

GÖDÖLLŐ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS TÖBB RÉSZTERÜLETEN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

MEGRENDELŐ: Gödöllő Város Önkormányzata
8400 Gödöllő, Szabadság tér 12.
KÉPVISELŐJE: **Dr. Gémesi György András** Polgármester

Mészáros Judit Települési főépítész



GENERÁLTERVEZŐ: Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.
KÉPVISELŐJE: **Koszorú Lajos** Ügyvezető

ALÁÍRÓ LAP

TELEPÜLÉSTERVEZÉS, TERÜLETRENDEZÉS



Koszorú Lajos
TT/É 01-1346

Vezető településtervező
Okl. építészmérnök

Város-Teampannon Kft.



Tábori Attila
TR 01-0402

Településtervező
Okl. településmérnök

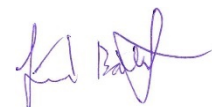
Város-Teampannon Kft.



Tóth Helga

Településtervező

Város-Teampannon Kft.



Koszorú Bálint
TT 01-6834

Településtervező
Okl. településmérnök

Város-Teampannon Kft.



Gaál Máté Benedek

Okl. településmérnök

Város-Teampannon Kft.

Éliás Milán

MATE gyakornok

Város-Teampannon Kft.

Rosza Anna Szófia

MATE gyakornok

Város-Teampannon Kft.

TÁJTERVEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK



Móricz Anna
TK 13-1323

Tájépítészmérnök

Egyéni vállalkozó

KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS



Barna Zsolt

Okl. építőmérnök

Értékterv Kft.



Farkas László
Tkö 01-16873

Okl. településmérnök

Értékterv Kft.



Gyalay-Korpos András
KÉ-K 01-17677

Okl. építőmérnök

Értékterv Kft.

KÖZMŰTERVEZÉS



Hanczár Zsoltné
MK-01-2418, TE, TH, TV

okl. gépészmérnök, okl.
városépítési-városgazdasági
szakmérnök

Kész Tervező Kft.

Csima-Takács Judit

Közműtervezés
okl. tájépítészmérnök

Kész Tervező Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS	5
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	7
II.1. Módosítások településrendezési összefüggései	7
1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA FUNKCIÓVÁLTÁS ÉRDEKÉBEN (TSZT ÉS SZT MÓD.)	7
T1. MÁRIABESENÝŐ, ERDŐSZÉL UTCA MENTI HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET ÁTSOROLÁSA LAKÓTERÜLETBE: ÜH -> LKE	8
T2. TELEK EGY RÉSZÉNEK ÁTSOROLÁSA GAZDASÁGI TERÜLETBŐL KÜLÖNLEGES TERÜLETBE	13
T4. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETBEN LÉVŐ TELEK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETBE SOROLÁSA A DÓZSA GYÖRGY ÚT MENTI GYŰJTŐÚTIG	18
T6. GÖDÖLLŐI REFORMÁTUS LÍCEUM GIMNÁZIUM FEJLESZTÉSE	23
T7. EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK ÖVEZETHATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA TELEKALKÍTÁS CÉLJÁBÓL: Z->VI, Z->KÖU, KÖU->VI	28
2. KÖZTERÜLET RENDEZÉssel ÖSSZEFÜGGŐ MÓDOSÍTÁSOK	34
SZABÁLYOZÁSI VONAL MÓDOSÍTÁSÁVAL, MEGSZÜNTETÉSÉVEL, BŐVÍTÉSÉVEL JÁRÓ MÓDOSÍTÁSOK	34
SZ1. MANDULA UTCÁBAN A SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG KORREKCIÓJA	34
SZ2. PENTA ÉPÍTŐIPARI KFT. TELKÉNél A TERVEZETT ÚTSZÉLESÍTÉS TÖRLÉSE	35
SZ3. BESNYŐ UTCA – TŰZÉP TELEP TELKE, BESNYŐ UTCA SZÉLESÍTÉSE	37
KISZOLGÁLÓ ÚT, VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KORREKCIÓS MÓDOSÍTÁSA,	39
PONTOSÍTÁSOK KIALAKULT ÁLLAPOT MIATT	39
.....	39
K1.1. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS A BLAHÁNÉ UTAT ÉRINTŐEN A GALAMB UTCAI KERESZTEZŐDÉSNEl	39
K1.2. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS AZ ÖREGHEGYI UTAT ÉRINTŐEN	42
K1.3. KÖZTERÜLETHATÁR RENDEZÉS A VASVÁRI PÁL ÉS KERESZT UTCA SARKÁNÁL	43
K1.4. SZÁNTÓ – KOVÁCS UTCÁBAN KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS AZ 5272/2 HRSZ-Ú TELEK NÖVELÉSÉVEL	45
K1.5. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS A HEGY UTCA MENTÉN KÉT TELKET ÉRINTŐEN	46
K1.6. HEGY UTCAI BUSZFORDULÓ MENTI TELKEKEN KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS	48
K3. KECSKÉS-DÜLŐ, 7054/3 HRSZ. – KERESZTIRÁNYÚ ÁTKÖTÉS TÖRLÉSE A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN	50
K4. PRÉSHÁZ UTCA-CSANAK UTCA KIKÖTÉS TÖRLÉSE A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN	51
K5. KÖZTERÜLET, KÖZLEKEDÉSI TERÜLET CSÖKKENTÉSE A 0221/46 HRSZ-Ú LAKÓINGATLAN JAVÁRA A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN, ÉS TELEKMEGOSZTÁS LEHETŐVÉ TÉTELE ÉRDEKÉBEN	53
K6. RIGÓ UTCA, LAKÓTERÜLET (LKE-01) ÉS A VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN	54
3. MAGÁNÚT KIJELELÉSÉVEL KAPCSOLATOS MÓDOSÍTÁSOK	57
M1. SZÍV UTCA, 2879 HRSZ-Ú TELEKHEZ MAGÁNÚT KIJELELÉSE	57
M2. BESNYŐ TEMETŐHÖZ ÚT – MAGÁNÚT KIJELELÉSE A 0255 HRSZ-Ú TELKEN (8 M SZÉLESSÉGBEN)	58
M3. BONCSOKI DÜLŐÚT MENTÉN KIJELELT MAGÁNÚT JELELÉSEK FELÜLVIZSGÁLATA, TÖRLÉSE	60
4. ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓ 1-3 TELKET ÉRINTŐEN	62
Ö1. SZILHÁT UTCA – ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁS	63
Ö2. BLAHÁNÉ UTCA 90., 2467/3 ÉS A 2462/19 HRSZ-Ú TELKEK KÖZÖTTI ÖVEZETHATÁR ÁTHELYEZÉSE	68

Ö3. AZ ANTALHEGYI ÚTI INGATLANT ÉRINTŐ ÖVEZETHATÁR ÁTHELYEZÉSE A 3960/3 INGATLAN HÁTSÓ TELEKHATÁRÁNAK VONALÁHOZ (LKE-02 ÉS ÜH-01 ÉPÍTÉSI ÖVEZET KÖZÖTT).....	71
Ö4. ADY ENDRE SÉTÁNY 30. ÖVEZETHATÁR ÁTHELYEZÉSE A BATSÁNYI J. UTCAI TELEKHATÁRÁNÁL.....	75
Ö5. FÁCÁN SOR, 4963 ÉS A 4964 HRSZ.-Ú TELKEK KÖZÖTTI ÖVEZETHATÁR ÁTHELYEZÉSE ÉS LKE-01-ES ÖVEZET KIALAKÍTÁSA.....	78
Ö6. LKE-01 ÉS VT-01 ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA A RÉT UTCÁBAN.....	80
Ö7. INCSŐ, SZKÍTA KÖRÚT – LKE ÖVEZETEK HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA	83
5. ÉPÍTÉSI HELYET/NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSzt ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK.....	86
É1. É2 INCSŐ, SZKÍTA KÖRÚT – ÉPÍTÉSI HELYRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK FELÜLVIZSGÁLATA	86
É4. BESNYŐ BAZILIKA, LÁTOGATÓKÖZPONT ÉPÍTÉSE CÉLJÁBÓL A „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETÉNEK” FELÜLVIZSGÁLATA.....	87
6. BELTERÜLETHATÁR KORREKCIÓ ÉS HIBAJAVÍTÁS	90
B1. BELTERÜLETHATÁR VÁLTOZÁSOK ÁTVEZETÉSE A SZABÁLYOZÁSI TERVEN.....	90
B2. BAJCSY-ZS. UTCA ÉS A PATAK KÖZÖTTI TÖMB – ZÖLDFELÜLETKÉNT FENNTARTANDÓ TERÜLET KÓTÁZÁSÁNAK PONTOSÍTÁSA	90
Cs1. ZÖLDTERÜLET KIJELELÉS CSERETERÜLETKÉNT AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETKEHEZ KAPCSOLÓDÓAN.....	92
7. GÉSZ RENDELET ELŐÍRÁSAIT ÉRINTŐ SZÖVEGES MÓDOSÍTÁS.....	95
II.2. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	105
II.3. MELLÉKLET	116

I. BEVEZETÉS

Gödöllő Város Önkormányzata a 61/2025. (IV. 03.) Kt. határozatában döntött a módosításokról (1. melléklet).

A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló (419/2021. (VII.15.) kormányrendelet értelmében **általános eljárásban** történik az alábbi helyszíneken:

- T1. Máriabesnyő, Erdőszél utca menti hétvégi házas terület átsorolása lakóterületbe: Üh -> Lke
- T2. Telek egy részének átsorolása gazdasági területből különleges területbe: Gksz -> Keü
- T4. Kertvárosias lakóterületben lévő telek településközpont vegyes területbe sorolása a gyűjtőútig
- T6. Gödöllői Líceum Gimnázium fejlesztése
- T7. Egészségügyi intézmények övezethatárának módosítása telekalakítás céljából: Z->Vi, Z->Köü, Köü->Vi
- SZ1. Mandula utcában a szabályozási szélesség korrekciója
- SZ2. Penta Építőipari Kft. telkénél a tervezett útszélesítés törlése
- SZ3. Besnyő utca szabályozási szélességének korrekciója a TÜZÉP területét érintően
- K1.1. Közterülethatár-rendezés a Blaháné utat érintően, a Galamb utcai kereszteződésnél
- K1.2. Közterülethatár-rendezés az Öreghegyi utat érintően
- K1.3. Közterülethatár-rendezés a Vasvári Pál és Kereszt utca sarkánál
- K1.4. Szántó – Kovács utcában közterülethatár-rendezés az 5272/2 hrsz-ú telek növelésével
- K1.5. Közterülethatár-rendezés a Hegy utca mentén két telket érintően
- K1.6. Közterülethatár-rendezés a Hegy utcai buszforduló mentén
- K3. Kecskés-dűlő, 7054/3 hrsz. – keresztirányú átkötés kiszabályozásának törlése a kialakult állapotnak megfelelően, kertes mezőgazdasági területen
- K4. Préház utca-Csanak utca kikötés törlése a kialakult állapotnak megfelelően
- K5. Közterület, közlekedési terület szabályozási szélességének korrekciója a 0221/46 hrsz-ú lakóingatlan mentén kialakult állapotnak megfelelően
- K6. Rigó utca, kertvárosias lakóterület és vízgazdálkodási terület határának pontosítása a kialakult állapotnak megfelelően
- M1. Szív utca, 2879 hrsz-ú telekhez magánút kijelölése
- M2. Besnyő temetőhöz út – magánút kijelölése a 0255 hrsz.-ú telken (8 m szélességben)
- M3. Boncsoki dűlőút mentén kijelölt magánút jelölések felülvizsgálata, törlése
- Ö1. Szilhat utca – övezethatár módosítás Vt és Lk között
- Ö2. Blaháné utca 90., 2467/3 és a 2462/19 hrsz-ú telkek közötti övezethatár korrekciója: Vt -> Lke
- Ö3. Az Antalhegyi úti ingatlanokat érintő kertvárosias lakóterület és hétvégi házas üdülőterület határának korrekciója a 3960/3 hrsz-ú ingatlan hátsó telekhatárának vonalához igazítva: Lke -> Üh
- Ö4. Ady Endre Sétány és a Batsányi J. utca között kertvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület határának módosítása kialakult állapotnak megfelelően: Lke -> Lk
- Ö5. Fácán sor, 4963 és a 4964 hrsz.-ú telkek közötti övezethatár korrekciója: Vi -> Lke
- Ö6. Kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület határának módosítása a Rét utcában, kialakult állapotnak megfelelően: Lke->Vt
- Ö7. Incső, Szkita körút – Lke övezetek határának módosítása
- É1. Incső, Szkita körút – 6978/78 hrsz. építési helyre vonatkozó szabályok felülvizsgálata
- É2. Incső, Szkita körút – 6978/20 hrsz. építési hely felülvizsgálata
- É4. Besnyő Bazilika, látogatóközpont építése céljából a „telek be nem építhető területének” felülvizsgálata
- B1. Belterülethatár változások átvezetése a szabályozási terven
- B2. Bajcsy-Zs. utca és a patak közötti tömb – zöldfelületként fenntartandó terület kótázásának pontosítása
- G. GÉSZ rendelet előírásait érintő szöveges módosítás
- CS1. Zöldterület kijelölés csereterületként a beépítésre szánt területek kontúrjának kisebb korrekciójához kapcsolódóan

Gödöllő város hatályos településrendezési eszközei a következők:

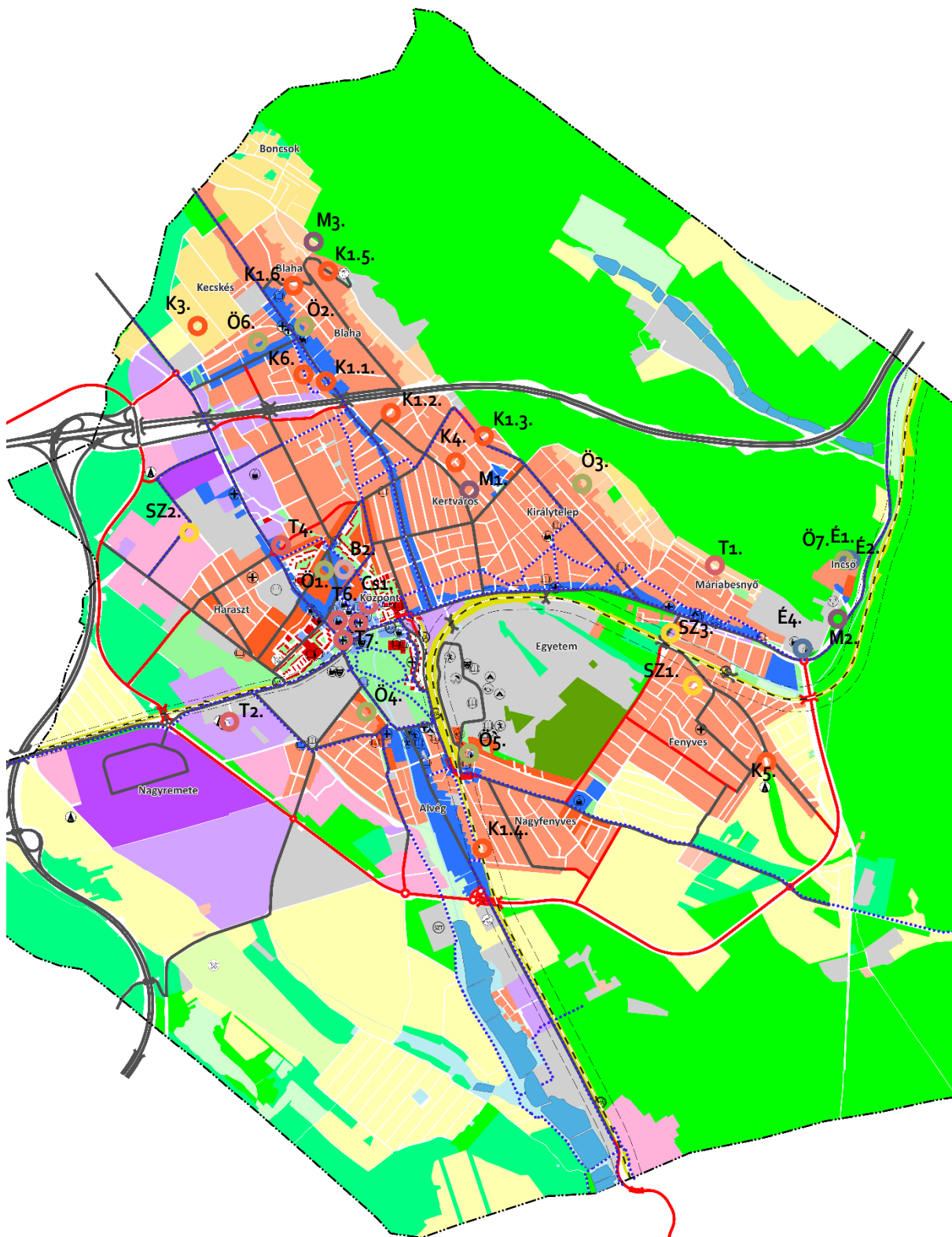
- 85/2009. (IV. 3.) Képviselő-testületi határozat a településszerkezeti tervről;
- 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról.

Gödöllő hatályos településrendezési eszközei a város honlapján és a Nemzeti Jogszabálytárban érhetők el:

- <https://www.godollo.hu/poltervekkonceptciok/godollo-varos-telepulesrendezesi-eszkozei/>
- <https://or.njt.hu/eli/731267/r/2018/30>

Jelen dokumentum tartalmazza a módosítási javaslatot (jóváhagyandó munkarészek), valamint azok alátámasztását (alátámasztó javaslat). A dokumentáció a főépítési feljegyzés tartalmi követelményei alapján került kidolgozásra, mely az 1. mellékletben található.

A környezet védelméért felelős szervek előzetes észrevételei alapján a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, melyet a beérkezett vélemények és az összefoglaló táblázat is megerősít, az erről szóló önkormányzati döntés a szeptember 18-i testületi ülésen megtörtént. (3. melléklet).



Tervezési területek bemutatása a hatályos szerkezeti terven, a módosítási tételek sorszámaival

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II.1. MÓDOSÍTÁSOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEI

1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA FUNKCIÓVÁLTÁS ÉRDEKÉBEN (TSZT ÉS SZT MÓD.)



T1. MÁRIABESENYŐ, ERDŐSZÉL UTCA MENTI HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET ÁTSOROLÁSA LAKÓTERÜLETBE: ÜH -> LKE



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)

1.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

A tervezési terület az Erdőszél utca mentén található. A módosítás célja, hogy az érintett hétvégi házas telkek (Üh övezetből) a meglévő területhasználattal összhangban lakóterületbe (Lke övezetbe) kerüljenek.



Lomb utca melletti terület (saját kép)



Kankalin utca melletti terület (saját kép)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

27. Hétvégi házas terület (Üh)

37. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A hétvégi házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén:
 - a) egy üdülőegységes üdülőépület,
 - b) legfeljebb egy fő rendeltetési egységes panzió,
 - c) a terület alapfokú ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m² alapterületű kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
 - d) sportépítmény helyezhető el.
- (3) A hétvégi házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (4) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (5) Egy főépítmény helyezhető el.
- (6) A lejtőre néző homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 méter lehet.
- (7) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.
- (8) Az épületek lejtő felé néző oromfalszélessége legfeljebb 7,0 méter lehet.
- (9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

1.2. VIZSGÁLATOK

A 6441-6442, 6447, 6450-6451, 6454-6455, 6458-6459, 6462-6463, 6466-6467, 6470, 4010/9-10, 4010/13, 4011/8, 4013/5, 4013/8, 4014/8, 4014/10, 4021/8, 4021/10-11, 4022/19, 4022/21-22, 4022/24, 4022/27, 4022/29, 4023/1-2, 4023/4-5, 4037/10, 4038/5, 4038/7, 6527, 6529, 6532-6548, 6552-6569 és 6570/1 hrsz.-ú. területeken már több épület üdülő funkciója átalakult lakófunkcióvá. A

területen számos lakóépület található, és kevésbé jellemző az üdülőfunkció fenntartása. Ha nem is hivatalos formában, de a lakás célú ingatlanhasználat már inkább a jellemző. Múltányolva a tulajdonosok hosszú évek óta megfogalmazott kérését a terület átminősítésére, annak érdekében, hogy a lakásépítéssel és lakóingatlan-használattal kapcsolatos kedvező finanszírozási lehetőségeket kihasználhassák, az önkormányzat - kompromisszumos megoldásként, miután a főbb közművek (közüemi vízellátás, gáz, villamos áram, szennyvícsatorna) a területen már kiépültek - támogatja ezt a lakossági igényt. Az átsorolást azonban olyan paraméterekkel indokolt megvalósítani, hogy a tervezési területen a jelenleg megengedett beépíthetőségi intenzitás ne növekedjen, ezért egy új Lke övezet létesítésére van szükség.

Nagyreszt kialakult állapot jellemzi a területet, az átalakulás azonban folyamatos a komfortfokozat növelése érdekében. A módosítással érintett terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, de szomszédos a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel. Emiatt is indokolt a meglévő lakóövezet beépítési intenzitásában egyfajta fokozatosság érvényesítése, és alacsonyabb intenzitású beépítés lehetővé tétele a 15% beépítettség megtartásával és a 60% minimális zöldfelület kialakításával.

1.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Gödöllő belterületének Máriabesenyő városrészén az Erdőszél utca mentén helyezkedik el. A tervezési terület a Lomb utca és a Málva utca felől biztosított.

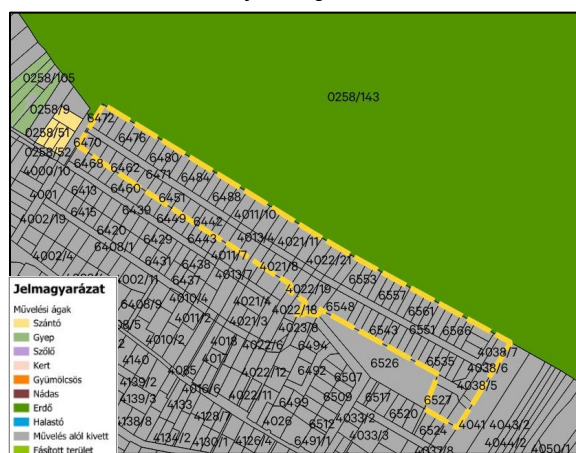


Tulajdonviszsgálat

1.2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT

A 85 665 m² nagyságú tervezési terület tulajdonviszony vizsgálatát a 2025. májusi állapot szerinti E-TÉR adatok alapján készült.

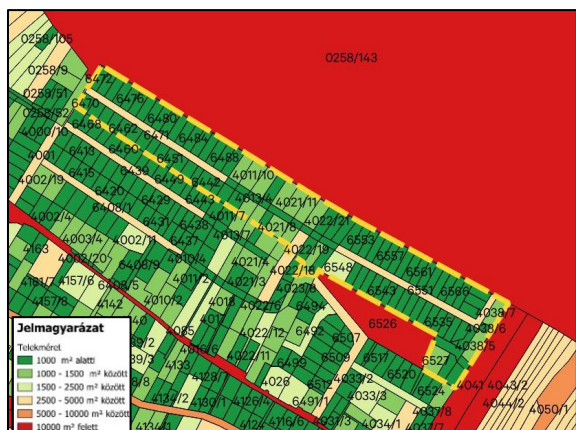
A módosítással érintett terület főként természetes személyek kezében van 3 telek kivételével, ami gazdasági társaságoké. A közterületek tulajdonjoga az önkormányzathoz tartozik. A körülötte lévő telkek természetes személyek és az állam tulajdonában állnak.



Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

1.2.3. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA:

A tervezési terület művelés alól kivett ágként hasznosul, északra erdőterületeket találhatunk.



Telekméret részletes vizsgálata

1.2.4. TELEKMÉRET VIZSGÁLATA

A tervezési terület 1000 m² alatti és 1000-1500 m² közötti telekméretűek. A szomszédos telkek változatosak, vannak 1000 m² alattiak, de előfordul a nagyobb 10 000 m² feletti is, ezek a nagy kiterjedésű erdőterületek.

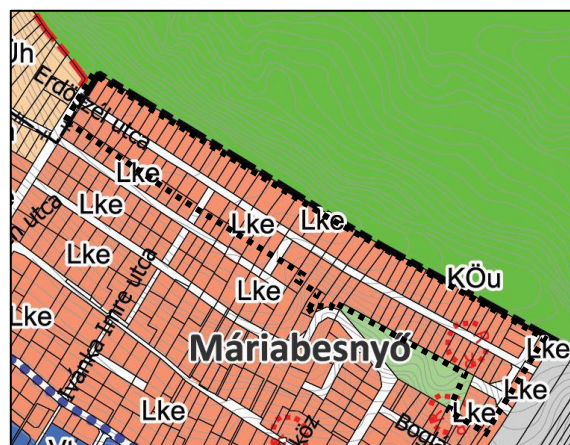
1.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

1.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS JAVASLATOK:

A településszerkezeti terv módosul. A tervezési terület hétvégi házas üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra 7,35 hektár nagyságú területen.



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

1.3.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A hétvégi házas üdülőterület kertvárosias lakóterületbe sorolásával új Lke övezet létrehozása javasolt. A szomszédos Lke-02 építési övezet paraméterei az ott kialakult állapotnak megfelelően intenzívebb beépítést tesznek lehetővé. A helyi építési szabályzat 1. mellékletében szereplő övezeti táblázat kiegészítése szükséges egy új Lke-21 építési övezettel, mivel a hatályos Üh-01 építési övezet építési paramétereinek intenzitása egyik hatályos Lke építési övezetnek sem feleltethető meg. A 15%-os max. beépíthetőség és a 60% min. zöldfelületi mérték megtartása a szomszédos érzékeny természeti területek miatt indokolt (Naturazoo, magterület, élőhely biodiverzitás és védett növények). Ezzel összefüggésben ezen az új lakóterületen telkenként csak egy lakás rendeltetési egység megengedett, mely előírással kiegészül a HÉSZ 27. §:

(16) A Lke-21 jelű építési övezetben legfeljebb egy lakás helyezhető el.

Az alábbi táblázatban bemutatásra kerül a hatályos és a tervezett övezet:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépíthetőség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsó kert (m)	A megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépíthetőség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
121.	Üh-01	O	700	14	30	kialakult		15		0,4	60	4,5	4,5	P+F+T
39a.	Lke-21	O	700	14	30	kialakult		15	-	0,4	60	4,5	4,5	P+F+T

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

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

(2)²² A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.

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

(4)²³ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5)²⁴ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára

szolgáltató kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7)²⁵ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

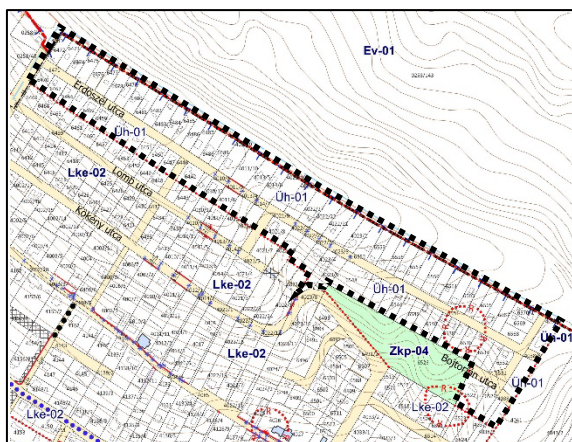
(g) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

Az üdülőterület átsorolásának olyan hatása is van az érintett területen, ami a telken belüli csapadékvíz-gazdálkodással függ össze. A hatályos HÉSZ 7. § (4) bekezdése rendelkezik a ciszternák méretezéséről, és ezt javasolt kiegészíteni a rendeltetésmódosítással, hogy a lakó ingatlanra válaskor is megépüljenek a zárt csapadékvíz tárolók:

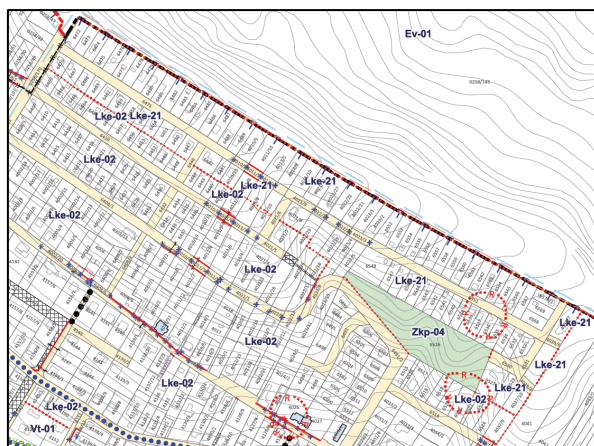
7. § (4) Lakó-, üdülő- és településközpont területi besorolású telken történő új beépítés, épületbővítés, **rendeltetésmódosítás** vagy a burkolt felületek növelése esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett nettó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadéktároló tartályt (ciszternát) kell elhelyezni.

1.3.3. SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 9. szelvény módosul. A beépítésre szánt hétféle házas üdülőterület Üh-01 helyett Lke-21 építési övezet került meghatározásra.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

1.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.4.1. TÁJRENDEZÉS:

A módosítással érintett terület beépítésre szánt, hétféle házas üdülőterület. Északkeletről szomszédos a Gödöllői Tájvédelmi Körzettel (országos jelentőségű egyedi jogszabállyal védett természeti terület, mely a völgyvonalig az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozik). A védett természeti területet védelmi rendeltetésű erdőterületek borítják. A tervezett lakóterülettel párhuzamosan fut a 25/NY jelű nyiladék (légvezeték nyomvonalában). A telkek mélysége a Hóvirág utcától a Kankalin utcáig 43 m-től 51 m-ig fokozatosan nő.

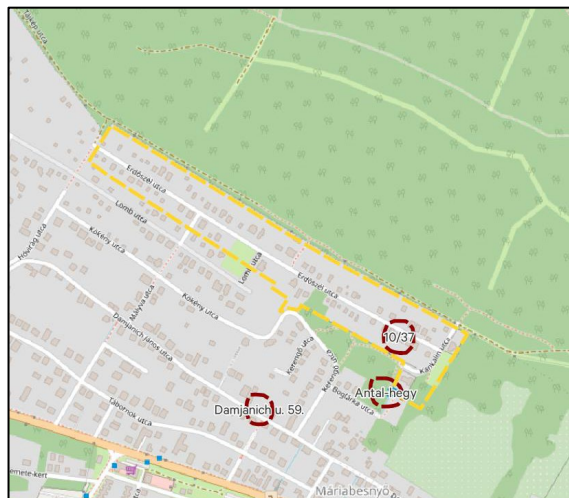
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A javasolt azonos beépítési paraméterek mellett is területhasználat intenzitása kismértékben nő a tervezett területfelhasználás váltással. A természetvédelmi területek irányába a zavarás csökkentése és a nyiladék (fokozottan védett természetvédelmi területek) irányába történő telekmegnyitások elkerülése érdekében javasoljuk egy 5 m széles zöldfelületként kialakítandó szabályozási elem alkalmazását. A javasolt lakó övezetben egy lakó rendeltetés elhelyezése megengedett.

A módosítás nyomán a későbbiekben várhatóan a hatályos



Természeti adottságok (domborzati viszonyok-lila, ivóvízbázis védővonal, országos ökológiai hálózat övezetei – sárga)

tervben kijelölt hétvégi házas övezetekben is felmerül a lakó övezeti átsorolás igénye.



Tervezési terület által érintett régészeti lelőhelyek (nyilvántartott régészeti lelőhely-piros szaggatott)

1.42. ZÖLDFELÜLETEK:

A települési zöldfelületi rendszer a tervezett átsorolással nem sérül.

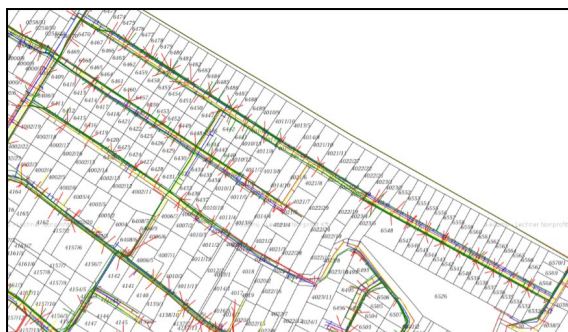
1.43. KÖZLEKEDÉS:

Közlekedési szempontból a meglévő beépítettség miatt nem várható változás.

1.44. KÖZMŰVESÍTÉS:

Gödöllő É-Ny-i részén Máriabesnyő- Erdőszél utca menti hétvégi házas terület átsorolása tervezett a kialakult állapotoknak megfelelően kertvárosi lakóterületbe, ahol az utca mindkét oldala mentén nagyrészt már beépítéssel rendelkező telkek fekszenek.

A területfelhasználás változással érintett kb. 7,25 ha-os beépítésre szánt terület az E-közmű nyilvántartás alapján már teljes közműellátással rendelkezik. Az Erdőszél utca 12 m-es szabályozási szélességén belül kiépítésre került a közüzemű vízellátás, a közcsontrós szennyvízelvezetés, a vezetékes termikus energiaellátás, a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés hálózata is. Az Erdőszél utca lejtési adottságából eredően az összegyűlt csapadékvizek D-K felé, a Kankalin utca irányába folynak le az útburkolaton, a Kankalin utcánál egy szakaszon pedig nyílt burkolt, energiatörővel ellátott árokban vezetve. Az utca tűzvíz ellátása a vízelosztó hálózatra telepített föld feletti kiépítésű tűzcsapokkal biztosított.



Közműellátás- kivágat az E-közmű nyilvántartásból

A jövőben a még beépítéssel nem rendelkező telkek beépítése estén várható közműigény növekedés, mely az utcában már kiépített közüzemű közműhálózatokról várhatóan kiszolgálható.

Az Erdőszél utca menti beépítésre szánt terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelete alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik és az utca egy szakaszát felszín alatti vízbázis hidrogeológiai védőterülete is érinti.

1.45. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

Káros környezeti hatások nem várhatóak. Az újonnan kijelölésre kerülő lakóterületen a fényszennyezés megelőzésére javasolt figyelemmel lenni.

1.46. ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

A területfelhasználás változással érintett telkek közül a 6562-6566 és 6534-6539 hrsz-ú 11 db telket érinti a 26009 azonosítójú régészeti lelőhely. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

T2. TELEK EGY RÉSZÉNEK ÁTSOROLÁSA GAZDASÁGI TERÜLETBŐL KÜLÖNLEGES TERÜLETBE



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, LTK 2024)

2.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A tervezési terület Gödöllő nyugati részén található. A módosítás célja a telek egy részének átsorolása gazdasági területből különleges területbe a kialakult állapot miatt.

2.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE:

A tervezési terület Gödöllő belterületének Alvég városrészén, a Szabadság úttól délre, a Ganz Ábrahám utca mentén található. A Madách Imre Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium a tervezési területtel szemben fekszik, keletre pedig a Gödöllői Waldorf Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola található.

2.2. VIZSGÁLATOK:

A 080/6 hrsz.-ú, állami tulajdonban (Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (MATE)) lévő telek észak-keleti részén az önkormányzati üzemeltetésű meglévő szociális intézmény (Gödöllői Forrás Szociális Segítő és Gyermekejélési Központ) épületei találhatók. A telek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról döntött a város a 62/2025. (IV.3.) önk. határozatában, hogy a megfelelő övezetmódosítás végrehajtásával a szociális intézmény hosszútávú fenntarthatóságát biztosítsa és a telek egy részén kizárólag közfunkcióra szánt területfelhasználásra (egészségügyi, szociális, városüzemeltetési funkcióra) alkalmas övezetet hozzon létre. A megvalósítás érdekében szükséges a jelenlegi Gksz besorolás módosítása különleges területre a szabályozási tervlapon szereplő irányadó telekhatár mentén, kb. 1,04 hektár nagyságban. A különleges egészségügyi szociális terület kijelölése lehetőséget biztosít a meglévő intézmény hosszútávú fennmaradására és bővítésére, ezáltal jogbiztonságot teremtve a rászorulóknak és az üzemeltetők számára. A telek 7,9 hektár kiterjedésű, melyen a szociális intézmény épületei nincsenek feltüntetve az LTK szolgáltatott téradataiban, azonban a tulajdoni lapon szerepelnek A-tól J jelű épületként. A telken több szolgalmi jog is be van jegyezve, illetve nagyközépnymású földgázvezeték található az északi telekhatár mentén a gáznyomásszabályozó-állomás 080/5 hrsz.-ú telkéig és attól keletre. A szociális intézmény területén 7 db épület található (1 db üzemi épület 108 m², továbbá 238, 237, 240, 252, 160, 52 m² egyéb épület), összesen 1287 m² nagyságban, mely a lehatárolt irányadó telekhatáron belül kb. 12,5%. A telek kedvező zöldfelületi adottságokkal rendelkezik, többszintű növényállománnyal.



A Szabadság út és a Ganz Ábrahám utca találkozási melletti terület (2024)



A Szabadság út és a Ganz Ábrahám utca találkozási melletti terület (2024)

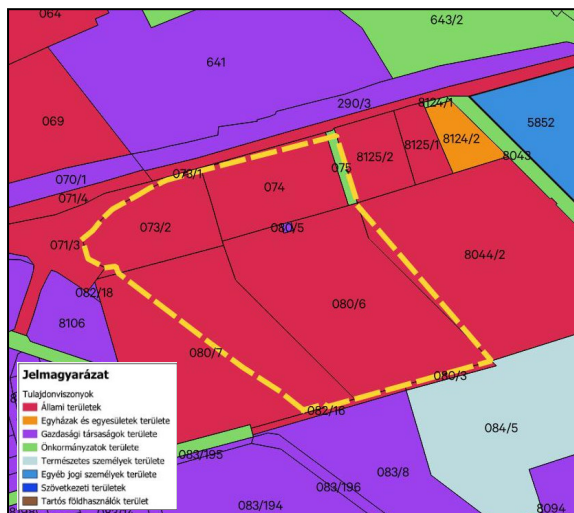
A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

33. §

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

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

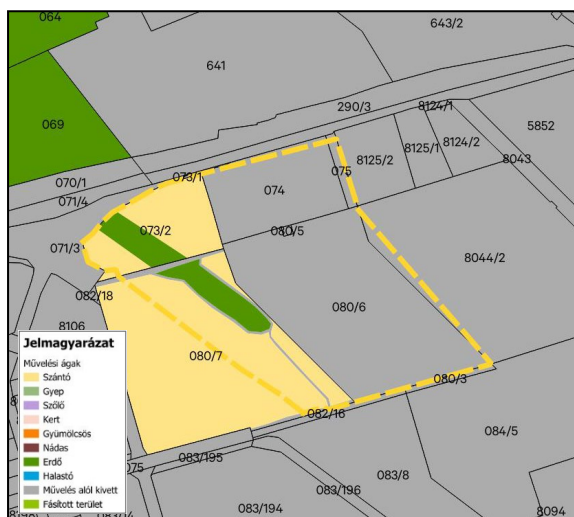


Tulajdonvizsgálat

2.2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT:

A 78852 m² nagyságú tervezési terület tulajdonviszony vizsgálata a 2025. májusi állapot szerinti E-TÉR adatok és az önkormányzat szolgáltatotta földkönyv alapján készült.

A tervezési terület és a környező telkek az Állam tulajdonában állnak két kis telek kivételével, ami a Gödöllői Önkormányzat és Gazdasági társaságok területe. Előbbi telek (075 hrsz.) kivett saját használatú út (Ganz Ábrahám út), utóbbi telek (080/5 hrsz.) gáznyomásszabályozó-állomás. A 080/6 hrsz.-ú állami telket több szolgalmi jog bejegyzés érinti: úthasználati (Gödöllői Önk.) és vezetékjog (Opus Tigáz Zrt., DMRV Duna Menti Reg. Vízmű Zrt., Gödöllői Üzleti Park Zrt., ELMŰ). Az A, B, C, D, E, F, G, H, I, J jelű 10 db épület, egyéb építményként van bejegyezve, melyeket földhasználati jog terhel külön ingatlanként 1998. márciusától.



Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

2.2.3. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA:

A külterületen fekvő tervezési terület művelés alól kivett telephelyként szerepel a nyilvántartásban. Nyugatra szántó és erdő művelési ágú alrészletek is találhatók. Az északi és keleti szomszédos telkek szintén művelés alól kivett telkek, míg nyugati irányban szántó besorolású területek találhatók.



Telekméret részletes vizsgálata

2.2.4. TELEKMÉRET VIZSGÁLATA:

A tervezési terület és a szomszédos telkek 10 000 m² feletti nagyságúak, de két telek kivételt jelent. Az egyik ingatlan 1000 m² alatti, a másiké pedig 1500 és 2500 m² közötti.

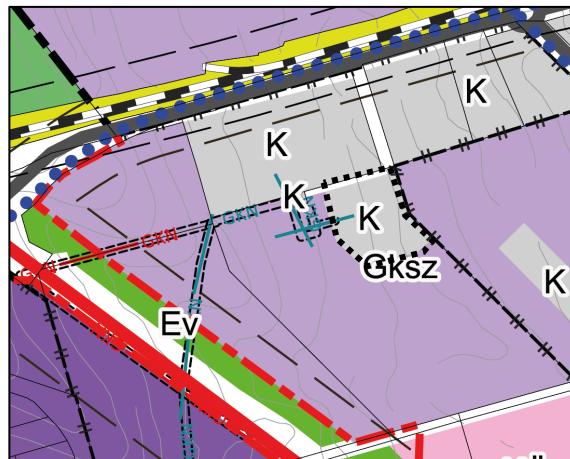
2.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

2.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS JAVASLATOK

A településszerkezeti terv módosul. A tervezési terület beépítésre szánt különleges egészségügyi szociális területbe kerül besorolásra 1,04 hektár nagyságú területen, mely alrészlete a 080/6 hrsz-ú állami teleknek, és az összes szociális épület ezen a telekrészen található.



Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

2.3.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A hatályos helyi építési szabályzat szerint a tervezési terület Gksz-20 építési övezetben van.

A gazdasági funkció helyett itt a meglévő szociális funkció megtartása tervezett telekalakítási szándékkal, ezért a Keü építési övezet és azon belül a Keü-01 jelű övezet a megfelelő erre a területre. Az építési övezet paraméterei a táblázatban találhatók. A nagy zöldfelületben található szociális rendeltetésű épületek szabadon állnak. A földszintes épületek fejlesztése, korszerűsítése tervezett. Konkrét beruházási javaslat még nem ismert, mert első ütemben a telek kialakítása a cél az intézmény fenntartásához. Az új övezethatár mentén kialakítandó telekre teljesül a Keü-01 övezetre vonatkozó összes paraméter: 4000 m² min. telekméret -> 10414 m² javasolt teleknagyság, 30% beépítettség -> jelenleg 1,5%, 60% zöldfelület -> jelenleg 70%, és a szabadonálló beépítés.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előke rt (m)	Hátsóke rt (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
10 o.	Gksz-20	SZ	1800	40	45	SZ T	-	40		0,8	25	10,5	-	P+F+2+T
12 5.	K-Eü-01	SZ	4000	-	-	-	-	30		1	60	7,5	7,5	P+F+1+T

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

28. Különleges területek

38. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.
- (4) Egyéb övezeti előírás hiányában több főépítmény is elhelyezhető.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

A szabályozási terv másutt is alkalmazza a Keü-01 építési övezetet, de mivel az építési paraméterei megfelelőek erre a területre is, ezért nem szükséges új építési övezet bevezetése.

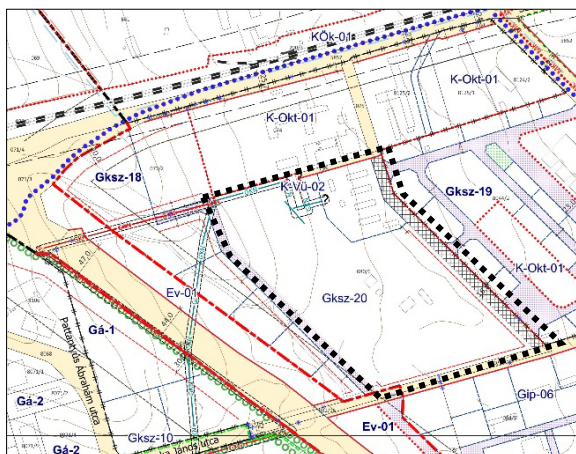
A 'zöldfelületként kialakítandó terület' fogalommagyarázatával kiegészítésre kerül a HÉSZ 3. §:

20. Zöldfelületként kialakítandó terület: a telek SZT-ben lehatárolt része, melyet zöldfelületként kell kialakítani, és amelyben

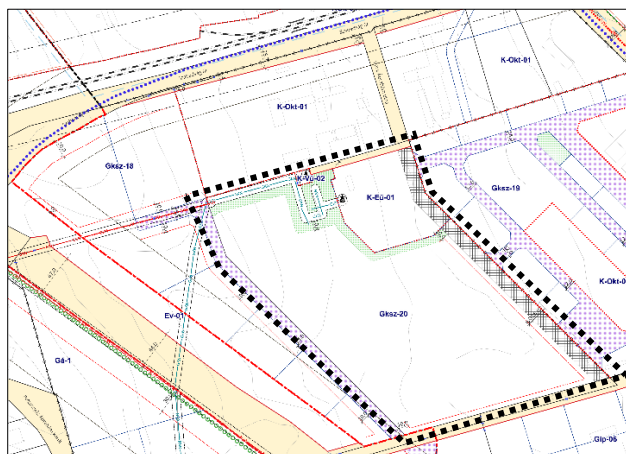
kizárólag – egyéb övezeti előírás hiányában – a telken elhelyezkedő épület megközelítését szolgáló út, valamint közműépítmények helyezhetők el.

