

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  
E S Z K Ö Z E I N E K  
FELÜLVIZSGÁLATA 2018  
VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK  
[ T S Z T É S G É S Z ]

**EGYEZTETÉSRE!**  
**2018.07.02.**



**MEGRENDELŐ****GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT****TERVEZŐ****MÚ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

## TERVEZŐK:

településrendezés

dr. Nagy Béla DLA

Mú-Hely Zrt.

TT1/É-01-0022



Tasi Ákos

Mú-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

Mú-Hely Zrt.

## VEZETŐ TERVEZŐ

Nagy Béla dr.

Mú-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 szóló 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 fentiekben 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 érdekelt, 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
<b>ELJÁRÁS MEGKEZDÉSE ELŐTT ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK</b>		
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.

VÉLEMÉNYEZŐK		ÉSZREVÉTEL
3	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályok rendelkezéseit ismerteti
5	Országos Vízügyi Főigazgatóság	∅
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	∅
11	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Repülőtéri és Légiforgalmi 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 Fogyasztóvédelmi 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

<b>VÉLEMÉNYEZŐK</b>		<b>ÉSZREVÉTEL</b>
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 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
<b>ÖNKORMÁNYZATOK</b>		
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	∅
4	Bag Nagyközség Önkormányzata	∅
5	Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	∅
6	Valkó Nagyközség Önkormányzata	∅
7	Domony Község Önkormányzata	∅
8	Kerepes Város Önkormányzata	∅
9	Vácszentlászló Község Önkormányzata	9.1 Észrevételt nem tett 9.2 az eljárásban nem kíván részt venni
10	Veresegyház Város Önkormányzata	Észrevételt nem tett

<b>VÉLEMÉNYEZŐK</b>		<b>ÉSZREVÉTEL</b>
<b>KÖZMŰVEK</b>		
FGSZ Földgázszállító Zrt.		Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
<b>PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS</b>		
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
<b>KÖZMŰVEK</b>		
FGSZ Földgázszállító Zrt.		Az előzetes vélemény az alkalmazandó jogszabályokat és szakmai követelményeket rögzít
<b>POLGÁRMESTERI HIVATAL</b>		
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

<b>1.</b>	<b>KIEGÉSZÍTŐ ÉPÜLET KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN</b>
-----------	---

**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

<b>2.</b>	<b>GARÁZS LÉTESÍTÉSE KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN</b>
-----------	--

**Helyszín:**

**Helyrajzi szám:**

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

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

**A GÉSZ kiegészül az alábbi rendelkezéssel:  
A 16 méternél keskenyebb telkek esetében – a közterületi homlokzat jelentős részét elfoglaló garázskapuk elkerülése érdekében – a garázs, járműtároló önálló épületben is elhelyezhető.**

**Indoklás:** A GÉSZ rendelkezései kiegészülnek a közterületi homlokzat jelentős részét elfoglaló garázskapuk elkerülése érdekében; a 16 méternél keskenyebb telkek esetében a garázs önálló épületben történő elhelyezése javasolt, 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 Tervi összefüggés** Nincs változás

