

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 építészetéről 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 kikérésével 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, 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 csapadéktározó 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. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 13. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Magánút csak az illetékes hatóság által engedélyezett útterveknek megfelelő nyomvonal figyelembe vételével, közterülethez közvetlenül csatlakozóan alakítható ki, gazdasági, mezőgazdasági és erdőterületek kivételével az SZT-n magánútként, vagy a telkek be nem építhető részeként meghatározott telekrészeken, vagy azoktól legfeljebb 30%-kal eltérő nyomvonalon. Amennyiben SZT nem szabályozza eltérően, lakó-, üdülő és vegyes területen magánút 10-nél kevesebb építési telek feltárására nem alakítható ki. Lakóterületi, üdülőterületi és vegyes területi építési övezet azon telektömbjeiben, ahol az SZT magánutat vagy a telkek be nem építhető részét nem jelöli, ott csak a mély telektömbök keresztirányú feltárására szabad magánutat kialakítani. A közhasználat céljára átadott magánutat a közterületek hálózatának részeként kell kezelni.”

6. §

(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 értékéig növelhető. Lejtős terep esetén, a telekhatártól mért 3 méteren belül a párkánymagasság fenti mértéke legfeljebb 1 méterrel túlléphető.”

7. §

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) 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.

(3) Övezeti előírás, külön jogszabály rendelkezése hiányában:

- a) kerítés legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető,
- b) 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 szilvái 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."

8. §

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."

9. §

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."

10. §

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."

11. §

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.”

12. §

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.”

13. §

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 tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tötávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényssávot kell telepíteni 0,8 méteres tötávolsággal.
- 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 tötávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe.
- c) Legfeljebb 1 épület helyezhető el.”

14. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az Má-01 és Má-02 jelű (általános mezőgazdasági terület) övezet területén:]

„b) 20.000 m²-nél nagyobb területű, közúti kapcsolattal rendelkező telken, legalább bruttó 600 m² összes alapterületű mezőgazdasági funkciójú épületek (például: istálló, fedett lovarda, takarmánytároló, kocsisín) megvalósítását követően, a mezőgazdasági funkciók kiegészítésére, falusi turizmus, agroturizmus vagy lovas sportturizmus hasznosítás céljára, szálláshely, vendéglátó, oktató és egy lakóegységes, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az építmények önállóan vagy a gazdasági épülettel egybe építve is elhelyezhetők.”

15. §

(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.

16. §

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.

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő nyolcadik napon lép hatályba.

.....
Dr. Gémesi György András
polgármester



2 L K
.....
Dr. Kiss Árpád
jegyző



ZÁRADÉK:

Jelen önkormányzati rendeletet 2025. december 12. én kihirdettem.

2 L K
.....
Dr. Kiss Árpád
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					
	Öveze ti jel	A beépí tetts ég jelle mző módj a	A kialakí tható új telek legkise bb telekte rűlete (m ²)	A kialakí tható új telek legkise bb széless ége (m)	A kialakít ható új telek legkiseb b mélység e (m)	Előkert (m)	Há tsó ke rt (m)	A mege nged ett legna gyob b beépí tetts ég (%)	A meg eng ede tt legn agy obb szintt erüle tszi nt muta lató (m ² / m ²)	A mege nged ett legna gyob b szintt erüle ti muta tó (m ² / m ²)	A legkisebb kiala kítan dó zöldf elület (%)	A megenge dett legnagyo bb épületma gasság (m)	A mege nged ett legna gyobb utcai homl okzat maga sság (m)	A kialakí tható szintsz ám				
Beépítésre szánt területek övezetei)																		
28.	Lke- 09	O	600	18	40	5		30		0,7	60	5,3	-	-				

"

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					
	Öveze ti jel	A beépí tetts ég jelle mző módj a	A kialakí tható új telek legkise bb telekte rűlete (m ²)	A kialakí tható új telek legkise bb széless ége (m)	A kialakít ható új telek legkiseb b mélység e (m)	Előkert (m)	Hátsó kert (m)	A mege nged ett legna gyob b beépí tetts ég (%)	A meg eng ede tt legn agy obb szintt erüle tszi nt muta lató (m ² / m ²)	A mege nged ett legna gyob b szintt erüle ti muta tó (m ² / m ²)	A legkisebb kiala kítan dó zöldf elület (%)	A megenge dett legnagyo bb épületma gasság (m)	A megen gedett legna gyobb utcai homlo kzatm agass ág (m)	A kialakí tható szintsz ám				
Beépítésre szánt területek övezetei)																		
39.a	Lke-21	O	700	14	30	kialakul t		15	-	0,4	60	4,5	4,5	P+F+T				
39.b	Lke-22	IKR	600	20	40	7		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:

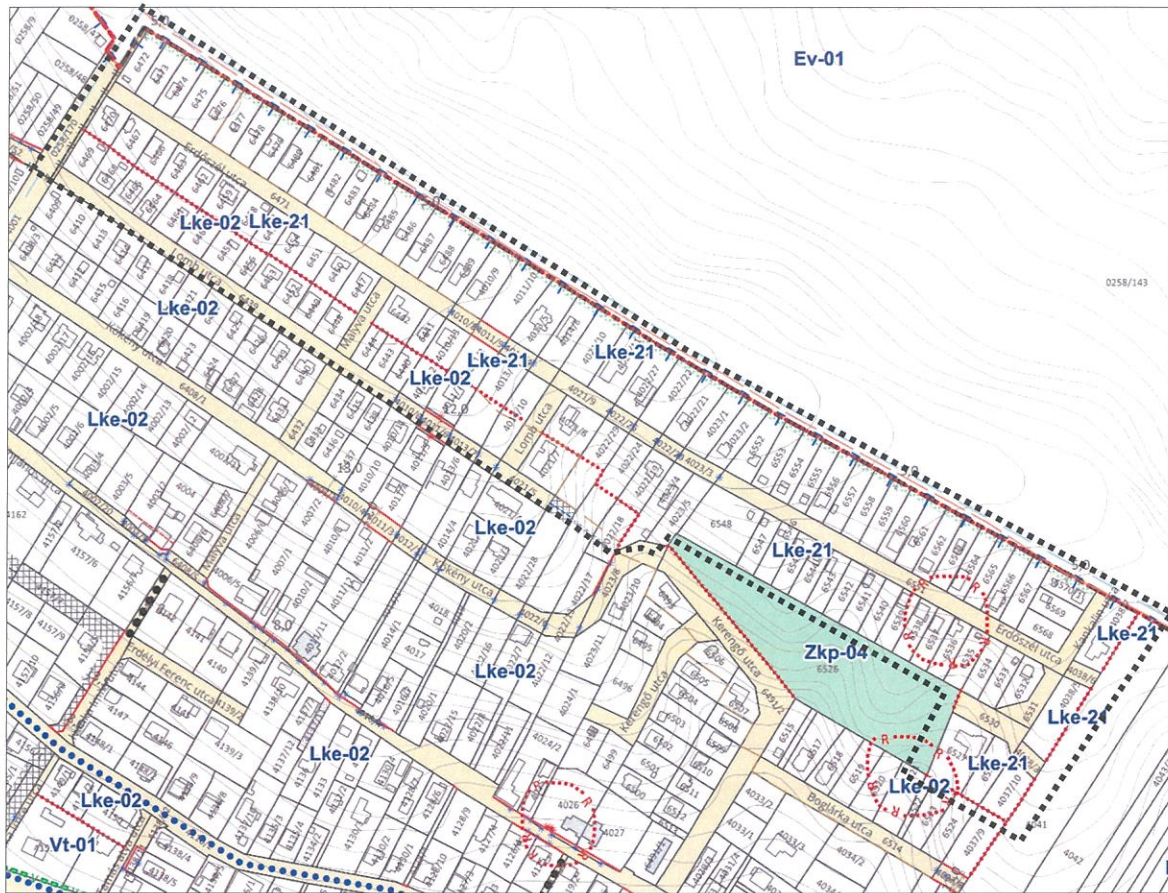
„

	(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 beépített építmények jelölése	A kialakított új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakított új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakított új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépített terület (%)	A megengedett legnagyobb beépített terület (%)	A megengedett legnagyobb beépített terület (%)	A legkisebb zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzat magassága (m)	A kialakított 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				

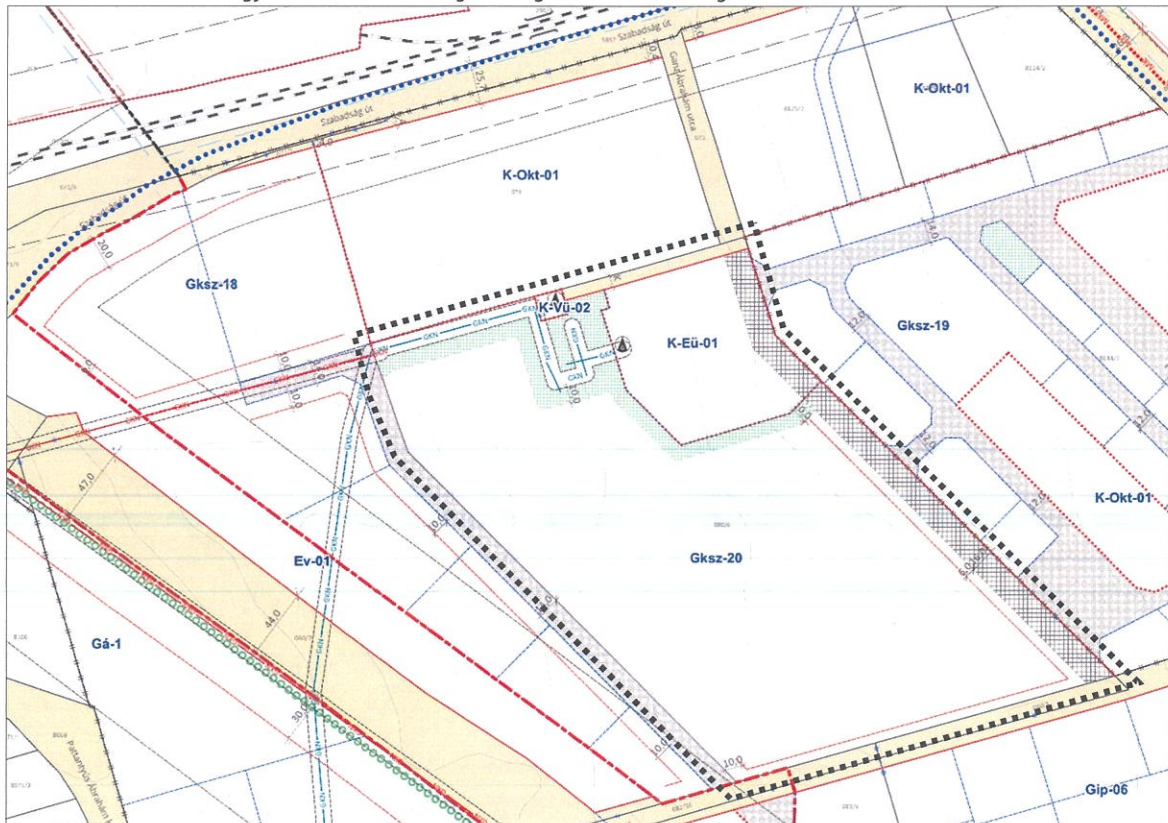
„

Tervezési terület:

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

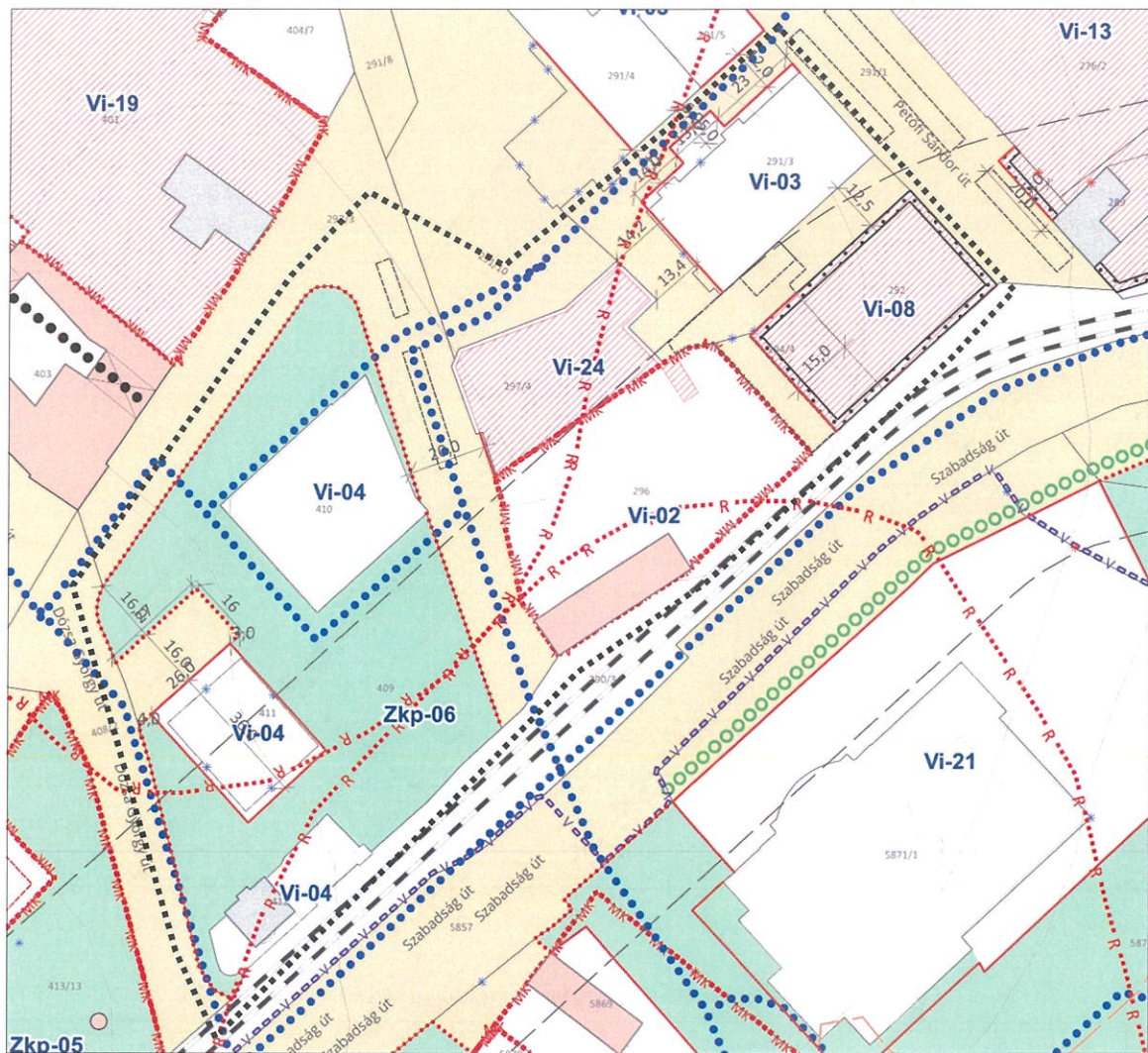


T2. Telek egy részének átsorolása gazdasági területből különleges területbe: Gksz-20 -> K-Eü-01

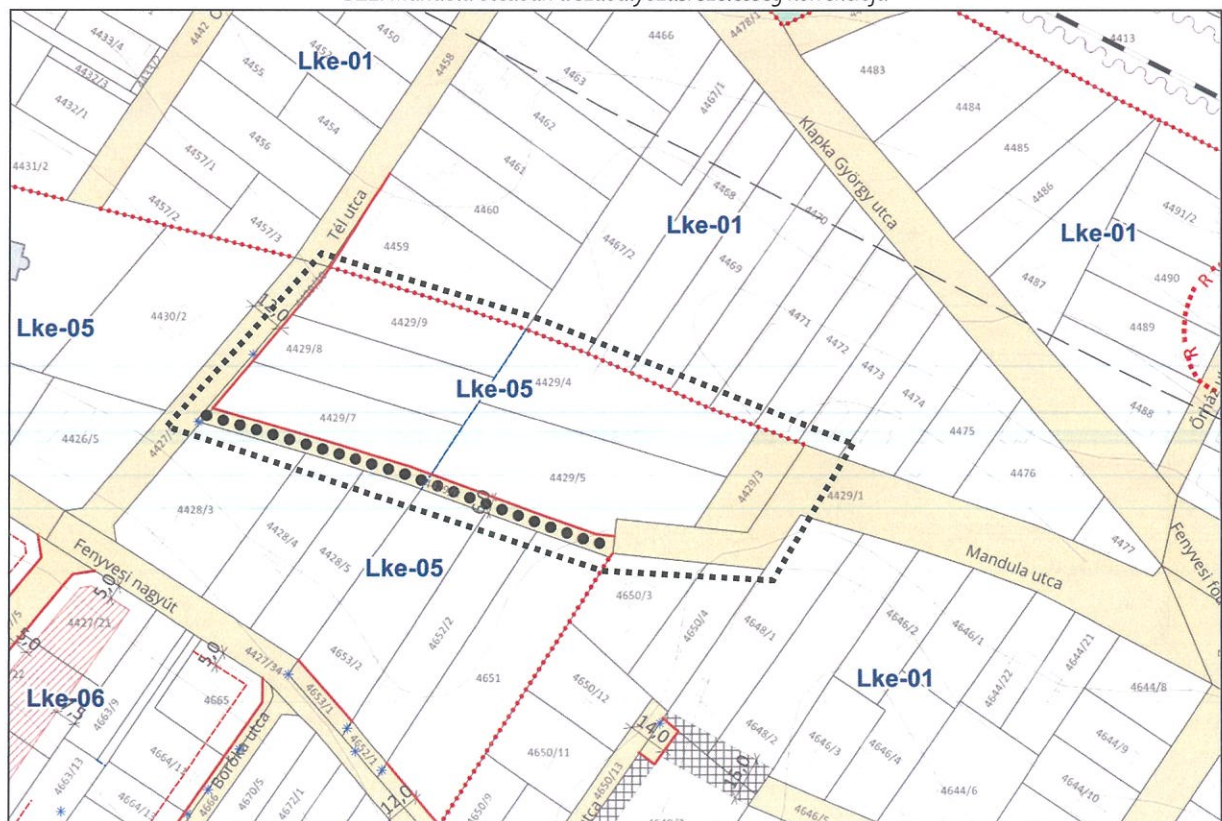


¹ Az egységes szerkezetű terlep a jóváhagyásra készül el. A szabályozási tervi részletek a változásokra fókuszálnak az egyeztetés hatékonysága érdekében.

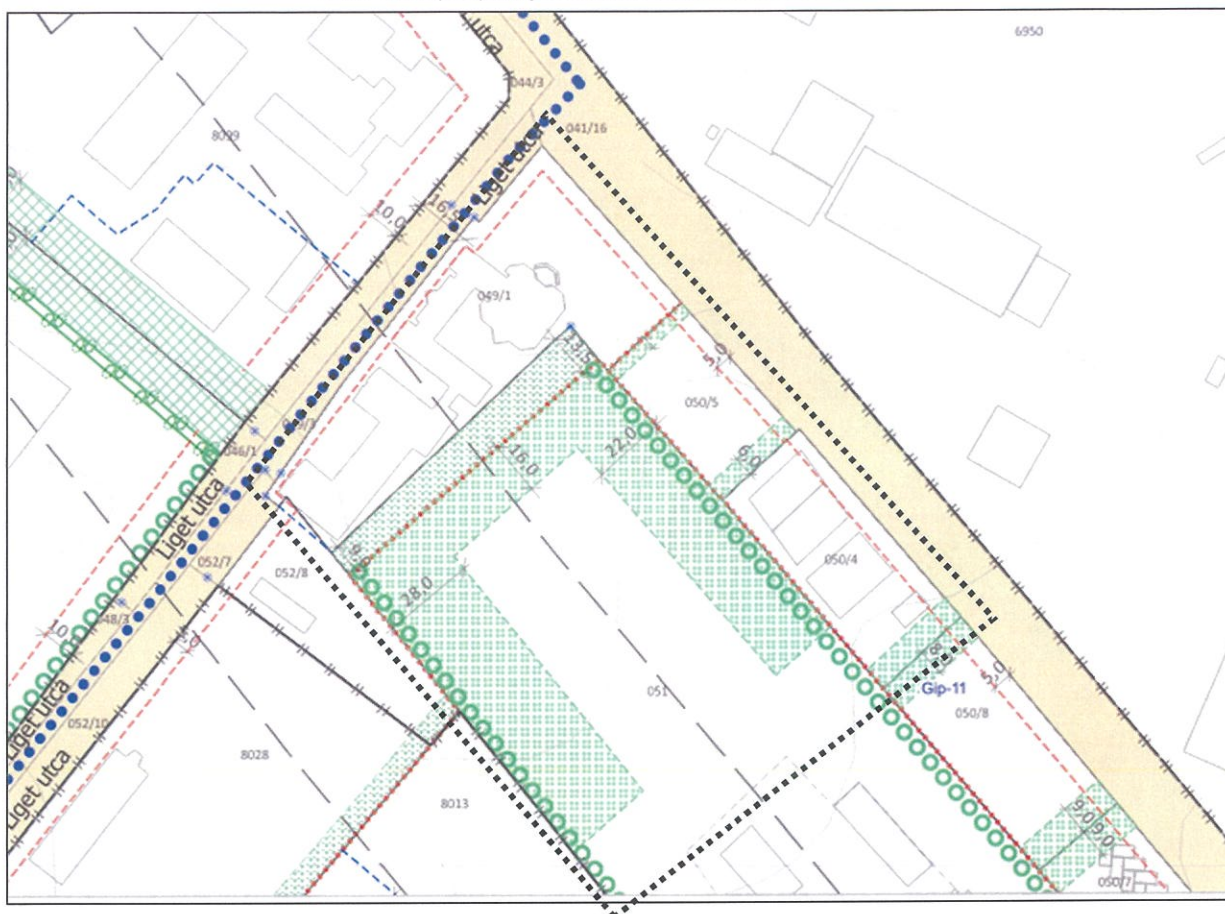
T7. Egészségügyi intézmények övezethatárainak módosítása telekalakítás céljából