2.33. SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 8. szelvény módosul a tervezési területen. A beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet Gksz-20 helyett a – valós állapotnak megfelelően - Keü-01 övezet kerül meghatározásra a o8o/6 hrsz-ú telken belül. A telek keleti határán 16 m szélességben telken belül szabályozott 'telek be nem építhető része' megtartásra kerül, mely a Ganz-Ábrahám utca déli tovább vezetésének távlati nyomvonala. Az övezethatáron tervezett szabályozási vonal is megmarad az északi telekhatárnál, mely a beékelődő K-Vü-02 övezeti jelű gáznyomásszabályozó telkéig (o8o/5 hrsz.) vezet. Új szabályozási elemként jelölésre kerül a Gksz-20 jelű gazdasági övezet területén belül az új Keü-01 övezethatár mentén és a gázvezetéken kívüli területen északi irányban a hatályos jelkulcsban szereplő 'zöldfelületként kialakítandó terület' 10 m szélességben, mely most is fás terület. A GÉSZ nem tartalmazza ennek a zöldfelületként kialakítandó területnek a fogalommagyarázatát, ezért az meghatározásra kerül.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

2.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.41. TÁJRENDEZÉS:

A módosításnak tájrendezési vonatkozása nincs.



Természeti adottságok (domborzati viszonyok-lila, ivóvízbázis védővonal-kék, országos ökológiai hálózati övezet-sárga)

2.42. ZÖLDFELÜLETEK:

A települési zöldfelületi rendszert nem érinti hátrányosan. A meglévő szociális intézmény övezethatára mentén és a közeli iskola irányába telken belül javasolt jelölni a zöldfelületként kialakítandó területrészt min. 10 m szélességben.

2.43. KÖZLEKEDÉS:

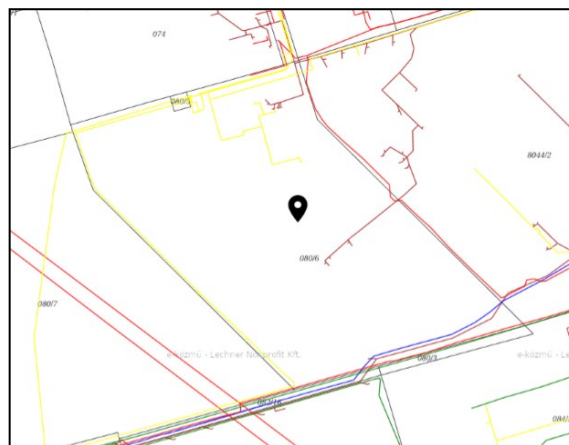
A módosításnak nincs közlekedéshálózat fejlesztési vonzata.

2.44. KÖZMŰVESÍTÉS:

A módosítással érintett 080/6 hrsz-ú telek Gödöllő Ny-i részén, az Alvég városrészben található, a Szabadság úttól délre nyíló Ganz Ábrahám utcában.

A telek észak-keleti részén működő szociális intézmény fejlesztése, átépítése miatt a hatályos tervekben beépítésre szánt Gksz-20 jelű kereskedelmi gazdasági terület egy részének átsorolása tervezett szintén beépítésre szánt különleges szociális intézmény területbe.

A fejlesztéssel érintett telek teljes közműellátással rendelkezik, annak ellenére, hogy az E-közmű nyilvántartás nem ezt mutatja. A teljes közműellátásra a vizsgált telken már a közüzemű ivóvízellátást, közcsonás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és az elektronikus hírközlést is kiépítették. A víziközmű szolgáltatóval (DMRV Zrt.) történt egyeztetés alapján megállapítást nyert, hogy az E-közmű rendszer területre vonatkozó nyilvántartása nem teljes körű, mivel néhány helyen nem ábrázolja a meglévő ivóvíz bekötéseket, a nyilvántartás kiegészítése folyamatban van.



Közműellátás- kivágat az E-közmű nyilvántartásból

A hatályos HÉSZ alapján a terület beépítésének feltétele – az elégséges közművesítettség megvalósítása, ehhez biztosítani szükséges a közüzemű vízellátás, a közcsonás szennyvízelvezetés, a villamosenergia és a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes kiépítését. A termikus energiaellátásra a TÉKA lehetővé teszi a villamosenergia alkalmazását, így arra egyéb kötelezettség nincs.

A módosítással érintett terület természeti adottsága, hogy a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelete alapján vízminőség-védelmi terület övezetében és felszín alatti vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőterületén fekszik, amelyre vonatkozóan a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A tervezett intézményfejlesztés, átépítés során további, figyelembe veendő művi korlátozó adottságok, hogy a telek északi részébe beékelődve, külön helyrajzi számon helyezkedik el a város egyik gáznymáscsökkentő létesítménye, ahonnan leágazó földgázvezetékek nyomvonalai érintik a telek nyugati és északi oldalát, valamint a déli telekrész ivóvíz- és szennyvízcsatorna vezetékek nyomvonala keresztezi. Ezeket közművezeteket és hozzájuk tartozó biztonsági övezet ill. védőtávolság igényt figyelembe kell venni a tovább tervezés során. Meg kell jegyezni még, hogy a telek korábbi beépítéséből származó meglévő közmű bekötésekkel és telken belüli közműhálózattal rendelkezik, amely hálózatról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A tervezett fejlesztés várható közműigényeinek kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások megfelelő kiépítése, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata szükséges. Amennyiben a meglévő bekötések a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudják biztosítani, abban az esetben azok átépítése, új csatlakozások kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A csapadékvizek elvezetésénél a HÉSZ előírásait kell betartani. Ezáltal biztosítani kell a csapadékvíz telken belül víz-visszatartását. Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót, szikkasztót kell létesíteni.

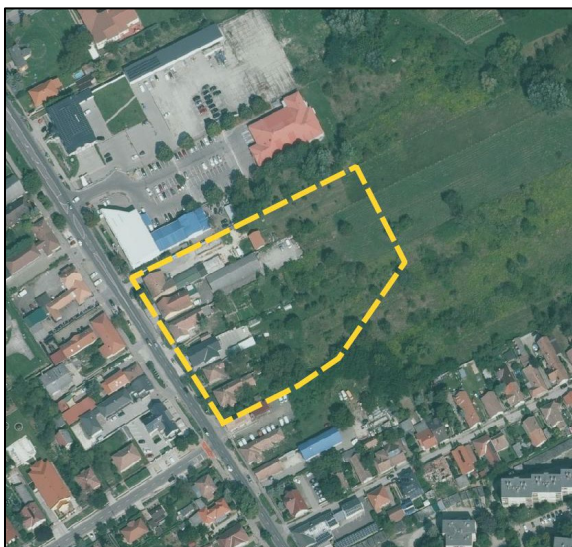
2.45. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

Káros környezeti hatások nem várhatók.

2.46. ÖRÖKSÉGVÉDELME:

A módosítással érintett területen nem található örökségvédelmi érték.

T₄. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETBEN LÉVŐ TELEK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETBE SOROLÁSA A DÓZSA GYÖRGY ÚT MENTI GYŰJTŐÚTIG



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofoto, 2025)

4.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

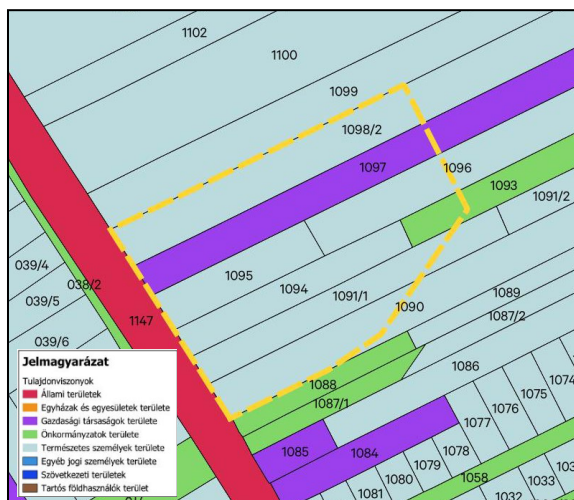
Kertvárosias lakóövezetbe tartozó telek átsorolása a gyűjtőút vonaláig településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába.

4.2. VIZSGÁLATOK:

A tervezett gyűjtőút kettévágja az 1090 hrsz-ú telket, amelynek az utcafronti részén lakóépület található. Ez a telekrész két eltérő övezeti besorolásban (Lke-03, Vt-01) szerepel. A módosítás célja, hogy a telek egységesen Vt-01 övezetbe legyen sorolva a tervezett út határáig 600 m² nagyságban. A szomszédos 1091/1 hrsz-ú telek területén kiigazításra javasolt az övezethatár 244 m² nagyságban, hogy tömbön belül szabályosabb telekhatár alakuljon ki. A két övezethatár igazítás összesen 850 m² kertvárosias lakóterület csökkenést eredményez.

4.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE:

A tervezési terület Haraszt városrészben, a Dózsa György út mentén található.



Tulajdonvizsgálat

4.2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT:

A 14 287 m² nagyságú tervezési terület tulajdonviszony vizsgálata az E-TÉR 2025. májusi állapota szerint történik.

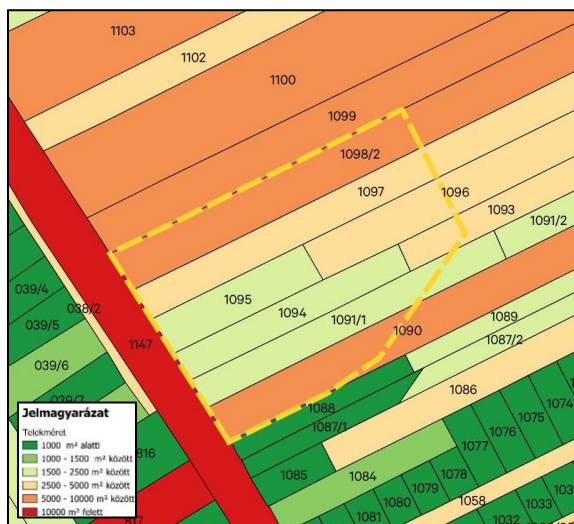
A tervezési területen található ingatlanok gazdasági társaságok, magánszemélyek és az önkormányzat tulajdonában vannak. A szomszédos telkek tulajdonviszonyai hasonlóképpen alakulnak, kiegészülve néhány állami tulajdonú területtel.



Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

4.2.3. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA:

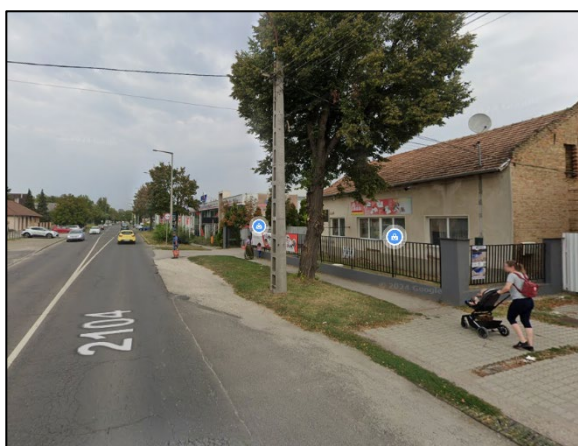
A tervezési- és a szomszédos területek telkei művelés alól ki vannak véve.



Telekméret részletes vizsgálata

4.24. TELEKMÉRET VIZSGÁLATA:

A tervezési terület 1500-5000 m² és 2500-5000 m² közötti telkekből áll, de előfordul az 5000-10 000 m² közötti telekméret is. A szomszédos telkek méretei hasonlóképpen oszlanak meg, nyugatról egy 10 000 m²-t meghaladó telek határolja.



Dózsa György út melletti terület (Google 202.4.)



Dózsa György út melletti terület (Google 2024.)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

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

(2)²² A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.

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

(4)²³ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5)²⁴ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ól melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7)²⁵ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

23. Településközpont terület (Vt)

29. §

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

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

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

(4)²⁹ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

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

(6)³⁰ Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

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

(8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a)³¹ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

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

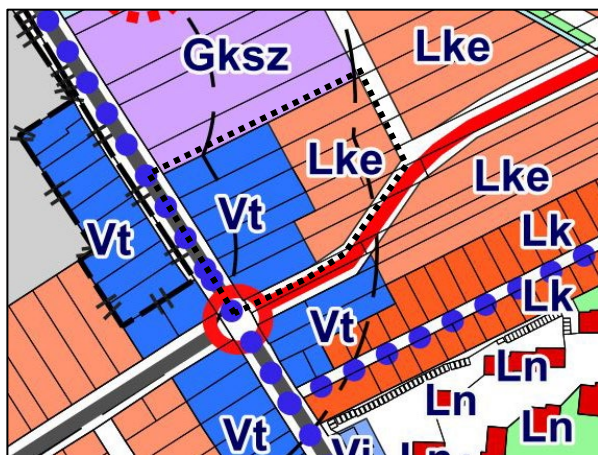
(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettég jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
41.	Vt-01	O	500	14	27	kialakult		30		0,7	60	5	5	P+F+T
22.	Lke-03	O	800	16	35	5		25		0,7	60	5	5	P+F+T

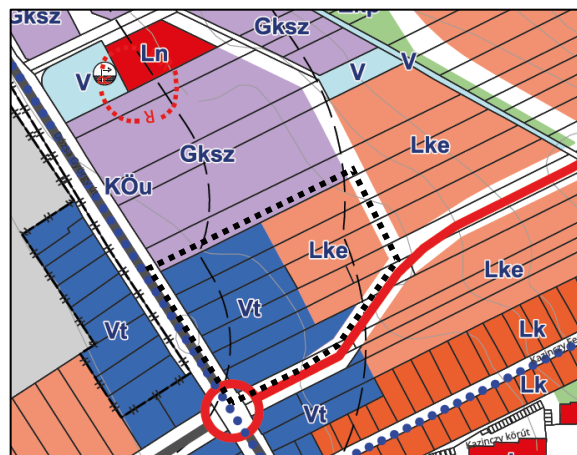
4.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

4.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS JAVASLATOK

A településszerkezeti terv módosul 850 m² nagyságú területen, kertvárosias lakóterület kerül településközpont vegyes területbe.



Hatályos településszerkezeti terv kivágat

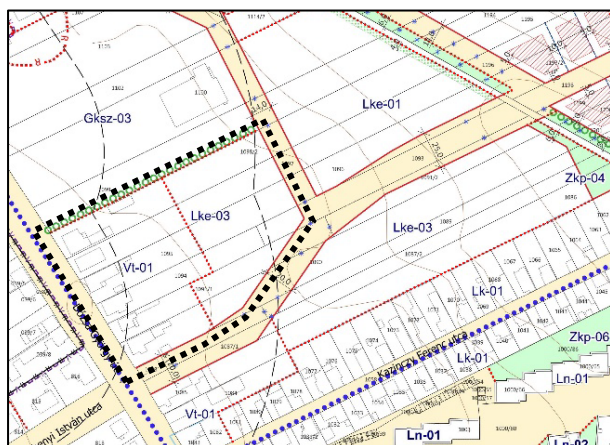


Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

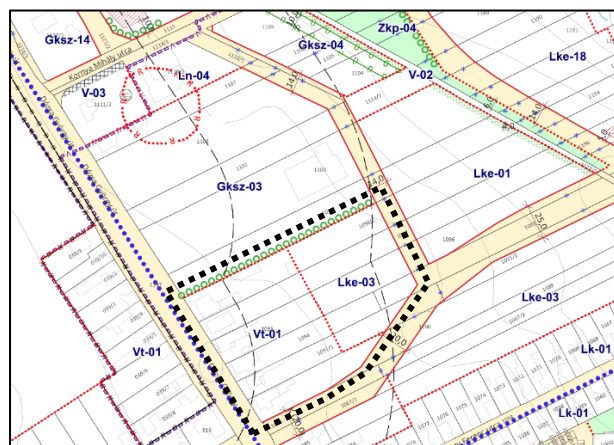
A HÉSZ szöveges módosítására nincs szükség.

4.33. SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT

A szabályozási terv módosul, a Vt övezethatár bővül 850 m²-rel.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

4.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.4.1. TÁJRENDEZÉS:

A módosításnak tájrendezési vonatkozása nincs.



Természeti adottságok (domborzati viszonyok-lila, ivóvízbázis védőv-kék, országos ökológiai hálózat övezetei – sárga)

4.4.2. ZÖLDFELÜLETEK:

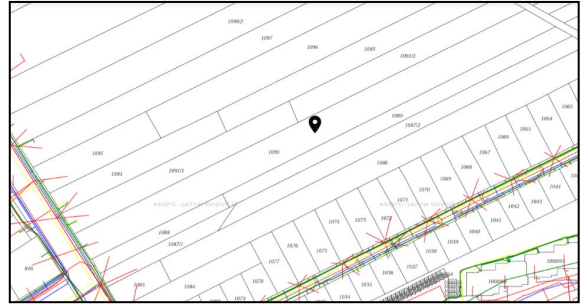
A települési zöldfelületi rendszert nem érinti hátrányosan.

4.43. KÖZLEKEDÉS:

Közlekedési szempontból a meglévő beépítettség miatt nem várható változás.

4.44. KÖZMŰVESÍTÉS:

A módosításnak közmű vonzata nincs.



Közműellátás- kivágat az E-közmű nyilvántartásból

4.45. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

A tervezett változtatás nyomán nem várhatóak jelentős környezeti hatások.

4.46. ÖRÖKSÉGVÉDELME:

A módosítással érintett területen nem található örökségvédelmi érték.

T6. GÖDÖLLŐI REFORMÁTUS LÍCEUM GIMNÁZIUM FEJLESZTÉSE



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofoto, 2025)

6.1. TERVEZÉSI FELADAT – MÓDOSÍTÁSI IGÉNY:

A módosítás célja a Gödöllői Református Líceum Gimnázium fejlesztése miatt az építési paraméterek közül a legnagyobb beépítettségi érték módosítása, növelése és az övezethatár módosítása az oktatási intézmény épületeinek két telken való elhelyezkedése miatt.

6.2. VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:

A Gödöllői Református Egyházközség több ütemben tervezi az oktatási intézmény 394 és 401 hrsz.-ú telkének fejlesztését. Az I. ütemben a lábasház épül meg, a II. ütem keretében az A épület új szárnyhoz kapcsolódó szakasz átalakítása, valamint a D épület felépítése történik meg. A III. ütemben a meglévő tornaterem kerül elbontásra, helyén új oktatási szárny és tornaterem épül, amely 14 tanteremmel bővíti az iskola kapacitását.

A fejlesztés megvalósítása érdekében indokolt a telek maximális beépíthetőségének 50%-ról 60%-ra növelése. A Kossuth utca felőli 394 hrsz.-ú telek Vi-19 jelű építési övezetbe történő átsorolása is szükséges, az oktatási intézmény egy területegységként való kezelése és a későbbi telekösszevonás érdekében. Vi-19 jelű övezetben van ezen a két telken kívül még két egyházi intézmény telke is (Evangélikus templom a Petőfi téren és Premontrei templom a Fácán soron), de a változás nem érinti hátrányosan őket és környezetüket.

6.2.1 TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE:

A tervezési terület Gödöllő belterületén belül a Városközpontban a Dózsa György út, Gábor Áron és a Kossuth Lajos utca közötti tömbben található.



Gödöllői Református Líceum Gimnázium és a református templom a Főtér felől (saját fotó)



A bővítés I. üteme (saját fotó)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

24. Intézmény terület (Vi)

31. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az intézményterület építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett, valamint vendéglátó funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)³⁵ Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti,

telken belüli gépkocsitárolást. Garázs, járműtároló közvetlenül a közterület felől nem nyitható, kivéve ha az a kialakult állapot miatt műszakilag más módon nem biztosítható. Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

(5) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(6) Ahol az 1. melléklet nem ír elő zöldfelületi minimumot, ott a be nem épített terület 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

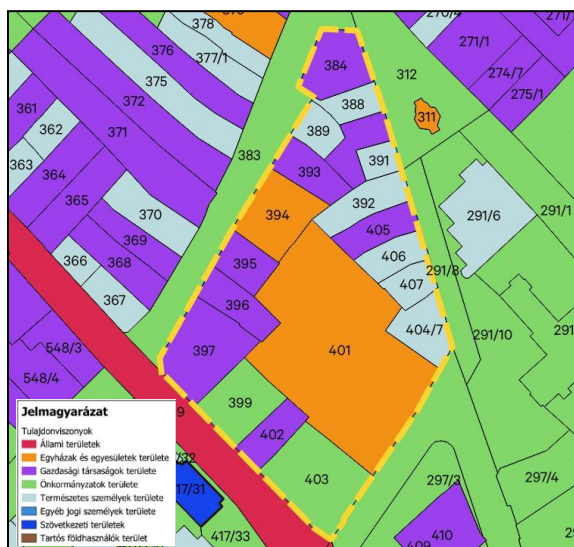
a)³⁶ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezet jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterület e (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előker t (m)	Hátsóker t (m)	A megengedet t legnagyobb beépítettség (%)	A megengedet t legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedet t legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagassá g (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagassá g (m)	A kialakítható szintszám
68	Vi-12	O	700	-	-	0		50	50	1,5	30	7,5	6,5	P+F+1+T
75	Vi-19	Z	2000	-	-	0		50	40	2,5	-	9	7,5	P+F+2+T

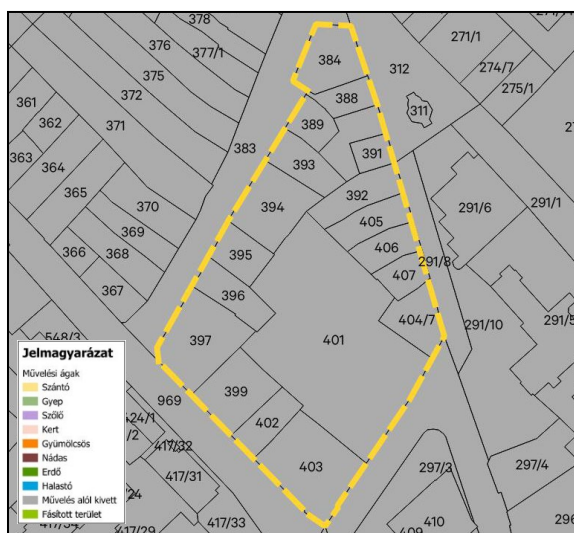


Tulajdonvizsgálat

6.22. TULAJDONVIZSGÁLAT:

A 24 927 m² nagyságú tervezési terület tulajdonviszony vizsgálatát a 2025. májusi állapot szerinti tulajdoni lap alapján készült.

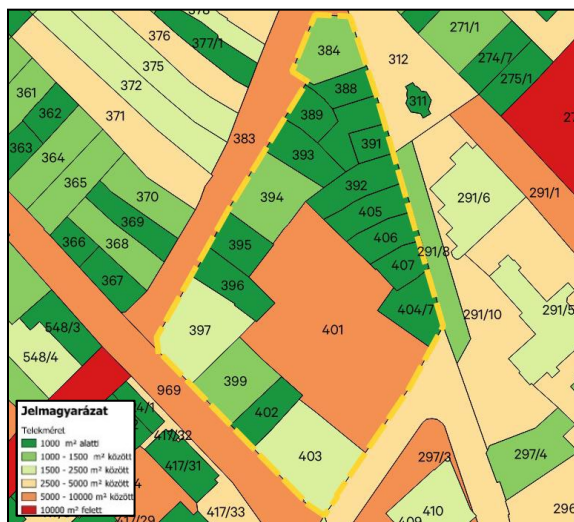
A vizsgált tömb telkei természetes személyek, gazdasági társaságok, egyházak és az önkormányzat tulajdonát képezik. A délnyugati irányban fekvő szomszédos ingatlanok állami tulajdonban vannak, míg a fennmaradó környező területek az önkormányzat birtokában állnak. A Református Líceum két db telke, a 394 és a 401 hrsz- telek egyházi tulajdonban van.



Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

6.23. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA:

A tervezési és a vele szomszédos területek ki vannak véve a művelés alól.

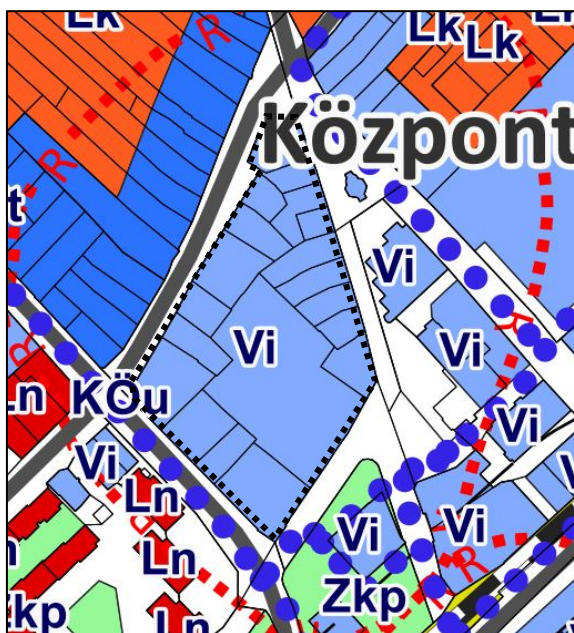


Telekméret részletes vizsgálata

6.24. TELEKMÉRET VIZSGÁLATA:

A tervezési terület több, 1000 m² alatti telekből áll, továbbá három 1000–1500 m² közötti, két 1500–2500 m² közötti, valamint egy 5000–10 000 m² közötti méretű telek is része. A szomszédos ingatlanok jellemzően 2500–5000 m², illetve 5000–10 000 m² közötti méretűek.

6.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



Hatályos településszerkezeti terv kivágot

6.31. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS JAVASLATOK:

A településszerkezeti tervet nem kell módosítani, mivel az egész tömb intézményi vegyes terület.

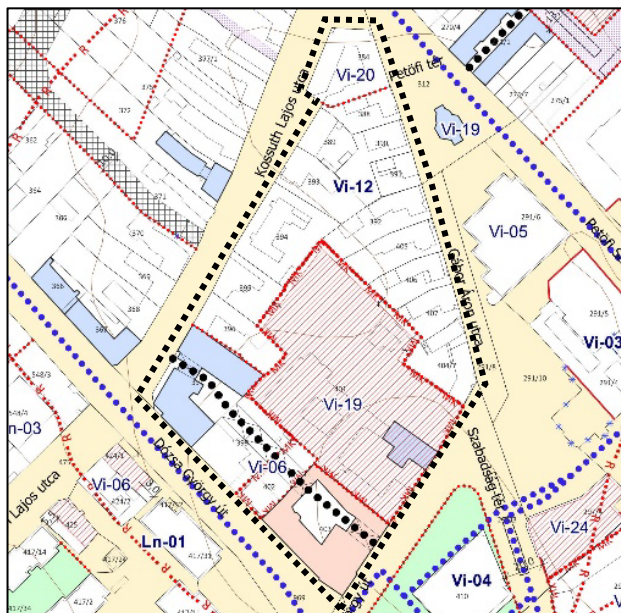
6.32. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

HÉSZ módosítása szükséges a gimnázium fejlesztése érdekében. A Vi-19 építési övezetben a beépítési százalék nő 50-ről, 60%-ra, azzal a kitéllel, hogy ez a paraméter csak az oktatási rendeltetés esetén érvényes. A HÉSZ 32. § (13) kiegészül egy új d) ponttal: Oktatási rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 60 % lehet.

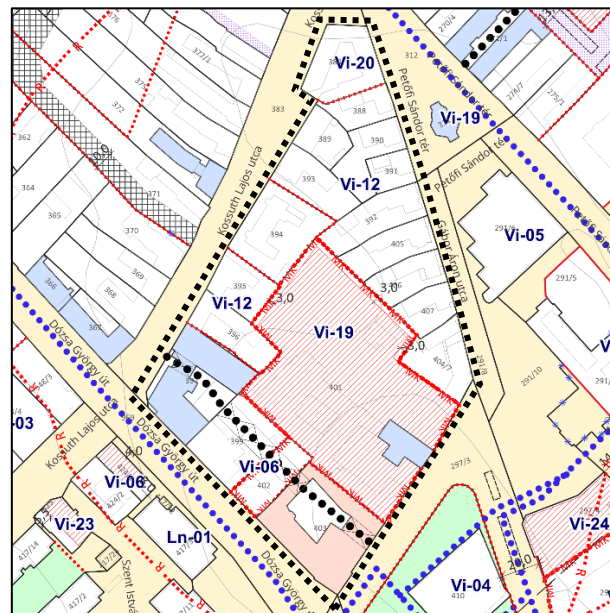
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezet jel	A beépített s jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterület e (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előker t (m)	Hátsóker t (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett t legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedet t legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagassá g (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagassá g (m)	A kialakítható szintszám
75 .	Vi- 19	Z	2000	-	-	0		50 (60) vagy HÉSZ 32. § (13) bekezdé s d) pont szerint	40	2,5	-	9	7,5	P+F+ 2+T

6.3.3. SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT:

A szabályozási terv módosul, mivel azon felül, hogy a Vi-19 építési övezetre érvényes építési paraméter egészül ki a HÉSZ 32. § (13) bekezdésben és az 1. melléklet táblázatában, a két telken elhelyezkedő oktatási létesítmények egységes kezelése érdekében a 394 hrsz-ú telek Vi-12 jelű övezet helyett Vi-19 jelű övezetbe sorolását is kérelmezte a tulajdonos.



Hatályos szabályozási terv kivágat

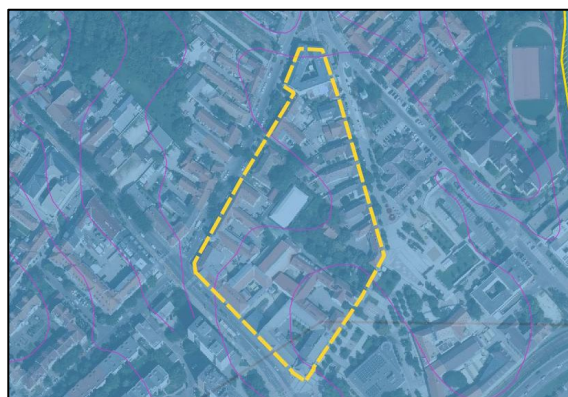


Javaslat a szabályozási terv módosítására

6.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.4.1. TÁJRENDEZÉS:

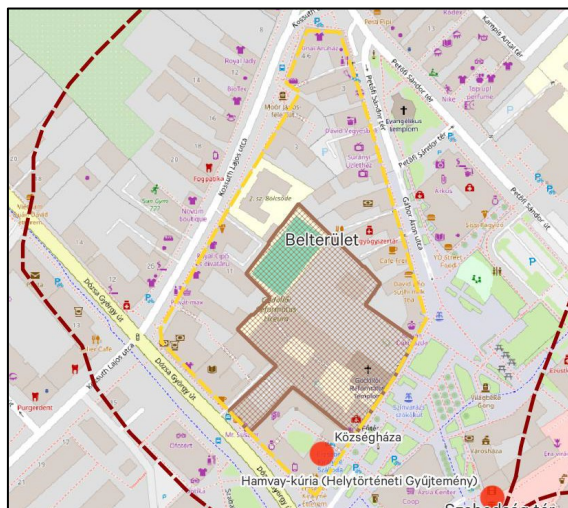
A módosításnak tájrendezési vonatkozása nincs.



Természeti adottságok (domborzati viszonyok-lila, ivóvízbázis védőv-kék, országos ökológiai hálózat övezetei – sárga)

6.4.2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

A módosítással érintett terület (394 és 401 hrsz.) közül a nagyobbik 401 hrsz-ú Líceum telek a nyilvántartásban a Községháza megnevezésű (napjainkban Erzsébet Hotelként üzemel) műemlék műemléki környezetében található. Tervezési területet érinti a Belterület megnevezésű 26014 azonosítójú nyilvántartott régészeti lelőhely. Helyi védett épület a Líceum területén található Gödöllői Református templom. A Vi-19 jelű övezetbe van sorolva még két ingatlan a város területén, melyek közül a közeli 311 hrsz-ú Gödöllői Evangélikus templom helyi védett érték, a messzebbi a Fácán soron található Premontrei Szentlélek és Gyümölcstő Boldogasszony-templom, azonban a változás nem érinti hátrányosan ezeket az épületeket és környezetüket.



Tervezési terület által érintett régészeti lelőhelyek (nyilvántartott régészeti lelőhely-piros szaggatott, műemlék-piros pont, műemléki környezet-barna négyzetháló)

6.43. ZÖLDFELÜLETEK:

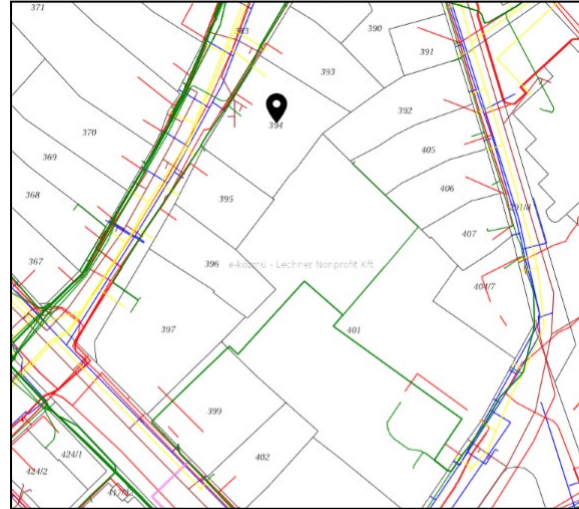
A települési zöldfelületi rendszert nem érinti hátrányosan.

6.44. KÖZLEKEDÉS:

A módosításnak nincs hatása a közlekedéshálózatra.

6.45. KÖZMŰVESÍTÉS:

A módosításnak közmű vonzata nincs.



Közműellátás- kivágat az E-közmű nyilvántartásból

6.45. KÖRNYEZETI HATÁSOK:

Káros környezeti hatások nem várhatók.

T7. EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK ÖVEZETHATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA TELEKALKÍTÁS CÉLJÁBÓL: Z->VI, Z->KÖU, KÖU->VI



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofoto, 2025)

7.1. TERVEZÉSI FELADAT:

A városközpontban található két orvosi rendelő épületének telekalakítása céljából a Vi és a határoló közterületek övezethatárának módosítása, korrekciója.

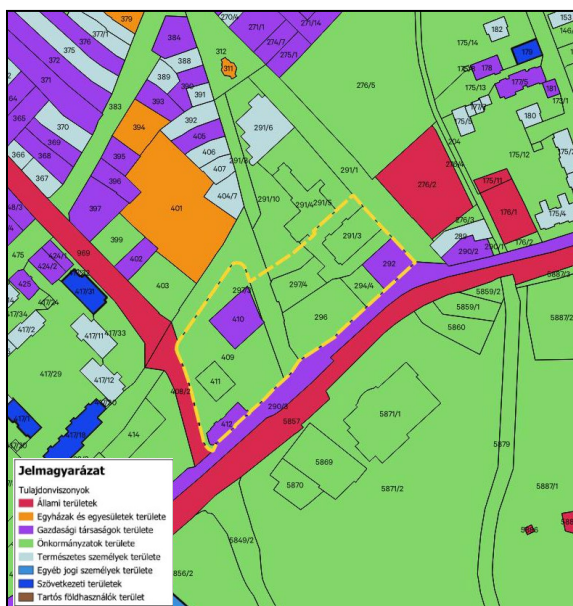
7.2. VIZSGÁLATOK:

A városi főtér és piac tömbjében található 291/3 hrsz-ú egészségügyi intézmény és a szomszédos tömbben (Szabadság tér) található 411 hrsz-ú hasonló intézmény épületei az utóbbi években kisebb nagyobb módosításon estek át, elbontásra kerültek épületrészek és új lépcsők, rámpák alakultak ki, melyek hatására szükséges rendezni a telkeiket a kialakult állapot szerint.

7.2.1. TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE:

A tervezési terület Gödöllő belvárosában, a Városközpont településrészen a Dózsa György- és a Szabadság út találkozásánál található.

Az új övezethatárokat/közterülethatárokat a geodéziai felmérés segítségével határozza meg a terv:



Tulajdonvizsgálat

7.2.2. TULAJDONVIZSGÁLAT:

A 22 170 m² nagyságú tervezési terület tulajdonviszony vizsgálata a 2025. májusi állapot szerinti tulajdoni lap alapján készült.

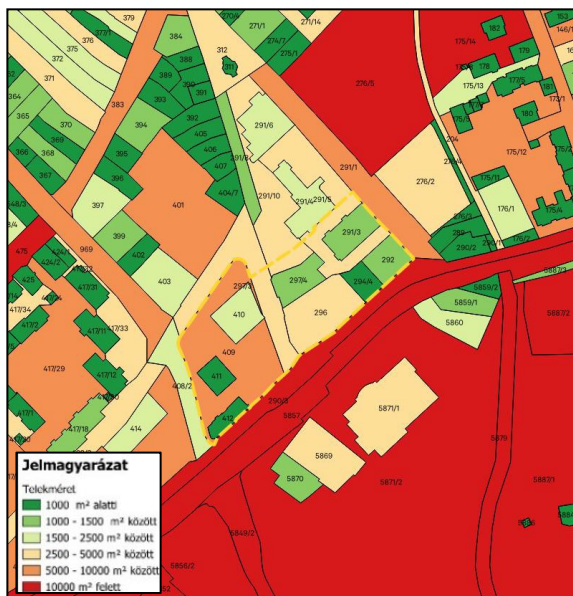
A tervezési terület telkei gazdasági társaságok és az önkormányzatok birtokában vannak. A tervezési területet körülvevő telkek az állam, az önkormányzatok és a gazdasági társaságok tulajdonában állnak.



Tervezési terület és térségének művelési ágak szerinti megoszlása

7.23. MŰVELÉSI ÁGAK BEMUTATÁSA:

A tervezési és annak szomszédos területei művelés alól kivett területként hasznosulnak.



Telekméret részletes vizsgálata

7.24. TELEKMÉRET VIZSGÁLATA:

A tervezési terület telkei változatos méretűek: vannak 1000 m² alatti, 1000-1500 m² közötti, 1500-2500 m² közötti, valamint 5000-10 000 m² közötti ingatlanok. A szomszédos telkek hasonló méretűek 1000-1500 m² vagy 2500-5000 m² közötti, míg a déli oldalon található ingatlanok nagysága 10 000 m² feletti.



Gödöllői Semmelweis Egészségközpont (volt Tormay Károly Egészségügyi Központ) I. épülete a Petőfi Sándor u. 1-3. alatt (saját fotó)



Gödöllői Semmelweis Egészségközpont (volt Tormay Károly Egészségügyi Központ) II. épülete a Szabadság térén (saját fotó)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

24. Intézmény terület (Vi)

31. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az intézményterület építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett, valamint vendéglátó funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)³⁵ Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti, telken belüli gépkocsitárolást. Garázs, járműtároló közvetlenül a közterület felől nem nyitható, kivéve ha az a kialakult állapot miatt műszakilag más módon nem biztosítható. Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.
- (5) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.
- (6) Ahol az 1. melléklet nem ír elő zöldfelületi minimumot, ott a be nem épített terület 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
 - a)³⁶ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
 - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
 - c) sem 3 méternél.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

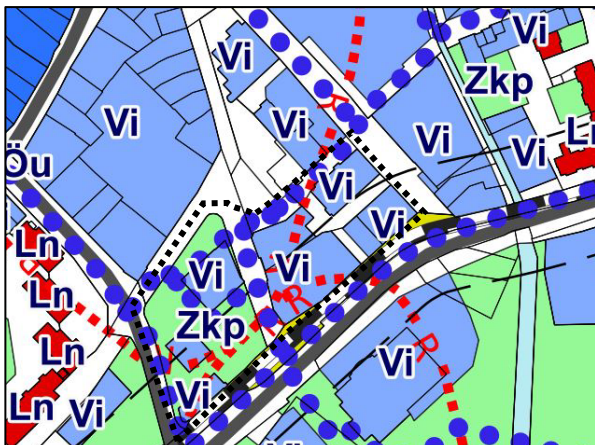
Az építési övezet szabályozási jellemzői a HÉSZ 1. melléklete szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítetttség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előke rt (m)	Hátsók ert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
59.	Vi-03	Z	1500	-	-	0		100	100	3,5	-	15	-	P+F+3+T
60.	Vi-04	Z	700	-	-	0		100	100	2,4	-	7,5	7,5	P+F+1+T

7.3. MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

7.3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS JAVASLATOK

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, mivel a hatályos terv szerint az érintett területek közlekedési és zöldterület övezetben vannak. A 411 hrsz-ú telek úszótelekként helyezkedik el a közpark besorolású Szabadság téren, ezért az intézmény vegyes terület határa 235 m² nagyságban érinti a zöldterületet új beépítésre szánt területként. Zöldterület csökkenés emiatt és a közlekedési terület kijelölése miatt is történik összesen 698 m² nagyságban. A zöldterület számára csereterületet biztosít a terv a Rákospatak mentén közlekedési terület és intézmény terület zöldterületbe sorolásával, melynek részletesebb terve a Cs1. módosítási tételnél olvasható.

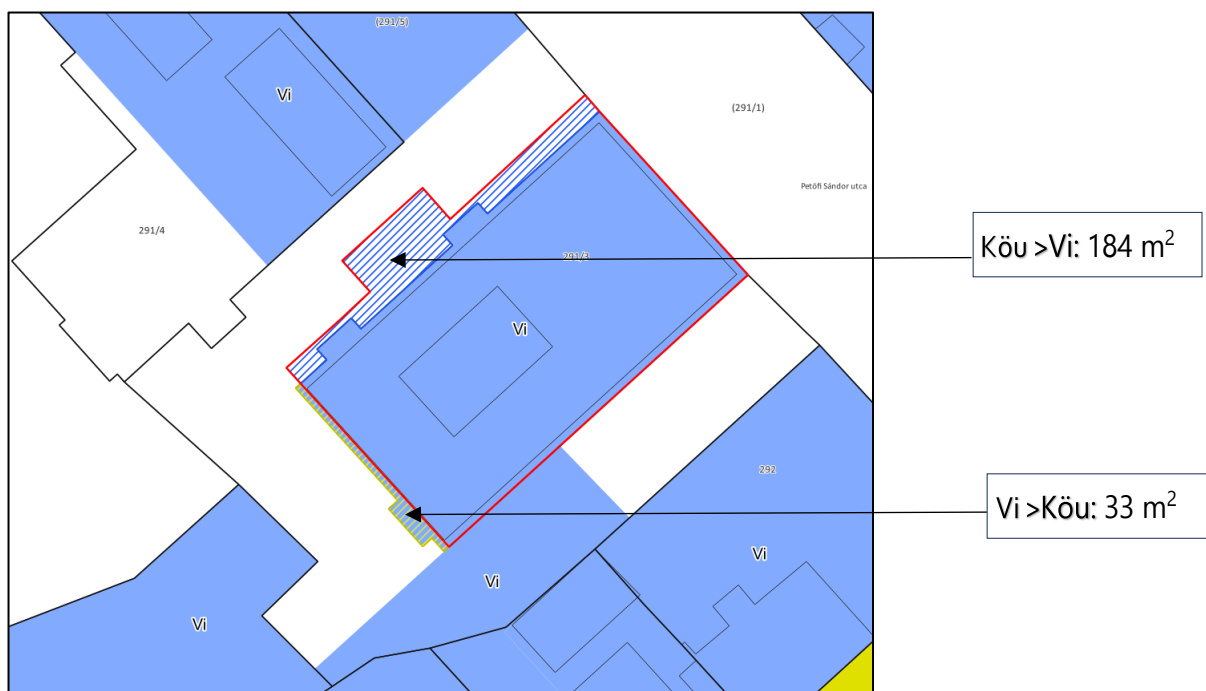


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

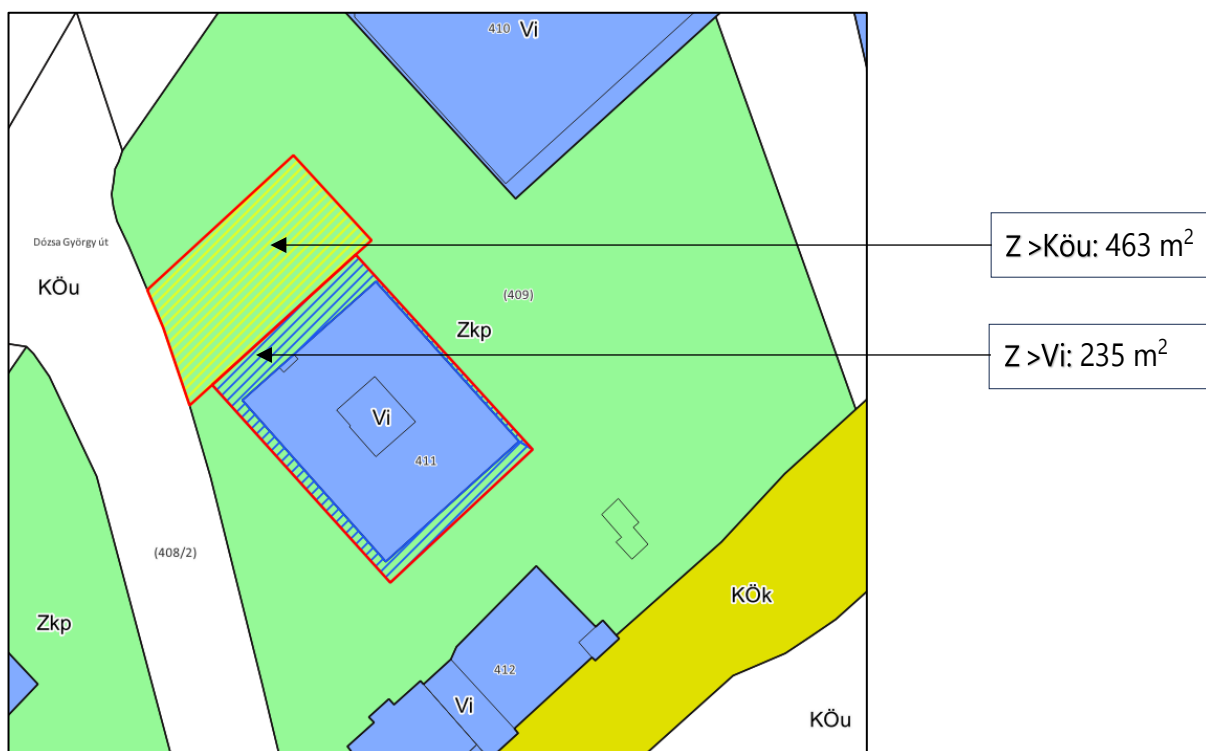
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

Területfelhasználás változások az alábbiak: piros kontúr a tervezett telekhatár

1. Gödöllői Semmelweis Egészségközpont I. (Főtér)



2. Gödöllői Semmelweis Egészségközpont II. (Szabadság tér)



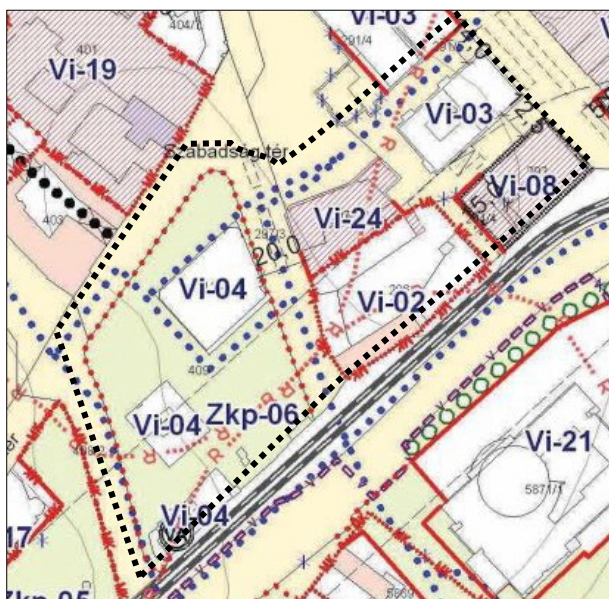
7.32. HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A HÉSZ nem módosul.

