

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
T E R V L E Í R Á S A
FELÜLVIZSGÁLAT 2018


VÉLEMÉNYEZÉSRE!
2018.07.02.


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.		
------------	---------------	---------------	--	---


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	
----------------	---------------	--------------	---------------	---

BEVEZETŐ

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban ÉTV) 7.§ (1) bekezdése szerint: „A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.”

A település fejlesztését, megjelenésének kedvező alakítását számos helyi koncepció, terv, önkormányzati határozat és jogszabály segíti. A leglényegesebb dokumentumok az alábbiak:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ESZKÖZÖK

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 településképvédelméről.

Az építési törvényben rögzített célok megvalósításának egyik eszköze a településszerkezeti terv, amelyet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő- testülete dolgoztat ki, és határozattal állapít meg. A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarésze a település igazgatási területének felhasználását meghatározó terv és leírás. A dokumentáció Gödöllő Város Településszerkezeti Tervének a változtatásokat összegző leírása, mely kiegészíti a hatályos Településszerkezeti Terv leírását. Gödöllő Város Településszerkezeti Terve és a jelen dokumentációval együtt alkotják Gödöllő város Településszerkezeti Tervét.

Jogszabály alapján a településszerkezeti terv leírásának tartalma a hatályos TSZT leírásához illeszkedve:

1. TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ)
 - 2.1. A területfelhasználás
 - 2.2. A tájrendezés és természetvédelem
 - 2.3. A zöldfelületi rendszer
 - 2.4. Az örökségvédelem
 - 2.5. A közlekedés
 - 2.6. A közműellátás
 - 2.7. A környezetvédelem
 - 2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
 - 2.9. A korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)
3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS¹

„Elmondható, hogy a mai Gödöllő települése tulajdonképpen egy olyan, három egységből álló településhálózatra „támaszkodik”, amely még a középkor kezdetén, a Pest-Hatvan közötti országos jelentőségű főút, és a Vác-Isaszeg út kereszteződésénél, illetőleg annak környezetében alakult ki. A Tisza-folyó vízgyűjtőterületéhez tartozó Aranyos-patak völgyében elterülő Babat falu már a XI-XIII. században létezett, a Duna-folyóba torkolló Rákos-patak szélesebb síkságán elterülő Gödöllő a XII-XIII. században kelt életre, míg az ugyancsak a Tisza-folyó vízgyűjtőterületéhez tartozó Besnyő-patak menti Besnyő települése a XIII-XIV. században jött létre. Babat ugyanakkor már a XIV. század elején puszta volt, Besnyő pedig, a XVI. század második felében néptelenedett el.

A törökker és a Rákóczi-szabadságharc után a térség települési életét hosszú időn át, több mint egy évszázadon keresztül alapvetően az határozta meg, hogy a vidék a Grassalkovich-uradalomba tagozódott: az 1594, vagy 1596 és 1648 között pusztásodott²....

...máskülönben azonban folyamatos települési múlttal rendelkező, és 1763-ban mezővárosi rangot is elnyerő Gödöllő a Grassalkovichok rezidenciális központja lett.

Grassalkovich Antal az 1730-as évek végén kezdi építeni a magyarországi barokk egyik legszebb épületegyüttesét, főúri lakhelyét, a kastélyt. Több forrásból arra lehet következtetni, hogy később, az 1760-as években, ő építtette a Hamvay kúriát is. Az uradalom az 1720-as évektől részlegesen, majd az 1740-es évek végétől teljes egészében Grassalkovich Antal tulajdonába került, és a család tulajdonában maradt 1841-ig. Máriabesnyő kegytemploma révén országos hírű zarándokhellyé vált, míg a távolabb fekvő Babat-pusztán majorsági központ alakult ki.

A Grassalkovich-család kihaltával, 1841 után, egy negyedszázadon át több tulajdonosa is volt a birtoknak, míg végül 1868-ban a magyar királyi koronajavak állományába került. A kastély rezidenciális funkciója – királyi, majd kormányzói nyaralóhely – 1945-ig maradt fenn, s ez alatt az idő alatt Gödöllő kiegyensúlyozottan fejlődött. 1945 után mindenekelőtt a községbe telepített Agrártudományi Egyetem és az ipari üzemek képezték a növekedés alapjait. 1965-ben Gödöllőhöz csatolták a vele már korábban összeépült Máriabesnyőt, 1966-ban pedig várossá nyilvánították az egyesített községeket.”

1 Kivonat az Örökségvédelmi Hatástanulmányból, készítette Frankó Ákos

2 Főszerk.: G. Merva Mária: Gödöllő története I. A kezdetektől 1867-ig. Lábadi Károly – G. Merva Mária: A mezőváros mindennapi élete. Gödöllő 2007. 114. o.

GÖDÖLLŐ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA³

A fejlesztési koncepció a település fejlesztési programját és rendezését megalapozó dokumentum. „Gödöllő város fejlődjön magas színvonalú rekreációs, kulturális és tudásközponttá, öko-elvek szerint fejlesztve.” (kivonat a településfejlesztési koncepcióból, részletek).

Gödöllő város stratégiai céljai a következők:

- minőségi, gödöllői életforma kialakítása.
- ökológiai szempontok maximális figyelembevétele.
- a lakó-, a munkahely és a rekreációs tér egységének megteremtése.
- ökonomikus városműködtetés.
- kiegyensúlyozott, fenntartható növekedés.
- önkormányzatiság és a lokálpatriotizmus fejlesztése.

Koncepcionális alapelvek:

A városfejlesztési koncepció általános célja: egészséges szellemi és egzisztenciális környezet, a munka- a lakó- és a rekreációs funkciók szimbiózisának megteremtése az életminőség javításával és a gazdasági jólételemzőség hosszú távon fenntartható növelésével a környezeti és épített értékek megőrzése mellett. A koncepcionális alapelvek érvényesítéséhez funkciótervezésre van szükség. Funkciótervezés alatt a város mindennapi életét és jövőépítését meghatározó fő funkciók, tevékenységek és a hozzájuk tartozó intézmények jellegének, típusának és helyének (övezetének) kijelölése értendő.

A fő funkciók és intézmények:

- lakóhely - munkahely – szabadidő
- rekreáció - gazdaság – kultúra
- kastély - egyetem - város

A jövőképet meghatározó „városfejlesztési pillérek” a következők:

- rekreáció: tavak környezete, termálprogram (később gyógyászat), egészségügy, lovassport, sportrepülés, fürdőváros, parkok-ligetek.
- belváros: közélet, üzlet, szolgáltatások.

- kulturális turizmus: kastély, színház, szecesszió, nemzetiségi hagyományok, kegyhely.
- egyetem, oktatás: innovációs tudásbázis, biotechnológiai innovációs centrum, konferencia-turizmus, oktatási központ.
- térségi egészségügyi és oktatási központ.
- gazdasági-szolgáltató övezet a jelenlegi ipari parkban, a „két út között”.
- ökonomikus, környezettudatos városi hulladék- és energia-gazdálkodás.
- beköltözés helyett népességmentartás.

