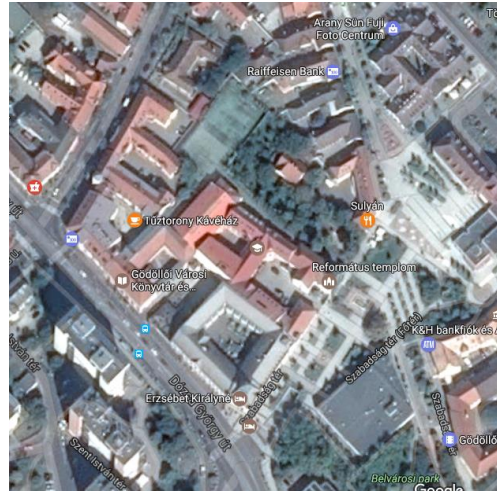


# GÖDÖLLŐ



## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 2017**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI-, ÉS SZABÁLYOZÁSI  
TERV MÓDOSÍTÁSA

Gödöllői Főtér – 291/4, 291/10, 291/5

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI JÓVÁHAGYÁSRA**

**MEGREDELŐ: GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**TERVEZŐ:**



Mészáros Judit Ágnes  
városi főépítész,  
településtervező

TT 13-1428

**Helyszín:** Gödöllő, Szabadság tér - főtér

**Tervezési terület:** 291/4, 291/10, 291/5

A terület fejlesztésére vonatkozó korábbi koncepció szerint az egykori városháza épületének átépítése, átalakítása volt tervezve. Ennek az elképzelésnek megfelelően került módosításra a szabályozás terv.

A Képviselő-testület újabb döntésével azonban megváltoztatta a fenti koncepciót: a városháza elbontását és a helyén a főtér közösségi funkciókkal való bővítését tűzte ki célul, a városháza funkcióra pedig hosszú távon is más ingatlant jelölt ki.

A korábban ugyanerre a területre tárgyalásos eljárás keretében benyújtott egyeztetési anyaghoz képest - amely a Főtéren lévő szabályozási vonal törlését tartalmazta - most a szabályozási vonal korrekcióját kérjük. Ennek oka, hogy a volt városháza bontása után tervezett Főtér-bővítés keretében a korábbi mobil szabadtéri színpad helyett egy fix színpad-lefedést tervezünk építeni a térre. A fedett színpad terveinek kidolgozása folyamatban van. Az egyeztetések nyomán most jutottunk el abba a tervfázisba, hogy véglegesedtek a méretek, és a tervezett építménykontúr a volt városháza telkének jogi határát érintené. A telekhatár-rendezés végrehajtásához ezért utóbb nem a **szabályozási vonal** törlése, hanem a **korrigálása vált szükségessé**. Ez a módosítás szabályozási szélesség csökkenésével nem jár, a közterületi övezet területe növekedni fog. Beépítésre szánt övezet területe nem növekszik, hanem csökken, a városközponti övezetből való átsorolással pedig a téren növekedni fog a zöldfelület. Így a változtatás semmilyen közérdeket nem sért, sőt éppen a közösségi funkciók erősítését célozza.

A 25/2012. (XI. 15.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv ez irányú korrigálása, valamint ennek megfelelően a 85/2009. (IV.23.) önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv korrigálása szükséges.

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 127/2017 (V.25) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az önkormányzati tulajdonban lévő Gödöllő 291/4, 291/10, 291/5 hrsz-ú főtéri ingatlanokat és kezdeményezte Gödöllő Város Településrendezési eszközeinek korrekcióját.

GÖDÖLLŐI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám: 101/21-126/2017.

**KIVONAT**

a képviselő-testület 2017. május 25-én megtartott  
ülésének jegyzőkönyvéből

**127/2017.(V.25.) sz. önkormányzati határozat**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Főtér bővítése érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az önkormányzati tulajdonban lévő Gödöllő, 291/4, 291/10 és 291/5 hrsz.-ú ingatlanokat, és ezzel összefüggésben kezdeményezi Gödöllő Város Településrendezési eszközeinek korrekcióját.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

Határidő: folyamatos

Gödöllő, 2017. május 25.

