melléklete szerint, az azon jelölt módosítással érintett terület vonatkozásában - módosítja Gödöllő város közigazgatási területének felhasználását meghatározó, a 85/2009. (IV. 23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének alábbi munkarészeit:

1. Településszerkezeti tervlapját (1. melléklet)
2. Településszerkezeti terv leírását (2. melléklet).

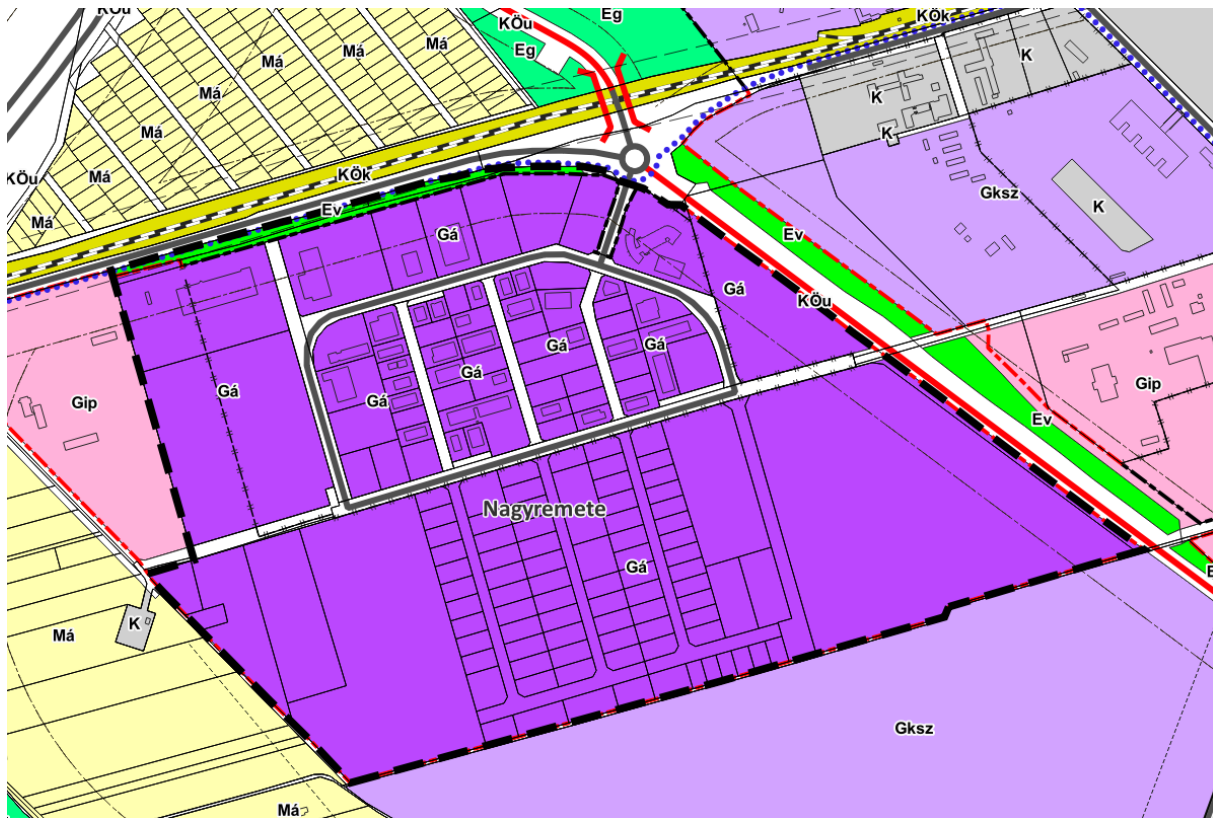
Határidő: folyamatos

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

.....
dr. Gémesi György
polgármester

.....
dr. Kiss Árpád
jegyző

1. melléklet a .../2023. (.....) határozathoz: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**
MÓDOSÍTÁSA



Koszorú Lajos
TT/1 01-1346

Jelmagyarázat:

■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa

	Igazgatási terület határa
	Megmaradó belterület határa
	Megszűnő belterület határa
	Tervezett belterület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

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

VEGES TERÜLET

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

GAZDASÁGI TERÜLET

	(Gks 1,5) Kereskedelmi, szolgáltató terület
	(Gip 1,2) Ipari egyéb terület
	(Gs 2,0) Általános gazdasági terület