AZ ÖKOVÁROS-GONDOLAT, AZ ÖKO-ELVEK FEJLESZTÉSÉNEK TERÜLETEI

A városfejlesztés hosszú távú célkitűzésének tekintjük a saját forrásokra alapozott „önfenntartó város” létrehozását. Az ökováros célja, a minél kevesebb hulladék előállítás. A hulladék átvitt értelemben a pénzpocsékolás, a túlzott energia-felhasználás, illetve az indokolatlan mértékű beruházás, fejlesztés is. Az ökováros egyfajta optimumra törekszik a helyi értékekkel való gazdálkodásban. Az ökológiai szemlélet a természeti és az épített környezettel való gazdálkodást a védelem, a hasznosítás és a fejlesztés egységeként kezeli, és a megújuló, megújítható és gazdagítható forrásokra koncentrál.

VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK

Közlekedési szempontból a városi elkerülő utak, a közúti haránt átkötések megvalósítása, a csomópont rendezése a város keleti részén (M3, 3-as út), a helyi közösségi közlekedés (szerkezet, járatsűrítés), kerékpárút hálózat fejlesztése.

A belváros rehabilitációval egybekötött tehermentesítése, ezzel párhuzamosan a Főtér-főutca program, a belváros térbeli kiterjesztése a Szabadság út túloldalára az Alsó-park bevonásával, a Szabadság úti csomópont forgalmának fokozatos csökkentése, az átjárhatóság (a gyalogos felületek) ezzel egyidejű növelésével. Így egy különleges, a város méretéhez képest nagy kiterjedésű, ligetes (benne a helyreállított Hattyús-tóval), terek együtteséből álló fórum alakítható ki.

Szomszédságok, utca- és övezeti közösségek alakítása a városrészekben.

Egészségügyi, kulturális és oktatási, sport- és rekreációs funkciók bővítése, létesítményi fejlesztés. A városvezetés által moderált egyeztető fórumok létrehozása: főbb fórumok: gazdasági, kulturális, innovációs (oktatás, kutatás, fejlesztés).”

A dokumentum megállapításait a tervezett változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Gödöllő város területfelhasználásának szerkezete a hatályos Településszerkezeti Tervhez képest csak kismértékű változtatásokat igényel. A módosítások részben az újabb önkormányzati szándékok, részben a jogszabályok fogalomrendszerének változásai miatt váltak szükségessé, a jogszabályoknak megfelelő rendszerhez igazítással, mert a korábbi jogszabályokon alapuló tervek 2018.12.31-ig alkalmazhatók.

A területfelhasználási egységek tervezett változásai az alábbiakban foglalhatók össze, kiemelve az 1 hektár feletti változásokat, míg a kismértékű változások az 1 hektárnál kisebb módosításokat jelölik: (lásd még: területi mérleg)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

- Nagyvárosias lakóterületek(Ln) nincs változás
- Kisvárosias lakóterületek(Lk) kismértékű változás
- Kertvárosias lakóterületek(Lke) kismértékű változás
- Falusias lakóterületek (Lf)..... nincs változás

Vegyes területek

- Intézményterület vegyes(Vi) nincs változás
- Településközpont vegyes(Vt) kismértékű változás

Gazdasági területek

- Kereskedelmi, szolgáltató(Gksz) ... nincs változás
- Egyéb ipari(Gip) kismértékű változás

Üdülőterületek

- Hétvégiházias üdülőterületek(Üh) kismértékű változás

Különleges területek

- különleges-oktatási (K-Okt) . 1 ha feletti változás
- különleges-sport (K-Sp) nincs változás
- különleges-rekreációs (K-Rek) .. nincs változás
- különleges-nagy zöldfelületű (K-Z) nincs változás
- különleges-egyházi (K-Hit).... nincs változás

- különleges-kastély (K-Kas)... nincs változás
- különleges-arborétum (K-Arb)... nincs változás
- különleges-mezőgazdasági üzemi **(K-Mü)**... 1 ha feletti változás
- különleges-városüzemeltetési (K-Vü) nincs változás
- különleges-temető (K-Tem) . kismértékű változás
- különleges-egészségügyi-szociális ... (K-Eü) nincs változás
- különleges-honvédelmi (K-Hon).. nincs változás

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

- közlekedési-közúti (KÖu) nincs változás
- közlekedési-kötőtpályás (KÖk) nincs változás
- közlekedési-légi (K-Rep) .. nincs változás
- közterület kismértékű változás

Zöldterületek

- zöldterület-közpark-közkert (Zkp)..... kismértékű változás

Erdőterületek

- erdőterület-gazdasági **(Eg)**..... 1 ha feletti változás
- erdőterület-védelmi (Ev)..... kismértékű változás
- erdőterület-egyetemi (Ee)..... nincs változás

Mezőgazdasági területek

- mezőgazdasági-általános (Má) nincs változás
- mezőgazdasági-kertes (Mk) kismértékű változás

Vízgazdálkodási területek

- vízgazdálkodási (V) kismértékű változás

Természetközeli területek

- természetközeli (Tk)..... kismértékű változás

Különleges beépítésre nem szánt területek

- különleges-nem beépíthető **(Kb)** 1 ha feletti változás

2.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

TÁJSZERKEZET, TÁJKÉPVÉDELEM

A Gödöllő Településszerkezeti Tervének (TSZT) módosítási javaslataival összefüggésben szükségessé váló kis területekre korlátozódó, térben szétszórta elhelyezkedő tervezett változtatások alapján a város tájszerkezete és tájvédelmi szempontjai, azok leírása nem módosulnak. A Szent István Egyetem területére vonatkozó szabályozási terv már korábban beillesztésre került a Településszerkezeti Tervbe, a fogalomrendszer változásai itt is átvezetésre kerülnek.

A további kisebb korrekciók a város fejlesztését és működtetését szolgáló beavatkozások építészeti követelményeinek rögzítéséhez szükséges előzetes feltételeket teremtik meg (fejlesztési potenciál javítása, területek feltárása, közterületek műszaki tervek alapján történő racionalizálása stb.).

A további változtatások lényegében a Szabályozási Tervben meghatározott módosítások átvezetését szolgálják (lásd még: területi mérleg).

A tervezett fejlesztések a tájszerkezet és a város összehangolt megőrzését szolgálják.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településszerkezeti tervhez a hatályos jogszabály (9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet 1. táblázata) alapján készült el a változásokat bemutató biológiai aktivitásérték számítás. A számítás a területfelhasználási egységek és az építési övezeti, valamint övezeti besorolásból adódó építési használat szerinti (az adott területhasználaton belüli nem differenciált) számítási módszer szerint készült.

Az összes módosítással érintett terület nagysága: **~12,5 hektár**, ami Gödöllő város ~6191 hektár közigazgatási területéhez mérten alig **0,2%** változással érintett területet jelent!

A hatályos állapot szerinti BAÉ érték 33862,1190 kisebb, mint a tervezett állapot szerinti 33868,9716 azaz +6,9269 értékkel magasabb. A számítás alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításokkal a biológiai aktivitásérték növekszik, tehát megfelel.

VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A védett területek nem módosulnak. A tervezett változtatások Natura 2000 területeket [Gödöllői-dombság (HUDI20023)], a természet védelméről szóló törvény alapján „ex lege” védettnek minősülő lápterületeket, forrásokat, a Gödöllői Királyi kastélypark Természetvédelmi Terület néven országos jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott, a Grassalkovich-kastély melletti parkterületet nem érintik.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

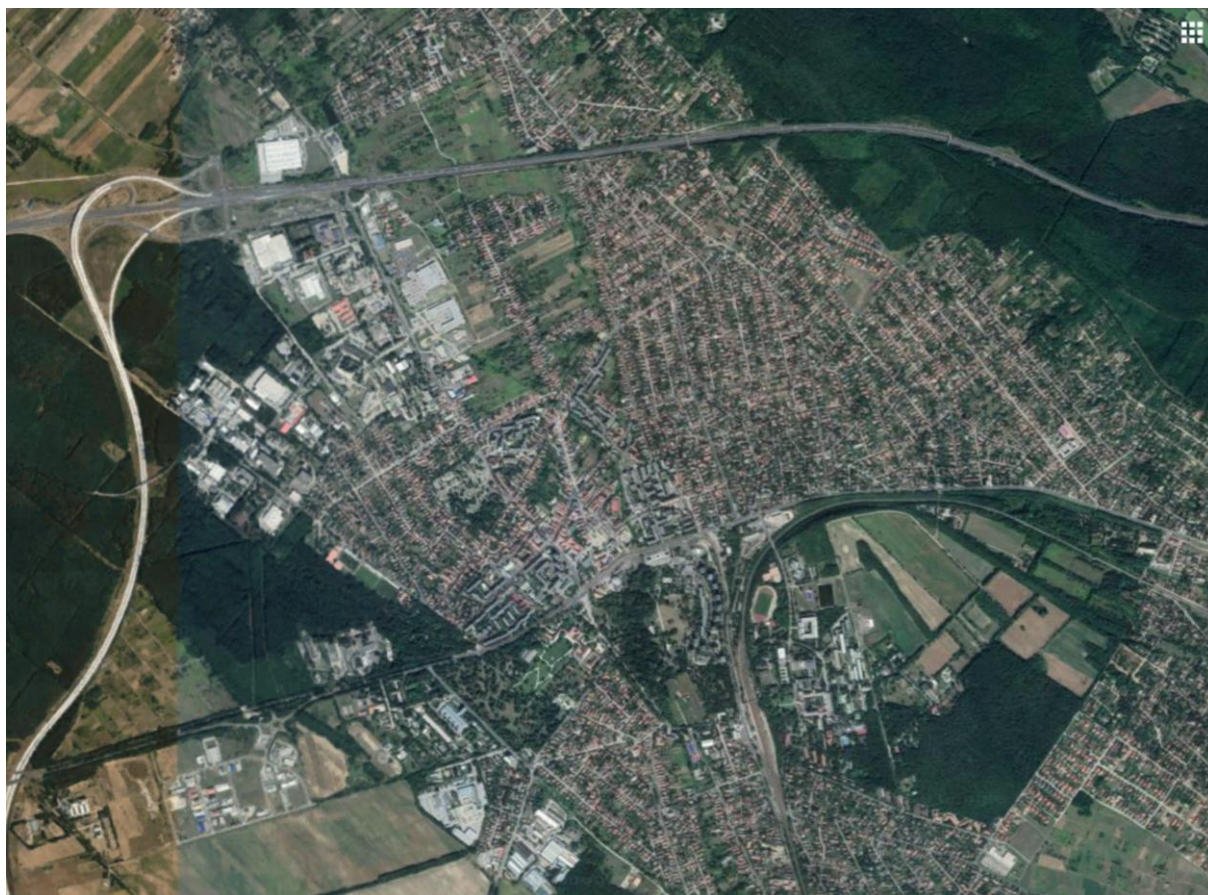
Az Országos Ökológiai Hálózat és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében szereplő országos és térségi ökológiai hálózat övezetét nem érintik, beleértve a város területén lévő magterületeket, ökológiai folyosóterületeket és pufferterületeket.

A hatályos dokumentum megállapításait a tervezett változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

2.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK)

A város zöldterületeinek rendszere (Erzsébet park, Alsópark, Felső-park - Grassalkovich kastély kertje, SZIE botanikus kert) a kisebb változtatások mellett nem változik, fejlesztés nem tervezett, a fenntartása jelenleg is folyamatos és biztosított. Ugyancsak változatlanok a városi erdőterületek és csak csekély módosítások történtek az intézményi zöldfelületek tekintetében (övezeti előírások változásai).

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.



2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

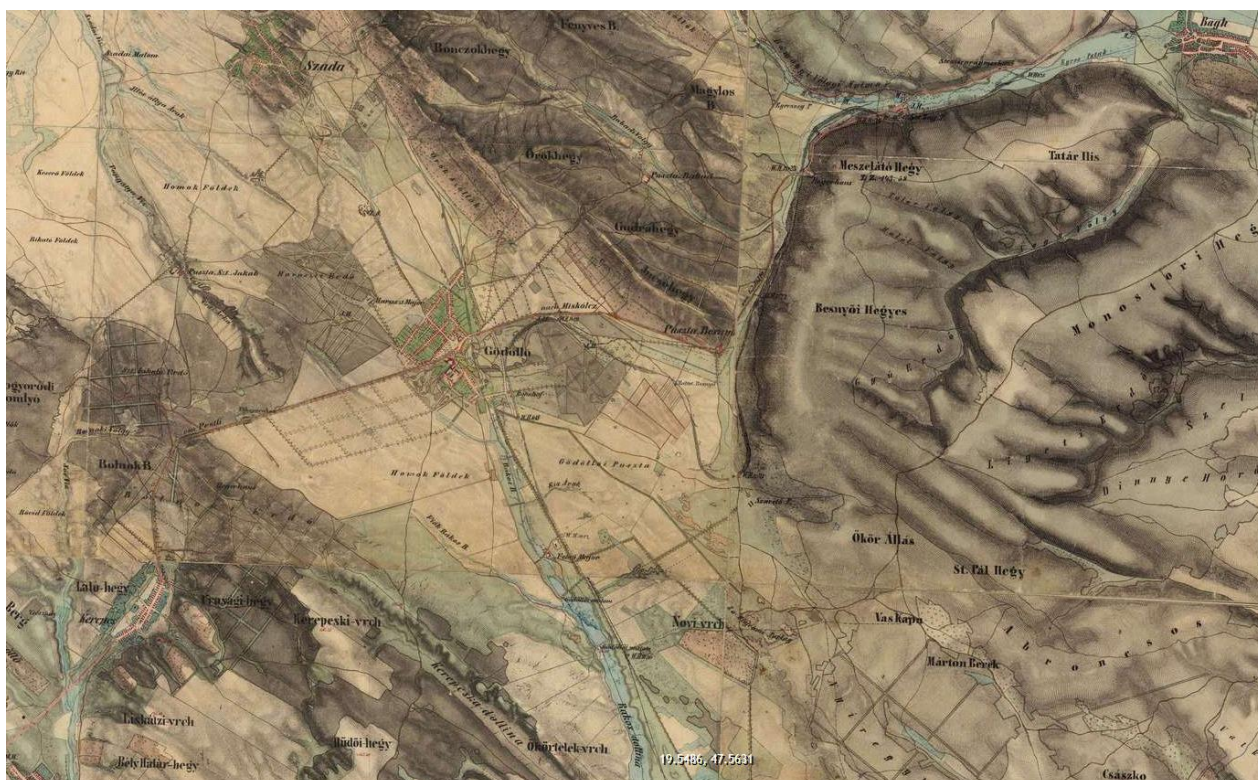
Gödöllő város gazdag történelme jelentős kulturális, történeti fizikai környezeti (épített és természeti) és régészeti értékeket hagyott az utókorra. Ezeket az értékeket a korábban kidolgozott és jóváhagyott örökségvédelmi hatástanulmány, illetve a településképi védelméről szóló, a közelmúltban jóváhagyott 24/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelet, továbbá a 223/2017.(XII.14.) ÖK. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv rögzítette.