Dr. Gémesi György sk.  
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.  
jegyző

A kivonat hitelesül: Dr. Nánási Éva jegyző

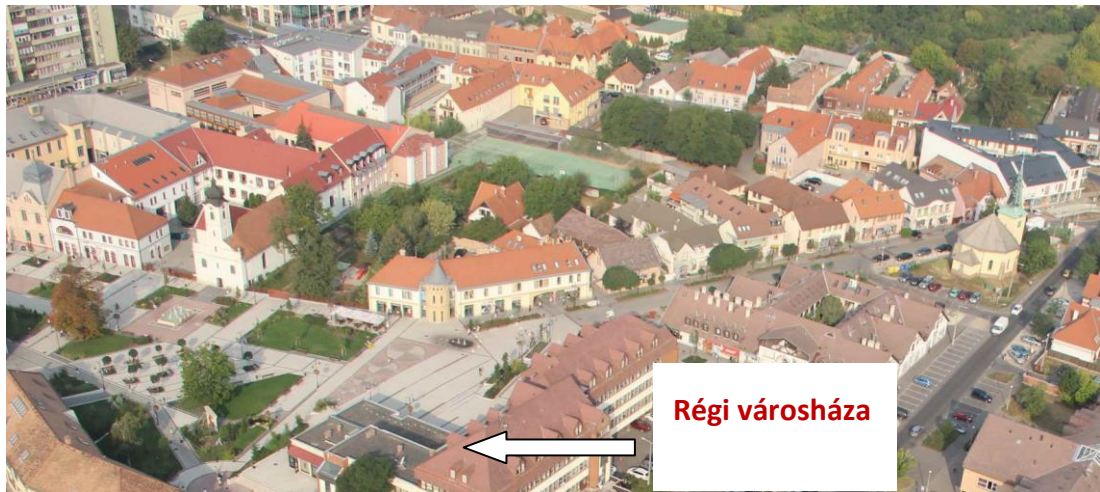
*Nánási Éva*