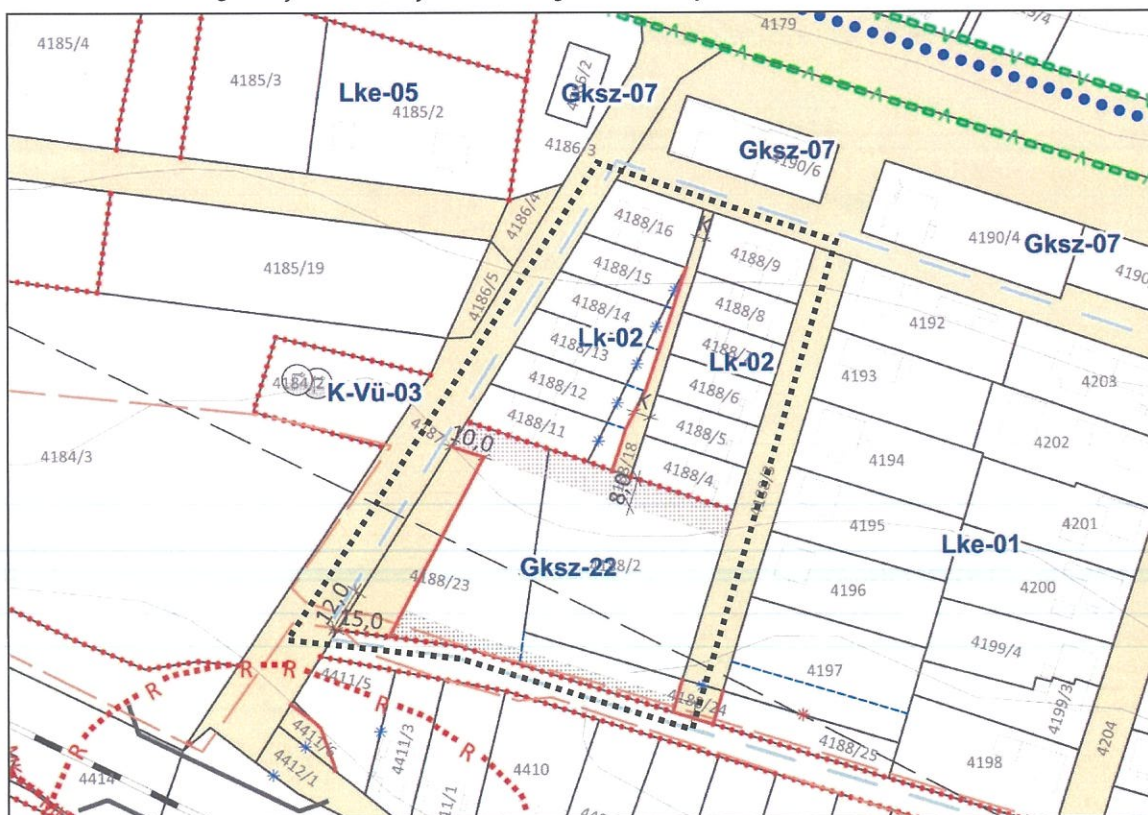
SZ1. Mandula utcában a szabályozási szélesség korrekciója



SZ2. Penta Építőipari Kft. telkénél a tervezett útszélesítés törlése



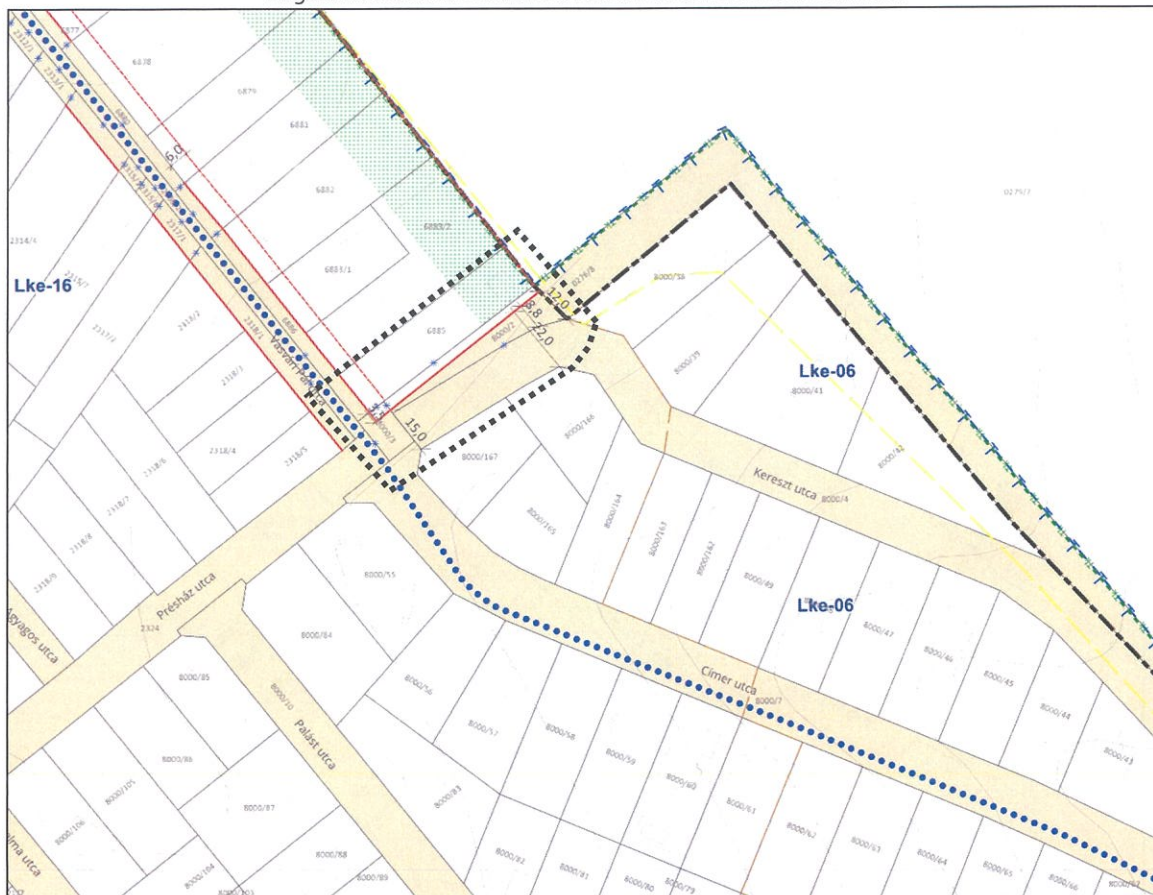
SZ3. Besnyő utca szabályozási szélességének korrekciója a TÜZÉP területét érintően



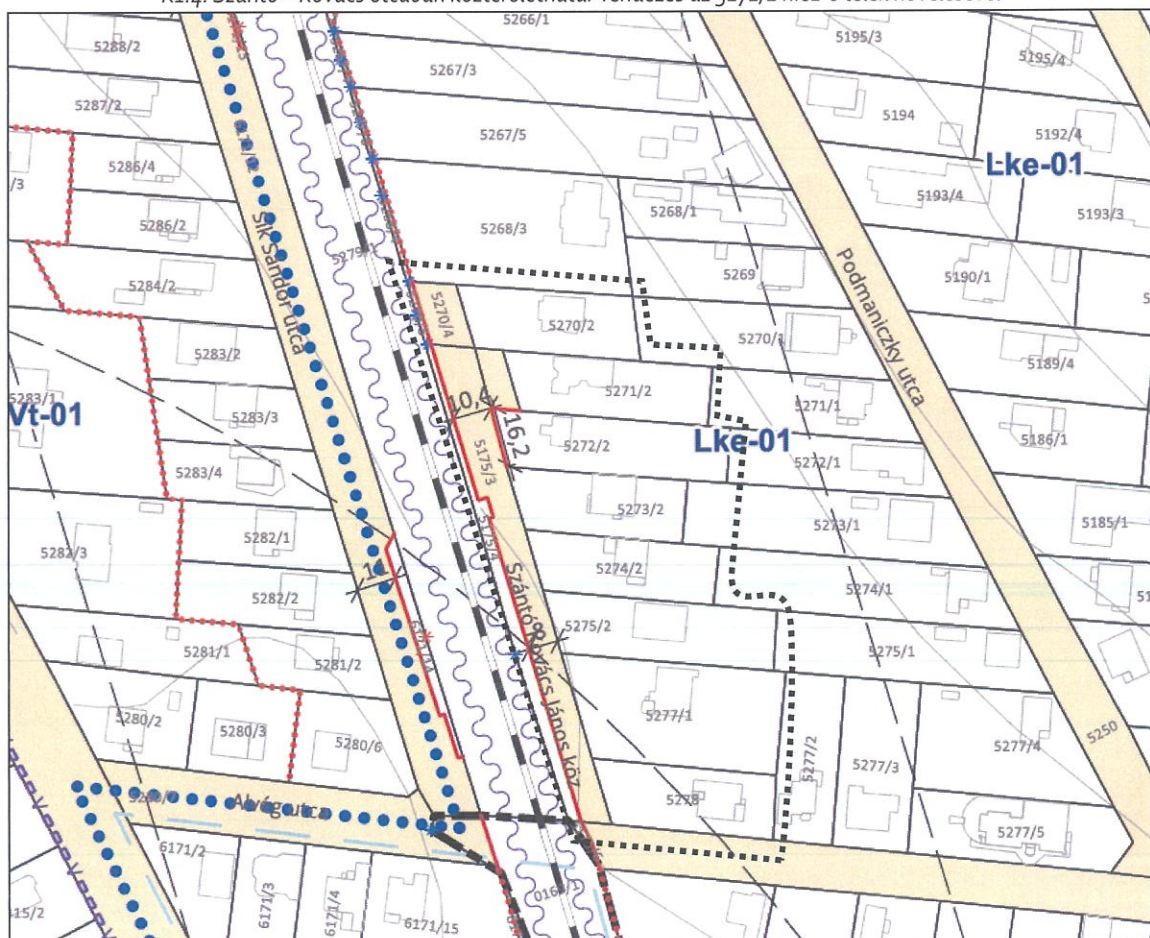
This is a detailed cadastral map of a residential area in Budapest, Hungary. The map shows a grid of property parcels, each identified by a unique number. Several streets are visible, including Sas utca, Csalogány utca, Rózsavirág utca, and Rózsa utca. The map is overlaid with various colored lines and areas, likely representing different types of land use or planning zones. Key features include:

- Yellow areas:** Large rectangular blocks, possibly indicating residential or commercial zones.
- Green areas:** Smaller, irregular shapes, possibly indicating parks or green spaces.
- Red dashed lines:** Often used to delineate specific planning or administrative boundaries.
- Blue dots and lines:** May represent specific infrastructure or planning markers.
- Parcel numbers:** Numerous numbers are scattered throughout the map, identifying individual property units.
- Street names:** Several streets are labeled in Hungarian, such as Sas utca, Csalogány utca, Rózsavirág utca, and Rózsa utca.

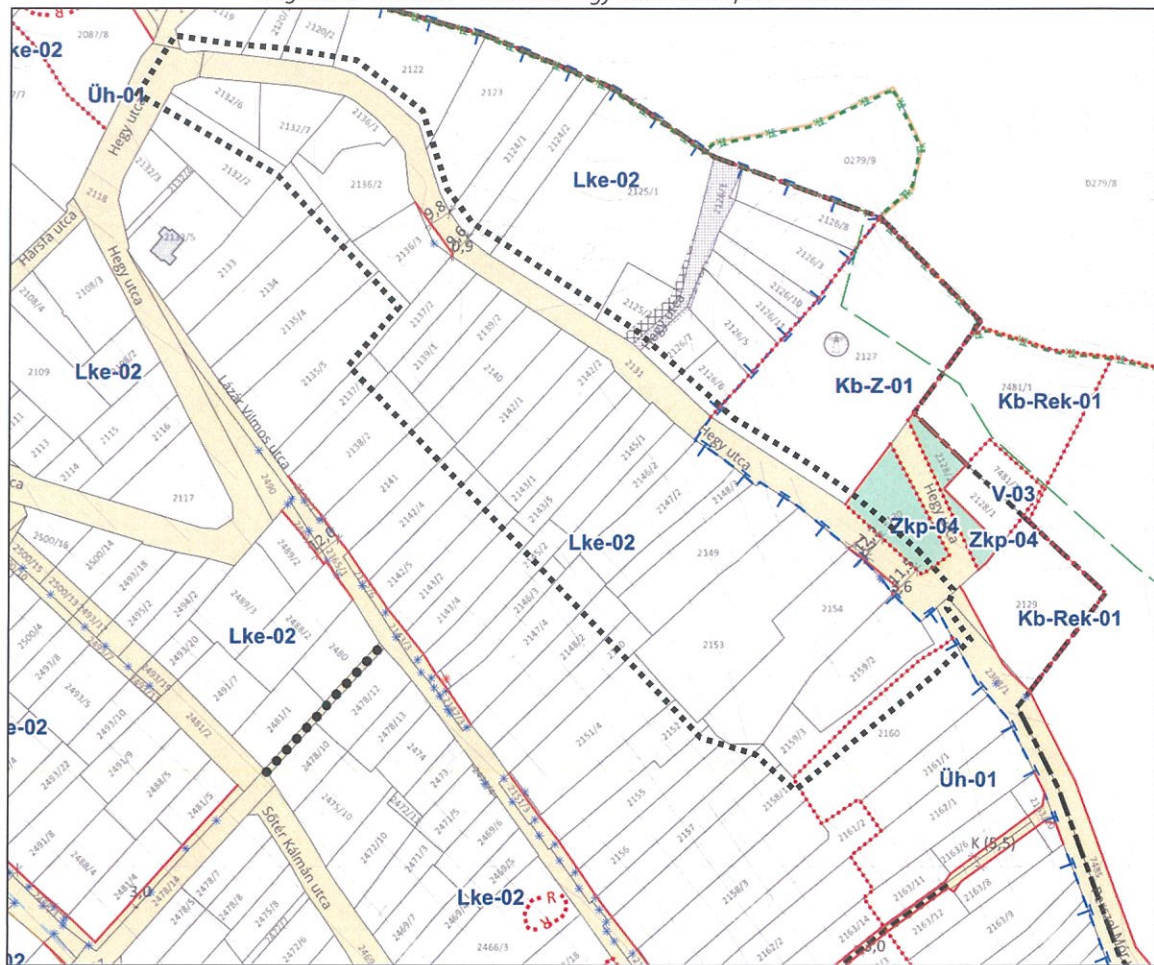
K1.3. Közterülethatár-rendezés a Vasvári Pál és Kereszt utca sarkánál



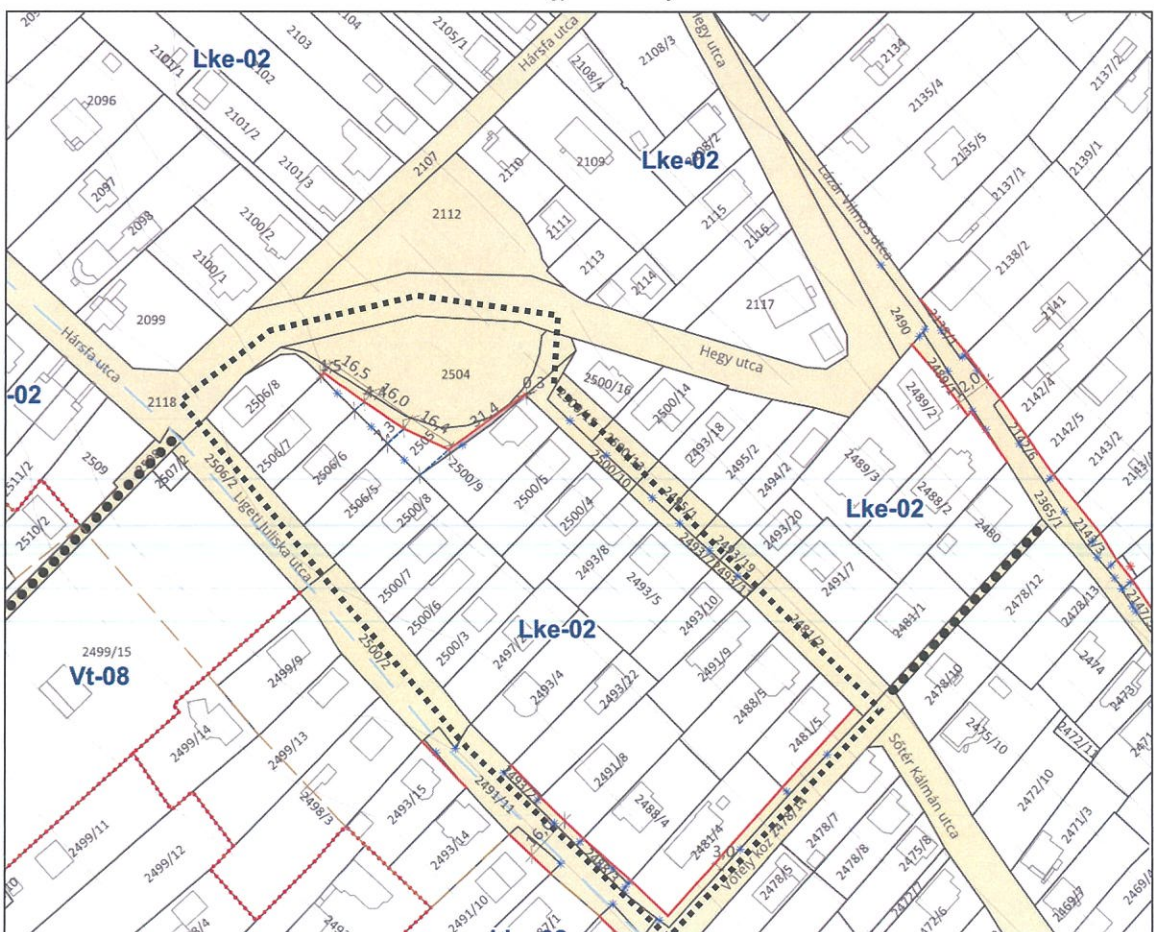
K1.4. Szántó – Kovács utcában közterülethatár-rendezés az 5272/2 hrsz-ú telek növelésével