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

**Alátámasztó munkarészek**

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

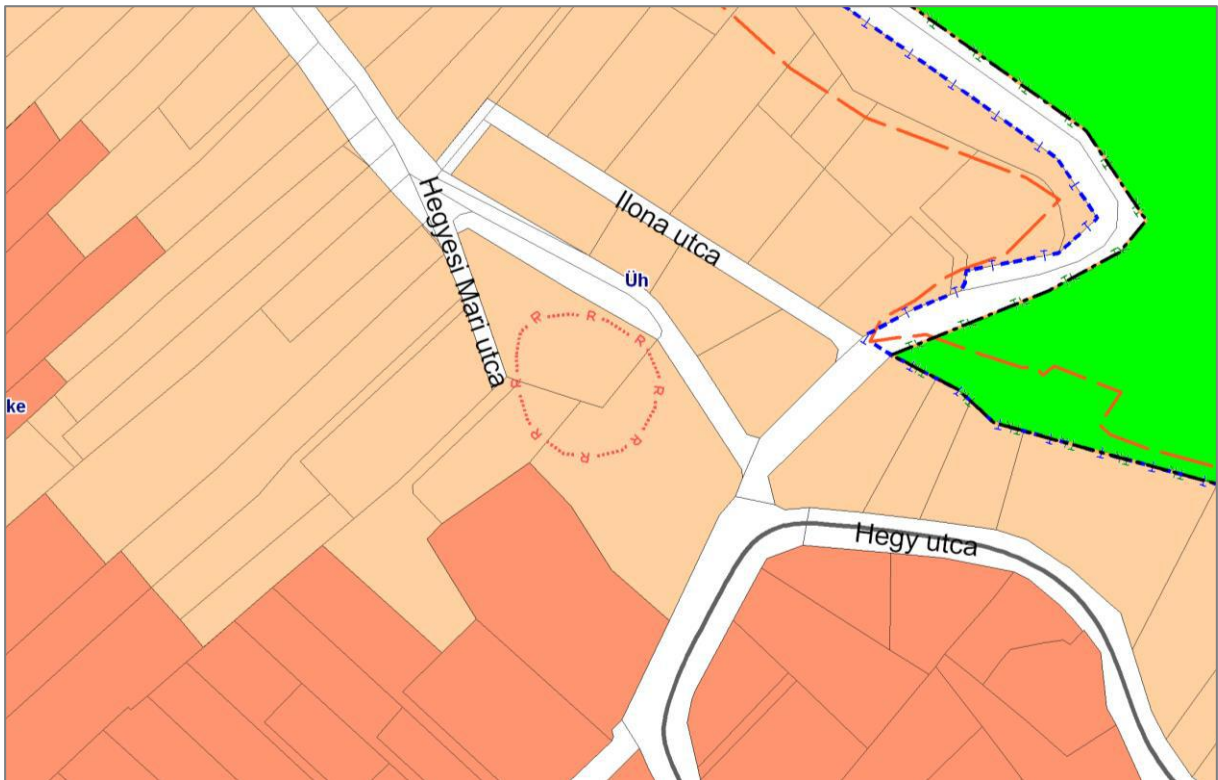
**Közmű:** megfelel

**Zöldfelületek:** megfelel