ÜDÜLŐTERÜLET

	(Üh 0,2) Üdülőházas üdülőterület
--	----------------------------------

KÜLÖNLEGES TERÜLET

	(K-Okt 1,0) Oktatási, kutatási terület
	(K-Hon 1,0) Honvédelmi terület
	(K-Hlt 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

	(KÖn) Könyvtár
	(KÖk) Könyvtárpályás
	(KÖl) Légi

ZÖLDTERÜLET

	(Zkp) Zöldterület
--	-------------------

ERDŐTERÜLET

	(Ev) Védelmi
	(Eg) Gazdasági
	(Ee) 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 érdeklő 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 tájvédelmi terület
	Országos jelentőségű védett természeti emlék (forrás)
	Egyedi tájérték

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

KÖZLEKEDÉS

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

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

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

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védővonal, védőterület határa
	Talaj- és környezetvédelmi terület
	Barnamezős terület

INTÉZMÉNYEK

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

2. melléklet a .../2023. (.....) határozathoz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Gödöllő Város területfelhasználásának szerkezete csak a „gazdasági” területfelhasználáson belül változik. Új területfelhasználás kerül bevezetésre, az általános gazdasági terület. A Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános gazdasági területbe kerül átsorolásra a meglévő kialakult, belső feltárási utakkal együtt.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

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

Vegyes területek

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

Gazdasági területek

• Kereskedelmi, szolgáltató	(Gksz)	változás
• Egyéb ipari	(Gip)	nincs változás
• általános gazdasági	(Gá)	változás

Üdülőterületek

• Hétvégi házas üdülőterületek	(Üh)	nincs változás
--------------------------------	------	----------------

Különleges területek

• különleges-oktatási	(K-Okt)	nincs 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*)		nincs változás
• közlekedési-kötőtpályás	(KÖk)	nincs változás
• közlekedési-légi	(K-Rep)	nincs változás

Zöldterületek

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

1.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítás táj és természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint.

1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK)

A módosítás a településszerkezeti terv zöldfelületi rendszerét nem érinti.

1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A terület műemlékkel, műemléki környezettel, világörökségi értékkel, régészeti területekkel nem érintett

1.5. KÖZLEKEDÉS

A módosítás a település főhálózatát nem érinti.

1.6. A KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítások szerkezeti jelentőségű közműhálózati elemet nem érintenek, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

1.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A területfelhasználás változással alapvetően nem változik meg a gazdasági területfelhasználás, környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység nem helyezhető el.

1.8 VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

A területet ÉK-i része a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. által üzemeltetett, sérülékeny földtani környezetű Gödöllői vízbázisok FKI-KHO:843-4/2015. számon módosított FKI-KHO:843-3/2015. számon kijelölt hidrogeológiai „B” védőterületén található.

2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg a módosítás során a következőképpen változik:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG (Gödöllő város közigazgatási területén)		csökkenés	növekedés	ELTÉRÉS
		terület (hektár)	terület (hektár)	terület (hektár)
Gksz	kereskedelmi szolgáltató	-89,51	-	-89,51
Gá	általános gazdasági	-	96,71	96,71

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az érintett terület gazdasági fő jellege változatlan marad.

3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A hatályos terv szerinti egyéb ipari területnek, valamint a helyette újonnan kijelölt általános gazdasági területnek az értékmutatója a vonatkozó előírások szerint egyaránt 0,4 pont/hektár, így a 204/2022. (XII.15.) önkormányzati határozat szerint megállapított 8,51 pontérték változatlan marad és a településrendezési eszközök következő felülvizsgálatáig felhasználható.

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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

A terület települési térségbe tartozik, ahol bármely övezet vagy építési övezet kijelölhető. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és az övezeti átsorolás nem befolyásolja a tömb környékén lévő műszaki infrastruktúra-hálózat működését (gyorsforgalmi út, nagy távlatú főútfejlesztés, meglévő egyéb utak).

A terület közvetlenül a vízminőség-védelmi terület övezetével érintett, ezért a módosításokat követően továbbra is bármely tevékenység csak a vonatkozó előírások betartása mellett végezhető. Továbbá a Gödöllői vízbázisok kijelölt hidrogeológiai „B” védőterületén bármely tevékenység kizárólag „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási területek védelméről” szóló **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** és a vízbázis védőterületeit és védőidomait kijelölő határozat előírásainak betartása mellett lehetséges.

A honvédelmi és katonai célú terület, a földtani veszélyforrás területe, az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete, és a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete a város közigazgatási területének megjelölésével történt. Honvédelmi terület, földtani veszélyforrás a területet nem érinti, turizmusfejlesztés nem történik, illetve kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kijelölése sem történik. Így a területrendezési tervekkel a módosítás összhangban van.