## KÉPEK A TERÜLETRŐL

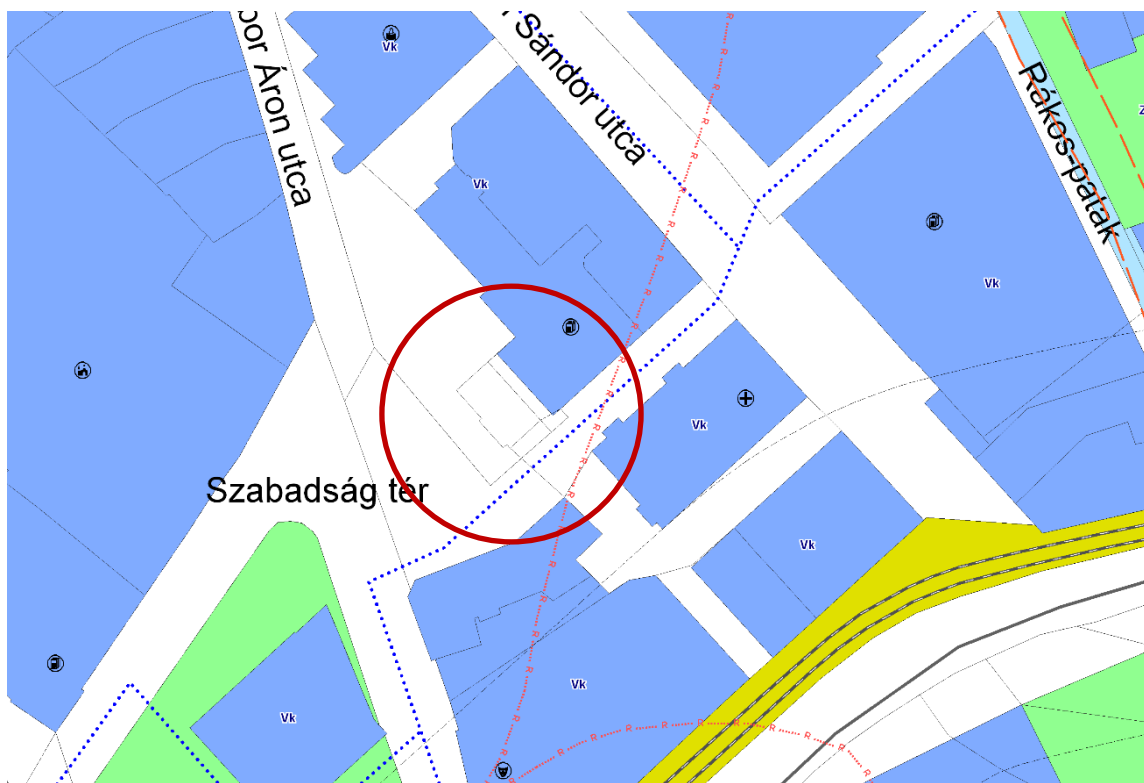


A terület a Google Earth ortofotóján



Légifelvétel a területről (forrás: felhout.hu)

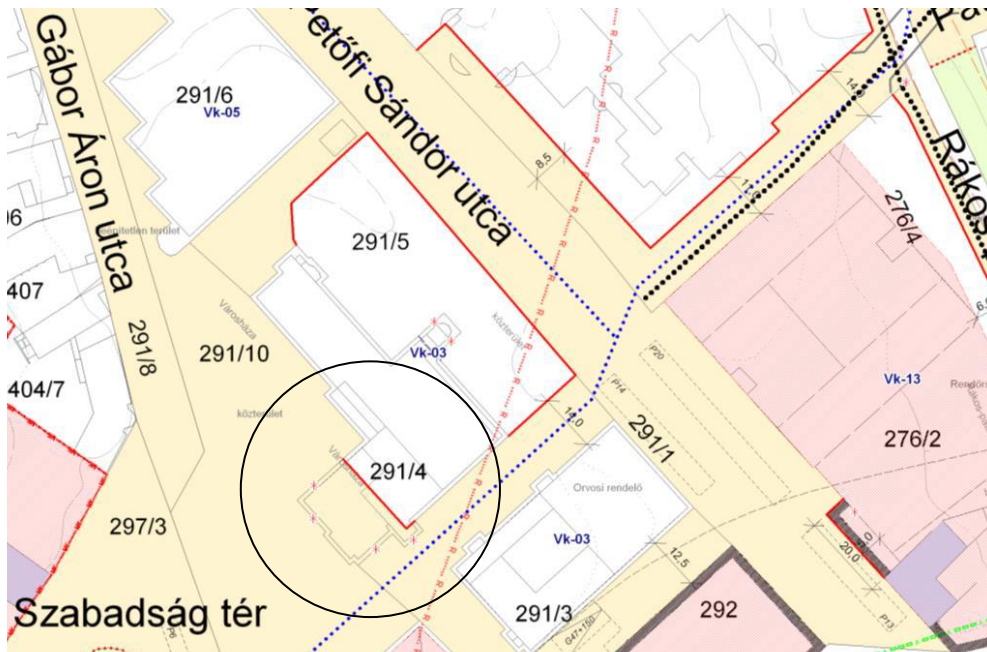
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