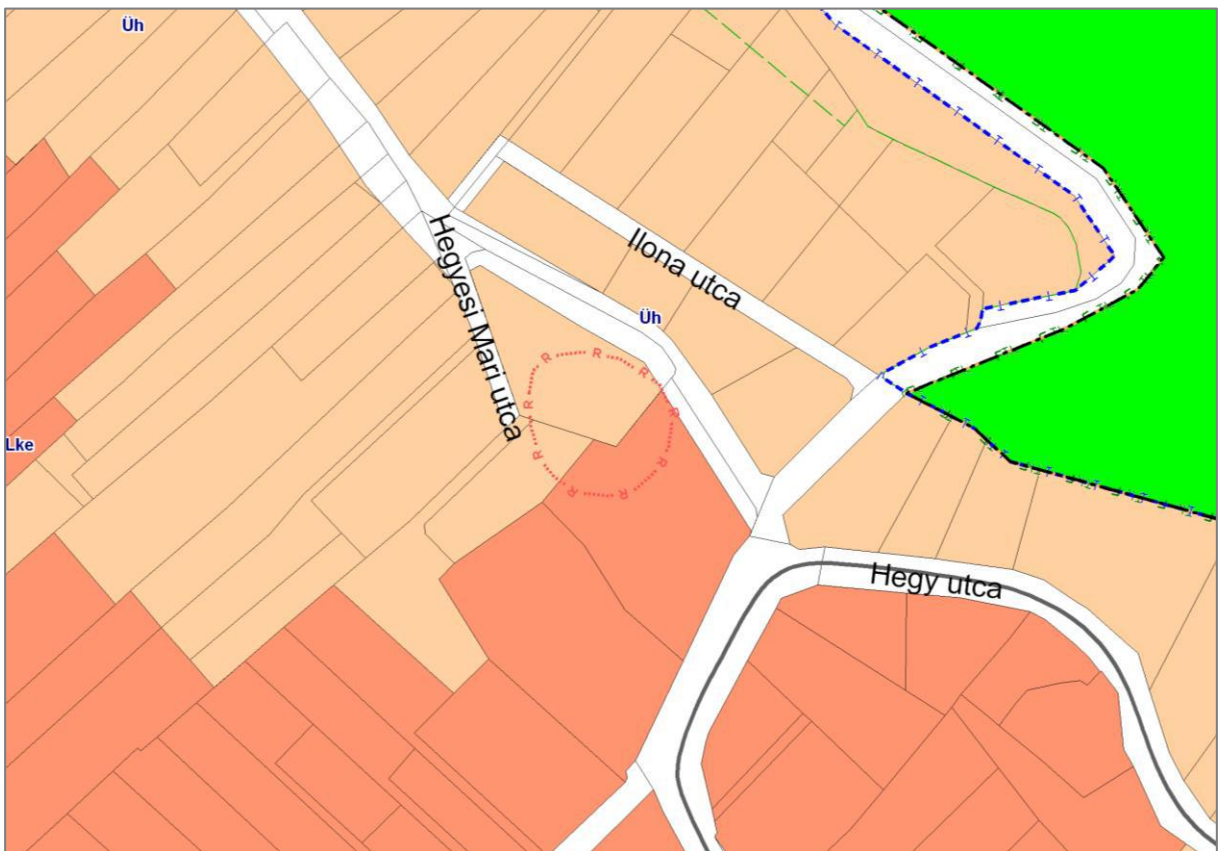
**Környezetvédelem:** megfelel

**Örökségvédelem:** nem érint

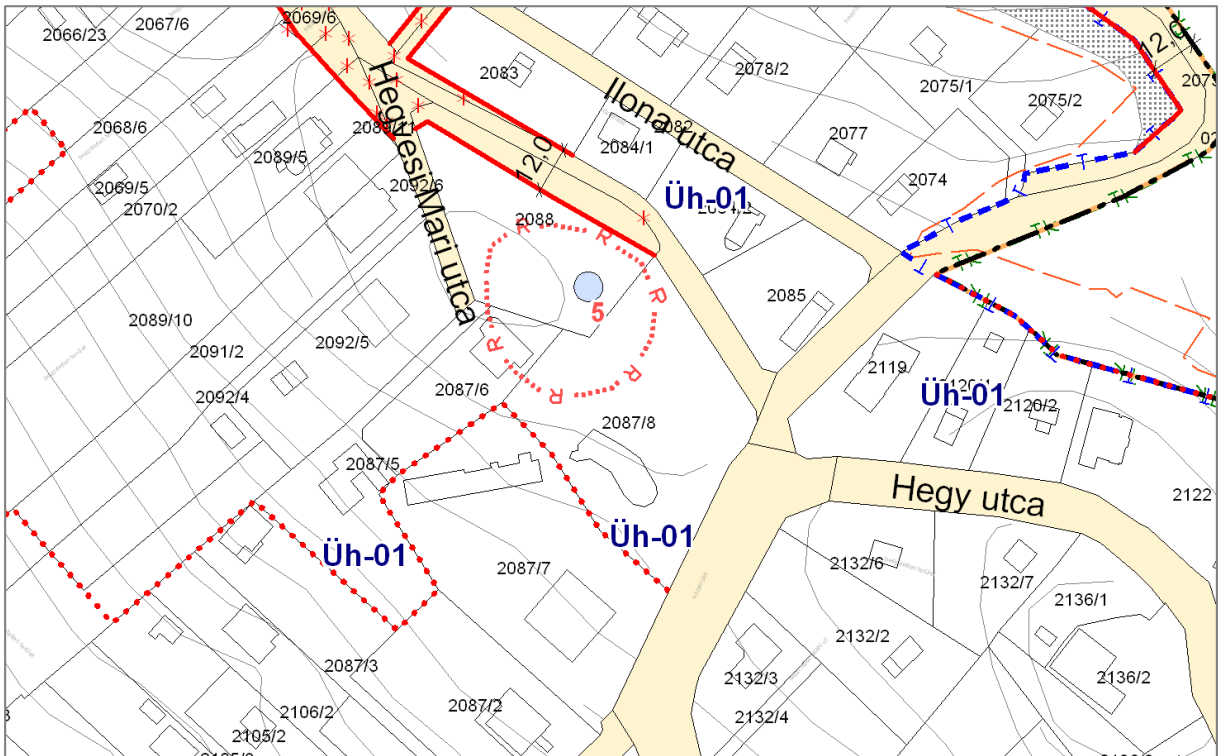
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



