

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosítása

Gödöllő Város Képviselő-testületének

...../2025. (.....) Kt. határozata

a 85/2009. (IV.3.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosításáról

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

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

Felelős: polgármester (a főépítész útján)

Határidő: azonnal, továbbításra 15 nap

K.m.f.

.....
Dr. Gémesi György András s.k.
polgármester

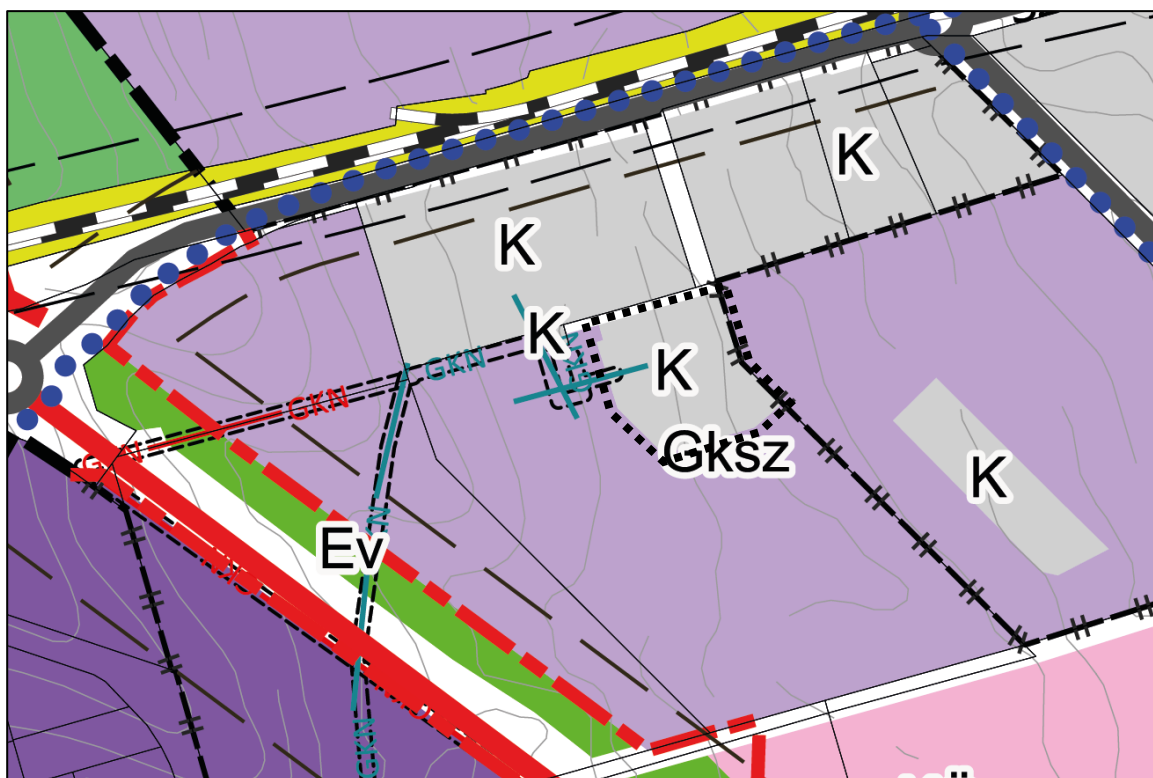
.....
Dr. Kiss Árpád s.k.
jegyző

Tervezési terület:

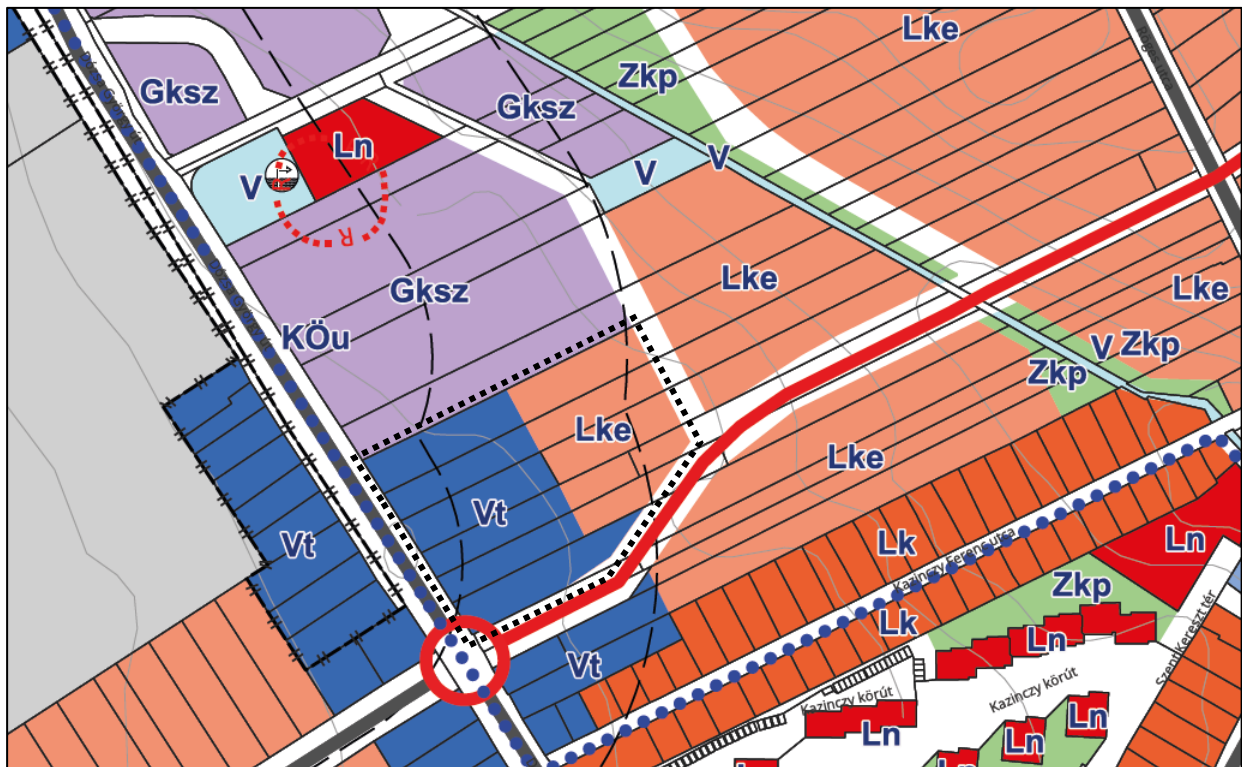
T1. Máriabesnyő, Erdőszél utca menti hétvégi házas üdülőterület átsorolása lakóterületbe: Üh -> Lke



T2. Telek egy részének átsorolása gazdasági területből különleges területbe



T4. Kertvárosias lakóterületben lévő telek településközpont vegyes területbe sorolása a gyűjtőútig



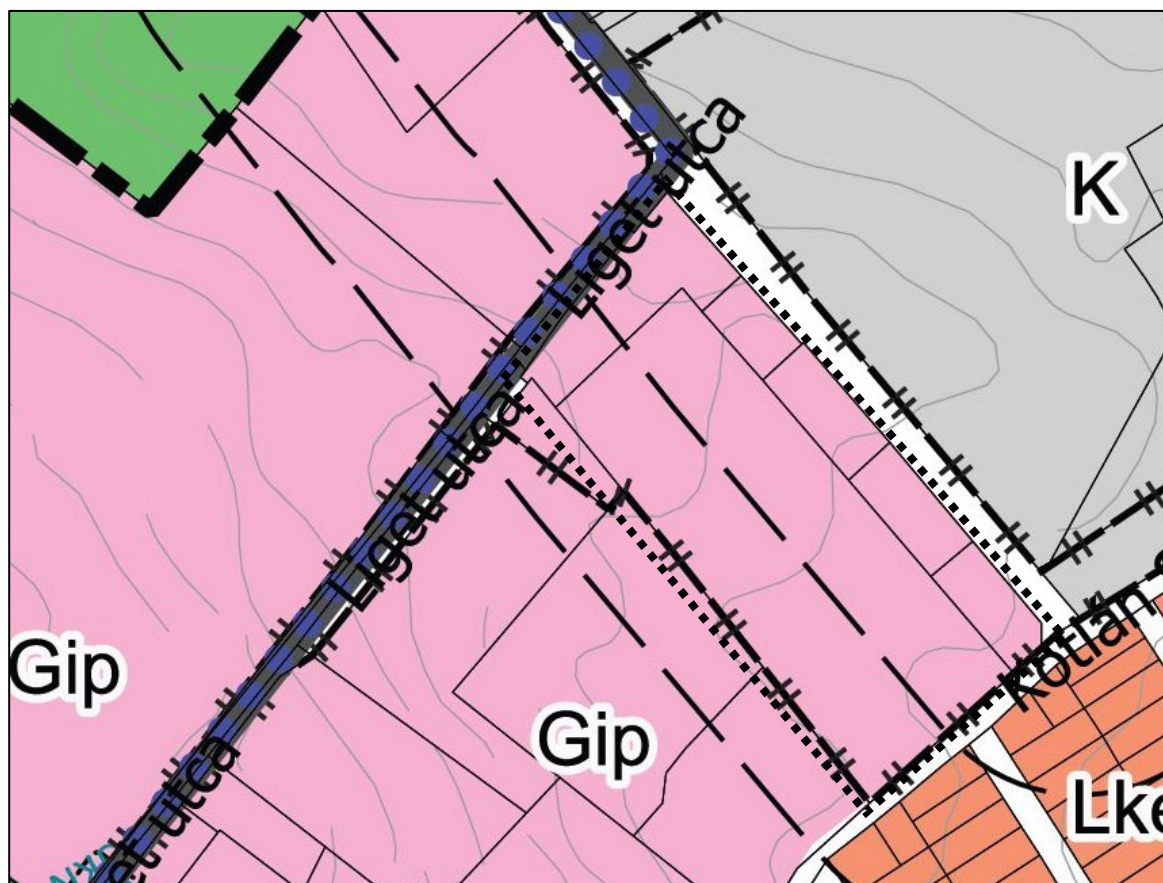
T7. Egészségügyi intézmények övezethatárainak módosítása telekalakítás céljából

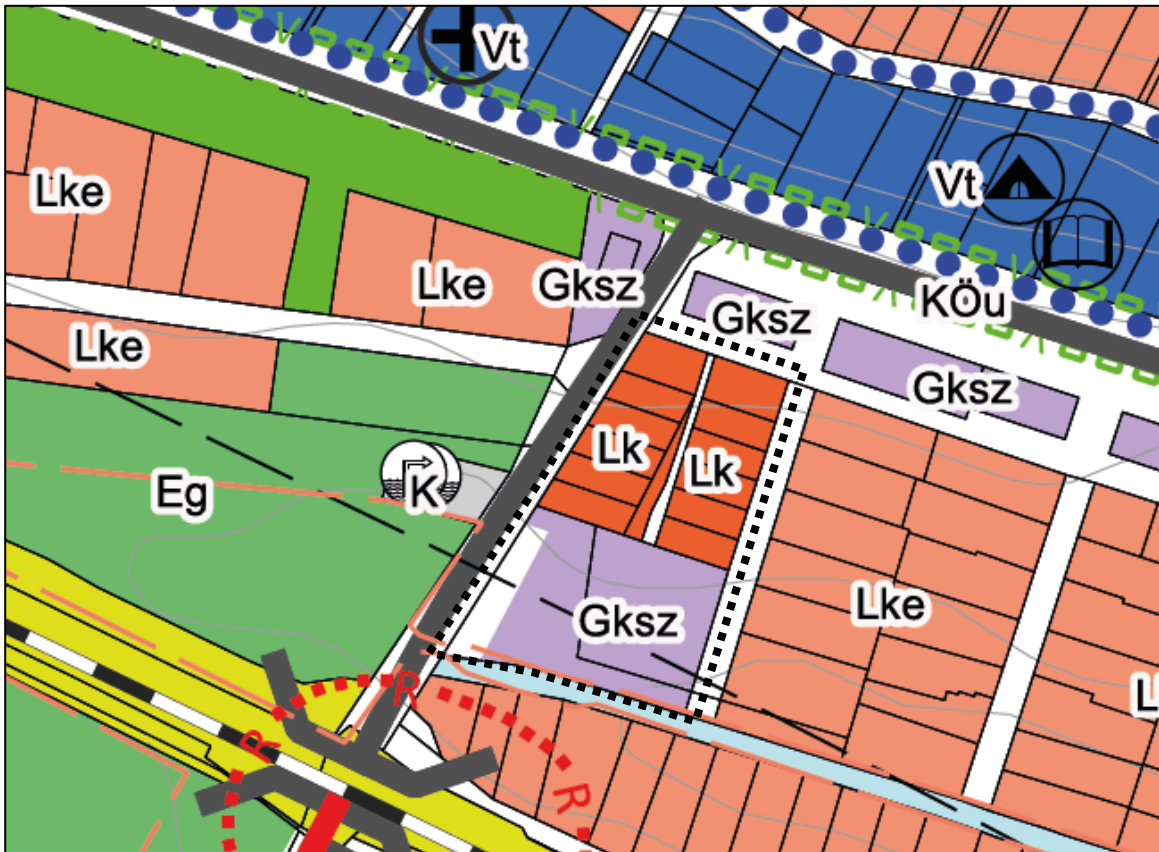


SZ1. Mandula utcában a szabályozási szélesség korrekciója

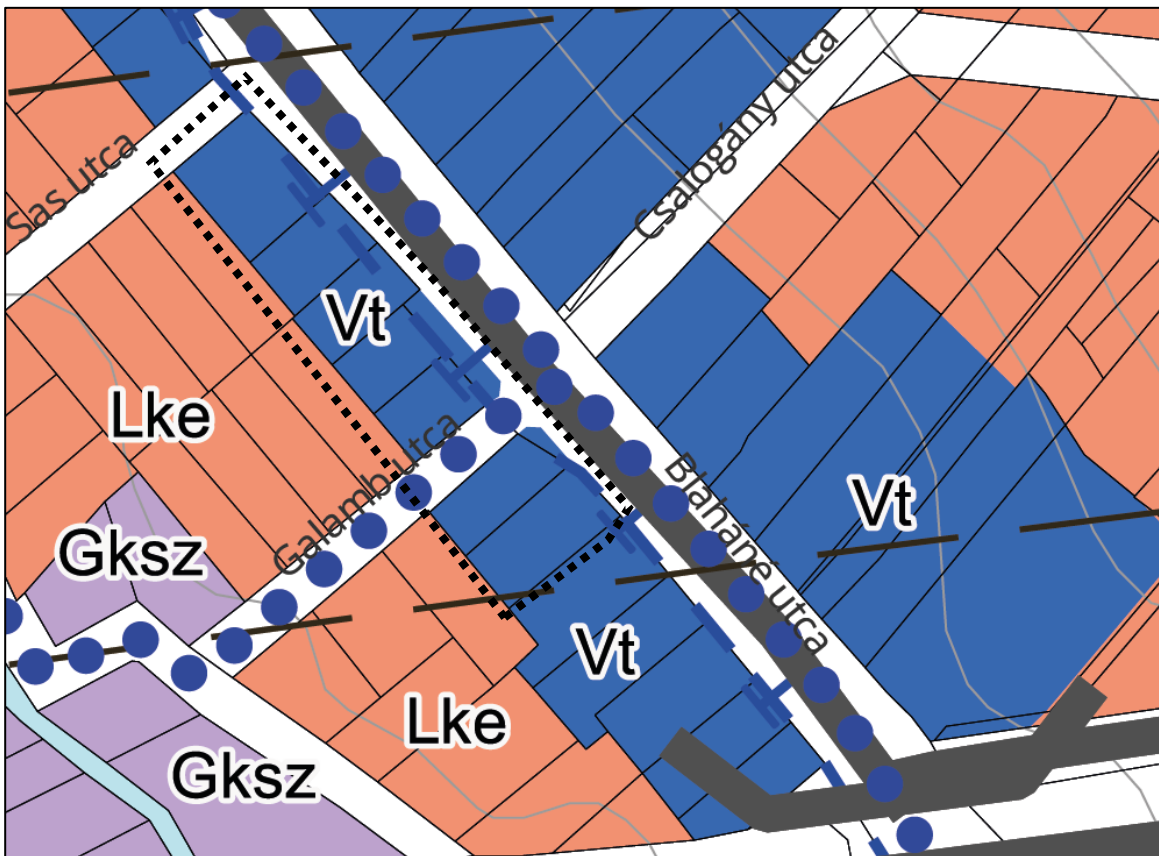


SZ2. Penta Építőipari Kft. telkénél a tervezett útszélesítés törlése

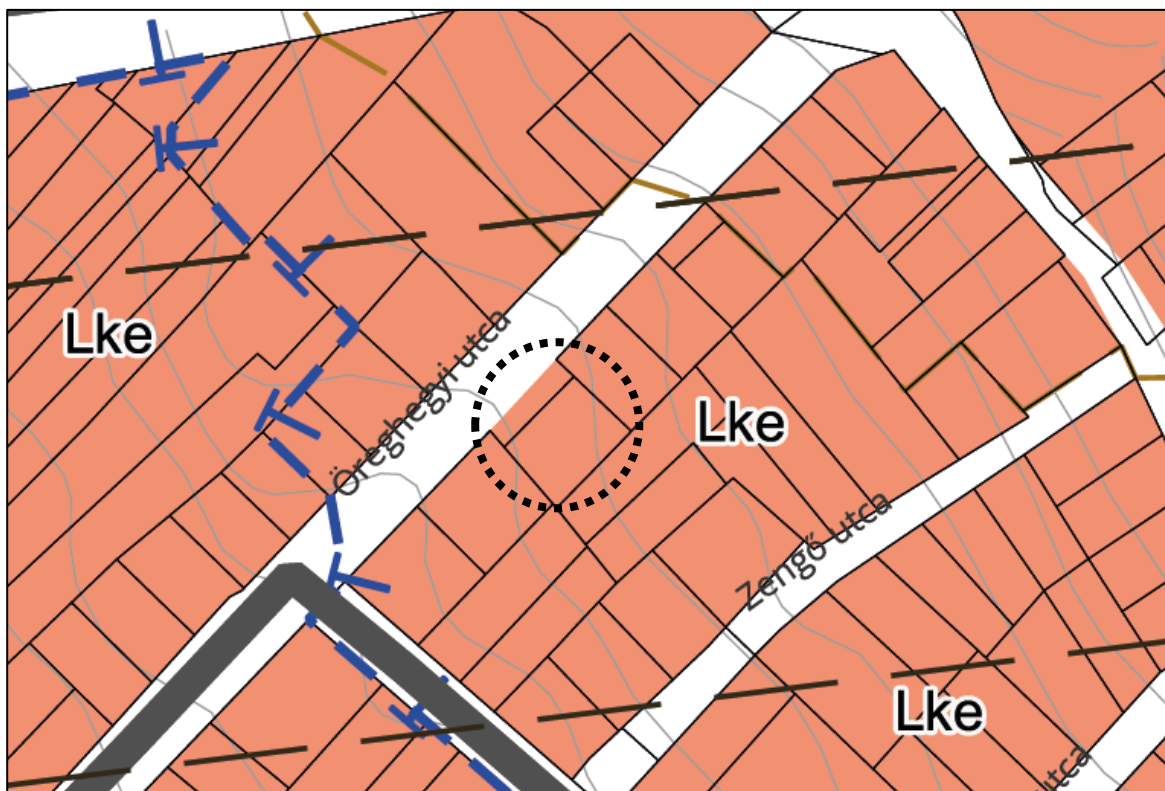




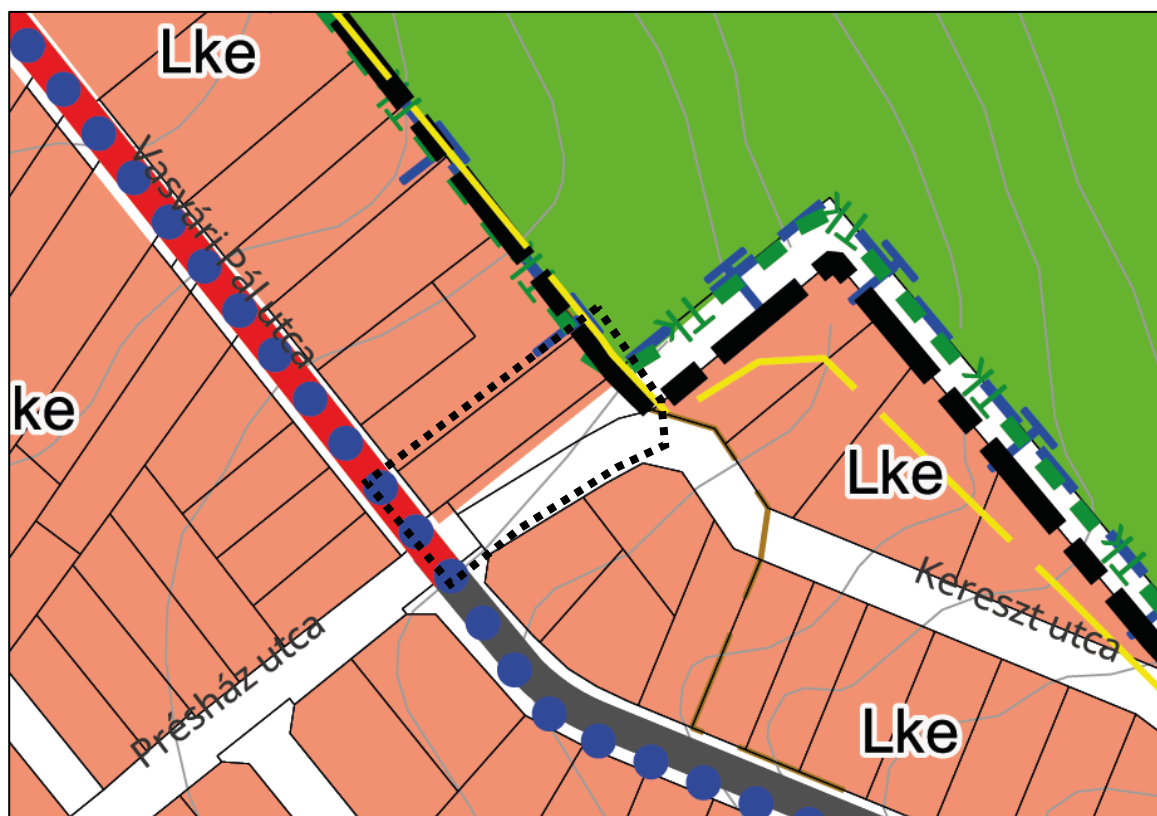
K1.1. Közterülethatár-rendeázés a Blaháné utat érintően, a Galamb utcai kereszteződésnél



