

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.  
1016 BUDAPEST, HEGYALJA ÚT 7-13.  
POB: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



# GÖDÖLLŐ


TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
ESZKÖZEINEK  
FELÜLVIZSGÁLATA 2018  
VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK  
[ T S Z T É S G É S Z ]

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI  
VÉLEMÉNYEZÉSRE!  
2018.06.21.**

BUDAPEST 2018. JÚNIUS HÓ




**MEGRENDELŐ****GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT****TERVEZŐ****MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.****TERVEZŐK:**

településrendezés	dr. Nagy Béla DLA	Mű-Hely Zrt.	TT1/É-01-0022	
	Tasi Ákos	Mű-Hely Zrt.		

közlekedés	Könczey Gábor	Pro-Urbe Kft.	TKÖ 13-1025	.....
zöldfelületek	Sólyom Rudolf	PERSOL 2000 Kft.	TK 01-5131	.....
víziközmű-rendszer	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Kft.	MK 1-2418, TE-T, TH-T, TV-T	.....
energiaellátás, hírközlés	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Kft.	MK 1-2418, TE-T, TH-T, TV-T	.....
környezeti állapot	Sólyom Rudolf	PERSOL 2000 Kft.	TK 01-5131	.....

MUNKATÁRSÁK:	Varga Zoltán	Mű-Hely Zrt.
--------------	--------------	--------------

VEZETŐ TERVEZŐ	Nagy Béla dr.	Mű-Hely Zrt.	TT1/É-01-0022	
----------------	---------------	--------------	---------------	---





## BEVEZETÉS

### GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

9/B.§ (2) bekezdése alapján:

„A településrendezés eszközei

a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg” ...

Gödöllő város rendelkezik a törvényi településrendezési eszközökkel és az azokat megalapozó koncepciókkal, stratégiákkal és kapcsolódó dokumentációkkal:

### MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló  
1997. évi LXXVIII. törvény (ÉTV),

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló  
253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről  
314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet (TRE)

### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS

Városfejlesztési Koncepció | 2006 (VFK)

Integrált Településfejlesztési Stratégia | 2013 (ITS)

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

#### Településszerkezeti Terv (TSZT):

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gödöllő város Településszerkezeti Tervéről szóló 85/2009.(IV.23.) önkormányzati határozata (módosítva: a 214/2012.(XI.15.), a 143/2014.(IX.18.), a 215/2016.(X.20.) és 72/2018.(III.22.) ÖK. határozattal)

#### Helyi Építési Szabályzat (GÉSZ)

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelete és az ezt módosító 24/2013.(X.10.), a 27/2013.(XII.16.) a 14/2014.(IX. 22.), a 20/2015.(VI. 25.), a 9/2016.(IV.15.), valamint a 14/2016.(X.20.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalt szövege.

### TELEPÜLÉSKÉP

**Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):**

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Településképi Arculati Kézikönyv jóváhagyásáról szóló 223/2017.(XII.14.) ÖK. határozata

**Településképi rendelet (TKR):**

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről

A fentiekén túlmenően számos dokumentum, határozat, rendelet szabályozza a település fejlesztését és rendezésének folyamatát.

Gödöllő város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE) alapján került sor.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (TRE) 45.§ (1) bekezdése megállapítja, hogy:

*45. § (1) „A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2018. december 31-ig alkalmazható.”*

**A fentiek alapján, a vonatkozó jogszabályok változásait is figyelembe véve került sor Gödöllő város hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára.**

**A TERVEZÉSI FOLYAMAT**

A felülvizsgálat során a jogszabályi környezet változásai mellett a felülvizsgálat során figyelembe vételre kerültek azok az előzetesen megfogalmazott észrevételek, vélemények, változtatási szándékok, amelyeket az eljárásba bevont érdekeltek, a polgármesteri hivatal szervezeti egységei a felülvizsgálat részeként megfogalmaztak.

A résztvevők az alábbiak voltak:

- államigazgatási érdekelt szervezetek
- szomszédos települések önkormányzatai
- a partnerségi egyeztetés résztvevői
- közmű-üzemeltetők
- a polgármesteri hivatal szervezeti egységei.

## **BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK, JAVASLATOK**

Gödöllő város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára a jogszabályban előírt előzetes véleményezési körben meghatározott résztvevőkön túlmenően a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei által tett javaslatok feldolgozásával került sor.

A véleményezők az alábbiak voltak:

## **GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA**

Gödöllő város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatát kezdeményezte. A beérkezett előzetes észrevételek feldolgozását az összefoglaló táblázat tartalmazza.

## AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTEL
ELJÁRÁS MEGKEZDÉSE ELŐTT ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK		
1	lakossági	kertvárosias lakóterület építési övezetben kerti szerszámtároló elhelyezése
2	lakossági	kisvárosias lakóterület építési övezetben garázs önálló épületként való elhelyezése
3	lakossági	Perczel Mór utca páratlan oldalának átsorolása
4	lakossági	Hegy utca - átsorolás
5	lakossági	Valkói út melletti volt kárpótlási terület - átsorolás
6	lakossági	Erdőszél utca - átsorolás
7	lakossági	Knézich Károly utca - közterület-szabályozás felülvizsgálata
8	lakossági	Kecskés dűlő - közterület-szabályozás felülvizsgálata
9	lakossági	belterületbe vonás
10	lakossági	belterületbe vonás
11	lakossági	Akácfa északi oldala - belterületbe vonás
12	lakossági	Lázár Vilmos utca - lakóépület építése
13	lakossági	Rekettye utca - átsorolás
14	lakossági	Panoráma utca - átsorolás
15	lakossági	Antalhegyi utca – kialakítható legkisebb telekméret csökkentése
16	lakossági	övezethatár módosítása
17	lakossági	Röges utca belső tömbfeltárás
18	lakossági	Nádas és Havas utca túloldala kárpótlási földterületek - átsorolás
19	hivatali	Vásártér területe
20	hivatali	Rákos-patak mente

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTEL
21	lakossági	munkaerő lakhatási lehetőségének helyben biztosítása – Gip-05
22	lakossági	átsorolás
23	hivatali	23.1 Knézich Károly utca - közterület-szabályozás felülvizsgálata 23.2 Dózsa György út – belterületbe vonás 23.3 Szabadság út – belterületbe vonás 23.4 Fenyvesi főút – közterület-szabályozás felülvizsgálata 23.5 Kökény út – közterület-szabályozás felülvizsgálata 23.6 Akácfa utca – belterületbe vonás 23.7 Röges utca – belterületbe vonás
24	lakossági	Premontrei rend területére vonatkozó előírások módosítása
25	lakossági	Rákos-patak mente – átsorolás
26	lakossági	Incső - átsorolás
27	lakossági	Panoráma utca - átsorolás
28	lakossági	átsorolás
29	lakossági	belterületbe vonás
30	lakossági	belterületbe vonás
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉRDEKELT SZERVEZETEK</b>		
1	Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítész	1.1 A 2/2005.(II.11.) KR szerinti előzetes környezeti vizsgálatra hívja fel a figyelmet. A felülvizsgálat jellemzően a jogszabályok változásaira és egyes részterületek módosítására tér ki, ezért nem szükséges 1.2 a további megjegyzések a tervek készítésére, egyeztetésére és jóváhagyására vonatkozó rendelkezésekre hívják fel a figyelmet
2	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	2.1 Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti 2.2 a 2/2005.(II.11.) KR szerinti előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásra nem ad állásfoglalást.
3	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Az előzetes vélemény az alkalmazandó

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTEL
	Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	jogszabályok rendelkezéseit ismerteti
5	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Ø
6	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti
7	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti
8	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	Felhívja a figyelmet a Gödöllő B-74 OKK kút ásványvízzé minősítésére
9	Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály	Észrevételt nem tett
10	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság	Ø
11	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Repülőtéri és Légitforgalmi Hatósági Főosztály	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat ismerteti
12	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	12.1 Észrevételt nem tett 12.2 az eljárásban nem kíván részt venni
13	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai javaslatokat rögzít
14	Miniszterelnökség Társadalmi és örökségvédelmi ügyekért, valamint kiemelt kulturális beruházásokért felelős helyettes államtitkár	14.1 Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti 14.2 Az örökségvédelmi hatástanulmány szükségességére hívja fel a figyelmet. A felülvizsgálatra kerülő TSZT tartalmazta az örökségvédelmi hatástanulmányt
15	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal, Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
16	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
17	Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
18	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	18.1 Észrevételt nem tett 18.2 az eljárásban nem kíván részt venni
19	Pest Megyei Rendőr-főkapitányság	Észrevételt nem tett
20	Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály	20.1 Észrevételt nem tett 20.2 az eljárásban nem kíván részt venni
21	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTEL
		követelményeket rögzít
22	Országos Atomenergia Hivatal	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
23	Budapest Főváros Kormányhivatala	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat rögzít
ÖNKORMÁNYZATOK		
1	Pest Megye Önkormányzata	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
2	Szada Nagyközség Önkormányzata	2.1 Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat rögzít 2.2 Az OTrT 12/A.§ (4) bekezdése szerinti eltérés nem alkalmazható!
3	Isaszeg Város Önkormányzata	Ø
4	Bag Nagyközség Önkormányzata	Ø
5	Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	Ø
6	Valkó Nagyközség Önkormányzata	Ø
7	Domony Község Önkormányzata	Ø
8	Kerepes Város Önkormányzata	Ø
9	Vácszentlászló Község Önkormányzata	9.1 Észrevételt nem tett 9.2 az eljárásban nem kíván részt venni
10	Veresegyház Város Önkormányzata	Észrevételt nem tett
KÖZMŰVEK		
FGSZ Földgázszállító Zrt.		Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS		
1	Vállalkozás	1.1 Napelemes erőmű telepítése 1.2 Övezeti átsorolás 1.3 Övezeti átsorolás
2	magánszemély	Övezeti átsorolás
3	magánszemély	telekméret csökkentése
4	magánszemély	Belterületbe vonás
5	magánszemély	Övezeti átsorolás
6	magánszemély	Tervezett közterület megszüntetése
7	magánszemély	7.1 Tervezett közterület megszüntetése 7.2 Tervezett közterület megszüntetése

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTEL	
KÖZMŰVEK			
FGSZ Földgázszállító Zrt.		Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít	
	POLGÁRMESTERI HIVATAL		
1	hrsz 09/63		Magánút kialakítása
2	hrsz 2252/2, 2246/4		Szabályozási szélesség csökkentése
3	hrsz 2242/10		Telekhatárok pontosítása
4	hrsz 4411/4		Közterületi telekhatár pontosítása
5	hrsz (4849/13) és (4849/26)		Közterület átsorolása
6	hrsz 0200/1, 0200/2, 0200/3		Különleges övezet kijelölése



## **RÉSZLETES FELÜLVIZSGÁLAT**

### **TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA**

## ELJÁRÁS MEGKEZDÉSE ELŐTT ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK

### 1. KIEGÉSZÍTŐ ÉPÜLET KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN

**Helyszín:**

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** Kertvárosias lakóterületen igény lenne kerti szerszámtároló kisházra

**Javaslatok:**

**VÁLTOZTATÁS JAVASOLT**

**Indoklás:** A GÉSZ módosításával a kertvárosias lakóterületeken a kiegészítő épületek az építési helyen és a hátsókertben is elhelyezhetők az egyéb övezeti előírások keretei között.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

## 2. GARÁZS LÉTESÍTÉSE KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN

**Helyszín:**

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** Kisvárosi övezetben garázs elhelyezés kötelezően épületben kell teljesíteni

**Javaslatok:**

**VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:**

A GÉSZ rendelkezései – a közterületi homlokzat jelentős részét elfoglaló garázskapuk elkerülése érdekében – a 16 méternél keskenyebb telkek esetében a garázs önálló épületben történő elhelyezése javasolható, településképi okokból.

Az országos érvényű előírások alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42.§ (6) bekezdése szerint:  
„A telken a gépjárműtárolókat - a 103. § előírásai szerint - elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.”

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

<b>3.</b>	<b>BELTERÜLETBE VONÁS: PERCZEL MÓR UTCA</b>
-----------	---

**Helyszín:** Perczel Mór utca | 105/22-4/2017

**Helyrajzi szám:** -

**Probléma leírása:** A Perczel Mór utca páratlan oldalának átsorolása lakóterületbe

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A Perczel Mór utca páratlan oldalának lakóterületbe történő átsorolása és belterületbe vonása jelenleg nem időszerű.

További lényeges körülmény, hogy a kialakításnak infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) is meg kell teremteni.

Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

3.

<b>4</b>	<b>ÖVEZETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA: HEGY UTCA</b>
----------	--

**Helyszín:** Hegy utca 13. | 105/22-16/2017

**Helyrajzi szám:** 2087/8

**Probléma leírása:** Tulajdonosok szeretnék, ha telkük üdülőövezetből lakóterületbe lenne átsorolva.  
Üdülőépületre kaptak engedélyt.

Az övezet határán van a telkük, az alattuk lévő telek már lakóterületbe tartoznak. Minden közmű biztosított, a szennyvíz-csatornára is rákötöttek, az aszfaltos Hegy utca felől van a kapubejáratuk.

**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS TRSZ ALAPJÁN JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület közvetlenül kapcsolódik az Lke-02 jelű építési övezethez és településrendezési szerződés (TRSZ) alapján megfeleltethető az Lke-02 jelű építési övezet építésjogi követelményeinek.

A Hegyesi Mari utca felőli telekhatárán azonban a közterület szabályozása (az úttorkolat kiszélesítés) indokolt.  
Településrendezési szerződésben rögzíthető a telek szabályozásához szükséges követelmények közterületet érintő része.

**Településszerkezeti** A terület-felhasználási egység határa módosul  
**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

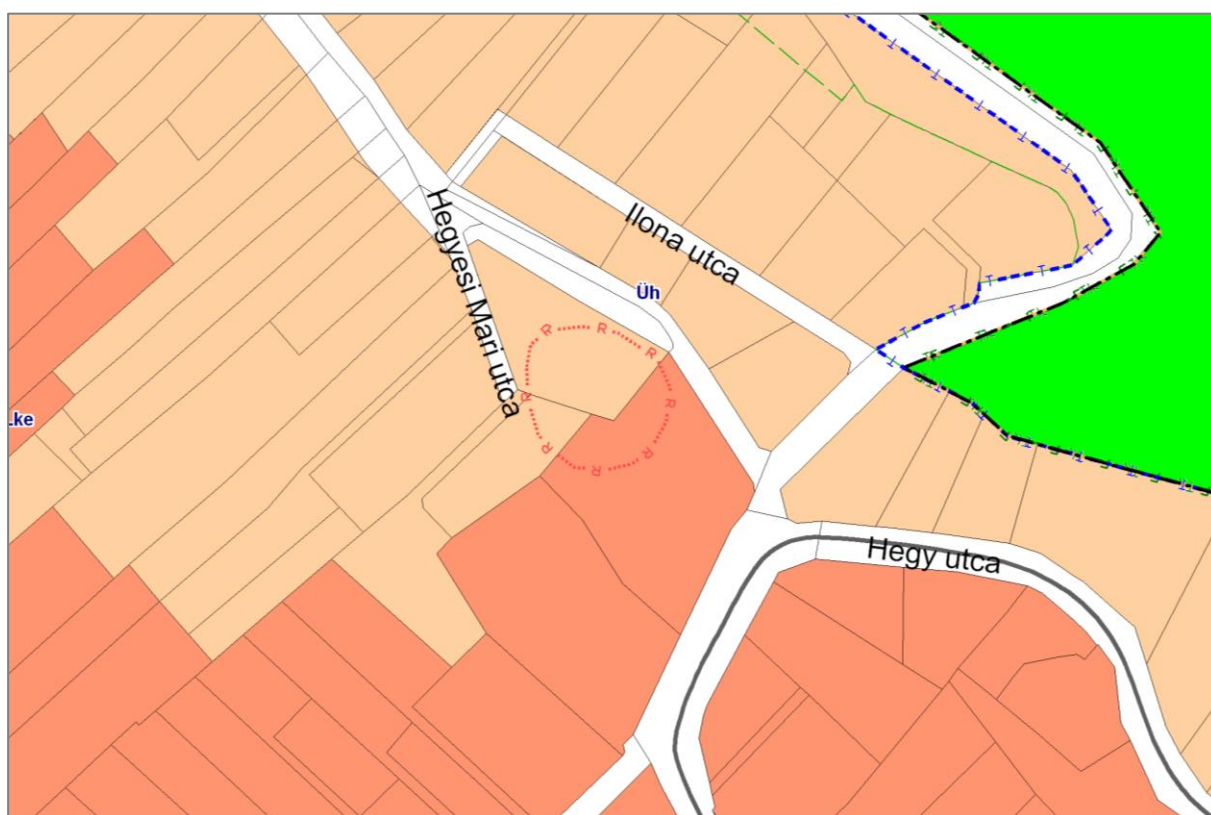
**Közlekedés:** Az adott telek esetében az üdülőterület és a kertvárosias lakóterület forgalma között nincs jelentős eltérés