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, illetve a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelmével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (X.19.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 22. és 23. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „22. Munkásszállás: Olyan szálláshely, amelyet a munkaadó biztosít a vele munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban lévő munkavállalója részére és ahol a munkavállaló életvitelszerűen tartózkodik.*
- 23. Diákszállás: Olyan szálláshely, amely szakmai továbbképzés céljából lehetőséget biztosít az oktatási szolgáltatásokat igénybe vevő diákok, tanulók elhelyezésére.”*

2. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„26/A. Általános gazdasági területek (Gá)

36/A. §

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

(2) Az általános gazdasági területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, ipari, kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű épületek, építmények, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, egyéb közösségi szórakoztató épületek, diák- és munkásszállás, közép- és felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási rendeltetés, a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetés helyezhetők el.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) Egy darab, max. 30 m² alapterületű, 1 ha feletti építési telek esetén max. 100 m² alapterületű portaépület elhelyezésére vonatkozó előkerti méret: 0,0 méter. A portaépület utólagos rendeltetésmódosítása nem megengedett.

(5) A közműellátás előírt mértéke: elégséges.

(6) Egyéb övezeti előírási hiányában technológiai műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 25 méter lehet.

36/B. §

(1) A Gá-1 jelű építési övezetben:

- a) az oldalkert mérete 6 méter.*
- b) A 16. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltaktól eltérően a feltöltés és a bevágás mértéke legfeljebb 3,0 méterrel, 1 ha-nál nagyobb telkeken legfeljebb 6 méterrel térhet el a természetes terepfelülettől,*

(2) A Gá-3 jelű építési övezetben:

- a) a hátsókert mérete nem lehet kisebb, mint a meghatározott legnagyobb épületmagasság fele,*
- b) 1 ha-t elérő, vagy azt meghaladó építési telek esetén max. 16,0 méteres épületmagassággal, legfeljebb 22 méteres lejtő felé néző homlokzatmagassággal (utcai is) is elhelyezhető épület, de ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete min. 8 méter,*
- c) a 16. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltaktól eltérően a feltöltés és a bevágás mértéke legfeljebb 3,0 méterrel, 1 ha-nál nagyobb telkeken legfeljebb 6 méterrel térhet el a természetes terepfelülettől,*
- d) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, legfeljebb 15 MW teljesítményű napelemes erőmű elhelyezhető. technológiai műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 30 méter lehet.”*

3. §

(1) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a tervezési terület vonatkozásában a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet

- a) 15. § (1) bekezdésében a „gazdasági, mezőgazdasági” szövegrész helyébe a „gazdasági, általános gazdasági, mezőgazdasági” szöveg,*
- b) 16. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában az „A” szövegrész helyébe az „Egyéb övezeti előírás hiányában a” szöveg*

lép.

5. §

Hatályát veszti a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet

- a)* 34. § (8)–(10) bekezdése,
- b)* 1. mellékletében foglalt táblázat 90–92. sor,