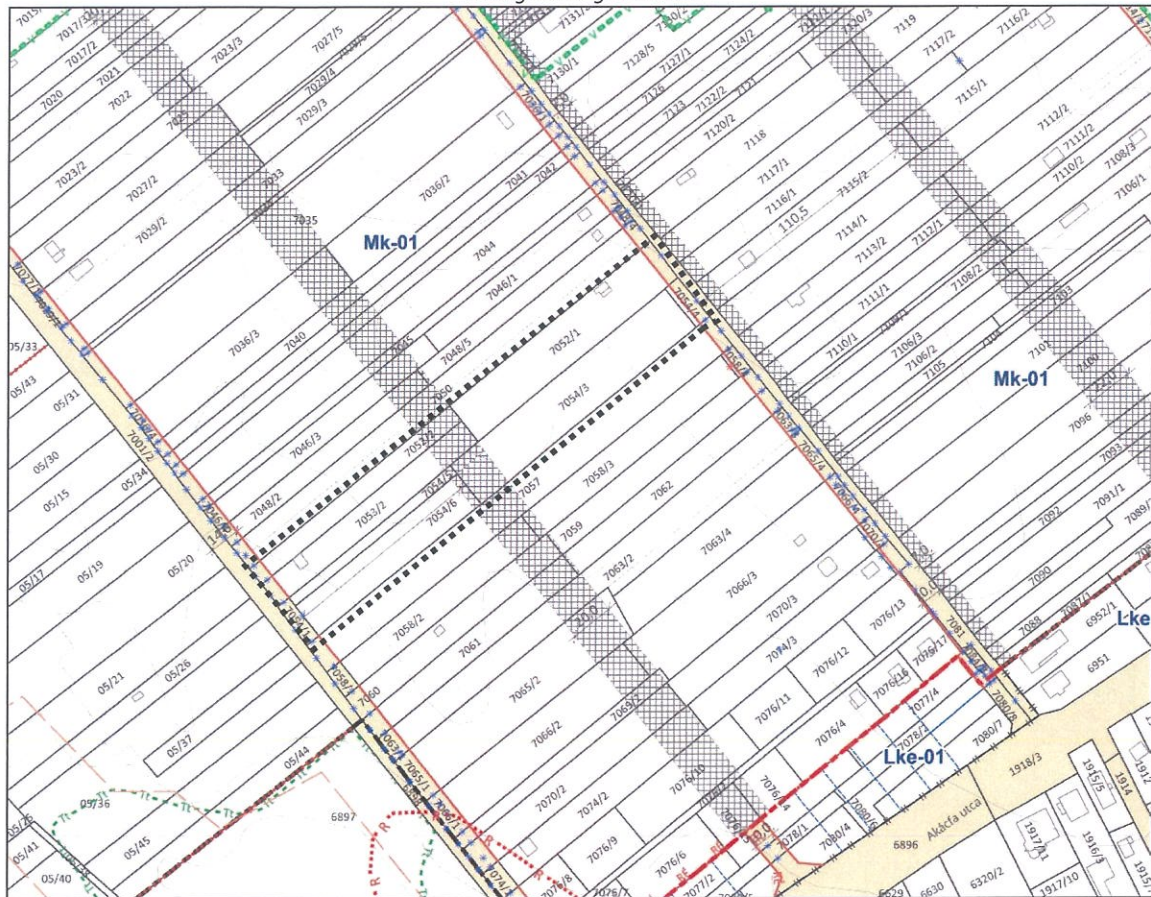
K1.5. Közterülethatár-rendezés a Hegy utca mentén, két telket érintően



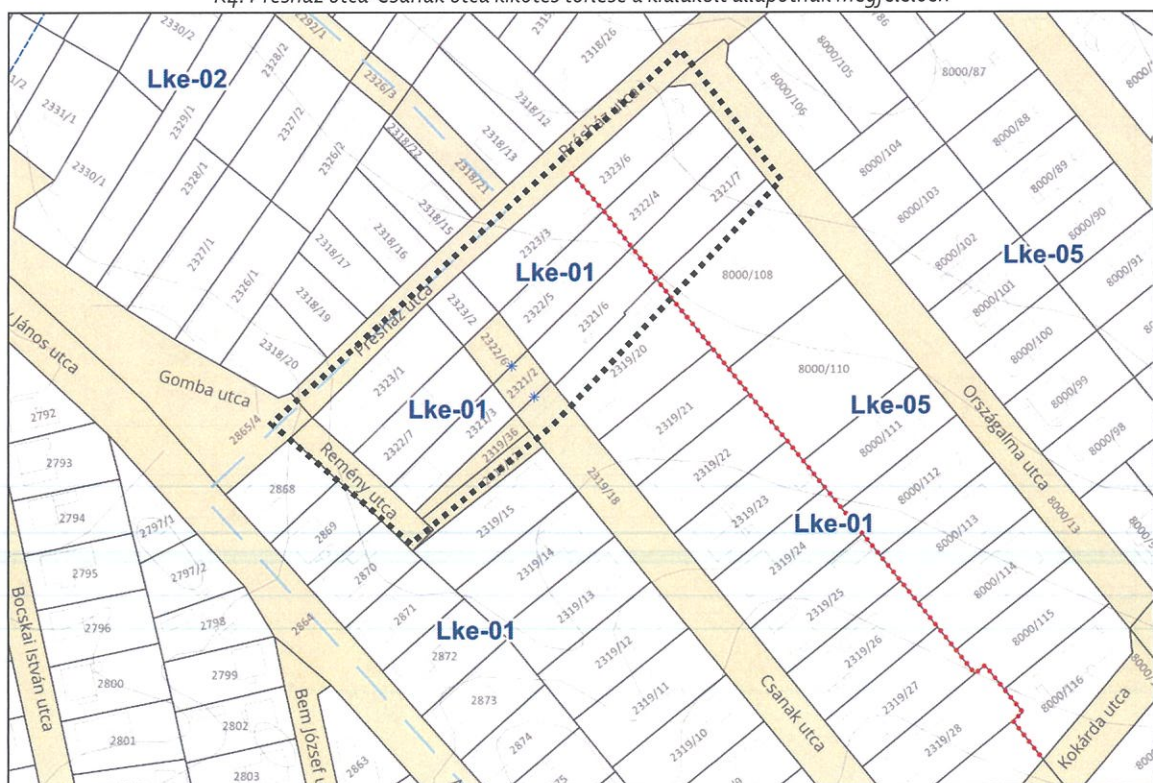
K1.6. Közterülethatár-rendezés a Hegy utcai buszforduló menti telkek területén



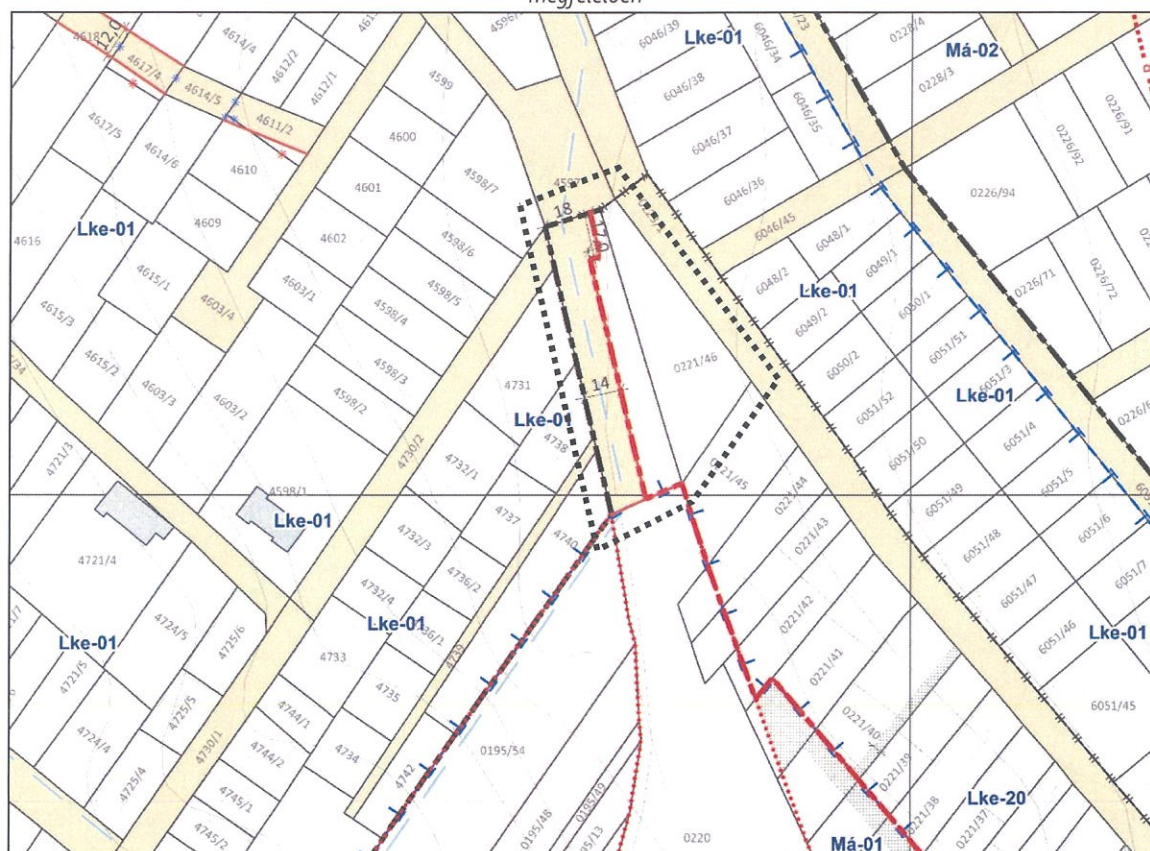
K3. Kecskés-dűlő, 7054/3 hrsz. – keresztirányú átkötés kiszabályozásának törlése a kialakult állapotnak megfelelően, kertes mezőgazdasági területen