A jelenleg érvényben lévő örökségvédelmi hatástanulmány „Örökségvédelmi hatástanulmány Gödöllő város szerkezeti tervéhez” című dokumentáció (Frankó Ákos művészettörténész, műemlékvédelmi szakértő | 2008) 2012-ben került aktualizálásra.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetet is tartalmaz: „Gödöllő Településrendezési terv módosítása Örökségvédelmi hatástanulmány Régészet munkarész” (Archeo-Art Bt. | 2012).

A Településszerkezeti Terv jelen felülvizsgálata nem tervez olyan változtatást, amely a védett épített és természeti környezeti, régészeti és egyéb kulturális értékek érdekeit sértené.

A dokumentumok megállapításait a tervezett változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.



Gödöllő és környéke a II. katonai felmérés térképlapján (1806-1869)

2.5. KÖZLEKEDÉS

A közlekedés-fejlesztési prioritások nem változnak. Jelenleg is folyik a város közlekedési rendszerének korszerűsítéséhez szükséges forgalmi modellezésen alapuló koncepció kidolgozása, amely várhatóan csökkenti a közúti forgalom terhelését. A közlekedési javaslatok a város közlekedési rendszerének a közlekedési módok minél szélesebb körén alapuló rendszerével a város működésének hatékonyságát javítják. Településszerkezeti jellegű változás nem várható.

Forgalomcsillapított területek kiterjesztése is folytatódik a közterületek minőségének fejlesztésével.

Továbbra is fontos, hogy a lakóterületek – ahol nincsenek jelentős, egész várost érintő úticélok – a nyugodt hétköznapi létezés szinterei legyenek. Ezek azok a forgalmasabb utakkal határolt belső területek, amelyek lakói joggal várják el, hogy a környezetük nyugodt és biztonságos legyen.

A kerékpáros közlekedés fontos-, korszerű- és egészséges eleme az egész közlekedési rendszernek.



A hatályos TRT szerinti kerékpárutak hálózat

A kerékpárút-hálózat tervezett rendszere

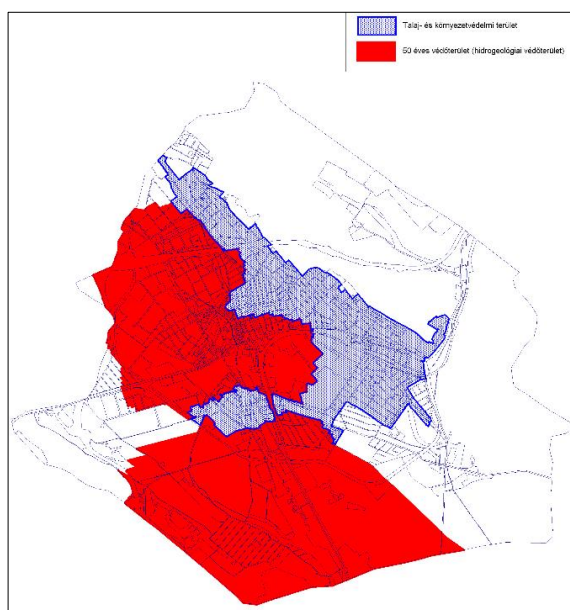
A tervezett EUROVELO kerékpárútvonal bekapcsolja a várost a nemzetközi kerékpáros hálózatok rendszerébe, ami a turizmus fejlesztésében új szempontot, potenciált jelent, egyben megerősíti a városfejlesztési koncepcióban foglaltakat. Ahogy a közösségi közlekedés, úgy a kerékpáros közlekedés is csökkenti a közúti forgalmat.

A hatályos dokumentum megállapításait a tervezett kisebb változtatásokon túlmenően további változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

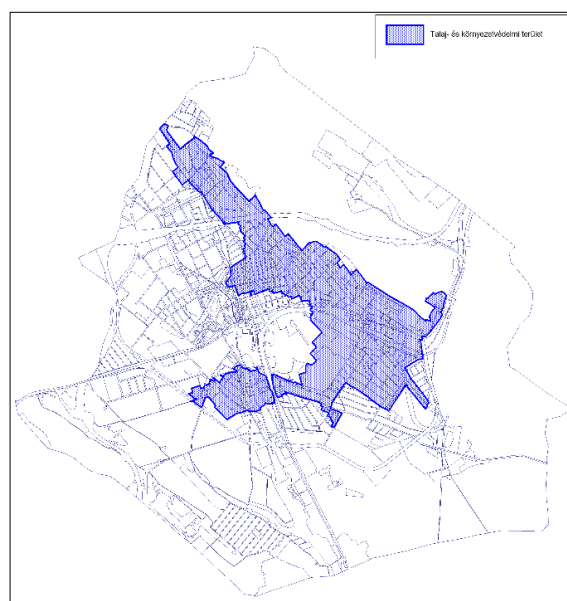
2.6. A KÖZMŰELLÁTÁS

(VÍZI- ÉS ENERGIAKÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS)

A város infrastruktúrájának fejlesztésénél továbbra is fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a város területének szennyeződéserzékenysége kiemelten érzékeny minőségű. Ennek megfelelően elsődleges feladat a sérülékeny vízbázisok megfelelő védelmének kialakítása és folyamatos fenntartása. Jelentős területfejlesztés esetén szükséges a város vízellátását biztosító vízbázis mennyiségi növelése, vagyis a regionális vízhálózat fejlesztése, vagy a jelenleg nem üzemelő keleti vízbázis újra üzembe állítása a szükséges intézkedések megtétele után. A felszíni szennyeződéserzékenység miatt a területen építési tevékenység csak a szennyvíz és a csapadékvíz biztonságos, rendezett elvezetését biztosító közműellátás, illetve a rákötések kiépítése mellett engedélyezhető, illetve valósítható meg. A város területén még ideiglenesen sem engedhető meg a szennyvizek elszikkasztása. Ezt a célt segíti elő, hogy a hatályos TSZT előkészítése során felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében lehatárolásra került egy új területi védelmi kategória, a „Talaj- és környezetvédelmi terület”, amelyen belül a zárt szennyvíztároló létesítése nem megengedett.



A hidrogeológiai védőterület (50 éves) és a „Talajvédelmi és környezetvédelmi terület”, ahol zárt szennyvíztároló nem helyezhető el



„Talaj- és környezetvédelmi terület” lehatárolása, ahol zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

2.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

A Budapest – Hatvan vasútvonal korszerűsítésével várhatóan javul a közlekedés, ami a közúti forgalom és ezzel a levegő szennyezésének csökkenését segítheti.