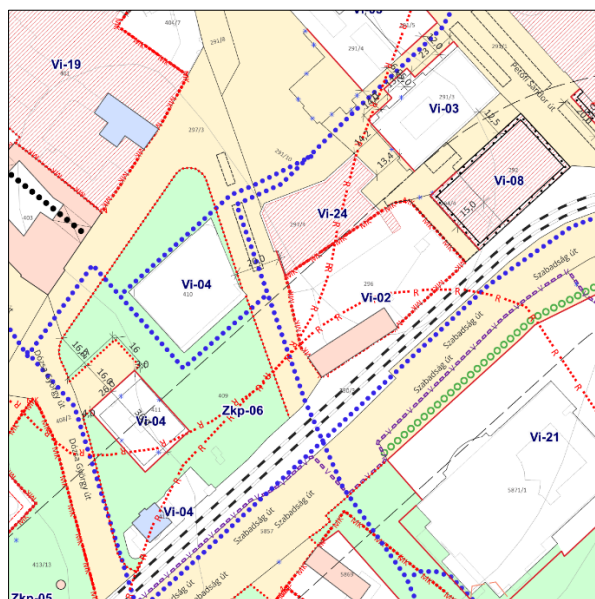
7.33. SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – városközponti rész (8. szelvény) módosul. Szabályozási vonalakkal kerül lehatárolásra a két intézmény tervezett telekhatára, valamint egy új közlekedési terület-kiszolgáló út kerül kijelölésre a 411 hrsz-ú intézmény új telekhatárához, mely által megszűnik az úszótelek státusza. A két telek más Vi övezetben van besorolva, mely besorolás nem változik, a paraméterei megfelelőek a megváltozott telekméretekhez is. A 291/3

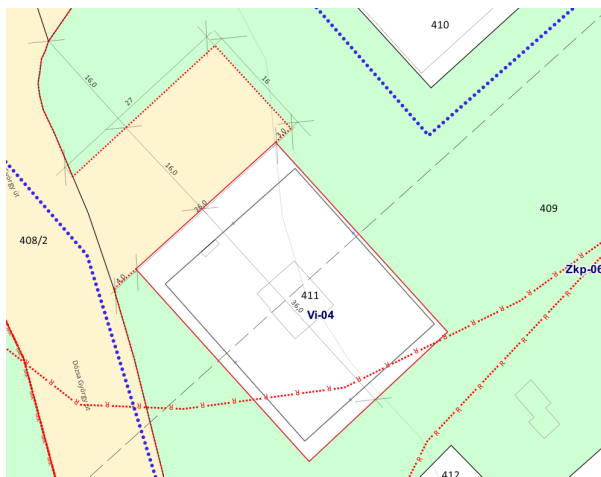
hrsz-ú szakrendelő jelenlegi telekmérete: 1449 m², mely 1601 m²-re változik (Vi-03 jelű övezetben 1500 m² a legkisebb telekméret), a 411 hrsz-ú telek jelenleg 705 m², mely 939 m²-re változik (Vi-04 jelű övezetben 700 m² a legkisebb telekméret).



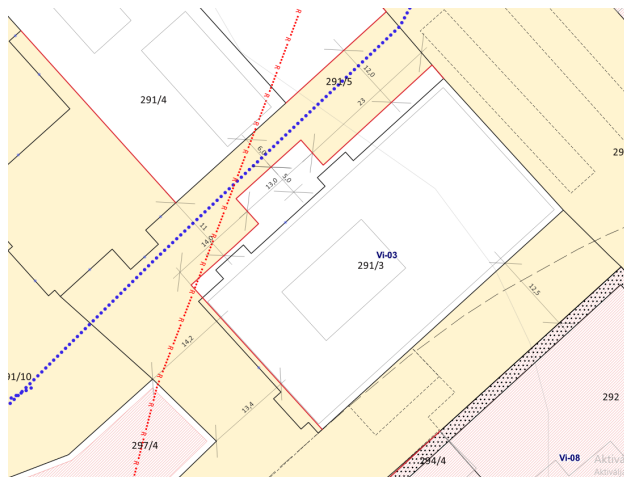
Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására



Javaslat a szabályozási terv módosítására ránagyítva



Javaslat a szabályozási terv módosítására ránagyítva

7.4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

7.4.1. TÁJRENDEZÉS:

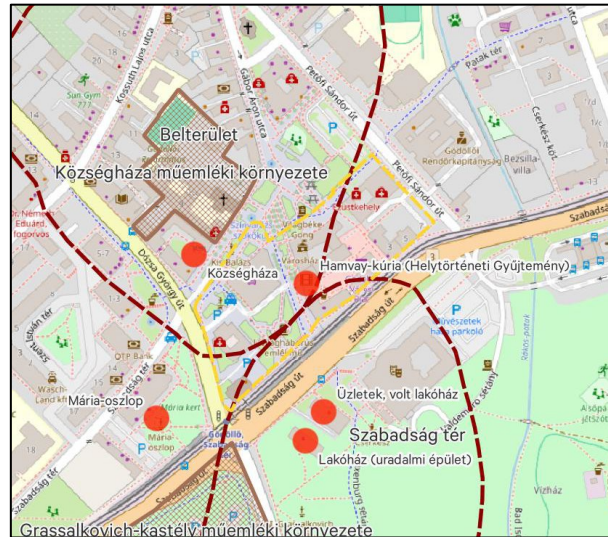
A meglévő épületek kubatúráját (épület túlnyúlása) a korábbi telekalakítás nem vette figyelembe. A Szabadság téri telekhatár korrekció a tömbtelekből vesz el 235 m²-t, új beépítést nem eredményez, a zöldfelület nem sérül (az épület túlnyúlása alatt burkolat található). A Főtéri rendelő korrigált telke meglévő burkolt közterület telkét érinti. A korrekciók a települési zöldfelületi rendszert nem érintik hátrányosan.

Természeti adottságok (domborzati viszonyok-lila, ivóvízbázis védőövek, országos ökológiai hálózat övezetei – sárga folytonos vonal)



7.42. ZÖLDFELÜLETEK:

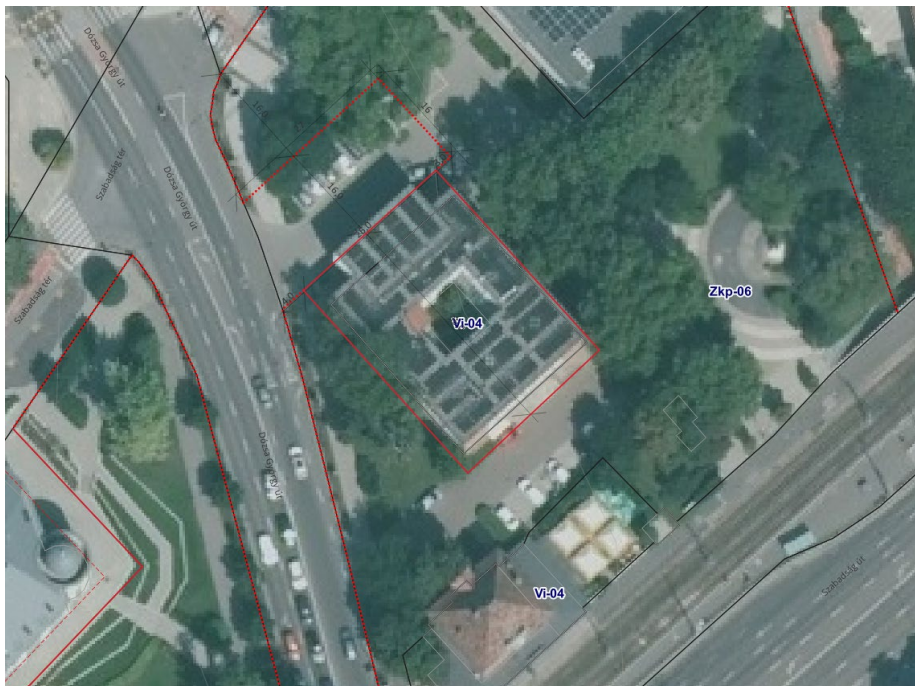
A települési zöldfelületi rendszert a tervezett módosítás nem érinti hátrányosan, mivel csak kisebb korrekciók történnek a két telken.



Tervezési terület által érintett régészeti lelőhelyek (nyilvántartott régészeti lelőhely-piros szaggatott, műemlék-piros pont, műemléki környezet-barna négyzetháló)

7.43. KÖZLEKEDÉS:

A módosítás korrekció, nincs közlekedési vonzata. A 291/3 hrsz telek megközelítése jelenleg is megoldott. A 411 hrsz-ú telekhez azonban szükséges közlekedési területet kijelölni, mert jelenleg Zkp-06 közpark övezetben úszik az épület telke. Az új közlekedési terület szélessége 16 m, mert magában foglalja a meglévő parkolókat is:

**7.44. KÖZMŰVESÍTÉS:**

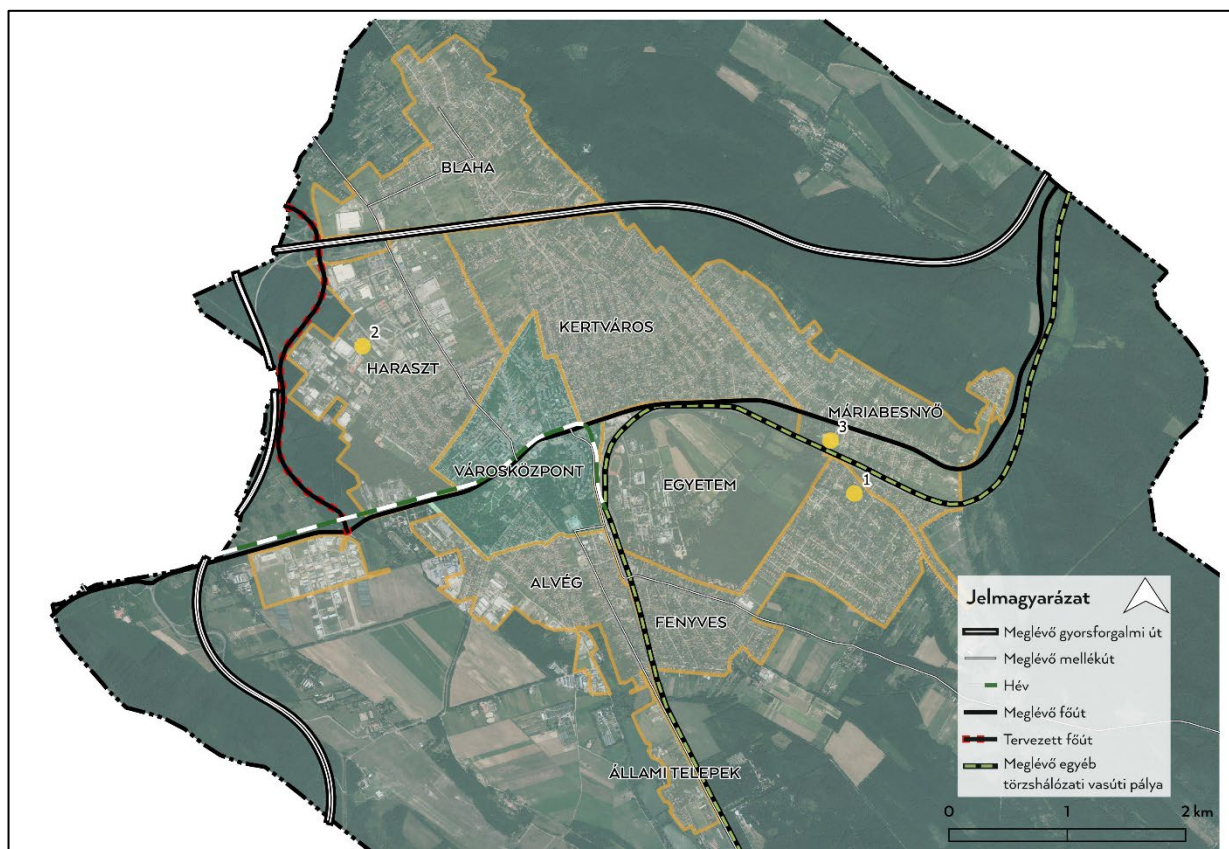
A módosításnak nincs közművesítési és hírközlési szakági érintettsége.

7.45. KÖRNYEZETI HATÁSOK: Környezeti hatás nem várható.

7.46. ÖRÖKSÉGVÉDELME: A Szabadság téri szakrendelőt (411 hrsz.) és környezetét érinti a Belterület megnevezésű 26014 azonosítójú nyilvántartott régészeti lelőhely.

2. KÖZTERÜLET RENDEZÉSSSEL ÖSSZEFÜGGŐ MÓDOSÍTÁSOK

SZABÁLYOZÁSI VONAL MÓDOSÍTÁSÁVAL, MEGSZÜNTETÉSÉVEL, BŐVÍTÉSÉVEL JÁRÓ MÓDOSÍTÁSOK



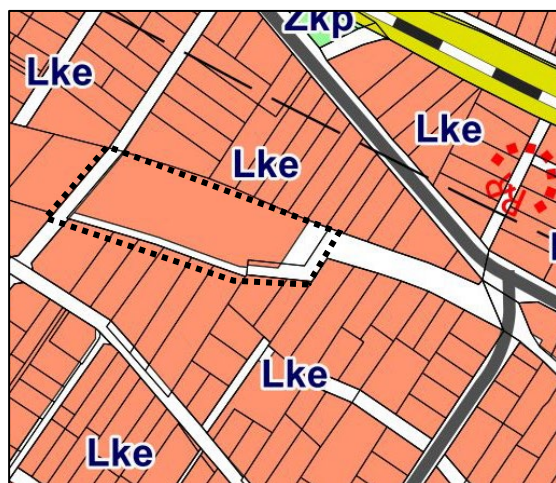
SZ1. MANDULA UTCÁBAN A SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG KORREKCIÓJA

VIZSGÁLATOK

A Mandula utca zsákutcás végén a közterületek határai már létrejöttek, így a gyalogút környezetében nem indokolt a közterület beszűkítése. A Tél utcával való gyalogos kapcsolat a meglévő közterületi telekhatárok mentén továbbra is változatlanul fennmarad.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A Mandula utca kiszolgáló utca, ezért a módosítás településszerkezeti szinten csak technikai korrekciót tesz szükségessé, azaz a kertvárosias lakóterület és a közúti közlekedési terület területfelhasználás lehatárolása változik a szabályozási tervi javaslatnak megfelelően. Ezzel biztosítható az összhang a két tervtípus között. A területi mérleget önmagában érdemben nem befolyásolja.

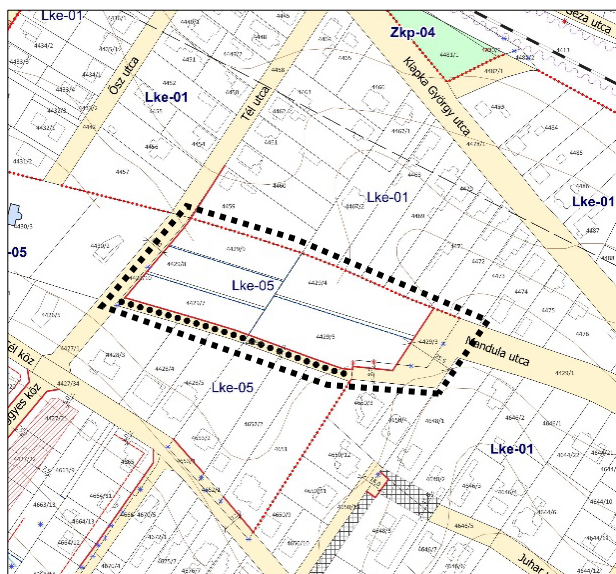


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

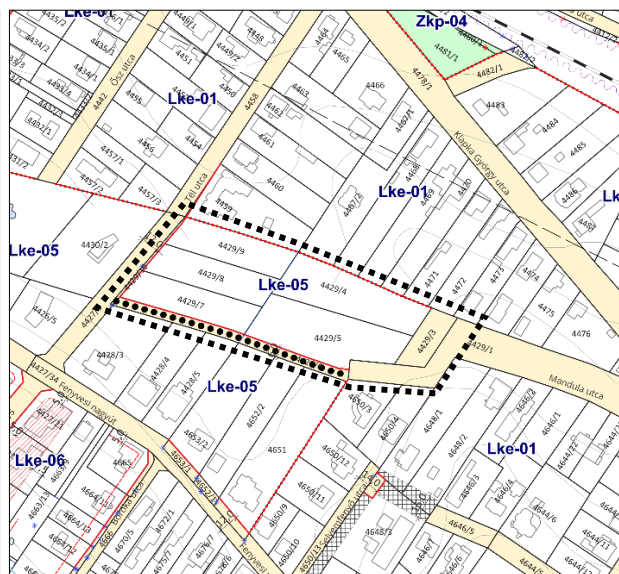


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A szabályozási terv módosítása során a szabályozási vonal törlésre kerül a közlekedési terület és az Lke-05 építési övezetbe sorolt tömb között a 4429/1 és 4429/3 hrsz-ú közterületeken, így a 4429/5 hrsz-ú telek területe nem bővül. Az irányadó telekhatár vonalak is törlésre kerülnek, mert kialakultak a telekosztások.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a belterületi szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítással a burkolt visszafordító hurok továbbra is közterületen marad, így a módosításnak további szakági vonzata nincs.

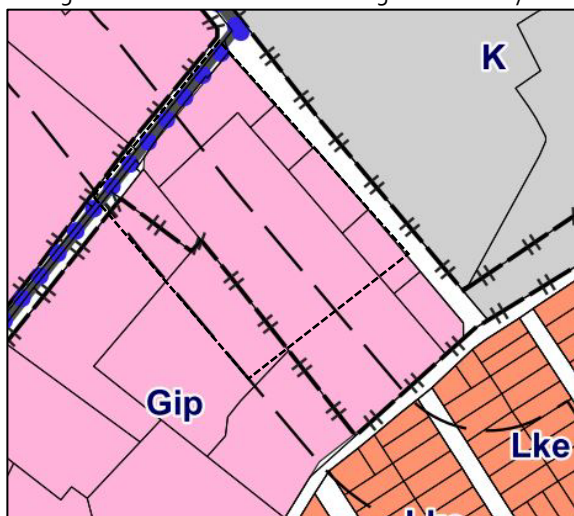
SZ2. PENTA ÉPÍTŐIPARI KFT. TELKÉNÉL A TERVEZETT ÚTSZÉLESÍTÉS TÖRLÉSE

VIZSGÁLATOK

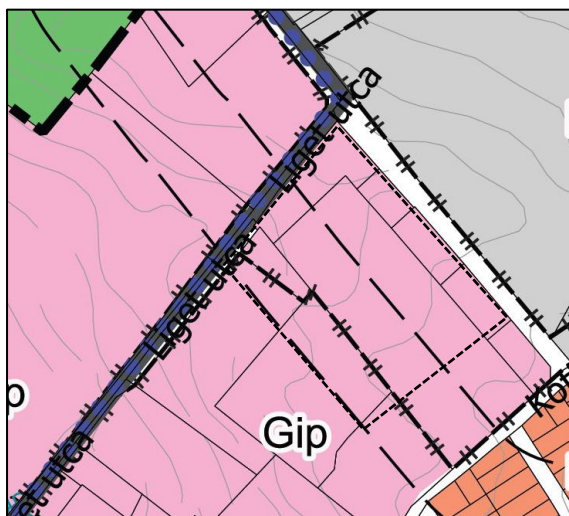
A tervezési terület Haraszt városrészben található a Ligeti utca és a Kenyérgyári u. sarkán. A Ligeti utca mentén szabályozási vonal került kijelölésre, ahol jelenleg egy magas rézsű található, mivel a telephely ezen a szakaszon magasabban fekszik, mint a közterület. A településrendezési eszközök és a 2021-ben készült kerékpárúthálózati terv (KHT) is kerékpátút kialakítását javasolja ezen a szakaszon, ugyanakkor a terepviszonyok miatt kétséges, hogy a rézsű területe alkalmas ennek kialakítására.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A Ligeti utca a helyi gyűjtőút hálózat részét képezi, és érinti a tervezett kerékpárút, mely nem módosul. Maga a szabályozási vonal törlése a kialakult állapotnak megfelelően a településszerkezeti terv léptékében technikai korrekciónak tekinthető, amely önmagában érdemben a területi mérlegre sincs befolyással.

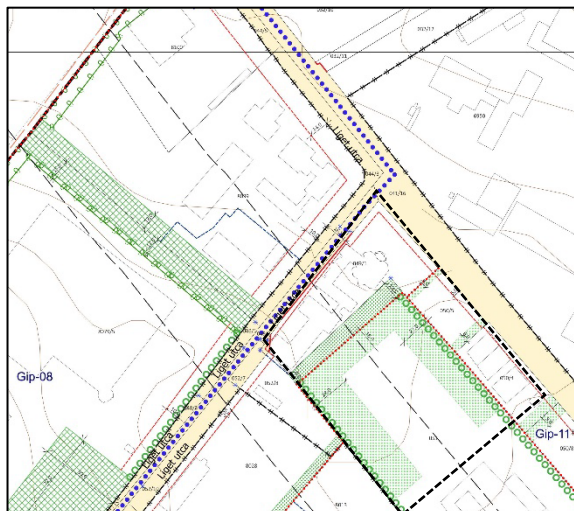


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

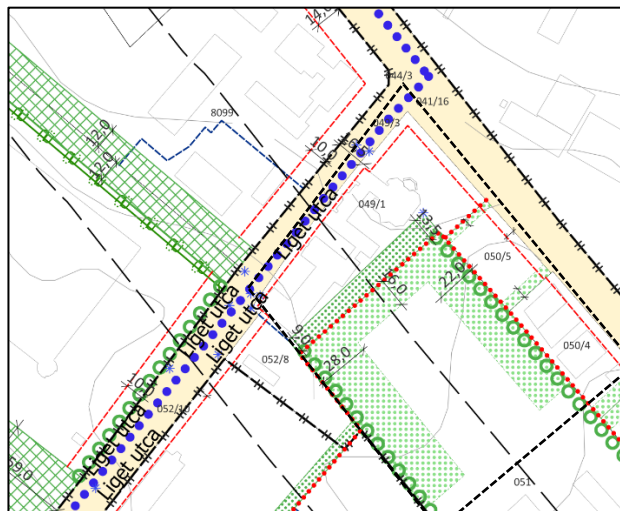


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

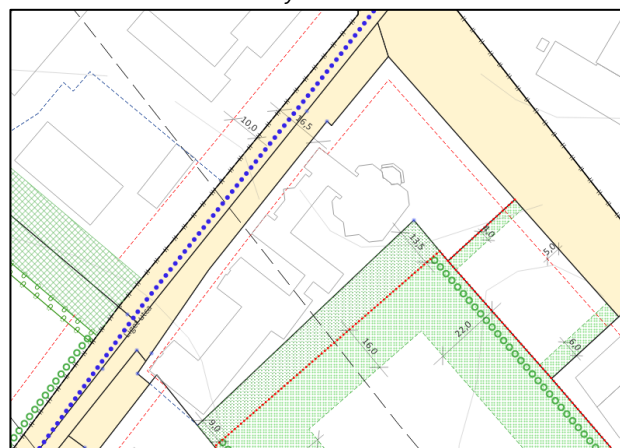
A szabályozási vonal törlését követően a kb. 100 m²-es terület szabályozási tervi szinten is a telek része marad és a 049/1 hrsz-ú telek részét képezi.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására



Javaslat a szabályozási vonal törlésére ráanyagítva

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT:

A 2021. évi (KHT alapján az érintett útszakaszon irányhelyes kerékpársáv kialakítása burkolatszélesítéssel tervezett beavatkozásként szerepel. A meglévő szabályozási vonal törlésének érdekében javasolt lehet az út északi oldalán vezetett, kétirányú kerékpárút kialakítása, amely csupán néhány parkolóhely megszüntetésével járna az adott szakaszon.

Fontos kiemelni, hogy a KHT szerinti, az utca teljes hosszára tervezett irányhelyes kerékpársáv több ponton is akadályozott. A szélességi korlátok, valamint terepi és tárgyi akadályok miatt a sáv kialakítása nemcsak ezen a szakaszon, hanem a további szakaszokon is jelentős nehézségekbe ütközik. Ennek megfelelően javasolt más projekt keretében az érintett szakasz kerékpáros szempontú felülvizsgálata és a megvalósíthatóság újragondolása.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT:

A Liget utca- Kenyérgyár utca sarkán lévő Penta telephely az e-közmű nyilvántartás alapján csak részleges közműellátással rendelkezik, ahol a közcsonnás szennyvízelvezetést nem építették ki, csak a közüzemű vízellátás, közterületi csapadékvízvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés biztosított.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a hatályos HÉSZ alapján a terület beépíthetőségének feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása, ehhez biztosítani szükséges a közüzemű vízellátás, a közcsonnás szennyvízelvezetés, a villamosenergia és a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes kiépítését.

A módosítással érintett terület a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik és felszín alatti vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőterülete is érinti, amelyre vonatkozóan a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni.

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

SZ3. BESNYŐ UTCA SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK KORREKCIÓJA A TÜZÉP TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

VIZSGÁLATOK

A TÜZÉP területe kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen található. A kialakult állapotnak megfelelően a bejárat előtti területen ügyfélparkoló található, illetve maga a telephely személygépkocsival is körbejárható. Maga a telephely és környezete rendezetlen, elhanyagolt képet mutat. A 4188/23 hrsz-ú és 4188/2 hrsz-ú telek teljes egészében önkormányzati tulajdonban van, a kialakult használatnak megfelelően kívánják a felek rendezni a terület szabályozását.



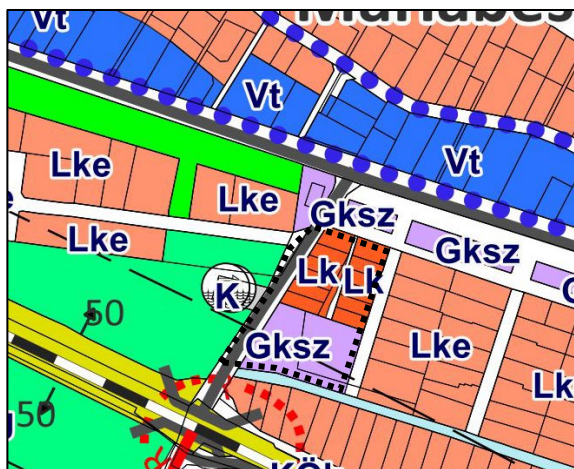
TÜZÉP előtti „ügyfélparkoló” (saját fotó)



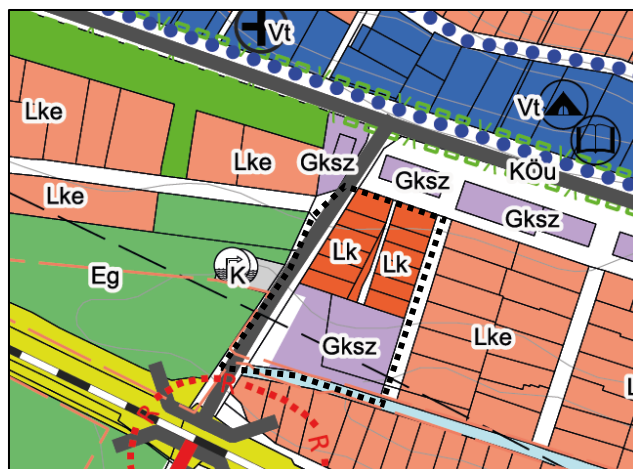
Besnyő-patak medre (saját fotó)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A Besnyő utca helyi gyűjtőút kategóriájú a településszerkezeti terv szerint. A TÜZÉP előtti terület nem képezi részét a gyűjtőútnak, ugyanakkor a korábbi szabályozási gyakorlat alapján (kiszolgáló utak is közlekedési területként jelennek meg), a tervezett közterület is közlekedési területként jelenik meg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás helyett.

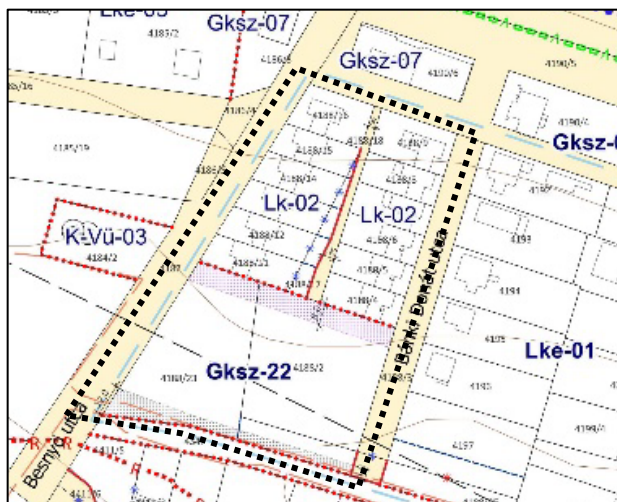


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

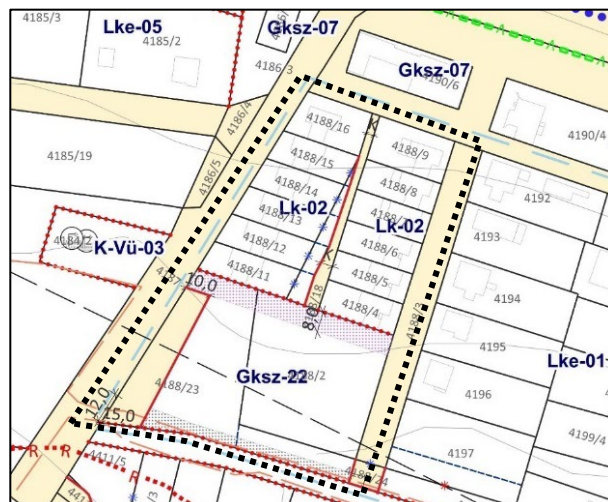


Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

A TÜZÉP előtti terület Gksz-22 építési övezetből közúti közlekedési területbe (Köu) kerül átsorolásra 12 méter szélességben. Ezzel összhangban a telephely déli oldalán kijelölt, 'magánút kialakítására alkalmas terület' lehatárolást is korrigálni kell.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT:

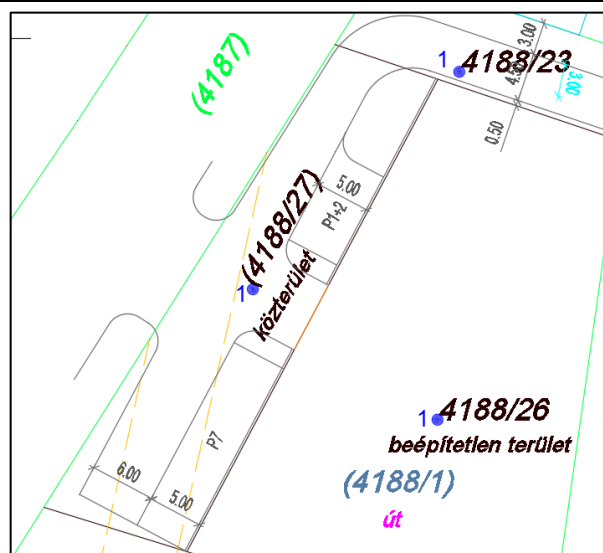
A Besenő utca felőli új ingatlanon (hrsz: 4188/27) közterületi parkolóhelyek és azok közlekedési útvonalai alakíthatók ki. A tervezett kialakítás alapján összesen 9 db normál, merőleges beállású parkolóhely, valamint 1 db mozgáskorlátozottak számára fenntartott parkolóhely biztosítható. A többi telken (hrsz: 4188/23, 4188/24) a Bányai Donát utca felé vezetően magánút létesítése lehetséges.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT:

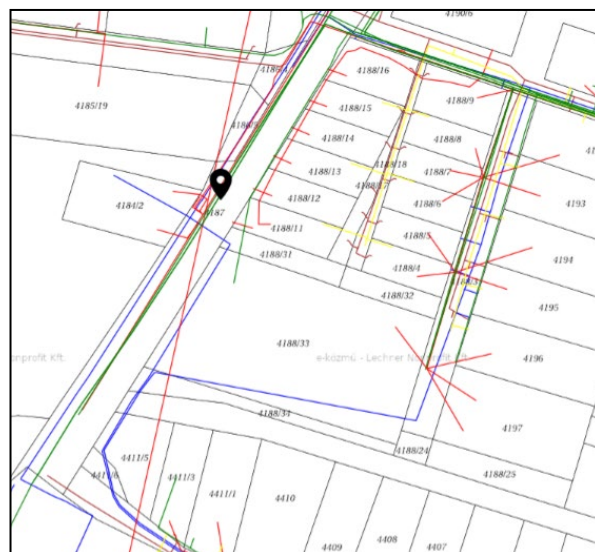
A 4188/2 hrsz-ú Gksz-22 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben lévő beépítésre szánt telek közműellátás szempontjából hiányosan közművesített, jelenleg csak a villamosenergia ellátása biztosított.

A hatályos HÉSZ alapján a terület beépíthetőségének feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása, ehhez biztosítani szükséges a közüzemű vízellátás, a közcatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia és a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes kiépítését. A termikus energiaellátásra a TÉKA lehetővé teszi a villamosenergia alkalmazását, így arra egyéb kötelezettség nincs.

A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelete alapján a módosítással érintett terület vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik és felszín alatti vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőterülete is érinti, amelyre vonatkozóan a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni. A 4188/2 hrsz-ú telek közmű korlátozó adottsága, hogy a déli részén áthalad egy közüzemi ivóvízvezeték nyomvonal, amelynek közterületre történő kiszabályozása indokolt.



Parkoló lehetséges kialakítása



Közműellátás - kivágat az E-közmű nyilvántartásból

KISZOLGÁLÓ ÚT, VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KORREKCIÓS MÓDOSÍTÁSA, PONTOSÍTÁSOK KIALAKULT ÁLLAPOT MIATT



K1.1. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS A BLAHÁNÉ UTAT ÉRINTŐEN A GALAMB UTCAI KERESZTÉZŐDÉSÉNél

VIZSGÁLATOK

A kialakult állapot szerint szükséges a közterület és lakóterület határának korrekciója, módosítása a Sas utca és az M3 autópálya közötti két tömb telkeit érintően. A módosítás során a meglévő állapot jogi rendezése történik, a helyi gyűjtő út területét nem érinti, ezért új beépítésre szánt terület kijelöléssel sem jár (közút elhelyezésének céljára szolgáló terület csökkenése történik)¹ a Thr. szerint.

A terület a Blaháné utca menti településközpont vegyes terület részét képezi. A kerítések geodéziai felmérése megtörtént, mely igazolja a valós területhasználatot a közlekedési terület és a beépített területek között. Az érintett helyrajzszámok, ahol a Blaháné utca telkéből kerül összesen ~250 m² kerül lakóterületbe: 1849/4, 1849/5, 1855, 1856/1. Ezen kívül a Galamb és Sas utca közötti tömbben szabályozási vonallal kerültek csökkentésre 3 db telek az előkerteknél, azonban ennek megvalósítása elmaradt, ezért ez a szabályozási vonal törlésre kerül, mely érinti a 1856/2, 1870/1, 1870/2 telkeket 212 m² nagyságban.

¹ 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontja



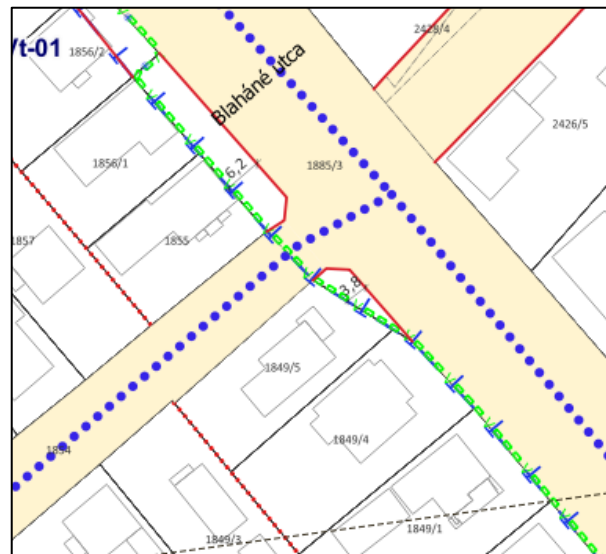
Blaháné u. saroktelek kialakult állapota (saját fotó)



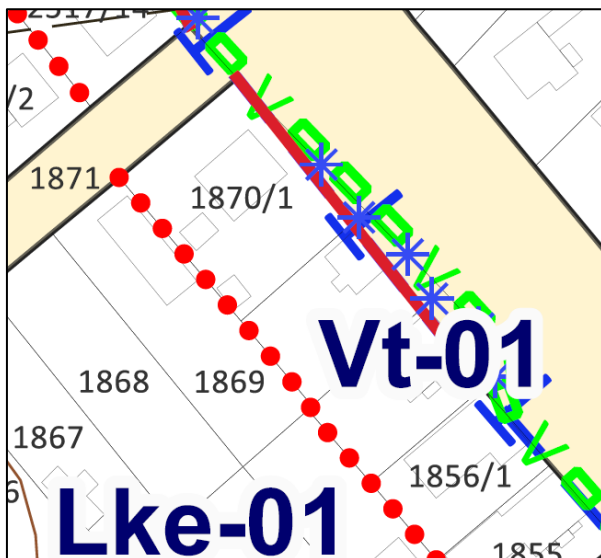
Blaháné u. saroktelek kialakult állapota (saját fotó)



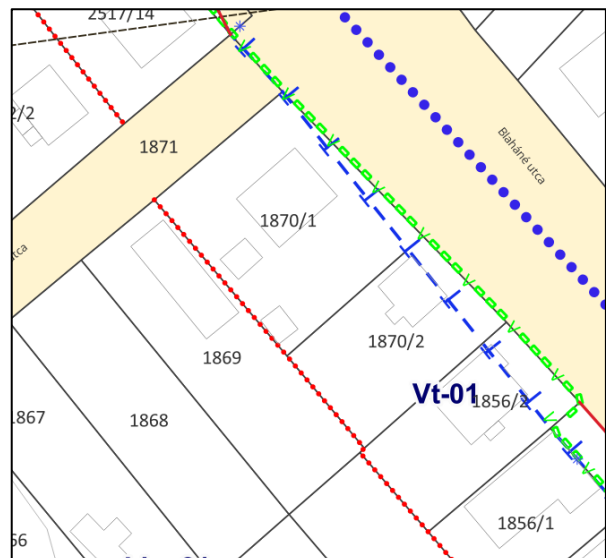
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft.)



Javaslat a szabályozási terv módosítására a közterület csökkentésére



Hatályos szabályozási terv részlet (4. szelvény)



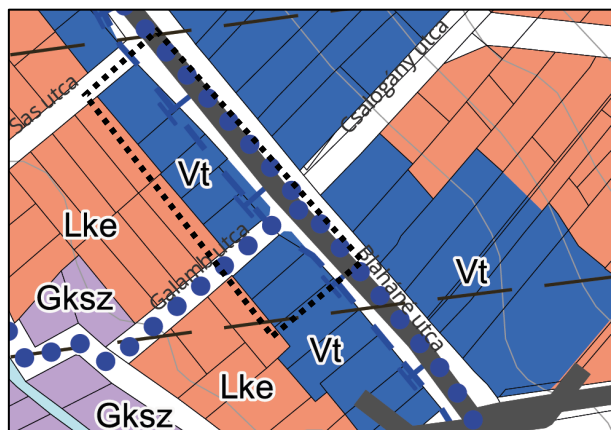
Javaslat a szabályozási terv módosítására a szabályozási vonal törlésével

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

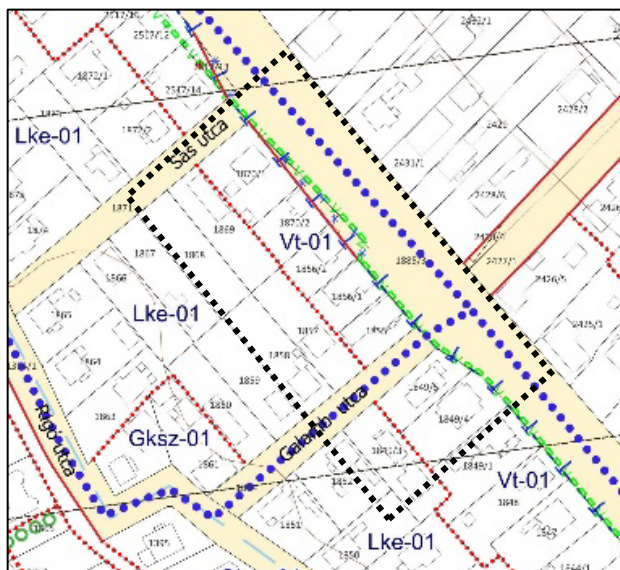


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

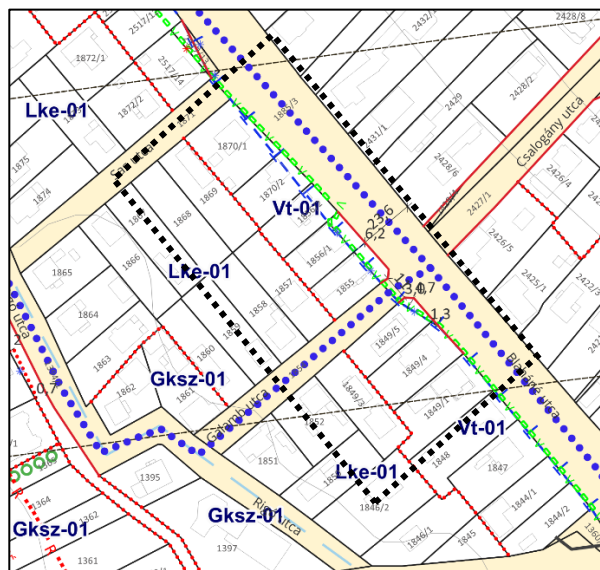


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A kialakult állapotnak megfelelően szükséges a közúti közlekedési terület és a településközpont vegyes terület építési övezet közös határának igazítása, három lakótelket érintően, mely mindösszesen ~250 m² változást jelent. A Sas utca felőli tömbben a további három telek, mely szabályozási vonallal érintett 211 m² nagyságban, ugyancsak módosul a szabályozási vonal törlése miatt, mely által így a közterület vonala a kialakult állapot szerint kerül rendezésre.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A kialakult állapotnak megfelelően módosítható a szabályozási terv. A kialakult közterületi telekhatárok biztosítják a telkek megközelítését és a megfelelő műszaki paramétereket. Az út kiszolgáló út szintű, a meglévő építési telek és a közterület határára kerül kiigazításra a szabályozási vonal, így a valóságban nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

A módosításnak nincs további szakági vonzata.