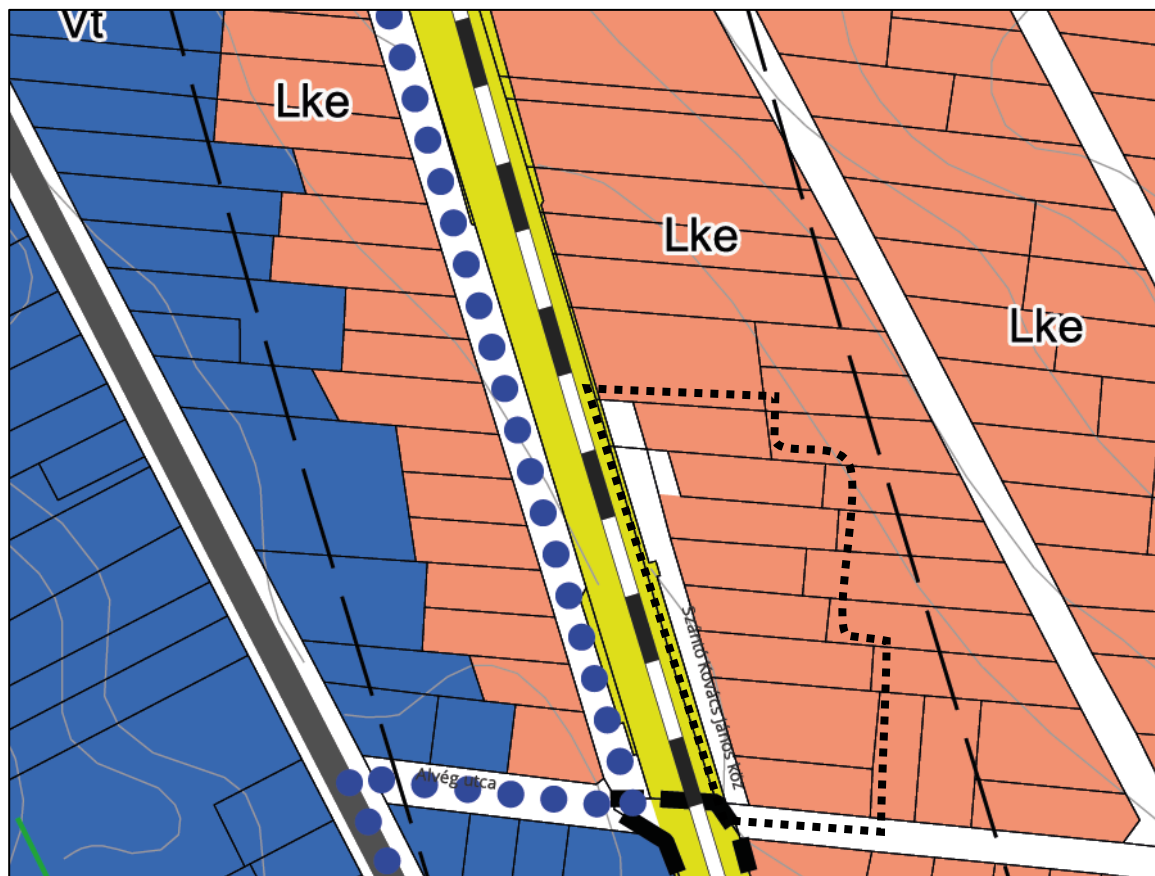
K 1.2 Közterülethatár-rendeázés az Öreghegyi utat érintően



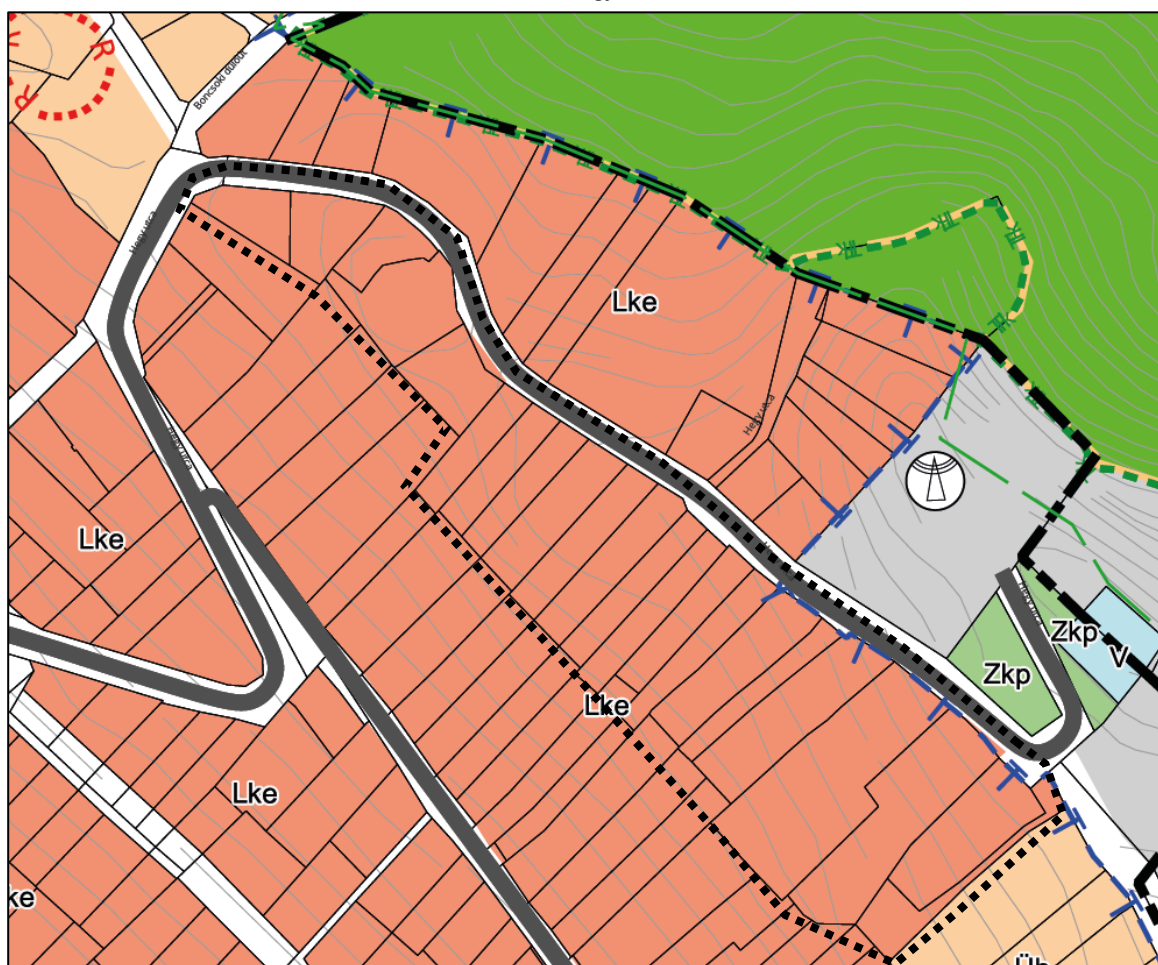
K1.3. Közterülethatár-rendeázés a Vasvári Pál és Kereszt utca sarkánál



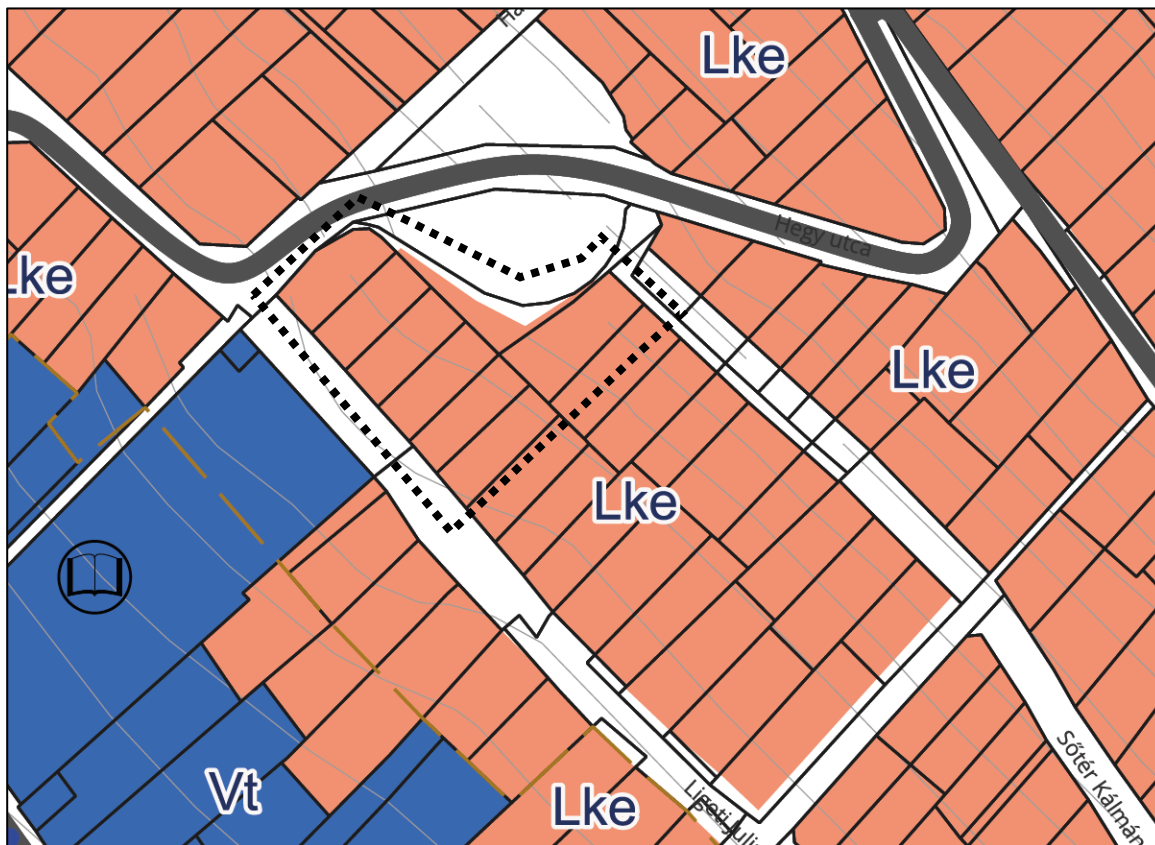
K1.4. Szántó – Kovács utcában közterülethatár-rende­zés az 5272/2 hrsz-ú telek növelésével



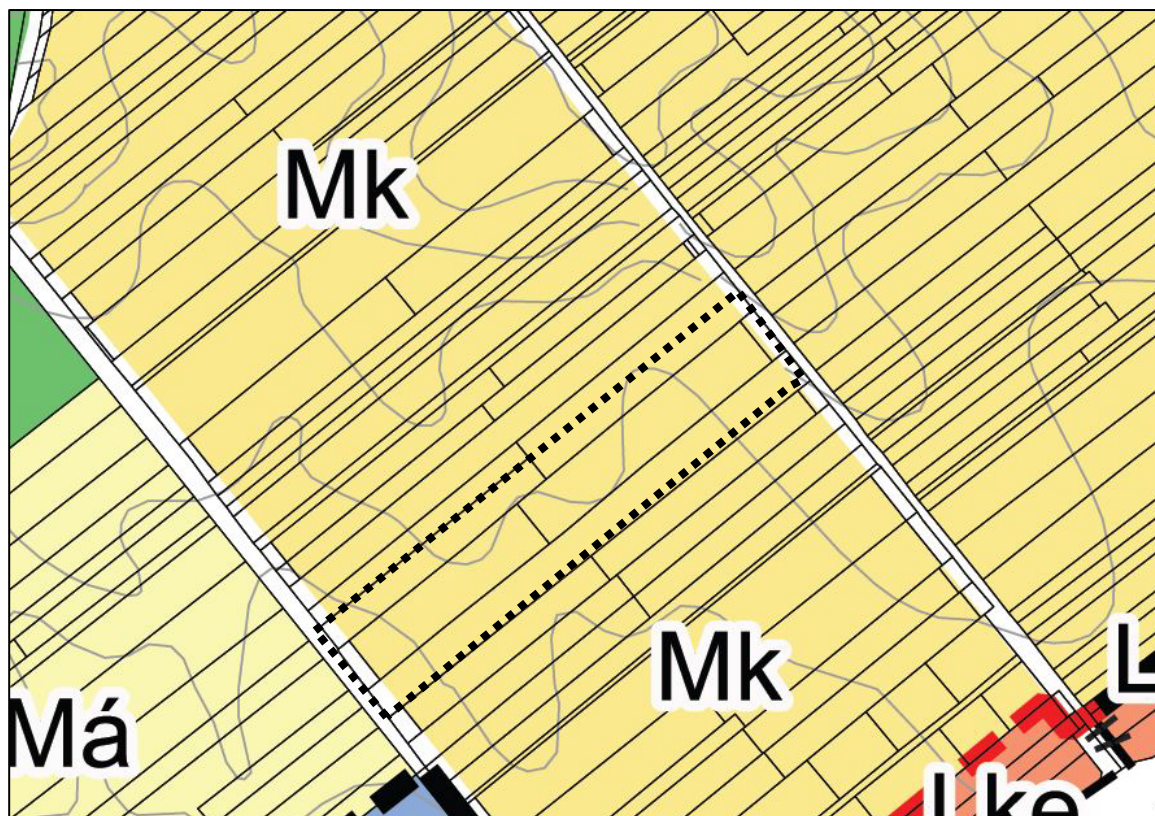
K1.5. Közterülethatár-rende­zés a Hegy utca mentén, két telket érintően



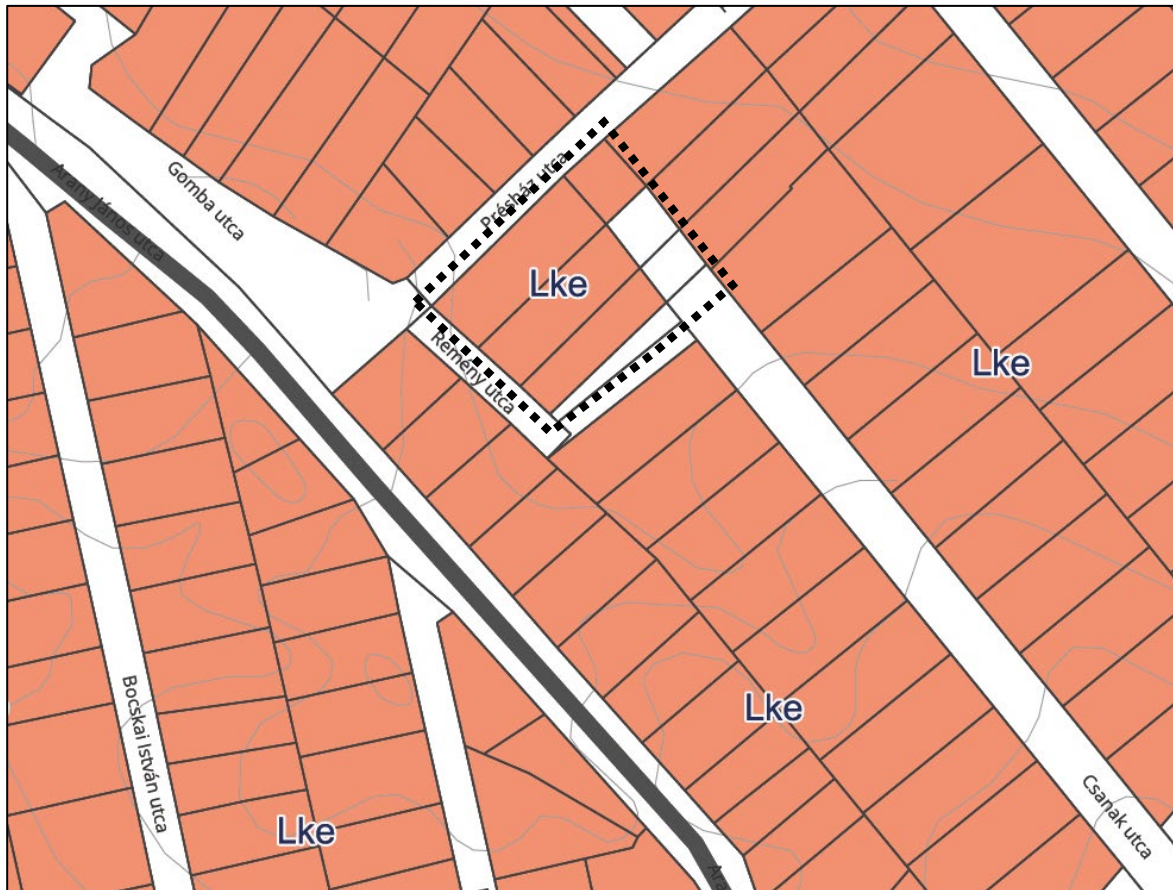
K1.6. Közterülethatár-rendeázés a Hegy utcai buszforduló mentén



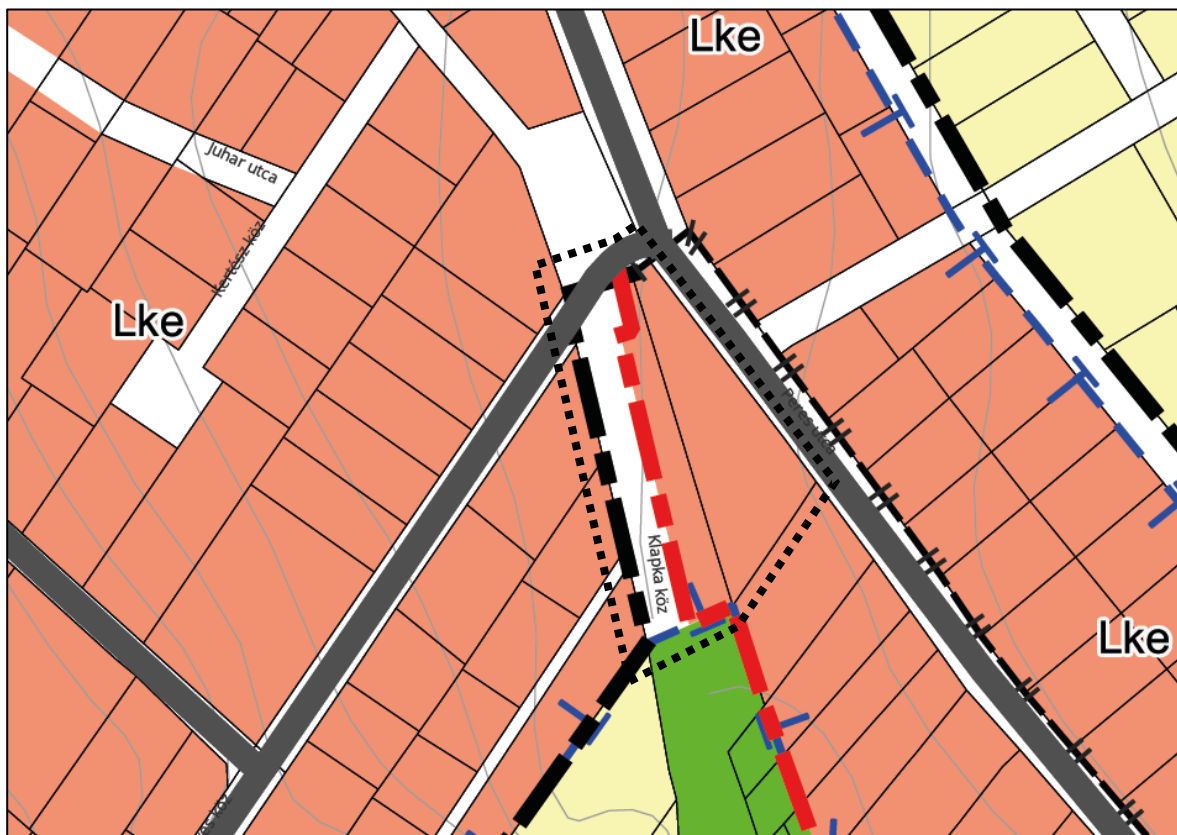
K3. Kecskés-dűlő, 7054/3 hrsz. – keresztirányú átkötés kiszabályozásának törlése a kialakult állapotnak megfelelően, kertes mezőgazdasági területen