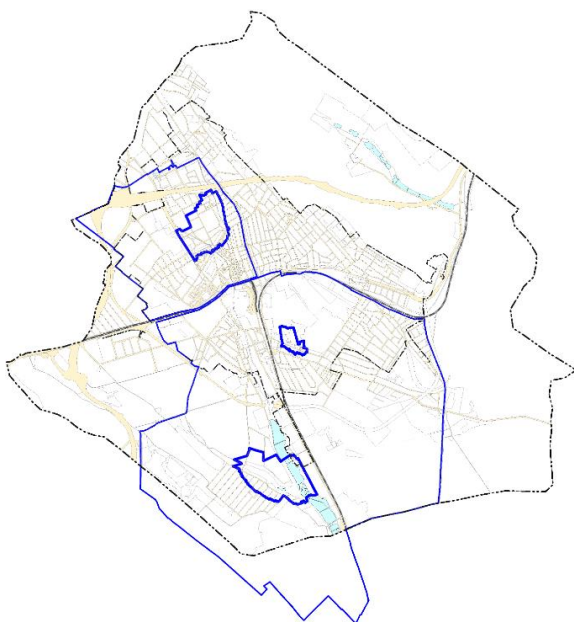
ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A HÉV és a Budapest-Miskolc vasútvonal mentén a zajterhelést a tervezett műszaki védelmi eszközök csökkentik. Folyamatban van az M3 autópálya mellett is a zajvédő fal kiépítése.

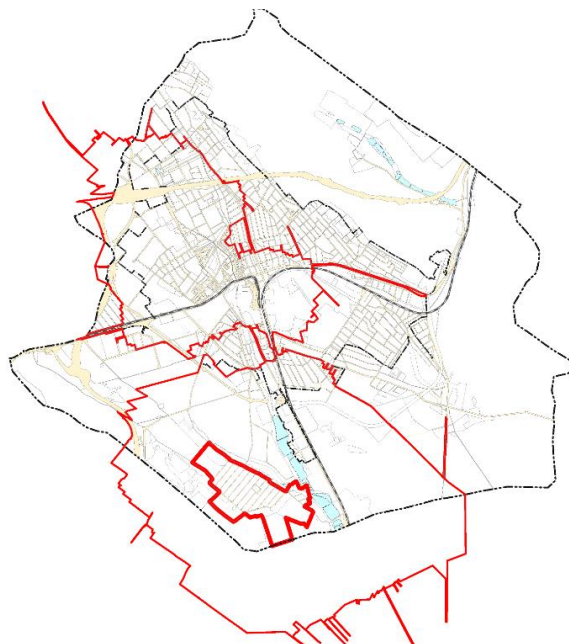
FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME, TALAJVÉDELEM

A vízbázisok igen sérülékenyek. A felszíni szennyezések hamar megjelennek a kutak vizében, jellemzően lakossági és mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezés okozza a legtöbb problémát.

A szennyvízszikkasztást a kutak védőterületein belül és hidrológiai védőövezetében meg kell szüntetni és a vezetékes szennyvízelvezetést meg kell oldani. A vízbázisok, a felszíni és a felszínalatti vizek védelme érdekében került pontosításra a hatályos TSZT jóváhagyása előtt a védőterületek jelentős területeket érintő lehatárolása.



A hidrológiai védőterületek lehatárolása a hatályos településrendezési eszközökben



A felülvizsgált hidrológiai védőterületek lehatárolása

A vízmű kutak vizének folyamatos ellenőrzése, a kutak közelében lévő monitoring kutak ellenőrzése folyamatosan szükséges. A kutakra megtörtént a hidrogeológiai védőterületek lehatárolása, valamint a telekhatárokhoz igazítás. A termelőkutak körül minimum 10 m sugarú körben belső védőterületet is kell biztosítani. A már lakott, de a közcsatorna hálózatra nem csatlakozott ingatlanokat is minél előbb csatlakoztatni kell, amihez a rendelkezésre álló jogi és gazdasági lehetőségeket fel kell használni. A felszíni és felszínalatti vizek védelme érdekében lehatárolásra került egy új területi védelmi kategória, a „Talaj- és környezet-védelmi terület”, amelyen belül a zárt szennyvíztároló létesítése nem megengedett. A hidrogeológiai védőövezetek jogszabály szerint modellezett lehatárolása jelentősen megváltoztatta a korábbi lehatárolások („A” és „B” védőövezet) határait. A két lehatárolás együttesen biztosítja a felszíni és felszínalatti vizek védelmét.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A városban a hulladékgazdálkodás folyamatos an, szervezetten biztosított.

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

2.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKÉNT ÉRVÉNYESÜLŐ TERÜLETI ELEMELK

A településszerkezeti tervlap tartalmazza

- a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását
- a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat (főútvonalak, gyűjtőutakat, közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit),
- a települési szintű és a városrész szintű közparkokat,
- a terv léptékében ábrázolható védett, az e tervvel védelemre tervezett és védő területeket,
- a meglévő és a tervezett fontosabb infrastruktúra-hálózatokat, Az építési törvény szerint az előbb említett egyes területeken belül
- fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot,
- a szennyezettséget, az árvíz-, erózió- és csúszásveszélyt, a természetes és mesterséges üregeket.

Figyelembe véve az OTÉK előírásait is a jóváhagyandó munkarészre vonatkozóan, a településszerkezeti tervlap az előbbiekből azokat tartalmazza, melyek besorolhatók a területfelhasználási egységek közé, illetve amelyek befolyásolják a területfelhasználást, vagy várhatóan szabályozást igényelnek.

A településszerkezeti tervben a területek tagolására alkalmazott területfelhasználási egységek az igazgatási területen belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészek – általános és sajátos építési használatuk szerint – az OTÉK előírásainak megfelelően.

FEJLESZTÉST KORLÁTOZÓ ÉS VÉDELMI TERÜLETEK

Táj és természetvédelmi területi korlátozások

- Natura 2000 területek
- Országos ökológiai hálózat
- Agglomerációs terv által meghatározott ökológiai hálózat
- Gödöllői-Dombvidék Tájvédelmi Körzet területe
- Fokozottan védett természetvédelmi területek
- Országos jelentőségű természetvédelmi és természeti területek
- Erdőrezervátum területe
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és védett természeti emlék

2.9. A KORLÁTOZÁSOK

A fejlesztési területeket részben érintő védő és korlátozó tényezők, illetve a tervek készítésénél figyelembe veendő és meghatározó jelentőségű védőterületek a következők:

- Szennyvíztisztító 300 és 500 m-es védőterülete
- Hulladéklerakó min. 500 m-es védőterülete (Kerepes)
- Vízbázisok védőterületei
- Temetők védőterületei (új területen)
- Közlekedési vonalak védőterületei
- Repülőtér védősávja
- Energiaellátási vezetékek és állomások védőterületei

Említést érdemel a hatályos Településszerkezeti Terv kidolgozásakor bevezetett „Talaj- és környezetvédelmi terület”, amelyen belül a zárt szennyvíztároló létesítése nem megengedett (lásd: közművek)

A hatályos dokumentum megállapításait a változtatások nem érintik, módosítás nem szükséges.

3. VÁLTOZÁSOK

A jelen felülvizsgálat elsődleges célja és feladata a településrendezési eszközök jogharmonizációjának megteremtése. A tervezett beavatkozások, módosítások a város területeinek kis részét – mindössze ~12,5 hektárt – érintenek, ami Gödöllő város közigazgatási területé alig 0,2%-a. (a tervezett változásokat a 2.1. Területfelhasználás és a 4. Területi mérleg című fejezetek tartalmazzák).