K1.2. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS AZ ÖREGHEGYI UTAT ÉRINTŐEN

VIZSGÁLATOK

A tervezési terület kertvárosias lakóterületen található.

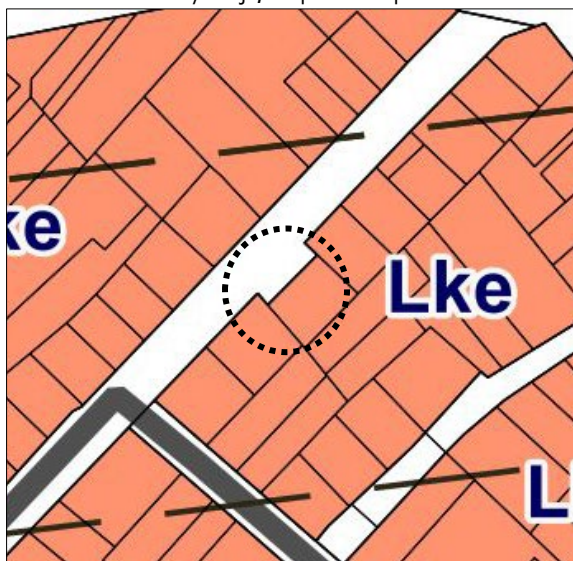
A 2370/4 hrsz-ú telek valós területhasználatának megfelelően a közterület határvonala a meglévő kerítéshez és a többi telek közterületi határvonalához kerül kiegyenesítésre (217 m²), geodéziai felmérés alapján. Ez természetesen nincs hatással a kiszolgáló útra, nem jár új beépítésre szánt terület kijelöléssel.



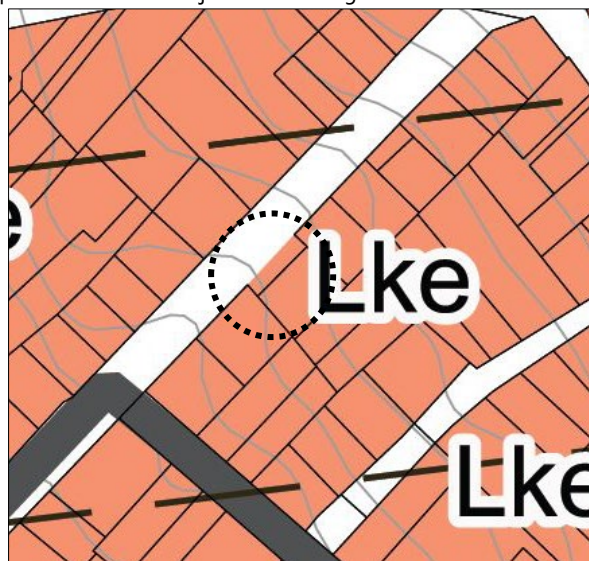
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft.)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi méreletet érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

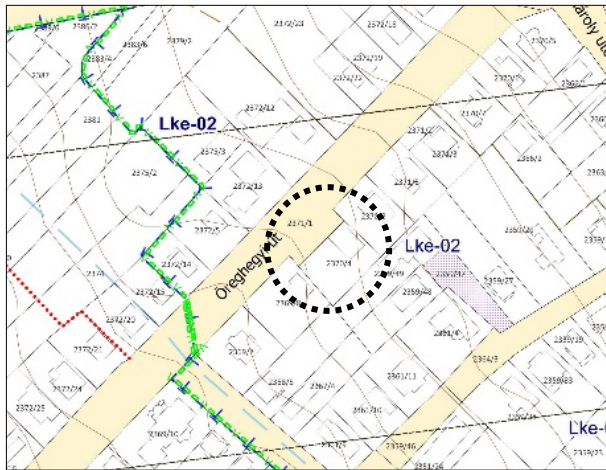


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

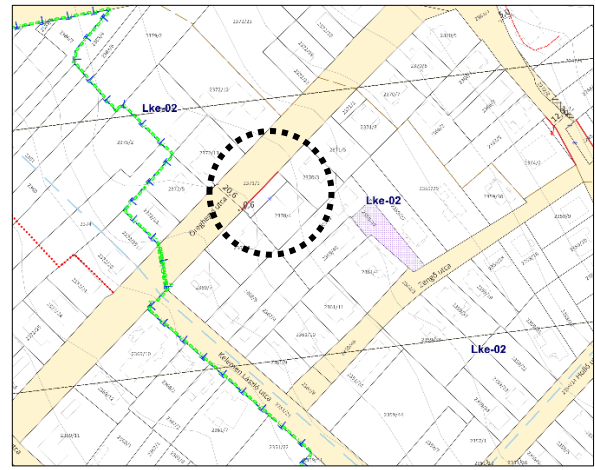


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A kialakult állapotnak megfelelően szükséges a közúti közlekedési terület és a kertvárosias lakóterület építési övezet közös határának igazítása.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A kialakult állapotnak megfelelően módosítható a szabályozási terv. Közlekedési szempontból nincs változás, az ingatlan megközelíthető marad. A módosításnak nincs további szakági vonzata.

K1.3. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS A VASVÁRI PÁL ÉS KERESZT UTCA SARKÁNÁL

VIZSGÁLATOK

Közterülethatár rendezés tervezett a Vasvári Pál és Kereszt utca sarkánál a 8000/2,3 (közterület) és a 6885 hrsz-ú telek határánál a kialakult állapot szerint.

A tervezési területen kertvárosias lakóterület került kijelölésre. A módosítás során a 8000/2 hrsz-ú, Köu besorolású beépítetlen területből 171 m² a 6885 hrsz-ú telekhez kerül átcsatolásra, geodéziai felmérés alapján. Ez szabályozási vonal-korrekciónak jelent, új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem jár.



Saroktelek kialakult állapota (saját fotó)



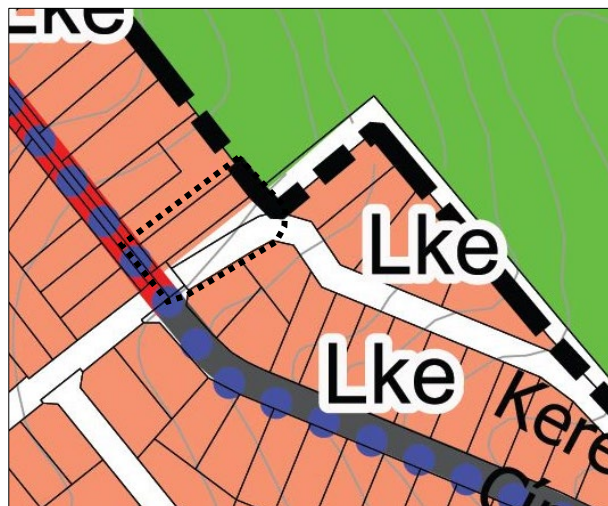
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft.)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

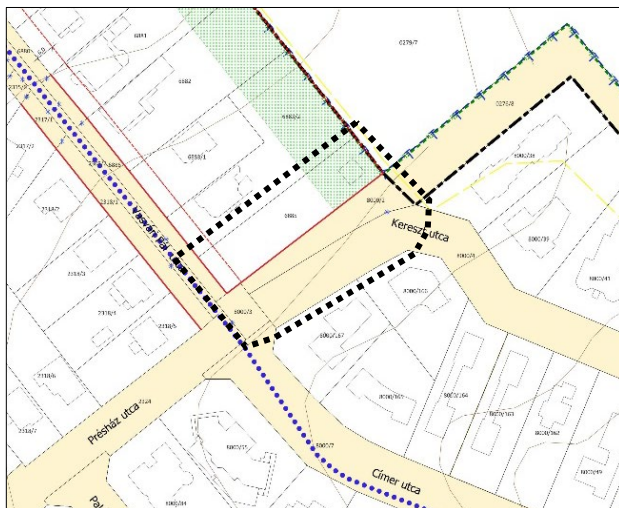


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

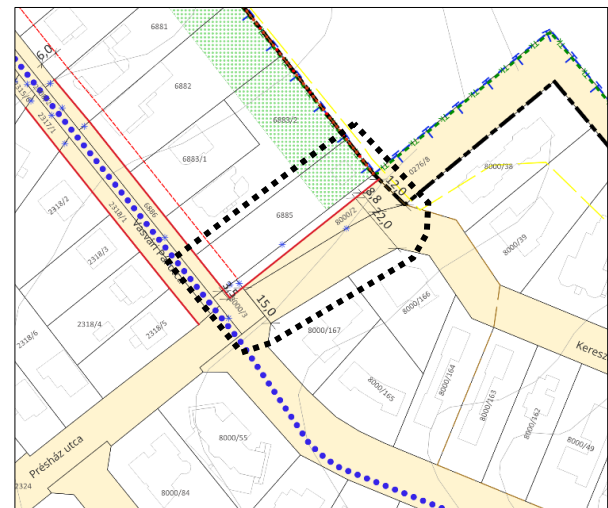


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A kialakult állapotnak megfelelően szükséges a közúti közlekedési terület és a kertvárosias lakóterület építési övezet közös határának igazítása.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A kialakult állapotnak megfelelően módosítható a szabályozási terv. Közlekedési szempontból nincs változás, az ingatlan megközelíthető marad. A módosításnak nincs további szakági vonzata.

K1.4. SZÁNTÓ – KOVÁCS UTCÁBAN KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS AZ 5272/2 HRSZ-Ú TELEK NÖVELESÉVEL

VIZSGÁLATOK

Közterülethatár rendezés történik a Szántó – Kovács utcában a 5272/2 és 5175/3 (közterület) hrsz-ú telkek között a kialakult állapotnak megfelelően.

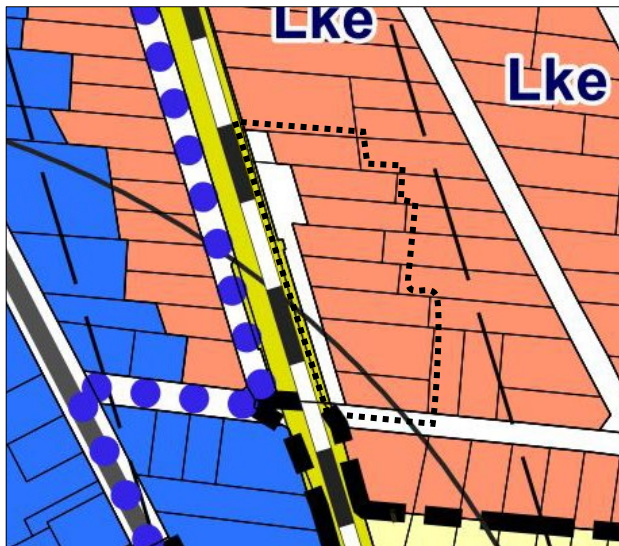
A módosítás környezetében kertvárosias lakóterület található. A kialakult állapot szerint az 5272/2 hrsz-ú lakótelek előkertje a valóságban az 5175/3 hrsz-ú közterületen található, mely geodéziai felméréssel került bemérésre. A Szántó-Kovács utca zsákutca, amelynek végfordulója, a szomszédos 5271/2 hrsz-ú telek előtt található. Időközben, 2023. óta megváltozott az 5272/2 hrsz-ú telekhatára, de a meglévő közterületi határ rendezése miatt szükséges a terv módosítása.



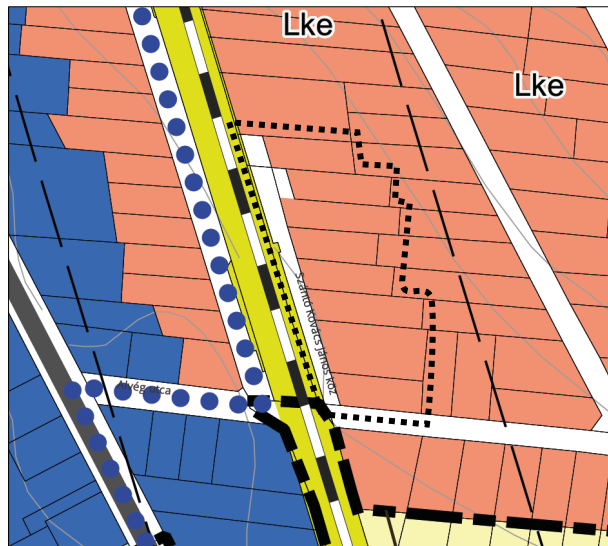
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft. 2023. 07.13.)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

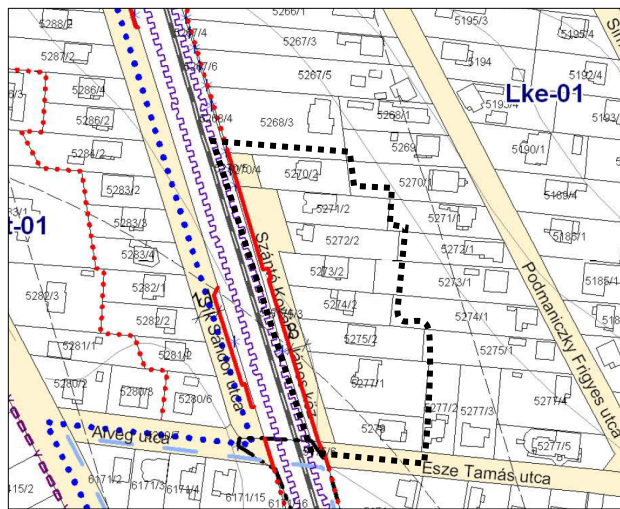


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

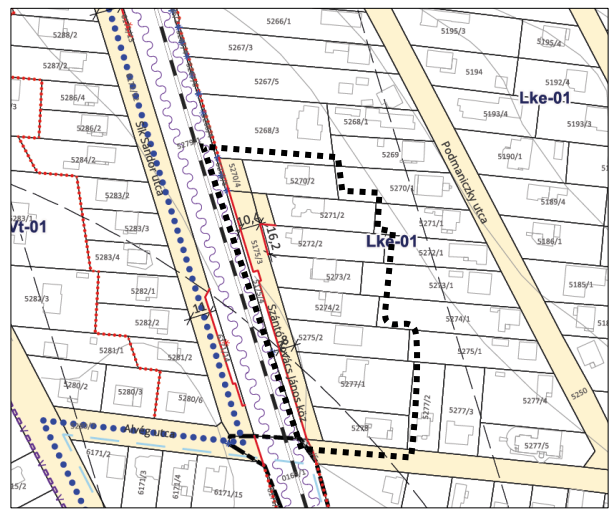


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A kialakult állapotnak megfelelően javasolt a közúti közlekedési terület és a kertvárosias lakóterület építési övezet közös határának igazítása.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A kialakult állapotnak megfelelően módosítható a szabályozási terv. Közlekedési szempontból nincs változás, az ingatlanok megközelíthetők, a meglévő visszaforduló nem érintett a változással.

K1.5. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS A HEGY UTCA MENTÉN KÉT TELKET ÉRINTŐEN

VIZSGÁLATOK

Közterülethatár rendezés tervezett a Hegy utca mentén két telket érintően a 2131 (közterület) és a 2136/3, valamint a 2154 hrsz-ú telek között a kialakult állapotnak megfelelően. A módosítás környezetében kertvárosias lakóterület található. A kialakult állapot szerint a két lakótelek előkertje kerítése a valóságban közterületen található, mely geodéziai felméréssel került bemérésre az alábbiak szerint.



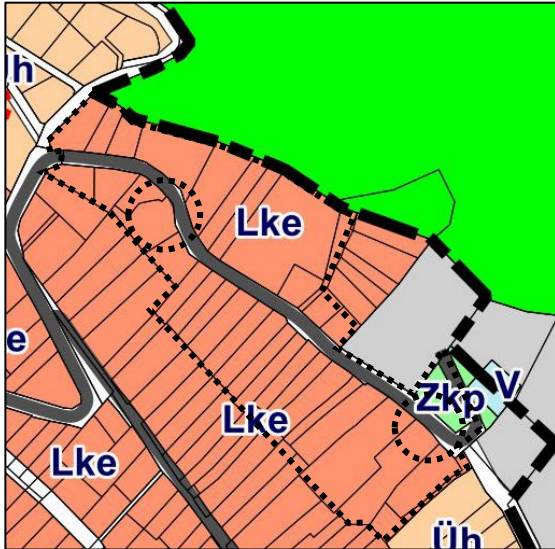
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft.)



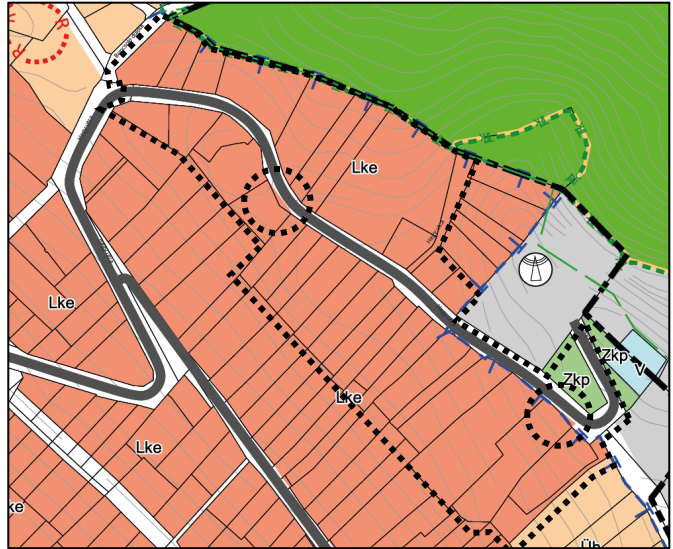
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft.)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

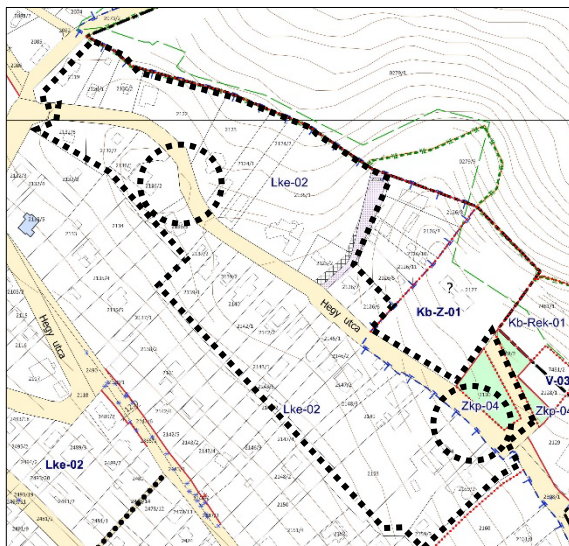


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

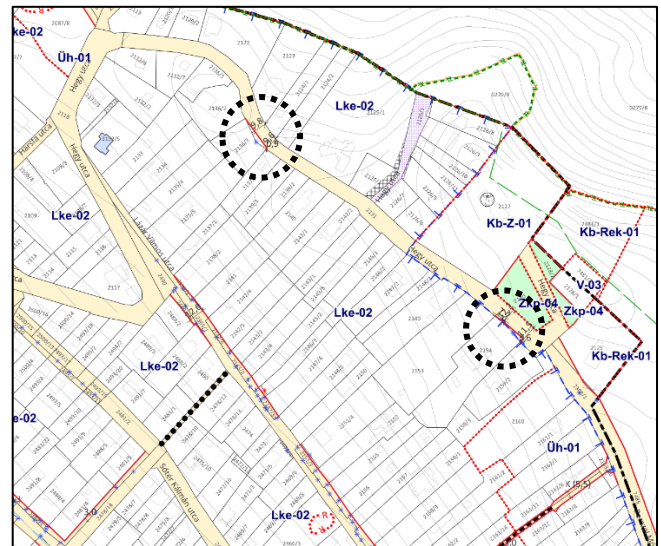


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A kialakult állapotnak megfelelően javasolt a közúti közlekedési terület és a kertvárosias lakóterület építési övezet közös határának igazítása. A módosításnak nincs további szakági vonzata.

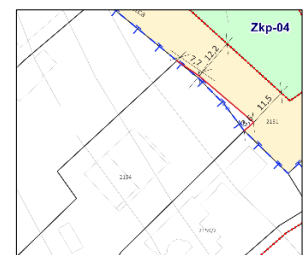
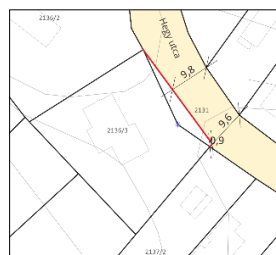
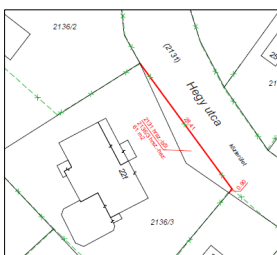


Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

Változtatási vázrajz részlete és kapcsolódó szabályozási terv módosítás nagyítva:



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A kialakult állapotnak megfelelően módosítható a szabályozási terv, a kialakult közterületi határok biztosítják a telkek megközelítését és a megfelelő műszaki paramétereket. A módosításnak nincs további szakági vonzata.

K1.6. KÖZTERÜLETHATÁR-RENDEZÉS A HEGY UTCAI BUSZFORDULÓ MENTÉN

VIZSGÁLATOK

Közterülethatár rendezés történik a Hegy utcai buszforduló környező telkein a 2505 (közterület) és a 2506/7, 2506/6, 2506/5, 2500/9 hrsz-ú telkek között a kialakult állapotnak megfelelően.

A módosítással érintett telkek kertvárosias lakóterületben találhatóak, Lke-02 jelű övezetben. A 2505 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek ugyanabba az Lke-02 építési övezetben van, mint a beépült lakótelkek, ezért itt nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés. A kialakult állapot szerint a lakótelkek kerítései a valóságban a 2505 hrsz-ú közterületen találhatóak, melyek geodéziai felméréssel kerültek bemérésre. A buszforduló közterülete rendezett, a szomszédos 2505 hrsz-ú telek egy részsű, melyet a nagy szintkülönbség miatt közúti szalagkorláttal választottak le a 2504 hrsz-ú rendezett közlekedési területtől, ezért nincs közlekedési szerepe, csak egy domboldal. A meglévő közterületi határ rendezése miatt szükséges a terv módosítása, melynek során a 2505 hrsz-ú telek buszfordulóval határos maradvány területe közlekedési területbe kerül, mint a buszforduló részsű zöldsávja.



Ortofotó (LTK 2024.)

GEOMÉTER Kft.
2100 Gödöllő, Kossuth Lajos utca 13/A II/35.
Munkaszám: 128/2025

TELEKALAKÍTÁSI VÁZLAT

Gödöllő
helyterület

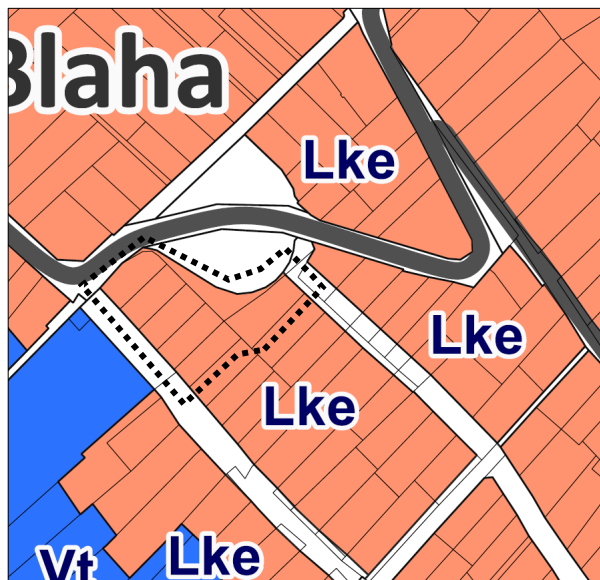
Méretarány: 1:500



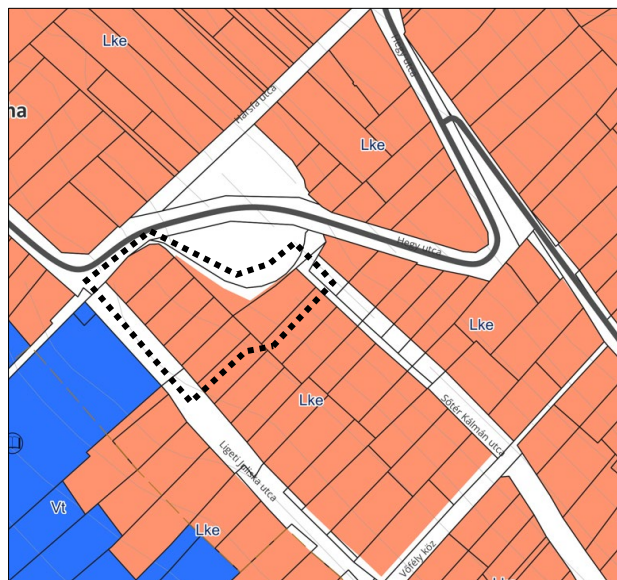
Geodéziai felmérés (készítette: Geométer Kft. 2025. 09. 10.)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, mert a változtatás egy beépítetlen részsűt érint, melynek egy része kiszolgáló úttá válik. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

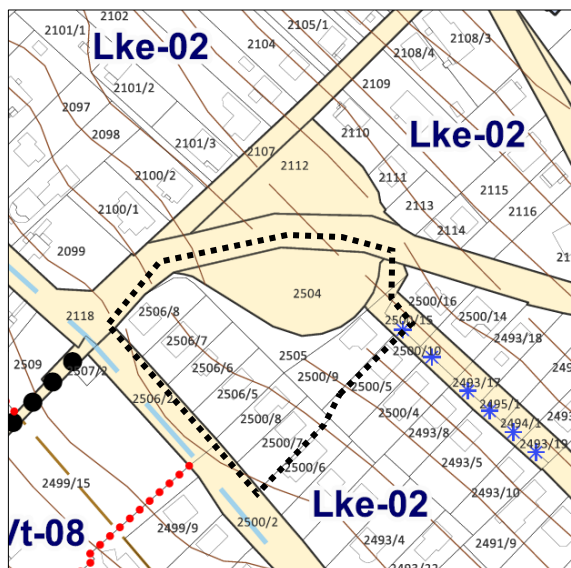


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

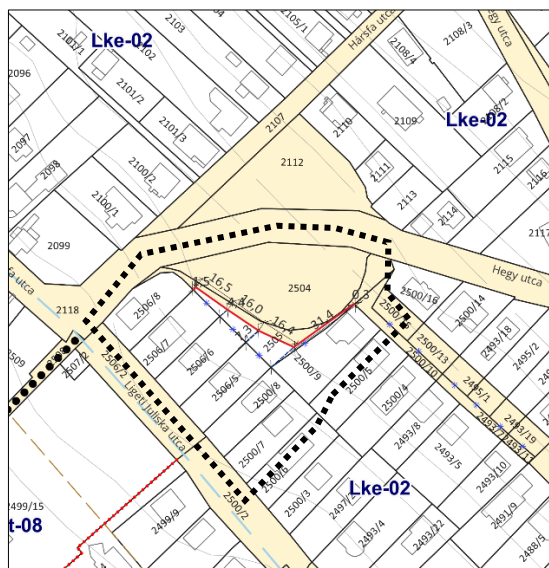


Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára

A kialakult állapotnak megfelelően javasolt a közúti közlekedési terület és a kertvárosias lakóterület építési övezet közös határának igazítása.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A kialakult állapotnak megfelelően módosítható a szabályozási terv. Közlekedési szempontból nincs változás, az ingatlanok megközelíthetők, a meglévő visszaforduló nem érintett a változással.

K3. KECSKÉS-DŰLŐ, 7054/3 HRSZ. – KERESZTIRÁNYÚ ÁTKÖTÉS KISZABÁLYOZÁSÁNAK TÖRLÉSE A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN, KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEN

VIZSGÁLATOK

A Kecskés-dűlőben, a 7054/3 hrsz.-ú telket érintő keresztirányú átkötés törlését kéri a tulajdonosok a kialakult állapotnak megfelelően.

A Kecskés-dűlő ezen tömbje (Határjáró út – Kecskés dűlő utca – Akácfa utca – Nyárkút utca) kertés mezőgazdasági területbe került besorolásra, ahol elsősorban a kertgazdasági műveléshez kapcsolódó épületek találhatók, de lakóépületet is építettek egyes telkekre. A tömb telekszerkezete is ennek megfelelő szalagtelkes módon alakult ki. A Kecskés dűlő déli pereme, az Akácfa utca mentén kifejezetten kertvárosias lakóterületként került kijelölésre és beépítésre. A településrendezési eszközökben csak ezt a tömböt érinti a tervezett keresztirányú átkötés, mely kiszolgáló út szintű.



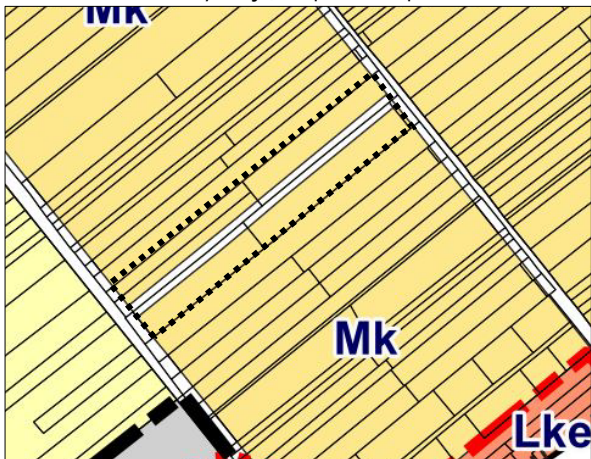
Nyárkút utca menti telkek (saját fotó)



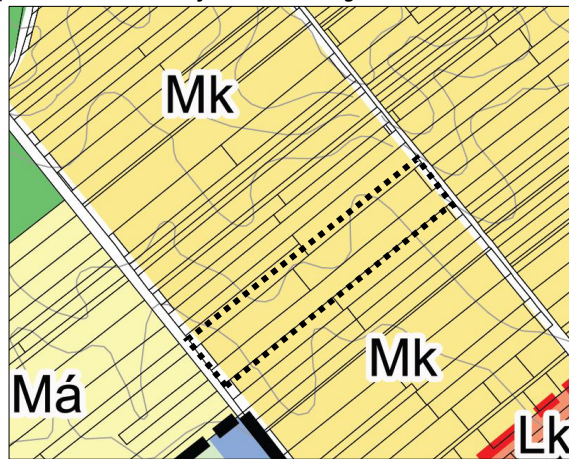
Nyárkút utca (saját fotó)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

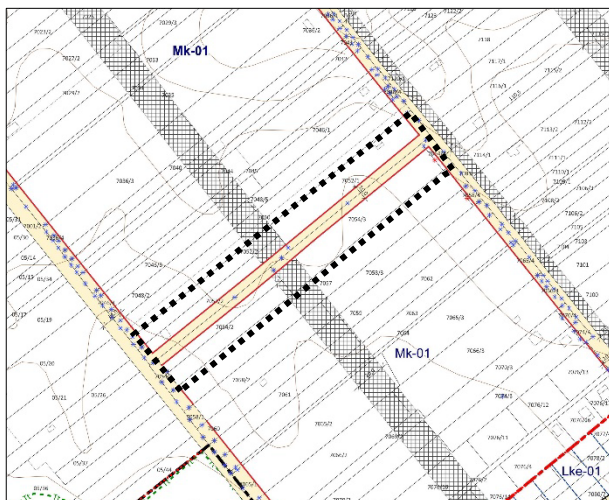


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

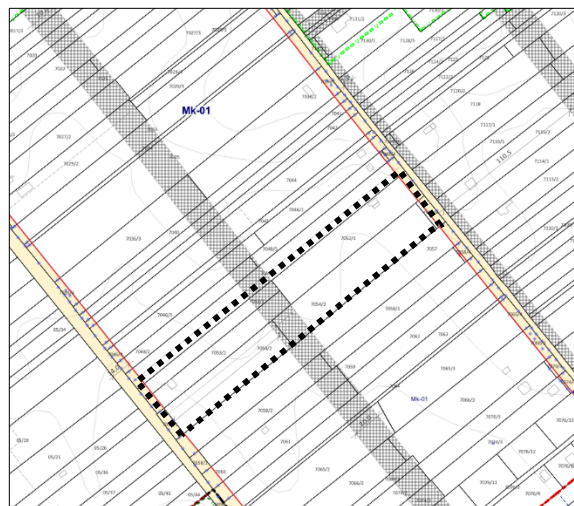


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

A szabályozási tervben javasoljuk a tervezett közút területének törlését, kertés mezőgazdasági területként (Mk-01) történő szabályozását a meglévő állapotnak megfelelően. Ezzel párhuzamosan a tömbben hosszanti iránnyal párhuzamosan kijelölt 10 méter szélességű telek be nem építhető része is korrigálásra kerül.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez érzékelhető változást, mivel az érintett átkötés jelenleg sem funkcionál aktív forgalmi kapcsolatként. Az érintett telkek megközelítése a módosítást követően is biztosított marad. A módosításnak nincs további szakági vonzata.

K4. PRÉSHÁZ UTCA-CSANAK UTCA KIKÖTÉS TÖRLÉSE A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN

VIZSGÁLATOK

A Csanak utca Présház utcára tervezett kikötésének felülvizsgálata és a közvetlenül csatlakozó Remény utca kialakult szabályozási szélességének rögzítése a cél a kialakult állapotnak megfelelően.

A módosítás kertvárosias lakóterületi környezetben található. A Csanak utca Présház utca felé eső szakasza jelenleg zsákutca: a kb. 311 m² nagyságú telekrész érintett a kikötés miatt, mely közlekedési terület nem került még kialakításra. Az itt lévő jelentéktelen forgalom jelenleg a Remény utca – Gomba utca érintésével éri el a helyi gyűjtőút szerepű Arany János utcát.

A Remény utca Csanak utca felé eső szakasza a valóságban keskenyebb, mivel annak egy részét a 2319/15 hrsz-ú telek tulajdonosa használja hosszú évtizedek óta, a kerítés a 2319/37 hrsz-ú telken található.



Remény utca (saját fotó)



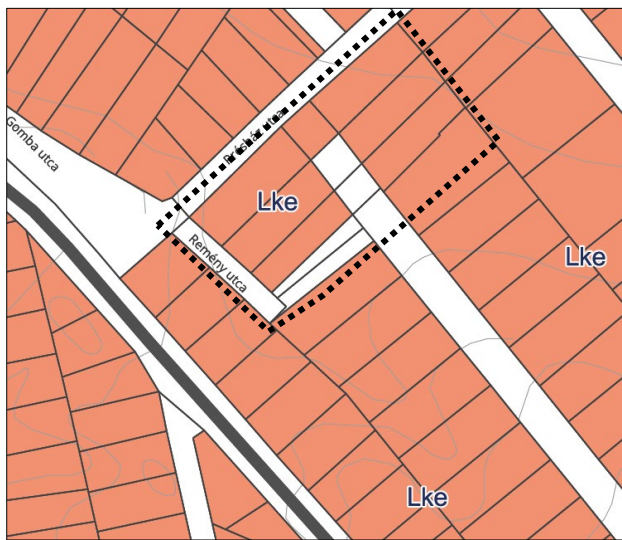
Csanak utca zsák része (saját fotó)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

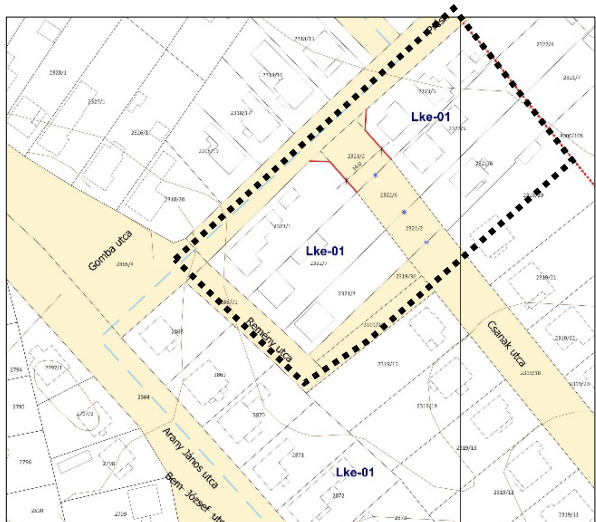


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

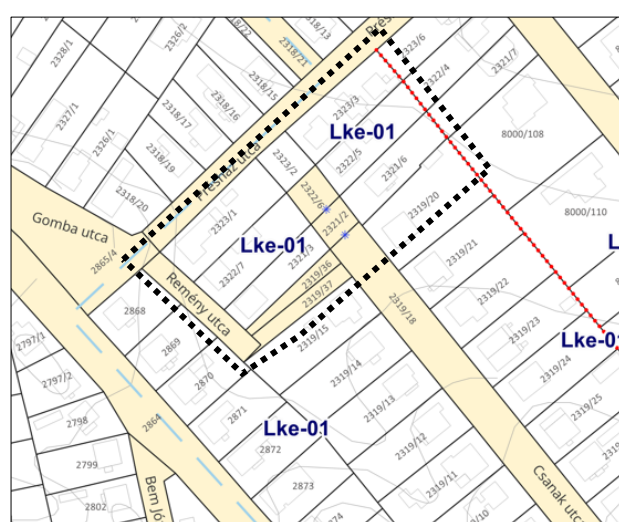


Javaslat a településszerkezeti tervlap korrekciójára

A szabályozási terv módosítása javasolt a Csanak utca kikötésének megszüntetésével és valós használatnak megfelelő kijelölésével (Kertvárosias lakóterület, Lke-01 építési övezet). A Remény utcát a Csanak utcával összekötő útszakaszon a kialakult állapotnak megfelelően javasoljuk a közterületet kiszabályozni.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A telekalakítással kialakuló zsákutca a meglévő állapotot tükrözi, mely egy körülbelül 20 m hosszú zsákutca. A telek szélessége, és a meglévő visszaforduló lehetővé teszi a visszafordulást. A 2319/36 helyszínrajzú telken futó jelenlegi közút hálózati szempontból nem lényeges útvonal, akár egyirányúsítható, így a meglévő útpálya szélességét elegendőnek találjuk. Javasolt lehet lakó pihenő övezetnek kijelölni, valamint javasolt közlekedési tükrök kihelyezése a beláthatóság javításának érdekében.

Közműellátás szempontjából a módosításnak jelentősége nincs. Azonban fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a 2322/5 és a 2321/6 hrsz-ú telkek közterületi kapcsolatát továbbra is biztosítani szükséges, mivel ennek a két teleknek közműellátása ezen a közterületen keresztül került kiépítésre.

A módosításnak nincs további szakági vonzata.

K5. KÖZTERÜLET, KÖZLEKEDÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK KORREKCIÓJA A 0221/46 HRSZ-Ú LAKÓINGATLAN MENTÉN KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN

VIZSGÁLATOK

Közterület, közlekedési terület csökkentése tervezett a 0221/46 hrsz-ú lakóingatlan javára a kialakult állapotnak megfelelően, és telekmegosztás lehetővé tétele érdekében.

A tervezési terület Besnyő városrészben található az egykori vasúti hurok mellett. A területen kertvárosias lakóterület található. A 0221/46 hrsz-ú kertvárosias lakóterületben lévő telek a 0220 hrsz-ú telek egy részét is használja a természetes domborzat adottságai miatt, ezért az önkormányzat egyetértésével a valós, kialakult állapotnak megfelelő telekhatár-rendezés tervezett úgy, hogy a közlekedési terület közlekedésre alkalmas felületei továbbra is közlekedési területben maradnak. Ezen a részen több szintes növényállomány alakult ki.

A kiteresedő rész (buszforduló) felé szelektív hulladékgyűjtő szigetet alakított ki az önkormányzat, ahol immár csak a fehér és színes üvegek gyűjtése történik.



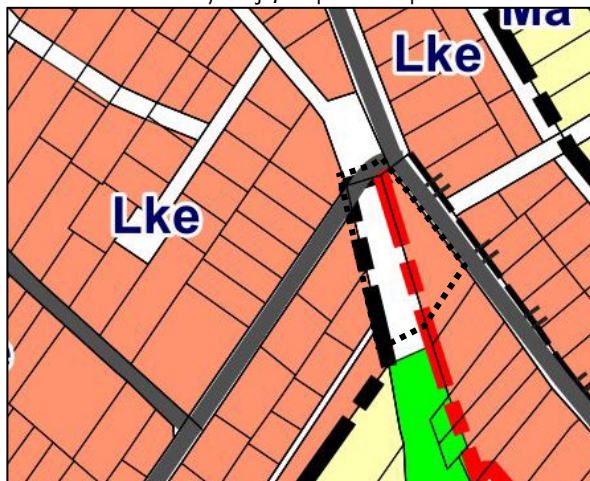
Klapka köz a buszforduló felé (saját fotó)



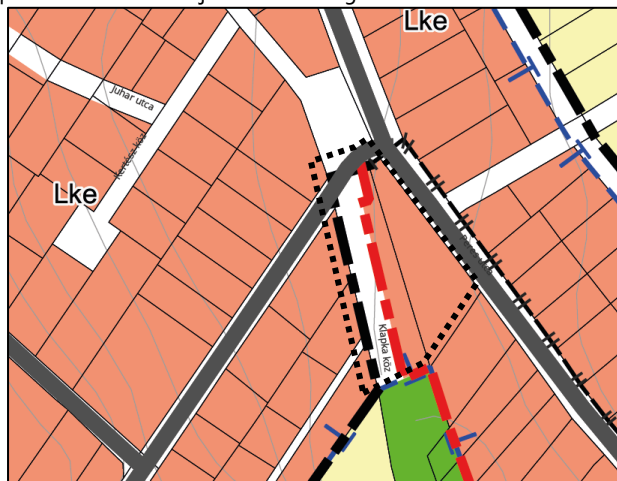
A 0221/46 hrsz-ú ingatlan a Peres u. felől (saját fotó)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosításnak nincs településszerkezeti jelentősége, kiszolgáló utat érint a változtatás. A változtatás a területi mérleget érdemben nem befolyásolja, csupán a településszerkezeti tervlap technikai korrekciójára van szükség.

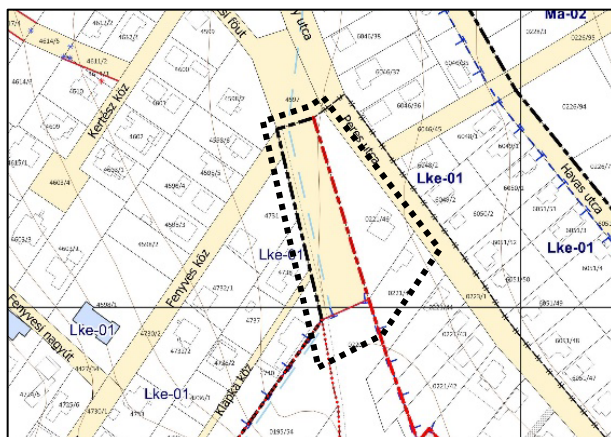


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

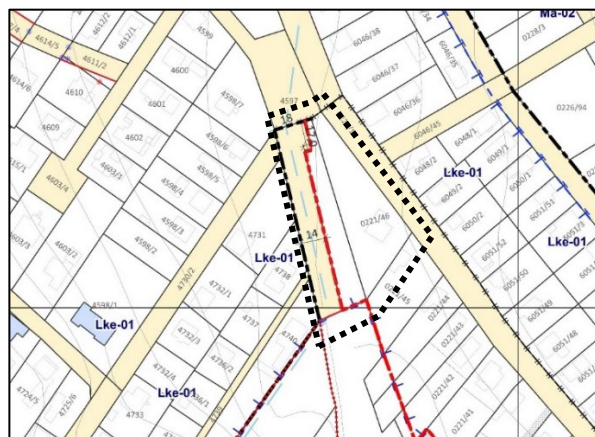


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

A szabályozási tervben javasoljuk a tervezett közút területének csökkentését a kialakult állapotot figyelembe véve 14,0 méterre, a fennmaradó rész pedig Lke-20 építési övezetbe kerül besorolásra. A tervezett belterülethatárt a változáshoz kell igazítani.