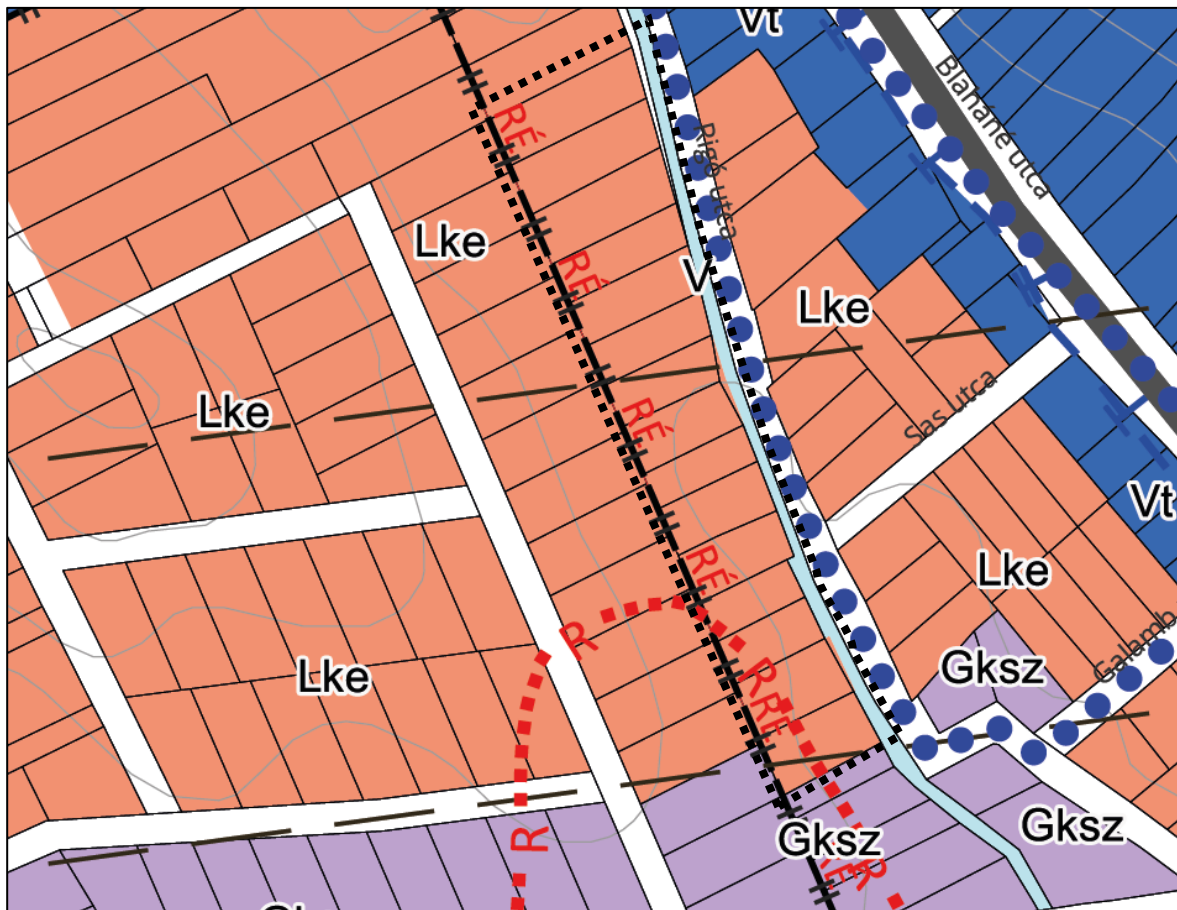
K4. Présház utca-Csanak utca kikötés törlése a kialakult állapotnak megfelelően



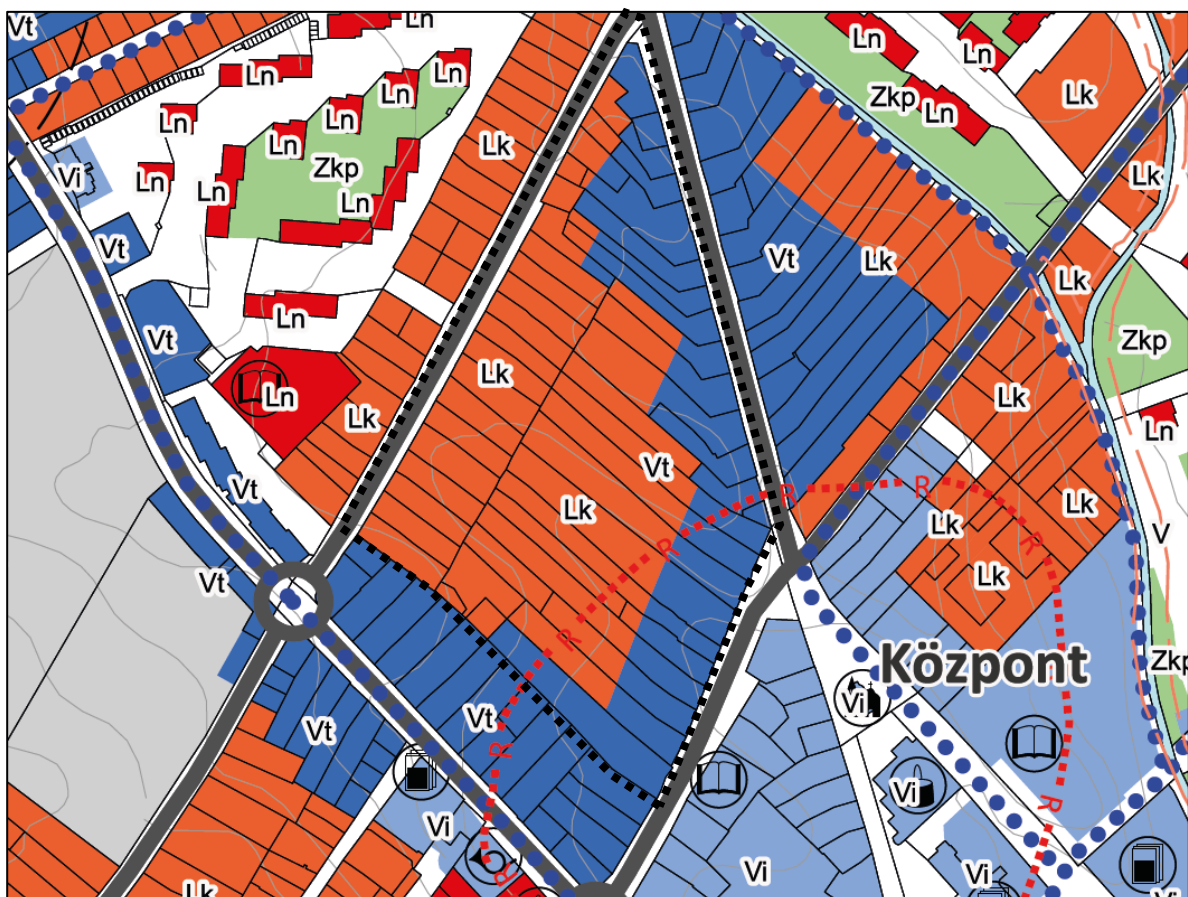
K5. Közterület, közlekedési terület szabályozási szélességének korrekciója a 0221/46 hrsz-ú lakóingatlan mentén kialakult állapotnak megfelelően



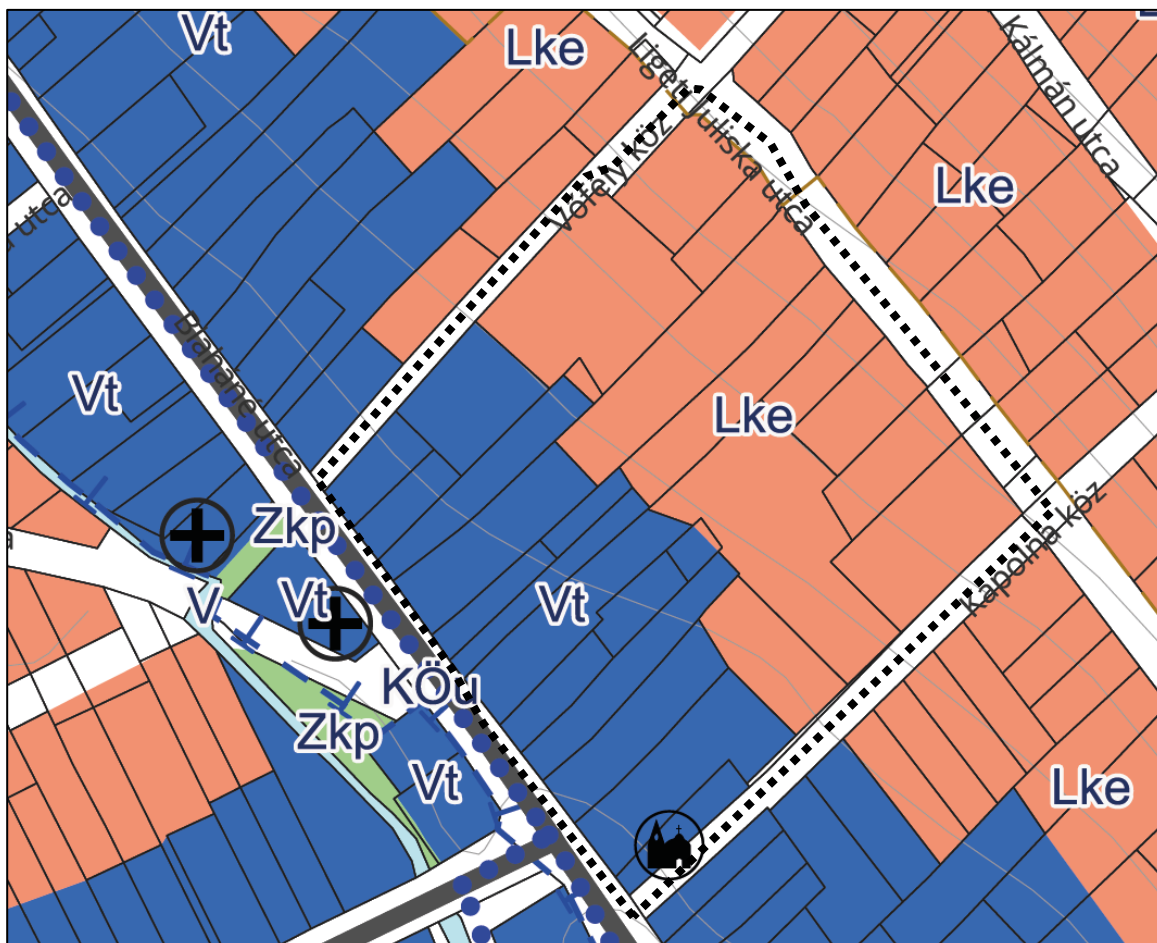
K6. Rigó utca, kertvárosias lakóterület és vízgazdálkodási terület határának pontosítása a kialakult állapotnak megfelelően



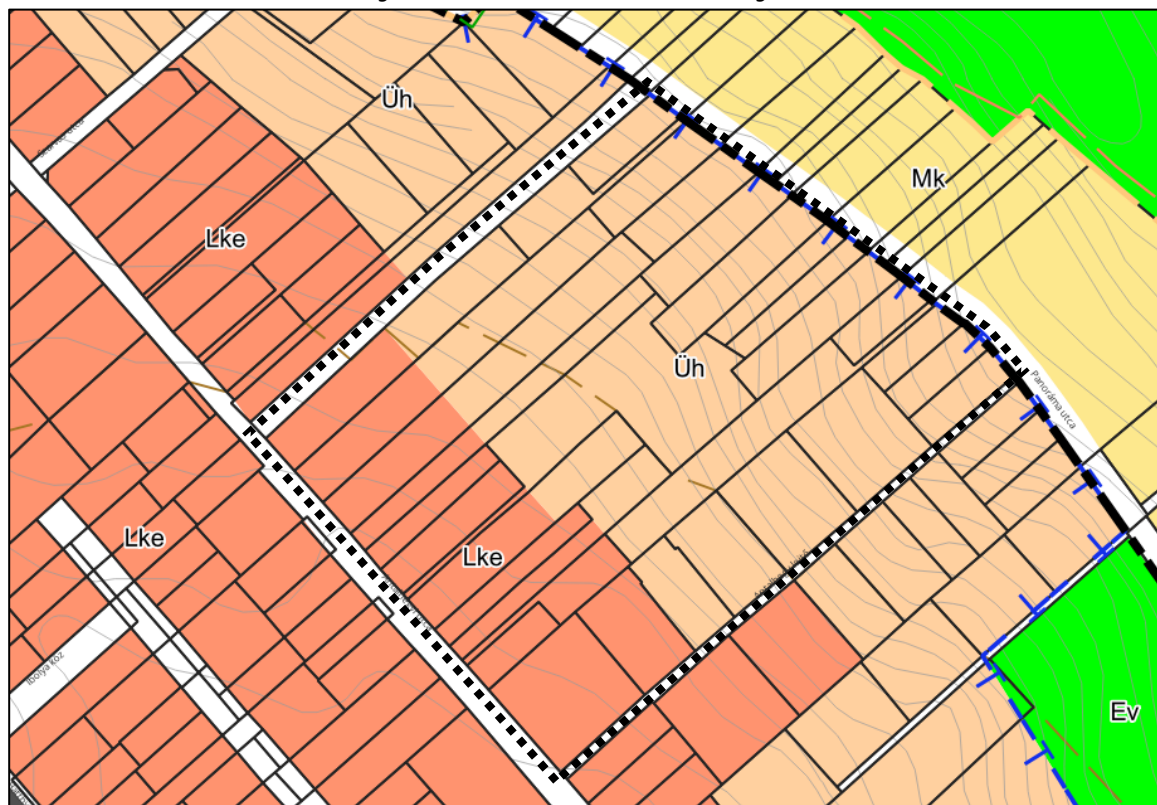
Ö1. Szilhát utca – Kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület határának módosítása



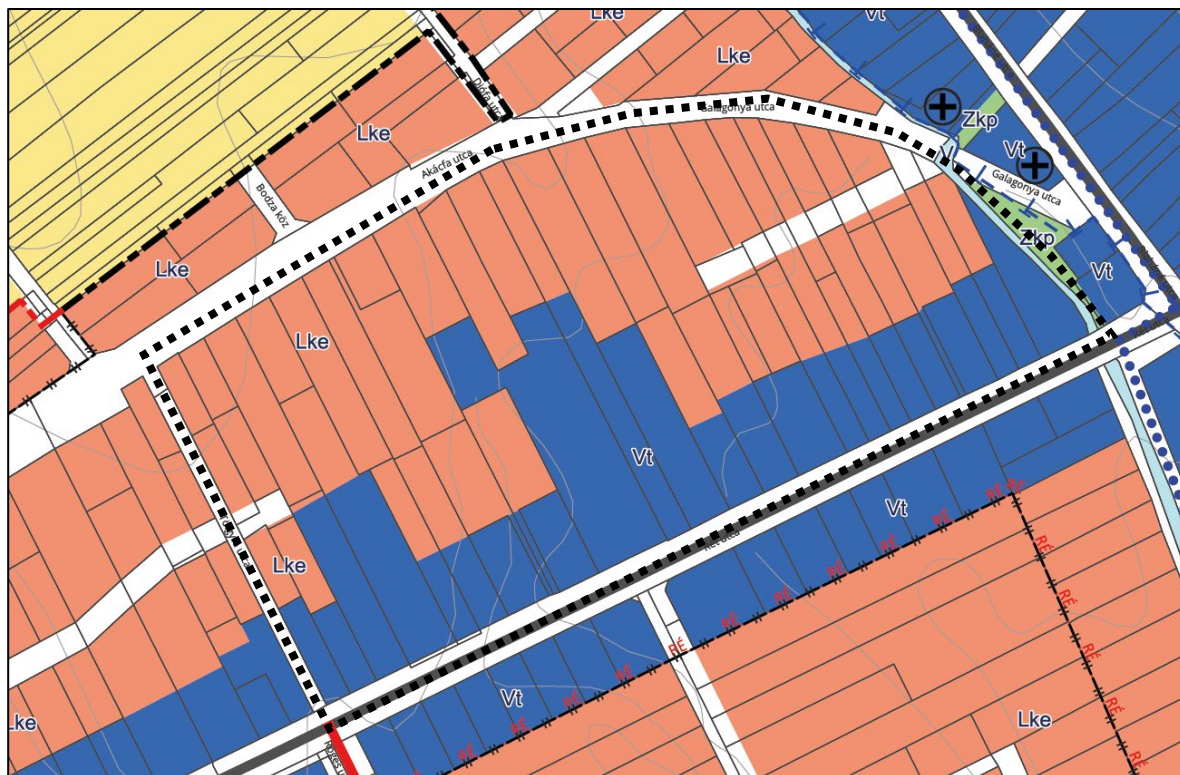
Ö2. Blaháné utca 90., 2467/3 és a 2462/19 hrsz-ú telkek közötti övezethatár korrekciója



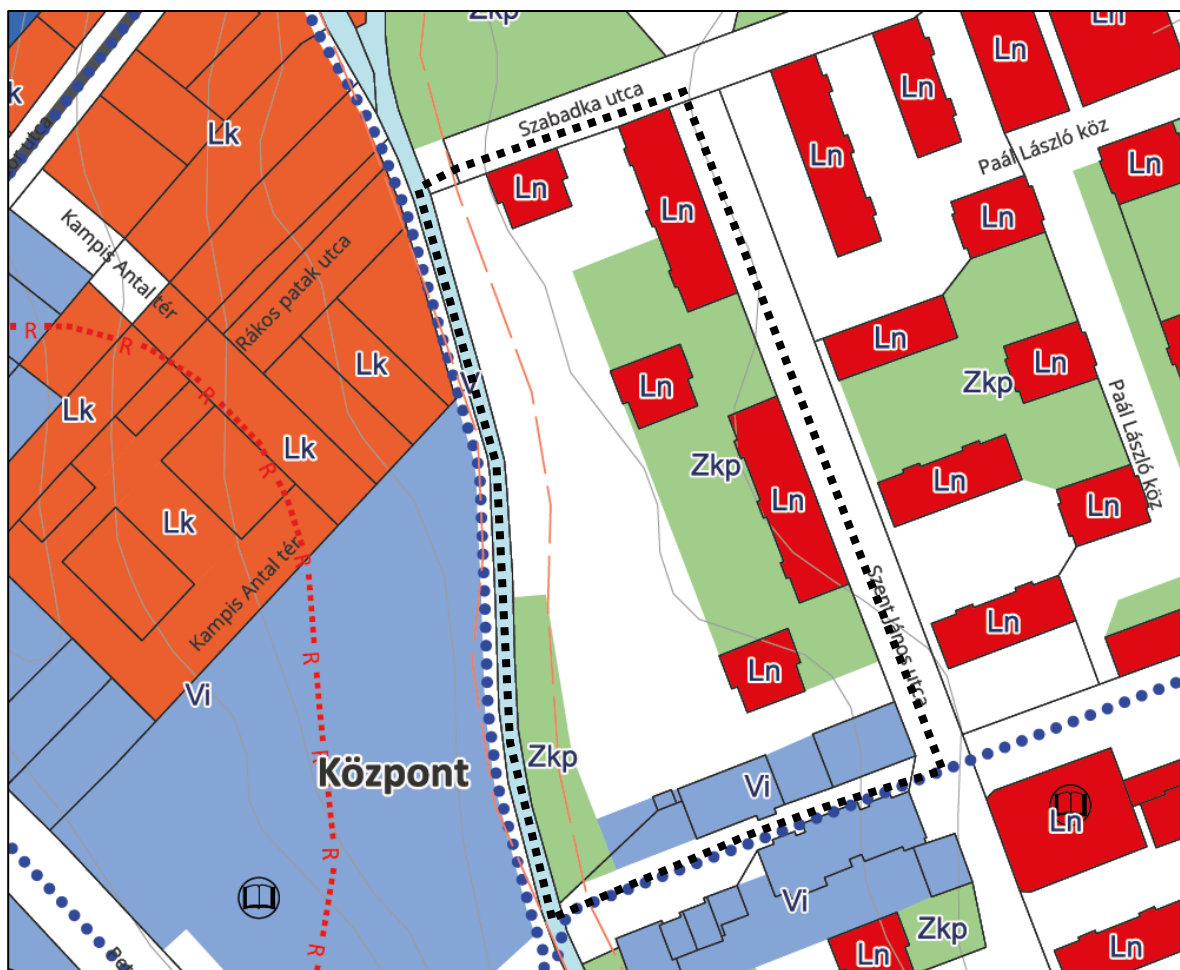
Ö3. Az Antalhegyi úti ingatlanokat érintő kertvárosias lakóterület és hétvégi házas üdülőterület határának korrekciója a 3960/3 hrsz-ú ingatlan hátsó telekhatárának vonalához igazítva



Ö6. Kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület határának módosítása a Rét utcában, kialakult állapotnak megfelelően



Cs1. Zöldterület kijelölés csereterületként a beépítésre szánt területek kontúrjának kisebb korrekciójához kapcsolódóan



JELMAGYARÁZAT

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

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

VEGYES TERÜLET

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

GAZDASÁGI TERÜLET

	(Gksz 1,5) Kereskedelmi, szolgáltató terület
	(Gip 1,2) Ipari egyéb terület

ÜDÜLŐTERÜLET

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

KÜLÖNLEGES TERÜLET

	(K-Okt 1,0) Oktatási, kutatási terület
	(K-Hon 1,0) Honvédelmi terület
	(K-Hit 0,5) Egyházi terület, kegyeleti park
	(K-Eü 1,2) Szociális, egészségügyi, oktatási terület
	(K-Sp 1,0) Sport, szabadidő terület
	(K-Rep 0,6) Repülőtér területe
	(K-Rek 0,3) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
	(K-Mü 0,6) Mezőgazdasági üzemi terület
	(K-Vü 1,0) Városüzemeltetési terület
	(K-Egy 1,0) Különleges egyéb fejlesztési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

	(KÖu) Közúti
	(KÖk) Kötétpályás
	(KÖl) Légi

ZÖLDTERÜLET

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

ERDŐTERÜLET

	(Ev) Védelmi
	(Eg) Gazdasági
	(Ee) Egyéb (egyetem)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

	(Mk) Kertes
	(Má) Általános

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	(V) Vízgazdálkodási
--	---------------------

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

	(Tk) Természetközeli
--	----------------------

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

	(Kb) Különleges beépítésre nem szánt terület
	(Kb-Arb) Arborétum területe
	(Kb-Kas) Kastély területe
	(Kb-Rek) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
	(Kb-Z) Egyéb nagy zöldfelülettel rendelkező terület
	(Kb-Tem) Temetők területe

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	Régészeti terület határa
	Régészeti érdekű terület határa

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Natura 2000 területek
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület
	Országos ökológiai hálózat - Magterület
	Országos ökológiai hálózat - Puffer terület
	Gödöllői-Dombvidék Tájvédelmi Körzet határa
	Fokozottan védett terület határa
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Védett növény élőhelye
	Erdőrezervátum területének határa
	Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
	Országos jelentőségű védett természeti emlék (forrás)
	Egyedi tájérték

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

KÖZLEKEDÉS

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

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

	Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
	Termékvezeték (Barátság kőolajvezeték)
	Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
	Meglévő/tervezett nagyközépnomású földgázvezeték
	Víznyomó
	Szennyvíztisztítómu
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőtávolság, védőterület határa
	Talaj- és környezetvédelmi terület

INTÉZMÉNYEK

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

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az alábbi táblázat a településszerkezeti szintű változásokat mutatja, a technikai korrekciókat nem.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

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

Vegyes területek

• Intézményterület vegyes	(Vi)	változik
• Településközpont vegyes	(Vt)	változik

Gazdasági területek

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

Üdülőterületek

• Hétvégiházas üdülőterületek	(Üh)	változik
-------------------------------	------	-----------------

Különleges területek

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

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

• közlekedési-közüti	(KÖu)	nincs változás
• közterület, egyéb közlekedési terület	(KÖu*)	változik
• közlekedési-kötőtpályás	(KÖk)	nincs változás
• közlekedési-légi	(K-Rep)	nincs változás

Zöldterületek

• zöldterület-közpark-közkert	(Zkp)	változik
-------------------------------	-------	-----------------

Erdőterületek

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

Mezőgazdasági területek

• mezőgazdasági-általános	(Má)	nincs változás
• mezőgazdasági-kertes	(Mk)	változik
Vízgazdálkodási területek		
• vízgazdálkodási	(V)	nincs változás
Természetközeli területek		
• természetközeli	(Tk)	nincs változás
Különleges beépítésre nem szánt területek		
• különleges arborétum	(Kb-Arb)	nincs változás
• különleges-temető	(Kb-Tem)	nincs változás
• különleges-nem beépíthető	(Kb)	nincs változás

2.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A változások nem érintenek természetvédelmi területet, legfeljebb azzal határosak. Ezek közül a legjelentősebb az Erdőszél utca menti kertvárosias lakóterület kijelölés a kialakult hétvégi házas üdülőterület helyett, mely településszerkezeti tervi szinten érdemben nem növeli a területhasználat intenzitását, így kedvezőtlen hatással sem bír a szomszédos természetvédelmi területre. A terület határos a Gödöllői Dombvidék Tájvédelmi Körzettel, Natura 2000 területtel és ökológiai folyosóval. Továbbá a tájképvédelmi terület övezetének részét képezi a terület, de a változás a kialakult állapot miatt nincs jelentős hatással a tájképi értékekre.