A város településszerkezete a városfejlesztési koncepcióban lefektetett gondolatok, szándékok mentén, a legkorszerűbb városfejlesztési és városrendezési elveket és szempontokat érvényesíti a kompaktságtól a fenntarthatóságok át az okos-város megoldásokig. A területekkel történő racionális gazdálkodás, a város infrastruktúra nélküli részeinek kontrollálása mind megfelelnek ezeknek az elveknek. A város szerencsés adottsága – a vasút és az autópályák elvágó hatásai ellenére – az erdők és természeti környezeti elemek, a vízfolyások, tavak közelsége. A Településszerkezeti Terv ezeket az értékeket meg kívánja őrizni.



Gödöllő jellemzően szabad területeinek szerkezete az úthálózat feltüntetésével)

4. TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG 2018

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	2016		2018		VÁLTOZÁS	
	övezet jele	terület (m ²)	övezet jele	terület (m ²)	változás (m ²)*	változás (%)
lakó-nagyvárosias	Ln	140 214	Ln	140 214	0	0,00
lakó-kisvárosias	Lk	462 789	Lk	457 464	-5 325	-0,96
lakó-kertvárosias	Lke	6 530 221	Lke	6 535 523	5 302	0,03
lakó-falusias	Lf	65 827	Lf	65 827	0	0,00
vegyes-intézményi	Vk	131 992	Vi	131 992	0	0,00
vegyes-településkp.	Vt	992 076	Vt	994 512	2 435	0,49
gazdasági-ker. szolg.	Gksz	2 638 924	Gksz	2 638 923	0	0,00
gazdasági-ipari	Gip	1 434 696	Gip	1 428 575	-6 121	-1,07
üdülő-hétfégházás	Üh	530 317	Üh	515 905	-3 206	-0,20
különleges-oktatási	Kokt	755 855	K-Okt	750 514	-5 341	-0,24
különleges-sport			K-Sp	467 690	381 411	
különleges-rekreáció	Kz	849 102	K-Rek	1 478	1 478	0,3649
különleges-be nem rek.			Kb-Rek	143 330	143 330	
különleges-nagy zöldf.			Kb-Z	226 574	226 574	
különleges-egyházi	Ke	65 187	K-Hit	65 187	0	0,00
különleges-mg.üzemi	Kmg	580 009	K-Mü	551 335	-28 674	-4,94
különleges-városüzem.	Kvü	136 945	K-Vü	136 946	0	0,00
különleges-eü-szociális	Ksz	8 034	K-Eü	8 034	0	0,00
különleges-honvédelmi	Khon	188 103	K-Hon	188 103	0	0,00
különleges-egyéb			K-Egy	35 912	35 912	
közlekedési-közúti	Köu	2 626 105	KÖu	2 627 232	1 127	0,09
közlekedési-kötőtpályás	Kök	612 781	KÖk	612 782	0	0,00
közlekedési-légi	Köl	509 542	KÖl	509 542	0	0,00
közterület	kozter	3 023 101	közter.	3 025 921	2 820	0,16
zöldterület (közpark-közkert)	Zr	185 717	Zkp	663 672	2412	0,00
	Zt	377 027				
	Zd	8 310				
	Zf	4 287				
	Zl	85 919				
	ÖSSZES	663 672				
mezőgazdasági-általános	Má	6 918 357	Má	6 918 357	0	0,00
mezőgazdasági-kertes	Mk	904 201	Mk	907 447	3 246	0,07
erdőterület-gazdasági	Eg	4 571 689	Eg	4 581 930	10 240	0,02
erdőterület-védelmi	Ev	23 039 324	Ev	2 3039 583	259	0,00
erdőterület-egyetemi	Ee	453 773	Ee	453 394	-379	-0,01
vízgazdálkodási	V	821 991	V	821 822	-169	0,00
természetközeli	Tk	1 233 402	Tk	1 237 525	4 123	0,04
különleges-kastély	Kkastély	289 474	Kb-Kas	289 474	0	0,00
különleges-arborétum	Karb	28 807	Kb-Arb	28 807	0	0,00
különleges-nem beépít.	Knem	612 934	Kb	593 471	-19 463	-0,53
különleges-temető	Kt	97 934	Kb-Tem	97 934	0	0,00
ÖSSZESEN		61 914 964		61 904 136		
térképi eltérés		-743		10 085		
ÖSSZESEN		61 914 221		61 914 221		0,00

* Az 1 hektárnál nagyobb változások kiemelésével

A területi mérleg:

- kis mértékben módosult, az összes módosítással érintett terület nagysága: **~12 hektár**, ami Gödöllő város ~6191 hektár közigazgatási területéhez mérten alig **0,2%** változással érintett területet jelent!
- a területi mérleg tartalmazza azokat a változtatásokat is, amelyek egyes területeknek az OTÉK és a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet fogalomrendszere közötti eltérések miatt szükséges harmonizáció miatt volt szükséges, a terület másik területfelhasználási egységbe került,
- a város hatékonyabb területfelhasználása érdekében egyes területek területfelhasználási egységbe sorolása módosult a rugalmasabb hasznosíthatóság érdekében

Egy hektárnál nagyobb eltérések alig alakultak ki a hatályos állapothoz képest:

(a % értéke az adott területfelhasználási egység hatályos TSZT-hez viszonyított arányát mutatja)

1. különleges-mezőgazdasági üzemi (K-Mü) -28 674 m² | -4,94%
A területfelhasználási egység változásának többsége a terület különleges, egyéb fejlesztési területbe (K-Egy) történő átsorolás miatt csökken.
2. különleges-egyéb fejlesztési terület (K-Egy) 35 912 m²
A terület növekménye jellemzően a K-Mü terület csökkenéséből származik, ahol egy rugalmas, vegyes rendeltetésű területet kíván létrehozni a város (oktatás, egészségügy, kultúra, kiállítás, kutatás stb. funkciók együttes jelenlétével, ezért ebbe a különleges területbe kerül átsorolásra.
3. erdőterület-gazdasági (Eg) 10 240 m² | 0,22%
A Szent István Egyetem térképi eltérései miatt a beépítésre nem szánt területek egy részén az övezeti határ módosult, és különleges beépítésre nem szánt területbe került.
4. különleges-nem beépíthető (Kb) -19 463 m² | -0,53%
A területfelhasználási egység összes területe az OTÉK megfeleltetés miatt csökken.