**Közmű:** megfelel

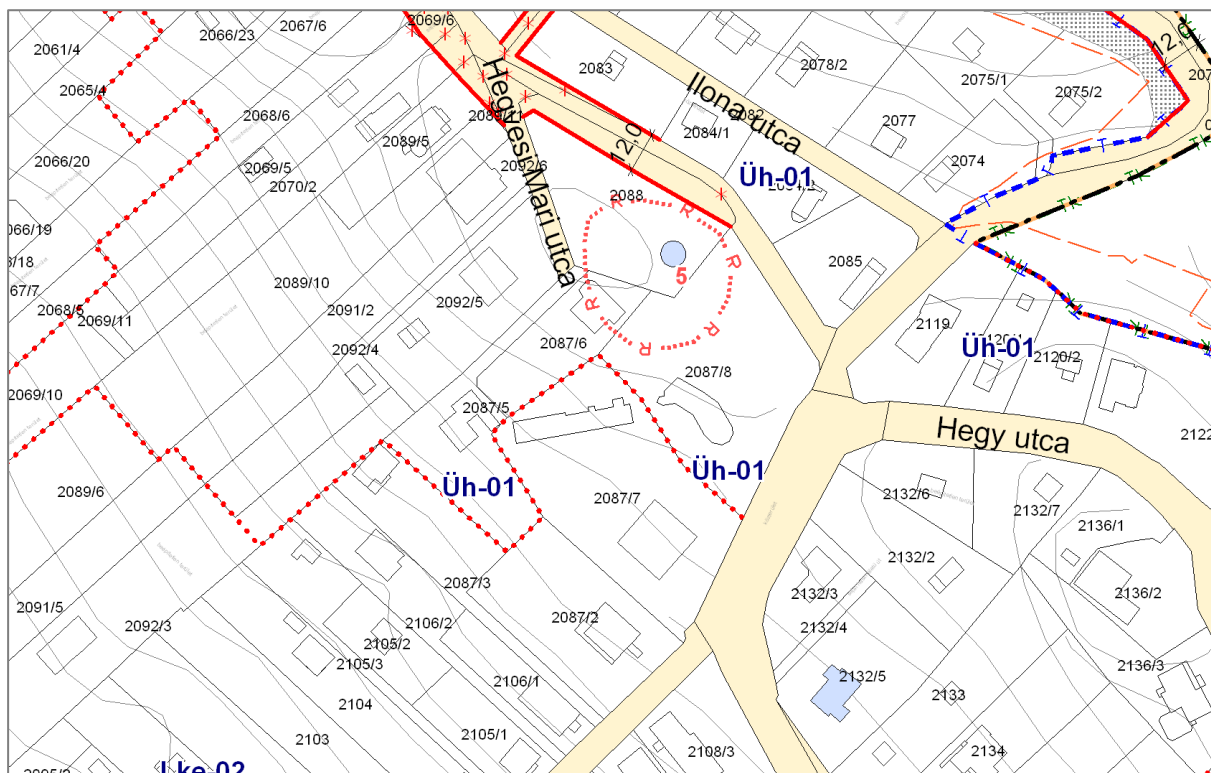
**Zöldfelületek:** megfelel

**Környezetvédelem:** megfelel

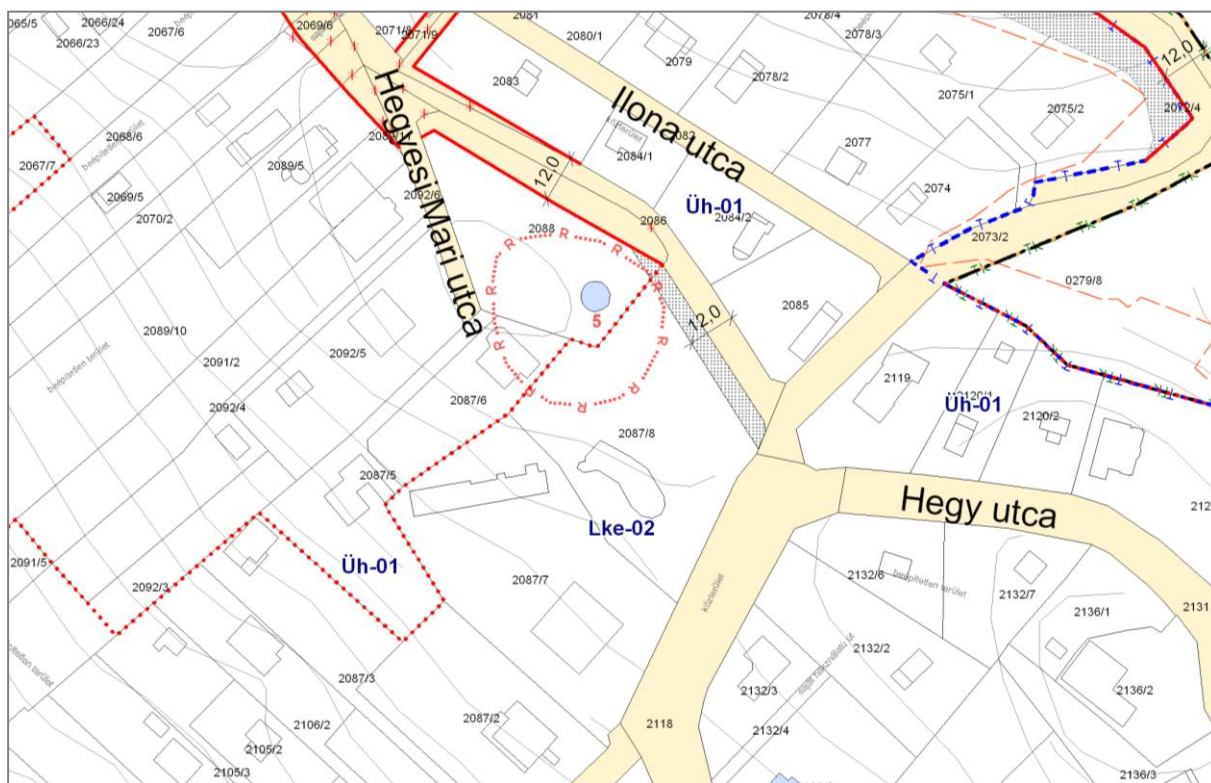
**Örökségvédelem:** nem érint

**A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)****A Településszerkezeti Terv módosítása**

## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



## A Szabályozási Terv módosításának tervezete





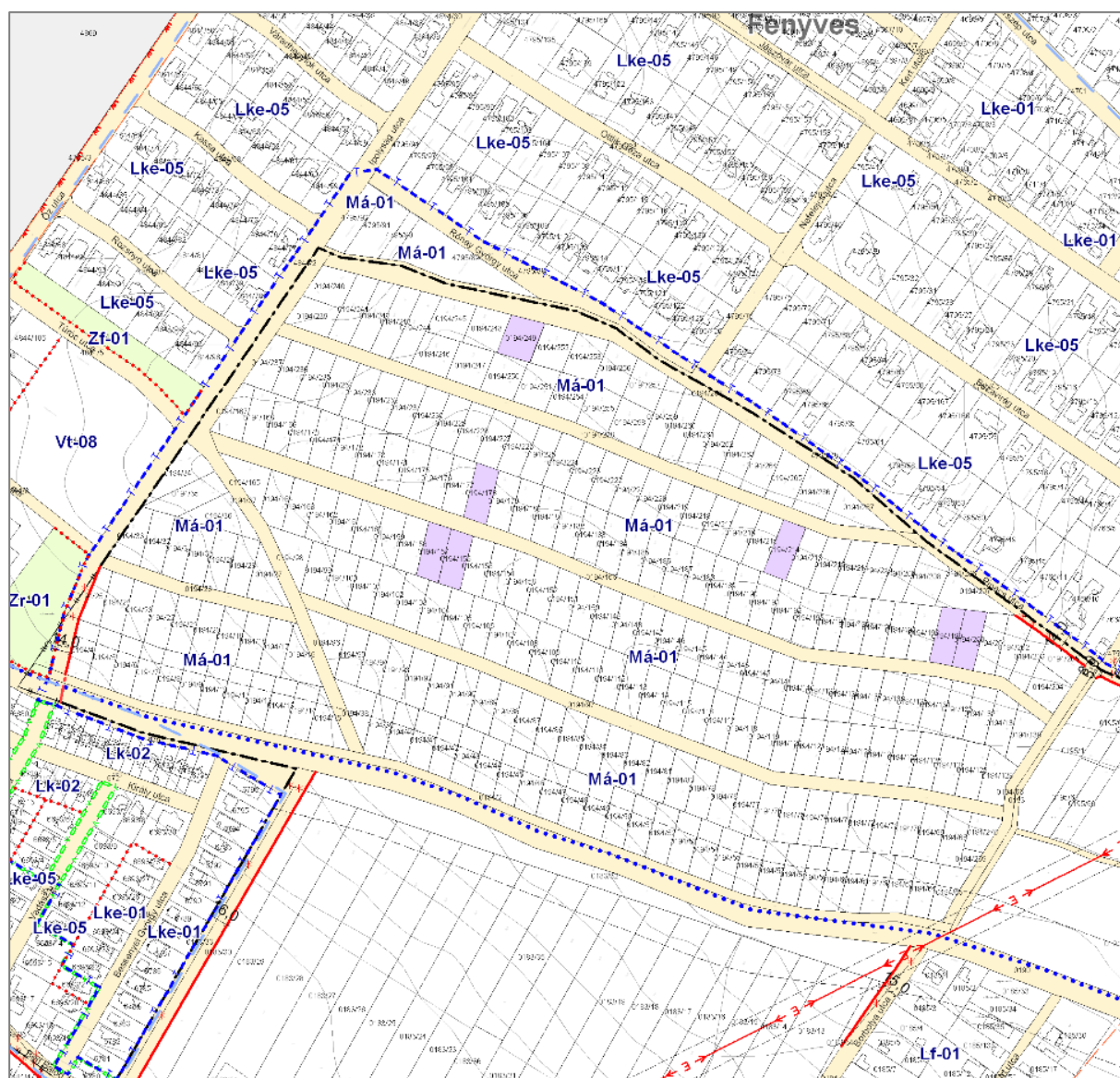
**5****ÁTSOROLÁS: VALKÓI ÚT MELLETTI VOLT KÁRPÓTLÁSI TERÜLET****Helyszín:** 105/22-15/2017**Helyrajzi szám:** 0194/156, /157 /178 /214 /199/200 /249**Probléma leírása:** Általános mezőgazdasági területből (Má) lakóterületet szeretnének**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.  
 A kialakítás infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) előzetesen meg kell teremteni.  
 Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás



## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



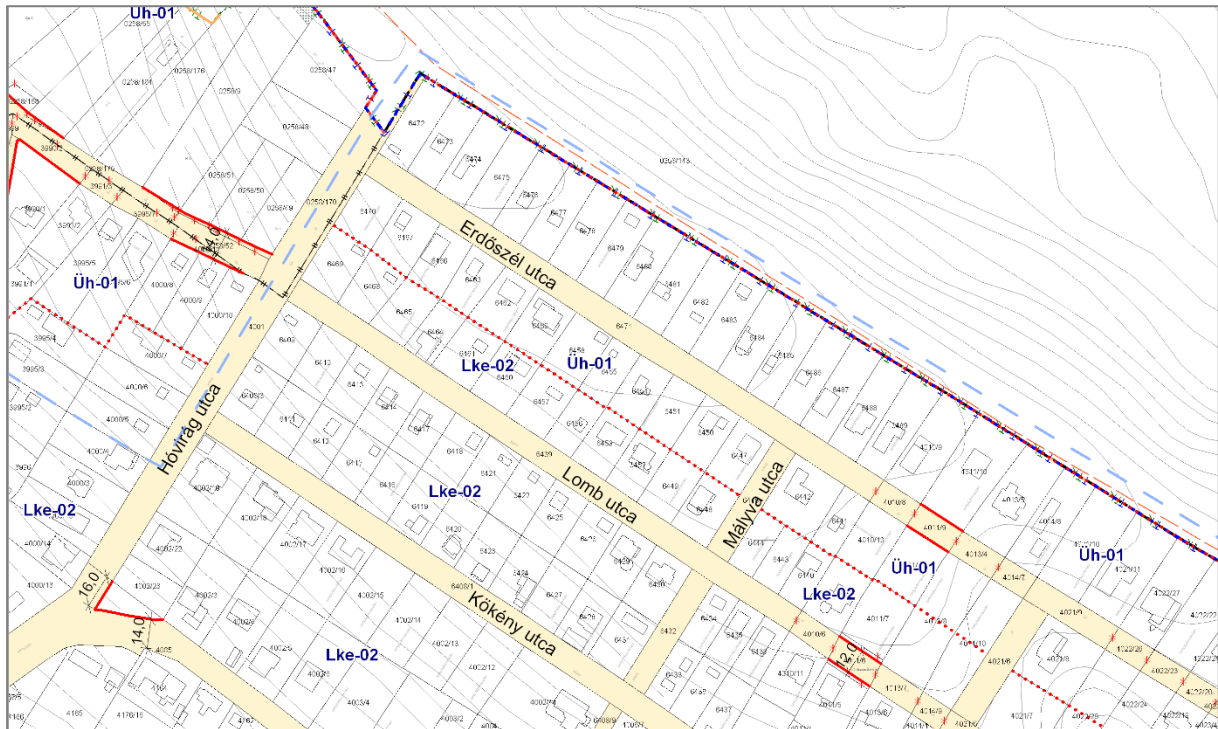
**6. ÁTSOROLÁS: ERDŐSZÉL UTCA 15.****Helyszín:** 105/22-17/2017 | 105/22-7/2017**Helyrajzi szám:** 6479

**Probléma leírása:** 1.: üdülőövezetből szeretnék lakóterületbe CSOK miatt (üdülőépületre kaptak engedély, de CSOK-ból lakóként szeretnék befejezni az épületet).  
2.: bővíteni szeretne.

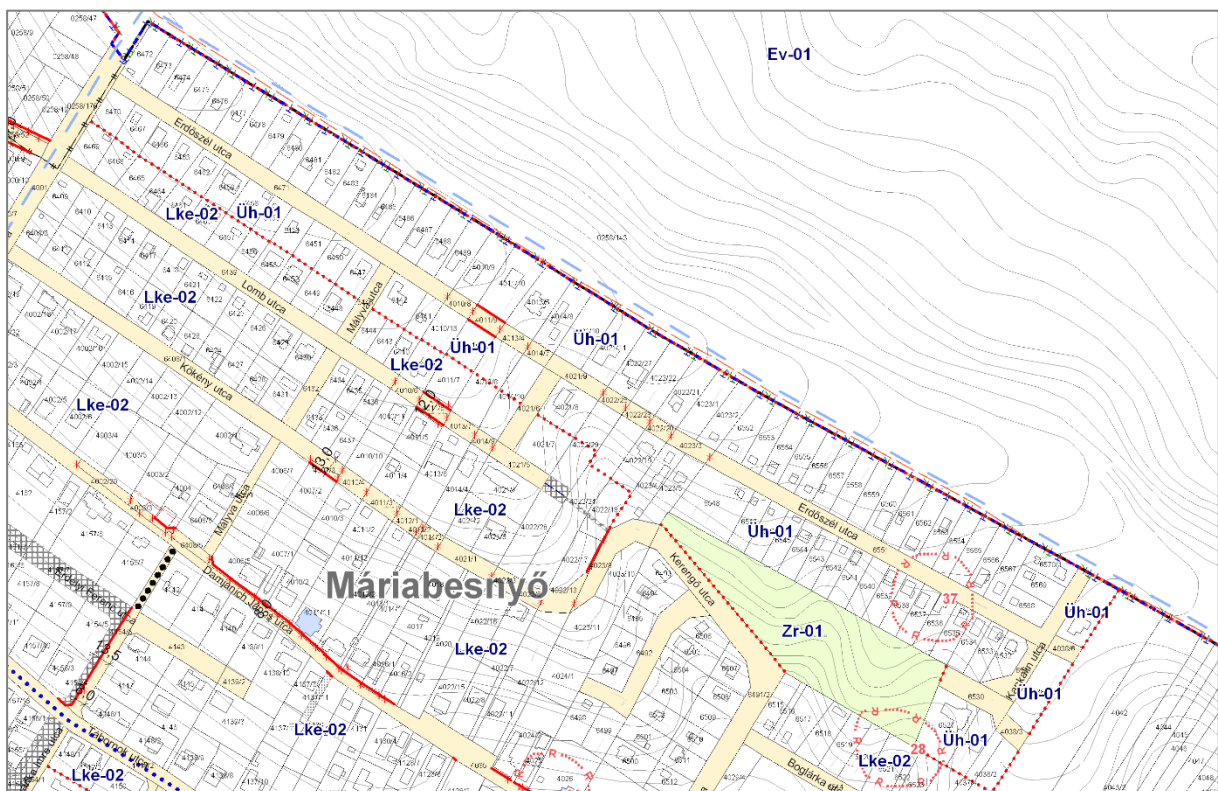
Szennyvízcsatorna már kiépült. A szilárd útburkolat, csapadékvíz-elvezetés még hiányzik.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT****Indoklás:** Az infrastruktúra feltételek nem adottak.**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



## 6.1



## 6.2

<b>7.</b>	<b>SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: KNÉZICH KÁROLY UTCA 5/A</b>
-----------	--

**Helyszín:** 102/561/2017

**Helyrajzi szám:** 2244/2

**Probléma leírása:** Ki van szabályozva útszélesítésre a telkéből

**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT**

**Indoklás:** A kialakult állapot – bár eltér a korábban tervezett állapottól – megfelelő megoldást biztosít a kisérgalmú területen.

A tervezett állapot költséges átalakítása nem nyújt arányos többlet előnyöket a város és a környezetben élők számára.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás





**8.****SZABÁLYOZÁS TÖRLÉSE: KECSKÉS DÚLÓ (HRSZ 7117/1, 7117/2)****Helyszín:** 105/22-11/2017**Helyrajzi szám:** 7117/1, 7117/2

**Probléma leírása:** A telken van kiszabályozva egy átkötő út az Mk jelű övezet területén, a szabályozási vonal törlését kérik.  
Ők gondozzák, beültetik a telküket.

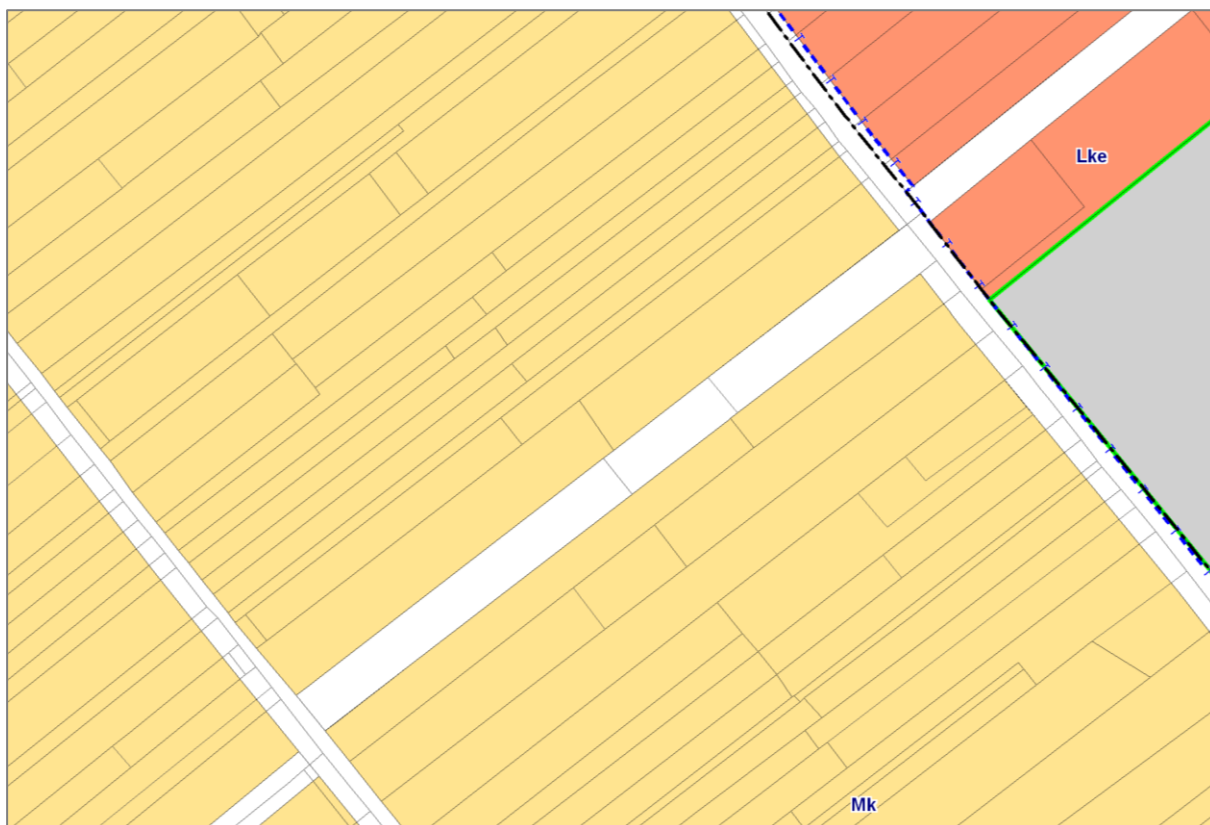
**Javaslatok:****MÓDOSÍTÁS JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület igénybevétele csak hosszabb távon várható.  
A nagyméretű tömb tagolása távlatilag indokolt.  
A tervezett átkötés megvalósíthatósága a területtől északra, be nem épített, ill. be nem építhető telkek felhasználásával biztosítható

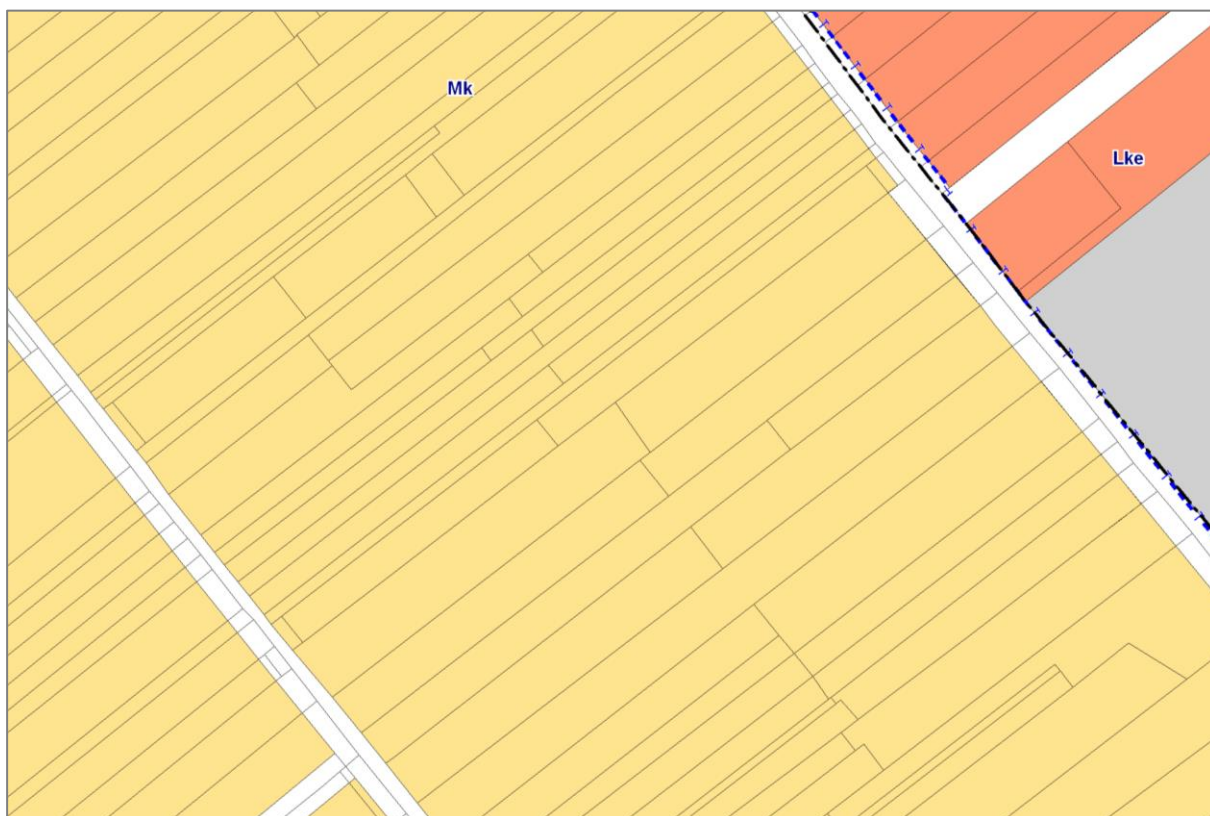
**Településszerkezeti** A közterület helye módosul,  
**Tervi összefüggés** egyéb változás nincs

**Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



### A Településszerkezeti Terv módosítása







## 9. BELTERÜLETBE VONÁS: DÓZSA GY ÚT 67

**Helyszín:** Dózsa Gy út 67. | 105/22-9/2017

**Helyrajzi szám:** 031/1

**Probléma leírása:** Belterületbe vonást kérnek.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES**

**Indoklás:** A belterületbe történő bevonás megtörtént.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

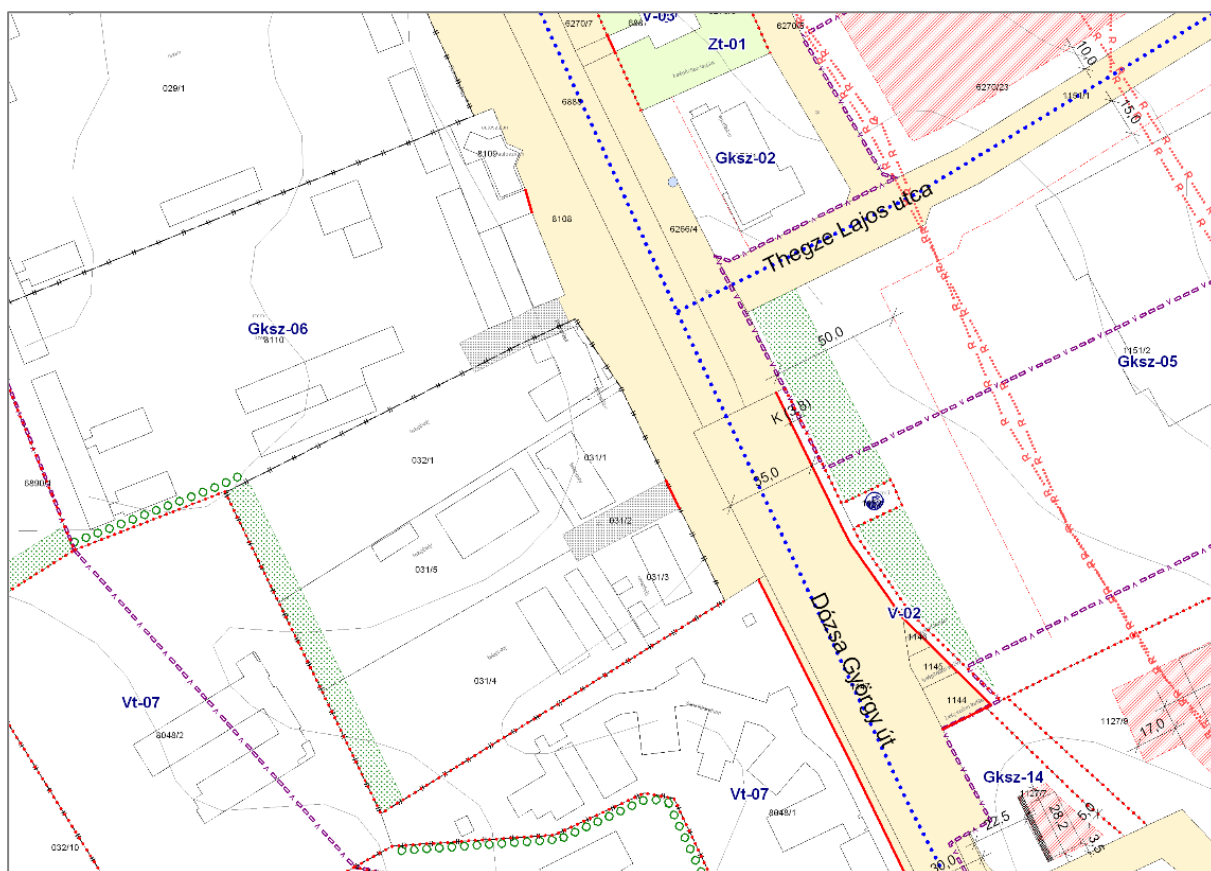
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



## 10. BELTERÜLETBE VONÁS M3 ÉS RÉT UTCA KÖZÖTTI TERVEZETT LAKÓTERÜLET

**Helyszín:** M3 és Rét utca közötti tervezett lakóterület

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** Belterületbe vonás után épülhet csak be

**javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A belterületbe vonáshoz a kialakítás infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) is meg kell teremteni. Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