2.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK)

A zöldfelületi rendszer fejlesztése szempontjából kedvezőnek tekintendő a városközpontban kijelölt zöldterület a Rákos-patak mellett, mivel a beépítésre szánt – intézményi terület – és közlekedési terület csökkentésével biztosítja az ökológiai folyosón lévő természetvédelmi értékek fennmaradását, a zöldfelületi rendszer erősítését.

2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A területfelhasználás változások közül a T1 és a T7 számú módosítás érint örökségvédelmi területet:

- Az Erdőszél utcánál a 6562-6566, 6534-6539 hrsz-ú 11 db telket érinti a 26009 azonosítójú régészeti lelőhely.
- A Szabadság téri szakrendelőt és környezetét érinti a 26014 azonosítójú régészeti lelőhely.

2.5. KÖZLEKEDÉS

A település főhálózatát nem érintik a módosítások.

2.6. A KÖZMŰELLÁTÁS

A területfelhasználás változások miatt a jelenleg beépítetlen telkek területhasználata megváltozik, amelyeken a megfelelő közműellátást biztosítani kell.

Ezek a területeken a tervezett új beépítés során többlet közműigény keletkezik. Az egyes építményekre meghatározott közműigényeket kell a szolgáltatók felé bejelenteni, valamint az arra adott közműnyilatkozatok alapján lehet a közműellátást kiépíteni. Amennyiben a meglévő bekötések a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudják biztosítani, abban az esetben azok átépítése, új csatlakozások kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A tervezett új hasznosítás megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya megnő, ahol burkolt felületekre eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolyanak. A tervezett beépítés esetén, tekintettel a terület jelenlegi beépíttenségre, így jelentős többlet csapadékvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a vízmennyiséget elsősorban a telkeken belüli helyi víz-visszatartásra vonatkozó szabályozási előírással (záportározó kötelező kialakításával) biztosítható, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszeren keresztül elvezetni.

2.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A területfelhasználások változásánál, különösen az üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe történő átsorolást követően megváltoznak az adott területre vonatkozó zajterhelési határértékek, így a tevékenységek folytatása során figyelembe kell venni a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet, valamint a környezeti zaj és rezgés elei védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait.

Gödöllő a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területen lévő települések

közé tartozik. Egyes módosítások a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelete alapján vízminőség-védelmi terület övezetében fekszenek és felszín alatti vízbázis kijelölt hidrogeológiai védőterülete is érinti, amelyre vonatkozóan a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

2.8. A VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

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

A Rákos-patak esetében biztosítandó a mederkarbantartó parti sáv, azaz minimum 3-3 m-es sáv.

2.9 TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg a módosítás során a következőképpen változik:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG (Gödöllő város közigazgatási területén)		csökkenés	növekedés
		terület (hektár)	terület (hektár)
Lk	Kisvárosias lakóterület		+0,08
Lke	Kertvárosias lakóterület		+7,28
Vi	Intézményi terület		-0,07
Vt	Településközpont		+0,36
Gks	Kereskedelmi-szolgáltató	-1,11	
Gip	Ipari	-0,02	
Üh	Hétvégi házas üdülő	-7,35	
K-EÜ	Különleges – egészségügyi		+1,04
Köu*	közterület - kiszolgáló utak	-0,44	
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		+0,23
V	Vízgazdálkodási terület	-0,01	
Z	Zöldterület		+0,05

2.10 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés az 1 ha-t nem éri el (0,33 hektár), így a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni. (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bek.)

2.11 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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

A településszerkezeti tervet érintően összesen 24 db részterület módosítás történik, melyek mindegyike települési térségben található, ahol bármely övezet vagy építési övezet kijelölhető. Az övezeti átsorolások nem befolyásolják az érintett tömbök környékén lévő műszaki infrastruktúra-hálózat működését (gyorsforgalmi út, nagy távlatú főútfejlesztés, meglévő egyéb utak).

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, és hatásukra nem keletkeznek új telkek vagy új beépíthető területek. 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 a beépítésre szánt terület növekménye, közterülethatár rendezés miatt 1947 m², közintézmény telekhatár-rendezése miatt 419 m², melyből 235 m² zöldterület. Összesen 0,33 hektár beépítésre szánt területnövekmény számára kell biztosítani csereterületet. A terv a Trtv. új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló 12. § alapján biztosítja a csereterületet zöldterületként a városközponti területen, a Rákos-patak részben ökológiai folyosójában található zöldfelületen közlekedési

terület és intézményi terület átsorolásával, összesen 1175 m² nagyságban az alábbi táblázatban részletezettek szerint:

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			

Tekintettel arra, hogy a beépítésre szánt területek növekményei érintenek zöldterületet, 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.

A Trtv. 12. § (1) bekezdésnek és a 13. § (1) és (2) bekezdésnek is megfelel a terv, mert a módosítások nem érintik a közigazgatási területtől számított 250 m-t, és szőlő-/gyümölcskataszteri területeket.

A módosítások az alábbi térségi övezeteket érintik:

Övezeti érintettség összefoglaló táblázata:

Országos övezetek (MaTrT és MvM rendelet által meghatározott)	Gödöllő érintettsége	Módosított terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen
Ökológiai hálózat puffertérületének 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	Igen
Megyei övezetek (Trtv. és MvM rendelet által meghatározott)	Gödöllő érintettsége	Módosított terület érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem	Nem

Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem
Tanyás területek övezete	Nem	Nem
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Igen	Igen
Egyedileg meghatározott megyei övezetek (Trtv. 33. §-a alapján meghatározható)	Gödöllő érintettsége	Módosított 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 vízminőség-védelmi terület övezetével érintettek, ezért a módosításokat követően továbbra is bármely tevékenység csak a vonatkozó előírások betartása mellett végezhető. Továbbá a területen bármely tevékenység „a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” szóló **123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet** és a vízbázis védőterületeit és védőidomait kijelölő határozat előírásainak betartása mellett lehetséges.

A tájképvédelmi terület övezetével érintett TSZT módosítások (T₁, K_{1.5}, Ö₃) már kialakult beépített területek és a módosítás jellege nem befolyásolja a tájképvédelmi szempontokat.

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

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 30/2018. (XII.14.) rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosítás célja, hogy a 61/2025. (IV.3.) sz. önkormányzati határozat szerinti módosítási igények a településrendezési eszközökön, településképi rendeletben átvezetésre kerüljenek.

[2] Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a Méptv. 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének alapján a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 24/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet

- a) 11. alcím címe,
- b) 20. §-a.

2. §

(1) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 6a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„6a. Kézműipari épület: 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.”

(2) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 3. § 20. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„20. Zöldfelületként kialakítandó terület: a telek SZT-ben lehatárolt része, melyet zöldfelületként kell kialakítani, és amelyben - egyéb övezeti előírás hiányában - kizárólag a telken elhelyezkedő épület megközelítését szolgáló út, valamint közműépítmények helyezhetők el.”

3. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakó-, üdülő- és településközpont területi besorolású telken történő új beépítés, épületbővítés, *rendeltetés módosítás* 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.”

4. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Egy hektárnál nagyobb napelemparkot legalább hektáronként mezsgyékkel (cserjesáv, fasor) kell tagolni és tájba illeszteni.”

5. §

(1) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Saroktelek esetén az (1) bekezdés szerinti előkert építési vonalat elegendő csak az egyik közterület felől teljesíteni, függetlenül a közterületek közlekedéshálózatban betöltött szerepétől.”

(2) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 15. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Oldalhatáros beépítés esetén az 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 értékeig növelhető. Lejtős terep esetén, a telekhatártól mért 3 méteren belül a párkánymagasság fenti mértéke legfeljebb 1 méterrel túlléphető.”

6. §

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

„17/A. Kerítések elhelyezésére vonatkozó előírások

20/A. §

(1) 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.

(2) Utcai kerítés legfeljebb 1,8 méter magassággal, legfeljebb 0,8 méter magas lábazattal, e felett legalább 50%-os áttörtséget elérő, nem tömör kialakítással építhető, kivéve

- a településrendezési terven jelölt országos fő- és mellékutak, valamint gyűjtőutak mentén, ahol 50%-os áttörtséget el nem érő kerítés is építhető,
- a gazdasági területen, ahol a kerítés magassága elérheti a 2,0 métert.

(3) Övezeti előírás, külön jogszabály rendelkezése hiányában:

- kerítés legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető,
- 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.

(4) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek kereszteződéseinél 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.

(5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben közterületi telekhatárra kerítés csak ott építhető, ahol a hagyományosan kialakult utcaképre az jellemző.

(6) A Gksz-23 jelű építési övezetben a Rákos-patak szilváti 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.

(7) A Zkp-04 jelű (rekreációs célokat szolgáló közpark) övezet területén kerítés csak teljesen áttörten, játszótér, közműépítmény és műtárgy elkerítésére építhető.

(8) A Vi-11 jelű építési övezet területén kerítés csak az árufeltöltés, kiszolgálás takarására építhető.

(9) A Vi-14 jelű építési övezetben kerítés kizárólag műemléki védelem alatt nem álló épület telkén, hagyományörző megjelenésű kivitelben építhető.”

7. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (3c) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

8. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.*”

9. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki:

„(16) Az *Lke-21 és Lke-22 jelű építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el.*”

10. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 32. § (13) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A **Vi-19** jelű építési övezetben:)

„d) *Oktatási rendeltetés esetén a legnagyobb beépítettség 60 % lehet.*”

11. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) *Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. A Gksz-02, Gksz-13 és Gksz-26 építési övezet kivételével lakás nem helyezhető el.*”

12. §

(1) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 34. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) A **Gksz-15** jelű építési övezetben:

- a) A szabályozási terlvonalon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényssávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
- b) A területen lévő értékes faállomány pótlását az építési övezetre előírt zöldfelületi minimum terület nagyságon el kell végezni telken belül. A pótlásra telepítendő fák száma: a kivágandó fák törzsátmérőjének összegét (cm) szorozva 0,25-tel. A pótlás érdekében telepítendő fa kétszer iskolázott, legalább 10 cm törzsátmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos egyed kell, hogy legyen. A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe.
- c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

13. §

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

(2) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerinti tervezési területek normatartalmával módosul.

14. §

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

1. 7. § (5) bekezdése,
2. 7. § (8) bekezdése,
3. 9. § (6) bekezdése,
4. 9. § (11) bekezdése,
5. 12. § (1) bekezdés b) pontja,
6. 12. § (2)–(8) bekezdése,
7. 21. § (4) bekezdése,

8. 27. § (1) bekezdés c) pontja,
9. 34. § (1) bekezdés b) pontja,
10. 34. § (2) bekezdés c) pontja,
11. 34. § (3) bekezdés b) pontja,
12. 34. § (4) bekezdés b) pontja,
13. 34. § (5) bekezdés e) pontja,
14. 34. § (5a) bekezdés a) pontja,
15. 34. § (6) bekezdés d) pontja,
16. 34. § (6a) bekezdés b) pontja,
17. 34. § (7) bekezdés c) pontja,
18. 34. § (11) bekezdés b) pontja,
19. 34. § (12) bekezdés c) pontja,
20. 34. § (14) bekezdés c) pontja,
21. 34. § (15) bekezdés a) és c) pontja,
22. 34. § (16) bekezdés b) pontja,
23. 34. § (17) bekezdés c) pontja,
24. 34. § (18) bekezdés b) pontja,
25. 34. § (19) bekezdés c) pontja,
26. 34. § (20) bekezdés c) és d) pontja,
27. 34. § (21) bekezdés d) pontja,
28. 34. § (22) bekezdés c) pontja,
29. 34. § (23) bekezdése.

15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

Kihirdetés napja:

.....
Dr. Gémesi György András s.k.
polgármester

.....
Dr. Kiss Árpád s.k.
jegyző

1. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 28. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

"

	(A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépített építmények jelölése	A kialakított új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakított új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakított új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsó kert (m)	A megnedezett legmagasabb beépített építmény magassága (%)	A megnedezett legmagasabb beépített építmény mélysége (%)	A megnedezett legmagasabb beépített építmény területi mutatója (m ² /m ²)	A legkisebb kitanódó zöldfelület (%)	A megnedezett legmagasabb építmény gassága (m)	A megnedezett legmagasabb építmény utcai homlokzat magassága (m)	A kialakított szintszám				
Beépítésre szánt területek övezetei)																		
28.	Lke-09	O	600	18	40	5		30		0,7	60	5,1	-	-				

"

2. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat a következő 39.a. és 39.b. sorral egészül ki:

"

	(A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépített építmények jelölése	A kialakított új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakított új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakított új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsó kert (m)	A megnedezett legmagasabb beépített építmény magassága (%)	A megnedezett legmagasabb beépített építmény mélysége (%)	A megnedezett legmagasabb beépített építmény területi mutatója (m ² /m ²)	A legkisebb kitanódó zöldfelület (%)	A megnedezett legmagasabb építmény gassága (m)	A megnedezett legmagasabb építmény utcai homlokzat magassága (m)	A kialakított szintszám				
Beépítésre szánt területek övezetei)																		
39.a	Lke-21	O	700	14	30	kialakult		15	-	0,4	60	4,5	4,5	P+F+T				
39.b	Lke-22	IKR	600	20	40	5		30	-	0,7	60	5,0	5,0	P+F+T				

"

3. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 75. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

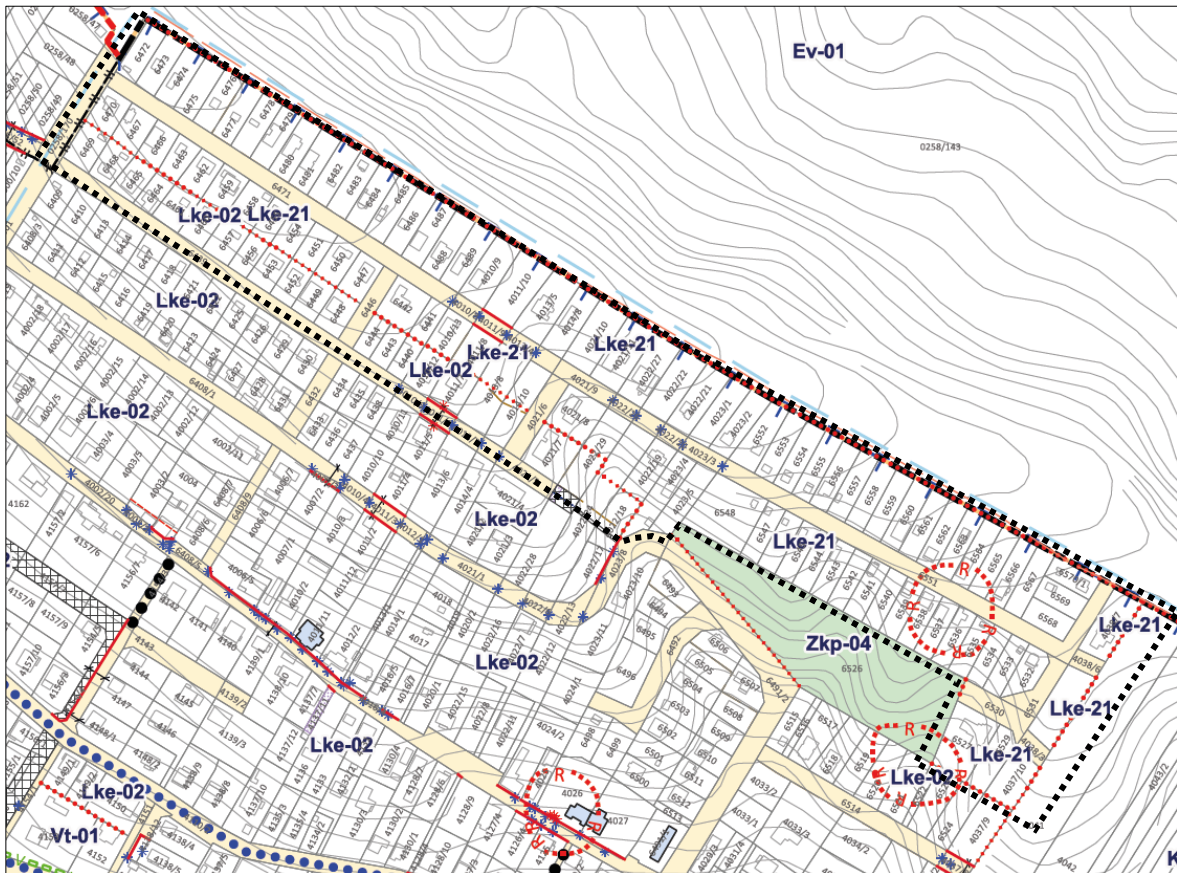
"

	(A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakított új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakított új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakított új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsó kert (m)	A megnedezett legnyobb beépített terület (%)	A megnedezett legnyobb terület pszichológiai befolyás (m ² /m ²)	A megnedezett legnyobb terület (%)	A megnedezett legnyobb terület (%)	A megnedezett legnyobb terület (%)	A megnedezett legnyobb terület (%)	A megnedezett legnyobb terület (%)	A kialakított új telek legkisebb szintszám			
Beépítésre szánt területek övezetei)																		
75.	Vi-19	Z	2000	-	-	0		50 vagy HÉSZ 32. § (13) bekezdés d) pont szerinti	40	2,5	-	9	7,5	P+F+2+T				

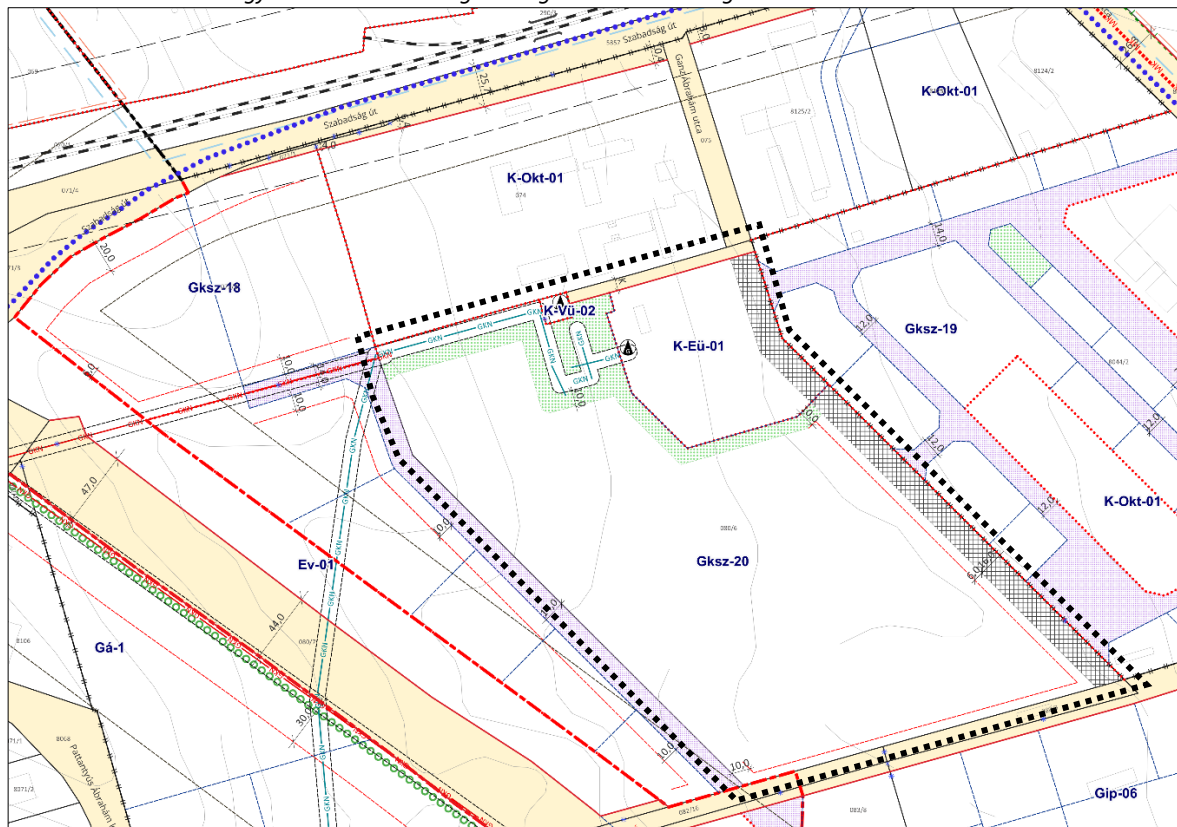
"

Tervezési terület:

T1. Máriabesnyő, Erdőszél utca menti hétvégiházak terület átsorolása lakóterületbe: Üh-01 -> Lke-21