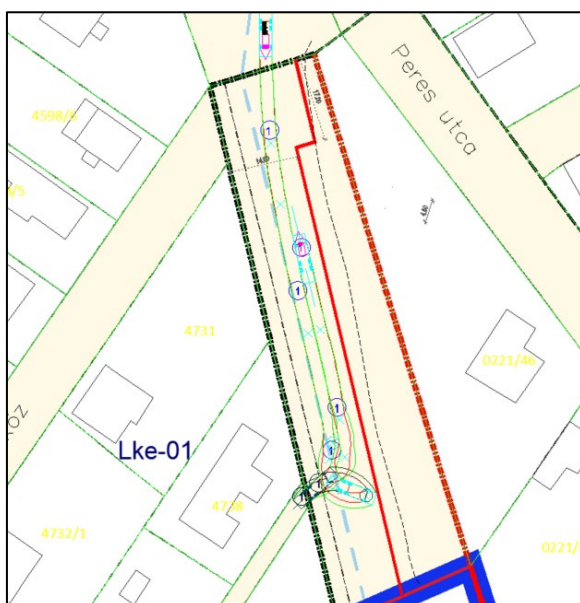
Hatályos szabályozási terv kivágat



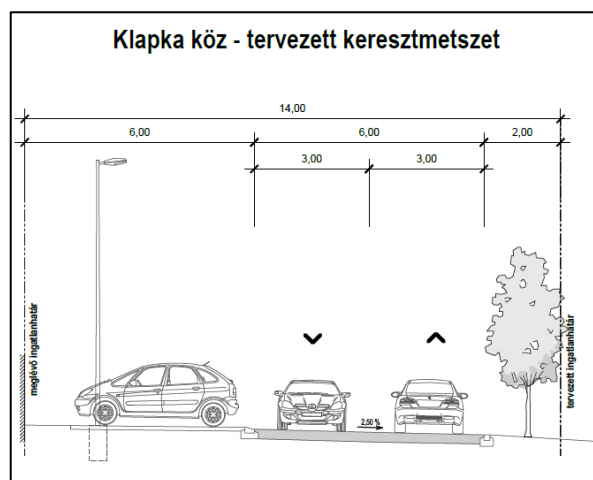
Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A közterületi telekhatár kijelölése a szükséges közlekedési szélességek, valamint a meglévő rézsűtető geometriája alapján történt, oly módon, hogy az utca elején elhelyezkedő szelektív hulladékgyűjtő közterületen belül maradjon. A 14 méter széles telek biztosítja a megfelelő helyet a járművek visszafordításához, így a közlekedési funkciók zavartalanul elláthatók.



Közlekedési helyszínrajz



Útkeressznelvény

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

K6. RIGÓ UTCA, KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET HATÁRÁNAK PONTOSÍTÁSA A KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN

VIZSGÁLATOK

A Rigó utcai lakóterület és a vízgazdálkodási terület határának pontosítását tervezi az önkormányzat a 1374, 1375 és 1366/2 hrsz-ú teleknél a kialakult állapotnak megfelelően

A Rigó utca egy átlagos kertvárosi utca benyomását kelti, mivel magának a pataknak a medre inkább az út árkaként működik. A patak medre néhol szilárd burkolatú, a telkeket a rajta kialakított műtárgyakon lehet megközelíteni. A helyszínelés során a vízfolyás kiszáradt, inkább nagyobb esőket követően jelenik benne a folyóvíz. A felsorolt három telek esetében a 1358/1 hrsz-ú telekre (Rákos-patak) is kinyúlik a lakóterület használat, mely eltérést az önkormányzat telekhatár-rendezéssel kívánja kiigazítani. Ennek mértéke a három telek esetén 25-28-31 m² a lakóterület javára, azaz a településtervezési szintű léptéket is alig éri el.



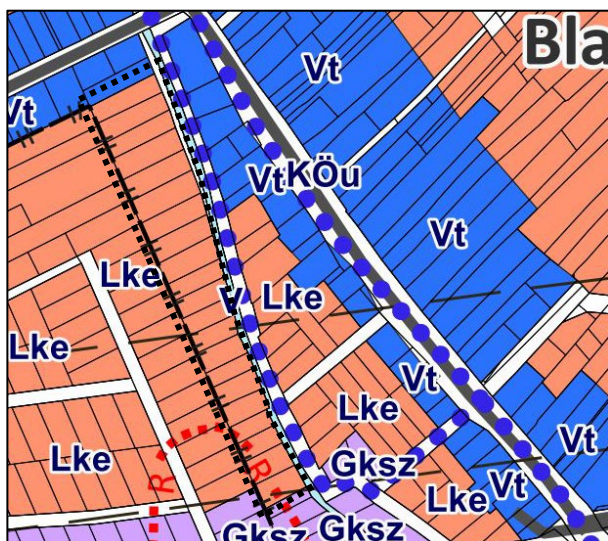
Rigó utca a Rákos-patakkal (saját fotó)



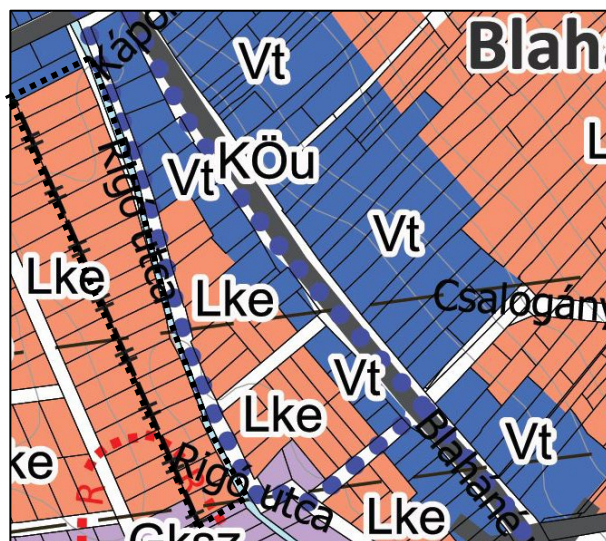
Kialakult területhasználat a Rigó utcában (saját fotó)

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

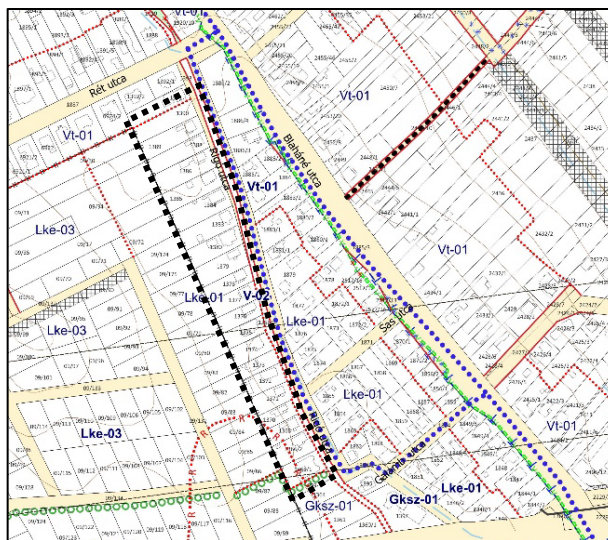
A kigazdítás településszerkezeti tervi léptékben alig jelenik meg, a területi mérleg szintjén sem kimutatható a változás. A térinformatikai követelmények, elvárások legfeljebb technikai korrekcióként jelenhetnek meg a településszerkezeti tervben.



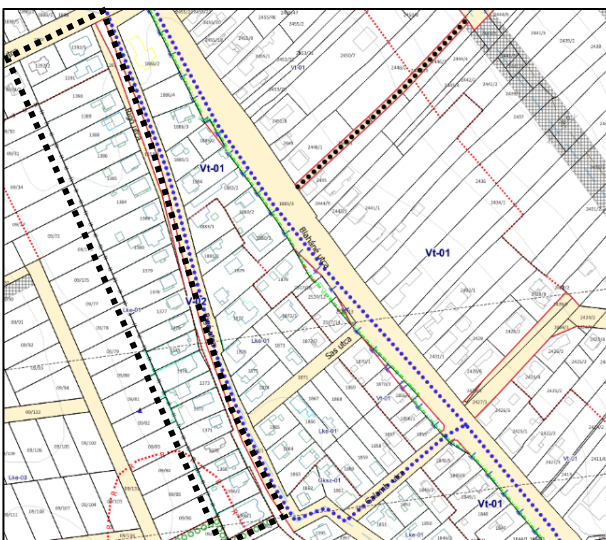
Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Javaslat a településszerkezeti terv technikai korrekciójára



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására



A Geométer Kft. által készített változtatási vázrajz részlete és a kapcsolódó szabályozási tervi változás

Az Lke-01 építési övezet és a vízgazdálkodási terület között a kialakult állapotot mutató geodéziai felmérés alapján történik a szabályozási terv korrekciója.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Közlekedési szempontból nincs változás, az ingatlanok megközelíthetők maradnak.

A tervezett módosítás a kialakult állapotra tekintettel tervezett. A patak ezen a szakaszon jellemzően betonmedrű szelvényben, önálló telken fut. A kerítésvonalak korábban nem a telekkönyv szerint kerültek kialakításra.

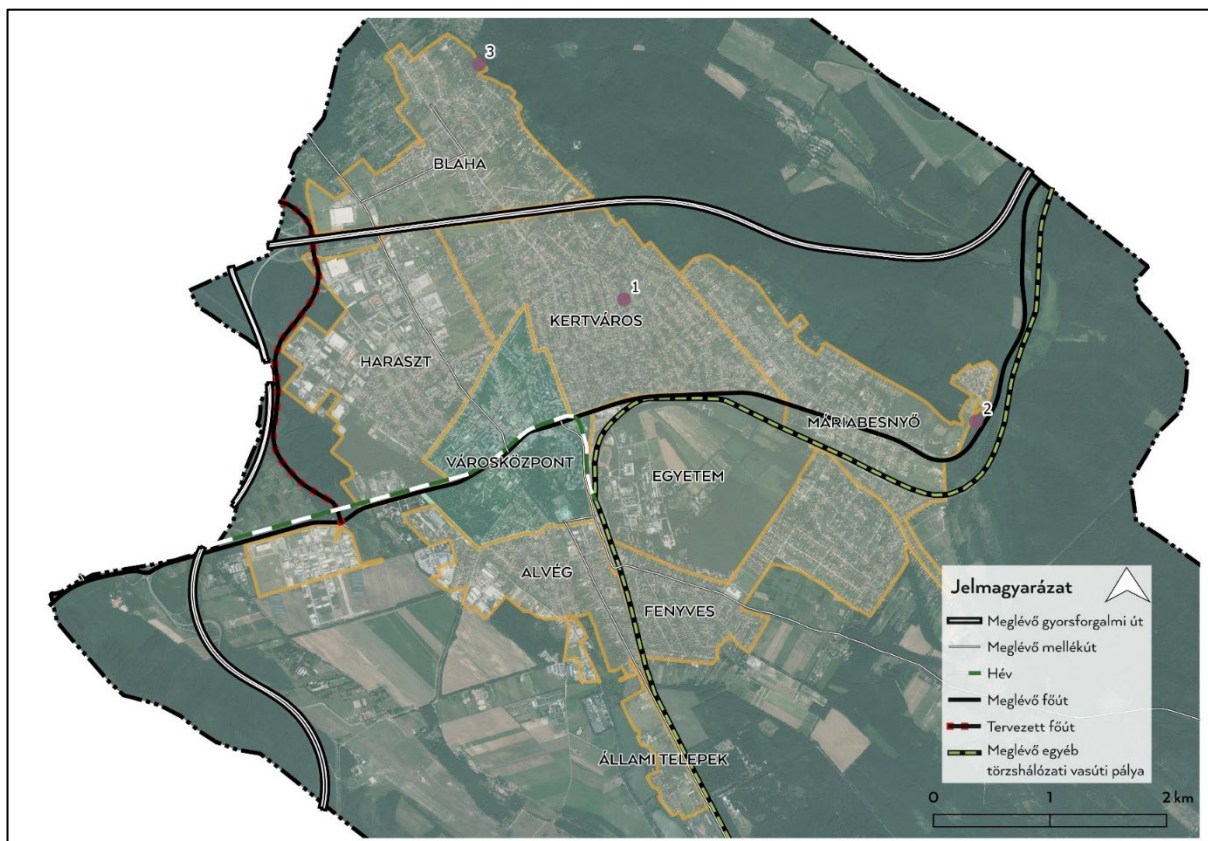
A földhivatali nyilvántartás szerint vízgazdálkodási területként nyilvántartott árok vagy patak területének csökkentése, más építési övezetbe történő átsorolása vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység. A vízgazdálkodási területként lejegyzett terület minden esetben csak az illetékes vízügyi igazgatósággal egyeztetett módon, vízjogi engedély alapján sorolható át más területfelhasználási kategóriába.

Továbbá fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a felszíni vizek, vízfolyások, patakok mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A Rákos-patak esetében, ami nem állami kezelésű patak, ez a biztosítandó mederkarbantartó parti sáv minimum 3-3 m-es sávot jelent.

Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni. A középmeder állás kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

Káros környezeti hatások nem várhatók. A telekhatár-korrekciók a valós állapotoknak megfelelőek.

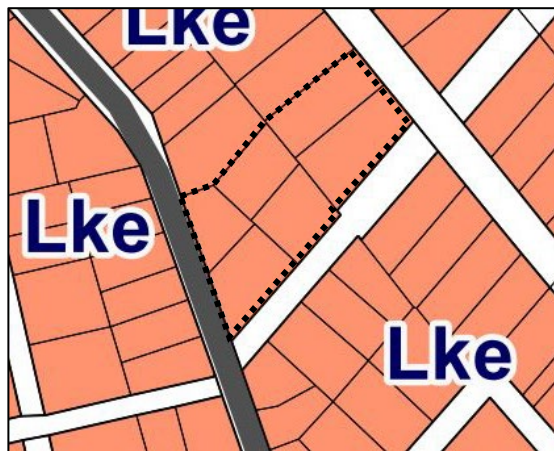
3. MAGÁNÚT KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS MÓDOSÍTÁSOK



M1. SZÍV UTCA, 2879 HRSZ-Ú TELEKHEZ MAGÁNÚT KIJELÖLÉSE

VIZSGÁLATOK

A telek kertvárosias lakóterületen fekszik, Lke-01 építési övezetbe sorolt. A 2879 hrsz-ú Lke-01 építési övezetben lévő családházzal beépített területnek nincs jogilag rendezett közvetlen közúti kapcsolat, de a valóságban a Szív utca felől a 2319/6 hrsz-ú telken keresztül történik az átjárás.

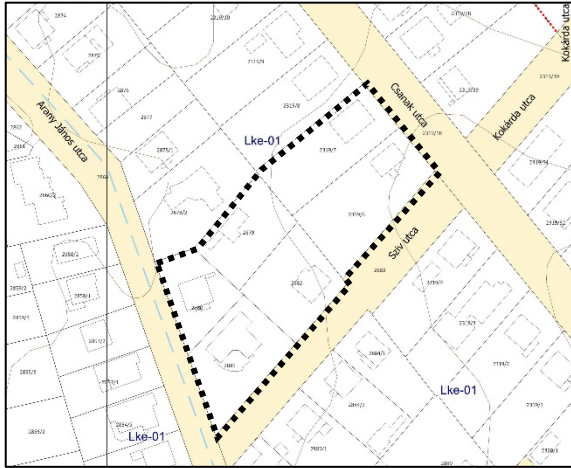


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

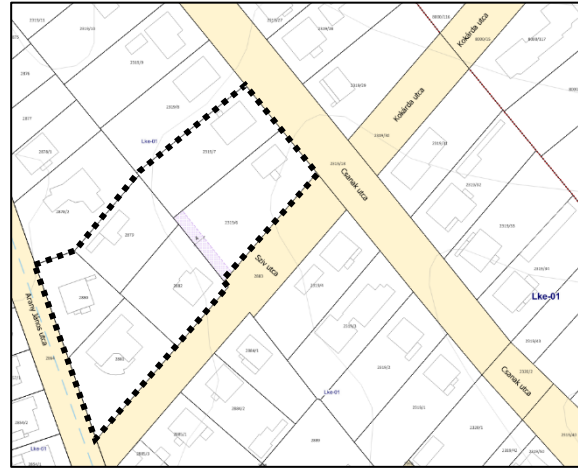
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti tervet nem kell módosítani.

A szabályozási tervlapon magánút kerül kijelölésre, csak ekkor alakítható ki magánút a GÉSZ szerint. A magánút kialakítását követően is megfelel az övezetre előírt paramétereknek a 2319/6 hrsz-ú telek.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A magánút végén történő beközeledés – a telekhatárok alapján – problémás lehet, ugyanakkor feltételezhető, hogy a meglévő állapotban a közlekedési kapcsolat gyakorlati szempontból megoldott, és a jelenlegi használat működőképes. A tervezett magánút szabályozási szélességén belül már meglévő, kiépített közműbe kötések haladnak.

M2. BESNYŐ TEMETŐHÖZ ÚT – MAGÁNÚT KIJELÖLÉSE A 0255 HRSZ.-Ú TELKEN (8 M SZÉLESSÉGBEN)

VIZSGÁLATOK

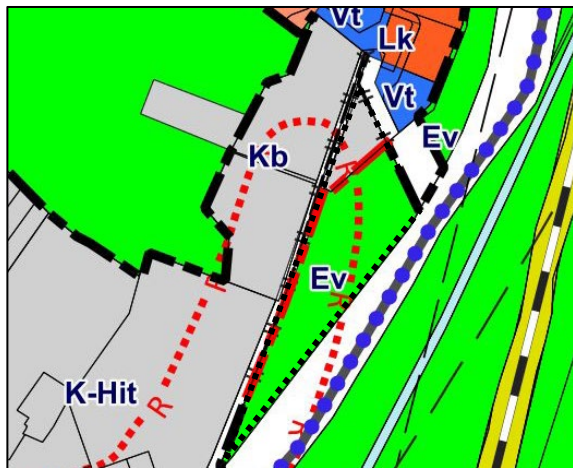
A máriabesnyői temető közvetlen megközelítését szolgáló, kialakult Fogadalom utca kerülne külön telekre a módosítással a természetben kialakult állapotnak megfelelően. A jelenlegi szabályozás ezt nem teszi lehetővé az Ev-01 övezetben lévő telken, ezért a magánút kijelölése szükséges.



A magánútként kialakításra tervezett meglévő földút (saját fotó)



A máriabesnyői temető és az előtte lévő út (saját fotó)

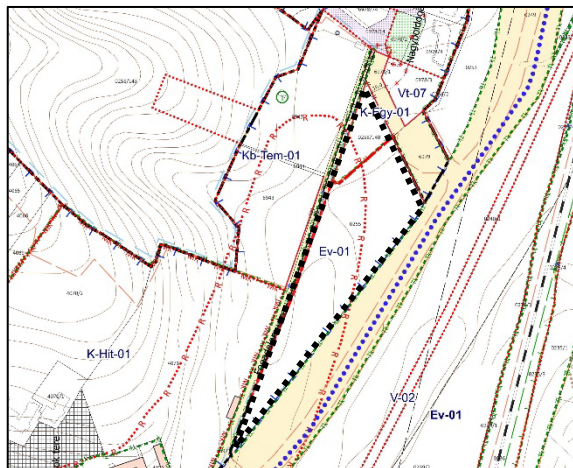


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

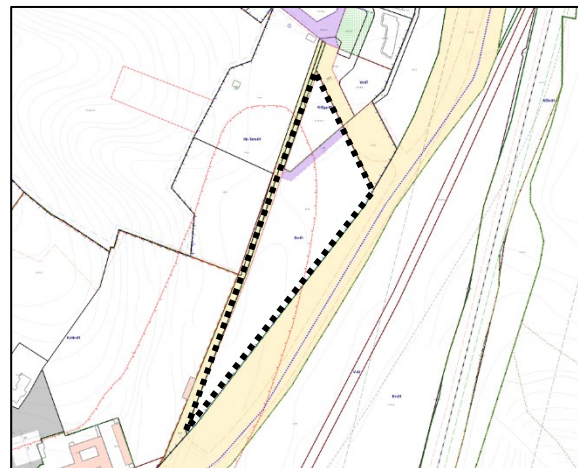
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A magánút kijelölés a területhasználatot nem változtatja meg, a településszerkezeti terv nem módosul.

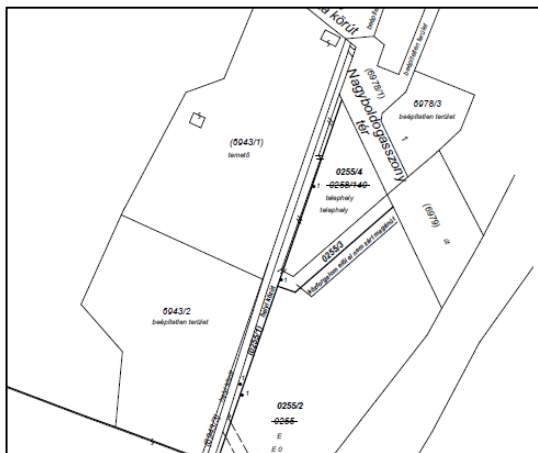
A szabályozási tervlapon magánút kerül kijelölésre, csak ekkor alakítható ki magánút a GÉSZ szerint.



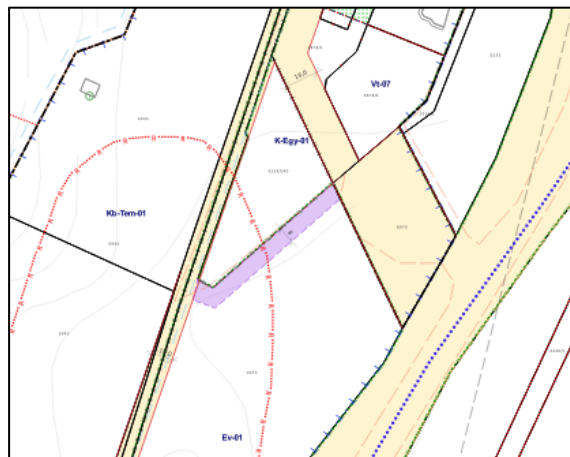
Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására



Változási vázrajz



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítást követően külön telek alakítható ki a 8 méter szélességű magánútnak. Közműellátás szempontjából fel kell hívni a figyelmet arra, hogy területet feltáró magánút víztelenítését és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

A területet országos jelentőségű védett természeti terület, azaz a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzete érinti, ugyanakkor **területfelhasználás-változás nem történik**, továbbra is védelmi célú erdőterület (Ev) területfelhasználásban marad, csupán a magánút kialakítását elősegítő szabályozási terv változik. Mivel a Fogadalom utca meglévő, mindennapos használatú földút, Incső feltárását szolgáló bekötő útról nyílik a forgalmas 3. sz. főút csomópontjáról, és csak ezen keresztül lehet biztonságosan megközelíteni a temetőt, ezért a telekalakítás az önkormányzati közfeladatellátás miatt is elengedhetetlen.

Fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a 8 méteres szélesség a biztonságos kétirányú közlekedéshez szükséges területet biztosítja, ennél nem lehet kevesebb a magánút szélessége.

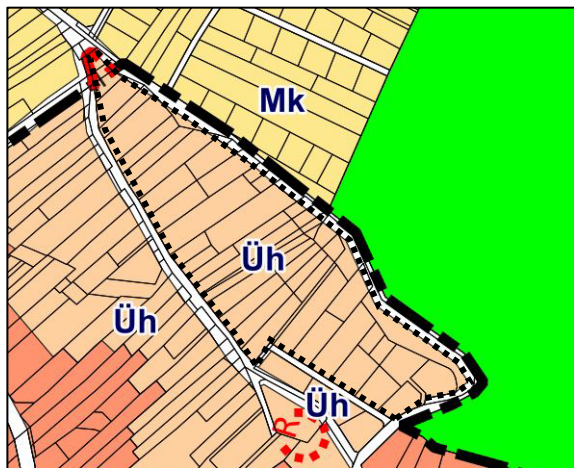
A kialakult állapot jogi rendezése korrekciós módosításnak tekinthető (alap esetben magánút szabályozási tervi módosítástól függetlenül is kialakítható!), **nem eredményez védettségi szint csökkentést.**

M₃. BONCSOKI DŰLŐÚT MENTÉN KIJELELT MAGÁNÚT JELÖLÉSEK FELÜLVIZSGÁLATA, TÖRLÉSE

VIZSGÁLATOK

A Boncsoki dűlőút mentén lévő 2072/5, 2072/7, 2072/8 hrsz-ú telkeken kijelölt magánút jelölések felülvizsgálata, törlése a feladat. A módosítás célja, hogy az elzárt telkekhez ezek a telkek hozzácsatlásra kerüljenek, ezzel közvetlen elérhetőségük lesz a Boncsoki dűlőútra. A módosításnak nincs környezeti hatása.

A terület Gödöllő egykori zártkerti részét képezte, a hatályos szabályozás szerint hétvégi házas üdülőterületbe (Üh-01) kerültek besorolásra. A magánút kijelölése az elzárt telkek megközelítését biztosítaná, de ezek a mai napig nem valósultak meg.

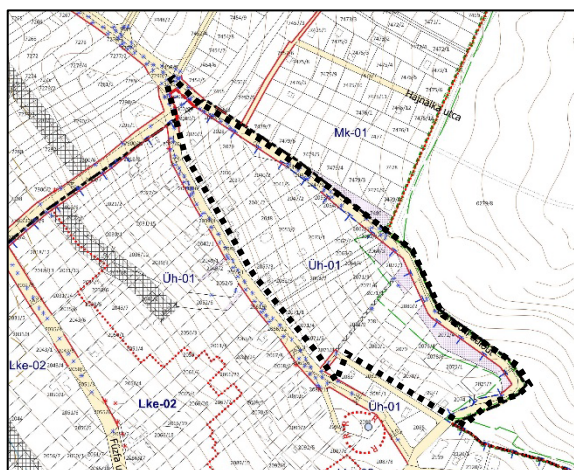


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

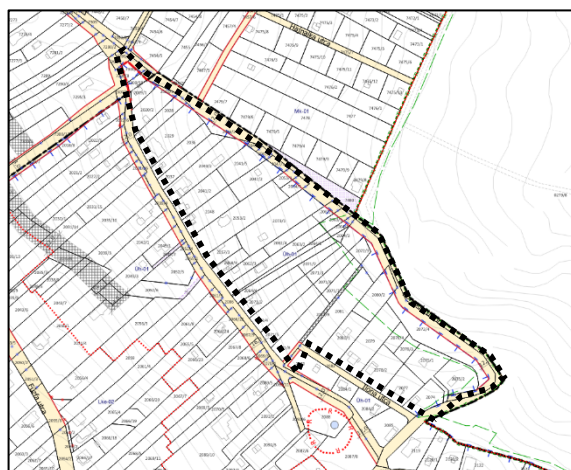
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A magánút törlése a területhasználatot nem változtatja meg, a településszerkezeti terv nem módosul.

A módosítás során a magánút jelölés törlésre kerül a 2072/5, 2072/7, 2072/8 hrsz-ú telkekről. Egyéb szabályozási elem nem módosul. A módosítást követően az elzárt telkek egyesíthetők a felsorolt telkek megfelelő részeivel, így követlen közterületi kapcsolattal fognak rendelkezni.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

Módosuló részek nagyítva:

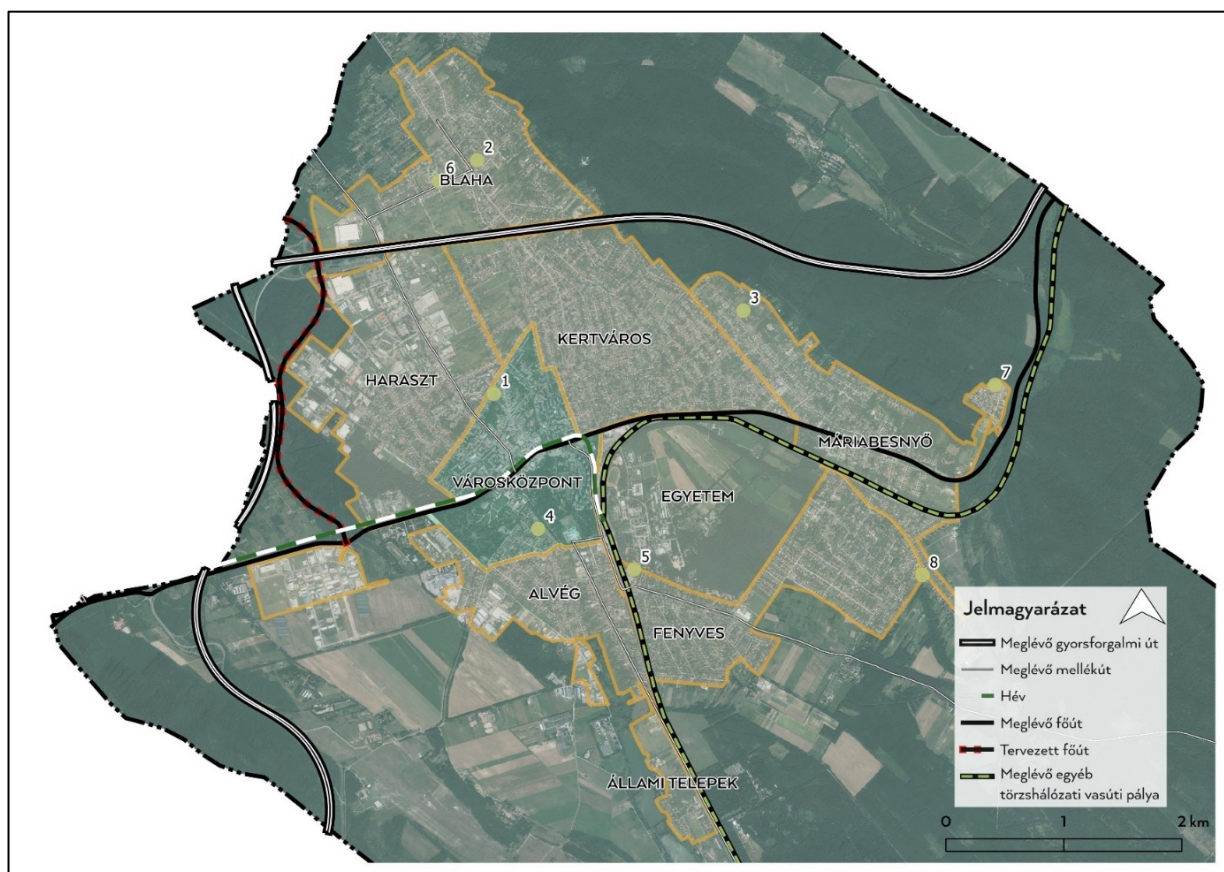


Javaslat a szabályozási terv módosítására

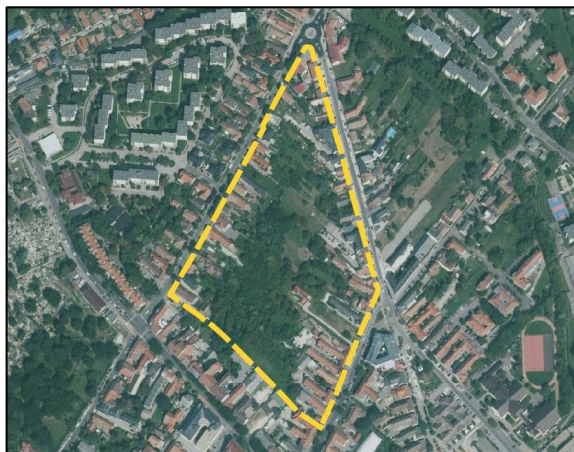
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

4. ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓ 1-3 TELKET ÉRINTŐEN



Ö1. SZILHÁT UTCA – ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁS VT-03 ÉS LK-01 KÖZÖTT



Légyfotó a vizsgált területről (Ortofotó, 2025.)

VIZSGÁLATOK

A Városcsözpont észak-nyugati szélén található lakóterületen a Szilhat utcai 337 hrsz-ú telek szabálytalan L alakú, és ezáltal a telekmélysége 17 m és 61 m között változik, és ezt szeretné a tulajdonos szabályosabbá tenni a szomszédos településcsözpont vegyes övezetben lévő telkek segítségével. A Szilhat és Bajcsy-Zsilinszky utca mentén lévő 322 és 337 hrsz-ú telkek tulajdonosai területcserét terveznek a telekméret szabályosabbá tétele érdekében, azonban ezt jelenleg akadályozza a tömbön belüli Vt-03 és Lk-01 építési övezet határ.

A hatályos településrendezési eszközök szerint településcsözpont vegyes területbe (Vt-03) és kisvárosias lakóterületbe (Lk-01) kerültek besorolásra az érintett telkek a két utca mentén. A Bajcsy-Zsilinszky utca menti telkek olyan Vt övezetben vannak, ahol ráadásul nem lehet lakó rendeltetést elhelyezni. A jelenlegi eltérő övezeti besorolás nem teszi lehetővé a telekalakítást, ezért szükség van az övezethatár korrekciójára. A módosítás összesen 537 m² területet érint.



Szilhat utca melletti terület (Google streetview)



Bajcsy-Zsilinszky utca melletti terület (Google streetview)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

20. Kisvárosias lakóterület (Lk)

24. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A kisvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén egyéb övezeti előírás hiányában a vonatkozó külön jogszabályban megengedett épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Új, lakófunkciót tartalmazó épület kialakítása esetén – egyéb övezeti előírás hiányában – a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.
- (5) Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (6) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény egyéb övezeti előírás hiányában kizárólag a főépítménnyel egy tömbben építhető.
- (7) A 16 méternél keskenyebb telkek esetében – a közterületi homlokzat jelentős részét elfoglaló garázkapuk elkerülése érdekében – a garázs, járműtároló önálló épületben is elhelyezhető
 - a) védett épület,
 - b) védett épületet tartalmazó utcaszakaszon vagy
 - c) helyi védett utcaép esetén.
- (8) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóövezetekben másfélszeresre, de legfeljebb 60%-ra növelhető mindazon saroktelkek esetében, amelyeknek két egymással szöget bezáró telekhatárán a kialakult állapot szerint zárt sorú a csatlakozás módja. A legkisebb

kialakítandó zöldfelület mértéke ebben az esetben is legalább 30%, vagy az 1. mellékletben előírt ennél kisebb érték kell, hogy legyen.

(9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ahol az épületek jellemző elhelyezése, kialakítása vagy az adott telek területe vagy szélessége nem felel meg az övezeti előírásoknak, az oldalkert mérete a kialakult állapothoz igazodóan

a) az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 2/3-a, de legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.

b) abban az esetben, ha az oldalkert mérete nem éri el az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felét, az épület az övezeti előírásnál kisebb oldalkert felőli homlokzatmagassága legfeljebb a tényleges oldalkert méretének kétszerese lehet.

(11) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet, egyéb övezeti előírás hiányában a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

23. Településközpont terület (Vt)

29. §

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

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

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

(4)³⁰ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

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

(6)³¹ Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

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

(8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a)³² sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

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

(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(3) A **Vt-03** jelű építési övezetben:

a) Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 60 %-ig növelhető.

b) Lakó funkció nem alakítható ki; a kialakítható lakás rendeltetési egységek száma: 0.

c) Lábon álló kerti tető az oldalkertben is elhelyezhető.

HÉSZ 1. mellékletének táblázata szerint az építési övezetek paraméterei a következők:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telkek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkerter (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
6.	Lk-01	O	500	12	28	0		40		1,2	40	4	4	P+F+T
43.	Vt-03	Z	400	12	20	0		40		1,2	40	7	6	P+F+1+T

A változással érintett telkek közül a 337 hrsz-ú telek alakja és mérete jelentősen javul. A telek szélessége 18,6 m, nem változik. A területcsere hatására a 337 hrsz-ú telek területe bővül 163 m²-rel, mely terület jelenleg a 323 hrsz-ú telek része, és így összesen 925 m² lesz a telek nagysága és a telekmélysége pedig 38 m.



Geodéziai felmérés a területcseréről

VÁLTOZÁSOK

Területfelhasználás változások:

Településközpont vegyes terület (Vt)

-> Kisvárosias lakóterület (Lk): 0,0350 hektár

Kisvárosias lakóterület (Lk):

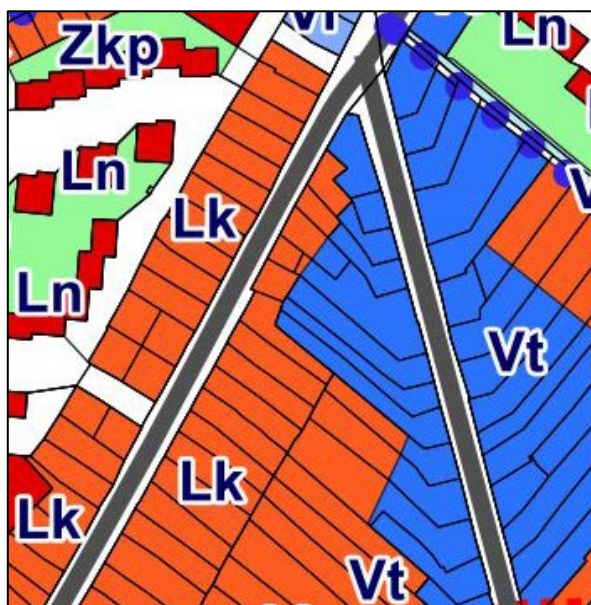
-> Településközpont vegyes terület (Vt): 0,187 hektár

Részletesen ábrán és táblázatban bemutatva:

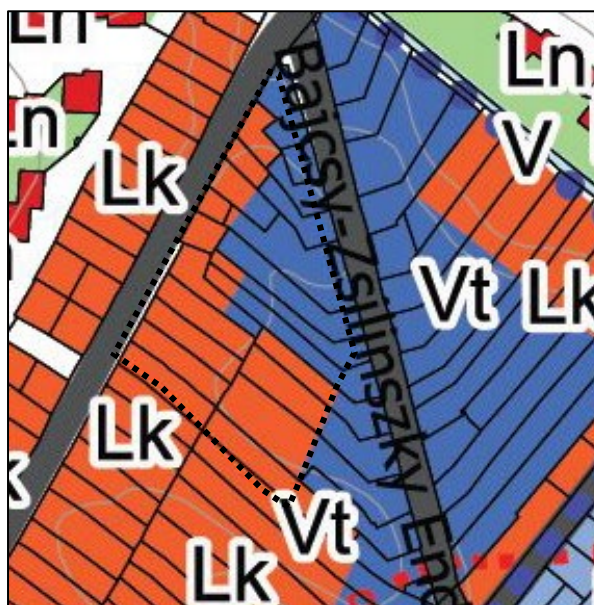


Sorszám	Érintett HRSZ	Telek területe (m ²)	Változással érintett terület nagysága (m ²)	Új telek terület (m ²)	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	323	949	-163	786	településközpont vegyes terület Vt	kisvárosias lakóterület Lk
2.	322	1300	+187 és -187	1300	Vt	Lk
3.	337	763	+187, -187 és +163	925	Lk	Vt

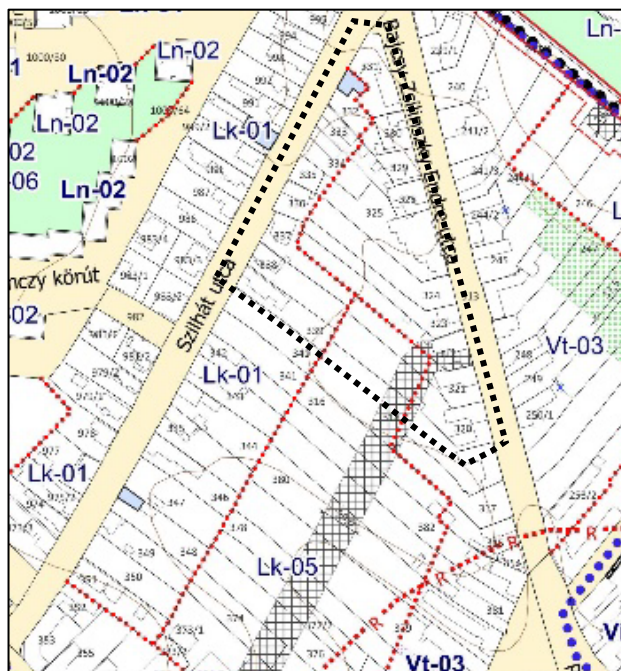
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



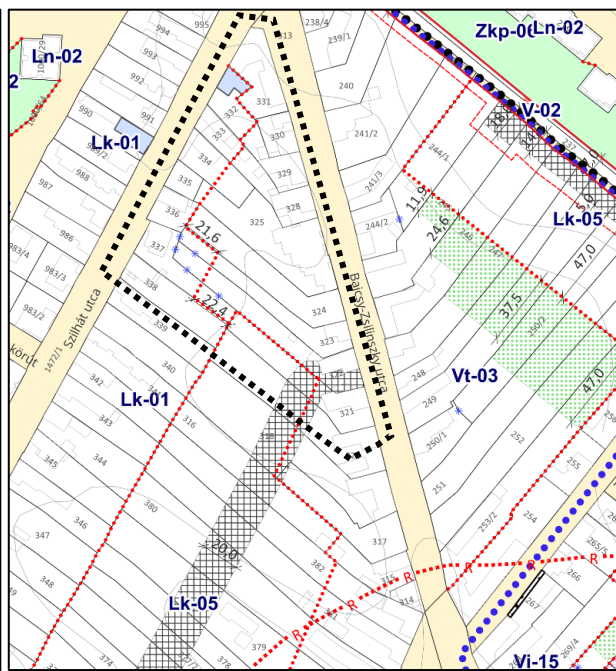
Hatályos településszerkezeti terv kivágat



Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

Ö2. BLAHÁNÉ UTCA 90., 2467/3 ÉS A 2462/19 HRSZ-Ú TELKEK KÖZÖTTI ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓJA



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)

VIZSGÁLATOK

A Blaháné utca mentén lévő 2467/3 és a 2462/19 hrsz-ú telkek közötti övezethatár áthelyezése a tervezési feladat. A módosítás célja, hogy a szomszédos telekhez történő csatolás miatt a 2467/3 hrsz-ú, 36 m² nagyságú telekrész át legyen sorolva településközpont vegyes területbe.

A tervezési terület Gödöllő hatályos szabályozása szerint településközpont vegyes területbe (Vt-01) és kertvárosias lakóterületbe (Lke-02) került besorolásra. A módosítás következtében a terület az Lke-02 kertvárosias lakóövezetből Vt-01 övezetbe kerül a telekalakítási javaslat szerint.



Telekalakítási javaslat



Blaháné utca melletti terület (2024)



Kápolna köz melletti terület (2023)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

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

(2)²³ A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.

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

(4)²⁴ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5)²⁵ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7)²⁶ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
- b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
- c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

4. Településközpont terület (Vt)

29. §

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

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

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

(4)²⁹ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

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

(6)³⁰ Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

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

(8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a)³¹ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

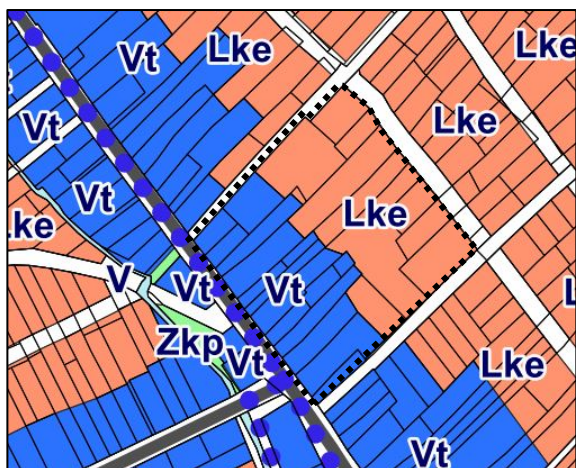
(g) Lábon álló kerti tető, egyéb övezeti előírás hiányában, csak a főépítmény takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek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

(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

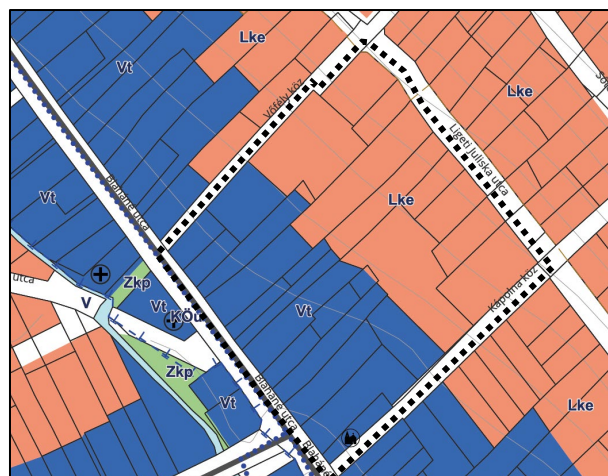
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
20.	Lke-01	O	600	16	27	5,10, kialakult állapot szerint		30		0,6	60	5	5	P+F+T
41.	Vt-01	O	500	14	27	kialakult		30		0,7	60	5	5	P+F+T

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti tervben a kertvárosias lakóterület kismértékben bővül a településközpont terület irányába.