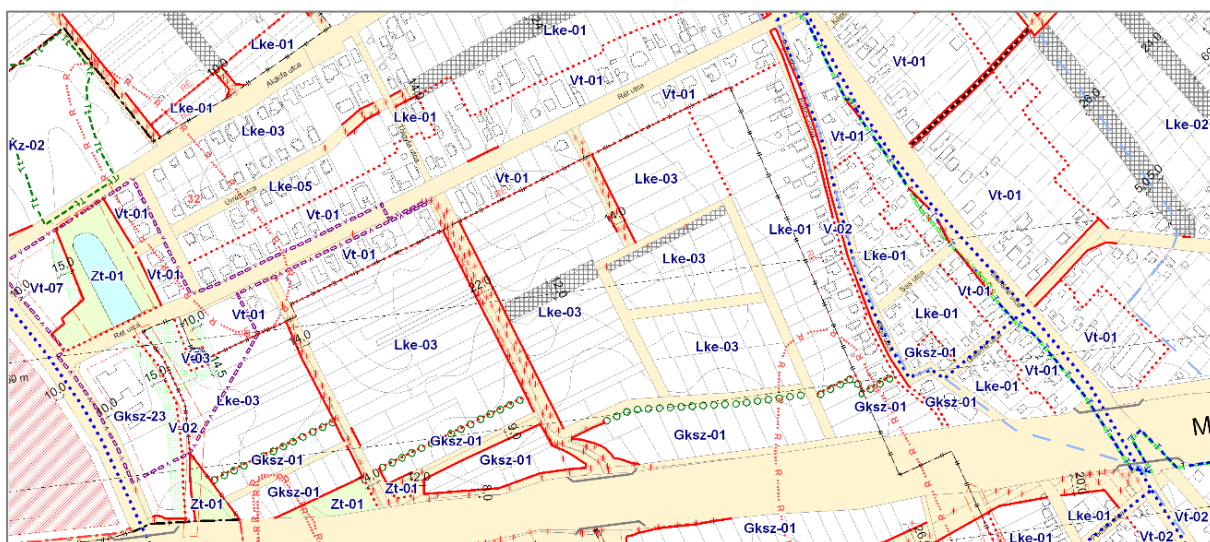
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**11. BELTERÜLETBE VONÁS: AKÁCFA ÉSZAKI OLDALA**

<b>Helyszín:</b>	Akácfa északi oldala . Több ügyfél érintett 102/890/2015, 102/861/2016)
<b>Helyrajzi szám:</b>	7080/7
<b>Probléma leírása:</b>	<p>Belterületbe vonást kérnek. A terület lakóterület besorolású, de nem belterület. Telekújraosztás lenne jó.</p> <p>Más ügyfél kifogásolta, hogy miért nem vonta belterületbe az önkormányzat amikor lakóba sorolta. Mögötte lévő Kecskés dűlő 2001-es tervben távlati lakónak volt besorolva, ez a terület lakónak megfelelőbb lenne, mint a Rét utca túloldalán kijelölt.</p>

**Javaslatok: VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES**

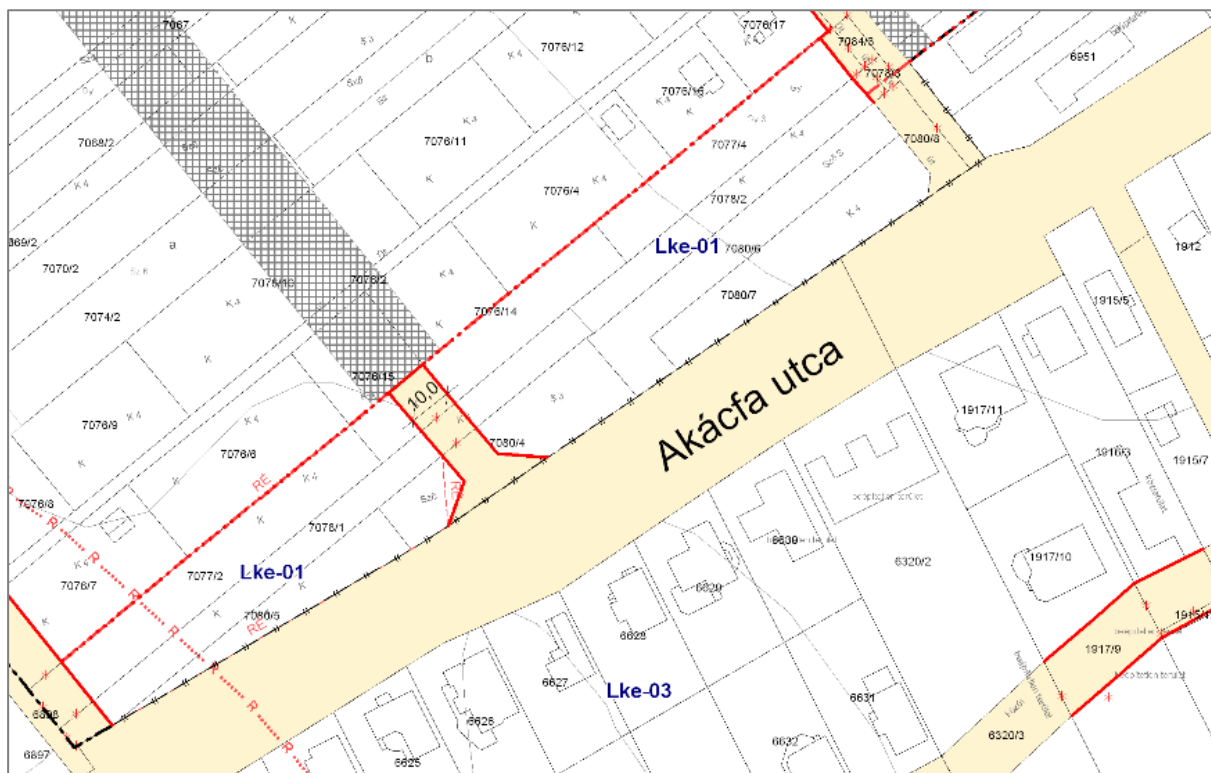
<b>Indoklás:</b>	A terület jelenleg is Lke-01 jelű építési övezet és belterületbe tervezett. A telekalakítás feltételeinek biztosítása esetén a terület belterületbe vonható.
------------------	--

<b>Településszerkezeti Tervi összefüggés</b>	Nincs változás
--	----------------

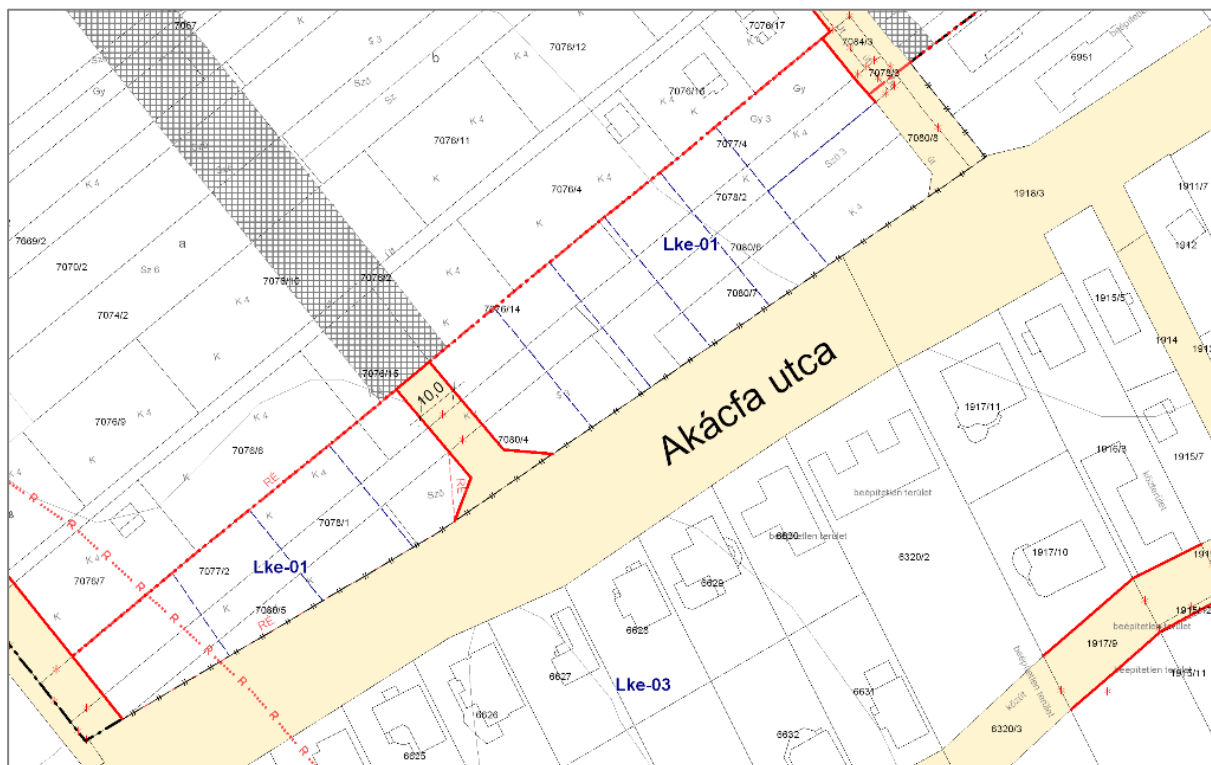
**Alátámasztó munkarészek**

<b>Közlekedés:</b>	Nincs változás
<b>Közmű:</b>	Nincs változás
<b>Zöldfelületek:</b>	Nincs változás
<b>Környezetvédelem:</b>	Nincs változás
<b>Örökségvédelem:</b>	Nincs változás

## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



## Tervezői javaslat a telekalakításra



**12. ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA: LÁZÁR VILMOS UTCA**

<b>Helyszín:</b>	Lázár Vilmos utca, több ügyfél: 106/450-4/2017 (Adó)   105/13/2018   105/25-3, -4/2018
<b>Helyrajzi szám:</b>	-
<b>Probléma leírása:</b>	Szennyvízcsatorna nincs, ezért új lakóépület építését nem engedi a GÉSZ. A feltétel törlését kérik.

**Javaslatok: ELŐÍRÁS TÖRLÉSE NEM INDOKOLT**

**Indoklás:** A terület szabályozási terve Lke-02 jelű építési övezetbe sorolta a területeket. A területen az építés feltételeként meghatározott szennyvízelvezetés nem megoldott.

Településegészségügyi- és talajvédelmi okokból a területen a közművek és az út kialakítása indokolt a beépítés feltételeként. A terület „Talaj- és környezetvédelmi terület”, ahol biztonsági okokból zárt szennyvíztározó sem helyezhető el.

A területre vonatkozóan útépítési tervek készülnek.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás





### 13. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: REKETTYE UTCA

**Helyszín:** Rekettye utca | 105/81-1/2017

**Helyrajzi szám:** 3979/13

**Probléma leírása:** Üdülőből lakóterületbe szeretnék átsoroltatni a területet.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.  
A kialakítás infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) meg kell teremteni. Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti Tervi összefüggés:** nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

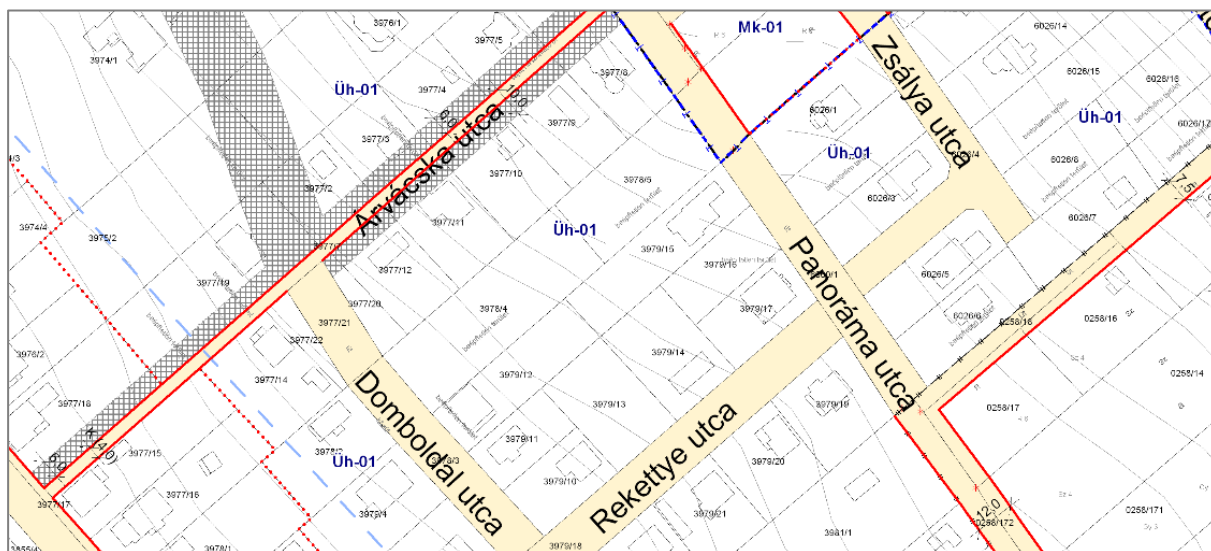
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

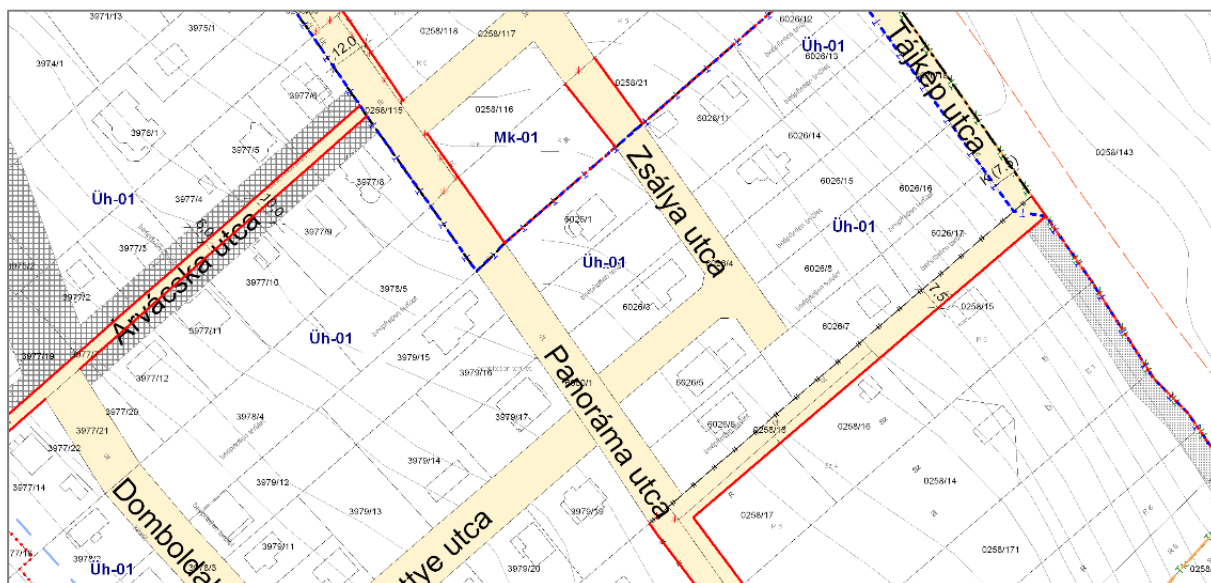
**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**





**14. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: PANORÁMA UTCA****Helyszín:** Panoráma utca | 105/53-1/2017**Helyrajzi szám:** 6026/2**Probléma leírása:** Üdülőből lakóba szeretnék.**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT****Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.

A kialakítás infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) meg kell teremteni. Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

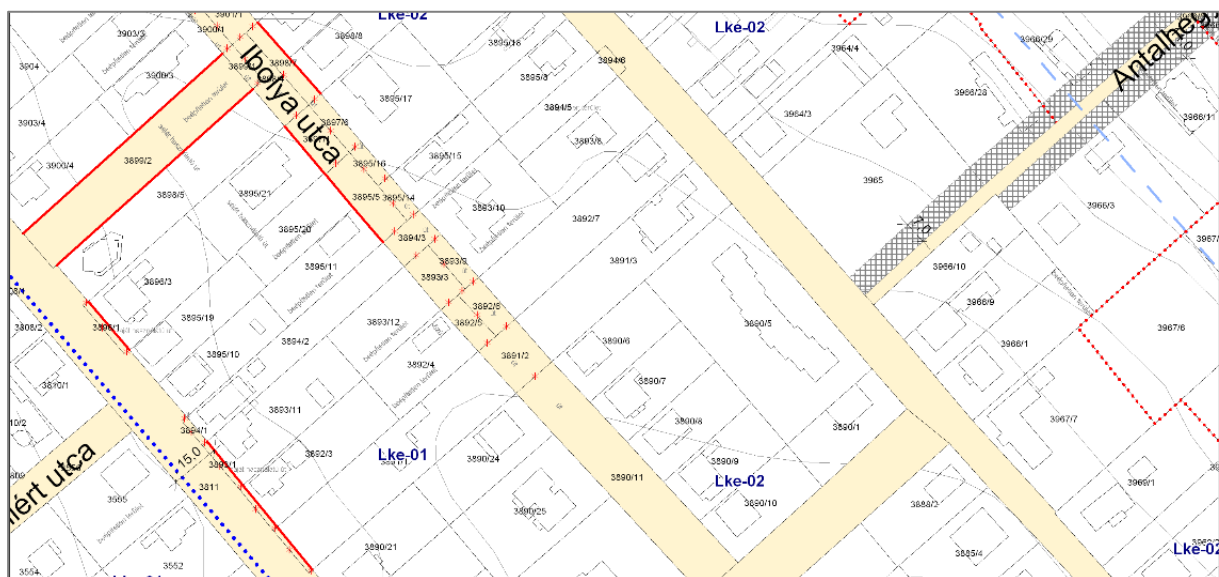
**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**15. ÖVEZETI ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA: ANTALHEGYI U 85.****Helyszín:** Antalhegyi u 85. | 111/950-1/2017**Helyrajzi szám:** 3891/3**Probléma leírása:** 1289 m<sup>2</sup> telkét két részre szeretné osztani, de a kialakítható legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>. Kéri a GÉSZ módosítását.**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁSI JAVASOLT A GÉSZ KIEGÉSZÍTÉSÉVEL****Indoklás:**

A telek területe – 600 m<sup>2</sup>-re csökkentés esetében sem – lenne megosztható, mert az övezeti előírásokat a visszamaradó 689m<sup>2</sup> nem biztosítja, a beépítettség jelentősen meghaladná az övezetben megengedett mértéket.

A GÉSZ kiegészíthető azzal, hogy ilyen esetben az egy ingatlanon elhelyezhető két rendeltetési egység két fő rendeltetés szerinti épületben is megvalósítható közbelső, átmenő telek esetében.

**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

<b>16.</b>	<b>ÖVEZETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA: FÚZFA UTCA FOLYTATÁSA</b>
------------	--

**Helyszín:** Fűzfa utca

**Helyrajzi szám:** -

**Probléma leírása:** A Fűzfa utca folytatásában övezethatár-módosítást kérnek a tulajdonosok, mert a telküket keresztező övezethatár a szomszédos telkekhez képest aránytalanul csökkenti a beépítési lehetőségeiket.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS JAVASOLT**

**Indoklás:** Az övezeti határvonal módosítása lehetséges oly módon, hogy a továbbiakban a telek ne kerülhessen megosztásra

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

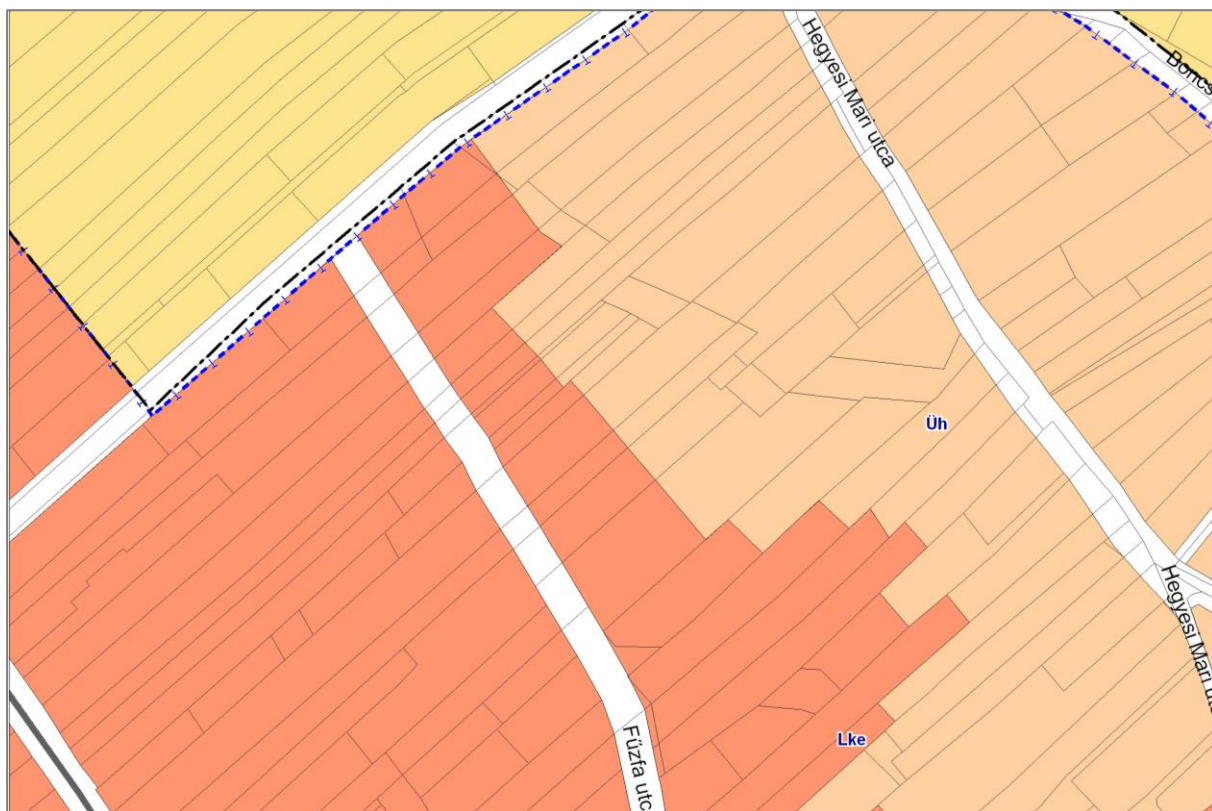
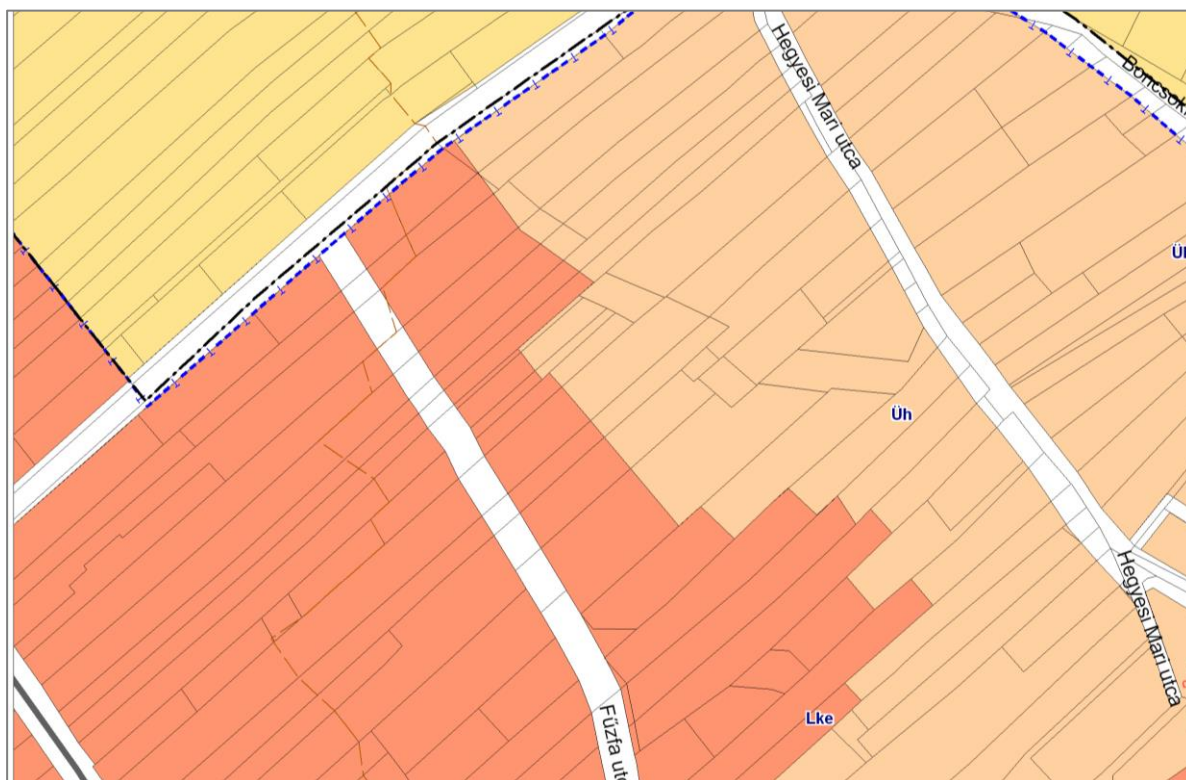
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