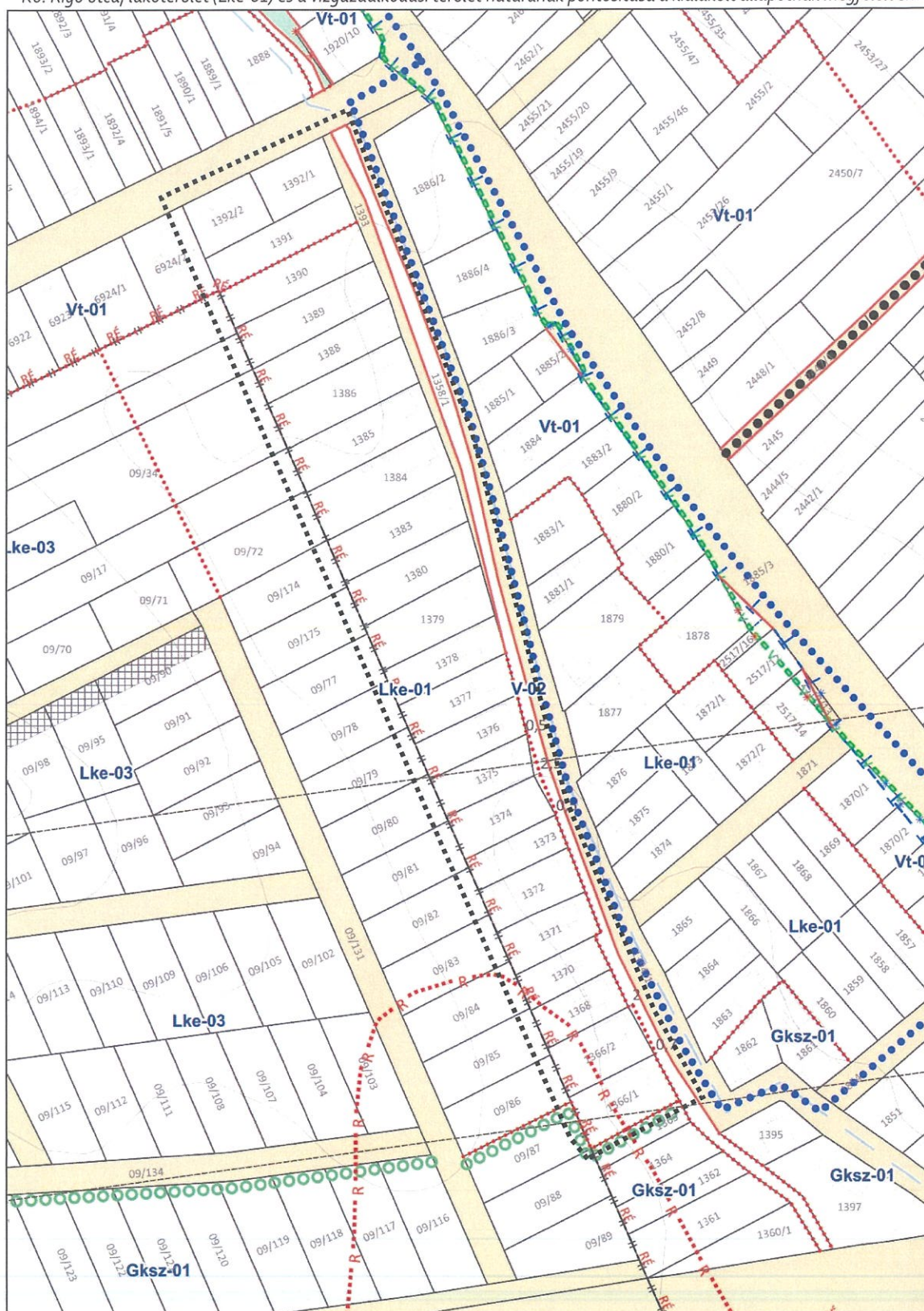
K4. Présház utca-Csanak utca kikötés törlése a kialakult állapotnak megfelelően



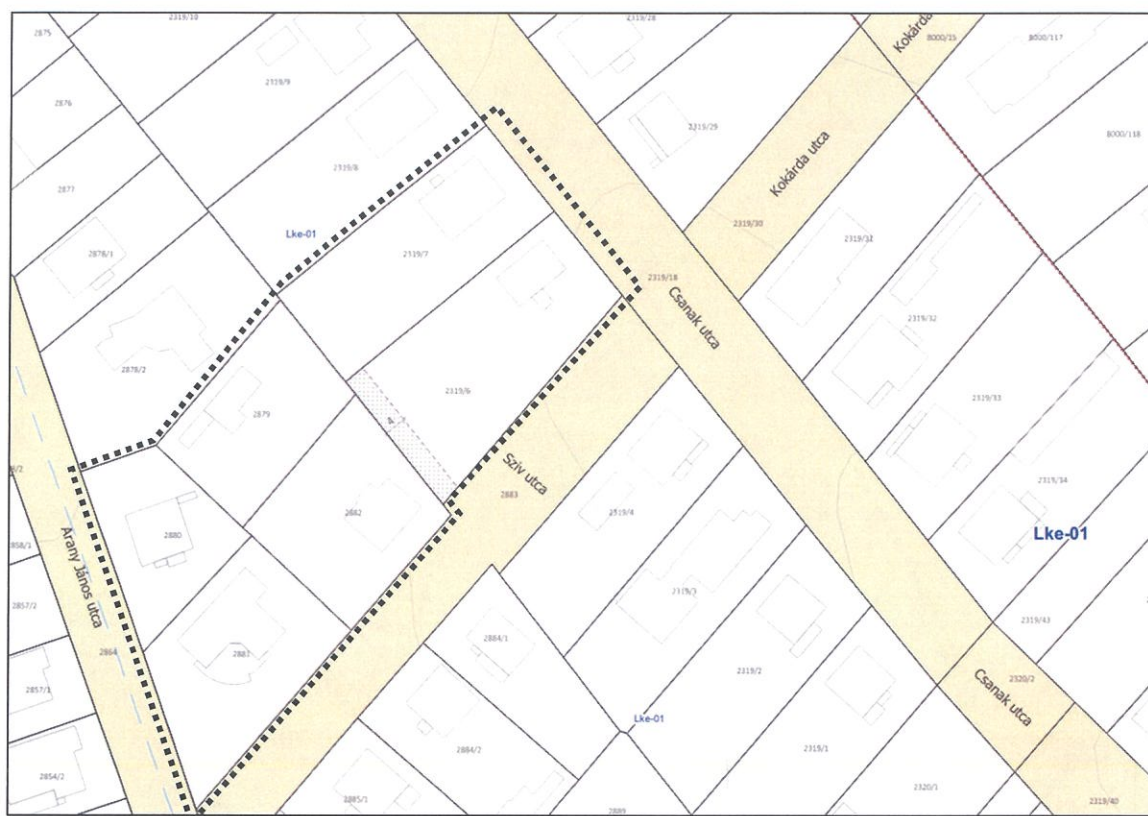
megfelelően



K6. Rigó utca, lakóterület (Lke-01) és a vízgazdálkodási terület határának pontosítása a kialakult állapotnak megfelelően



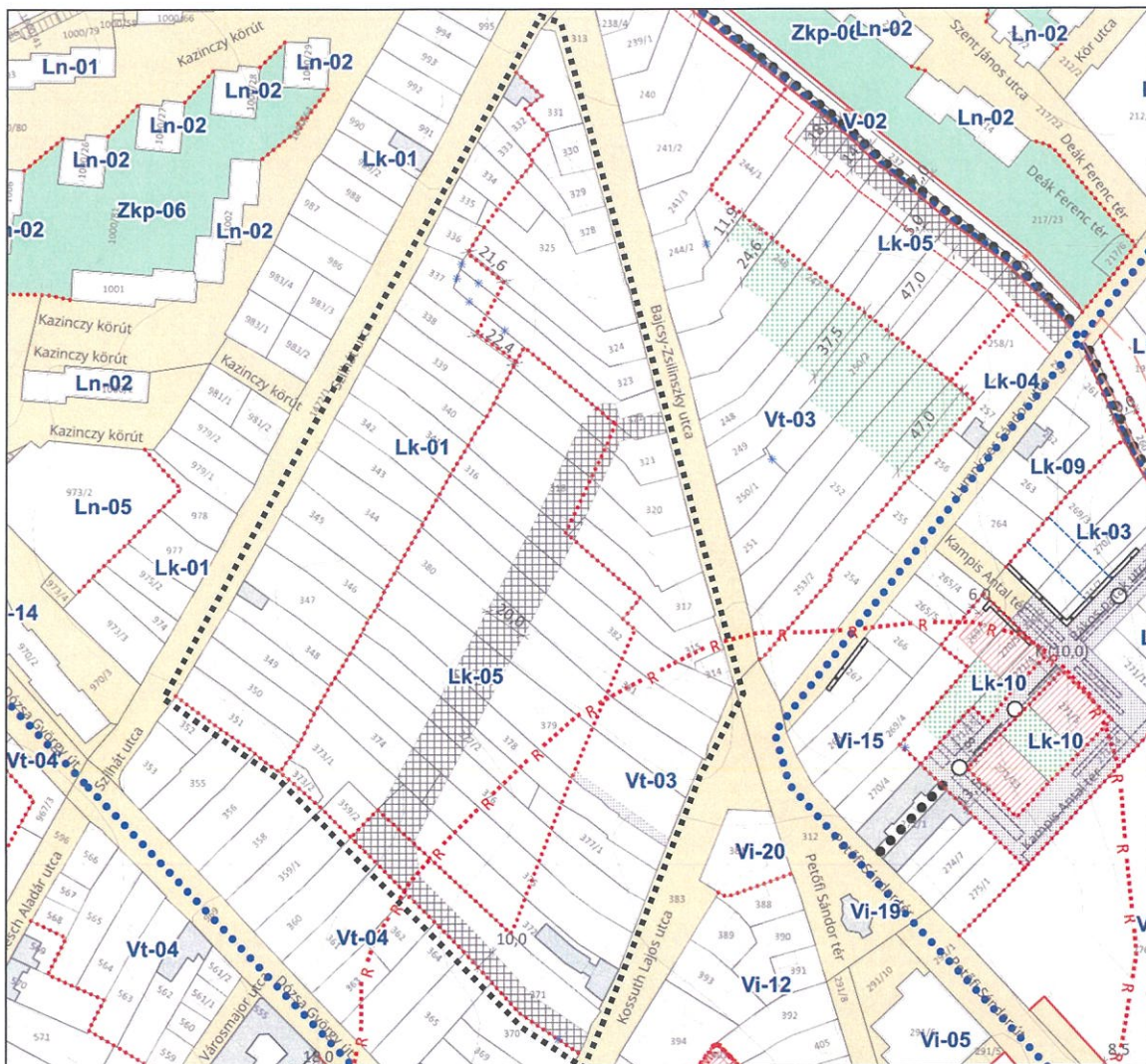
M1. Szív utca, 2879 hrsz-ú telekhez magánút kijelölése