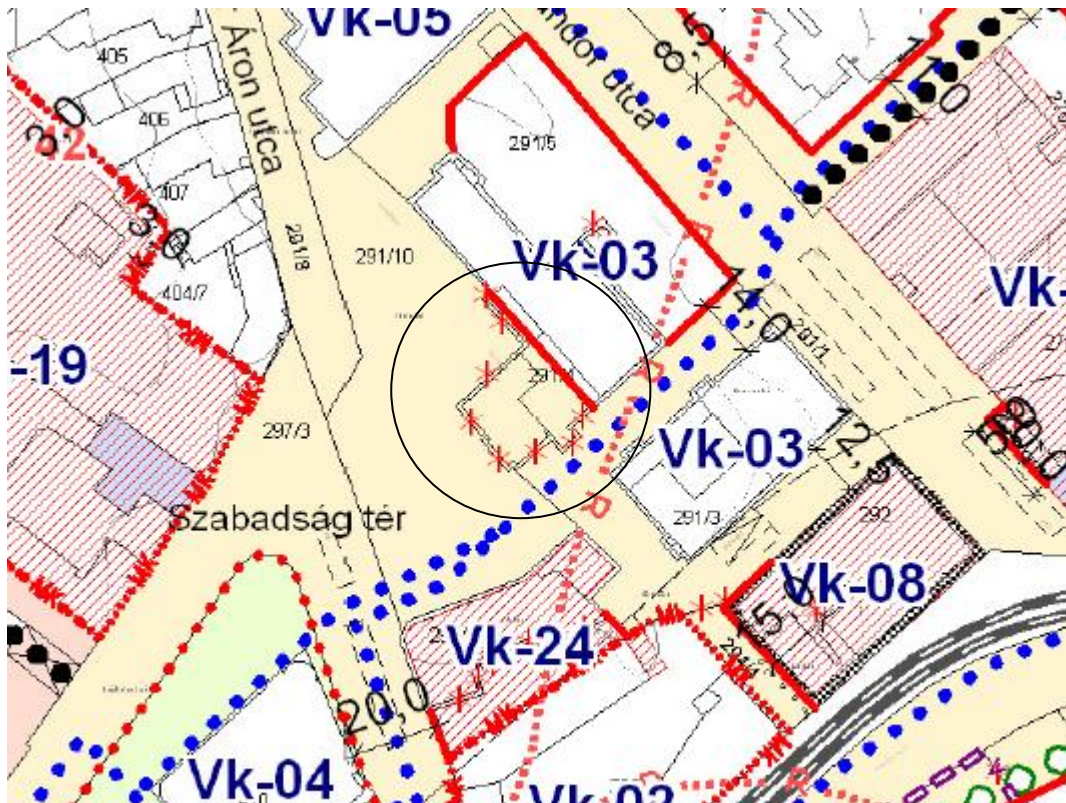
A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata



Kivonat a hatályos Szabályozási Tervből:



A Szabályozási Terv módosításának javaslata



# JELMAGYARÁZAT A SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ

## JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Megmaradó belterület határa
	Megszűnő belterület határa
	Tervezett belterület határa

### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

### MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

#### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (jogs. alapján pontosítandó)

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

### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Meglévő telek/hrsz
	Meglévő épület
	Érvényes szabályozási terv határa / száma
	Egyéb alaptérképi elemek

### TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

#### ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

#### HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék

### KÖRNYEZETVÉDELEM

	Hidrogeológiai védőterület A
	Hidrogeológiai védőterület B
	Külső védőidom felszíni vetülete

### KÖZLEKEDÉS

	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
	Vízműkút
	Szennyvíztisztítómű
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjátszó állomás

### EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa



## KIVONAT A HATÁLYOS GÉSZ-BŐL

(NEM VÁLTOZIK A MÓDOSÍTÁS KAPCSÁN):

### „6. Központi vegyes terület (Vk)

#### 1. §

- (1) *A Központi vegyes területbe sorolt építési övezetek területén*
- a) *A vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül elhelyezhetők:*
- aa) *igazgatási épület,*
  - ab) *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
  - ac) *egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,*
  - ad) *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
  - ae) *sportépítmény, valamint*
  - ae)<sup>1</sup> *lakóépület, lakás rendeltetési egység, ahol az építési övezet előírásai megengedik,*
  - af) *szintalatti, vagy főépületben elhelyezett személygépjármű-tároló,*
  - ag) *városi autóbusz pályaudvar, ahol az építési övezet előírásai megengedik.*
- b) *Nem helyezhető el:*
- ba) *zavaró hatású gazdasági építmény*
  - bb) *üzemanyagtöltő állomás*
- (2) *A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.*
- (3)<sup>2</sup> *Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti, telken belüli gépkocsitárolást. Garázs 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 a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.*
- (4) *Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.*
- (5) *Kerítés egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.*
- (6) *Az épületek tetőhajlásszöge egyéb övezeti vagy illeszkedési előírás hiányában 45°-nál nem lehet nagyobb.*
- (7) *Ahol a 6. táblázat nem ír elő zöldfelületi minimumot, ott a be nem épített terület 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.*
- (8) *Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet*
- a) *a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:*
- aa) *sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,*
  - ab) *sem az övezetre meghatározott legnagyobb építménymagasság felénél,*
  - ac) *sem 3 méternél.*
- b) *A hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)*

---

1

Módosította: 14/2016.(X.20.) önk. rendelet. Hatályos: 2016. november 20-ától.