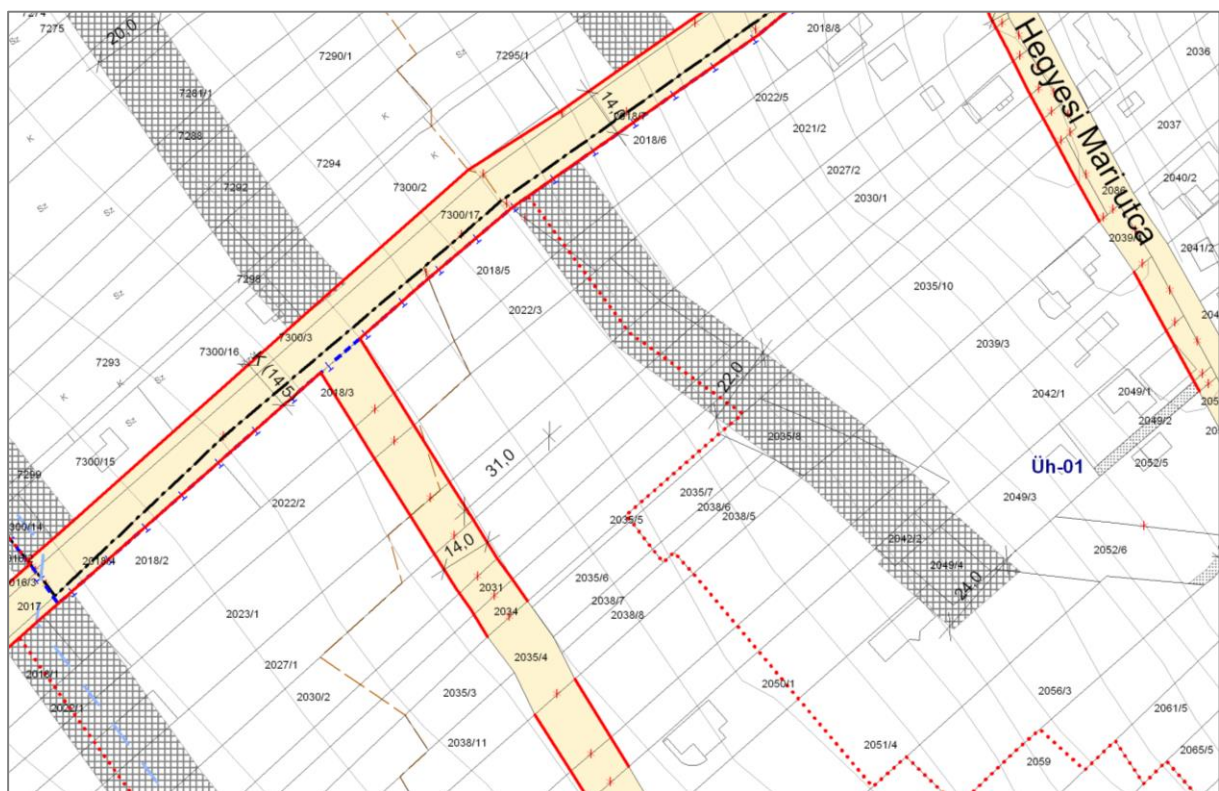
**A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)****A Településszerkezeti Terv módosítása**



## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



## A Szabályozási Terv módosításának tervezete



## 17. TÖMBBELSŐ FELTÁRÁSA: RÖGES UTCA

**Helyszín:** 105/25-7/2018

**Helyrajzi szám:** 1352/2

**Probléma leírása:** Ne legyen kiszabályozva a zsákutca folytatása a telkéből, véleménye szerint úgy sem tud folytatódni az utca a tömb belseje felé mivel állami tulajdonú vízműterületek vannak a szomszédjában.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület szabályozására korábban került sor, a vízmű területek megfelelő elérése érdekében. Jelenleg nem áll rendelkezésre olyan információ, amely alapján a két vízmű terület közötti 30m széles terület kialakítása és megközelíthetősége szükségtelenné vált volna. A vízmű terület kezelőjével az egyeztetés folyamatban van.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

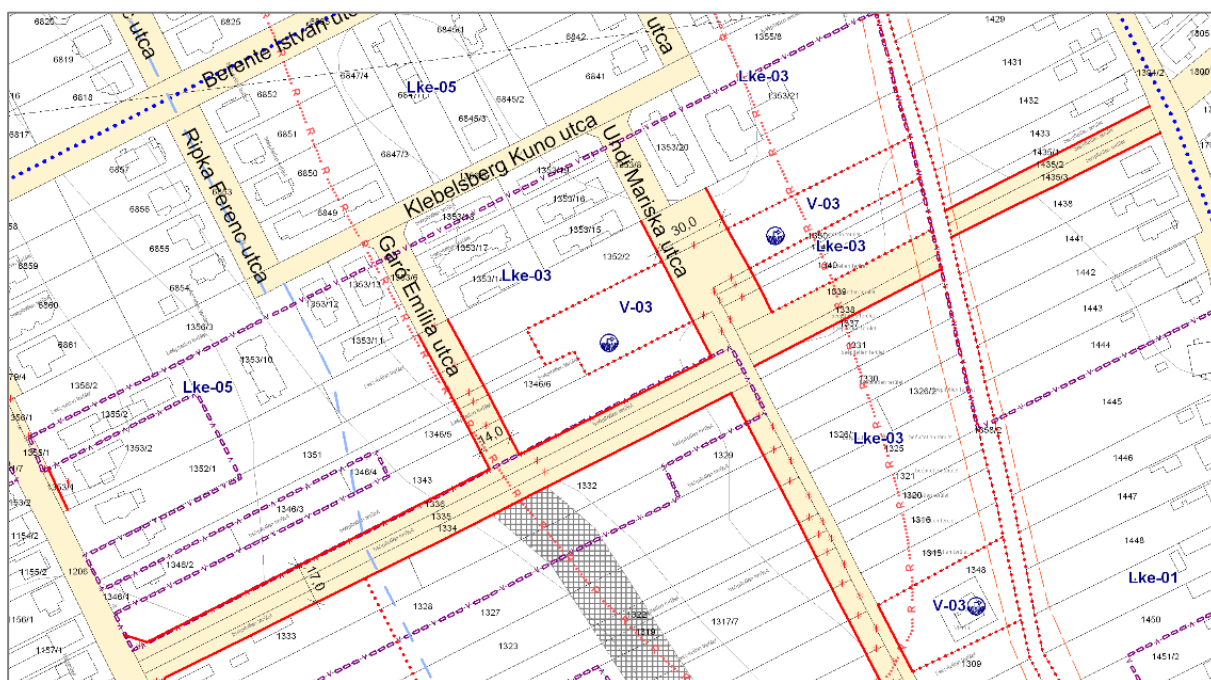
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**18. ÖVEZETI ÁTSOROLÁS: NÁDAS ÉS HAVAS UTCA**

**Helyszín:** Nádas és Havas utca túloldala kárpótlási földterületek

**Helyrajzi szám:** -

**Probléma leírása:** Lakóterületi besorolás lehetősége iránt érdeklődtek tulajdonosok

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.  
A kialakításnak infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) is meg kell teremteni.  
Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

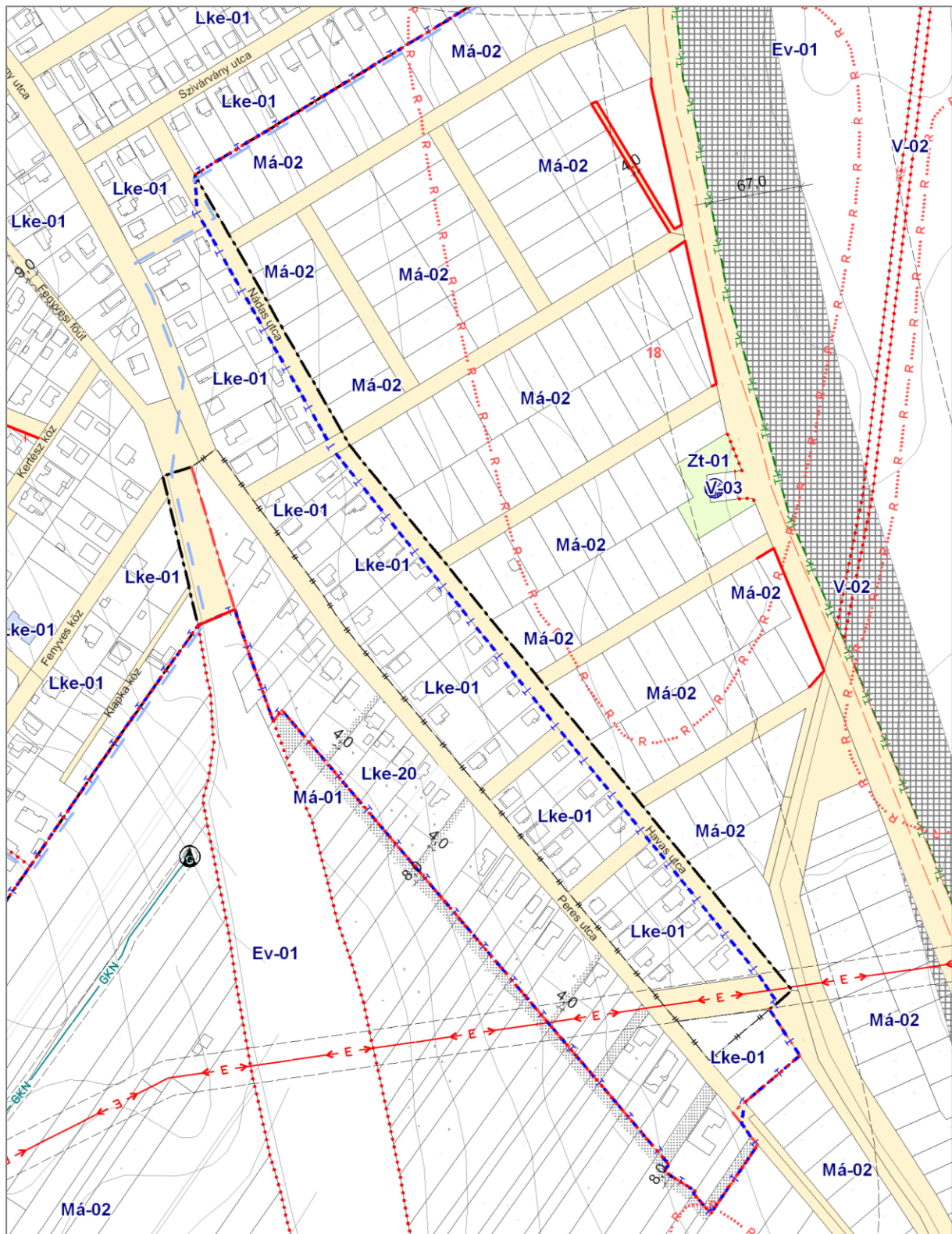
**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás



## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



<b>19.</b>	<b>BEÉPÍTÉS: VÁSÁRTÉR TERÜLETE   KINOLÓGIAI KÖZPONT</b>
------------	---

**Helyszín:** Kutyaiskolával összefüggő kérdések | dr. Kálmán Magdolna

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** Kinológiai központ megvalósíthatósága

**javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES**

**Indoklás:** A tervezett fejlesztés megfeleltethető a hatályos rendelkezéseknek

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

<b>20.</b>	<b>SZABÁLYOZÁS: RÁKOS-PATAK MENTE</b>
------------	---------------------------------------

**Helyszín:** Rákos patak

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** Rákos patak anyagban (Pest megye által készítettett fejlesztési koncepcióban) szereplő fejlesztések megvalósíthatósága

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES**

**Indoklás:** A TSZT és a Szabályozási Terv összhangban áll a Rákos-patak revitalizálására vonatkozó koncepciókkal és tervekkel.

A TSZT összhangban áll a BATRT rendelkezéseivel.

A kerékpárút hálózat a hatályos tervek alapján kialakítható, illetve kiépítése jelenleg is folyik.

A Rákos-patak menti területek védelmét a településrendezési eszközök jelenleg is és távolatlag is biztosítják.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

## 21. MUNKÁSSZÁLLÁS ELHELYEZHETŐSÉGE A GIP ÖVEZETEK BEN

**Helyszín:** 105/25-9/2018

**Helyrajzi szám:** 081/15

**Probléma leírása:** A munkaerő lakhatási lehetőségének helyben biztosítása – Gip-05

**Javaslatok:** A GÉSZ KÖRÜLTEKINTŐ KIEGÉSZÍTÉSE JAVASOLT  
a Gksz és Gip övezetekben az alábbiak szerint:  
„A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a külön jogszabályban megengedett, valamint kivételesen elhelyezhető épületek, továbbá szállásépület (munkásszállás) helyezhetők el az OTÉK 19.§ (2) bekezdés rendelkezésétől az állami főépítész ... számú záróvéleményében az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján biztosított eltérés alapján)”

**További vizsgálatot igényel az esetleges lakossági konfliktusok elkerülésére egyéb – nem feltétlenül szabályozási - feltételek előírása**

**Indoklás:** A gazdasági területeken indokolt a vállalkozások alkalmazottait ellátó szállásépületek (munkásszállás) építésének biztosítása

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



## 22. ÉPÜLET ÁTÉPÍTÉSE

**Helyszín:** 105/25-10/2018  
**Helyrajzi szám:** 5882/1  
**Probléma leírása:** szabadidőközpontot szeretne építeni (étterem bontása után)

### Javaslatok:

#### A GÉSZ KIEGÉSZÍTÉSE JAVASOLT (TRSZ KÖTÉSE ESETÉN)

A hrsz 5882/1 telek területén indokolt lehet közösségi (sport, vendéglátó) funkció kialakítása, de az átsorolás feltételeit Településrendezési Szerződésben kell rögzíteni, hogy a tulajdonos a jelenlegi, beépítésre nem szánt övezetben lévő ingatlana értéknövekményének fejében valamely közösségi célú közterületi fejlesztést vállaljon.

**Indoklás:** A jelenlegi épület a zöldterületben áll. A zöldterületet látogatók ellátása érdekében a vendéglátás, szabadidő eltöltéshez kapcsolódó épület átépítése lehetséges. Az átépítéshez biztosított területméret és a zöldterület beépíthetősége összehangolható, azaz összességében a megengedett beépített alapterület a tervezett átépítéssel együtt is megfelel a jogszabályban megengedett feltételeknek.

**Településszerkezeti** nincs változás  
**Tervi összefüggés**

#### Alátámasztó munkarészek

**Közlekedés:** biztosított, a parkolókat telken belül kell kialakítani  
**Közmű:** biztosított, illetve biztosítható  
**Zöldfelületek:** a kert megfelelő kialakításával biztosított  
**Környezetvédelem:** megfelel, a meglévő épület is vendéglátás, szórakoztatás célra szolgált  
**Örökségvédelem:** örökségvédelmi érdeket nem sért, korábban vendéglátó rendeltetésű épület áll a telken és a mély előkert miatt az épület takarása biztosítható.





**23.1****SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: KNÉZICH UTCA****Helyszín:** Knézich Károly utca | 105/25-11/2018**Helyrajzi szám:** 2244/2, 2364/4**Probléma leírása:** a korábbi szabályozási szélesség visszaállítását kéri, mely a jelenlegi telekhatárnak felel meg**Javaslatok:** **LÁSD: 7. PONT****Indoklás:****Településszerkezeti** -**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** -**Közmű:** -**Zöldfelületek:** -**Környezetvédelem:** -**Örökségvédelem:** -

**23.2****BELTERÜLETBE VONÁS: DÓZSA GY. ÚT**

**Helyszín:** Dózsa György út | 105/25-11/2018  
**Helyrajzi szám:** 031/1, 031/2, 031/3  
**Probléma leírása:** belterületbe vonás a 49/2018. (II.22.) KT határozat alapján

**Javaslatok:** **LÁSD: 9. PONT**

**Indoklás:**

**Településszerkezeti** -

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

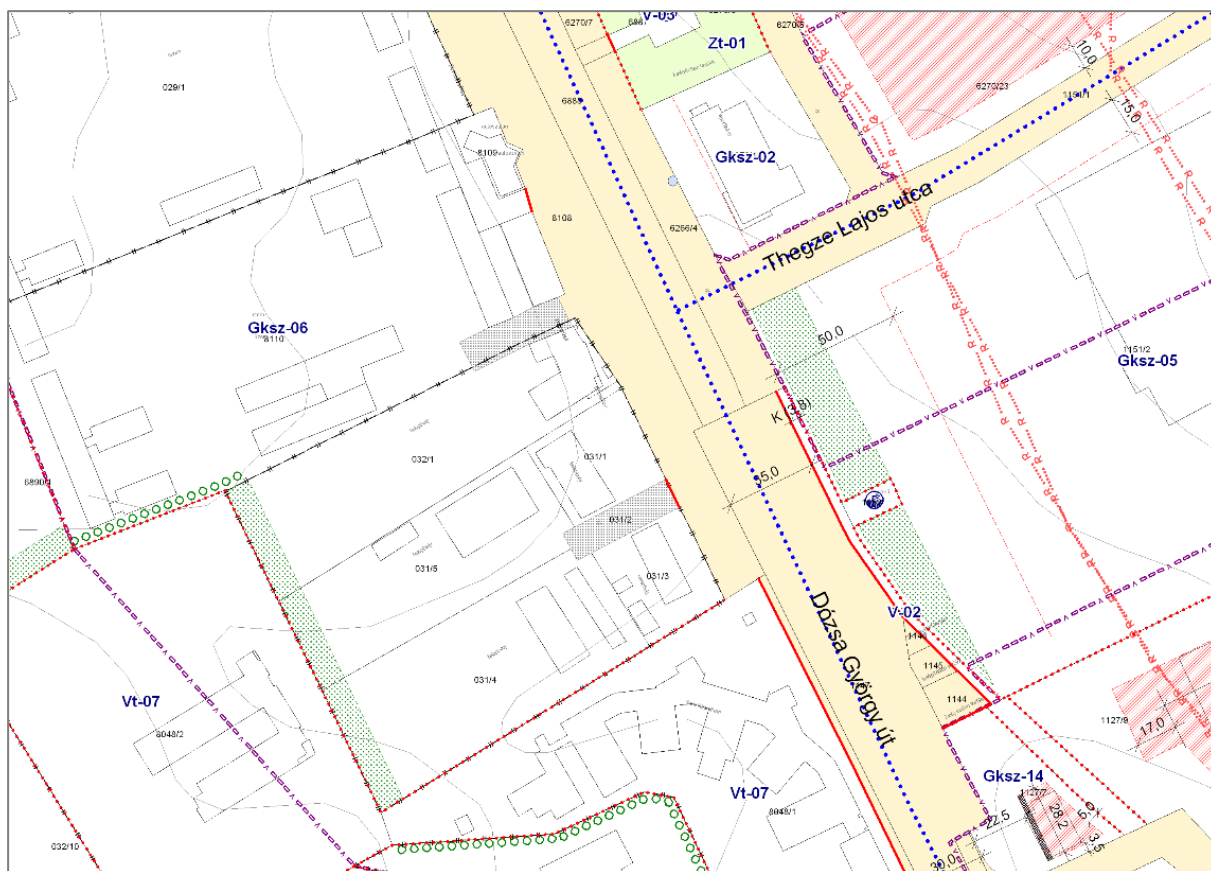
**Közlekedés:** -

**Közmű:** -

**Zöldfelületek:** -

**Környezetvédelem:** -

**Örökségvédelem:** -



**23.3****BELTERÜLETBE VONÁS: SZABADSÁG UTCA**

**Helyszín:** Szabadság út | 105/25-11/2018

**Helyrajzi szám:** 076, 077

**Probléma leírása:** belterületbe vonás az 54/2018. (II.22.) KT határozat alapján

**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES**

**Indoklás:** A terület belterületbe történő bevonásának szabályozási feltételei adottak

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

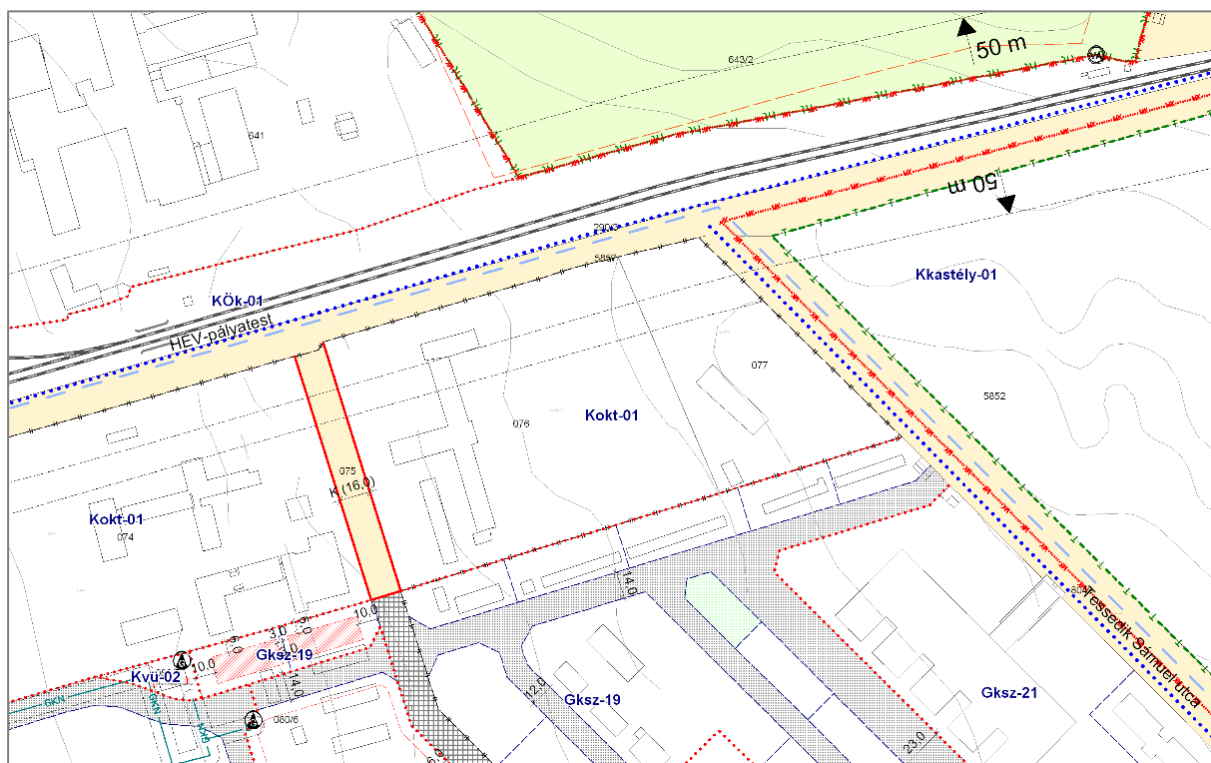
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