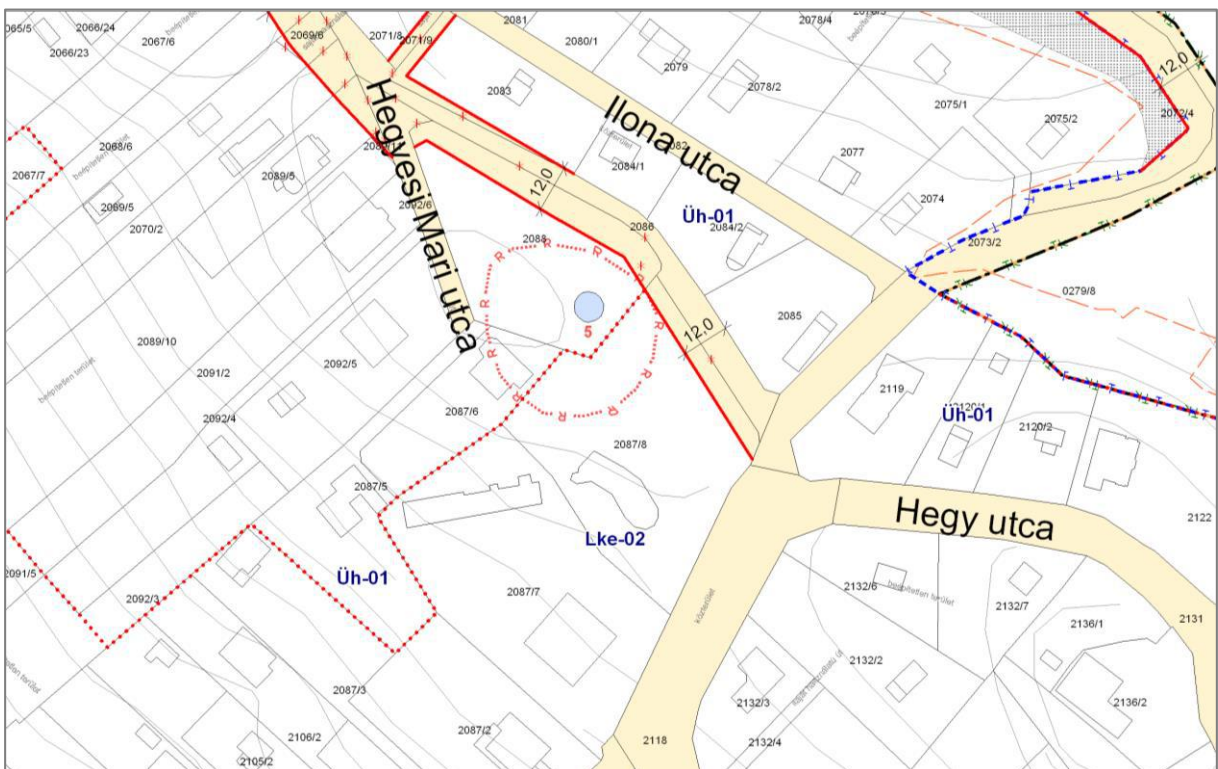
### A Településszerkezeti Terv módosítása