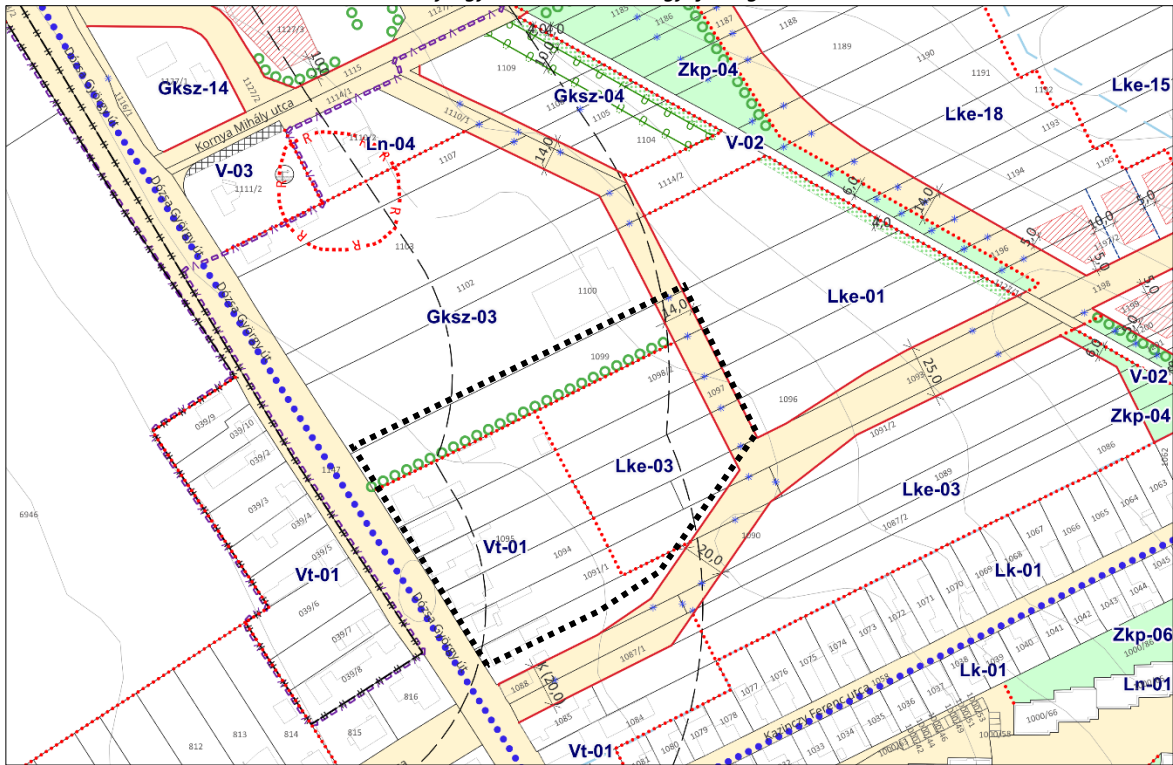


T2. Telek egy részének átsorolása gazdasági területből különleges területbe: Gksz-20 -> K-Eü-01

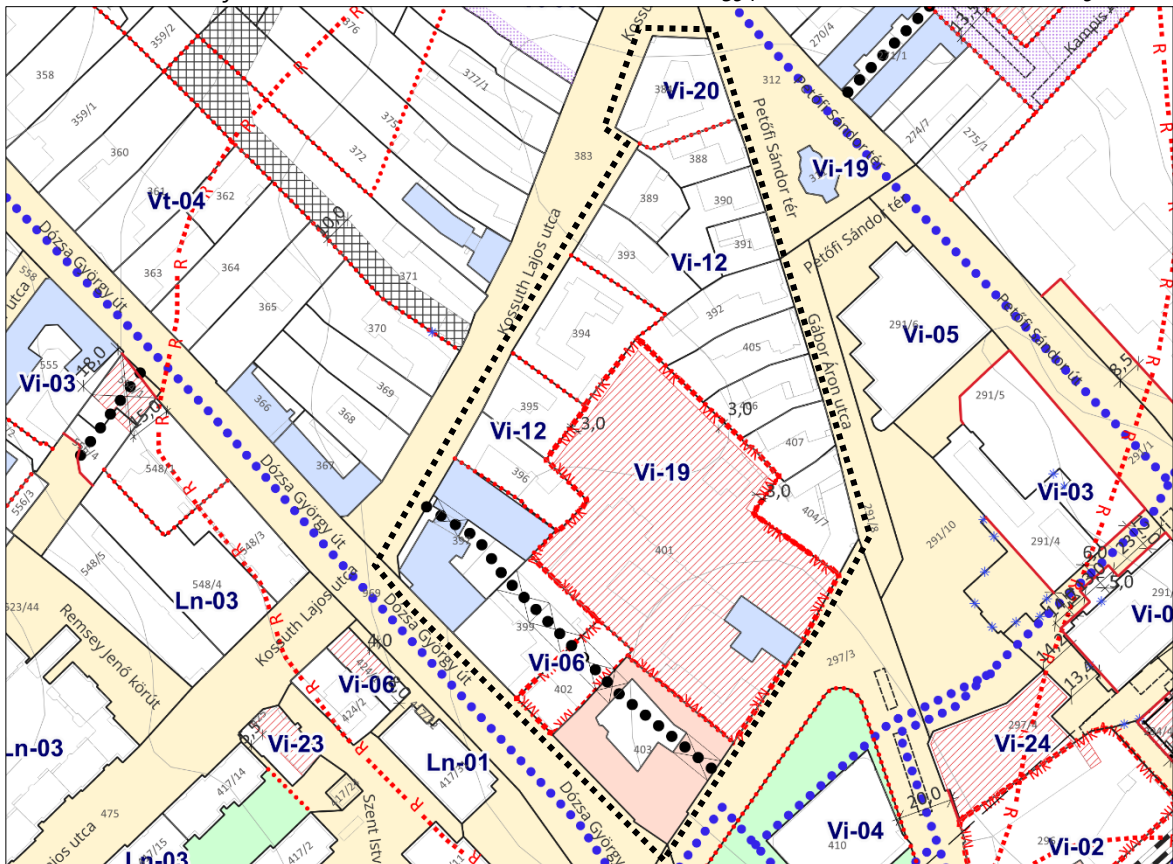


¹ Az egységes szerkezetű terlep a jóváhagyásra készül el. A szabályozási tervi részletek a változásokra fókuszálnak az egyeztetés hatékonysága érdekében.

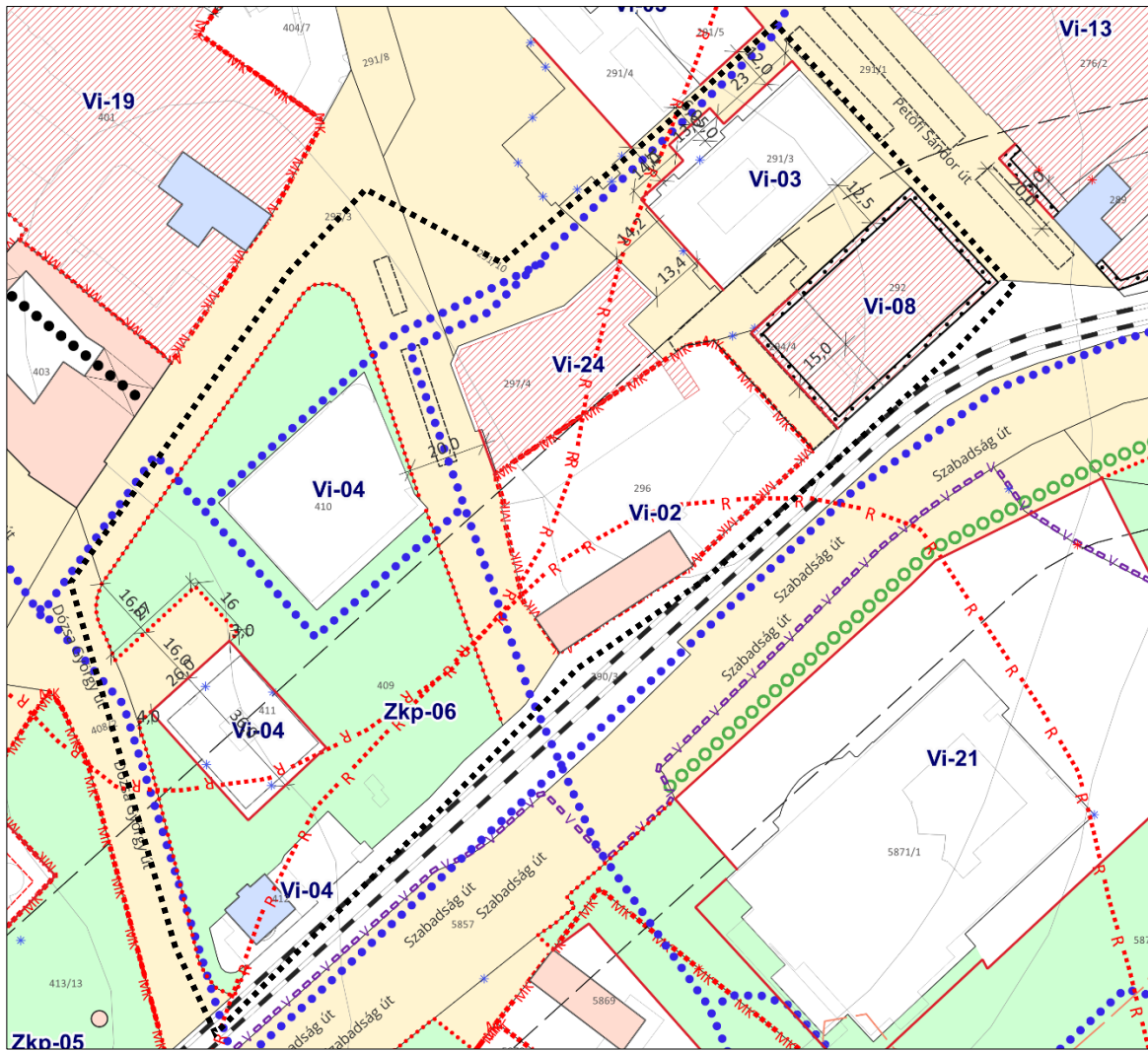
T4. Lke-03 jelű kertvárosias lakóterület övezetben lévő telek Vt-01 jelű településközpont vegyes terület övezetbe sorolása a Dózsa György út menti tervezett gyűjtőútig



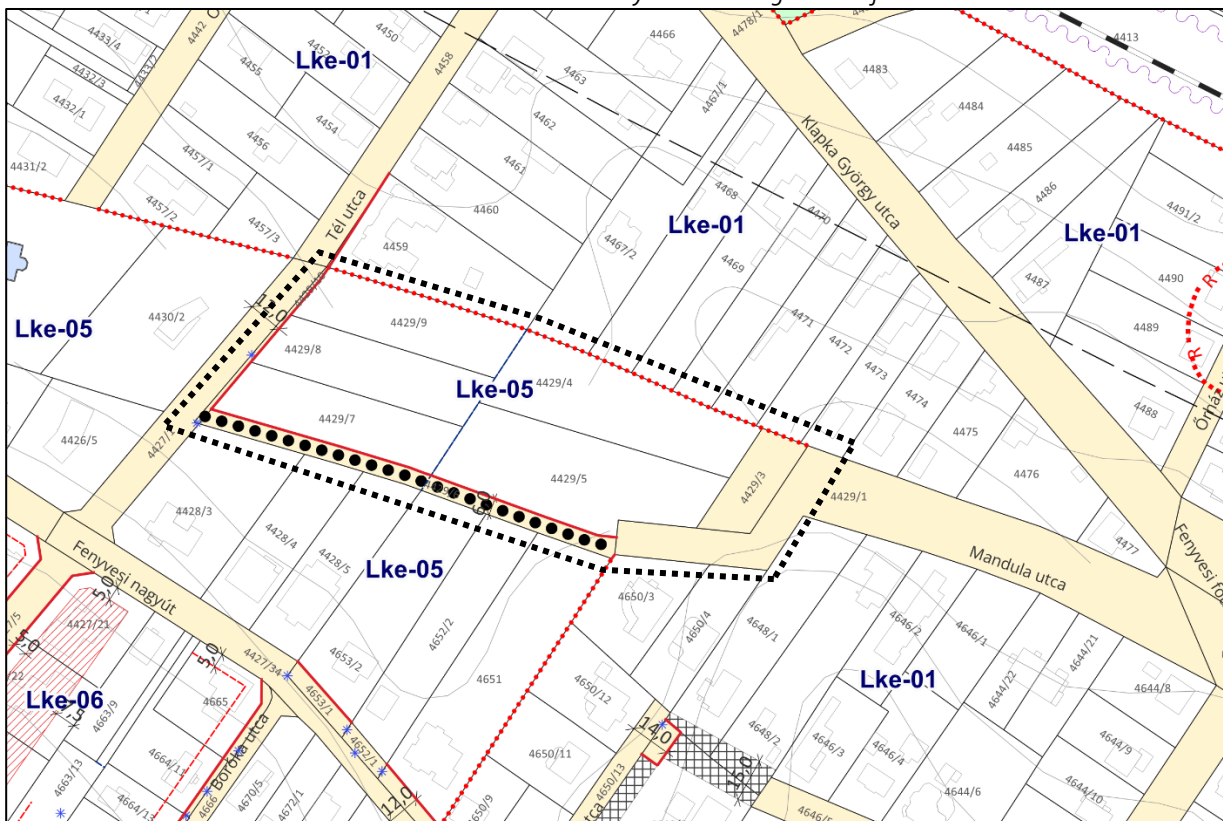
T6. Gödöllői Református Líceum területén övezethatár módosítása a 394 hrsz-ú telket érintően: Vi-12 -> Vi-19



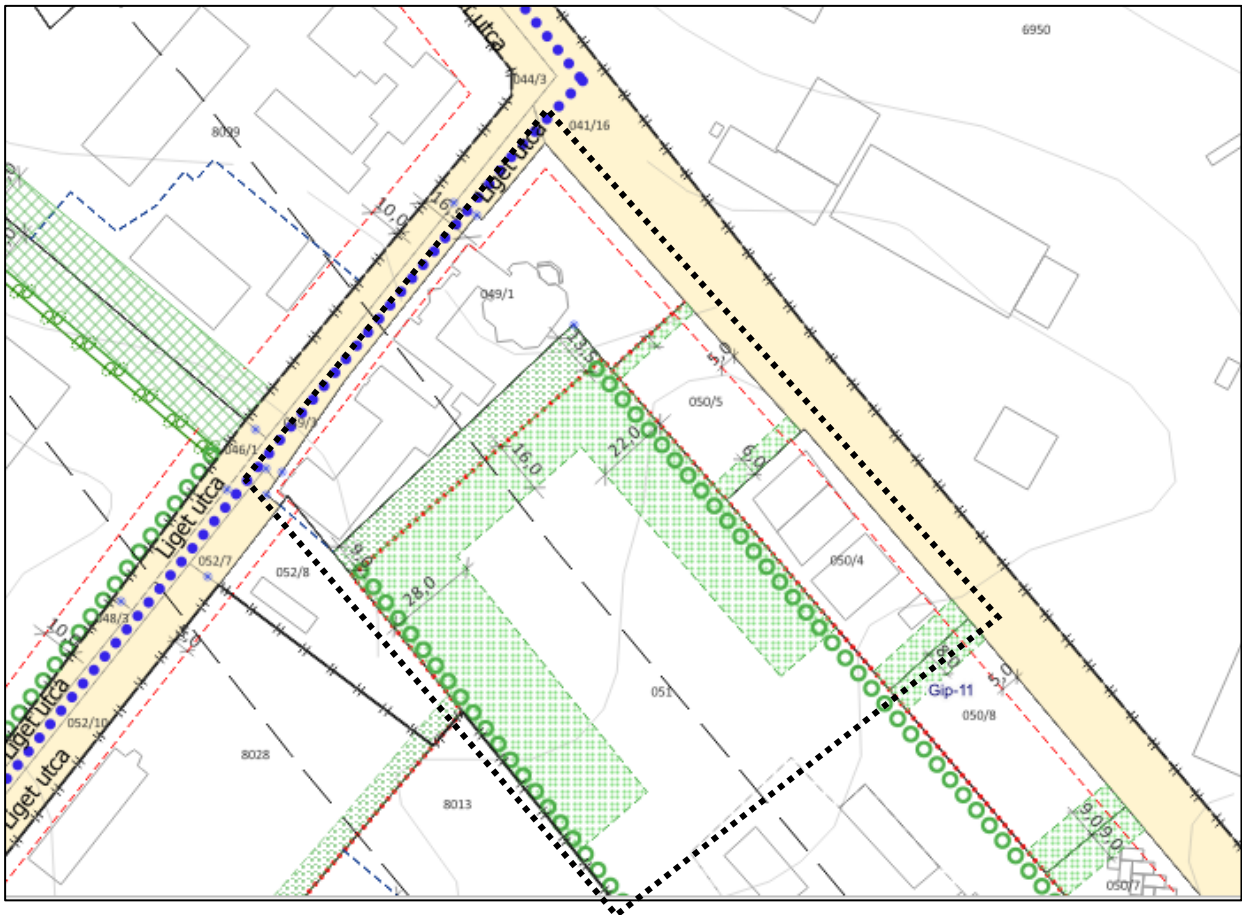
T7. Egészségügyi intézmények övezethatárainak módosítása telekalakítás céljából



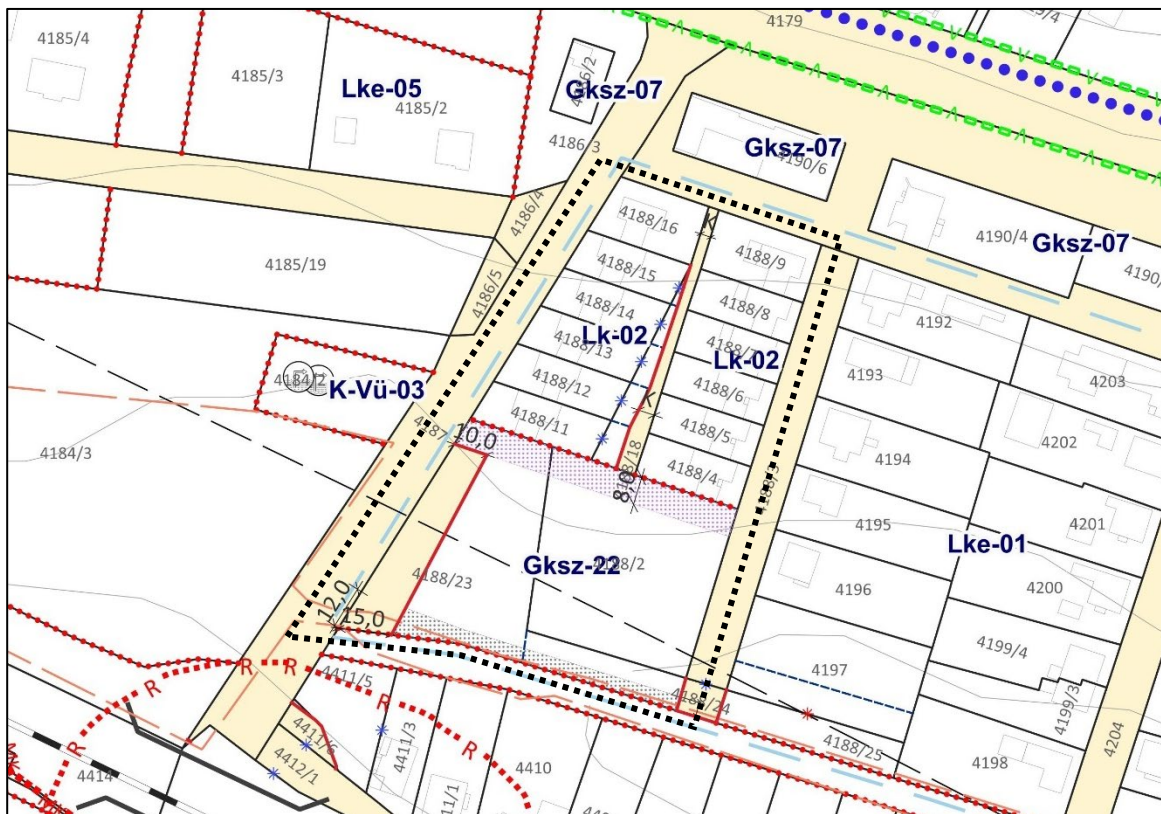
SZ1. Mandula utcában a szabályozási szélesség korrekciója



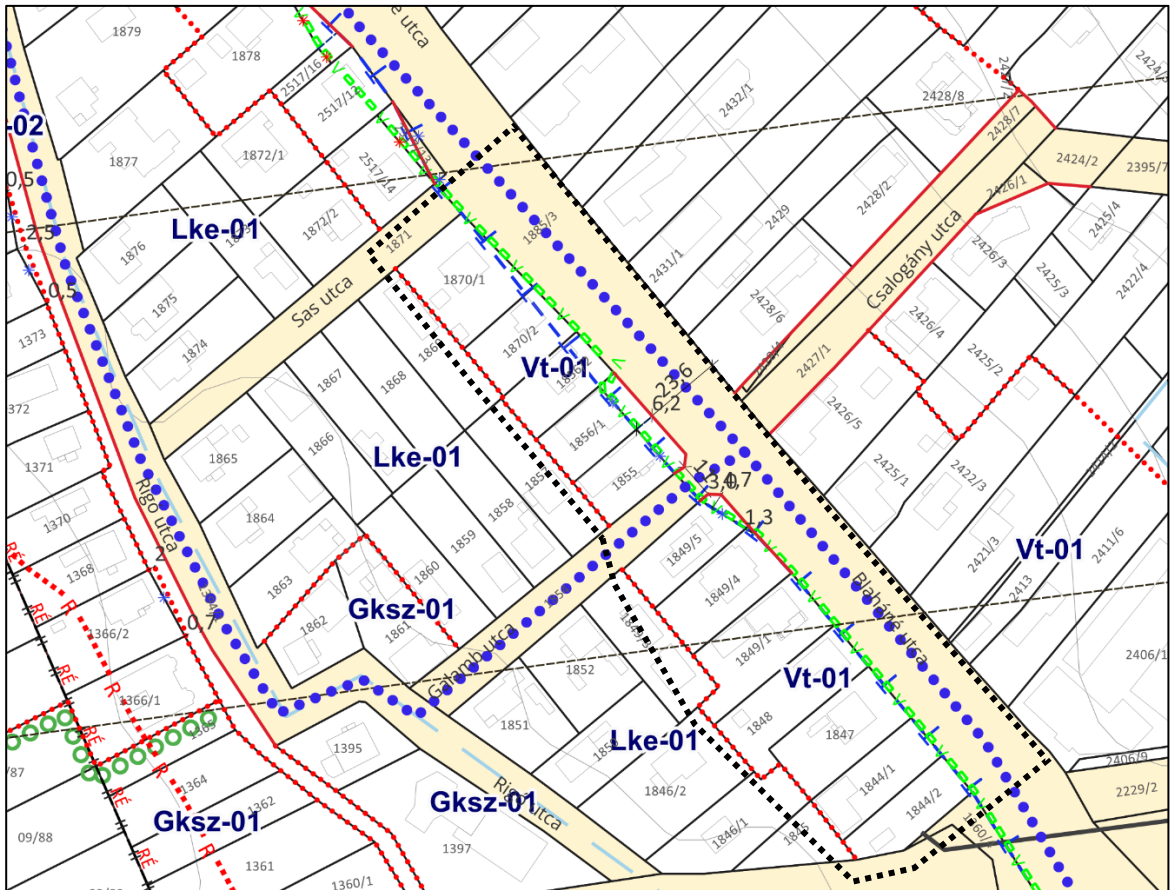
SZ2. Penta Építőipari Kft. telkénél a tervezett útszélesítés törlése