**23.4****SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: FENYVESI FŐÚT, JUHAR UTCA, GESZTENYE UTCA, GYERTYÁN UTCA ÉS KERTÉSZ KÖZ**

**Helyszín:** Fenyvesi főút, Juhar utca, Gesztenye utca, Gyertyán utca és Kertész köz | 105/25-11/2018

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** A csapadékvíz elvezetés és útépitési engedélyezési terv alapján az SZT felülvizsgálata szükséges

**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS JAVASOLT**

**Indoklás:** A kialakult telekhatárok, a növényzet, a tereplejtés és az építmények figyelembe vételével kialakított úterv lehetővé teszi a rendezett állapotok megteremtését, a közterületek költséges kialakításának racionalizálásával.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

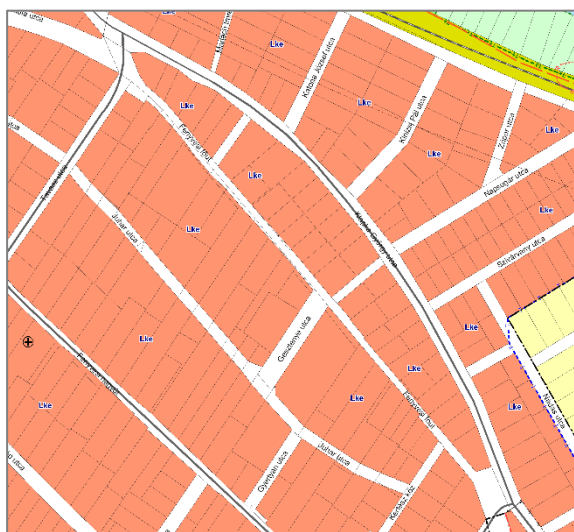
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

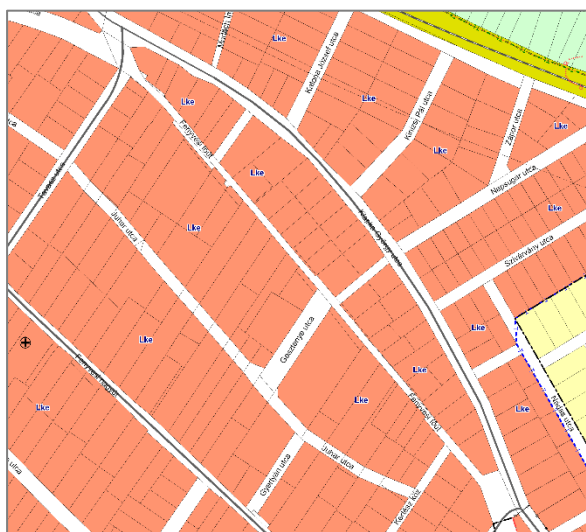
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Településszerkezeti Terv**



**A Településszerkezeti Terv módosítása**





## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



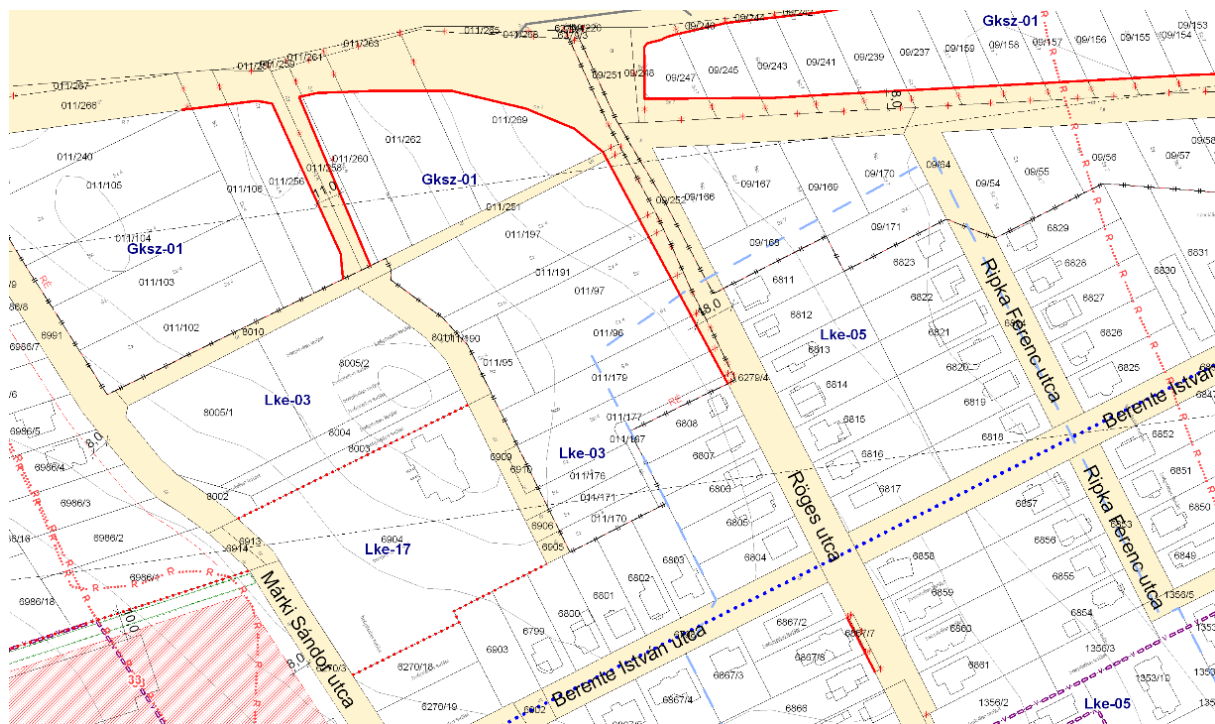
## A Szabályozási Terv módosításának tervezete





**23.5****SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: KÖKÉNY UTCA****Helyszín:** Kökény út | 105/25-11/2018**Helyrajzi szám:** 4022/7**Probléma leírása:** 4022/7 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a Kökény út nyomvonalának módosítását kéri.**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT****Indoklás:** A tervezett közterület helyének és szabályozási szélességének fenntartása indokolt, különös tekintettel a terepalakulatokra is.**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás**A hatályos Szabályozási Terv**

**23.6****BELTERÜLETBE VONÁS: AKÁCFA ÉSZAKI OLDALA****Helyszín:** 105/25-11/2018**Helyrajzi szám:** 7080/7**Probléma leírása:** Az ingatlantulajdonos a földterület belterületbe vonását kéri.  
A tulajdonos kérelmet nyújtott be földterülete belterületbe csatolásáról**Javaslatok:** **LÁSD: 11. PONT****Indoklás:****Településszerkezeti** -**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** -**Közmű:** -**Zöldfelületek:** -**Környezetvédelem:** -**Örökségvédelem:** -

**23.7****BELTERÜLETBE VONÁS:RÖGES UTCA****Helyszín:** Röges utca | 105/25-11/2018**Helyrajzi szám:** 011/96, 011/177, 011/179**Probléma leírása:** A tulajdonosok a földterületek belterületbe csatolását kérték (2016)**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES****Indoklás:** A belterületbe vonás szabályozási tervi feltételei adottak.**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

**24. ÖVEZETI BESOROLÁS: PREMONTREI REND TERÜLETEI**

<b>Helyszín:</b>	Egyetem tér és környezete   105/25-14/2018
<b>Helyrajzi szám:</b>	4948/4, 4949, (4953/1), 4957/12, 4951/12, 4951/6, 4951/7, 4951/2, 4950
<b>Probléma leírása:</b>	A területen különleges oktatási célú területek kialakítása a meglévő épületek környezetében

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS SZÜKSÉGES TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS TRSZ ALAPJÁN**

**Indoklás:** A területet a Magyar Állam átadja a Premontrei Perjelségnek, ahol elsősorban templom, oktatási-, nevelési-, hitéleti tevékenység, ehhez kapcsolódó funkciók, valamint a környezet ellátásában részt vevő szolgáltatások, irodák, lakások és parkolók elhelyezése szerepel. A területen a korábbi szabályozási terven előírt zöldterületek területe nem csökken.

**Településrendezési szerződés (TRSZ) kötése szükséges.**

**Településszerkezeti** TSZT módosítás szükséges

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

<b>Közlekedés:</b>	A területen belül a közlekedés rendje kis mértékben változik. A területen belüli kiszolgáló utak vegyeshasználatú utak. A parkolók az új épületeken belül kerülnek elhelyezésre, míg a meglévő épületek parkolási igényei a kiszolgáló utak mentén (a jelenlegi állapot racionalizálásával), továbbá kihasználva a terep lejtését központi garázsban, parkolólemez és a felszínen biztosíthatók, figyelembe véve a meglévő épületek parkolási igényeit is. Így a területen belül parkolási hiány nem keletkezik.
<b>Közmű:</b>	A terület közművekkel történő ellátása biztosított, illetve a fejlesztésekkel összehangolva biztosítható.
<b>Zöldfelületek:</b>	A BATRT erdőterületek besorolása nem változik. A zöldterületek területe nem csökken. Az intézmények kertjei ma is rendezettek. Az erdőterületen fekvő régi temető kerként kerül visszaállításra.
<b>Környezetvédelem:</b>	A területen vegyes területfelhasználással, jellemzően oktatási, hitéleti, lakó és kapcsolódó intézményi funkciók kerülnek elhelyezésre, amelyeknek környezeti hatásai megfelelnek a területfelhasználási egységre vonatkozó rendelkezéseknek.
<b>Örökségvédelem:</b>	Örökségvédelmi szempontból a tervezett új épületek a védett értékeket, épületeket nem érintik, a tervezett fejlesztések a védett épületek környezetének minőségét javítják (zöldfelületek, parkolás

javítása, közterületek kialakítása)

**25. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: RÁKOS-PATAK MENTE****Helyszín:** 105/25-15/2018**Helyrajzi szám:** 0133/7, 0133/8, 0133/9, 0133/10**Probléma leírása:** A szolgalmi út áthelyezését kérik a telkek egyesítése érdekében.

A területen működő GKSK Kutysaiskola fejlesztésére egy többcélú, kis párkánymagasságú csarnokot (50x30m), egyéb közösségi funkciójú épületek, faházak szálláshelyet, játszóteret, meglévő klubházat, mobil konténereket, bokszt-okat, szociális épületet, kutyakozmetikát és irodát, valamint nyitott színt, állatkifutót, nyitott széna tárolót, kisméretű kisállat kifutót, nyitott színt kívánnak elhelyezni.

**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT****A GÉSZ-ben egy új építési övezet bevezetése javasolt: K-Mü-02**

**Indoklás:** A terület összevonásával a természetközeli területek a környezetnek megfelelő besorolásba kerülnek. A tervezett telekterület – a biológiai aktivitásérték számítását is figyelembe véve, a telkek összevonása után –  $\sim 7200\text{m}^2$ . A tulajdonos által tervezett fejlesztések megvalósítása  $\sim 2000\text{m}^2$  beépített területet jelentenének. A 30% beépítettség biztosítja a tervezett beépítés megvalósíthatóságát, miközben a zöldfelületek is nőnek.

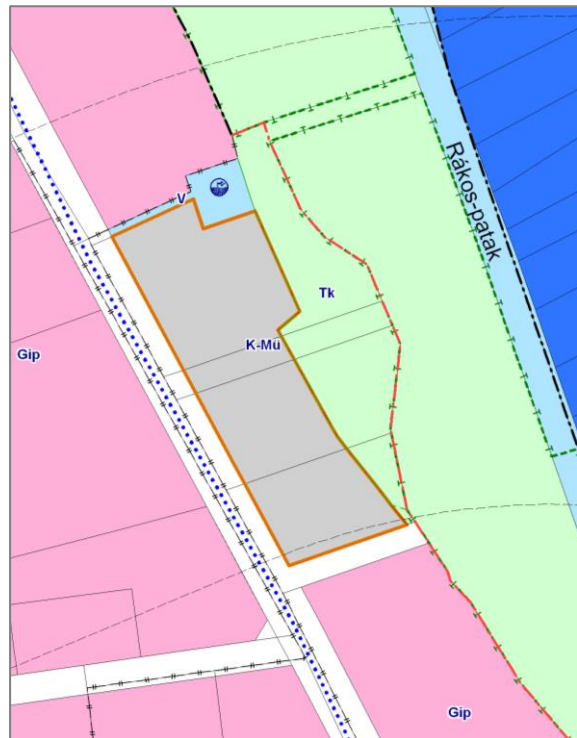
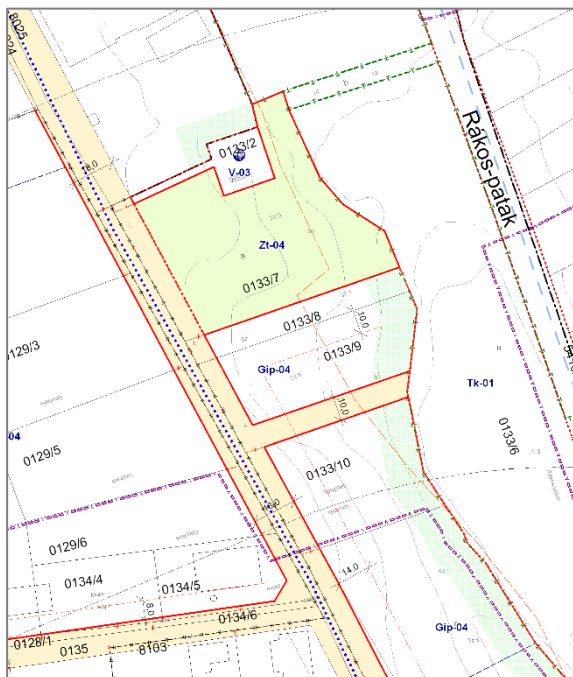
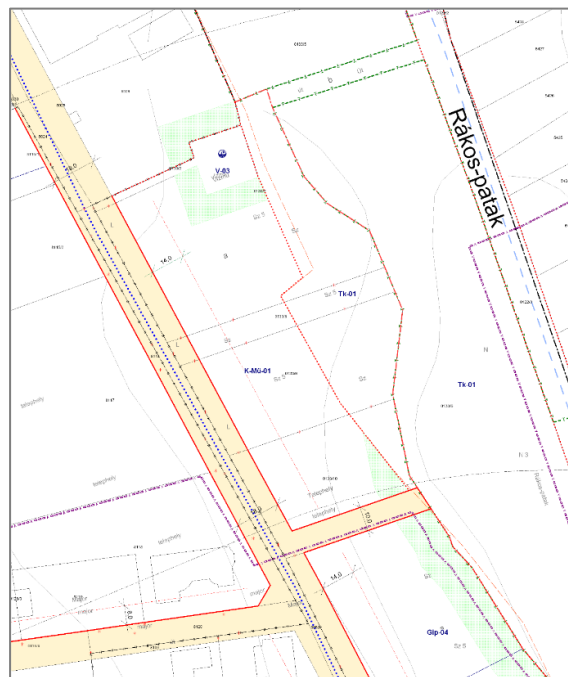
**Településszerkezeti Tervi összefüggés** A javasolt módosítással a természeti terület kibővül és összhangba kerül a természetvédelmi rendelkezésekkel is.

A gazdasági terület (Gip) területfelhasználási egység helyett javasolt különleges, mezőgazdasági üzemi terület kedvezőbb környezeti feltételeket biztosít a természetközeli terület szomszédságában.

**Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás.**Közmű:** Nincs változás.

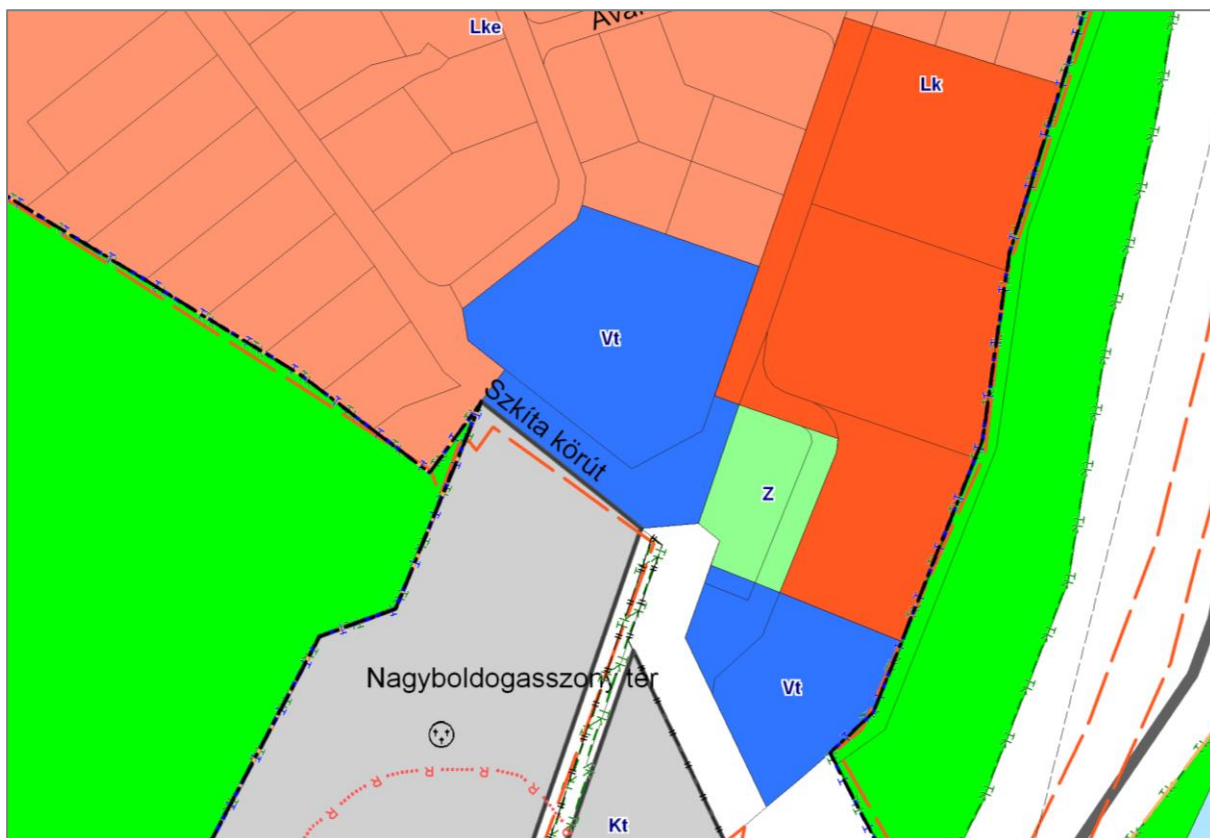
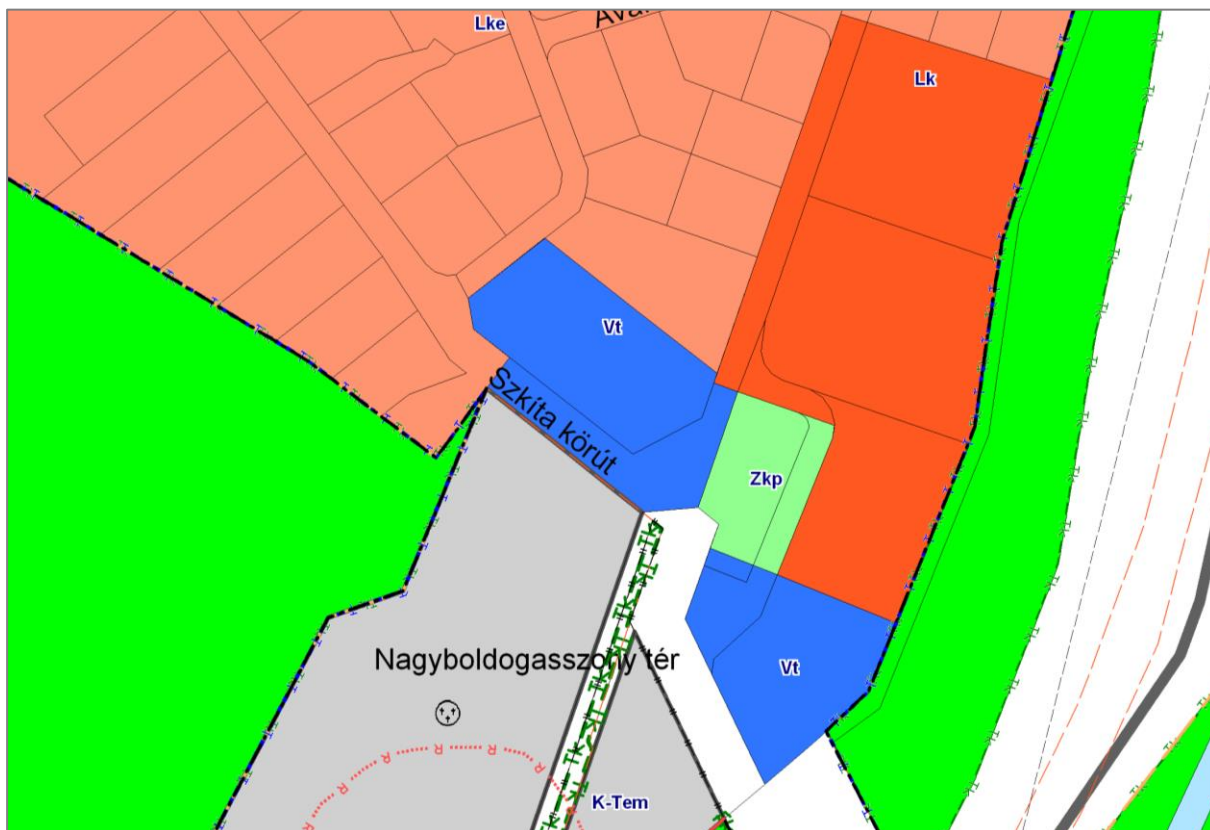
**Zöldfelületek:** A biológiai aktivitásérték nem változik.  
A legkisebb zöldfelület 25%-ról 40%-ra emelkedik.