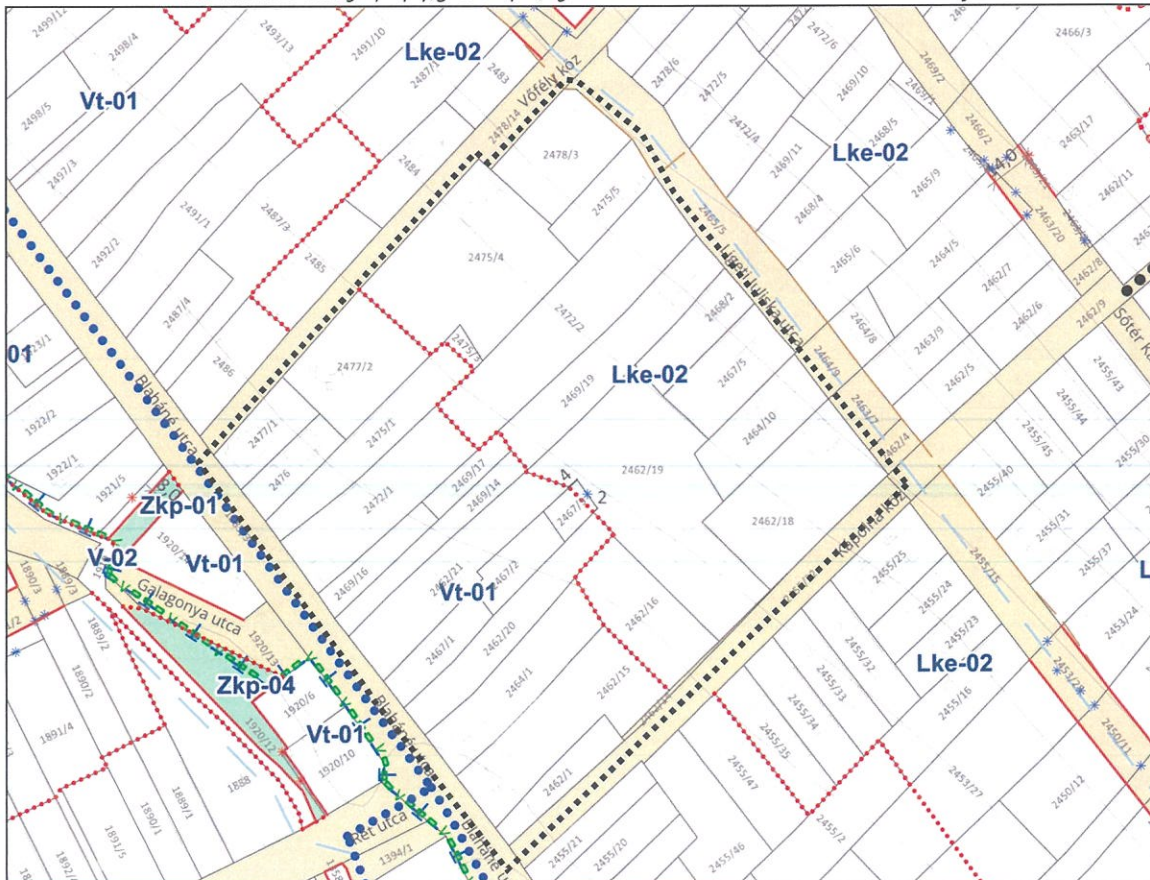
M3. Boncsoki dűlőt mentén kijelölt magánút jelölések felülvizsgálata, törlése



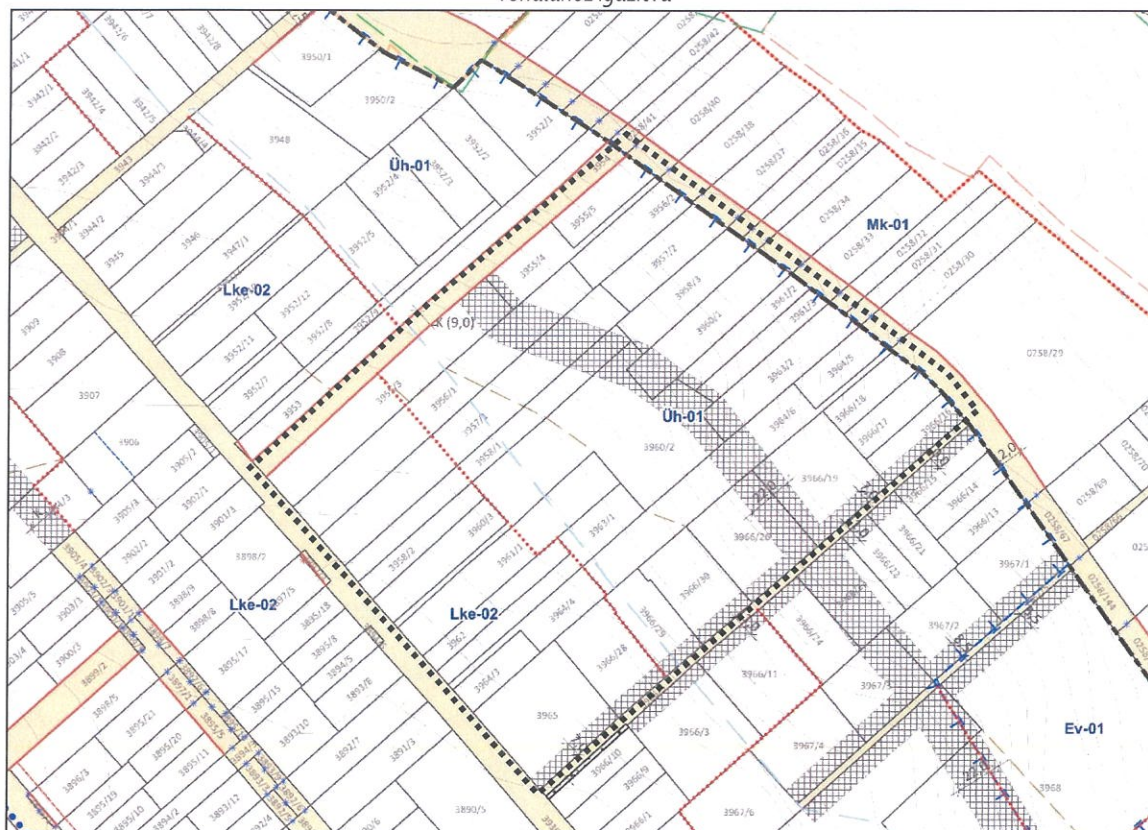
Ö1. Szilhát utca – övezethatár módosítás Vt-03 és Lk-01 között



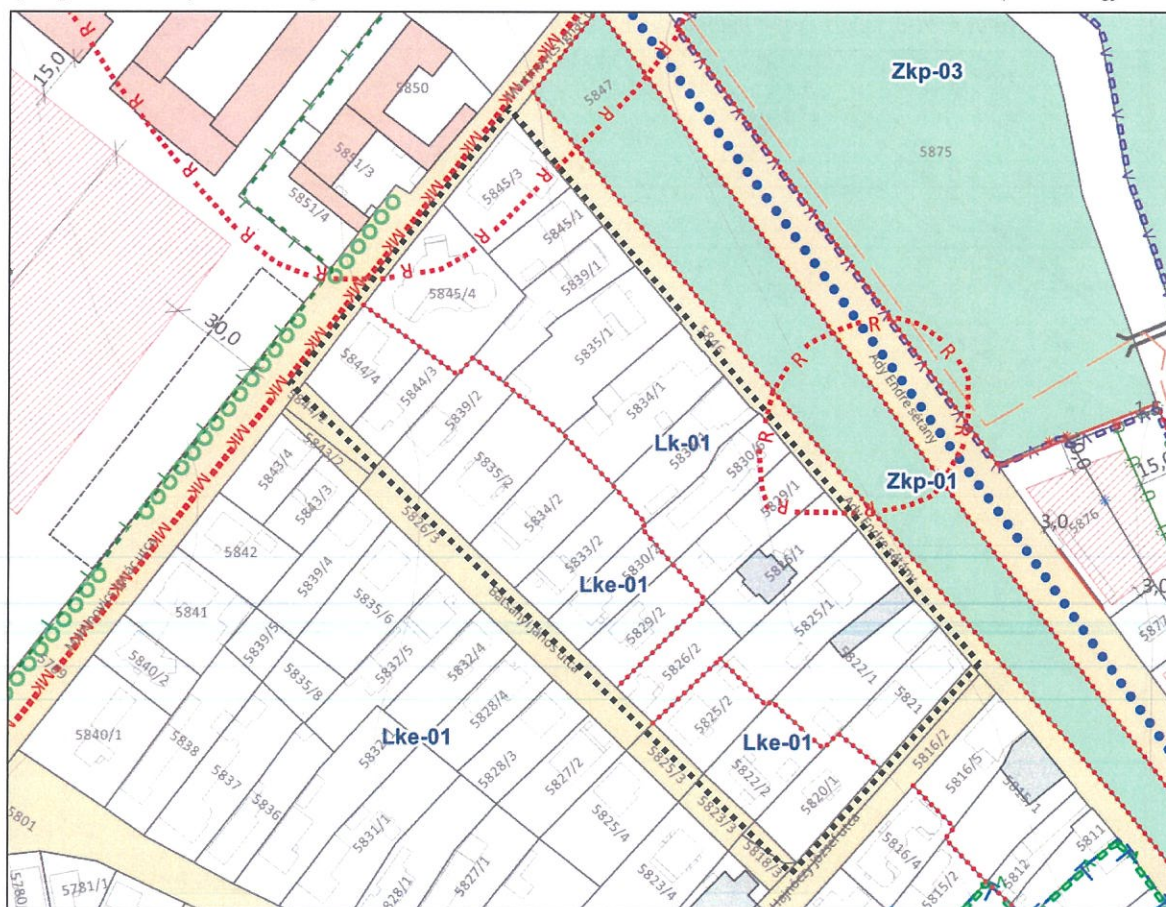
Ö2. Blaháné utca 90., 2467/3 és a 2462/19 hrsz-ú telkek közötti övezethatár korrekciója