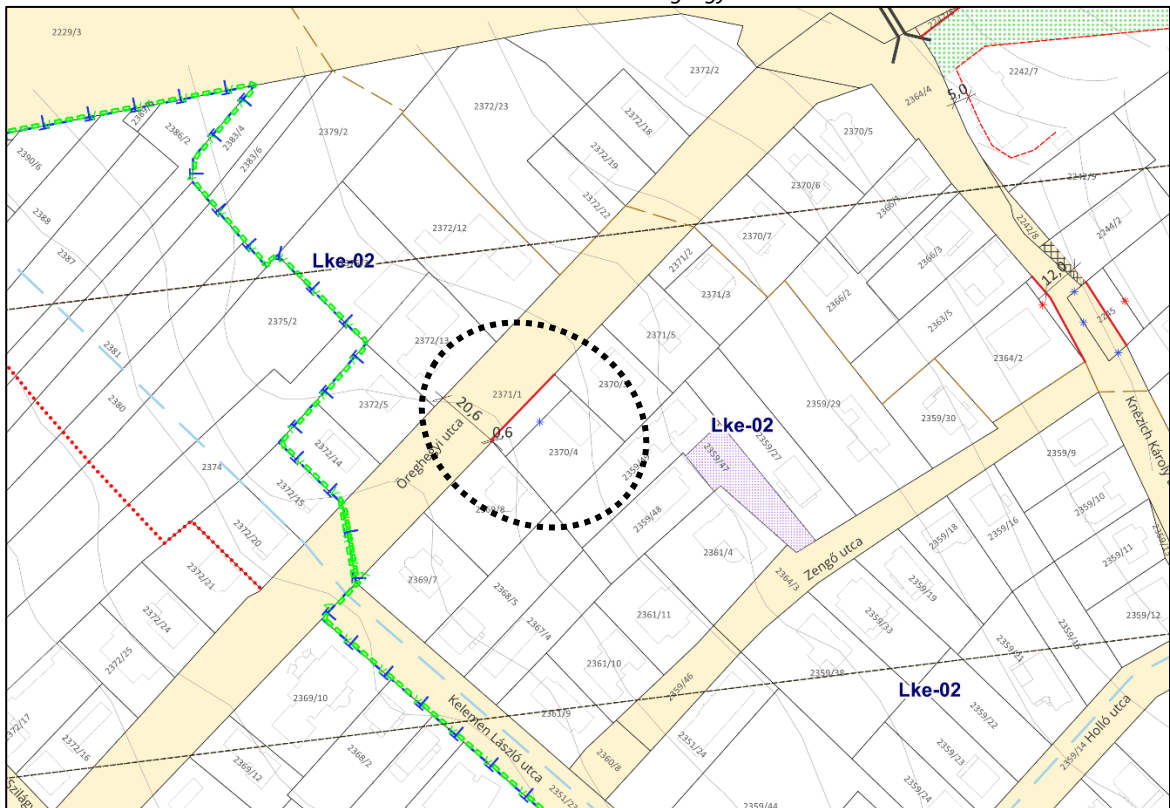
SZ3. Besnyő utca szabályozási szélességének korrekciója a TűZÉP területét érintően



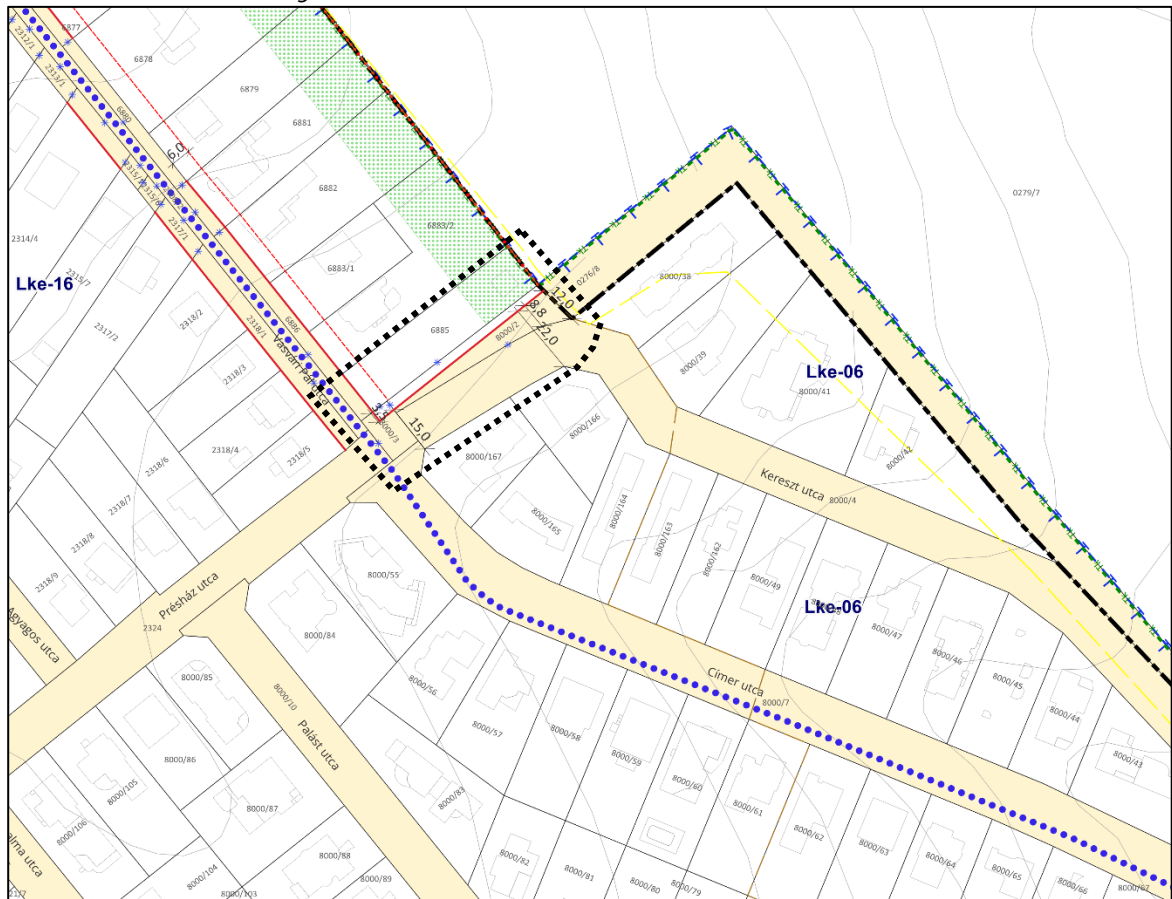
K1.1. Közterülethatár-rendezés a Blaháné utat érintően a Galamb utcai kereszteződésnél



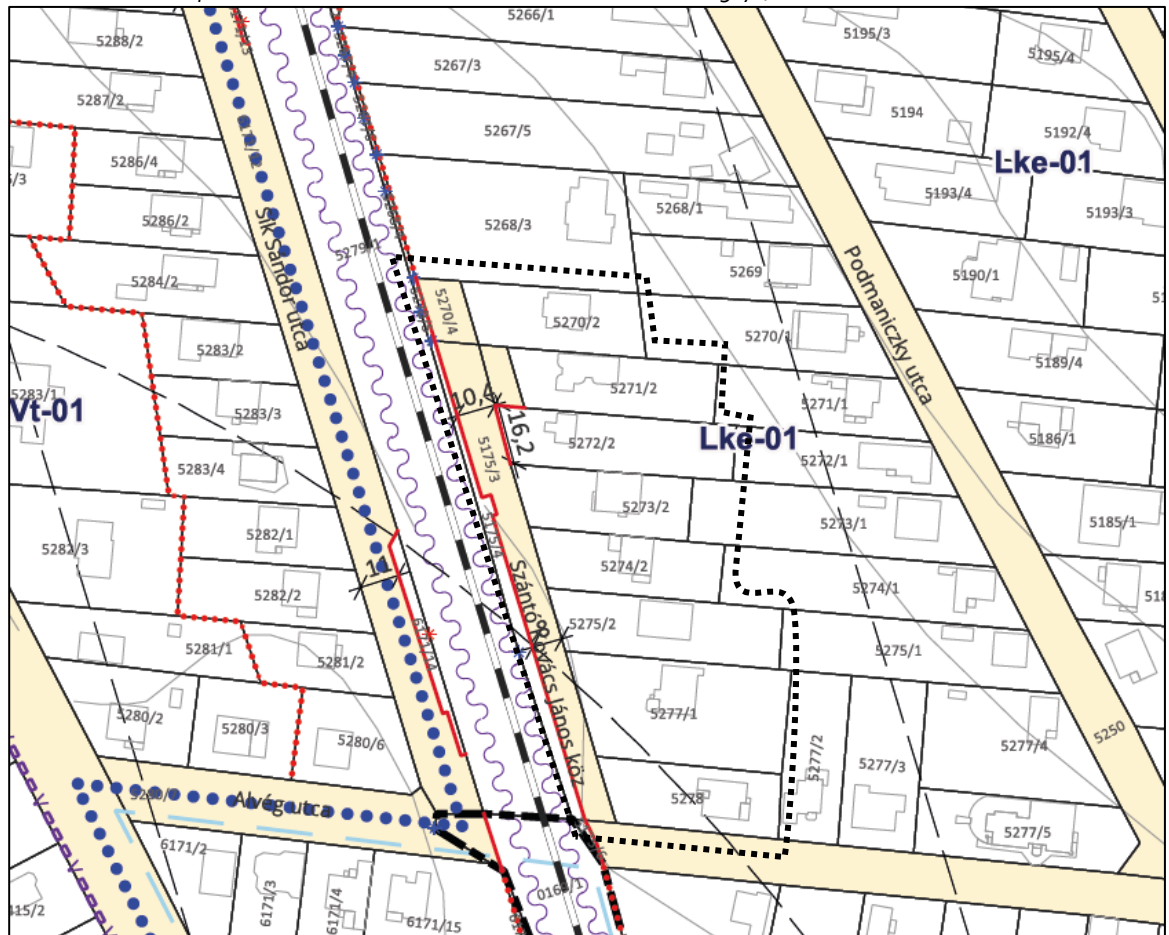
K1.2. Közterülethatár-rendezés az Öreghegyi utat érintően



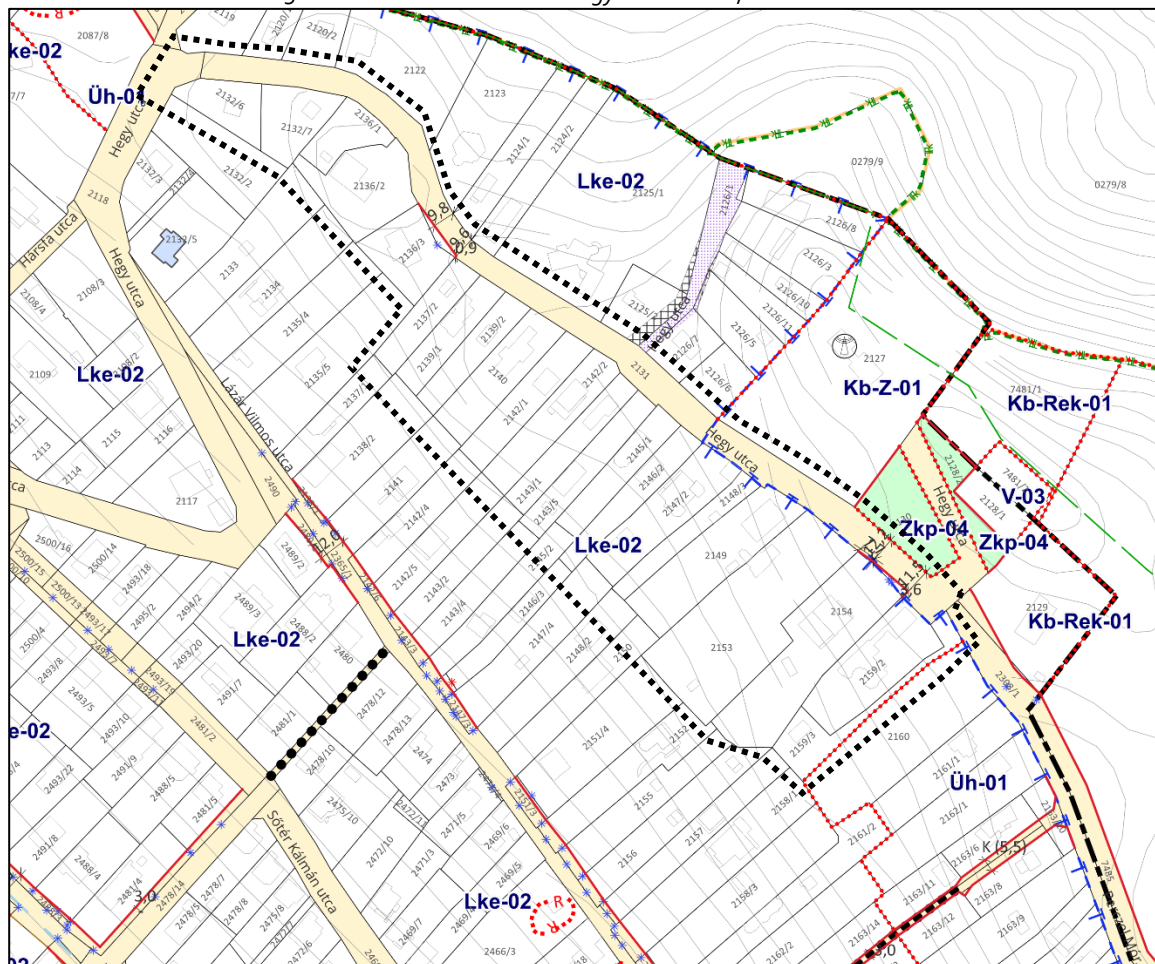
K1.3. Közterülethatár-rendezés a Vasvári Pál és Kereszt utca sarkánál



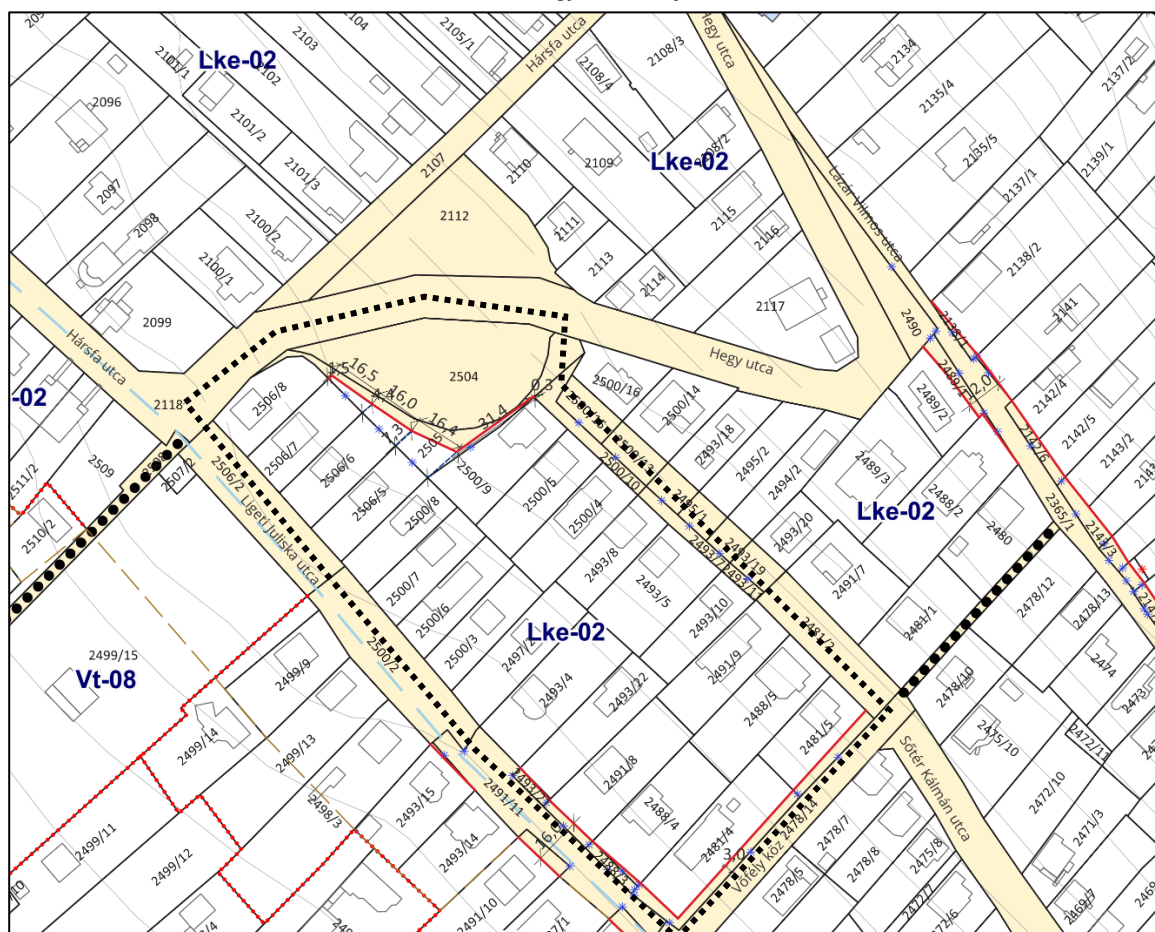
K1.4. Szántó – Kovács utcában közterülethatár-rendezés az 5272/2 hrsz-ú telek növelésével



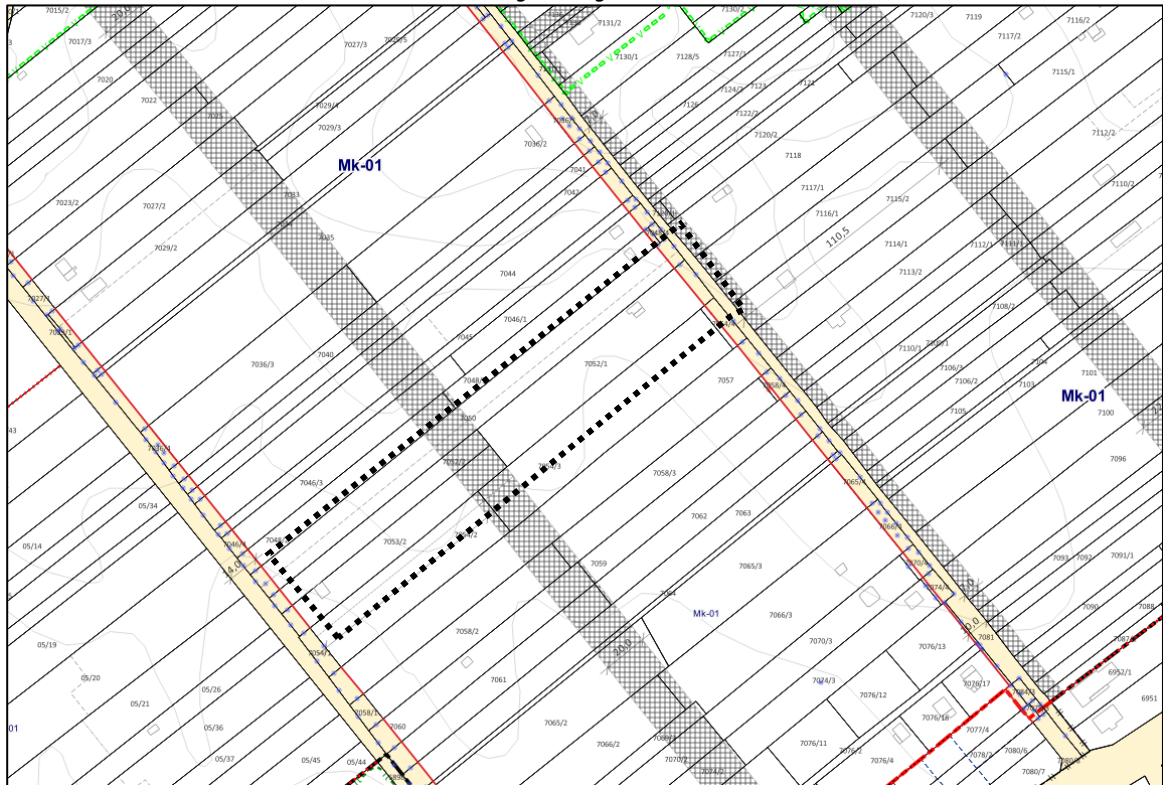
K1.5. Közterülethatár-rendezés a Hegy utca mentén, két telket érintően