**Környezetvédelem:** A környezeti állapot javul.**Örökségvédelem:** Örökségvédelmi érdek nem sérül.

**A hatályos Településszerkezeti Terv****A Településszerkezeti Terv módosítása****A hatályos Szabályozási Terv****A Szabályozási Terv módosítás tervezete**



**26. ÖVEZETI BESOROLÁS VÁLTOZTATÁSA: INCSŐ****Helyszín:** 105/25-22/2018**Helyrajzi szám:** 6978/39**Probléma leírása:** Az ingatlan megosztása 3 telekre:  
2 db Lke-10 jelű építési övezetbe sorolása,  
1 db maradna Vt-07 építési övezetben.**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS JAVASOLT****Indoklás:** A javasolt övezetek a területen jelen vannak, az egyik a város területén erre a területre jellemzően csak itt jelenik meg.**Településszerkezeti** A TSZT módosul**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)****A Településszerkezeti Terv módosítása**



<b>27.</b>	<b>ÖVEZETI ÁTSOROLÁS</b>
------------	--------------------------

**Helyszín:** 105/25-16/2018

**Helyrajzi szám:** 6026/2

**Probléma leírása:** Átsorolás lakóterületbe üdülőterületből

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.  
A kialakítás infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) meg kell teremteni.  
Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás



## 28. LAKÓINGATLAN ÉPÍTÉSE

**Helyszín:** 105/25-6/2018

**Helyrajzi szám:** 0226/93

**Probléma leírása:** A tulajdonos lakóépületet kíván létesíteni

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**Indoklás:** Az Má-02 jelű övezetben a GÉSZ szabályozza a lakóépületek elhelyezhetőségét. A terület átsorolása nem javasolt. A kialakítás infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) meg kell teremteni. Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez szükséges költségigény biztosíthatósága, az önkormányzat forrásainak korlátai.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

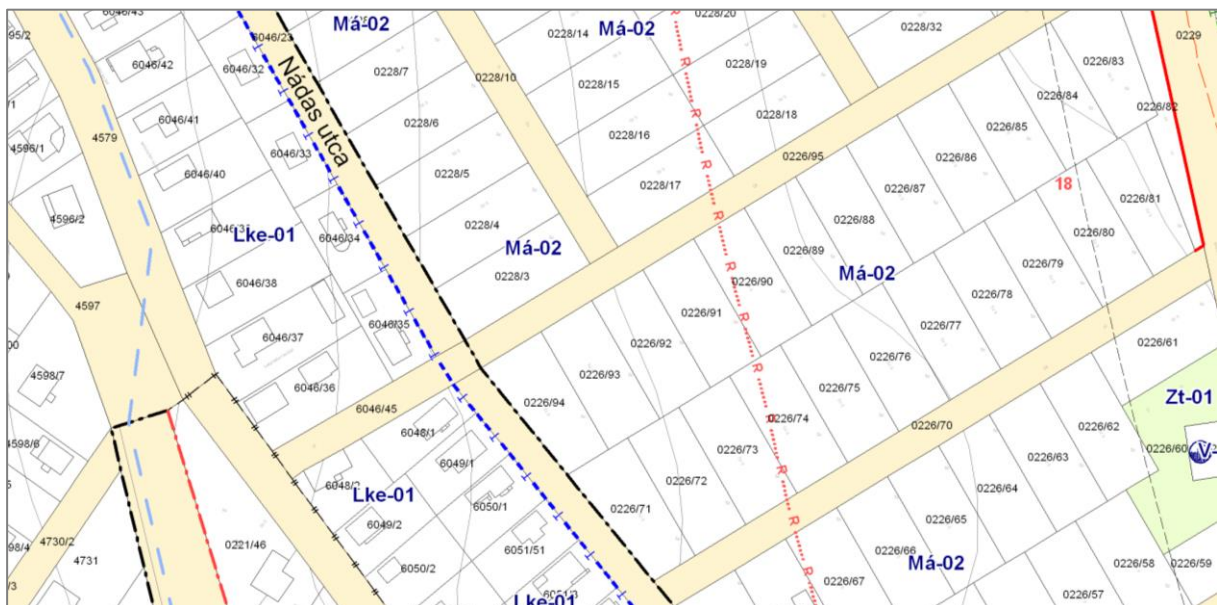
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



## 29. BELTERÜLETBE VONÁS

**Helyszín:**

**Helyrajzi szám:** 09/180

**Probléma leírása:** Belterületbe vonás, lakó és gazdasági épület építése (Lke-03, tervezett belterület)

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES**

**Indoklás:** A terület építési övezetbe sorolt, ennek megfelelően a tervek biztosítják a szükséges követelményeket.  
A belterületbe vonás feltételeit meg kell teremteni.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

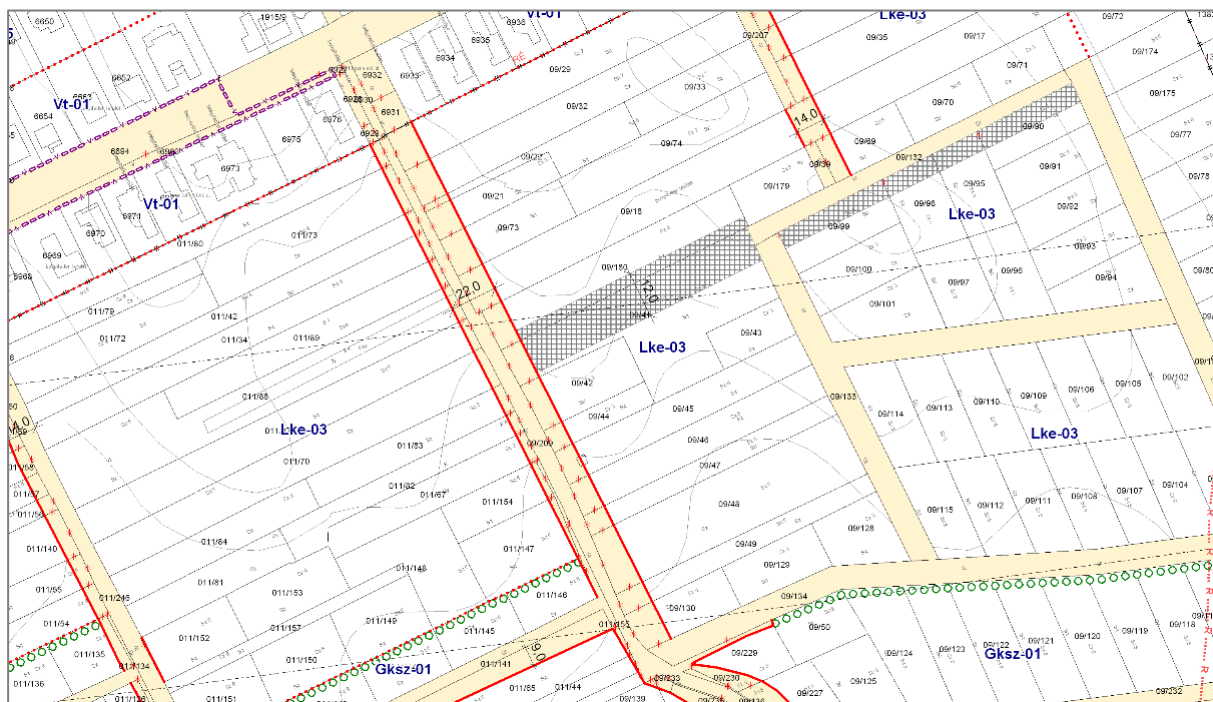
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**





**30.****BELTERÜLETBE VONÁS: AKÁCFA UTCA****Helyszín:****Helyrajzi szám:** 7077/2

**Probléma leírása:** A tulajdonosok építkezni szeretnének. A telek jelenleg külterületi, a szabályozási terv szerint Lke-01 övezetbe sorolt, tervezett belterület. A nagyobb zártkerti területből a 2012-es rendezési tervkészítés során az Akácfa utca menti területsáv került átsorolásra lakóövezetbe. A lakóterületbe átsorolt területen javasolt lenne a telkek újraosztása az Akácfa utcára merőlegesen az övezetben előírt minimális telekméreteknak és a szabályozási vonalaknak megfelelően. Így a már kiépített infrastruktúrájú Akácfa utcáról a telkek megközelítése és közműellátása is megvalósítható lenne.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES (LÁSD MÉG: 11. PONT)**

**Indoklás:** A terület jelenleg is Lke-01 jelű építési övezet. A telekalakítás feltételeinek biztosítása esetén a terület belterületbe vonható.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

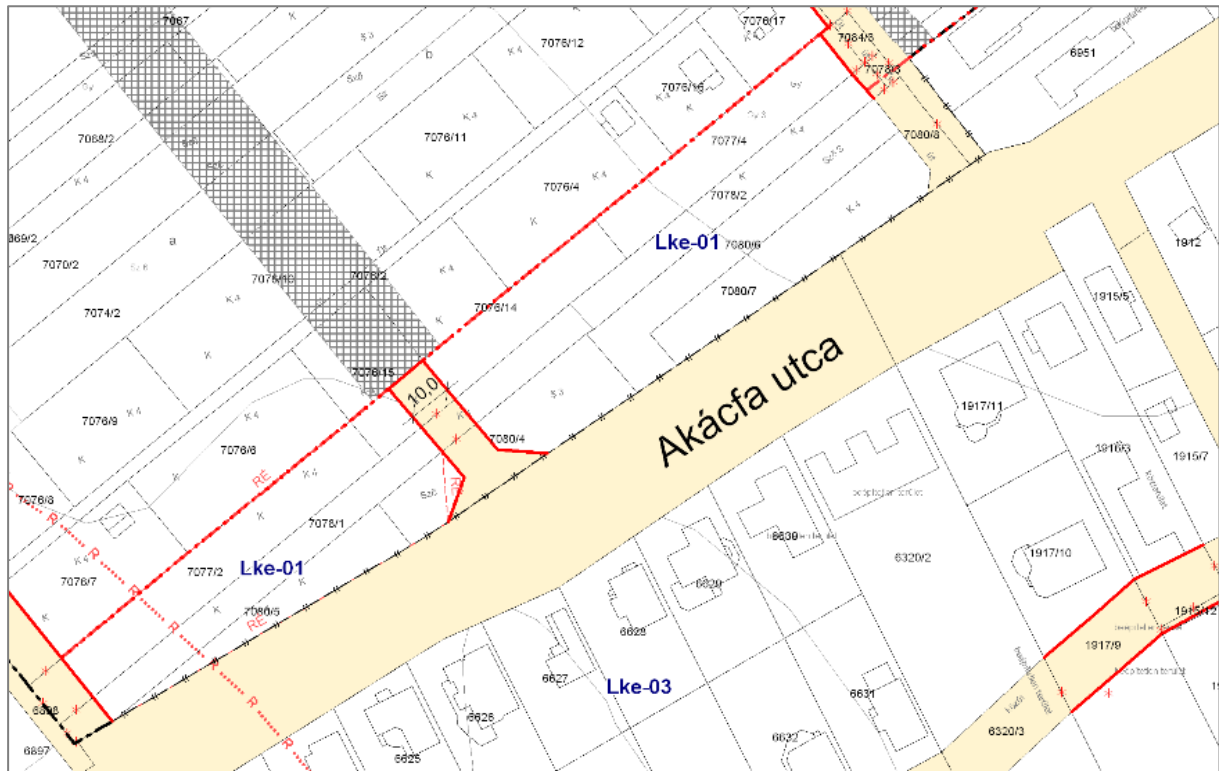
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

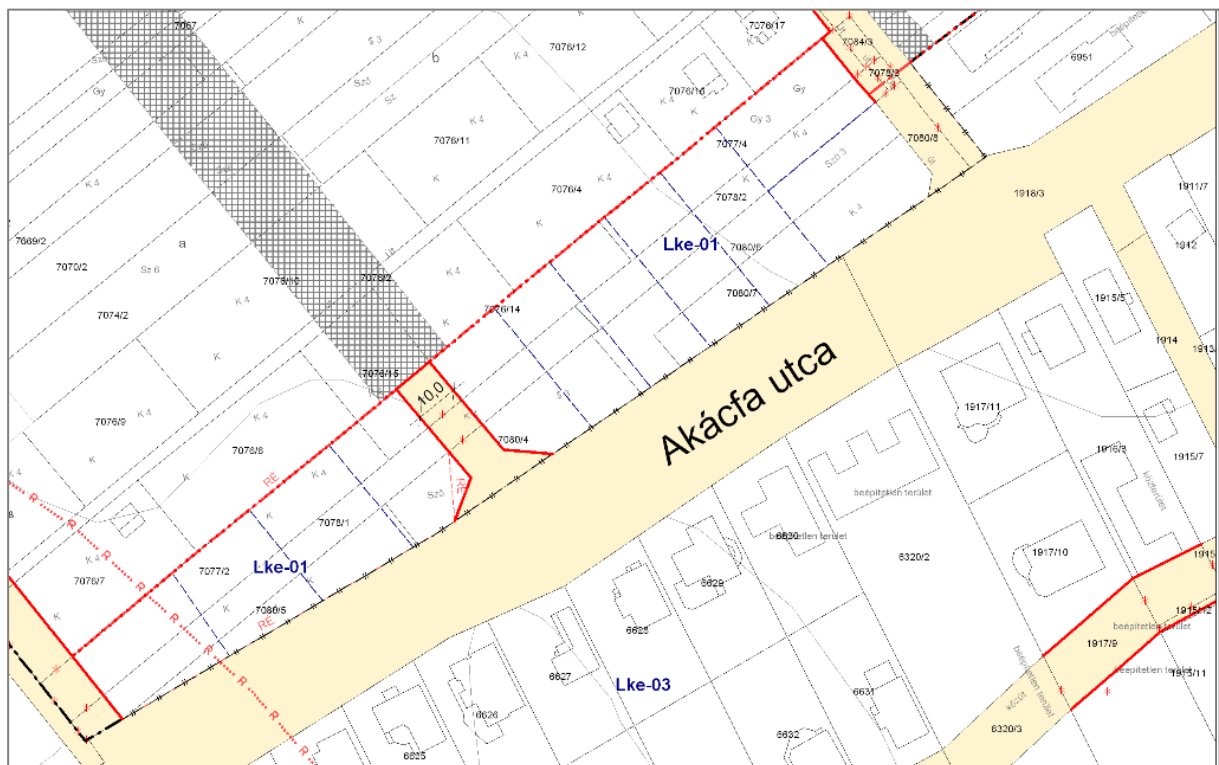
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



## Tervezői javaslat a telekalakításra



## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK

### P1.1 ÖVEZETI ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA: NAPELEMES ERŐMŰ ÉPÍTÉSE

**Helyszín:** Gödöllői Üzleti Park területe

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** Kb. 12-15 MW teljesítményű napelemes erőművet szeretnének kialakítani és ehhez összevonni a területeket, illetve megszüntetni az utat és a szikkasztót. A fejlesztés függ a megvalósíthatóságtól.

**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS JAVASOLT A GÉSZ KIEGÉSZÍTÉSÉVEL:**

„a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, legfeljebb 15MW teljesítményű napelemes erőmű elhelyezhető”

**Indoklás:** A tervezett napelemes erőmű a Gksz-13 jelű építési övezet területén létesülne. A megvalósíthatóság érdekében az övezeti előírás kiegészül egy új b) ponttal. Célszerű vizsgálni a megvalósult példák alapján jelentős (15-20 hektár) területet igénylő telep települési környezetre gyakorolt hatásait előzetesen vizsgálni (mikroklíma, felmelegedés, hősziget stb.). Az övezeti besorolás megvalósíthatóságot abban az esetben, ha nincs jelentős környezeti hatása, nem befolyásolja.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

<b>P1.2</b>	<b>ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: GÖDÖLLŐI ÜZLETI PARK TERÜLETE</b>
-------------	--

**Helyszín:** Gödöllői Üzleti Park területe

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** A területet szeretnék felosztani kisméretű telkekre, jelenleg ezekre van a legnagyobb igény és kereslet. A legtöbb 2-3.000 m<sup>2</sup> közötti lenne, de kialakítanának néhány 1.000 m<sup>2</sup>-est, és 1-2 db 4-6.000 m<sup>2</sup>-est is. Ez talán a mostani, Gksz-12 besorolásnak felelne meg.

**Javaslatok:**

**VÁLTOZTATÁS JAVASOLT**

**Indoklás:** A terület átminősítése lehetséges Gksz-12 jelű építési övezetté

**Településszerkezeti Tervi összefüggés** Gazdasági terület marad, a Csonka János utca északi oldalán fekszenek ilyen övezetek

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

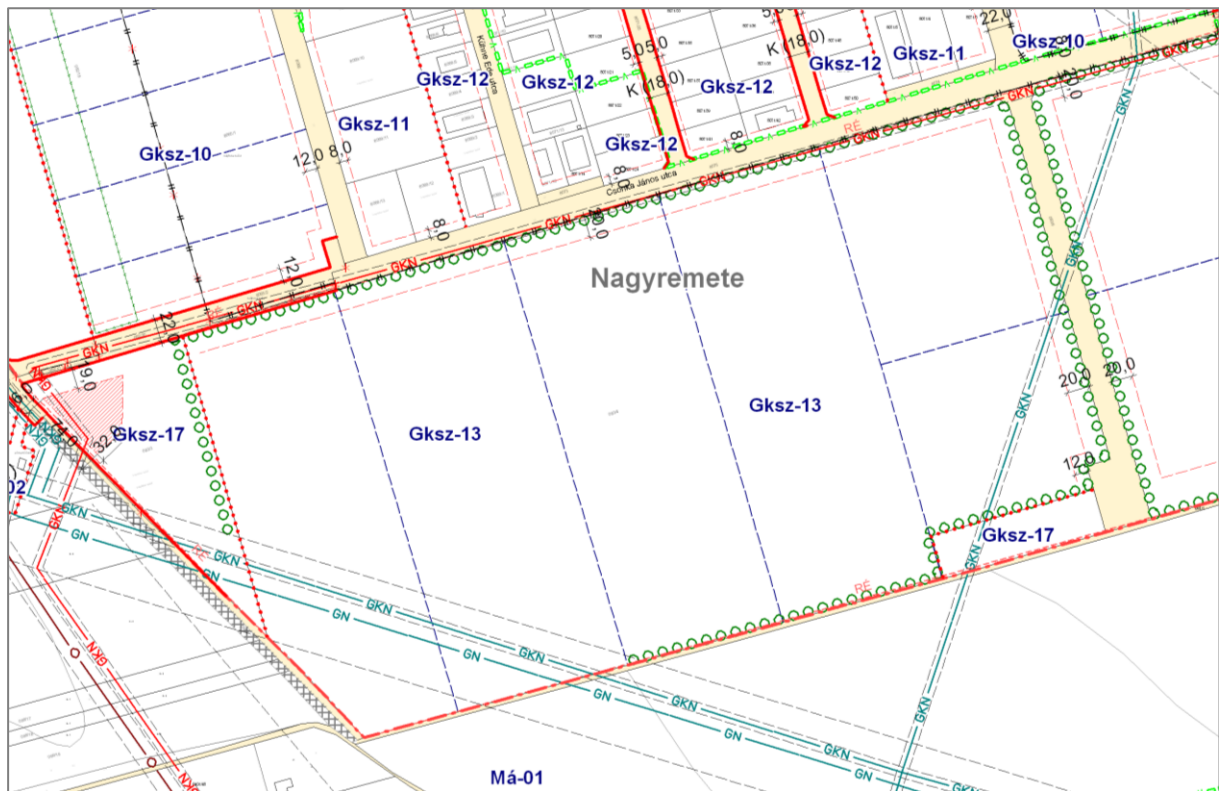
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

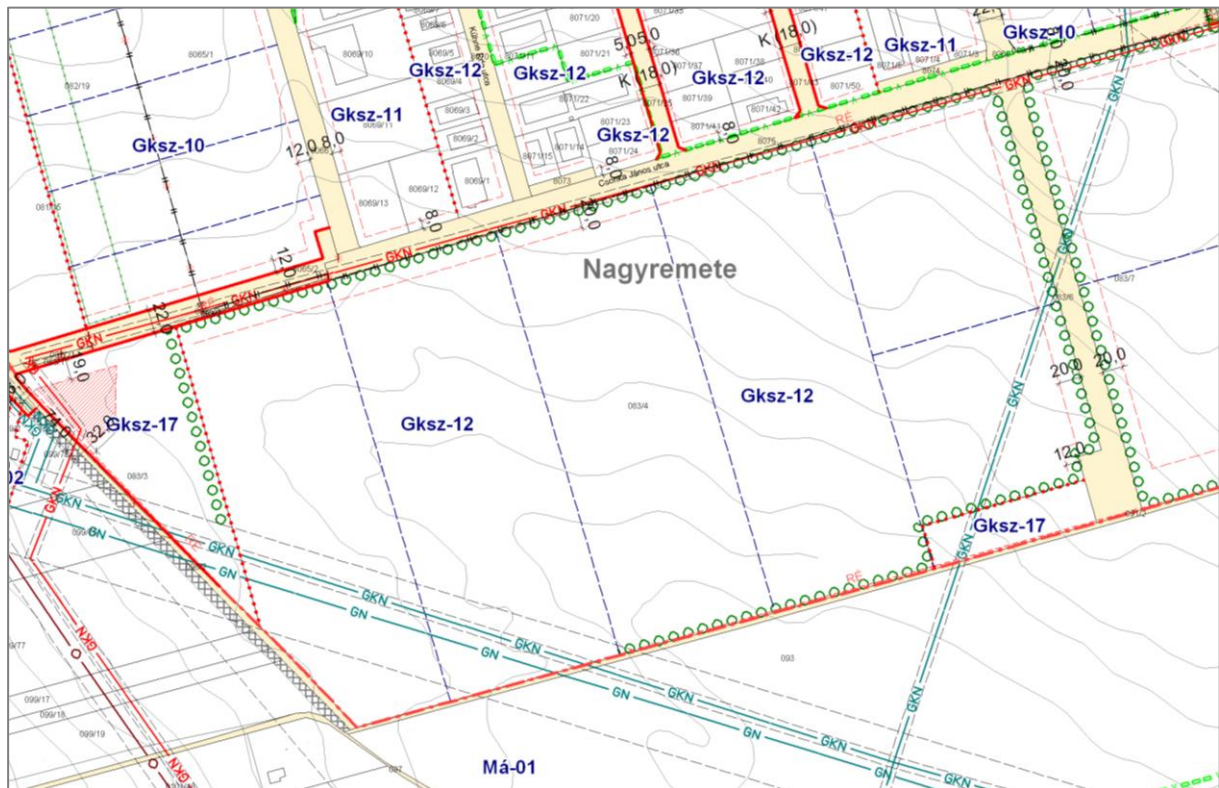
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

## A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



## A Szabályozási Terv módosításának tervezete



<b>P1.3</b>	<b>ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: GÖDÖLLŐI ÜZLETI PARK TERÜLETE</b>
-------------	--

**Helyszín:** Gödöllői Üzleti Park területe

**Helyrajzi szám:**

**Probléma leírása:** A beépíthetőség egységesen 50%-ban történő megállapítása.

**javaslatok:**

**VÁLTOZTATÁS LEHETSÉGES**

**Indoklás:** A terület átminősítése lehetséges Gksz-12 jelű építési övezetté

**Településszerkezeti  
Tervi összefüggés** A terület továbbra is gazdasági terület marad, a Csonka János utca északi oldalán fekvő építési övezetekkel azonos besorolással.