2

Módosította: 14/2016. (X.20.) önk. rendelet. Hatályos: 2016. november 20-ától.

(9) *Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.*

(10) *Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 6. táblázat felhasználásával kell meghatározni.*

6. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület				
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	terepszint alatti megengedett legnagyobb	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb építménymagasság	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	Elhelyezhető épületszám	A kialakítható szintszám
Vk-03	Z	1500	-	-	0	100	100	3,5	-	15	-	1	P+F+3+T

[...]

(13) A Vk-03 jelű építési övezetben:

- Elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db.
- Kétszintes terepszint alatti parkoló-garázs építhető.”

A közúti, kerékpáros és gyalogos kapcsolat a jelenlegi formában a jövőben is biztosítható. A terület közművesítése megoldott.

A környezetvédelmi-, zöldfelületi- és értékvédelmi munkarészek változatlanok maradnak.

**A területen a megengedett létesíthető szintterületi mutató nem változik, a terület terhelése, kapacitása és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke nem változik.**

**A szabályozási vonal vonalvezetésének tervezett módosítása szabályozási szélességet nem csökkenti, a közterületi övezet területének megnövelésével jár. Beépítésre szánt övezet területe nem növekszik, sőt, csökken, a városközponti övezetből való átsorolással pedig a téren növekedni fog a zöldfelület. Így a változtatás semmilyen közérdeket nem sért, sőt éppen a közösségi funkciók erősítését célozza.**

A településrendezési eszközök megvalósítása nem igényli a magasabb szintű területrendezési tervek módosítását, a szükséges pontosítások nem érintik, illetve megfelelnek a magasabb szintű település-rendezési terveknek, a tervek közötti összhang biztosított.

**VK--03 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN LÉVŐ TOVÁBBI TERÜLETEK GÖDÖLLŐ TERÜLETÉN:**

<b>Övezet</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
Vk-03	291/3 – I. sz. rendelőintézet
Vk-03	291/4 – régi városháza
Vk-03	291/5 – régi városháza parkolója
Vk-03	523/36 – Kossuth L. utcai SPÁR
Vk-03	548/1 – Posta Dózsa Gy.út
Vk-03	554/1 – Posta parkolója
Vk-03	555 – Városi bíróság
Vk-03	556/4 – Posta parkoló hátsó rész

**Tekintettel arra, hogy az övezeti előírásokban nem javaslunk változtatást, csak a térképi munkarészekben, így a Vk-03 övezetben lévő további területekre ez nincsen hatással.**

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### Határozati javaslat

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozat melléklete szerint 2017. július hó ..... napi hatállyal módosítja Gödöllő város közigazgatási területének felhasználását meghatározó, a 85/2009. (IV. 23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott, a 214/2012. (XI.15.), 143/2014. (IX.18.) és 215/2016. (X.20.) önkormányzati határozatokkal módosított alábbi tervlapot:

1. Településszerkezeti tervlap M= 1:10 000

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

**Dr. Gémesi György sk.**  
polgármester

**Dr. Nánási Éva sk.**  
címzetes főjegyző

## RENDELET TERVEZET

**Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete  
a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló  
25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, illetve a 9. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

### 1.§

**A Gödöllő Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet** 1. mellékletének 8. szabályozási tervlapja helyébe e rendelet 1. melléklete szerinti tervlap lép.

### 2.§

(1) E rendelet 2017. július 20. napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Gödöllő, 2017. ...**

**Dr. Gémesi György sk.**  
polgármester

**Dr. Nánási Éva sk.**  
címetes főjegyző