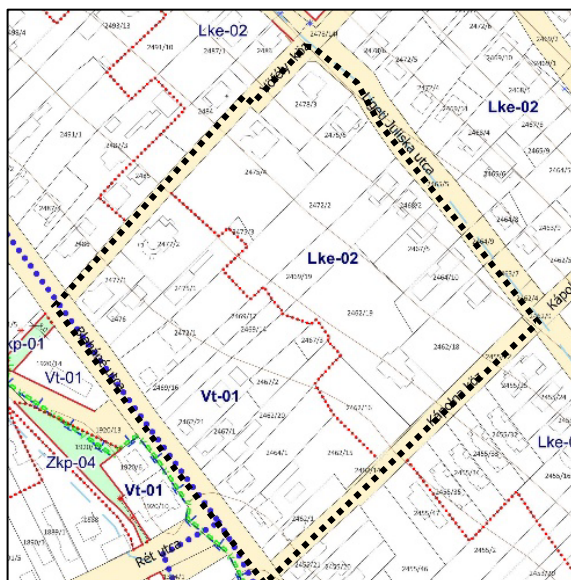


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

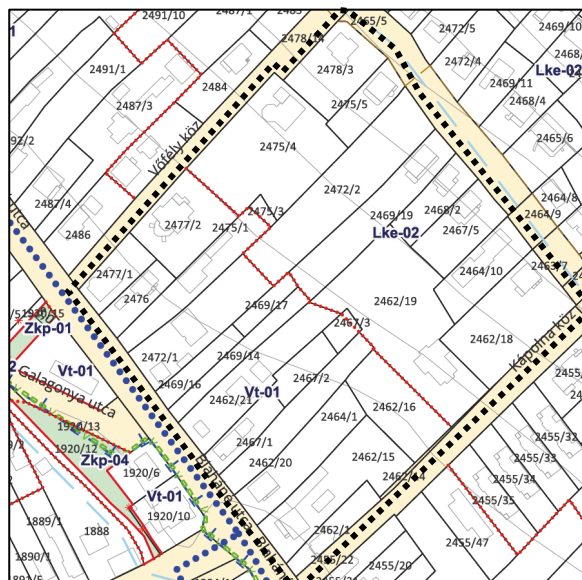


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 4. szelvény – módosul. A Ligeti Juliska utca felőli 2462/19 hrsz-ú telek határának korrekciója történik a 2467/3 hrsz-ú telek határánál 36 m² nagyságban.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

Ö3. AZ ANTALHEGYI ÚTI INGATLANOKAT ÉRINTŐ LKE-02 KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉS ÜH-01 HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET KÖZÖTTI ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓJA A 3960/3 INGATLAN HÁTSÓ TELEKHATÁRÁNAK VONALÁHOZ IGAZÍTVA



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)

VIZSGÁLATOK

Az Antalhegyi út mentén lévő 3961/1 és 3960/2 hrsz-ú telkeket érintő övezethatár áthelyezése a feladat a kertvárosias lakóterület javára. A módosítás célja, hogy a telekalakítás a valós területhasználatnak megfelelően történhessen meg. Az övezethatár korrekció érinti továbbá a szomszédos telkeket is a 3962, 3963/1 hrsz-ú telkeknél, hogy az övezethatár igazodjon a telekhatárokhöz.

A tervezési terület Gödöllő hatályos szabályozása szerint hétvégi házas üdülőterületbe (Üh-01) és kertvárosias lakóterületbe (Lk-02) került besorolásra. A telek rész megszerzésére a 3960/2 hrsz-ú, Üh-01 övezetbe tartozó ingatlan tulajdonosa jogosult.

A 3960/1 hrsz-ú nyeles telek telekrészt vásárol a 3961/1 hrsz-ú telek tulajdonosától, 358 m² nagyságban. Tekintettel arra, hogy a szomszédos 3962 és a 3963/1 hrsz-ú telkeken sem követi a telekhatárt az övezethatár, ezeknél a telkeknél is javaslatot ad a terv az övezethatár hasonló kiigazítására. A változás hatására összesen 997 m² nagyságú hétvégi házas üdülőterület kertvárosias lakóterületbe kerül:



Kék pöttyvonal a hatályos övezethatár, piros pöttyvonal a tervezett övezethatár



Antalhegyi utca (saját fotó)



Antalhegyi utca melletti terület (2023)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2)²³ A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)²⁴ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5)²⁵ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7)²⁶ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
- b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
- c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

27. Hétvégi házas terület (Üh)

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

(2) A hétvégi házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén:

- a) egy üdülőegységes üdülőépület,
- b) legfeljebb egy fő rendeltetési egységes panzió,
- c) a terület alapfokú ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m² alapterületű kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
- d) sportépítmény helyezhető el.

(3) A hétvégi házas üdülőterületbe sorolt építési övezetek területén lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.

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

(5) Egy főépítmény helyezhető el.

(6) A lejtőre néző homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 méter lehet.

(7) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.

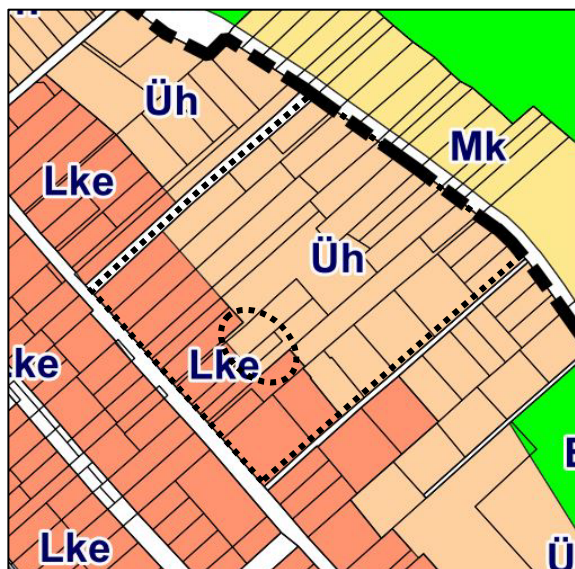
(8) Az épületek lejtő felé néző oromfalszélessége legfeljebb 7,0 méter lehet.

(9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

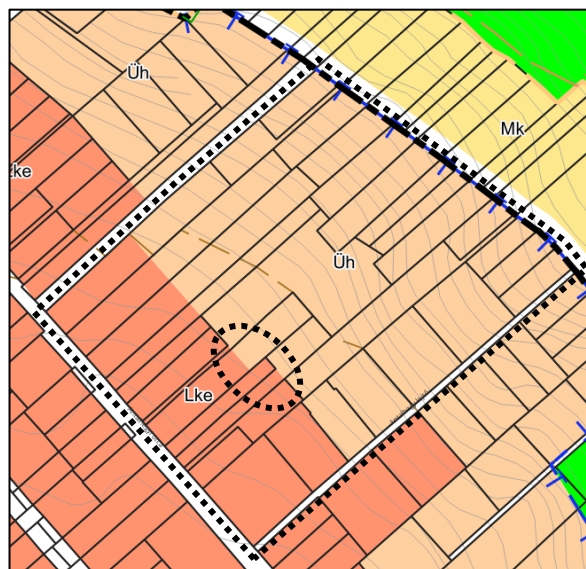
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettég jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
21.	Lke-02	O	800	16	34	5,10, kialakult állapot szerint		25		0,6	60	5,5	5	P+F+T
121.	Üh-01	O	700	14	30	kialakult		15		0,4	60	4,5	4,5	P+F+T

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti terv módosul. A hétvégi házas üdülőterület határának korrekciója történik 997 m² nagyságban.

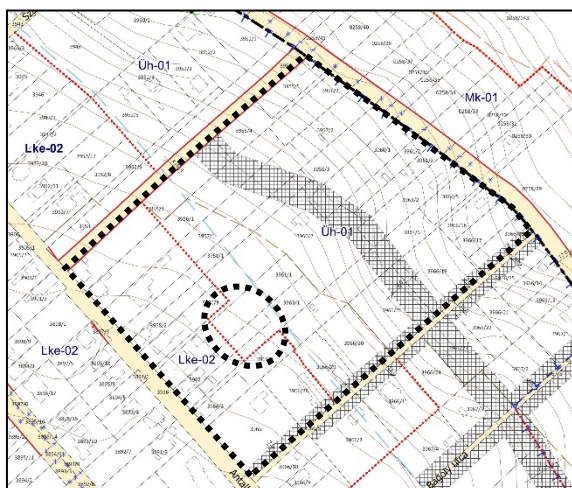


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

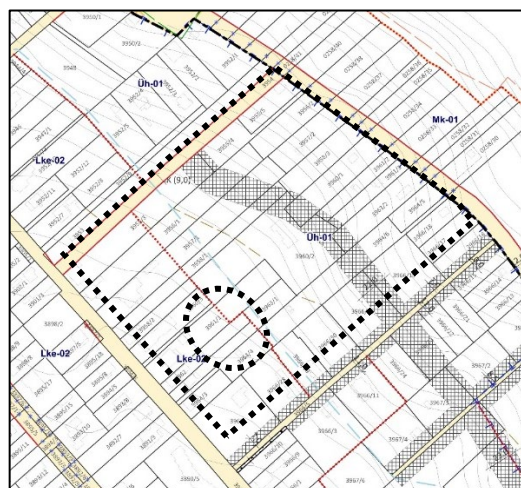


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 5. szelvény – módosul a telekhatár korrekciók érdekében.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

Ö4. ADY ENDRE SÉTÁNY ÉS A BATSÁNYI J. UTCA KÖZÖTT KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉS KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)

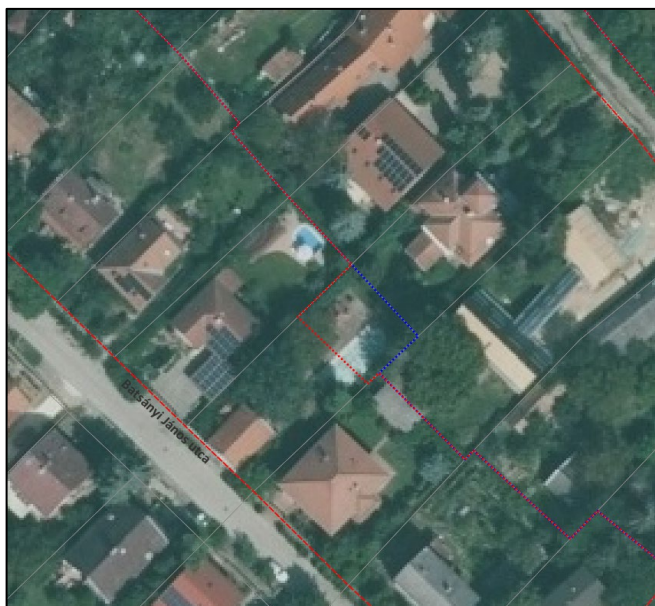
VIZSGÁLATOK

A Batsányi János utca mentén lévő 5826/1, 5826/2 hrsz-ú telkeken az övezethatár áthelyezését kérelmezte a két telek tulajdonosa. A módosítás célja, hogy az Lk-01 övezetben lévő telek fejlesztését ne akadályozza övezethatár, és a telekalakítás is rugalmasan legyen kezelhető.

Gödöllő hatályos szabályozása szerint a tömb két övezetbe tartozik, kertvárosias- (Lke-01) és kisvárosias lakóterületbe (Lk-01), ezért csak az övezethatár módosításával történhet meg a korrekció. Tekintettel arra, hogy a Batsányi János menti telken helyi védett villaépület áll, a szomszédos telek is megkapja az Lk-01 övezeti besorolást, mert csak így biztosítható hosszútávon a telek fejlesztése.



Tulajdonosi kérelem (kék pöttyvonal hatályos övezethatár, piros pöttyvonal kérelmezett övezeti határ)



A tulajdonosi kérelemben a Batsányi János utca felől 27 m mélységben javasolja az új övezethatár kijelölését. A tulajdonosi szándék szerinti övezethatár nem teljesíthető, mert így csak 448 m² nagyságú telekméret maradna vissza az Lke-01 építési övezetben lévő 5826/2 hrsz-ú telek területéből. Ezért mind a két telek kisvárosias (Lk-01) övezetbe kerül.



Ady Endre utcai 5826/1 hrsz-ú telek (google 2023.)



Batsányi J. utcai 5826/2 hrsz-ú telek (google 2023.)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

20. Kisvárosias lakóterület (Lk)

24. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A kisvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén egyéb övezeti előírás hiányában a vonatkozó külön jogszabályban megengedett épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Új, lakófunkciót tartalmazó épület kialakítása esetén – egyéb övezeti előírás hiányában - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.
- (5) Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (6) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény egyéb övezeti előírás hiányában kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.
- (7) A 16 méternél keskenyebb telkek esetében – a közterületi homlokzat jelentős részét elfoglaló garázkapuk elkerülése érdekében – a garázs, járműtároló önálló épületben is elhelyezhető
 - a) védett épület,
 - b) védett épületet tartalmazó utcaszakaszon vagy
 - c) helyi védett utcakép esetén.
- (8) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóövezetekben másfélszeresre, de legfeljebb 60%-ra növelhető mindazon saroktelkek esetében, amelyeknek két egymással szöget bezáró telekhatárán a kialakult állapot szerint zárt sorú a csatlakozás módja. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke ebben az esetben is legalább 30%, vagy az 1. mellékletben előírt ennél kisebb érték kell, hogy legyen.
- (9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ahol az épületek jellemző elhelyezése, kialakítása vagy az adott telek területe vagy szélessége nem felel meg az övezeti előírásoknak, az oldalkert mérete a kialakult állapothoz igazodóan
 - a) az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 2/3-a, de legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.
 - b) abban az esetben, ha az oldalkert mérete nem éri el az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felét, az épület az övezeti előírásnál kisebb oldalkert felőli homlokzatmagassága legfeljebb a tényleges oldalkert méretének kétszerese lehet.
- (11) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet, egyéb övezeti előírás hiányában a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
 - a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
 - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
 - c) sem 3 méternél.

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

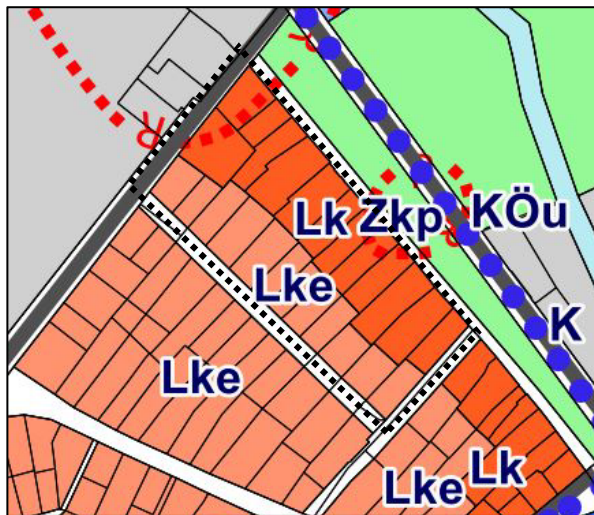
26. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2)²³ A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)²⁴ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (5)²⁵ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.
- (6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.
- (7)²⁶ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
 - a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
 - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
 - c) sem 3 méternél.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.
- (9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

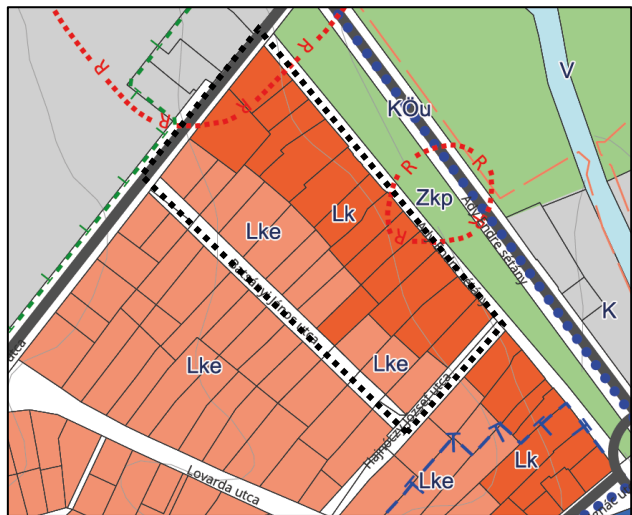
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsó kert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
6.	Lk-01	O	500	12	28	0		40		1,2	40	4	4	P+F+T
20.	Lke-01	O	600	16	27	5,10, kialakult állapot szerint		30		0,6	60	5	5	P+F+T

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti terv módosul. A kisvárosias lakóterületbe kerül a Batsányi János utcában az 5826/2 hrsz-ú telek.

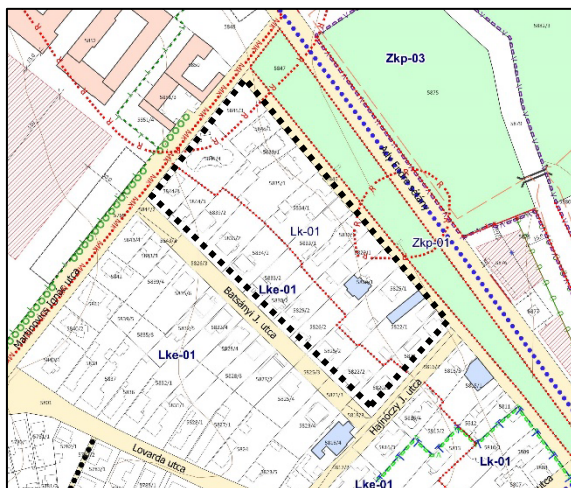


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

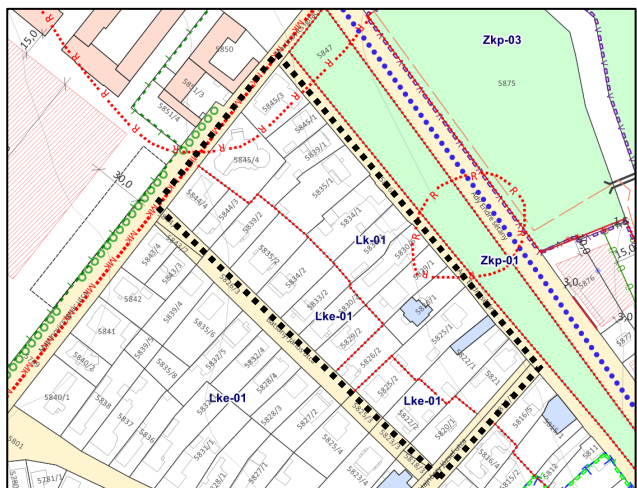


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 8. szelvény – módosul. Az Lk-01 és Lke-01 övezet határának módosítása történik az 5826/2 hrsz-ú teleknél.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

Ö5. FÁCÁN SOR, 4963 ÉS A 4964 HRSZ.-Ú TELKEK KÖZÖTTI ÖVEZETHATÁR KORREKCIÓJA



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofoto, 2025)

VIZSGÁLATOK

A Fácán sor mentén lévő 4963, 4964 hrsz-ú telkek közötti övezethatár áthelyezése a feladat. A módosítás célja, hogy a Premontrei Szentlélek és Gyümölcsoltó Boldogasszony templom telke, valamint a szomszédos lakótelek közötti közös telekhatár rendezve legyen a kialakult állapotnak megfelelően.

A terület Gödöllő hatályos szabályozása szerint kertvárosias lakóterületbe (Lke-01) és vegyes intézményi területbe (Vi-19) kerültek besorolásra.



Fácán sor melletti terület (2022)



Fácán sor melletti terület (2022)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2)²³ A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)²⁴ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (5)²⁵ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.
- (6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.
- (7)²⁶ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
 - a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
 - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
 - c) sem 3 méternél.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(g) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

24. Intézmény terület (Vi)

31. §

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

(2) Az intézményterület építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett, valamint vendéglátó funkciójú épületek helyezhetők el.

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

(4)³⁵ Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti, telken belüli gépkocsitárolást. Garázs, járműtároló közvetlenül a közterület felől nem nyitható, kivéve ha az a kialakult állapot miatt műszakilag más módon nem biztosítható. Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

(5) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.

(6) Ahol az 1. melléklet nem ír elő zöldfelületi minimumot, ott a be nem épített terület 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

a)³⁶ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

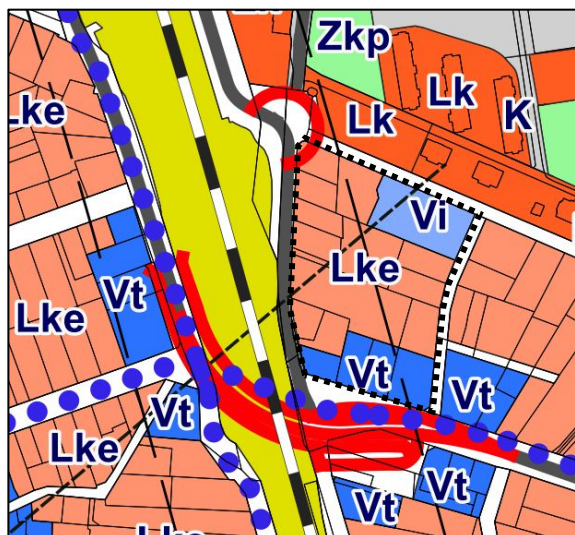
b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

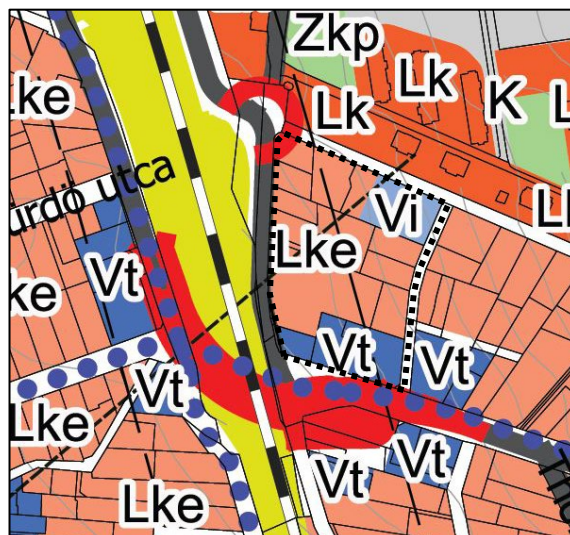
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telkek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettég jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
20.	Lke-01	O	600	16	27	5,10, kialakult állapot szerinti		30		0,6	60	5	5	P+F+T
75.	Vi-19	Z	2000	-	-	0		50	40	2,5	-	9	7,5	P+F+2+T

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti terv módosul. A kertvárosias lakóterület kismértékben bővül, mely az intézményterület csökkenésével történik 712 m² nagyságban.

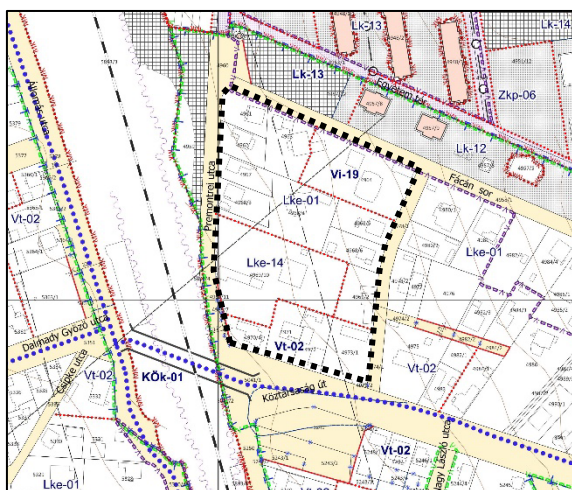


Hatályos településszerkezeti terv kivágot

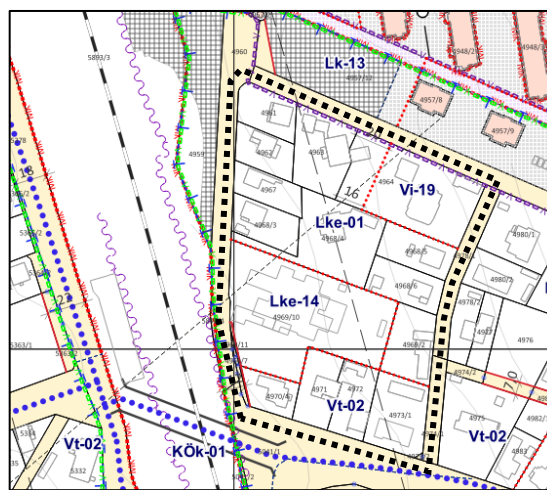


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 10. szelvény – módosul a telekhatár korrekció érdekében.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítással a meglévő lakóépület teljes területe (melléképületével együtt) lakóterületbe kerül a valóságnak megfelelően. A módosításnak további szakági vonzata nincs.

Ö6. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉS TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA A RÉT UTCÁBAN, KIALAKULT ÁLLAPOTNAK MEGFELELŐEN



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)

VIZSGÁLATOK

A Rét utca mentén lévő 1901/1, 1902, 1903 telkeken az építési övezet határának módosítása a feladat. A módosítás célja a Vt-01 és Lke-01 építési övezetek között húzódó övezethatár áthelyezése, hogy a telektulajdonosok össze tudják vonni az ingatlanokat. Az autókereskedés telkei jelenleg két övezetben találhatók.

A terület Gödöllő hatályos szabályozása szerint kertvárosias lakóterületbe (Lke-01) és vegyes településközpont területbe kerültek besorolásra. Az övezethatár a telekhatárok mentén kerül módosításra, amelynek eredményeként a Vt övezet területe növekszik.



Rét utca melletti terület (google 2024.)



Akácfa utca melletti terület (google 2024.)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

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

(2)²³ A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.

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

(4)²⁴ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

(5)²⁵ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.

(6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.

(7)²⁶ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
- b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
- c) sem 3 méternél.

(8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

(9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

23. Településközpont terület (Vt)

29. §

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

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

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

(4)²⁹ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.

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

(6)³⁰ Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén - ideértve az eltérő rendeltetési egységeket tartalmazó épületek létesítését is - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.

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

(8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:

- a)³¹ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának

magasságnál,

b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

c) sem 3 méternél.

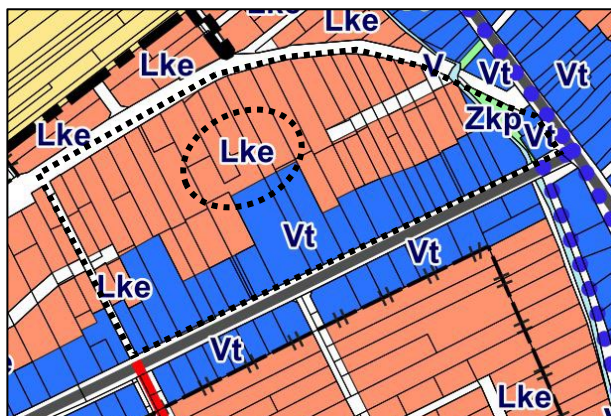
(g) Lábon álló kerti tető, egyéb övezeti előírás hiányában, csak a főépítmény takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek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

(10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

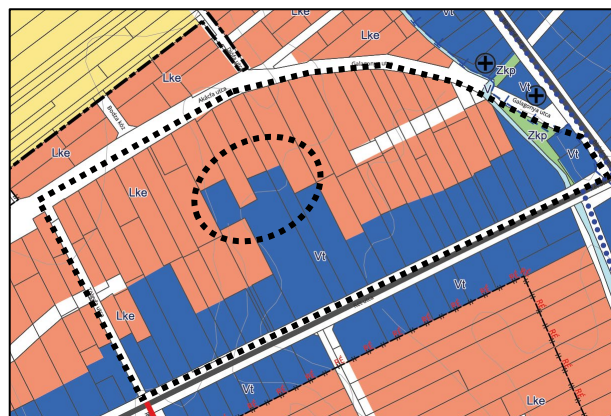
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépített ség jellemző módja	A kialakítha tó új telek legkisebb telekterüle te (m ²)	A kialakíth ató új telek legkisebb b szélessé ge (m)	A kialakíth ató új telek legkisebb b mélység e (m)	Előkert (m)	Hátsók ert (m)	A mege dett legna gyo bb beépít tség (%)	A mege dett legna gyo bb terepsz int alatti beépít tség (%)	A mege dett legna gyo bb szinter ületi mutató (m ² /m ²)	A legkiseb b kialakítha ndó zöldfel ület (%)	A mege dett legna gyo bb épületma gasság (m)	A mege dett legna gyo bb utcai homlokzatma gasság (m)	A kialakíth ató szintzá m
20.	Lke-01	O	600	16	27	5	10		20.	Lke-01	O	600	16	27
41.	Vt-01	O	500	14	27	kialakult		30		0,7	60	5	5	P+F+T

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti terv módosul. A településközpont vegyes terület bővül 2471 m² nagyságban a kertvárosias lakóterület csökkenésével.

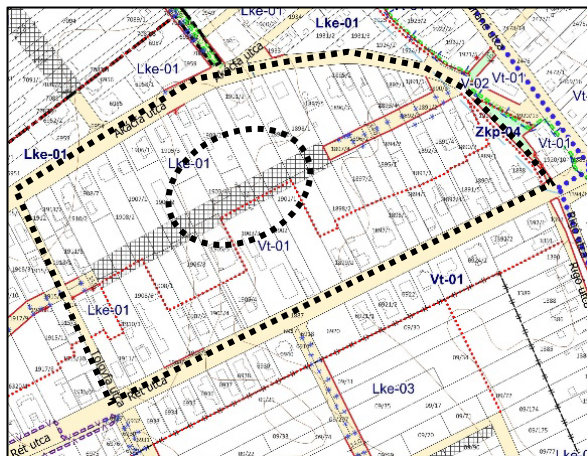


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

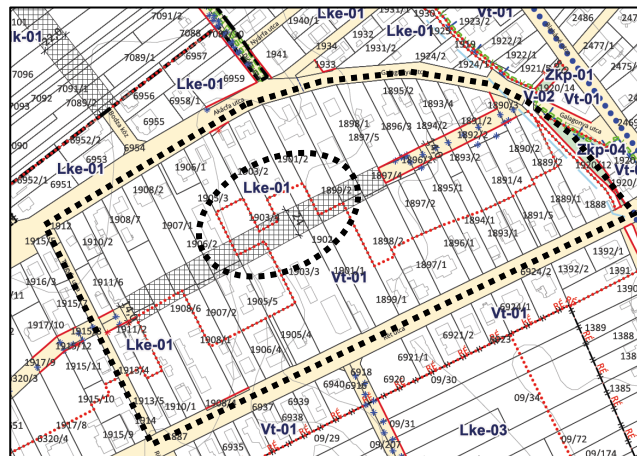


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 4. szelvény – módosul a telekhatár korrekciók érdekében.



Hatályos szabályozási terv kivágat



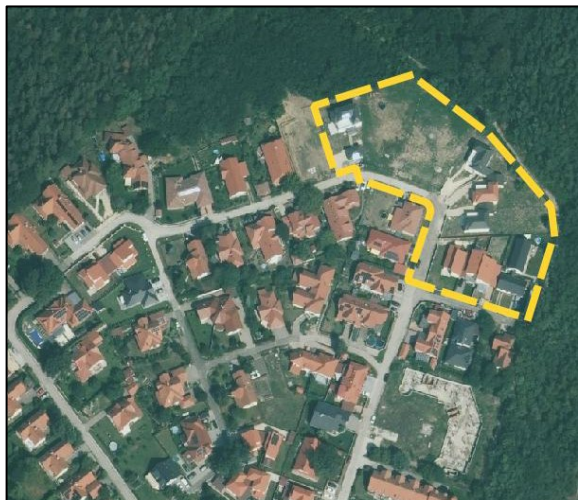
Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

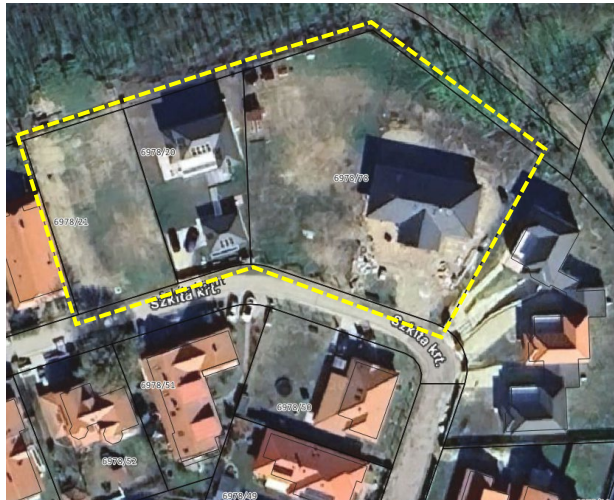
A módosításnak további szakági vonzata nincs.

Ö7. INCSŐ, SZKÍTA KÖRÚT – LKE ÖVEZETEK HATÁRÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A módosítási tétel összevonásra került az É1 és É2 módosítási tételekkel, mivel ugyanaz a tervezési terület és elsősorban az építési hellyel kapcsolatos problémákat kell rendezni a tervmódosítás során.



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)



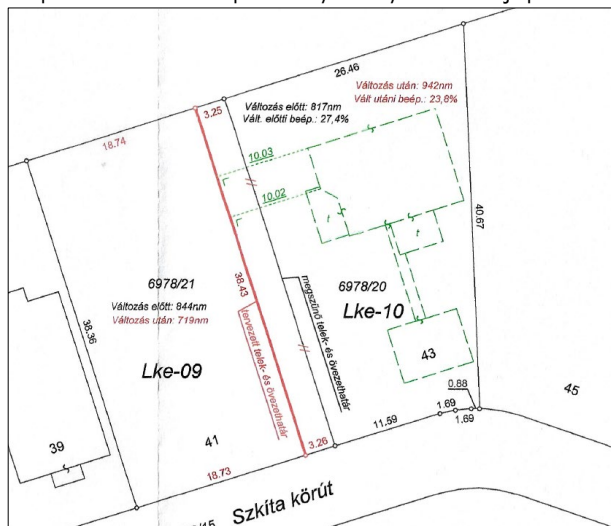
VIZSGÁLATOK

A Szkita körút mentén lévő 6978/78, 6978/20 és 6978/21 hrsz-ú telkeken az Lke övezet határának rendezése a feladat. A módosítás célja az Lke-09 és Lke-10 építési övezetek közötti határvonal korrigálása az Lke-10 övezetben újonnan megvalósult 1-1 lakóépület fennmaradásának biztosítására.

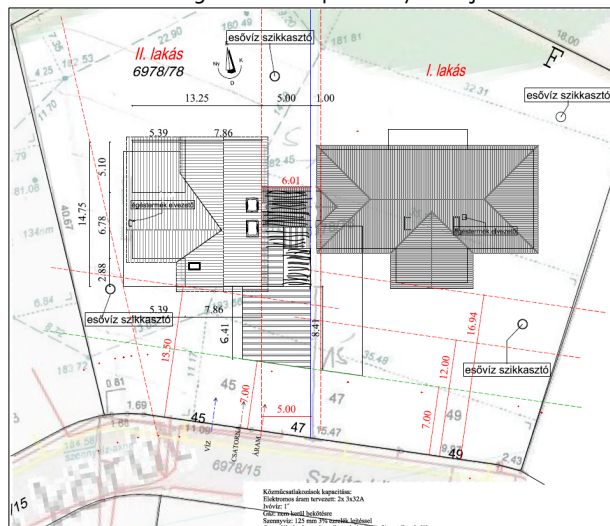
A tervezési terület Gödöllő hatályos szabályozása szerint kertvárosias lakóterületbe (Lke-09, Lke-10) került besorolásra. A 6978/20 hrsz-ú telken már megépült lakóház nem felel meg a hatályos terv szerinti Lke-10 jelű övezet előírásainak, a szabadonálló beépítési módnak. Az építési hely és az oldalkertek nem megfelelően kerültek figyelembe vételre a tervezés során. Az oldalhatáronálló beépítési mód szerinti építési helynek való megfelelés érdekében a telket is szeretnék bővíteni 3,25-3,26 m szélességben a 6978/21 hrsz-ú telek irányába, mely eltérő építési övezetben van. A 6978/21 hrsz-ú telken is megkezdődött az építés. Az övezethatár módosításával lehet csak végrehajtani a telekhatár-rendezést.

A 6978/20 hrsz-ú nagy értékű lakóépület telkét javasolt a szomszédos Lke-09 építési övezetbe sorolni, azzal az övezeti módosítással, hogy a kialakult épületmagasság 0,1 méterrel nagyobb, mint az övezetben megengedett 5 m legnagyobb épületmagasság. Ezenkívül javasolt törölni az övezeti paraméterek közül a legnagyobb utcai homlokzatmagasság értéket és a szintszám értéket is, mert egyiknek sem felel meg az Lke-10 övezeti paraméterek alapján épített épület.

A 6978/20 hrsz-ú telekkel szomszédos 6978/78 hrsz-ú telket a tulajdonos két telekké szeretné osztani, de a már megépült lakóépület jelenleg szabadonálló beépítési módban került elhelyezésre a 2615 m² nagyságú telken. Ahhoz, hogy a tervei szerint ketté tudja osztani a telket, új övezet létrehozása szükséges. A telekosztást követően a megépült lakóépülettel szomszédos lakótelken ikres beépítési mód szerinti építési helyen helyezhető el új épület. Az érintett telkeken megvalósult beépítés helyszínrajzai:



6978/20 és 6978/21 hrsz. közötti telekhatár-rendezés



6978/78 telek beépítésének helyszínrajza, jobb oldali épület megépült



Szkita körút melletti terület (saját fotó)



Szkita körút melletti terület (saját fotó)

A módosítással érintett területre a HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

26. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2)²³ A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)²⁴ Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (5)²⁵ Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.
- (6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15. § (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m² alapterület mértékig helyezhető el.
- (7)²⁶ Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
 - a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
 - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
 - c) sem 3 méternél.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.
- (9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet					Az építési telek							Az épület	
	Öveze ti jel	A beépített ség jellemző módja	A kialakítha tó új telek legkisebb telekterüle te (m ²)	A kialakíth ató új telek legkisebb szélessé ge (m)	A kialakíth ató új telek legkisebb mélység e (m)	Előkert (m)	Hátsók ert (m)	A megenge dett legnagyo bb beépítets ég (%)	A megenge dett legnagyo bb terepszint alatti beépítets ég (%)	A megenge dett legnagyo bb szintterül eti mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítha ndó zöldfelül et (%)	A megengedett legnagyobb épületmagas ság (m)	A megengede tt legnagyobb utcai homlokzat magasság (m)	A kialakí tható szintsz ám
28.	Lke -09	O	600	18	40	5		30		0,7	60	5	5	P+F + T
29.	Lke -10	SZ	2000 vagy SZT szeri nt	30	35	kialak ult vagy SZT szerint		30		0,8	50	7,5	7,5	P+F + 1+T



Hatályos településszerkezeti terv kivágat

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

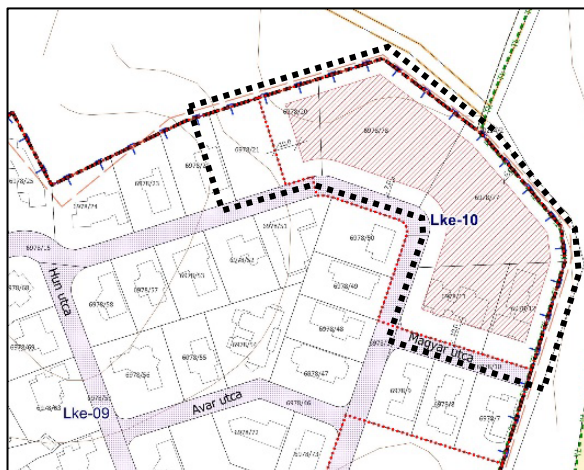
Az övezetek rendezése a területhasználatot nem változtatja meg, a településszerkezeti terv nem módosul.

HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

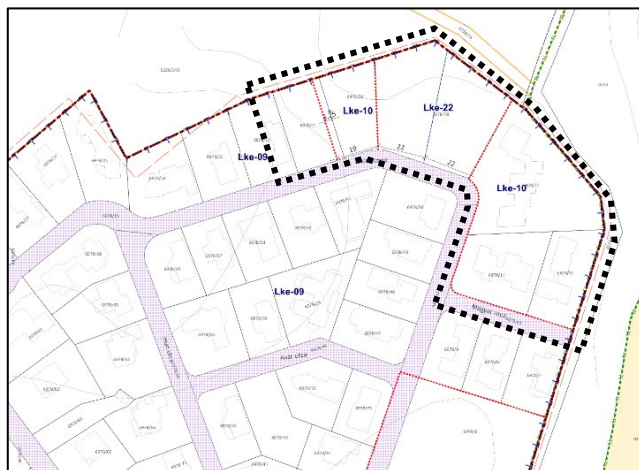
A 6978/78 hrsz-ú telket érintően új Lke-22 jelű építési övezet megalkotása válik szükségessé, hogy a már megépült lakóépület fennmaradjon és a 2615 m² nagyságú telek ketté osztása megvalósulhasson és azon is felépíthető legyen egy hasonló lakóépület.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előke rt (m)	Hátsóke rt (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
39 b.	Lke-22	IKR	600	20	40	5		30	-	0,7	60	5,0	5,0	P+F+T
28.	Lke-09	O	600	18	40	5		30		0,7	60	5,1	5	P+F+T

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 10. szelvény – módosul az Lke-09 és Lke-10 övezethatáránál a telekhatár korrekció, telekosztás és az építési hely törlése érdekében. A 6978/20 hrsz-ú telek Lke-09 övezetbe kerül.



Hatályos szabályozási terv kivágat

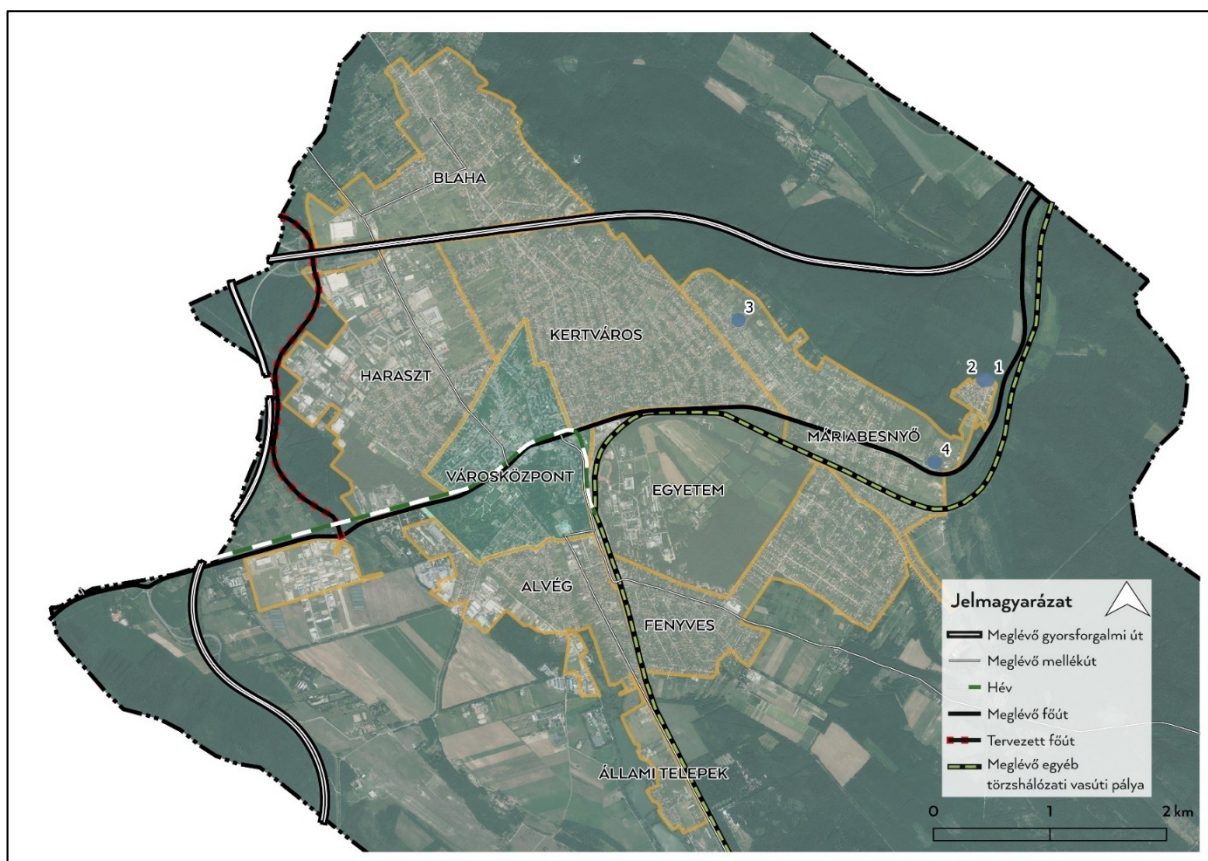


Javaslat a szabályozási terv módosítására

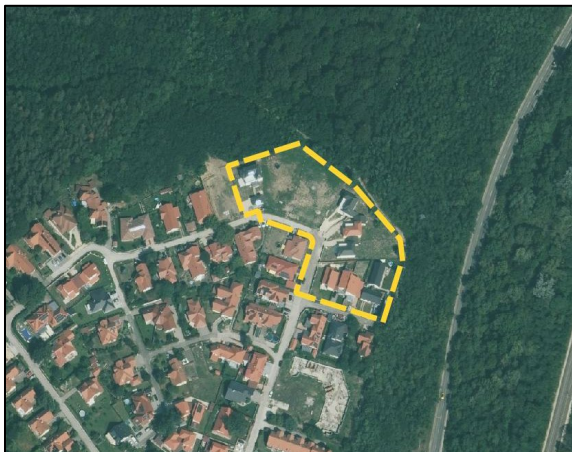
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

5. ÉPÍTÉSI HELYET/NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK



É1. É2 INCSŐ, SZKÍTA KÖRÚT – ÉPÍTÉSI HELYRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK FELÜLVIZSGÁLATA



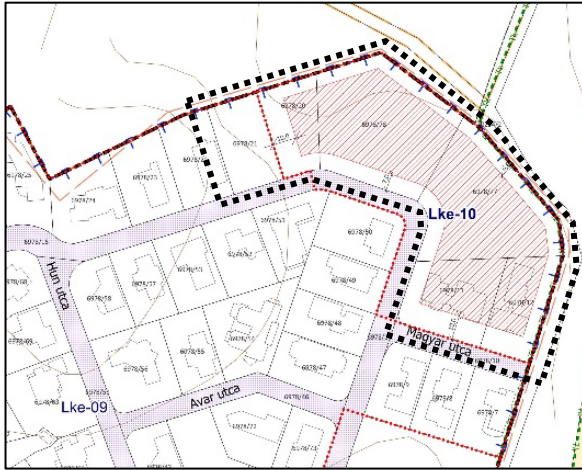
Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofotó, 2025)

VIZSGÁLATOK

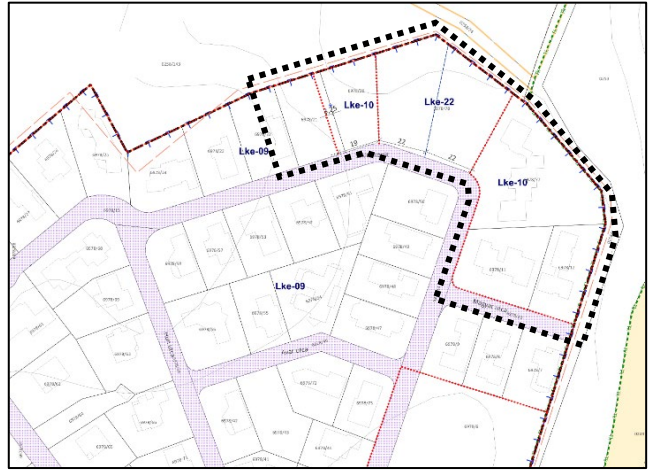
A Szkíta körút mentén lévő 6978/20 és 6978/78 hrsz-ú telkek tulajdonosai adtak be módosítási kérelmet a kialakult állapot és telekmegosztás, telekalakítás érdekében. Mivel egymás mellett található a két ingatlan, ezért egy módosítási területnek tekintendő. A módosítás elsősorban az építési helyre vonatkozó szabályok felülvizsgálata. A módosítás célja a már felépült lakóház (6978/20 hrsz-ú) fennmaradása érdekében az építési hely törlése. A 6978/78 hrsz-ú telket érintően telekmegosztással két lakóház építése a célja a tulajdonosnak. A 2615 m² nagyságú nagyobb méretű telek megosztása, valamint a családi házas beépítés iránti igény indokoltá teszi a módosítást, azonban a 3-3 lakásszám helyett csak az 1-1 lakásszám engedélyezése az önkormányzat célja.