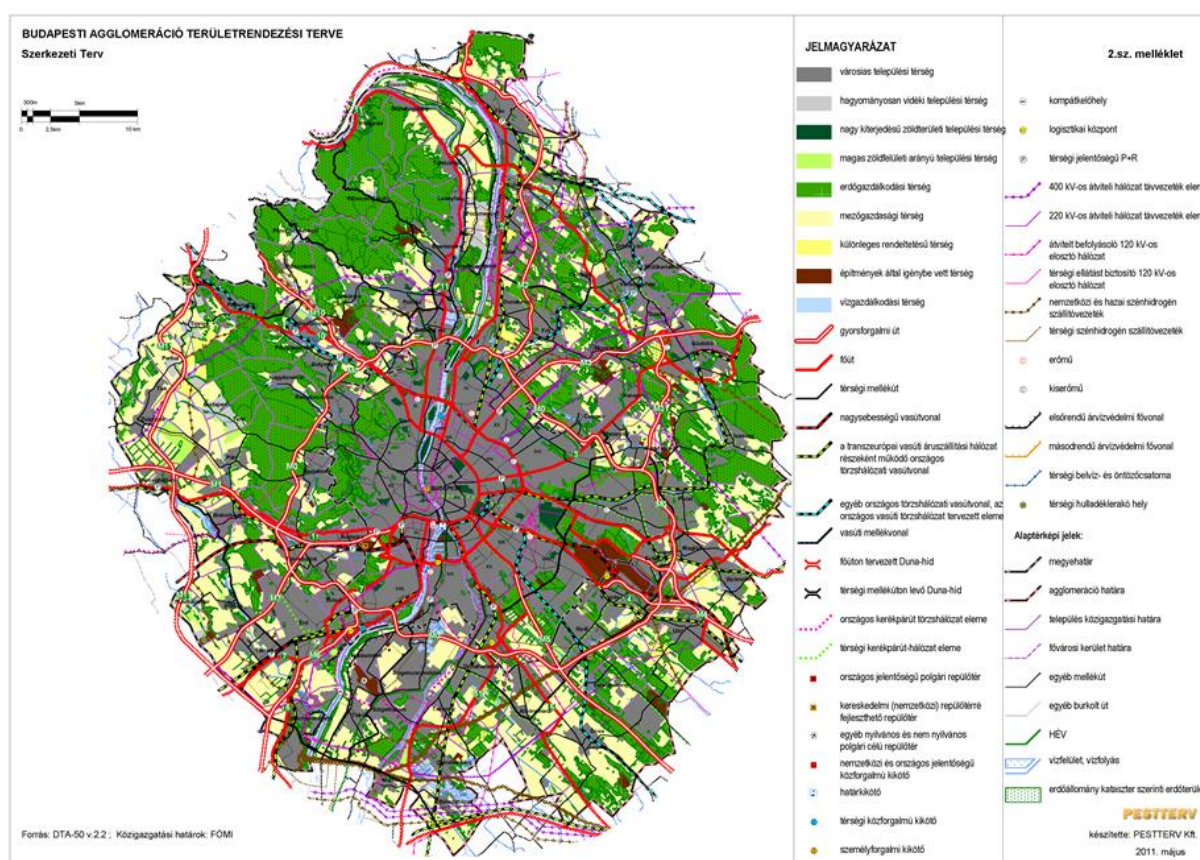
A területi mérleg alapján megállapítható további változások lényegében néhány telek besorolásának módosítására vezethető vissza. A kisvárosias lakóterületek csökkenése jellemzően a vegyes területeket gyarapította. A további változások pontosításból származó módosulások (lásd: területi mérleg).

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Gödöllő város településszerkezeti tervének korábbi módosítása során figyelembe kellett venni – a terv méretarányának megfelelően pontosítva – a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló a 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) területfelhasználásra, a térszerkezetet meghatározó elemekre, illetve a területhasználat szabályaira vonatkozó elhatározásait.

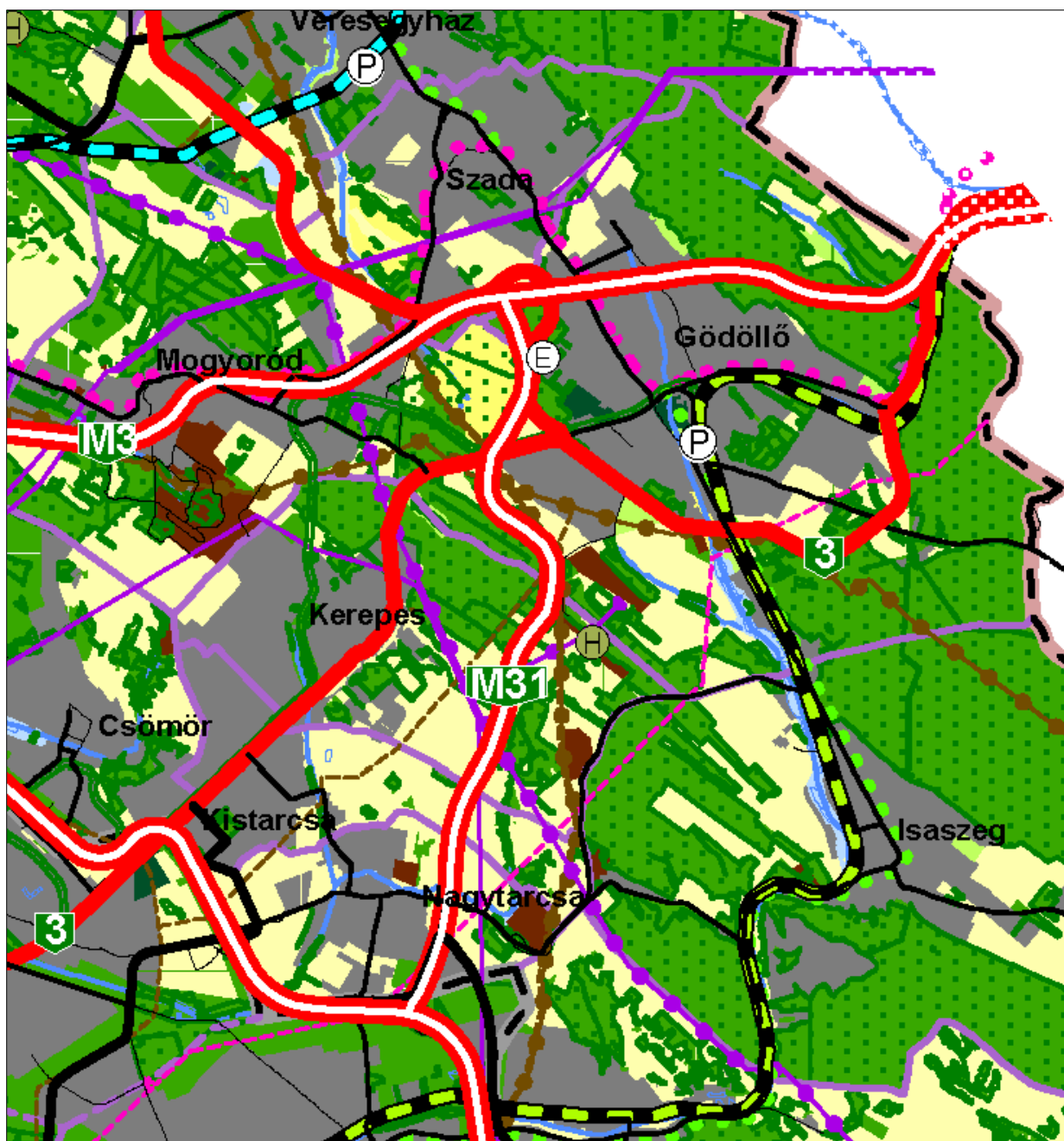
Gödöllő város településszerkezeti tervének rendszere nem változik a hatályos BATrT léptékének megfelelő, 2011-ben módosított állapothoz képest.

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE 2005./2011.



Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve (BATrT) 2005./2011. Szerkezeti terv (kivonat)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) (hatályba lépés: 2005., módosítás: 2011) a város településrendezési eszközeinek kidolgozását követően módosult, de a rendszeres felülvizsgálatok eredményeként Gödöllő város Településszerkezeti Terve (TSZT) és a BATrT jelenleg összhangban állnak. A TSZT tartalmazza a BATrT elhatározásait és Gödöllő Építési Szabályzata (GÉSZ) szabályozási előírásai és szabályozási terve biztosítja a magasabb szintű terv és a helyi településrendezési eszközök összhangját.