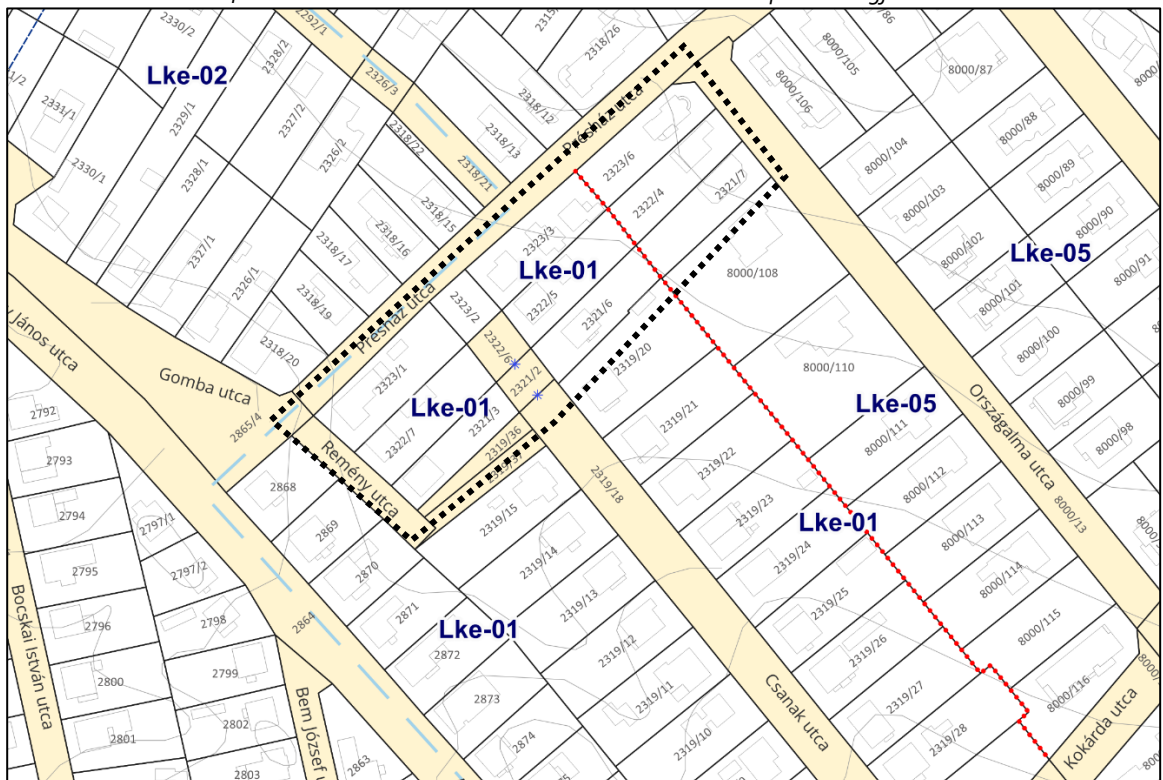
K1.6. Közterülethatár-rendezés a Hegy utcai buszforduló menti telkek területén



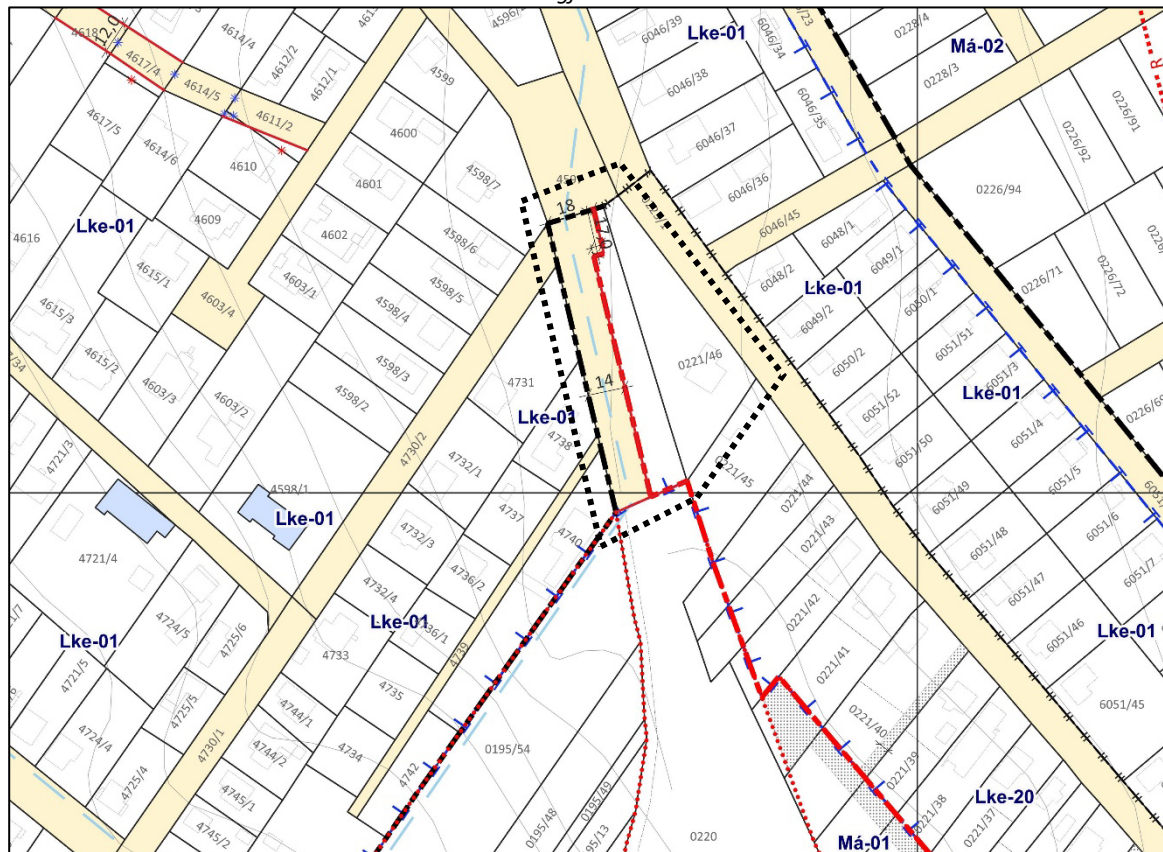
K3. Kecskés-dűlő, 7054/3 hrsz. – keresztirányú átkötés kiszabályozásának törlése a kialakult állapotnak megfelelően, kertés mezőgazdasági területen



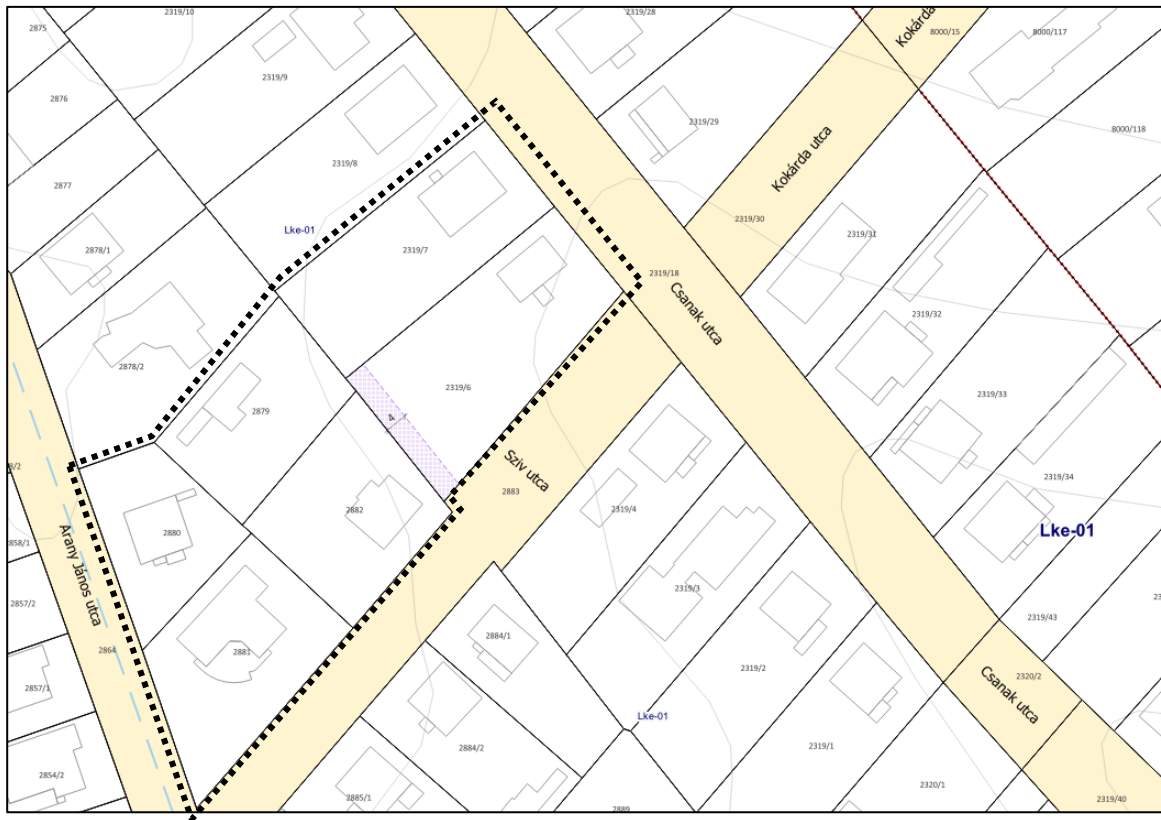
K4. Présház utca-Csanak utca kikötés törlése a kialakult állapotnak megfelelően



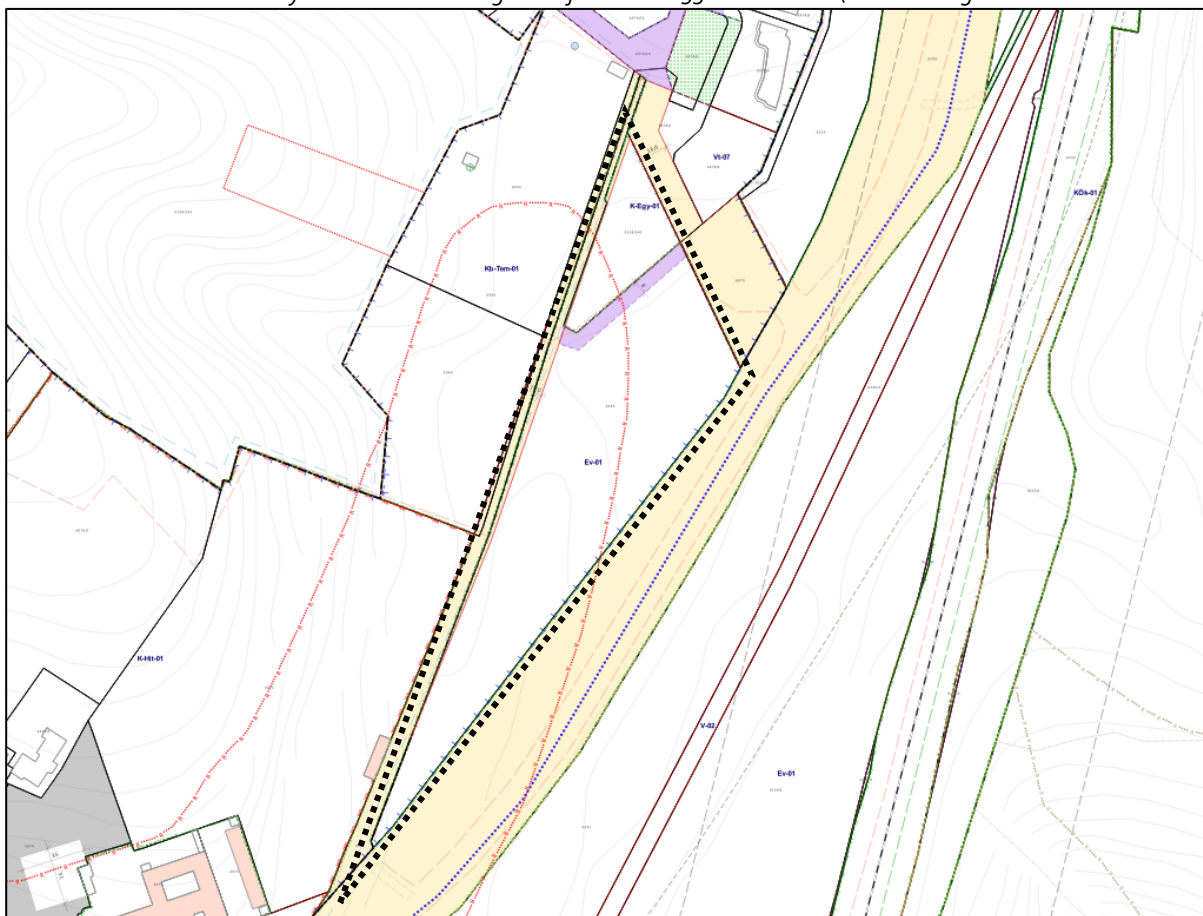
K5. Közterület, közlekedési terület szabályozási szélességének korrekciója a 0221/46 hrsz-ú lakóingatlan mentén kialakult állapotnak megfelelően



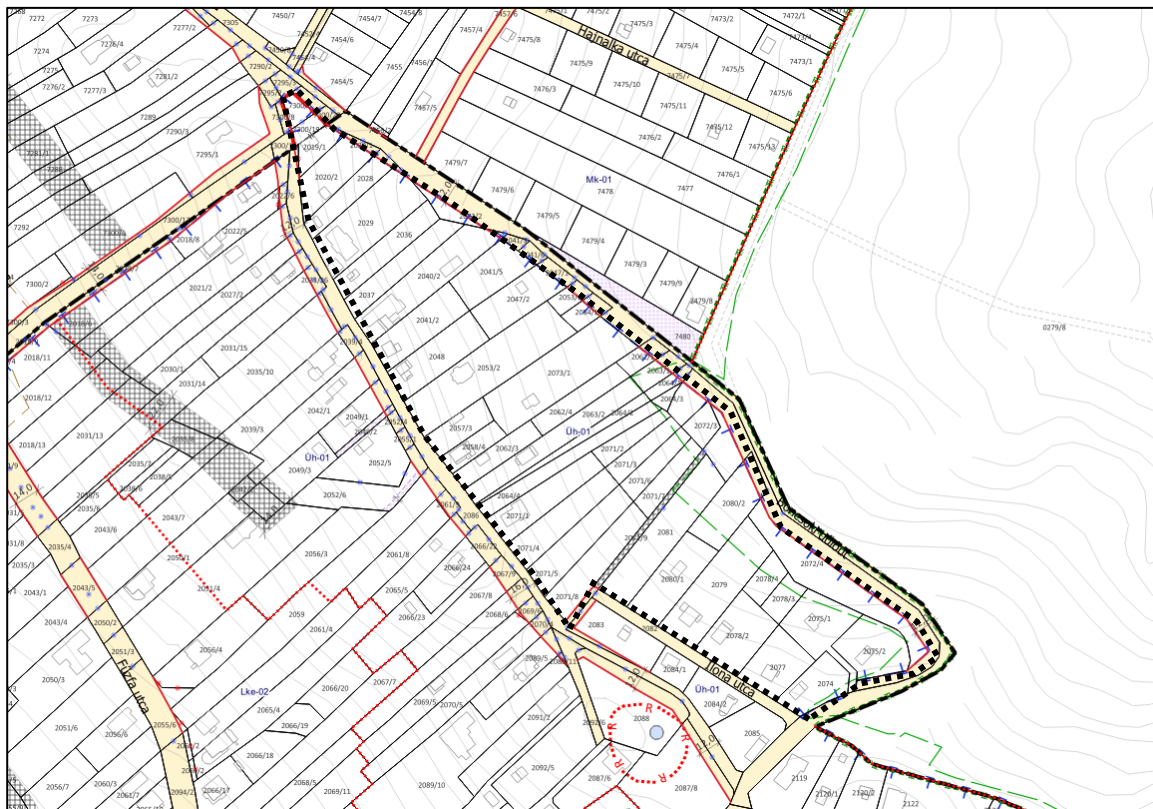
M1. Szív utca, 2879 hrsz-ú telekhez magánút kijelölése



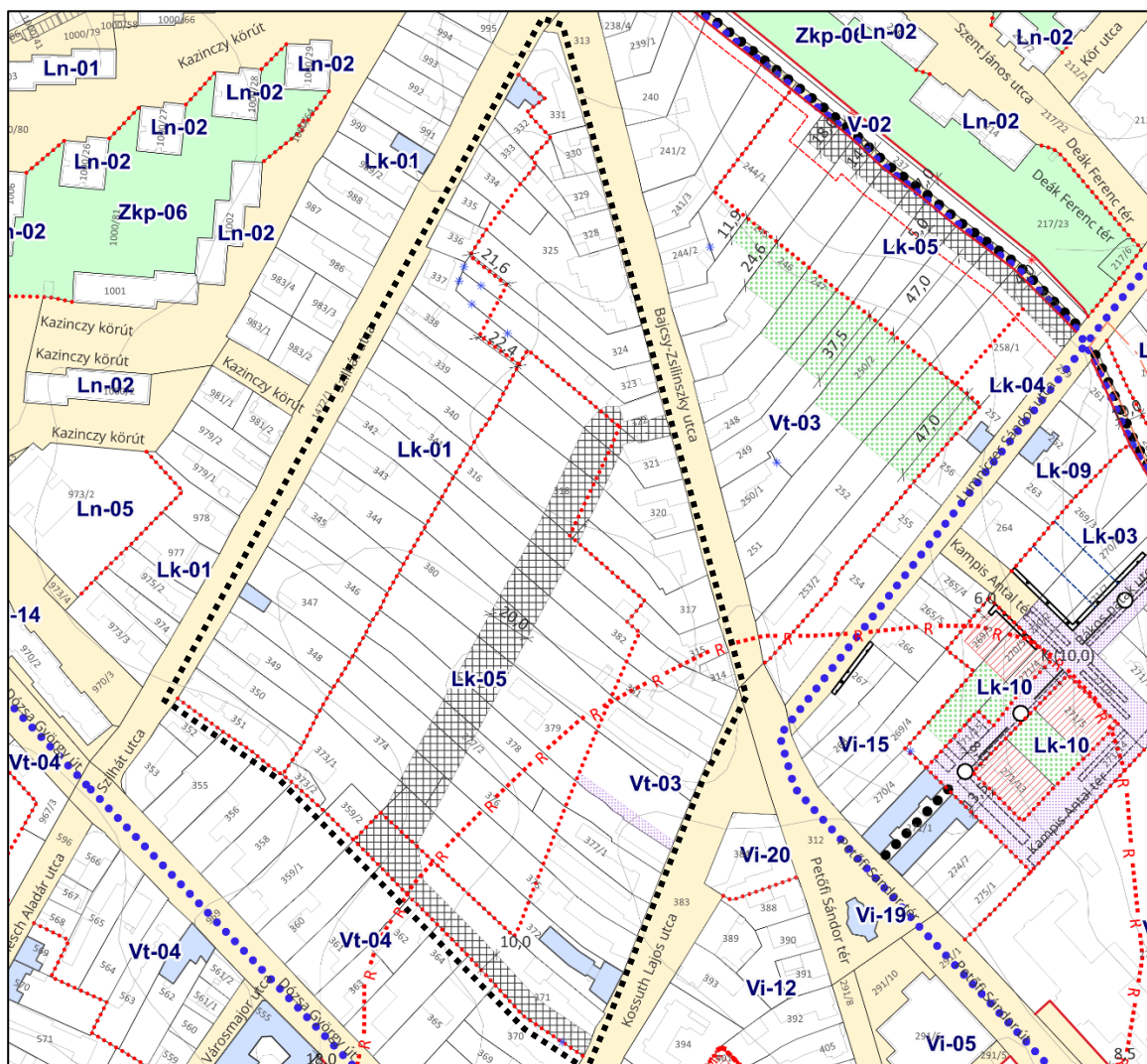
M2. Besnyő temetőhöz út – magánút kijelölése a 0255 hrsz. -ú telken (8 m szélességben)



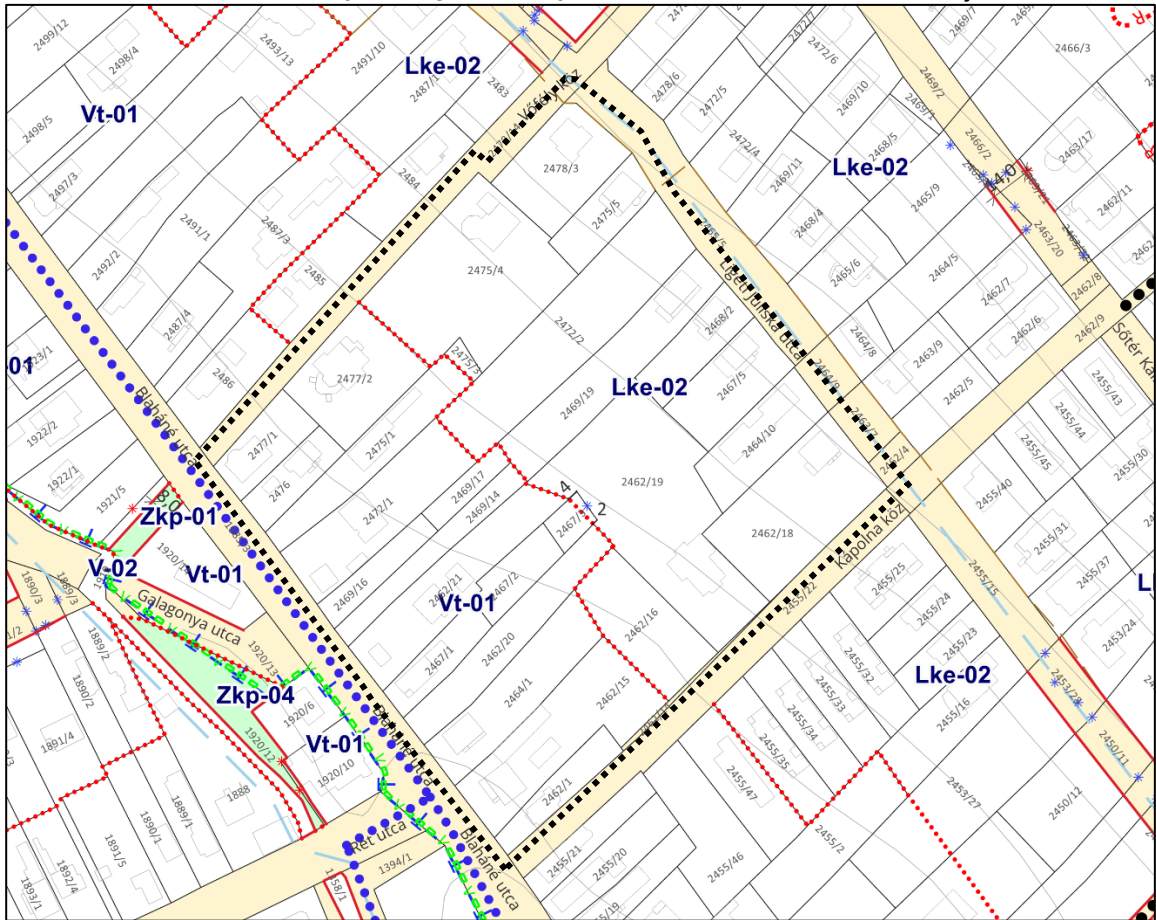
M3. Boncsoki dűlőút mentén kijelölt magánút jelölések felülvizsgálata, törlése