A módosítási tétel összevonásra került az Ö7 módosítással az azonos tervezési terület miatt. A vizsgálati és javaslati munkarészek az előző Ö7 tételnél találhatók.

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 10. szelvény – módosul az Lke-10 övezetében az építési hely törlése érdekében.



Hatályos szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

É4. BESNYŐ BAZILIKA, LÁTOGATÓKÖZPONT ÉPÍTÉSE CÉLJÁBÓL A „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETÉNEK” FELÜLVIZSGÁLATA



Légifotó a módosítással érintett területről (Ortofoto, 2025)

VIZSGÁLATOK

A Kapucinusok tere mentén lévő 4074 hrsz-ú telken a „telek be nem építhető területének” felülvizsgálata a feladat. A módosítás célja egy új, terepszint alatti kiszolgáló épület létesítése a telek beépítésre nem alkalmas részén.

A terület Gödöllő hatályos szabályozása szerint különleges egyházi terület, kegyeleti park (K-Hit-01) került besorolásra. A GÉSZ lehetőséget ad terepszint alatti építmény elhelyezésére, azonban a látogatóközpont tervezett terepszint alatti építményének 1 m-nél magasabb bejárata miatt már nem sorolható ebbe a kategóriába.



Tervezett fejlesztés helyszíne



Templomkert

28. Különleges területek

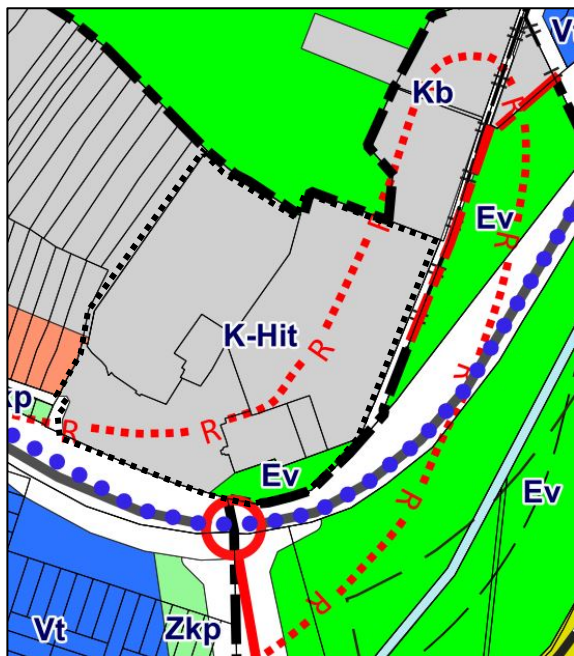
38. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.
- (4) Egyéb övezeti előírás hiányában több főépítmény is elhelyezhető.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet			Az építési telek								Az épület		
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előke rt (m)	Hátsók ert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
132	K-Hit-01	SZ	4000	-	-	0		20		0,5	70	7,5	-	P+F+1+T

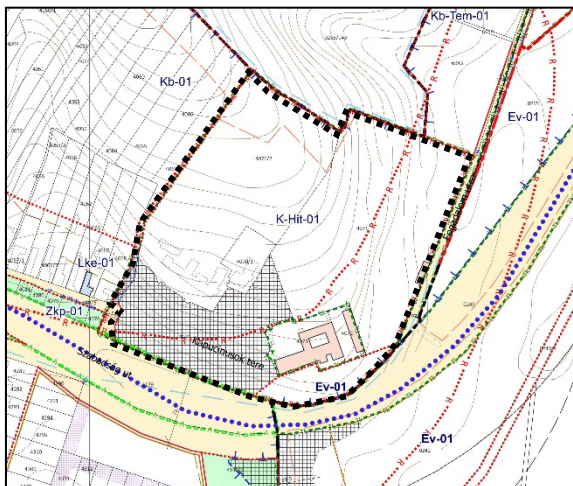
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A településszerkezeti terv nem módosul.

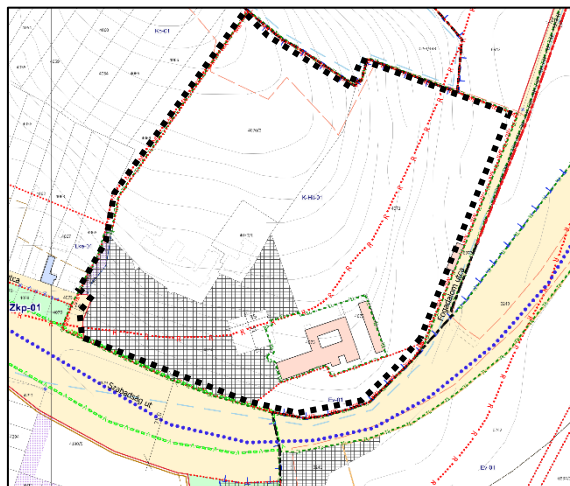


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

A szabályozási tervben a telek be nem építhető részének korrekciójára kerül sor az építési engedélyezési terv helyszínrajzával összhangban, hogy a látogatóközpont terepszint alatti építményei – a terepszint fölé 1 méterrel kiemelkedő részeivel együtt – elhelyezhetők legyenek.



Hatályos külterületi szabályozási terv kivágat

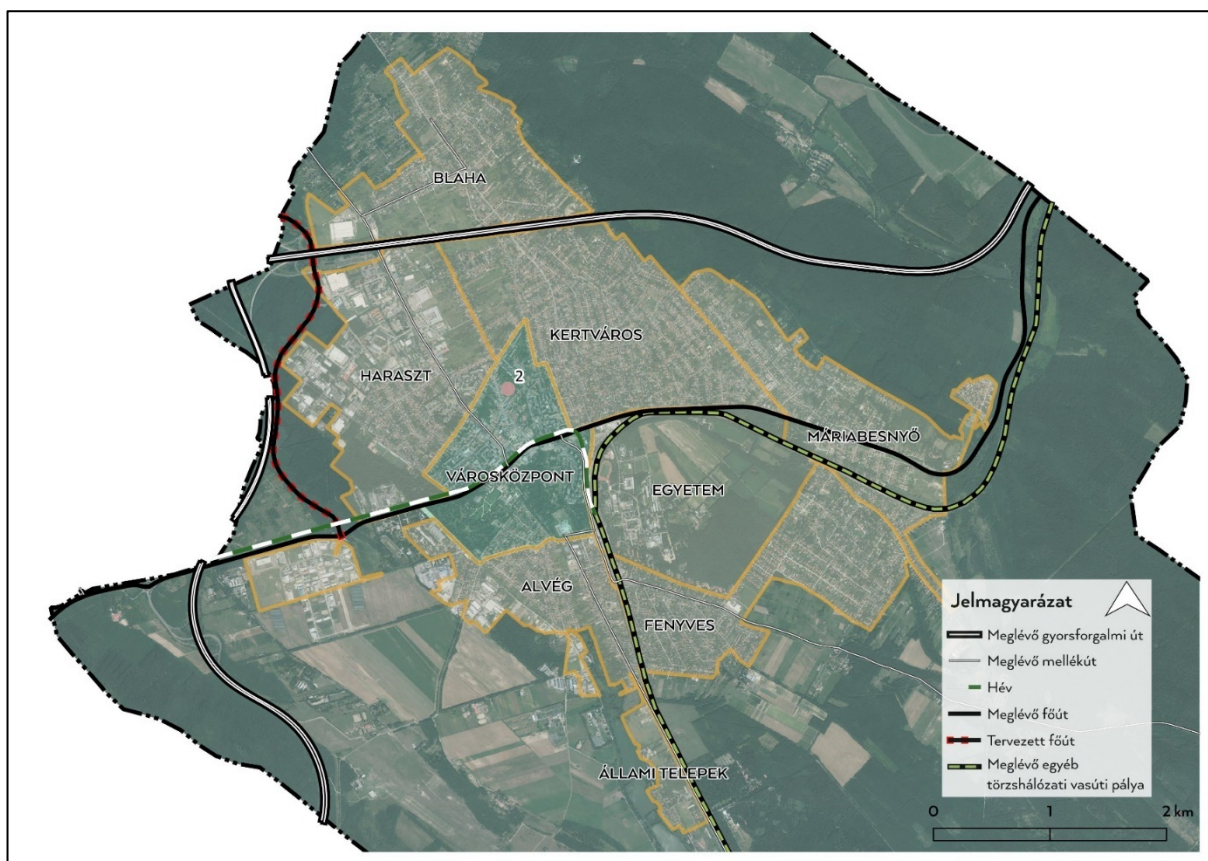


Javaslat a külterületi szabályozási terv módosítására

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs.

6. BELTERÜLETHATÁR KORREKCIÓ ÉS HIBAJAVÍTÁS



B1. BELTERÜLETHATÁR VÁLTOZÁSOK ÁTVEZETÉSE A SZABÁLYOZÁSI TERVEN

VIZSGÁLATOK

A belterülethatár változásainak átvezetése a feladat. Az elmúlt évek során belterülethatár változások történtek, azok feltüntetése a tervben segítséget nyújt a jogalkalmazók számára. A szabályozási tervben a belterülethatár jelölése tájékoztató jellegű, így az átvezetésnek környezeti hatása nincs.

A módosítás az ingatlan-nyilvántartási térkép frissítésével automatikusan módosul a szelvények cseréjével, ezért nem értelmezhető külön módosításként.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A jelölés a területhasználatot nem változtatja meg.

Gödöllő város belterületi szabályozási terve módosul a módosítással érintett területek tervezési területein.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

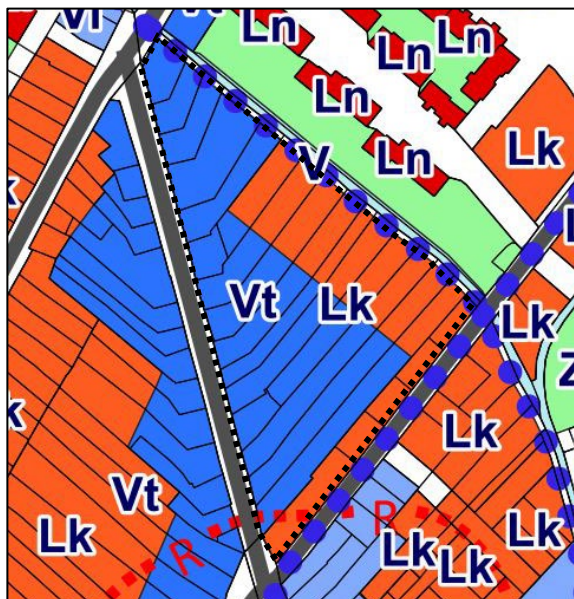
A módosításnak további szakági vonzata nincs.

B2. BAJCSY-ZS. UTCA ÉS A PATAK KÖZÖTTI TÖMB – ZÖLDFELÜLETKÉNT FENNTARTANDÓ TERÜLET KÓTÁZÁSÁNAK PONTOSÍTÁSA

VIZSGÁLATOK

A Bajcsy-Zsilinszky utca és a Lumniczer Sándor utca mentén lévő 237 hrsz-ú telek területén a hatályos tervben kijelölt 'zöldfelületként fenntartandó terület' kótázásának hiánypótlása a feladat. A módosítás célja, hogy a szabályozási elem kótázásával

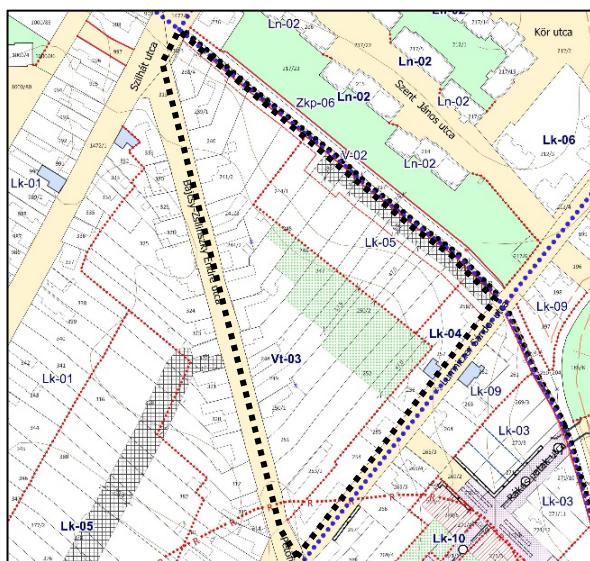
a meglévő állapotnak megfelelően pontosan meghatározható legyen a megtartandó zöldfelület kiterjedése, mely által biztosított és ellenőrizhető a hosszútávú megtartása.



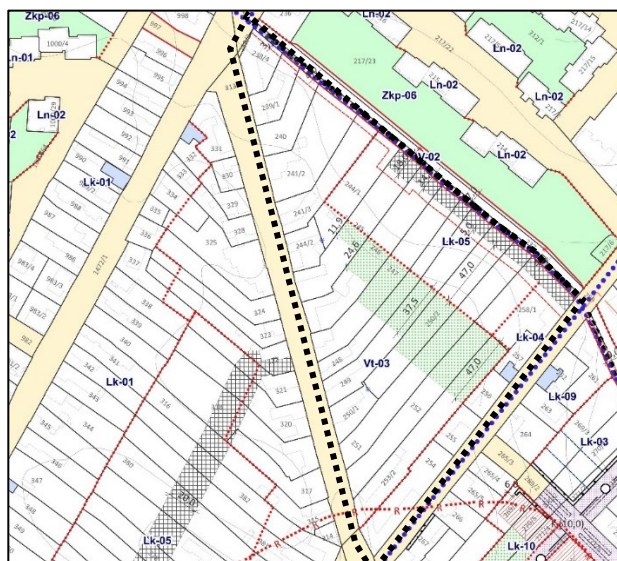
Hatályos településszerkezeti terv kivágat

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A kótázás a területhasználatot nem változtatja meg, a településszerkezeti terv nem módosul.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

Gödöllő város belterületi szabályozási terve - módosul a tervezési területen.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs

Cs1. ZÖLDTERÜLET KIJELOLÉS CSERETERÜLETKÉNT A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KONTÚRJÁNAK KISEBB KORREKCIÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓAN

TERVEZÉSI FELADAT

Megfelelés a 2023. évi C. tv. 8. § (1) bekezdés a és b) pontnak:

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százaléknál.

Megfelelés a Trtv. 12. § (2) és (3) bekezdéseknek:

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületté a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületté nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületté a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

VIZSGÁLATOK

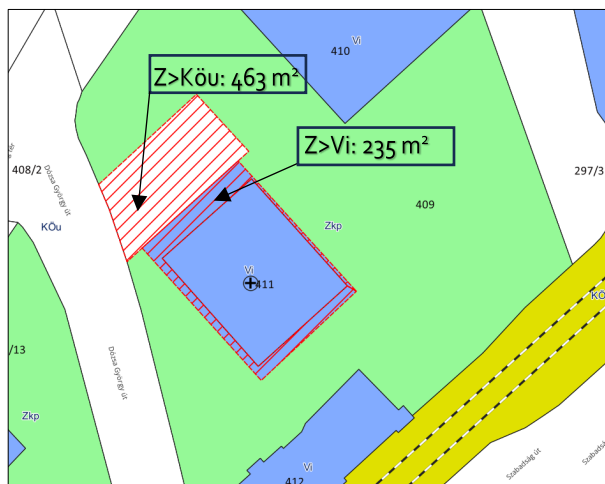
A Trtv. alapján új beépítésre szánt területnek minősül az egyéb közlekedési terület (kiszolgáló út közterülete), vízgazdálkodási terület és a zöldterület átsorolása, melyek meglévő kialakult, beépített telkekhez kapcsolódó telekhatár korrekciók miatt váltak szükségessé. A meg nem valósítható szabályozási vonalak miatt is keletkeznek kismértékű beépítésre szánt területek, melyek nagysága 160 és 311 m² között mozog. A szabályozási vonalak törlése miatt 1004 m² új beépítésre szánt terület keletkezik, közterülethatár rendezés miatt 1947 m², közintézmény telekhatár-rendezése miatt 419 m², melyből 235 m² zöldterület. Összesen 0,33 hektár új beépítésre szánt terület számára kell biztosítani csereterületet. A Trtv. új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló 12. § alapján biztosítja a terv a csereterületet zöldterületté a városközponti területen, a Rákospatak részben ökológiai folyosójában található zöldfelületen közlekedési terület és intézményi terület átsorolásával a 175/14 és 175/13 hrsz-ú telken, összesen 1175 m² nagyságban az alábbi táblázatban részletezettek szerint:

Mód. Sszám	Hatályos terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Módosított terület m ²	Trtv. 12. § (2) 125% Z csereterület zöldterület miatt (m ²)	Trtv. 12. § (3) a) 100% visszasorolandó gazdasági terület miatt (m ²)	Trtv. 12. § (3) b) 25% Z csereterület (m ²)
T7	Zkp	Vi	235	294		
K1.1	Köu	Vt	475			118,75
K1.2	Köu	Lke	217			54,25
K1.3	Köu	Lke	190			47,5
K1.4	Köu	Lke	135			33,75
K1.5	Köu	Lke	90			22,5
K4	Köu	Lke	311			77,75
K5	Köu	Lke	1186			296,5
K6	V	Lke	84			21
T7	Köu	Vi	184			46
SZ2	Köu	Gip	160		160	
Összesen			3267	294	160	718
Összesen					1172	
Csereterület						

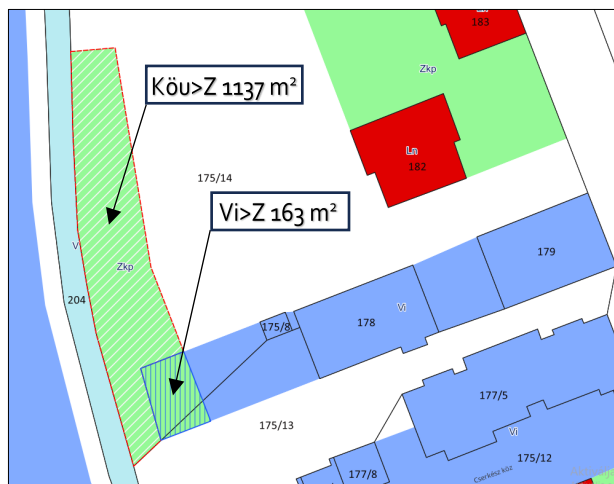
Cs1	Köu	Zkp	1012			
Cs1	Vi	Zkp	163			
Összesen			1175			

Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt területek érintenek zöldterület, közlekedési területet, vízgazdálkodási területet és gazdasági területet, háromféle módon kell biztosítani a csereterületet, melynek a terv egy területen belül zöldterület kijelöléssel eleget tud tenni. Mivel az egyéb, közlekedési és vízgazdálkodási területeket érintő 0,29 hektár nagyságú új beépítésre szánt területekhez a városban nem áll rendelkezésre a Trtv. (3) a) pontja szerinti visszasorolható fejlesztési terület, ezért a (3) b) pont alapján veszi figyelembe a terv a csereterületet.

Zöldterület változás:

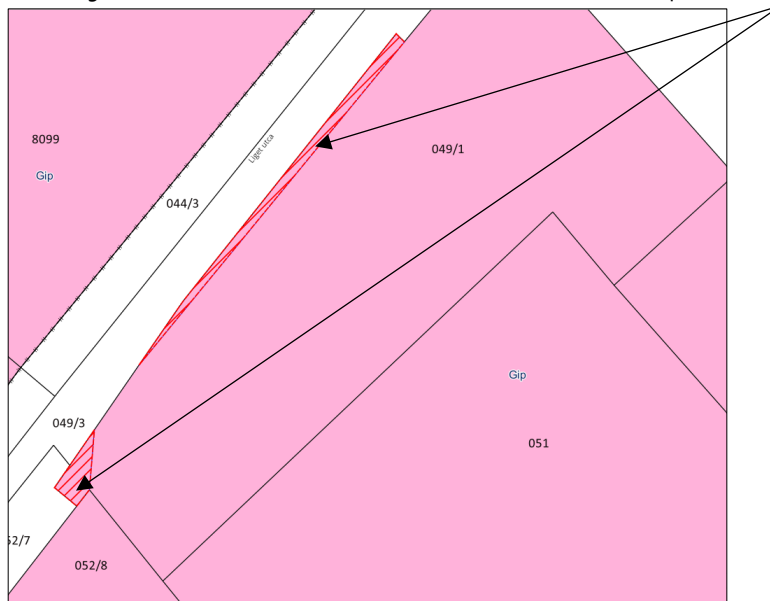


Zöldterület csökkenés a 409 hrsz-ú tér területén (piros sraff)



Zöldterület kijelölés a Rákospatak mentén: zöld-fehér sraff

Gazdasági terület változás: SZ2 sorszámú módosítási tétel esetében: piros sraff Köu > Gip: 160 m²



Megfelelés a 2023. évi C. tv. 8. § (1) bekezdés b) pontnak:

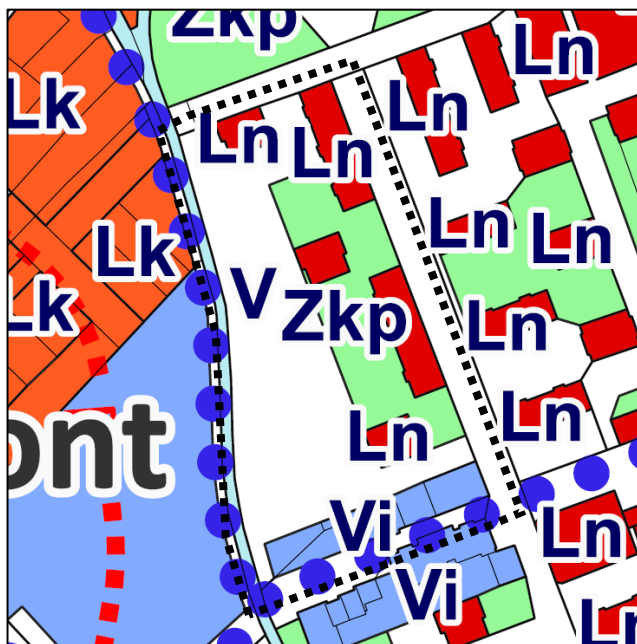
Gödöllő város területén az összes beépítésre szánt terület nagysága: 1520 hektár

Összes zöldterület: 66,24 hektár a jelenlegi változásokkal együtt

Összes zöldterület aránya: % 4,36

Megfelel a terv.

Módosítási javaslat:

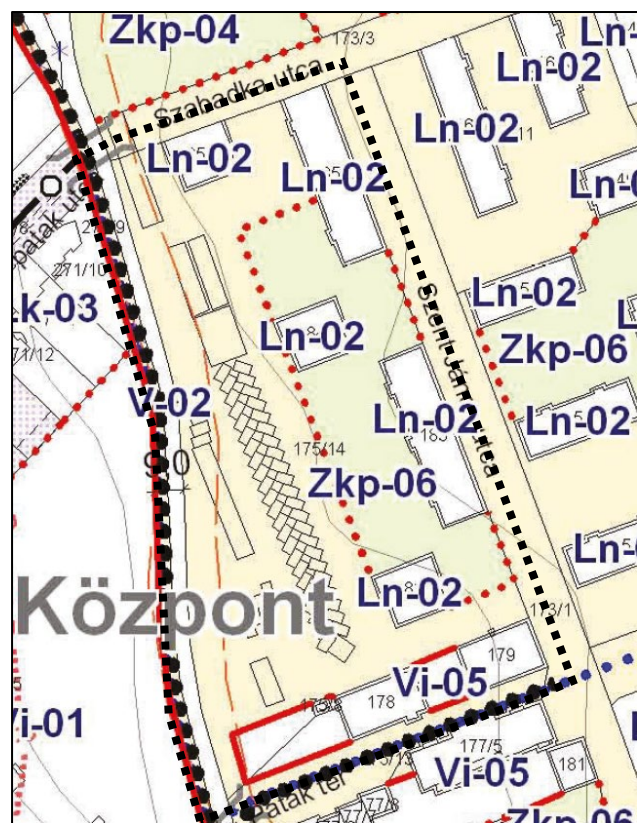


Hatályos településszerkezeti terv kivágat

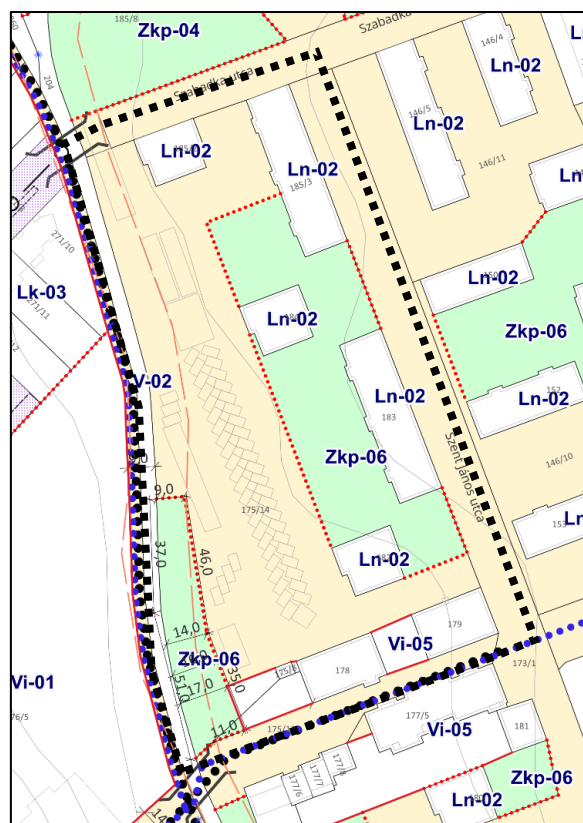


Javaslat a településszerkezeti terv korrekciójára

Gödöllő város belterületi szabályozási terve – 8. szelvény – módosul az új zöldterület kijelölése érdekében.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat



Javaslat a szabályozási terv módosítására

Gödöllő város belterületi szabályozási terve - módosul a tervezési területen.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosításnak további szakági vonzata nincs

7. GÉSZ RENDELET ELŐÍRÁSAIT ÉRINTŐ SZÖVEGES MÓDOSÍTÁS

Sor-szám	Módosítással érintett GÉSZ témakör	Módosítás célja, hatása
G1.	GÉSZ összhangba hozása a TÉKA építésre vonatkozó átmenti rendelkezéseivel (136. § (2) bek.)	Lásd később jelen táblázatot követően.
G2.	A lakóépület hosszára vonatkozó TKR 15/A. § előírás GÉSZ-be átemelése és a TKR-ből történő törlése	Gödöllő településképvédelméről szóló 27/2017. (XII. 15.) önk. rendeletének 15/A. §-a lakóépület hosszanti kiterjedésének korlátozását a következőképpen írja elő: <i>15/A. §⁹ (1)¹⁰ Lakóépület és épület lakófunkcióit tartalmazó egysége telekmélység felé eső, jellemzően hosszanti mérete nem haladhatja meg:</i> <i>a) általános esetben az építési övezetben meghatározott, kialakítható új telek legkisebb mélységének az adott telekre előírt elő- és hátsókert méretével csökkentett méretét.</i> <i>b) Lk-01, Lk-05, Lke-01, Lke-05, Lke-06, Lke-07, Lke-15, Vt-01, Vt-02, Vt-04, Vt-05, Vt-08, Vt-16 övezetekben az építési övezetben meghatározott, kialakítható új telek legkisebb mélysége 1,5-szeresének az adott telekre előírt elő- és hátsókert méretével csökkentett méretét.</i> <i>(2) Azon telkek esetén, amelyekre Gödöllő város helyi építési szabályzatáról sz. ló önkormányzati rendelet legfeljebb 1 db főépítmény elhelyezhetőségét írja elő, egyéb előírás alapján azonban több lakóépület épül, úgy a lakóépületek össz-hossza nem haladhatja meg az (1) bekezdésben meghatározott méretet.</i> A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 36. § (2) bekezdésének ab) pontja és a (4) bekezdés a) pontja szerint az idézett előírás inkább egyedi építészeti követelmények tekintendő, ezért nem javasoljuk annak áthelyezését a helyi építési szabályzatba.
G3.	Napenergia-célterületek területi kiterjedésének szabályozása	Az önkormányzat szerint a tájképi és településképi értékek védelme érdekében a napelemparkok kiterjedésének szabályozását tervezi. Bár a napelempark telepítési hullám egy időre alább hagyott, mivel a hálózat és a tárolás rendszerét is utána kell fejleszteni. A város területén nem került kijelölésre különleges napelempark terület, ugyanakkor (egyéb) ipari területek igen, amelyeken az OTÉK szerinti energiaszolgáltatás építményei nem kerültek egyértelműen kizárásra. Ezeken a területeken – a területrendezési hatósági eljárás lefolytatása nélkül – 5 MW-ig, azon felül bármekkora napelempark elhelyezhetők. A Gá-3 általános gazdasági övezet pedig kifejezetten megengedi, hogy legfeljebb 15 MW-os névleges teljesítményű napelempark elhelyezésre. Az OTÉK 32. § (3) bekezdése – a HÉSZ előírásaira tekintet nélkül – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, ipari területen, a temető kivételével különleges beépítésre szánt területen, valamint a beépítésre nem szánt területek közül közlekedési területen, közműterületen, a temető és burkot vagy fásított köztér és sétány területének kivételével különleges beépítésre nem szánt terület övezetében akár 0,5 MW-ig is lehetővé teszi napelemparkok. A TÉKA jóváhagyásával gazdasági célú erdőterületen és általános mezőgazdasági területen már nem teszi lehetővé elhelyezésüket, hacsak nem az új rendelkezés értelmében nem volt meg a szükséges engedélyük.

Sor-szám	Módosítással érintett GÉSZ témakör	Módosítás célja, hatása
		Tehát van némi valós alapja a félelemnek, főleg, ha több 0,5 MW-os napelempark kerül egymás mellett, ugyanakkor eléggé korlátozott a lehetősége nagyobb napelemparkok elhelyezésére. Az önkormányzatnak van lehetősége „beleszólni” a napelemparkok kialakításába, főként ha a névleges teljesítmény meghaladja az 5 MW-ot, hiszen azokat a megyei területrendezési tervekbe, kiemelt térségi tervekbe kell beilleszteni, 50 MW felett az OTRT-be is <i>Hész javaslat:</i> <i>„Egy hektárnál nagyobb napelemparkot legalább hektáronként mezsgyékkel (cserjesáv, fasor) kell tagolni és tájba illeszteni.”</i>
G4.	Lke-01 építési övezet hátsókert szabályainak felülvizsgálata	Az Lke-01 építési övezet telkeinek hátsókert legkisebb méretére a következő előírást kell figyelembe venni: <i>GÉSZ 27. § (1) bek.</i> <i>c) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:</i> <i>ca)²⁷ sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,</i> <i>cb) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,</i> <i>cc) sem 3 méternél.</i> A három feltételt egyszerre kell teljesíteni, amelyek tulajdonképpen egymást szigorítják. A legszigorúbb a ca), mivel az Lke-01 építési övezetre előírt 5 méteres épületmagasságot kihasználva – amennyiben a hátsó homlokzat magassága ezt eléri –, akkor a hátsókert legkisebb mérete 5 méter lesz. Egyszintes épületnél 3-4 m a legkisebb homlokzatmagasság, ezért a cb) alpontot – azaz 2,5 métert – normális esetben nem lehet érvényesíteni, pláne, ha a cc) pont – a 3 méter – ezt teljesen kizárja. Ezért fontos feladat, hogy a hátsókertre vonatkozó előírásokat egyértelműsítsük. Az Lke-01 építési övezet került a város legtöbb területén kijelölésre, melybe olyan telekcsoportok kerültek be, amelyek teljesen eltérő szerkezettel és méretekké alakultak ki. Az OTÉK hátsókert legkisebb méretére vonatkozó általános szabályok alkalmazása, a GÉSZ szabályok törlése javasolt.
G5.	Kézműipari épületre vonatkozó szabályok rendezése, fogalommagyarázata	A következő fogalmat javasoljuk: <i>legfeljebb nettó 70 m² alapterületű épület, amelyben legfeljebb 5 fő foglalkoztatásával a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezeti hatása nem haladja meg a háztartási tevékenységek környezetre gyakorolt hatását.”</i> Az alapterület maximalizálása biztosítja a tevékenység kézműipari léptékét, a környezeti hatás szintjének előírása pedig az esetleges zavaró hatások kiküszöbölését.

Sor-szám	Módosítással érintett GÉSZ témakör	Módosítás célja, hatása
G6.	Helyi védett épületekre vonatkozóan a rendeltetési egységek elhelyezésének szabályozása	Az Lk-04 jelű építési övezet telkein legfeljebb 2 önálló épületben való elhelyezést támogatja az önkormányzat, amennyiben a védett épületben nem lehet kialakítani a második rendeltetést. Ennek megfelelően a 25. §-t a következő (3c) bekezdéssel kell kiegészíteni. <i>„25. § (3c) Az Lk-04 jelű építési övezetben amennyiben a meglévő főépítmény helyi védelem alatt áll, és nincs lehetőség a második rendeltetést abban kialakítani, úgy a telken még egy főépítmény létesíthető.”</i>
G7.	Lke övezet - Gész 26. § (5) bekezdésének pontosítása	Az önkormányzat legfeljebb két lakást támogatja. A módosítás célja, hogy amennyiben több rendeltetés található egy adott telken kialakult állapotként, mint kettő, úgy a további rendeltetéseket ne lehessen lakásként kialakítani. A javaslat a következő: <i>26. § „(5) Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett rendeltetés) létesíthető. A lakásszám rendeltetismódosítás esetén sem növelhető a megengedett mérték fölé.</i>
G8.	34. § (20) bekezdés c) pontjának törlése	A Gksz-22 jelű építési övezetben a 3 épület korlátozás törlését támogatja az önkormányzat. Az övezet a HÉV a vasút és a 3. sz. főút által határolt területen található. Fekvését tekintve nem indokolható az épületelhelyezés korlátozása, ezért indokolt az előírás törlése.
G9.	Napelemtető elhelyezésének engedélyezése	A TÉKA előírásain túl vizsgálni szükséges, hogy az építési helyen kívül hol lehet elhelyezni műtárgyként a napelemtetőt. A településképi védelméről szóló 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 18. § (6) bekezdése a következőket írja elő: <i>(6) Síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok az építészeti környezethez illeszkedve:</i> <i>a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,</i> <i>b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben),</i> <i>c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve,</i> <i>d) előkertben és a telek közterületről látható részén csak lábon álló kerti tetőre szerelve vagy földrézsűre fektetve helyezhető el.</i> A napelemek és napkollektorok elhelyezését szabályozó TÉKA 43. §-át és gépjárművek napelem tetővel történő árnyékolását lehetővé tevő TÉKA (3) és (4) bekezdése összességében lehetővé teszi napelemek építési helyen kívül történő elhelyezését. A helyi településképi rendelet a napelemek előkertben történő elhelyezését szabályozott keretek között teszi lehetővé. Összességében további helyi szabályozást nem tartunk indokoltnak, mivel jelenleg is lehetőség van oldalkertben és hátsókertben napelemek elhelyezésére.
G10	22. § kerítés szabályok rendezése a TKR-el összhangban	Lásd később, jelen táblázatot és a G1 módosítást követően

Sor-szám	Módosítással érintett GÉSZ témakör	Módosítás célja, hatása
G11	15. § (1) bekezdés szerinti előkert építési vonalra vonatkozó előírás felülvizsgálata saroktelkek esetén	A GÉSZ-ben lévő előírás a következő: <i>„15. § (1) Az előkert legkisebb mélységét az SZT, annak hiányában az egyes övezetekre vonatkozó előírások és jelen rendelet illeszkedési szabályai határozzák meg. Az övezeti előírásokban szereplő előkert méret építési határvonala – ipari gazdasági, általános gazdasági, mezőgazdasági és különleges területek, valamint közlekedési és közműterületek kivételével – egyben építési vonalnak is tekintendő, ha a kialakult beépítésű telektömb adott utcaszakaszára egyéb elhelyezési mód nem jellemző.”</i> Az előírás az építési hely szigorítását jelenti pl. a lakó és vegyes területeken, ebből következően jelentős hatással van a térfalak településképi kialakulására. Ugyanakkor a kitüntetett helyzetű saroktelkek esetén mind a két (vagy több) közterület felé teljesíteni kell az előírást, amely megnehezítheti az épületek elhelyezését, a beépítés megtervezését különösen a vegyes területeken, ahol pl. a kereskedelmi szolgáltató tevékenységekhez a TÉKA szerinti mennyiségű parkolóhelyet is biztosítani kell. Éppen ezért a saroktelkek esetén indokolt lehet a szigorú előírás lazítása és csak az egyik közterületi határvonalhoz képest meghatározni az építési vonal betartását. Nem indokolt ugyanakkor általánosságban meghatározni azt, hogy mely közterület felől történjen az építési vonal betartása, a kialakult állapotot, valamint az adottságokat figyelembe véve kell ezt megtervezni. Ennek megfelelően a következő előírás bevezetését javasoljuk: <i>„15. § (1a) Saroktelkek esetén az (1) bekezdés szerinti előkert építési vonalat elegendő csak az egyik közterület felől teljesíteni, függetlenül a közterületek közlekedéshálózatban betöltött szerepétől.”</i>
G12	(12) Oldalhatáros beépítés esetén az új épület oldalhatártól mért 3 méteren belüli, az oldalhatár felé néző homlokzatának párkánymagassága – a tetőtérbe vezető lépcső tetőfelépítménye és a szomszédos építmény közelsége és a felsőbb jogszabályok tűzvédelmi előírásai miatt szükségessé váló tűzfal kivételével – P+F+T létesíthető szintszám esetén legfeljebb 4 méter, P+F+1+T létesíthető szintszám esetén legfeljebb 6 méter lehet, amelyet a telekhatárra ebben a magasságban illesztett, 45 fokos lejtésű sík alatt az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékéig növelhető. Lejtős terep esetén, a telekhatártól mért 3 méteren belül a párkánymagasság fenti mértéke legfeljebb 10%-kal, de legfeljebb 1 méterrel túlléphető.	A módosítás célja az utolsó mondat pontosítása. Az egyértelműbb és alkalmazhatóbb szabályozás érdekében lejtős terep esetén csak a párkánymagasság 1 méterrel történő túllépése kerül meghatározásra, mint engedmény. A 10%-os határérték törlésre kerül.

G1. GÉSZ összhangba hozása a TÉKA építésre vonatkozó átmenti rendelkezéseivel (136. § (2) bek.)

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2025. január 1-jével váltotta fel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletet, de természetesen a településrendezési eszközök alkalmazásakor a továbbra is az OÉTK megfelelő időállapotát kell alkalmazni. A TÉKA 136. § (2) bekezdése kimondja, hogy

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul az építési engedélyezési vagy az egyszerű bejelentési eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

Annak érdekében, hogy az átmeneti rendelkezések alkalmazása zavartalan legyen, a GÉSZ-ben az érintett előírások változtatását döntötte el az önkormányzat. Az előírásokat átvizsgálva az előírások többsége összhangban van a TÉKA átmeneti rendelkezéseivel. Az átmeneti rendelkezések tartalmazzák a járműelhelyezésre vonatkozó előírások alkalmazását is, ugyanakkor ezeket a GÉSZ-ben nem lehet egyszerű összhangba hozással megoldani, különösen a járműelhelyezésre vonatkozó eltéréseket tartalmazó 3. mellékletet, mivel a jelen módosítási kereteket jelentősen meghaladó közlekedési vizsgálatok kidolgozására, koncepcionális döntések meghozatalára lenne szükség. Az összhang megteremtése legfeljebb a vonatkozó mellékletek és előírások törlésével érhető el. Ugyanakkor ezt sem javasoljuk, hogy a következő évben esedékes felülvizsgálatkor meglegyen a „szabályozási igény folytonossága”.

A TÉKA átmeneti rendelkezései tartalmazznak olyan szabályt is, hogy az átmeneti rendelkezésekkel összefüggésben az új fogalmakat kell alkalmazni. Ezzel kapcsolatban megjegyezzük, hogy ugyan több olyan fogalmat is tartalmaz a GÉSZ, amit már a TÉKA is meghatároz (munkásszállás, diákszállás, szintterületi mutató stb.), viszont ezekkel összefüggésben nincs átmeneti rendelkezés. Ezeket nem lehet módosítani. A TÉKA viszont meghatározza a szolgálati lakás fogalmát, amit az általános és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetében alkalmazni kell. Mivel a GÉSZ-ben csak Gksz és Gá övezetek esetén került meghatározásra szolgálati lakás és a TÉKA átmeneti rendelkezései is tartalmazzák a hivatkozást, ezért ezt a fogalmat javasoljuk a GÉSZ-bebeépíteni.