A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló a 2005. évi LXIV. törvény 3. melléklet (részlet)

Gödöllő város hatályos TSZT területi mérlege a TSZT hatályba lépésekor a 2005. évi LXIV. törvény 21.§ (5) szerinti értékeknek megfelelt. A törvény fogalomrendszere, az alkalmazott térségi övezetek, a számítás módja és a törvényi paraméterek jelentősen módosultak. Ennek megfelelően a területi mérleg is módosult. A hatályos TSZT többször módosult, ezért a felülvizsgálat során a hatályos állapot alkotja az ellenőrzés alapját, ugyanakkor a területi mérleg és a 2005. évi LXIV. törvény mellékletének történő megfelelés a tervezett állapot alapján került kidolgozásra.

A KIALAKÍTOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK MEGFELELÉSE

Területi mérleg (a 2005. évi LXIV. törvény 1/3. számú melléklete szerint)

TERÜLETI MÉRLEG (2018)	2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerint		a BATrT 5-10.§ szerinti eltérés alapján	hatályos TSZT	tervezett TSZT	változás a BATrT értékéhez mérten		eltérés a BATrT és a TSZT 2018. arányai között	megjegyzés
	terület	arány		2016 (átszámítva)	2018	terület	arány		
	(ha)	(%)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(%)	
	1	2	3 (1 oszlophoz)	4	5	6 (1 oszlophoz)	7	8 (2-7 oszlop)	
városias települési térség	1915,27	30,94	1953,58	1951,40	1953,36	38,09	31,55	0,61	1,97% többlet
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térs.	52,02	0,84	52,02	162,83	162,68	110,66	2,63	1,79	110,66 ha növekmény
magas zöldfelületi arányú települési térs.	125,84	2,03	125,84	129,64	129,94	4,10	2,10	0,07	4,10 ha növekmény
erdőgazdálkodási térség	2951,18	47,67	2508,50	2806,46	2807,53	-143,65	45,35	-2,32	299,03 ha többlet a 3. oszlop eltéréshez
mezőgazdasági térség	973,65	15,73	876,29	971,18	969,05	-4,60	15,65	-0,08	92,76 ha többlet a 3. oszlop eltéréshez
különleges rendeltetésű térség	13,32	0,22	13,32	11,32	11,32	-2,00	0,18	-0,04	2 ha csökkenés
építmények által igénybe vett térség	61,67	1,00	61,67	62,67	61,67	0,00	1,00	0,00	nem változik
vízgazdálkodási térség	98,18	1,59	98,18	95,89	95,88	-2,30	1,55	-0,04	2,3 ha csökkenés
	6191,13			6191,39	6191,39	0,26			térképi eltérés (0,0042%, hibahatár)

A hatályos TSZT a 2005. évi LXIV. tv. 21.§ (5) alapján közel 153 hektárral több beépítésre szánt területet jelölt ki a BATrT mellékletében előírt települési térség területéhez viszonyítva (lásd: táblázat 6. oszlop 1+2+3 sorai).

A hatályos dokumentumok megállapításait a változtatások nem érintik, eltérés nem szükséges.

Gödöllő város tervezett településszerkezeti terve megfelel a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásainak.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

TERULETFELHASZNÁLÁS	2016			2018			VÁLTOZÁS
	terület (m ²)	BAÉ pont	BAÉ érték	terület (m ²)	BAÉ pont	BAÉ érték	
lakó-nagyvárosias	140214	1	8,4128	140214	0,6	8,4128	0,0000
lakó-kisvárosias	462789	1,2	55,5347	457464	1,2	54,8957	-0,6390
lakó-kertvárosias	6530221	2,7	1 763,1595	6546729	2,7	1 764,5912	1,4316
lakó-falusias	65827	2,4	15,7984	65827	2,4	15,7984	0,0000
vegyes-intézményi	131992	0,5	6,5996	131992	0,5	6,5996	0,0000
vegyes-településkp.	992076	0,5	49,6038	994512	0,5	49,7256	0,1218
gazdasági-ker. szolg.	2638924	0,4	105,5569	2638923	0,4	105,5569	0,0000
gazdasági-ipari	1434696	0,4	57,3878	1428575	0,4	57,1430	-0,2448
üdülő-hétfvégi házas	530317	3	159,0950	527111	3	158,1333	-0,9617
különleges-oktatási	755855	3	226,7565	750514	3	225,1541	-1,6024
különleges-sport	849102	3	254,7305	467690	3	140,3071	-114,4234
különleges-rekreációs		3	0,0000	1478	3	0,4435	0,4435
különleges-bnem rek.		3	0,0000	143330	3	42,9991	42,9991
különleges-nagy zöldf.		3	0,0000	226574	3	67,9723	67,9723
különleges-egyházi	65187	3	19,5560	65187	3	19,5560	0,0000
különleges-mg.üzemi	580009	1	58,0009	551335	1	55,1335	-2,8674
különleges-városüzem.	136945	2	27,3891	136946	2	27,3891	0,0000
különleges-eü-szociális	8034	3	2,4103	8034	3	2,4103	0,0000
különleges-honvédelmi	188103	2	37,6206	188103	2	37,6206	0,0000
különleges-egyéb		3	0,0000	35912	3	10,7736	10,7736
közlekedési-közúti	2626105	0,5	131,3053	2627232	0,5	131,3616	0,0564
közlekedési-kötőtpályás	612781	0,6	36,7669	612782	0,6	36,7669	0,0000
közlekedési-légi	509542	0,5	25,4771	509542	0,5	25,4771	0,0000
közterület	3023101	0,6	181,3860	3025921	0,6	181,5553	0,1692
	185717	6	111,4300				
	377027	6	226,2164				
zöldterület (park-közkert)	8310	6	4,9859	663672	6	398,2033	1,4477
	4287	6	2,5723				
	85919	6	51,5511				
mezőgazdasági-általános	6918357	3,7	2 559,7920	6918357	3,7	2 559,7919	-0,0001
mezőgazdasági-kertes	904201	5	452,1005	907447	5	453,7236	1,6231
erdőterület-gazdasági	4571689	9	4 114,5204	4581930	9	4 123,7366	9,2163
erdőterület-védelmi	23039324	9	20 735,3920	23039583	9	20 735,6247	0,2327
erdőterület-egyetemi	453773	9	408,3960	453394	9	408,0547	-0,3413
vízgazdálkodási	821991	6	493,1945	821822	6	493,0932	-0,1013
természetközeli	1233402	8	986,7214	1237525	8	990,0201	3,2986
különleges-kastély	289474	3	86,8422	289474	3	86,8422	0,0000
különleges-arborétum	28807	3	8,6421	28807	3	8,6421	0,0000
különleges-nem beép.	612934	6	367,7602	593471	6	356,0825	-11,6776
különleges-temető	97934	3	29,3801	97934	3	29,3801	0,0000
ÖSSZESEN	61 914 964		33862,0447	61904136		33868,6354	6,5907
<i>térképi eltérés</i>	<i>-743</i>		<i>-0,0743</i>	<i>10085</i>		<i>1,0085</i>	<i>0,9342</i>
ÖSSZESEN	61 914 221		33862,1190	61914221		33868,9716	6,9269

A hatályos állapot szerinti BAÉ érték 33862,1190 kisebb, mint a tervezett állapot szerinti 33868,9716 azaz **+6,9269** értékkel magasabb. A számítás alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításokkal **a biológiai aktivitásérték növekszik, tehát megfelel.**