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás



**P2.****ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: RÉT UTCA**

**Helyszín:** Rét utca

**Helyrajzi szám:** 1901/1, 1902, 1903/3

**Probléma leírása:** A területet megosztja az övezeti határvonal

**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS JAVASOLT****Indoklás:**

A közvetlen környezetben (80 méterre nyugat felé) hasonló helyzet alakult ki, átvezethető

**Településszerkezeti**

Nincs változás

**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek**

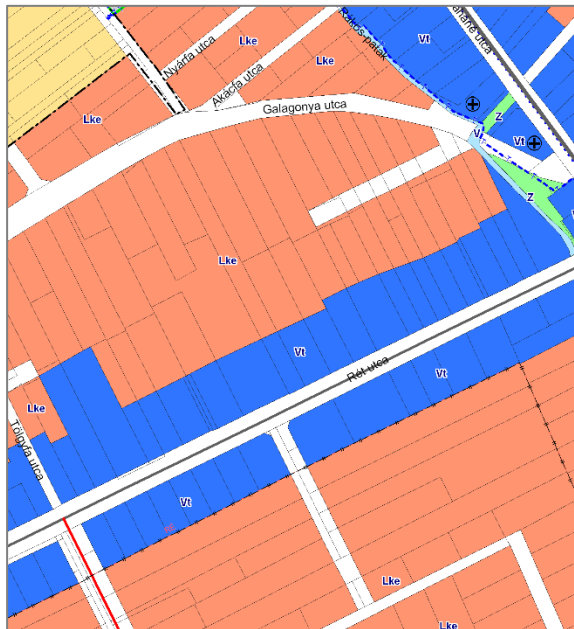
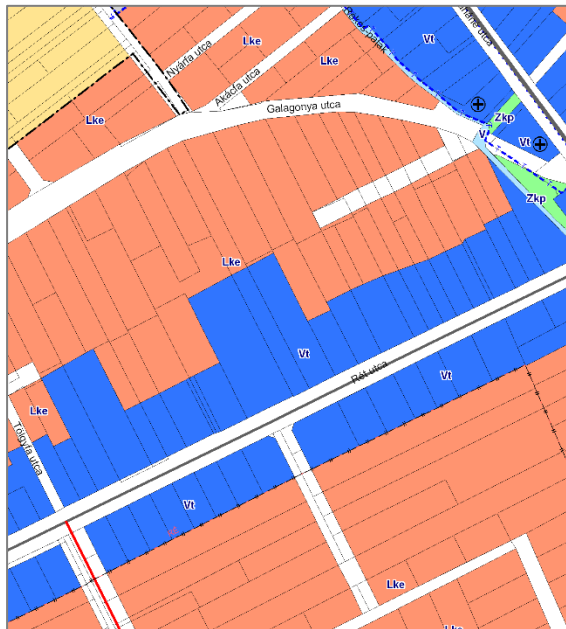
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Településszerkezeti Terv****A Településszerkezeti Terv módosítása**



**P3.****ÖVEZETI ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA****Helyszín:****Helyrajzi szám:** 3891/3

**Probléma leírása:** Az ingatlan szabályozási előírások megváltoztatásával kapcsolatos kérelem lényege, hogy a tulajdonában lévő házas ingatlant, mely az Antalhegyi és Ibolya utca között helyezkedik el két utcára nyílóan, szeretné megosztani.

**Javaslatok:****LÁSD: 15. PONT****Indoklás:****Településszerkezeti** -**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** -**Közmű:** -**Zöldfelületek:** -**Környezetvédelem:** -**Örökségvédelem:** -

**P4.****BELTERÜLETBE VONÁS****Helyszín:****Helyrajzi szám:** 7240/1**Probléma leírása:** A telket belterületbe szeretné vonatni, lakásépítés (CSOK) céljából.**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES****Indoklás:**

Bevonásra tervezett terület, megfelelő feltételek esetén bevonható, Lke-01 övezet. Az előírt szükséges feltételek teljesítése esetén bevonható a hatályos szabályozás alapján

**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

**P5.****ÖVEZETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA****Helyszín:****Helyrajzi szám:** 2031/13, 2031/14**Probléma leírása:** Az Lke-02 és az Üh-01 övezeti határának módosítása a Hegyesi Mari utca felé.**Javaslatok:****LÁSD: 16. PONT****Indoklás:****Településszerkezeti  
Tervi összefüggés** -**Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** -**Közmű:** -**Zöldfelületek:** -**Környezetvédelem:** -**Örökségvédelem:** -



**P6.****SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA | TERÜLET MEGVÁSÁRLÁSA****Helyszín:****Helyrajzi szám:** 1957**Probléma leírása:** A hrsz 1956 telek mellett fekvő telket szeretné megvásárolni.**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT****Indoklás:**

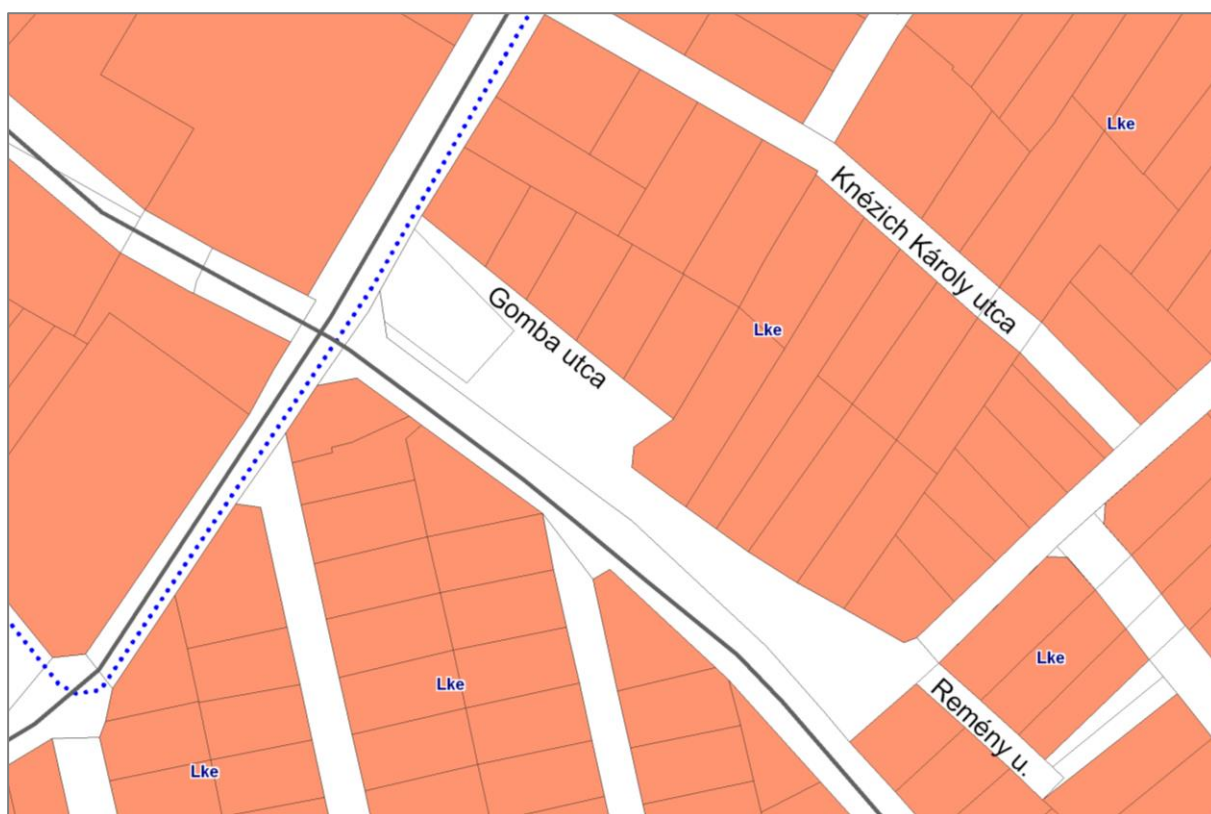
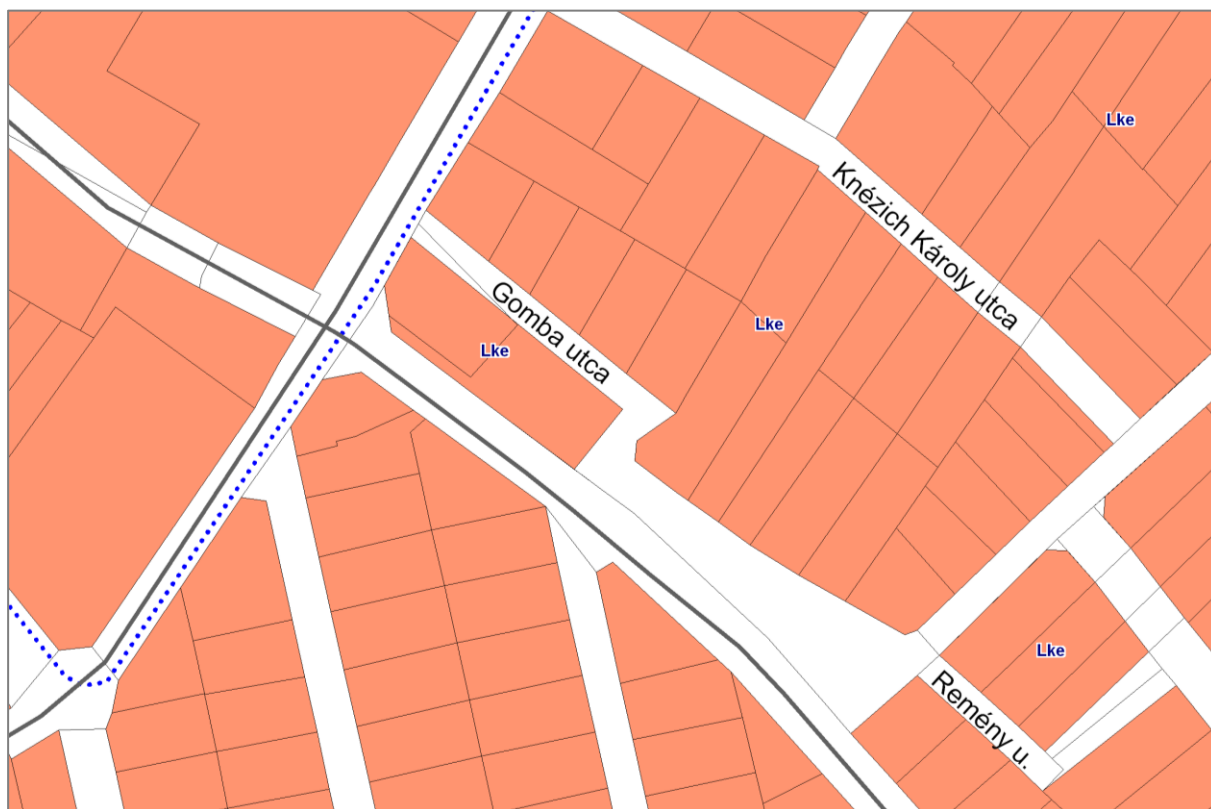
A megvásárolni szándékozott telek közterületként szabályozott terület. A 16 méter széles közterület közepén kiépített vízelvezető árok húzódik, amely a Blaháné utca keleti oldaláról érkező felszíni vizeket vezeti a Rákos-patakba. A Blaháné utca alatti átvezetés folytatása, a burkolt árok elhúzása jelentős költségű műszaki feladat lenne. Az árok fenntartásához esetenként munkagépek bejutására lehet szükség, amelyhez indokolt a kérdéses területet önkormányzati tulajdonban tartani.

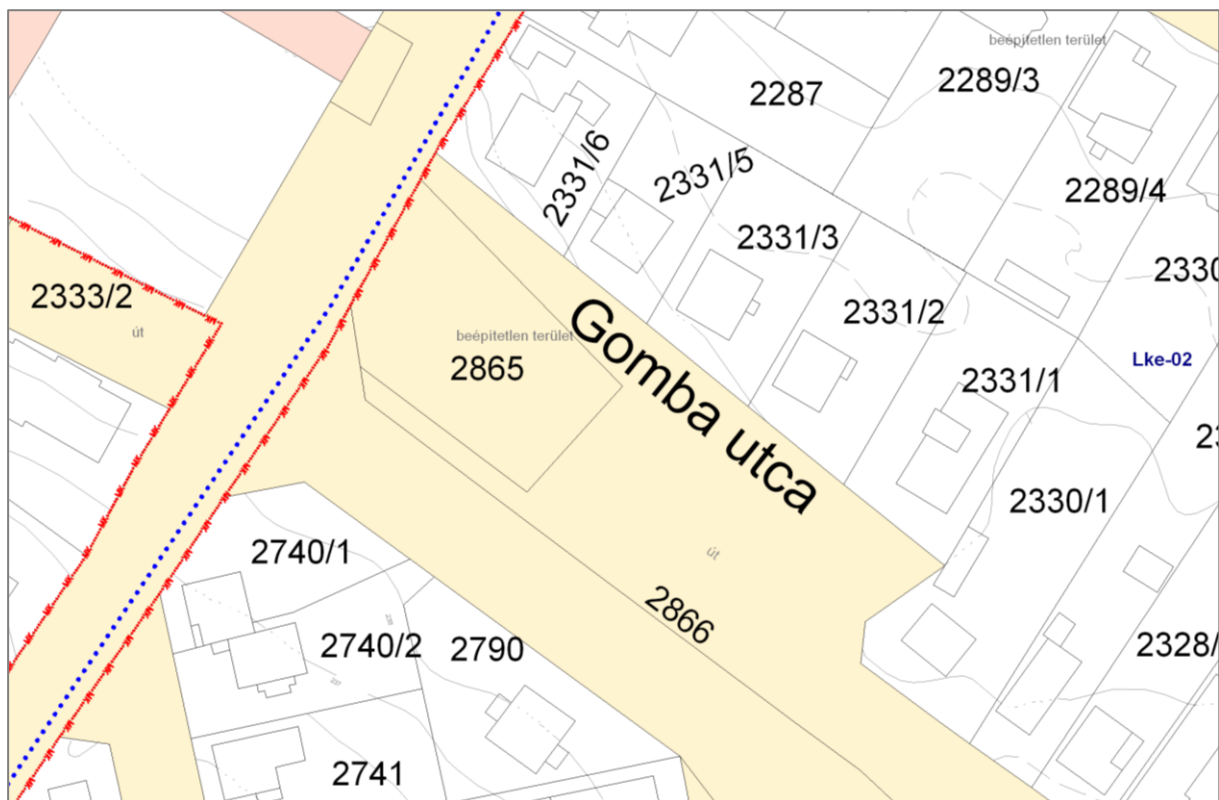
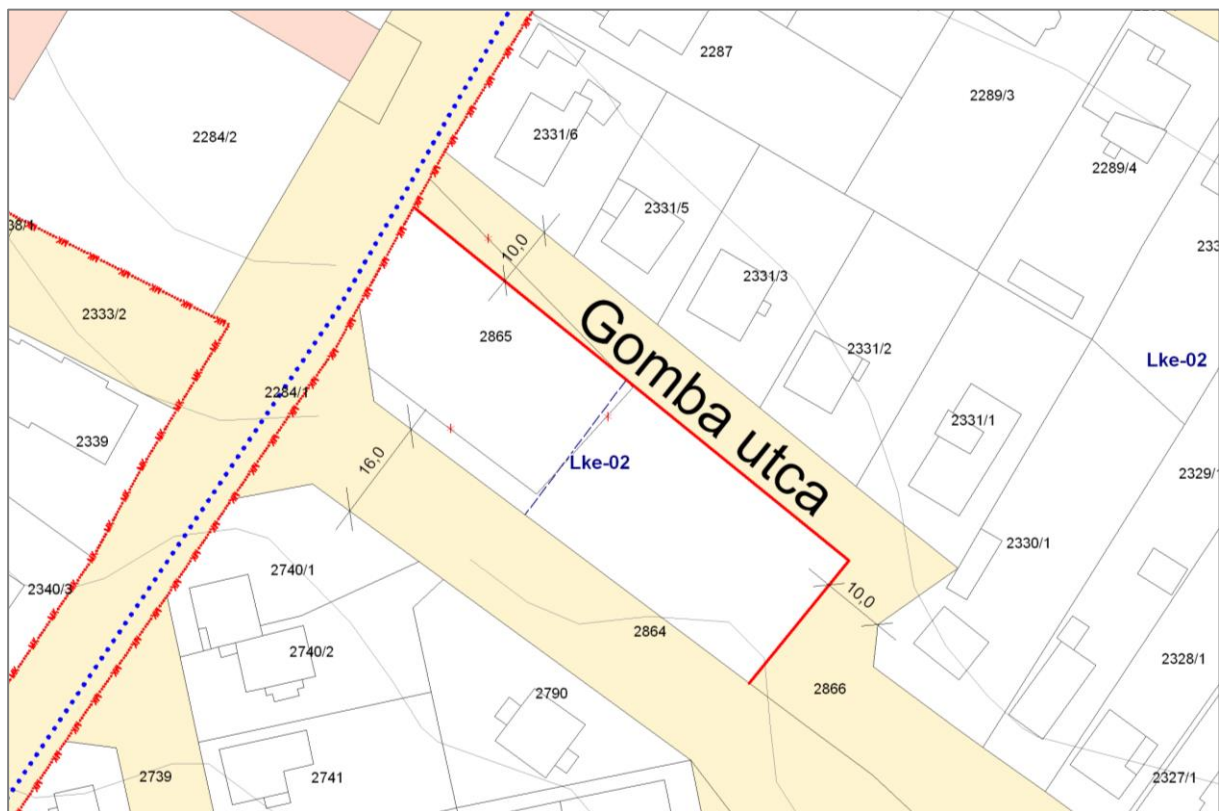
**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

**P7.1****KÖZTERÜLET ÁTMINŐSÍTÉSE: GOMBA UTCA****Helyszín:** Gomba utca**Helyrajzi szám:** 2865**Probléma leírása:** A telek a korábban hatályos szabályozási tervekben közterületi besorolást kapott. A tulajdonos az a telek építési telekké történő átminősítést kéri.**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS TRSZ ALAPJÁN JAVASOLHATÓ****Indoklás:** A terület átminősítése – Településrendezési szerződés megkötésével – elképzelhető, amelyben rögzíthetők a jelenlegi beépítésre nem szánt terület átsorolás utáni értéknövekményével arányos közterületi fejlesztések (pl. nagyfeszültségű vezeték kiváltása a területen)

A javasolható övezeti besorolás – a környezettel azonosan – Lke-02 jelű építési övezet.

**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)****A Településszerkezeti Terv módosítása**

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)****A Szabályozási Terv módosításának tervezete**

**P7.2****KÖZTERÜLET ÁTMINŐSÍTÉSE: KELEMEN LÁSZLÓ UTCA**

**Helyszín:** Kelemen László utca

**Helyrajzi szám:** 2336

**Probléma leírása:** A közterület törlését kéri

**Javaslatok:****VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT****Indoklás:**

A közterület a Kelemen László utca és a Mátyás király utca közötti kapcsolat megteremtése érdekében szükséges.

A tervezett 16 méter széles lakóutca megfelelő kialakítása érdekében a szabályozás fenntartása indokolt.

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás



## HIVATALI ÉSZREVÉTELEK

<b>V1.</b>	<b>MAGÁNÚT KIALAKÍTÁSA: BERENTE I. UTCA FOLYTATÁSA</b>
------------	--

**Helyszín:**

**Helyrajzi szám:** 09/63

**Probléma leírása:** Magánút kialakíthatósága

**javaslatok:**

**MÓDOSÍTÁS JAVASOLT**

**Indoklás:**

Magánút kialakítható a környező telekstruktúrához képest aránytalanul nagy ingatlanok feloszthatóságának biztosítására (a Rákos-patak parti sáv fenntartásával)

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

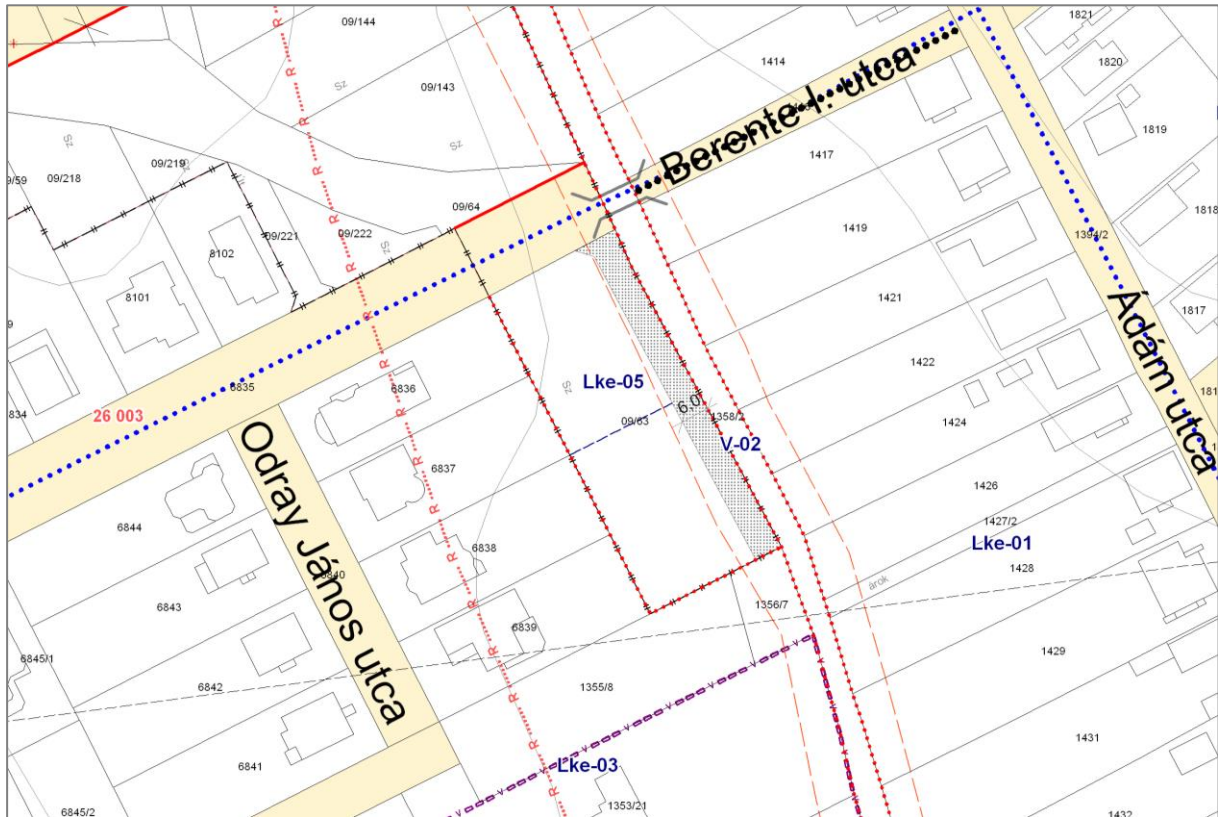
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A Szabályozási Terv módosításának tervezete**

**V2. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA****Helyszín:****Helyrajzi szám:**

2252/2, 2246/4

**Probléma leírása:**

Szabályozási szélesség módosítása

**Javaslatok:****MÓDOSÍTÁS JAVASOLT (LÁSD MÉG 7. PONT))****Indoklás:**

A közterület szélessége a kialakult telekhatároknak megfelelően pontosításra kerül. A hrsz 2246/4 telek északnyugati határa és a közterülethez csatlakozó építési telek közötti legkisebb szélesség lehetővé teszi a csekély forgalom biztonságos levezetését. A keresztmetszet legszűkebb pontján 8,39 méteres szélessége biztosítja az útburkolat, járda kialakítását.

**Településszerkezeti**

A TSZT módosul

**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:**

Nincs változás

**Közmű:**

Nincs változás

**Zöldfelületek:**

Nincs változás

**Környezetvédelem:**

Nincs változás

**Örökségvédelem:**

Nincs változás

**V3. ÖVEZETI ELŐÍRÁS PONTOSÍTÁSA**

**Helyszín:** Knézich utca  
**Helyrajzi szám:** 2242/10  
**Probléma leírása:** Terület telekalakítása, beépítési lehetőségei

**Javaslatok:****MÓDOSÍTÁS JAVASOLT (LÁSD MÉG: 7. PONT ÉS V2. PONT))**

Az Lke-16 jelű építési övezet előírásai kiegészülnek az alábbiak szerint:

„4.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében több fő rendeltetés szerinti épület is elhelyezhető, de ebben az esetben az épületek bruttó beépített alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 350 m<sup>2</sup>-t.”