6. §

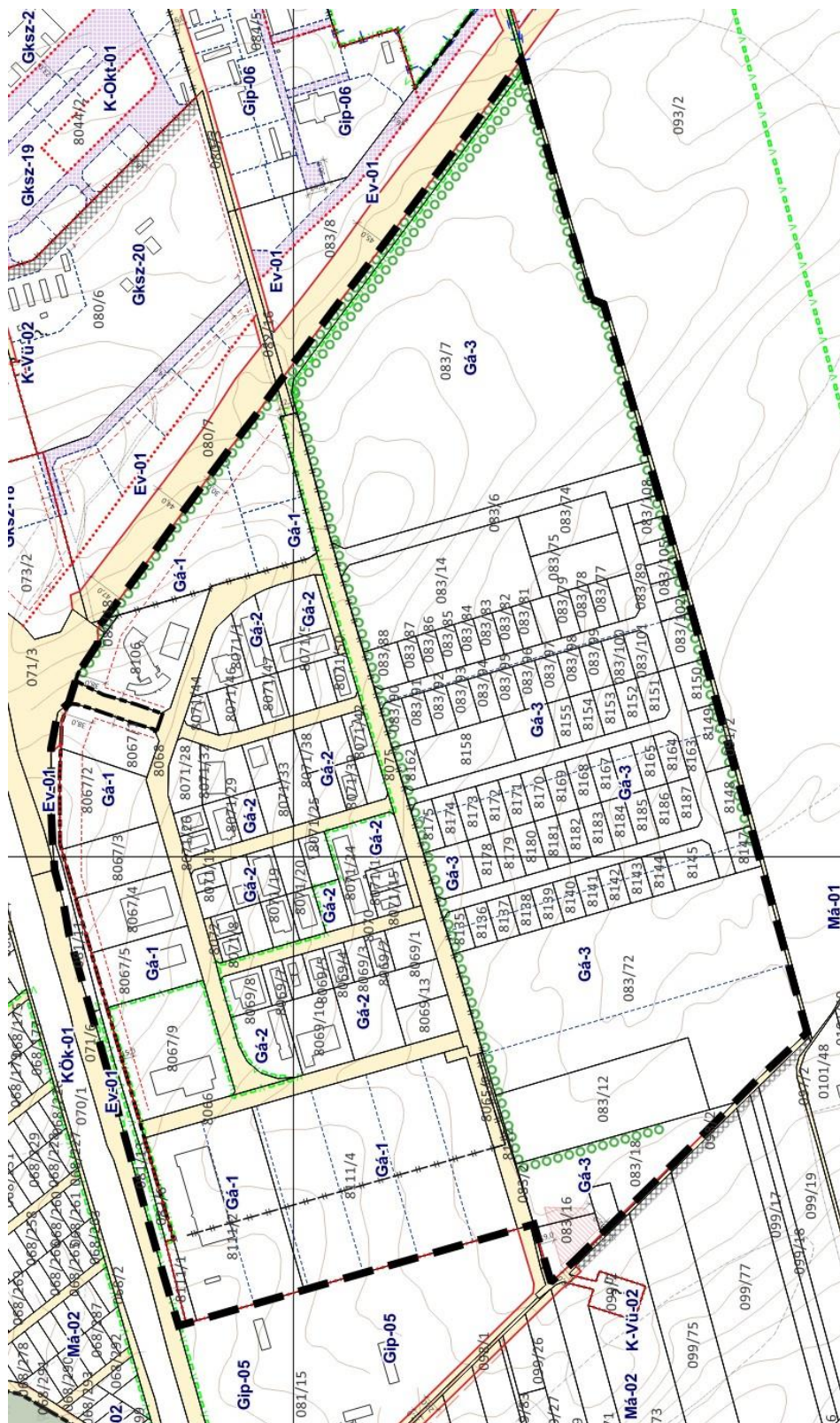
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat a következő 120a–120c. sorral egészül ki:

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>	<i>J</i>	<i>K</i>	<i>L</i>	<i>M</i>	<i>N</i>	<i>O</i>	<i>P</i>	<i>Q</i>	<i>R</i>
	<i>Az építési övezet</i>		<i>Az építési telek</i>									<i>Az épület</i>						
	<i>Övezeti jel</i>	<i>A beépítési terület jel</i>	<i>A kialakított új telek legkisebb terület (m²)</i>	<i>A kialakított új telek legkisebb szélessége (m)</i>	<i>A kialakított új telek legkisebb mélysége (m)</i>	<i>Előkert (m)</i>	<i>Hátudvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A megengedett legkisebb udvar (m)</i>	<i>A kialakított új telek szint szám</i>			
<i>Beépítésre szánt területek övezetei)</i>																		
120a	Gá-1	SZ	6000	60	120	SZT szerint, ill 8.	-	50		2,0	25	12,5	15	-				
120b	Gá-2	Sz	1000	25	30	5	-	50		1,5	25	10,5	10	-				
120c	Gá-3	SZ	1000	25	30	5	-	50		2,0	25	10,5 vagy HÉSZ 36/B.§ (2) bek. b) pont szerint	10 vagy HÉSZ 36/B. § (2) bek. b) pont szerint	-				

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet
2. melléklete módosul az alábbi tervlapon jelölt, módosítással érintett (tervezési) területen.



Jelmagyarázat:

— — Tervezési terület határa

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Megmaradó belterület határa
	Meggyszűnő belterület határa
	Tervezett belterület határa

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

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

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

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

MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (jogsz. alapján pontosítandó)

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

	Meglévő telekluszt
	Meglévő épület
	Érvényes szabályozási terv határa / száma
	Egyéb alaptérképi elemek

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

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

KÖZLEKEDEÉS

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

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

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

	Vízvezeték
	Szennyvíztisztítómu
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Zajvédő fal