GÉSZ jogszabály-hely	Hatályos előírás	Javaslat	Érintett TÉKA előírás	Indokolás, szabályozási koncepció
7. § (5)	Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz-tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.	Hatályon kívül helyezés	49. § (3) bek. 67. § (1) bek.	A csapadékvíz-visszatartás szükségességére tekintettel nemcsak az intenzív zöldtetőtől kell ezt a számítást figyelembe venni. Továbbá erre műszaki irányelvek vonatkoznak
7. § (8)	A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az összefüggően kezelendő területre vonatkozóan – a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó-rendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.	Hatályon kívül helyezés javasolt	67. § (1) bek	TÉKA megfelelően szabályozza.
9. § (6) bek.	Beépítésre nem szánt külterületen, és azon kül- és belterületi gazdasági területeken, amelyeknél a lakó-, üdülő- és vegyes terület határától számított 500 méteres védőtávolság tartható, vagy amelyeket ezen területektől egyéb jelentős zajforrás (pl.: főközlekedési út, vasútvonal) választ el, szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések a működéshez szükséges indokolt teljesítménnyel, magassággal és darabszámban, a védőtávolságok betartásával, hatósági engedélyben meghatározott feltételekkel helyezhető el.	Hatályon kívül helyezés javasolt	42. § és ezzel összefüggésben Méptv 76. § (10)-(11) bek.	Általános előírás helyett a HÉSZ-nek kifejezetten rögzítenie kell, hogy mely övezetekben teszi lehetővé a szélerőművek elhelyezését. Fejlesztési szándék esetén javasolt a szabályozást módosítani.
9. § (11) bek.	Védett természeti területen, Natura 2000 területen, valamint az ökológiai hálózat övezetében és a határától mért 1000 méteres távolságban 20 méternél magasabb szélenergia hasznosítását szolgáló berendezés nem létesíthető.	Hatályon kívül helyezés javasolt	ua	ua
12. §	Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve, a) azon bezárt telek esetében, amely jelen rendelet hatálybalépése előtt az épület használatbavételétől számított több mint 10 éve építésügyi hatósági engedély alapján lakó- vagy üdülőépülettel beépült	12. § (1) bek. a) kivételével szinte teljes egészében hatályon kívül helyezendő	TÉKA 48. §	A TÉKA teljes egészében szabályozza a nyúlványos telek kialakításának módját. A HÉSZ csak azt határozhatja meg, hogy milyen esetben történhet nyúlványos telek kialakítása, melyet a 12. § (1) bek. a) pontja szabályoz. A TÉKA előírások beépítése a GÉSZ-be nem

GÉSZ jogszabály- hely	Hatályos előírás	javaslat	Érintett TÉKA előírás	Indokolás, szabályozási koncepció
	és megközelítését bejegyzett szolgalmi jog biztosítja és ezen telek esetében a szolgalmi joggal érintett terület rész a telekkel nyélként egyesíthető a hatályos jogszabályokban előírt méretek betartásával; b) ha a kialakuló nyúlványos (nyeles) telek GÉSZ szerint nyélnek minősülő része építésügyi hatósági engedély alapján lakóépülettel beépített. (2) A nyúlvány (nyél) legkisebb szélessége 3 méter kell, hogy legyen. (3) Telkenként legfeljebb egy teleknyúlvány (nyél) alakítható ki. (4) Egymás mellett legfeljebb két teleknyúlvány (nyél) alakítható ki. (5) Beépítésre szánt területeken a teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 50 méter hosszú lehet. (6) Beépítésre nem szánt területeken a teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 100 méter hosszú lehet. (7) A meglévő nyúlványos (nyeles) telek nyúlványának hossza nem növelhető. (8) Nyúlványos (nyeles) teleknek minősül mindazon telek, amely nem teljes homlokvonallal szélességgel csatlakozik a közterülethez, de a közterülethez csatlakozó telekrész szélessége nem éri el az övezetre előírt legkisebb telekszélességet.			javasolt, mivel ezek a részletszabályok akár változhatnak is.
34. § (1) b) (3) b) (4) b) (5) e) (5a) a)	[A Gks-01/03/04/05/06/07/08/09/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25 jelű építési övezetben:] A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem létesíthető.	Új jogszabályhelyen: Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el.	TÉKA 21. § (4) bek.	A TÉKA felülírja az eddigi OTÉK 19. § (2) bekezdést, amely szerint eddig a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítását tette lehetővé. Tulajdonképpen ennek tiltását ismétli meg a hatályos GÉSZ. Az átmeneti rendelkezések hatályba lépésével csak

GÉSZ jogszabály-hely	Hatályos előírás	Javaslat	Érintett TÉKA előírás	Indokolás, szabályozási koncepció
(6) d) (6a) b) (7) c) (12) c) (13) d) (14) c) (15) c) (16) b) (17) c) (18) b) (19) c) (20) d) (21) d) (22) c) (23) d)		A Gksz-02, Gksz-13 és Gksz-26 építési övezet kivételével lakás nem helyezhető el.		szolgálati lakás helyezhető el a gazdasági tevékenységű épületen belül. Az egyértelműség érdekében a teljes tiltást egyszerűsítve, egy rendelkezésben javasoljuk meghatározni.
34. § (15) a)	[A Gksz-17 jelű építési övezetben:] A Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 és Gksz-13 övezetek üzemeltetését biztosító üzemi építmények (csapadékvíz tározó stb.) és az üzemi építményt kiszolgáló épület (porta-őrszolgálat, öltöző, szivattyúház, stb.) helyezhető el.	A Gksz-13 övezetek üzemeltetését biztosító üzemi építmények (csapadékvíz tározó stb.) és az üzemi építményt kiszolgáló épület (porta-őrszolgálat, öltöző, szivattyúház, stb.) helyezhető el.	Hibajavítás	A Gksz-10, 11, 12 építés övezet az üzleti park módosításhoz kapcsolódóan törlésre került a 10/2023. (IX. 27.) önk. rendelettel. Ebből az előírásból is szükséges utólag törölni az építési övezetekre történő utalást a jogszabály belső koherenciájának erősítése érdekében.
34. § (2) c)	[A Gksz-02 jelű építési övezetben:] 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.	Lásd a javasolt közös előírást	TÉKA 21. § (4) bek.	Külön közös előírásban javasolt a kérdést rendezni. Tulajdonosi és használó részére lakás nem létesíthető, és legfeljebb 1 db alakítható ki a gazdasági célú épületen belül. Azzal, hogy csak ezek az építési övezetek kerülnek kivételként felsorolásra a közös szabályozásban, a TÉKA automatikusan lehetővé teszi ezekben az övezetekben az 1 db szolgálati lakás elhelyezését.
34. § (11) b)	[A Gksz-13 jelű építési övezetben:] Legfeljebb 3 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.		TÉKA 21. § (4) bek.	

G10 GÉSZ 22. § kerítés szabályok rendezése a TKR-rel összhangban

Jelenleg a két rendelet több szabályt is tartalmaz, amit most rendezni szeretne az önkormányzat a könnyebb jogalkalmazás érdekében. A főszabály szerint a kerítés elhelyezhetőségére és méreteire vonatkozó előírásokat elsősorban a helyi építési szabályzatban kell előírni, a kerítések kialakítására vonatkozó előírásoknak pedig a településképi rendeletben kell szerepelniük. A kerítésekre vonatkozó szabályokat a GÉSZ 21. § (4) bekezdése tartalmazza, a településképi rendeletben pedig a 20. és 21. §-ban találhatók, melyek vegyesen tartalmaznak településképi és helyi építési szabályzatban szabályozandó kérdéseket. Az előírások néhol egymásnak ellent is mondanak.

Az alábbi táblázatban sárgával a HÉSZ, késsel a településképi előírásokat jelöltük. Az áttekinthetőség, alkalmazhatóság érdekében a vegyes előírásokat javasoljuk a helyi építési szabályzatban szerepeltetni új 20/A. § bevezetésével.

Hatályos előírás	GÉSZ módosítási javaslat	TKR módosítási javaslat
GÉSZ ELŐÍRÁSOK (30/2018. (XII. 14.))		
GÉSZ 19. § (3) Az utcai telekhatáron vagy e mentén álló támfalgarázs legfeljebb 3,0 méteres támfala és utcai homlokzatmagassága felett csak nem tömör korlát, kerítés létesíthető.	Településképi előírás	Módosítás nem szükséges
(4) ¹⁷ Övezeti előírás, külön jogszabály rendelkezése hiányában: a) kerítés legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető, b) tömör kerítés nem létesíthető, c) amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 métert nem haladja meg.	a és c) megtartása indokolt b) településképi előírás, törlése indokolt	Módosítás nem szükséges
TKR ELŐÍRÁSOK (24/2017. (XII. 15.))		
TKR 20. § (1)²⁵ Nem létesíthető kerítés úszótelken és a nagyvárosias lakóterület építési övezetek területén kivéve egyházi, oktatási és egészségügyi funkció esetén, valamint a kisvárosias lakóterületek közül az Lk-03, Lk-04, Lk-05, Lk-06, Lk-09, Lk-10, Lk-11 jelű építési övezetek területén, az intézményterületek közül a Vi-03, Vi-04, Vi-05, Vi-06, Vi-10, Vi-13, Vi-17, Vi-18, Vi-20, Vi-21, Vi-22, Vi-23 és Vi-24 jelű építési övezetek területén, a vízgazdálkodási területek közül a V-01 és V-02 jelű övezetek, továbbá az Ev és a Z jelű övezetek területén.	GÉSZ-be történő beépítése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből
(2) ²⁶ Utcai kerítés legfeljebb 1,8 méter magassággal, legfeljebb 0,8 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kialakítással építhető, kivéve a) a településszerkezeti terven jelölt országos fő- és mellékutak, valamint gyűjtőutak mentén, ahol 50%-os áttörtséget el nem érő kerítés is építhető, b) a gazdasági területen, ahol a kerítés magassága elérheti a 2,0 métert.	GÉSZ-be építése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből

(3) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek kereszteződésénél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül – az ún. „látóháromszögbe” eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 méter feletti teljes magasságukban átláthatóan, nem tömör kivitelben kell kialakítani. Ezen szakaszokon legfeljebb 80 cm magasra nyírt sövény tartható fenn.	GÉSZ-be építése javasolt	Nem településképi előírás. A szabályozás nem településképi okok miatt, hanem közlekedésbiztonság miatt szükséges. Törlése javasolt
(4) Kisvárosias lakóterület építési övezetekben közterületi telekhatárra kerítés csak ott építhető, ahol a hagyományosan kialakult utcaképre az jellemző.	Építési övezetre pontosan meg kell határozni, hogy mely kisvárosias lakóterületen lehet/nem lehet kerítést építeni. Ez a felülvizsgálat feladata.	Törlése javasolt a TKR-ből
(5) A Gksz-23 jelű építési övezetben a Rákos-patak szilháti ága menti vizes élőhelyek védelme érdekében a patak telkén és az építési övezet telkeinek patakkal határos telekhatárától mért 15 méteres sávján belül csak olyan kerítés létesíthető, melynek nincs lábazata, áttört, és az élőhely állatainak mozgását nem gátolja.	GÉSZ-be építése javasolt	Nem településképi előírás. A szabályozás nem településképi, hanem természetvédelmi okok miatt szükséges. Törlése javasolt.
(6) ²⁷ A Zkp-04 jelű (rekreációs célokat szolgáló közpark) övezet területén kerítés csak teljesen áttört, játszótér, közműépítmény és műtárgy elkerítésére építhető.	GÉSZ-be történő beépítése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből
(7) ²⁸ A Zkp-02 jelű (királyi kastély előteréül szolgáló, természetközeli állapot megőrzését szolgáló közpark) övezet területén a Felsőpark területét a megfelelő őrzés érdekében kerítéssel kell körülvenni.	GÉSZ-be történő beépítése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből
(8) ²⁹ A Zkp-07 jelű (fásított köztér) övezet területén kerítés a csatlakozó lakóterületek felé építhető.	GÉSZ-be történő beépítése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből
(9) ³⁰ A Vi-11 jelű építési övezet területén kerítés csak az árufeltöltés, kiszolgálás takarására építhető.	GÉSZ-be történő beépítése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből
(10) ³¹ A Vi-14 jelű építési övezetben kerítés kizárólag műemléki védelem alatt nem álló épület telkén, hagyományőrző megjelenésű kivitelben építhető.	GÉSZ-be történő beépítése javasolt	Törlése javasolt a TKR-ből
21. § (1) ³² Az egyetemi campus területének (a Szent István Egyetem vagyongazdálkodásában lévő terület) határán egységes kerítés létesíthető. (2) ³³ Az egyetemi campus területén belül az (1) bekezdésben meghatározott területhatárokat kivéve új kerítés csak lábazat nélküli, 1,50 m-nél nem magasabb fémhálós kialakítású lehet, melynek növénytakarásáról gondoskodni kell. Ettől eltérni csak az egyetemi campus területére vonatkozó építészeti arculatterv alapján lehet.	Módosítás nem szükséges	Tisztán településképi előírás, módosítás nem szükséges

II.2. HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Az alábbi magasabb rendű tervekkel szükséges összhangban lennie a készülő településtervnek:

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

Mivel a megyei területrendezési terv immár összhangban van a MaTrT-vel és az MvM rendelettel, így a területrendezési tervekkel való összhangot a megyei területrendezési terv térképi mellékleteinek felhasználásával vizsgáljuk és az alátámasztó munkarészben igazoljuk.

SZERKEZETI TERV

A PMTrT Térségi Szerkezeti Tervét a rendelet 2. melléklete tartalmazza. A PMTrT mellékleteit képező adatok alapján Gödöllő Város közigazgatási területét az alábbi területfelhasználások érintik:



Pest Megye Térségi Szerkezeti Tervének kivágata (forrás: PMTrT – 2020.)

A PMTrT adatai alapján Gödöllő területén 2784,38 ha erdőgazdálkodási térség, 1134,60 ha mezőgazdasági térség, 102,85 ha kertes mezőgazdasági térség, 105,11 ha nagy zöld térség, 61,73 ha vízgazdálkodási térség, 64,40 ha sajátos területfelhasználású térség és 1938,84 ha települési térség borítja. A módosítások nem érintenek sajátos területfelhasználású, nagy kiterjedésű zöldterületi települési, erdő- és vízgazdálkodási térséget.

A településrendezési eszközök nem kerültek még összhangba a hatályos megyei területrendezési tervvel, illetve a terv elfogadásakor nem kellett a településszerkezeti terv részeként igazolni az összhangot, ezért a térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásokat csak a módosítással érintett területre vonatkozóan lehet igazolni.

A módosítások főként települési térségben történnek.

Sajátos területfelhasználású, nagy kiterjedésű zöldterületi települési, erdő- és vízgazdálkodási térség nem szűnik meg.

Összességében a térségi területfelhasználási előírásokkal a módosítás nem ellentétes, azzal összhangban van.

A Gödöllőt érintő műszaki infrastrukturális elemek közül az alábbiak érintik vagy találhatóak a közvetlen közelében:

Térségi szerepű összekötő utak:

- Gödöllő (7308. j. út) – Devecser (7317. j. út)
- Gödöllő (7308. j. út) - (Pula (77. sz. főút))

Mellékutak:

- Dunakeszi – Fót – Mogyoród – Gödöllő (7309. j. út) – Gödöllő (7339. j. út)
- Vác – Csörög – Vácrátót – Örbottyán – Veresegyház – Szada – Gödöllő
- Gödöllő
- Pécel – Kistarcsa – Kerepes – Gödöllő – Isaszeg

Főúti elkerülő:

- Gödöllő

Főút:

- Budapest – Hatvan – Gyöngyös – Füzesabony – Mezőkövesd – Miskolc – Szikszó – Encs – Tornyosnémeti – (Szlovákia)

Gyorsforgalmi út:

- Budapest – Hatvan – Füzesabony – Polgár – Görbeháza – Nyíregyháza – Vásárosnamény

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya:

- Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hatvan – Miskolc – Mezőzombor – Sátoraljaújhely – (Szlovákia)

Hév:

- Budapest [XIV. kerület] - Gödöllő

Országos kerékpárútvonal:

- Szentgotthárd – Zalaegerszeg – Keszthely – Siófok – Székesfehérvár – Budapest – Hatvan – Gyöngyös – Eger – Debrecen – Nyírábrány

Térségi kerékpárútvonal:

- Gödöllő – [Zagyvaszántó]
- Gödöllő – Mogyoród – Budapest [XV. kerület] – Budapest [VI. kerület]

Földgázelosztó hálózat:

- Gödöllő-(Zsámbok)

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeit a MaTrT 15. § (2), (3) és a 17. § (2) bekezdése szerint előírtaknak megfelelően szükséges jelölni a településrendezési tervben. A módosítások egyedi építményt nem érintenek. A módosítással érintett 35 részterület nem érinti a város műszaki infrastrukturális elemeit.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK IGAZOLÁSA

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének új szabályait kell figyelembe venni 2024. január 1-jétől.

A módosítások közül 9 részterületen történik közlekedési terület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű kiszolgáló utak) átsorolása beépítésre szánt területbe, mely átsorolások az MaTrT 12. § (3) bekezdése alapján új beépítésre szánt területnek minősülnek, mivel a településszerkezeti tervben ezek a kiszolgáló utak közterületként fehér színnel szerepelnek a tervlapon és a területi mérlegben is számításra kerültek:

Módosítás sorszáma	Hatályos területfelhasználási egység	Új területfelhasználási egység	Terület nagysága (hektár)
SZ2	közlekedési terület - közterület	egyéb ipari terület (Gip)	0,016
K1.1	közlekedési terület - közterület	településközpont vegyes (Vt)	0,0475
K1.2	közlekedési terület - közterület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,0217
K1.3	közlekedési terület - közterület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,019
K1.4	közlekedési terület - közterület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,0135
K1.5	közlekedési terület - közterület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,009
K4	közlekedési terület - közterület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,0311
K5	közlekedési terület - közterület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,1168
K6	vízgazdálkodási terület	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,0084
T7	közlekedési terület - közterület	intézményterület (Vi)	0,0184
T7	zöldterület	intézményterület (Vi)	0,0235
Összesen			0,3267

A Trtv. értelmezése és alkalmazása alapján – a területrendezési tervek hektáros léptékű szabályozása ellenére – új beépítésre szánt területnek minősül az egyéb közlekedési terület (kiszolgáló út közterülete), vízgazdálkodási terület és a zöldterület átsorolása, melyek meglévő kialakult, beépített telkekhez kapcsolódó telekhatár korrekciók miatt váltak szükségessé, és hatásukra nem keletkeznek új telkek vagy új beépíthető területek. Összesen 0,33 hektár új beépítésre szánt terület számára kell biztosítani csereterületet, melyből 235 m² zöldterület. A Trtv. új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló 12. § alapján biztosítja a terv a csereterületet zöldterületként a városközponti területen, a Rákospatak részben ökológiai folyosójában található zöldfelületen közlekedési terület és intézményi terület átsorolásával, összesen 1175 m² nagyságban. Tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt területek érintenek zöldterület, közlekedési területet, vízgazdálkodási területet és gazdasági területet, háromféle módon kell biztosítani a csereterületet, melynek a terv egy területen belül zöldterület kijelöléssel eleget tud tenni. Mivel az egyéb, közlekedési és vízgazdálkodási területeket érintő 0,29 hektár nagyságú új beépítésre szánt területekhez a városban nem áll rendelkezésre a Trtv. (3) a) pontja szerinti visszasorolható fejlesztési terület, ezért a (3) b) pont alapján veszi figyelembe a terv a csereterületet.

Mód. Sszám	Hatályos terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás	Módosított terület m²	Trtv. 12. § (2) 125% Z csereterület zöldterület miatt (m²)	Trtv. 12. § (3) a) 100% visszasorolandó gazdasági terület miatt (m²)	Trtv. 12. § (3) b) 25% Z csereterület (m²)
T7	Zkp	Vi	235	294		
K1.1	Köu	Vt	475			118,75
K1.2	Köu	Lke	217			54,25
K1.3	Köu	Lke	190			47,5
K1.4	Köu	Lke	135			33,75
K1.5	Köu	Lke	90			22,5
K4	Köu	Lke	311			77,75
K5	Köu	Lke	1186			296,5
K6	V	Lke	84			21
T7	Köu	Vi	184			46
SZ2	Köu	Gip	160		160	
Összesen			3267	294	160	718
Összesen				1172		
Csereterület						
Cs1	Köu	Zkp	1012			
Cs1	Vi	Zkp	163			
Összesen			1175			

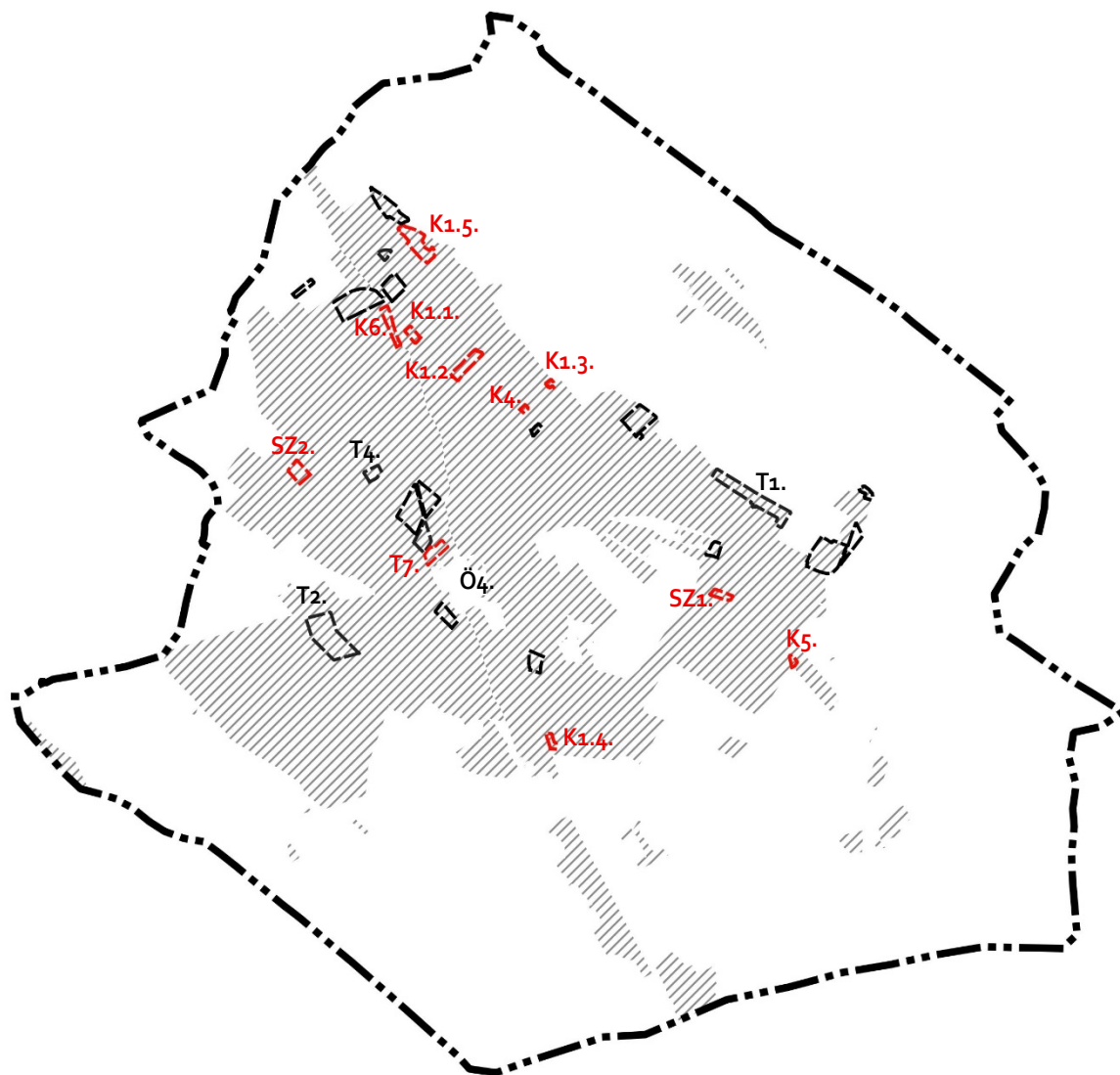
A módosítások nem érintik a közigazgatási határtól számított 250 m-t.

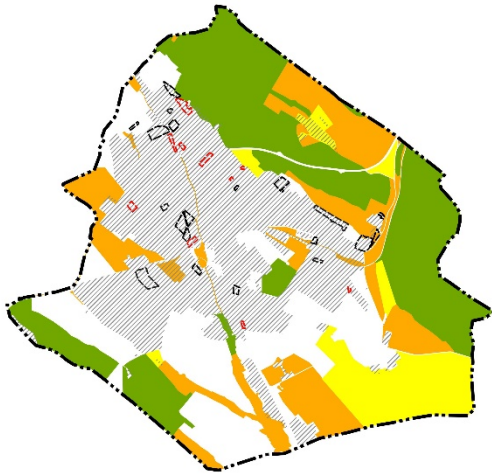
Az új beépítésre szánt területek nem képezik részét a szőlőtermőhely és a gyümölcstermőhely kataszternek.

A módosítás összhangban van az új beépítésre szánt terület kijelölése követelményeinek.

TÉRSÉGI ÖVEZETEK

A PMTrT 3.1-3.13.5. melléklet szerinti térségi övezetek területén a MaTrT és a MvM rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni, míg az egyedileg meghatározott megyei övezeteket a 3.12.1.-3.12.6. mellékletek tartalmazzák. A térképrészleteken piros lehatárolással jelöltük azokat a helyszíneket, ahol új beépítésre szánt terület módosítás történik.





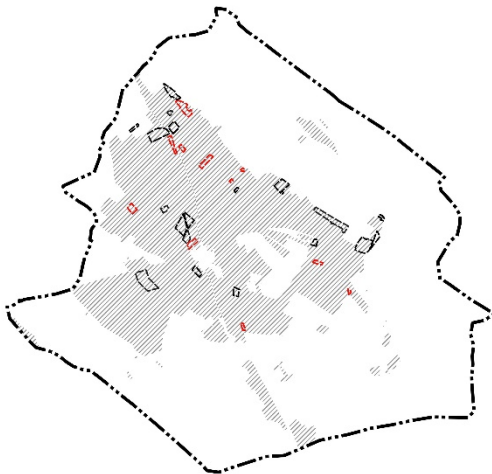
Ökológiai hálózat övezetei

Gödöllő közigazgatási területét az ökológiai hálózat mindhárom övezete érinti. Az ökológiai folyosójának övezetébe tartozik az SZ3 és a T3 jelű tervezési terület. Az övezetekre vonatkozó előírásokat a MaTrT 26-27. §-a tartalmazza.

Ökológiai hálózat magterületén, pufferterületén és ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A Rákospatak mentén kijelölt új zöldterület részben ökológiai folyosóban található, ami kedvező változást jelent a módosítás megfelel az előírásoknak.

Jelmagyarázat:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

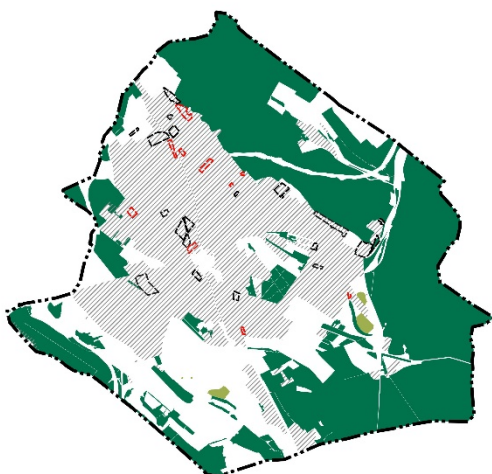


Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A város területét az adott övezetek nem érintik.

Jelmagyarázat:

- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

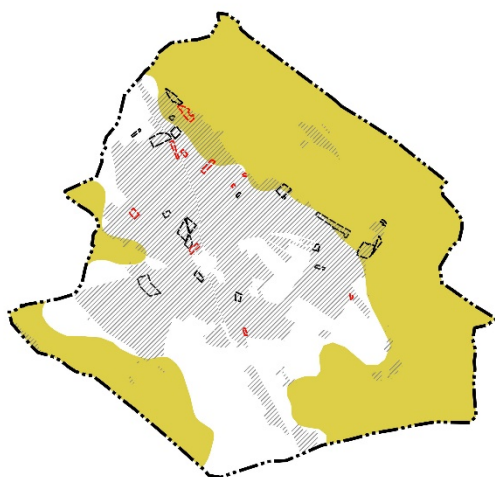


Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezési területek nem érintik az erdők- és erdőtelepítésre javasolt terület övezetét. Előbbire a MaTrT 29-30/A. §-ai, utóbbira az MvM rendelet 3. §-a tartalmaz előírásokat.

Jelmagyarázat:

- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi terület övezetre vonatkozó előírások az MvM rendelet 4. §-ában találhatók.

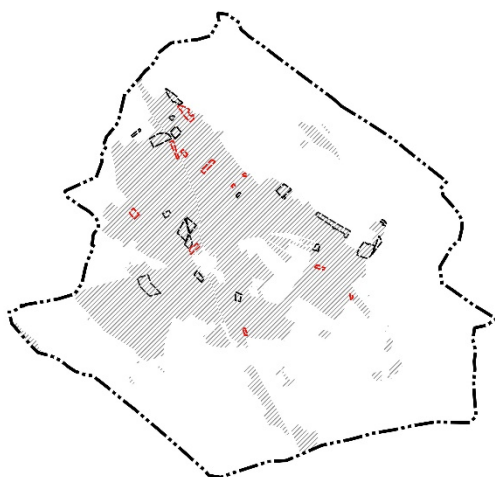
A tervezési területek közül a T1, K1.2, K1.5 és Ö3 módosítások érintik az övezetet. A módosítások összhangban vannak a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

Jelmagyarázat:



Tájképvédelmi terület övezete

Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete



A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:



Világörökségi terület övezete által érintett települések

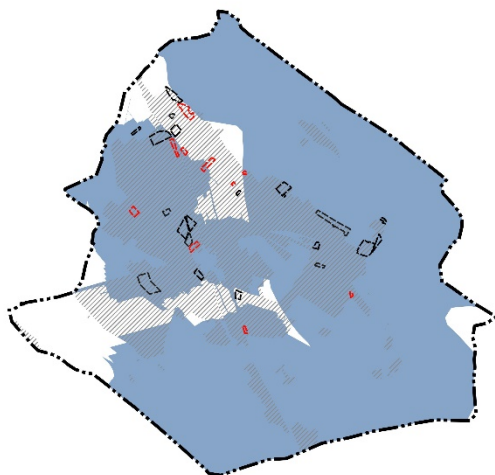


Világörökségi várományos terület övezete által érintett települések



Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések

Vízminőség-védelmi terület övezete



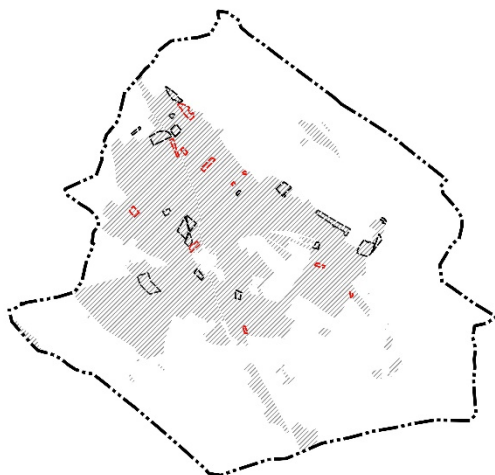
Az övezet a T1, T2, T3, T4, T5, T7, Sz1, Sz2, Sz3, K1.1, K1.2, K1.3, K1.4, K1.5, K2, K3, K5, K6, Ö1, Ö3, Ö4, Ö6 és B2 érintik. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 5. §-a tartalmazza.

Az övezetre vonatkozó rendelkezésekkel a tervezet összhangban van.

Jelmagyarázat:



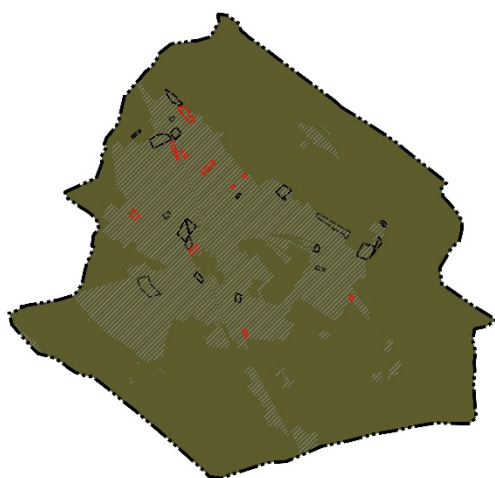
Vízminőség-védelmi terület övezete

Nagyvízi meder övezete

A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:

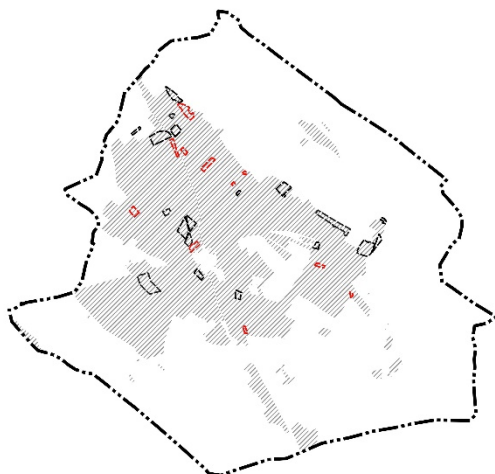
Nagyvízi meder övezete

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Honvédelmi és katonai célú terület övezete a teljes közigazgatási területre kiterjed, azonban a tervezési területek nem érintenek közvetlenül honvédelmi területet, így azok az övezeti előírásokkal összhangban vannak.

Jelmagyarázat:

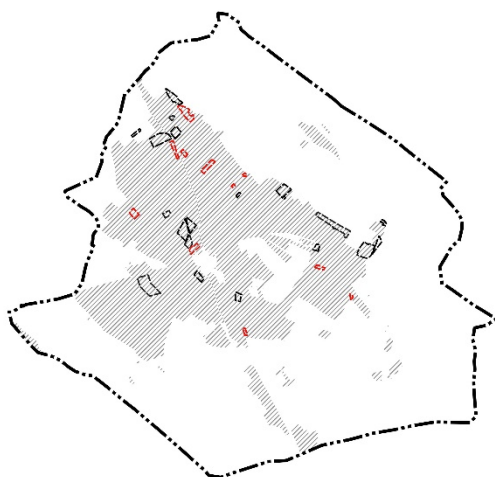
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:

Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

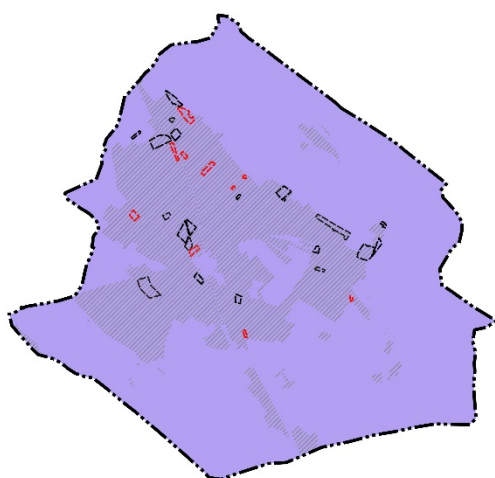
A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete a teljes közigazgatási megjelölésével került lehatárolásra a területrendezési tervben. A módosítások nem érintenek földtani veszélyforrással érintett területet. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 11. §-a tartalmazza.

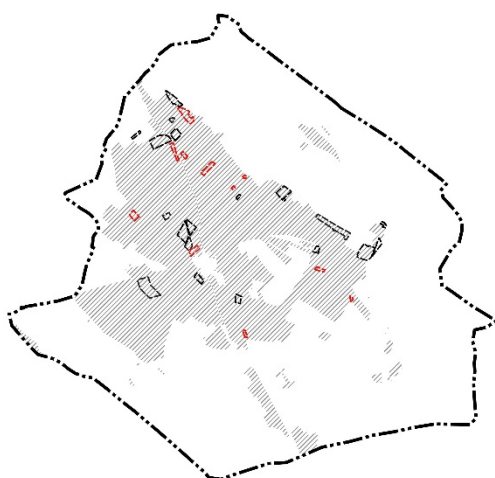
Jelmagyarázat:



Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település

Tanyás területek övezete

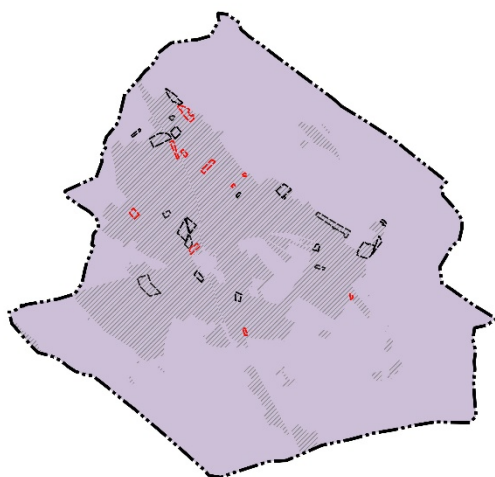
A város területét az adott övezet nem érinti.



Jelmagyarázat:



Tanyás területek övezete által érintett település



Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete

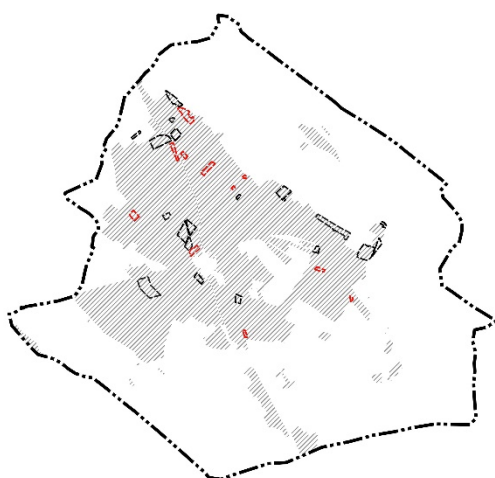
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete a teljes közigazgatási területre kiterjed. A módosítások összhangban vannak az övezeti előírásokkal.

Jelmagyarázat:



Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete



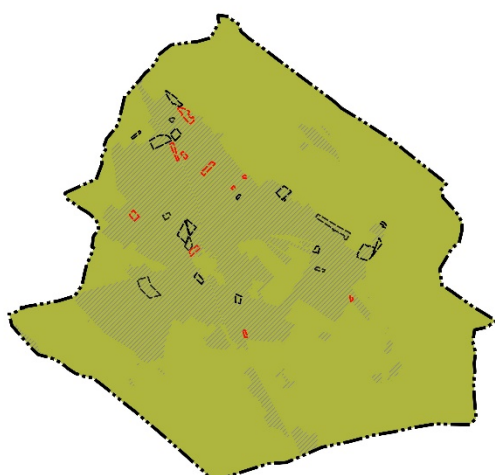
A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:



Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

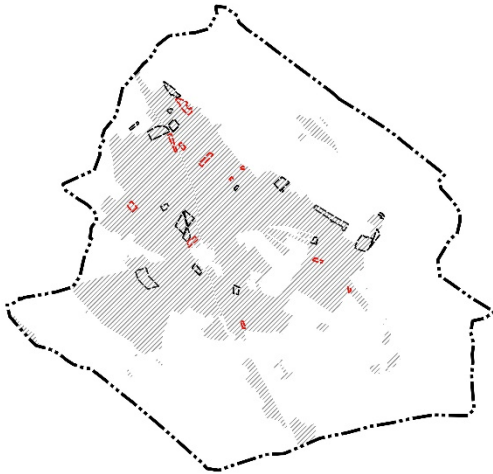


Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete a teljes közigazgatási területre kiterjed. A módosítások összhangban vannak az övezeti előírásokkal.

Jelmagyarázat:



Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település



Kertes mezőgazdasági területek

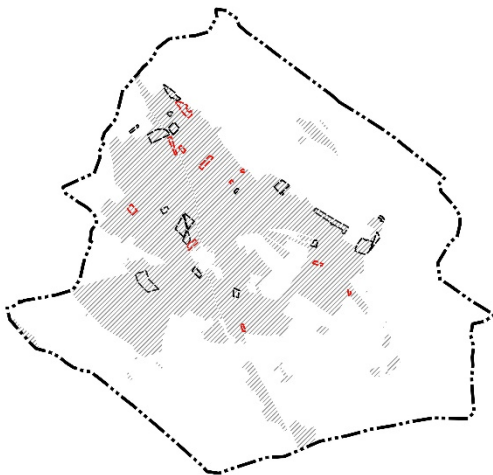
A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:



Kertes mezőgazdasági területek

Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település



A város területét az adott övezet nem érinti.

Jelmagyarázat:



Klimaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település

Övezeti érintettség összefoglaló táblázata:

Országos övezetek (MaTrT és MvM rendelet által meghatározott)	Gödöllő érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Igen	Nem
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
Erdők övezete	Igen	Nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Igen	Nem
Tájképvédelmi terület övezete	Igen	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	Nem	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Igen
Nagyvízi meder területe övezete és a VTT-tározók övezete	Nem	Nem
Honvédelmi és katonai célú terület övezete*	Igen	Nem

Megyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	Gödöllő érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem	Nem
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem
Tanyás területek övezete	Nem	Nem
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Igen	Nem
Egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 33. §-a alapján meghatározható)	Gödöllő érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete*	Igen	Igen
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem	Nem
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete*	Igen	Igen
Kertes mezőgazdasági területek	Nem	Nem
Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület által érintett település	Nem	Nem

*: a település közigazgatási területének megjelölésével lehatárolt országos, megyei, vagy egyedileg meghatározott övezet

A módosítások területei települési térség területfelhasználású területen találhatóak. A módosítások során az országos és a térségi műszaki infrastruktúra elemek nem változnak.

A módosítások során területfelhasználás változás és új beépítésre szánt terület kijelölés történik. Bányászati tevékenység folytatása a módosítások következtében nem várható, erőműterület nem kerül kijelölésre. Ennek alapján a módosítások összhangban vannak a területrendezési tervek előírásaival.

II.3. MELLÉKLET

1. melléklet: Önkormányzati határozatok

GÖDÖLLŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám: 101/107-62/2025.

KIVONAT

a képviselő-testület 2025. április 3-án megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

61/2025.(IV.3.) sz. önkormányzati határozat

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Gödöllő város hatályos településrendezési eszközei, azaz

- a 85/2009. (IV. 23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott Gödöllő Város Településszerkezeti Terve, és
- Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) sz. önkormányzati rendelete

módosítási eljárásának megindítását, elfogadva a módosítási tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát meghatározó - a határozat mellékletét képező - főépítési feljegyzést, egyúttal felhatalmazást ad a polgárnesternek a településtervezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

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

Gödöllő, 2025. április 3.

Dr. Gémesi György András sk.
polgárnester

Dr. Kiss Árpád sk.
jegyző

A kivonat hitelétül: Dr. Kiss Árpád jegyző





GÖDÖLLŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Szám: 104/10-7/2025

Tárgy: Gödöllő város településrendezési eszközei 2025. évi módosítása kapcsán készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása

Gödöllő Város Képviselő-testülete részére

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése a) pontja szerint nyilatkozom, hogy Gödöllő város településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az adott módosítási igény jellegének megfelelő tartalmi mélységben, a módosítás várható hatásának figyelembevételével az alábbi tartalmi követelményekkel kell elkészíteni:

- ✦ területrendezési követelmények vizsgálata, területrendezési tervekkel való összhang igazolása;
- ✦ az egyes módosítási kéréseknek megfelelő közlekedési, közmű, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás, környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok – szükség szerint;
- ✦ az adott tervezési részfeladat szempontjából releváns egyéb vizsgálatok, alátámasztó munkarészek (pl.: tulajdonviszony, beépítés jellemzői, parkolás, zöldfelületek, környezeti állapot értékelés);
- ✦ az egyes módosítási igényekre adott településrendezési javaslat;

Indoklás:

Gödöllő Város településrendezési eszközeinek átfogó felülvizsgálata 2018-ban készült el. Az ennek során készített részletes, minden releváns településrendezési szempontra kiterjedő megalapozó vizsgálatok a Korm. rendelet 7.§ (5) alapján figyelembe vehetők.

Szakmai vizsgálat és alátámasztás csak a módosítással érintett településrészek vonatkozó szakági területei esetén szükséges.

Gödöllő, 2025. március 20.



Tel.: + 36-28/520-194

2100 GÖDÖLLŐ
SZABADGÁG TÉR 6.

E-mail: foepitesz@godollo.hu

2.melléklet: Környezeti vizsgálat szükségességéhez kapcsolódó vélemények (összefoglaló táblázat)

**GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSA SORÁN
A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE KAPCSÁN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK**

(2025. június-július)

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK		VÁLASZ- ADÁS	KÖRNYEZETI VIZSGÁLATOT SZÜKSÉGES- NEK TARTJA	ADATSZOLGÁLTATÁS/ MEGJEGYZÉS
1	PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	IGEN	NEM (feltétellel)	T ₃ és M ₂ módosítás érint természetvédelmi szempontú kijelölést. T ₃ esetében egyetértene a tervezői javaslattal. M ₂ módosítás területe az országos jelentőségű védett természeti terület részét képezi. Amennyiben a módosítással a védeltségi szintje nem csökken, úgy a környezeti értékelést nem kell elkészíteni.
2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága	IGEN	NEM (feltétellel)	Nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése. T ₃ Az ökológiai folyosóval érintett terület beépíttetésének, az élőhely természeti állapotának megőrzését, javítását fontosnak tartják. M ₂ Védelmi szint nem csökkenhet. A módosítás részletes alátámasztását kéri.
3	Gödöllő Város jegyzője	-	-	-
4	PVKH Állami Főépítész	NEM	-	-
5	PVKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	IGEN	NEM	A módosítások közvetlenül érintenek Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőket. A vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.
6	PVKH Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	IGEN	NEM	-
7	PVKH Földhivatali Főosztály	IGEN	NEM	-
8	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	IGEN	NEM	A fejlesztések során az ivóvízellátás és szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. A módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. Gyógytényező érintettség nem áll fenn.
9	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	IGEN	NEM	Tájékoztatást ad a régészeti érintettségről. T ₃ esetében kéri a régészeti területtel érintett területre „a védett növény élőhelyével” érintett területtel történő azonos megítélését a tervezés során
10	Nemzeti Népegészségügyi Központ	NEM	-	-
11	PVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	IGEN	NEM	-

A tervező Város-Teampannon Kft.-vel áttekintve a beérkezett észrevételeket, megállapítható, hogy az észrevételező államigazgatási szervek írásban rögzített kikötései a tervjavaslatban teljesíthetők, ezért környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

GÖDÖLLŐI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám: 101/107-170/2025.

KIVONAT

a képviselő-testület 2025. szeptember 18-án megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

169/2025.(IX.18.) sz. önkormányzati határozat

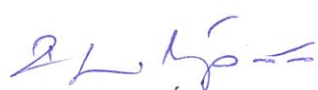
Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gödöllő város településrendezési eszközei 61/2025. (IV.3.) számú önkormányzati határozattal megindított módosítása során – a környezet védelméért felelős szervek véleményének megismerése után, azok véleményével egyetértve – kidolgozóként nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés elkészítését.

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

Gödöllő, 2025. szeptember 18.

Dr. Gémesi György András sk.
polgármester

Dr. Kiss Árpád sk.
jegyző


A kivonat hitelül: Dr. Kiss Árpád jegyző