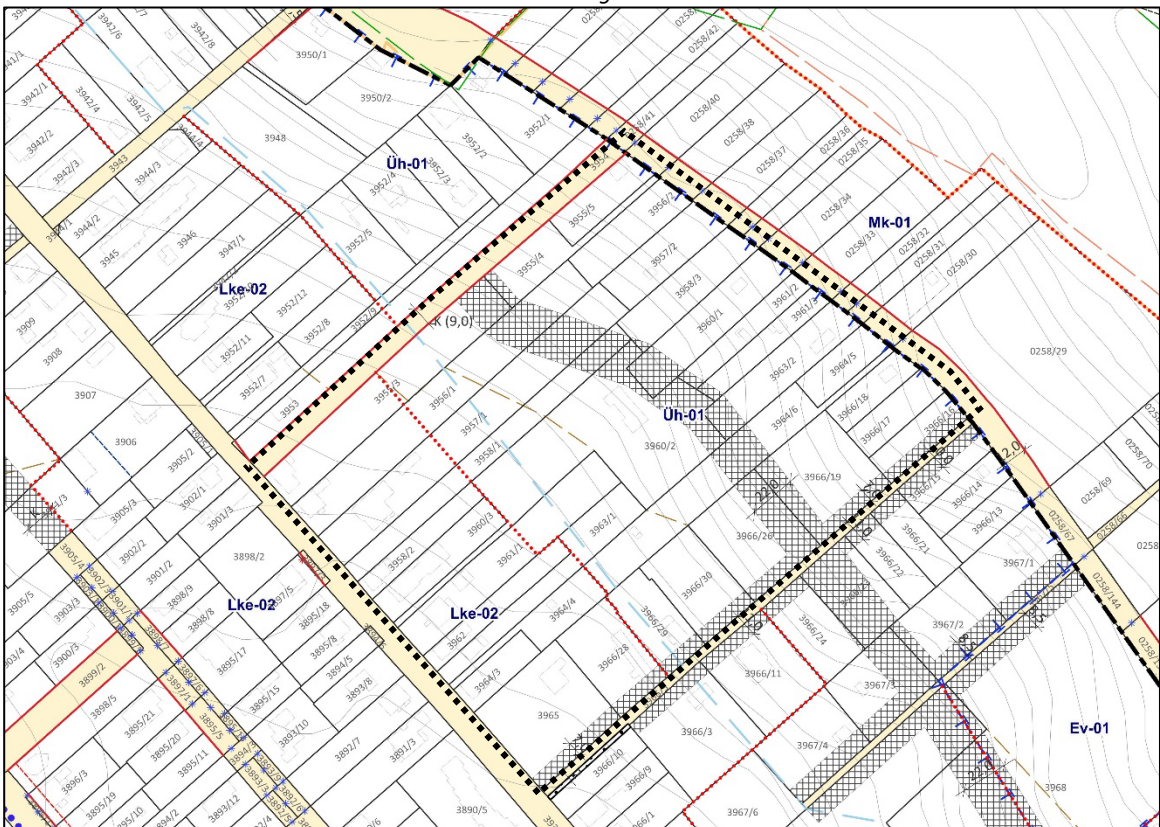
Ö1. Szilhat utca – övezethatár módosítás Vt-03 és Lk-01 között



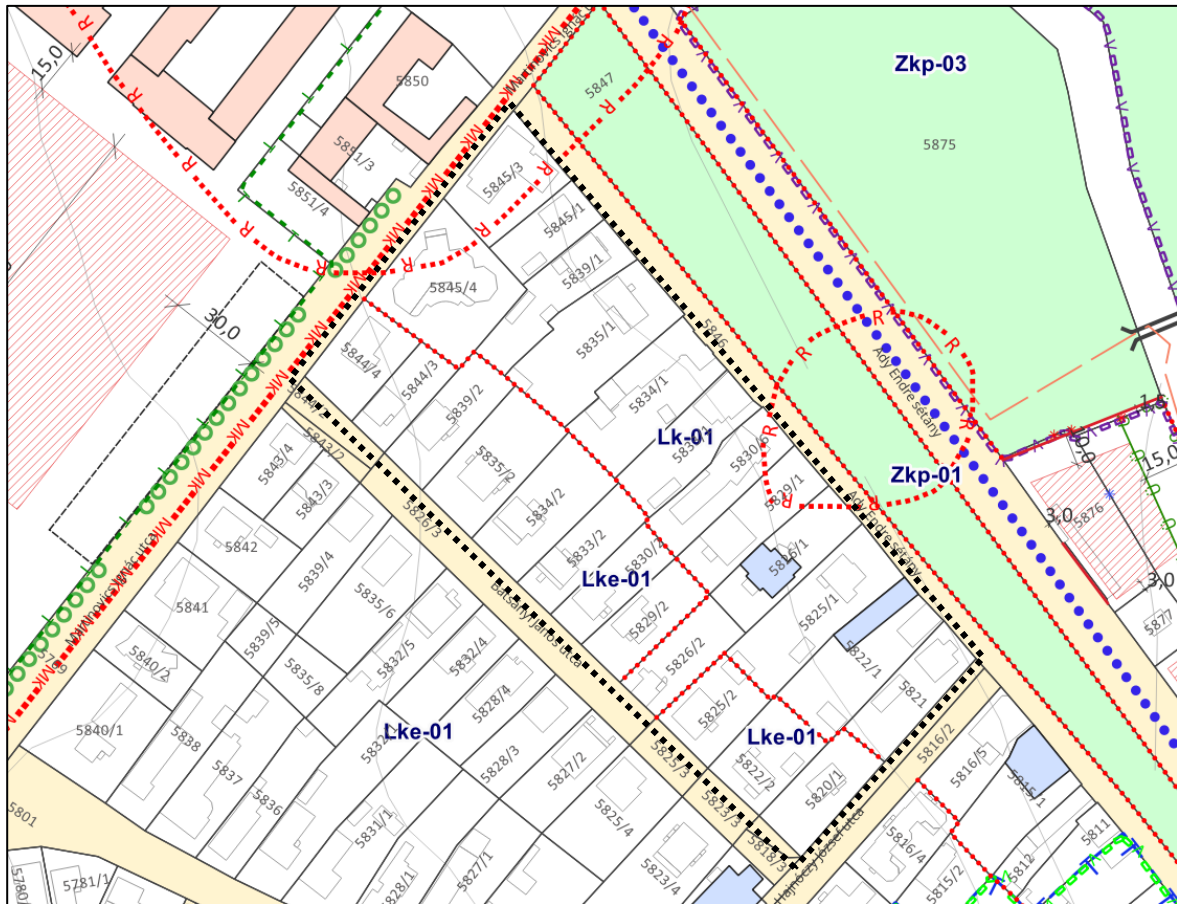
Ö2. Blaháné utca 90., 2467/3 és a 2462/19 hrsz-ú telkek közötti övezethatár korrekciója



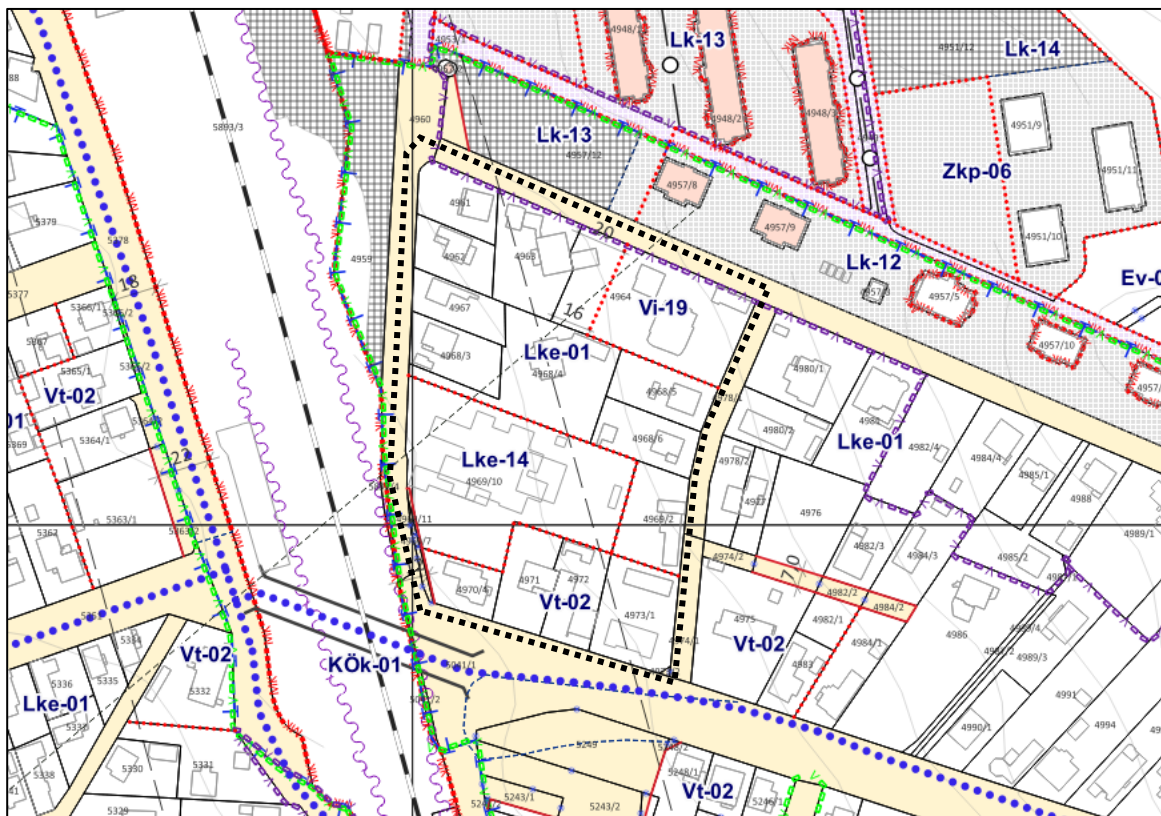
Ö3. Az Antalhegyi úti ingatlanokat érintő Lke-02 és Üh-01 közötti övezethatár korrekciója a 3960/3 ingatlan hátsó telekhatárának vonalához igazítva



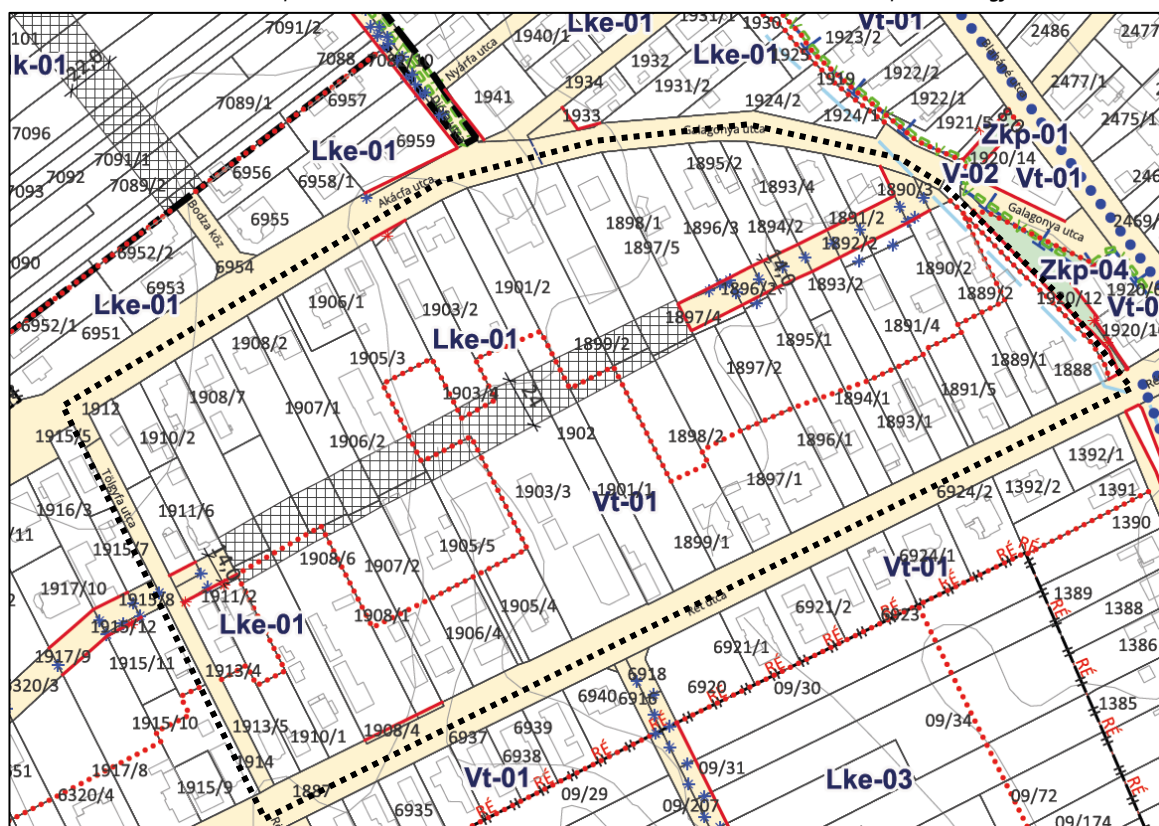
Ö4. Ady Endre Sétány és a Batsányi J. utca között Lke-01 és Lk-01 övezethatárának módosítása kialakult állapotnak megfelelően



Ö5. Fácán sor, 4963 és a 4964 hrsz.-ú telkek közötti Vi-19 és Lke-01 övezethatár korrekciója

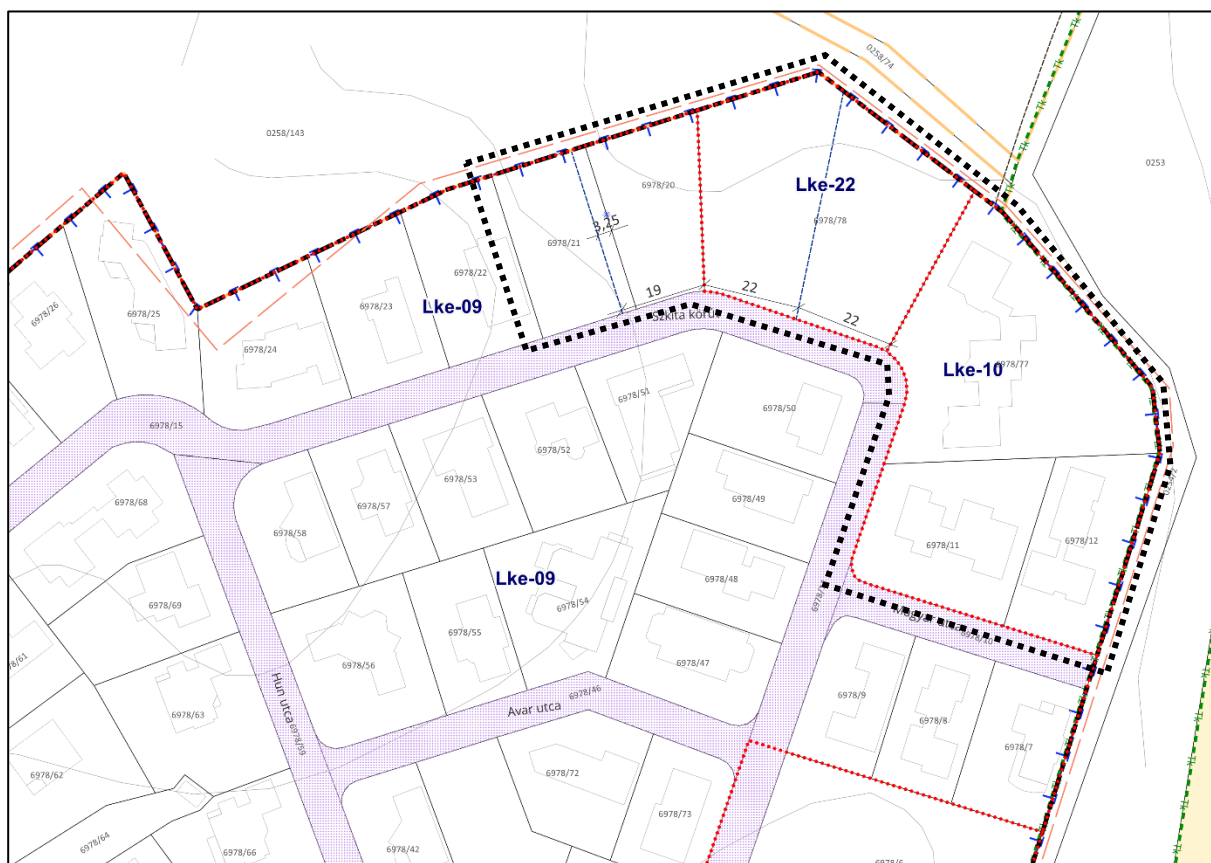


Ö6. Lke-01 és Vt-01 építési övezet határának módosítása a Rét utcában a kialakult állapotnak megfelelően

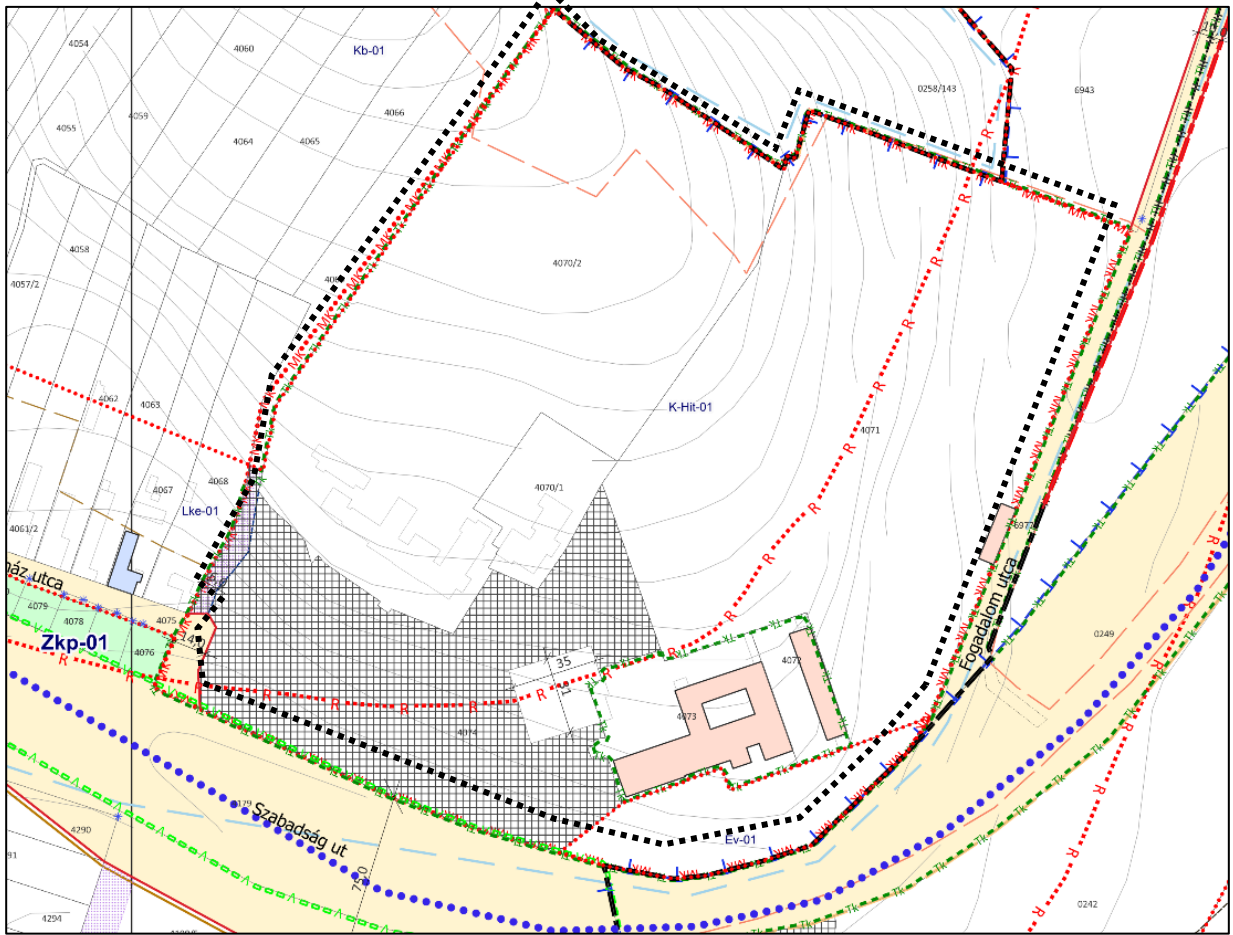


Ö7. Incső, Szkita körút – Lke övezetek határának módosítása

É1. és É2. Incső, Szkita körút – építési helyre vonatkozó szabályok felülvizsgálata



É4. Besnyő Bazilika, látogatóközpont építése céljából a „telek be nem építhető területének” felülvizsgálata



B2. Bajcsy-Zs. utca és a patak közötti tömb – zöldfelületként fenntartandó terület kótázásának pontosítása