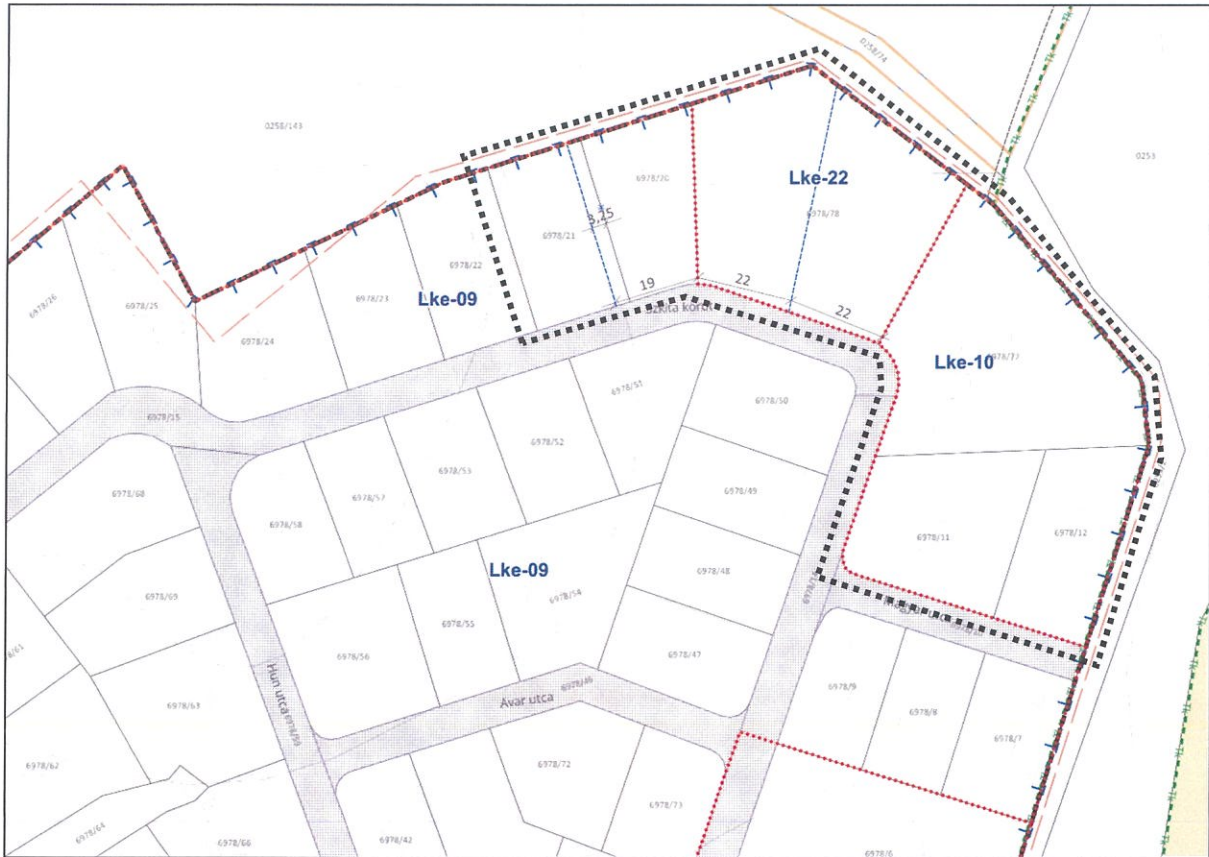
Ö3. Az Antalhegyi úti ingatlanokat érintő Lke-02 és Üh-01 közötti övezethatár korrekciója a 3960/3 ingatlan hátsó telekhatárának vonalához igazítva



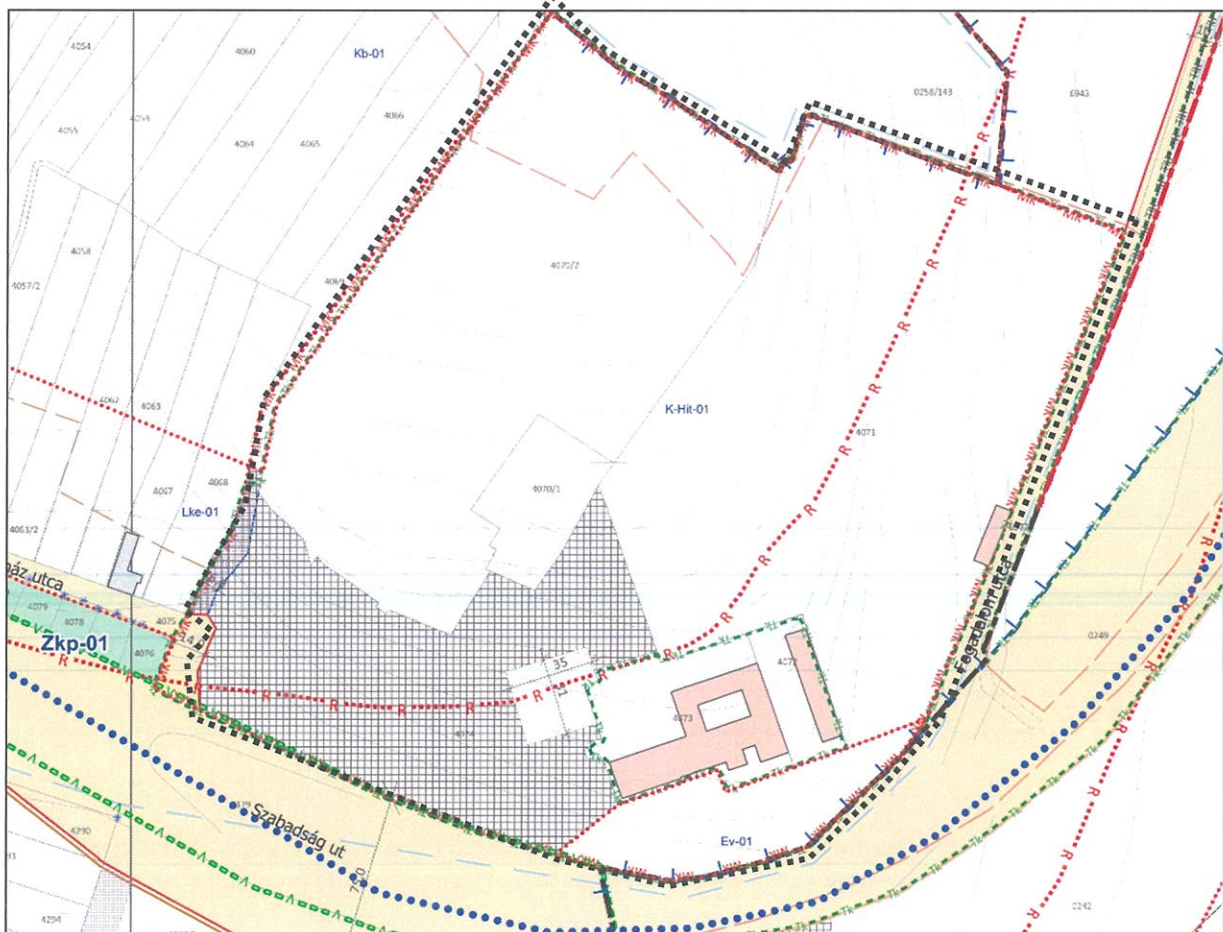
Ö4. Ady Endre Sétány és a Batsányi J. utca között Lke-01 és Lk-01 övezethatárának módosítása kialakult állapotnak megfelelően



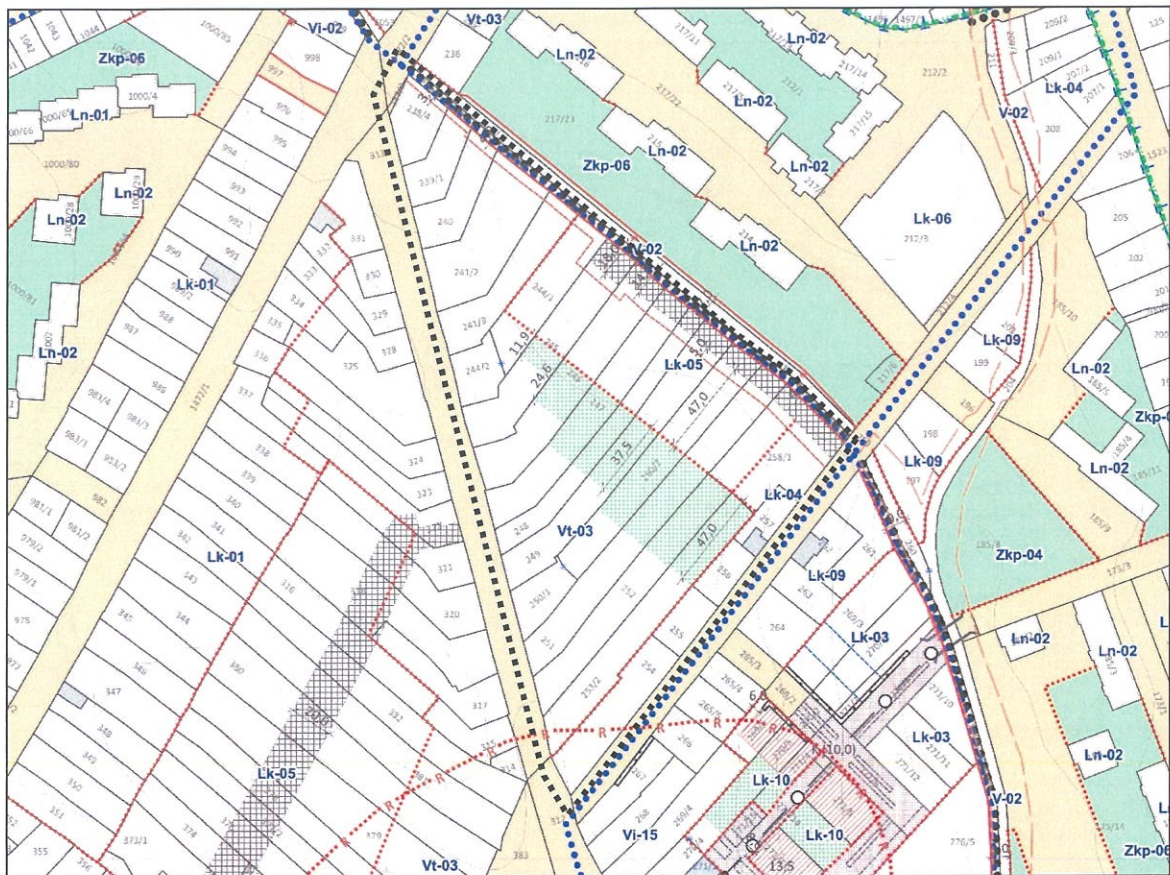
Ö. Incső, Szkita körút – Lke övezetek határának módosítása
É1. és É2. Incső, Szkita körút – építési helyre vonatkozó szabályok felülvizsgálata



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



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