**Indoklás:**

A telken a domborzat, és a városépítészeti szempontok alapján felmerülhet, hogy nagyobb telekként kerül hasznosításra a terület. Ebben az esetben a területen nagyobb összefüggő zöldfelületek alakulhatnak ki és a városképző szempontjából is kedvezőbb megoldás születhet..

**Településszerkezeti** Nincs változás

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

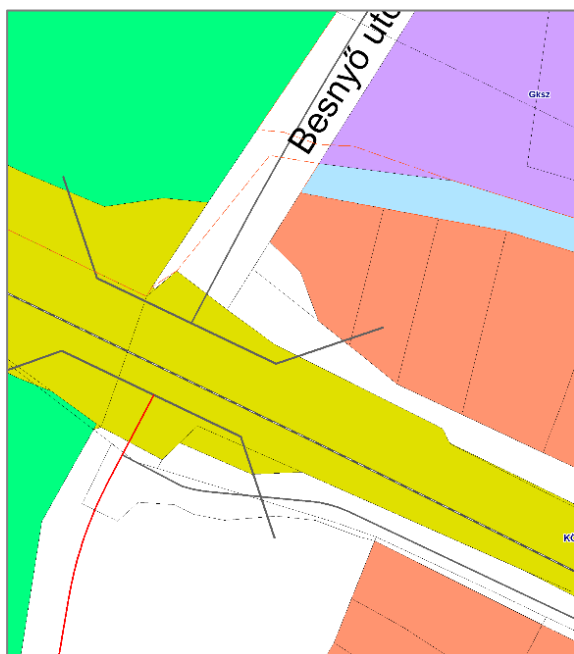
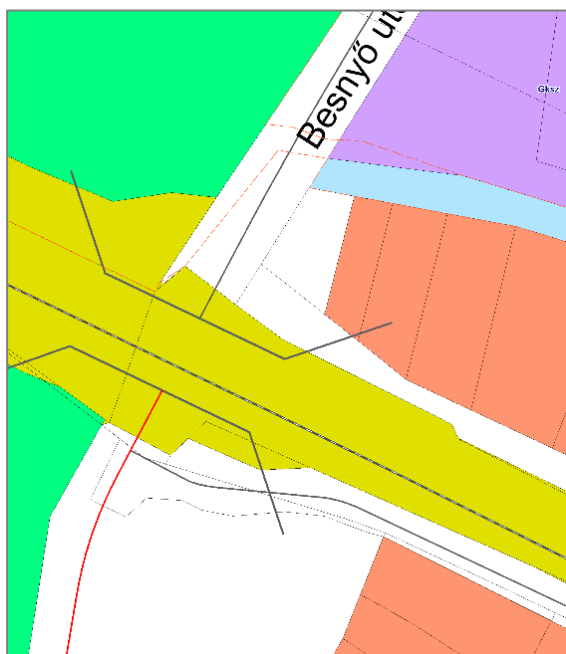
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

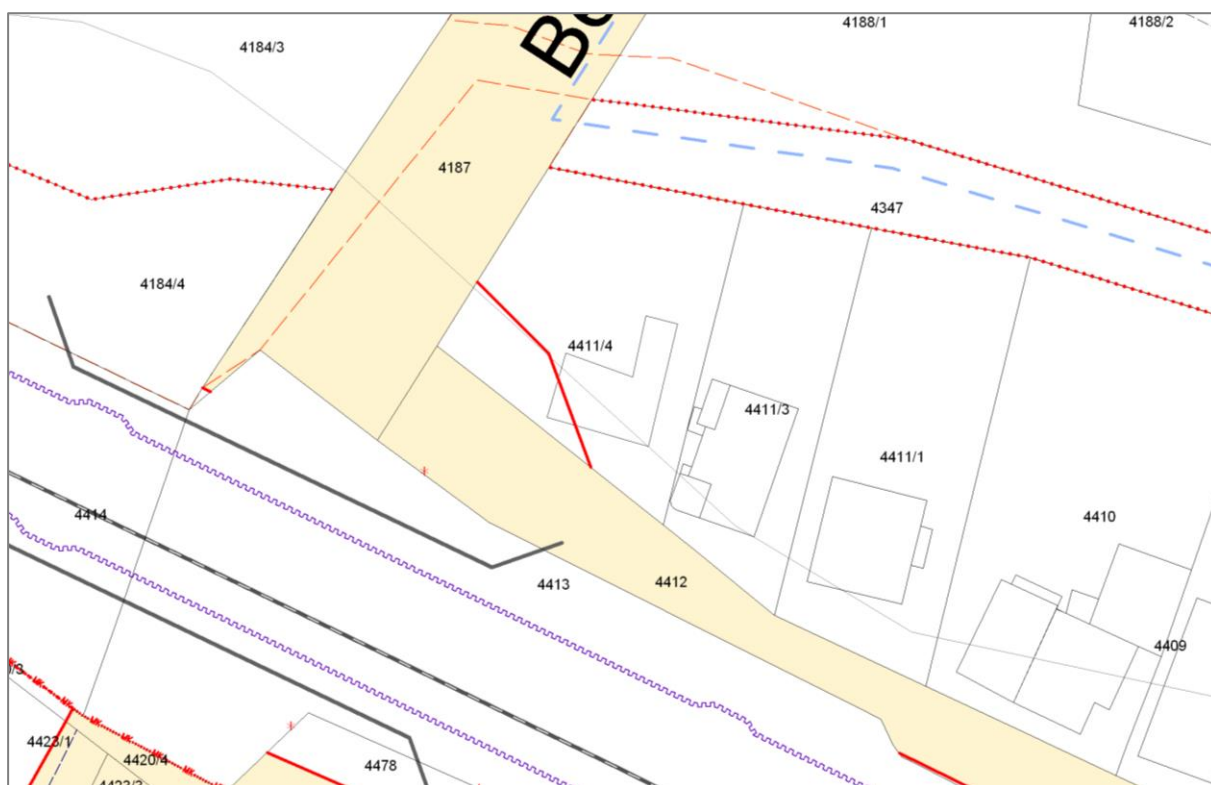
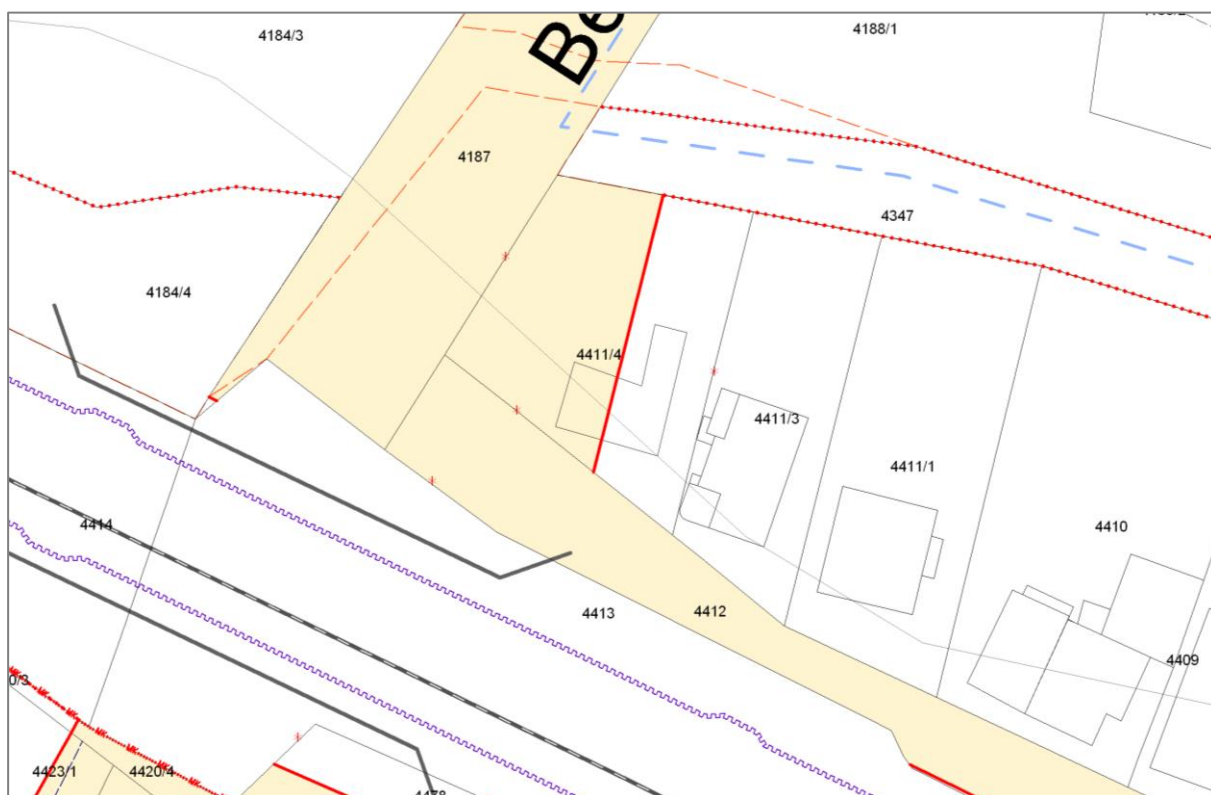
**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

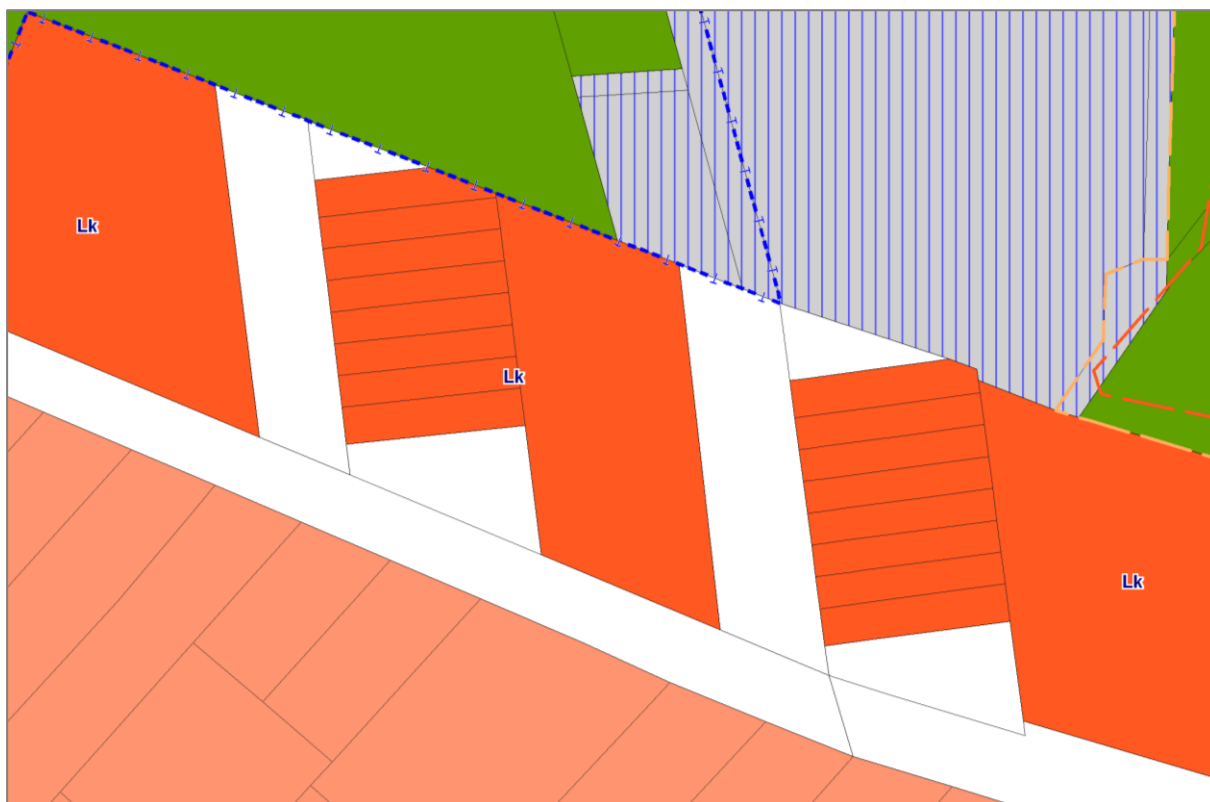
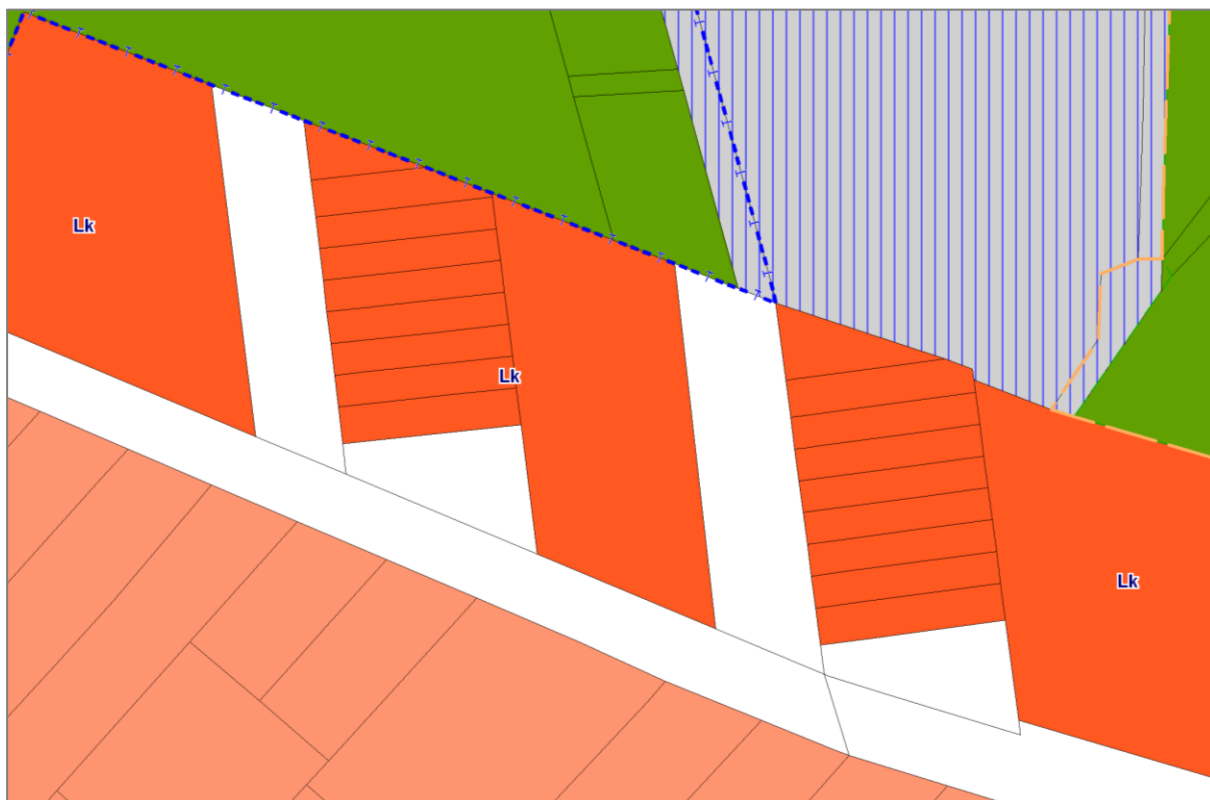
**Örökségvédelem:** Nincs változás

**V4. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: BESNYŐ UTCA****Helyszín:** Besnyő utca torkolata**Helyrajzi szám:** 4411/4**Probléma leírása:** A területen kialakított lakóterületből a szomszédos tulajdonos 325m<sup>2</sup> területet elbirtokolt, ezért a terület rendezése szükséges.**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT****Indoklás:** A terület ingatlanjogi rendezése szükséges.**Településszerkezeti** A TSZT módosul**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** A lakóterületi zöldfelület rendezett, a közterületként nyilvántartott területen a zöldfelület nem változik.**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás**A hatályos Településszerkezeti Terv****A Településszerkezeti Terv módosítása**



**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)****A Szabályozási Terv módosításának tervezete**

**V5. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: FÁCÁN SOR****Helyszín:****Helyrajzi szám:** (4849/13) és (4849/26)**Probléma leírása:** A sorházakhoz kapcsolódó közterületi sávot megvásárolná a társasház**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT****Indoklás:** A kihasználhatatlan közterület építési övezetbe sorolása rendezettebbé teszi a területet, amennyiben az önálló beépítésre alkalmatlan terület a szomszédos lakóépületek telkét növeli.**Településszerkezeti** A TSZT módosul**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)****A Településszerkezeti Terv módosítása**



## V6. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

**Helyszín:**

**Helyrajzi szám:** 0200/1, 0200/2, 0200/3

**Probléma leírása:** Önkormányzati terület rugalmas hasznosíthatóságát a jelenlegi övezeti besorolás korlátozza

**Javaslatok:**

**MÓDOSÍTÁS JAVASOLT**

**Indoklás:**

A területen olyan építési övezet kialakítása célszerű, amely biztosítja a vegyes terület-felhasználást, az innovatív tevékenységek fejlesztését, kiépítését. Erre a célra olyan építési övezet megállapítása javasolt – különleges terület nem változik – amely képes az oktatástól, a kulturális, kutatás-fejlesztési és szabadidős tevékenységek befogadására. (K-Okt-04)

**Településszerkezeti**

**Tervi összefüggés**

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:**

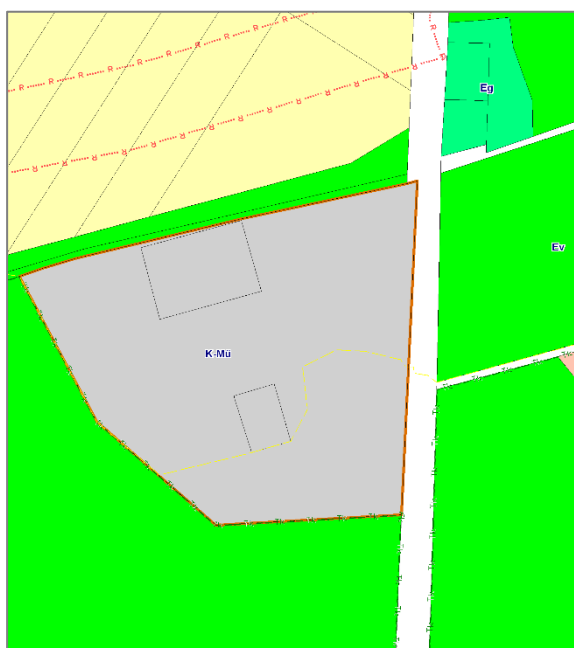
**Közmű:**

**Zöldfelületek:**

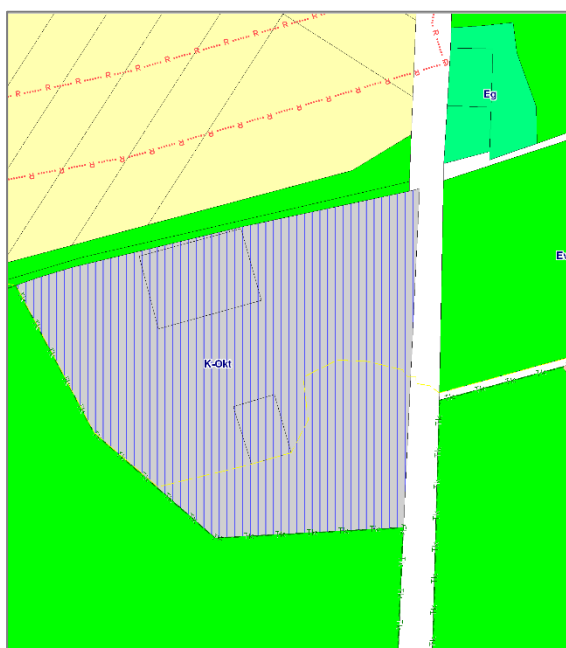
**Környezetvédelem:**

**Örökségvédelem:**

**A hatályos Településszerkezeti Terv**

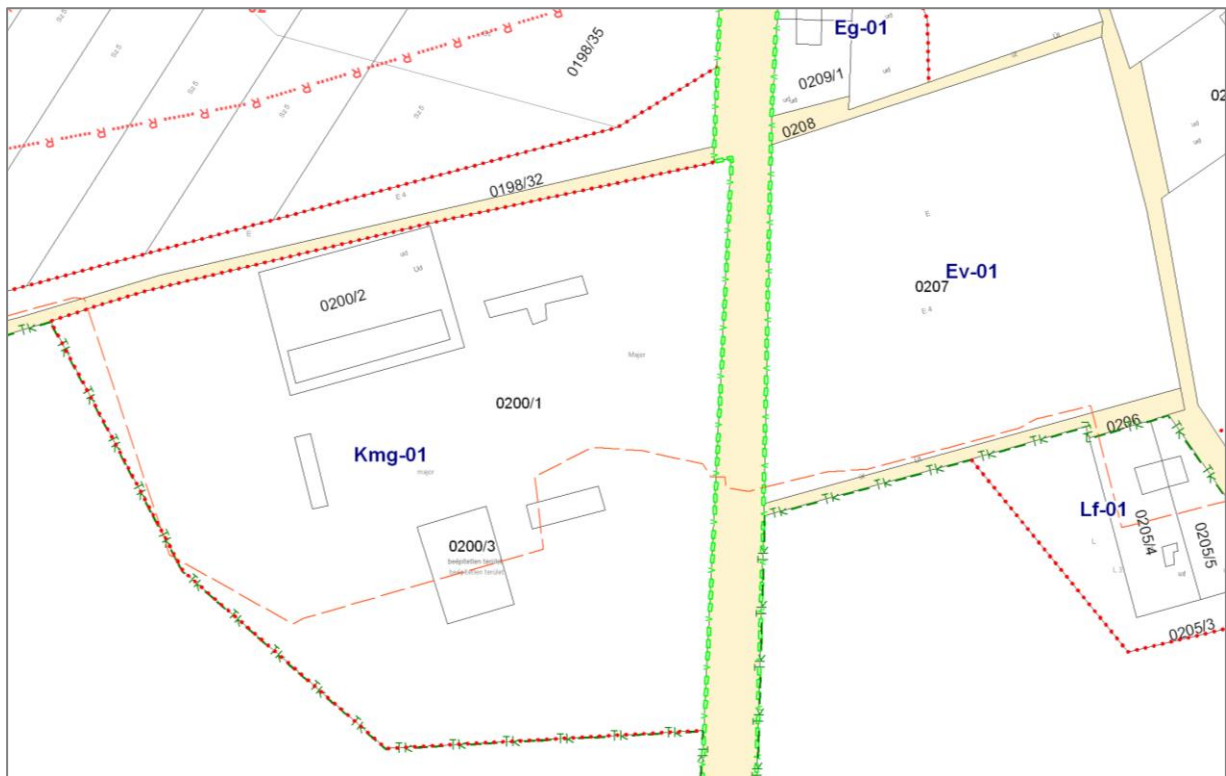


**A Településszerkezeti Terv módosítása**





## A hatályos Szabályozási Terv



## A Szabályozási Terv módosításának tervezete