**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**A Szabályozási Terv módosításának tervezete**

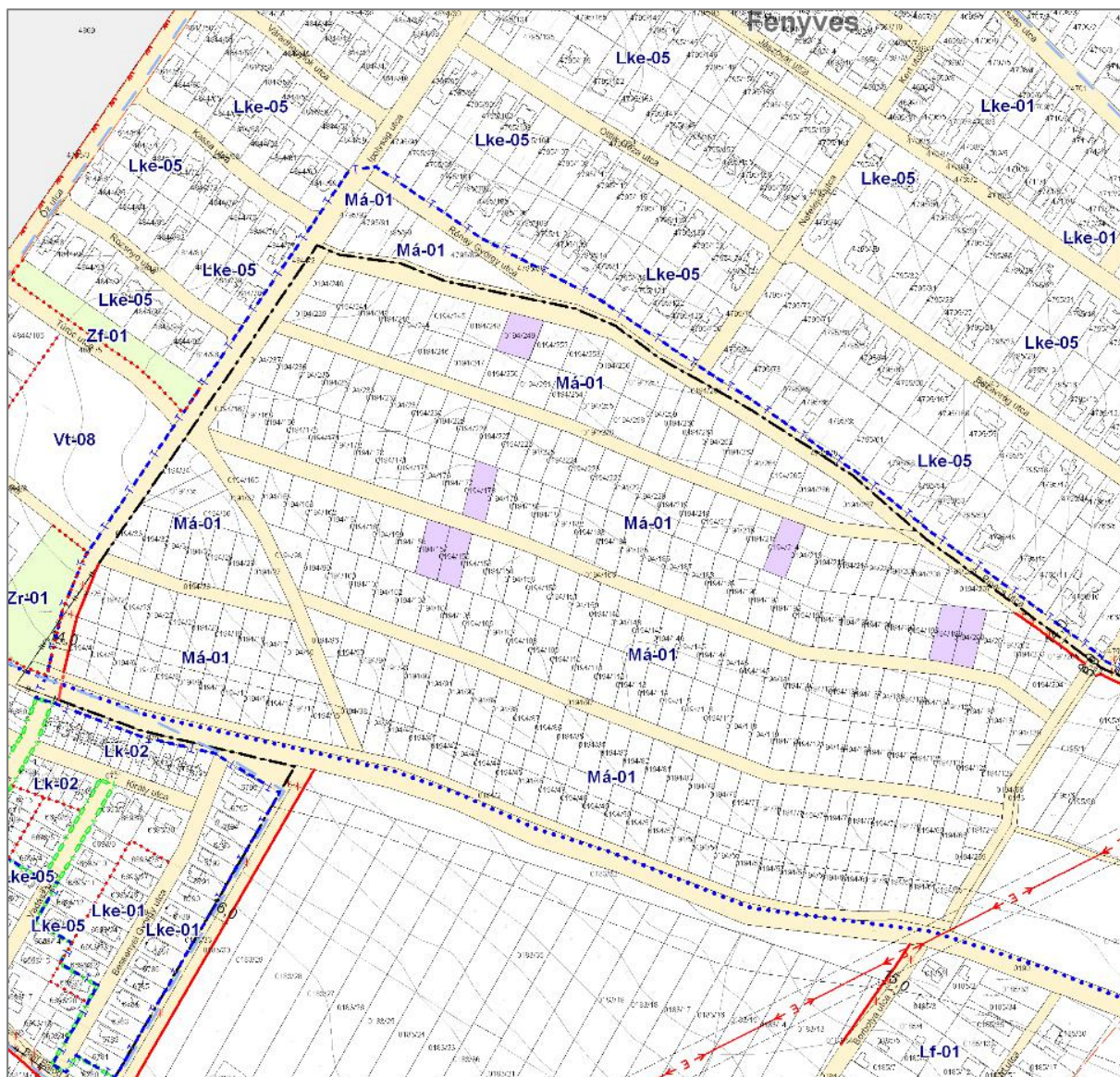


**5****ÁTSOROLÁS: VALKÓI ÚT MELLETTI VOLT KÁRPÓTLÁSI TERÜLET****Helyszín:** 105/22-15/2017**Helyrajzi szám:** 0194/156, /157 /178 /214 /199/200 /249**Probléma leírása:** Általános mezőgazdasági területből (Má) lakóterületet szeretnének**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

**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)



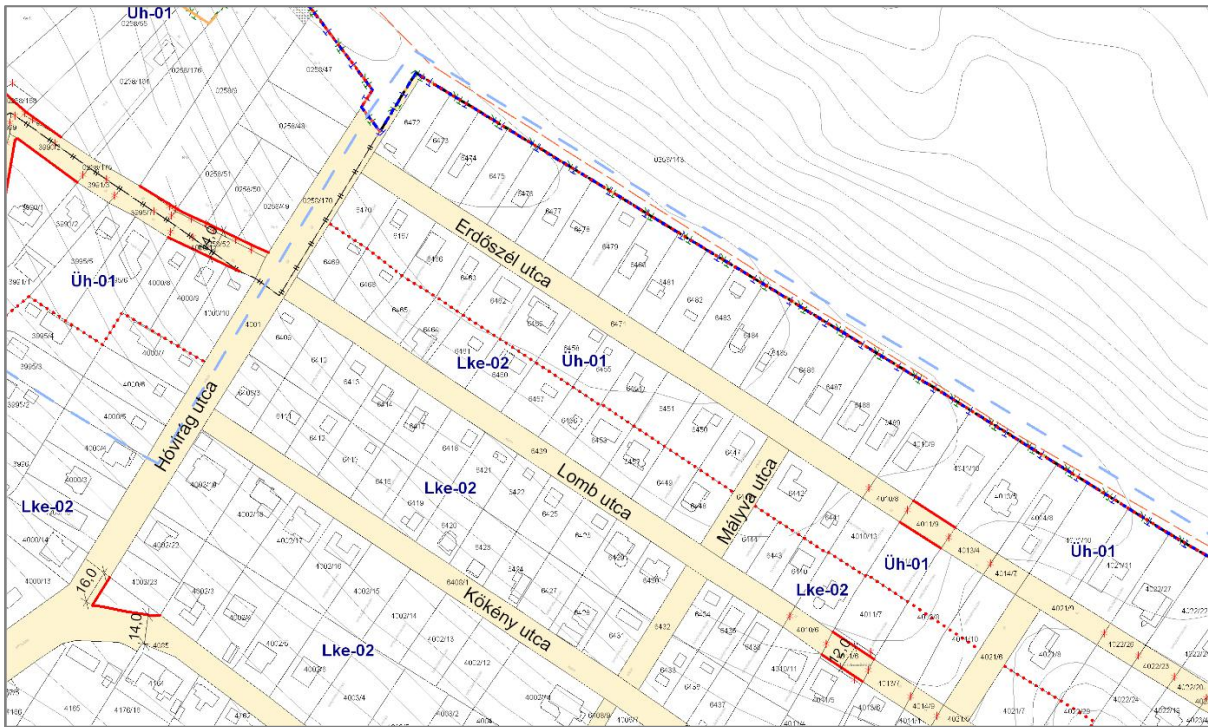
**6. ÁTSOROLÁS: ERDŐSZÉL UTCA 15.****Helyszín:** 105/22-17/2017 | 105/22-7/2017**Helyrajzi szám:** 6479

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

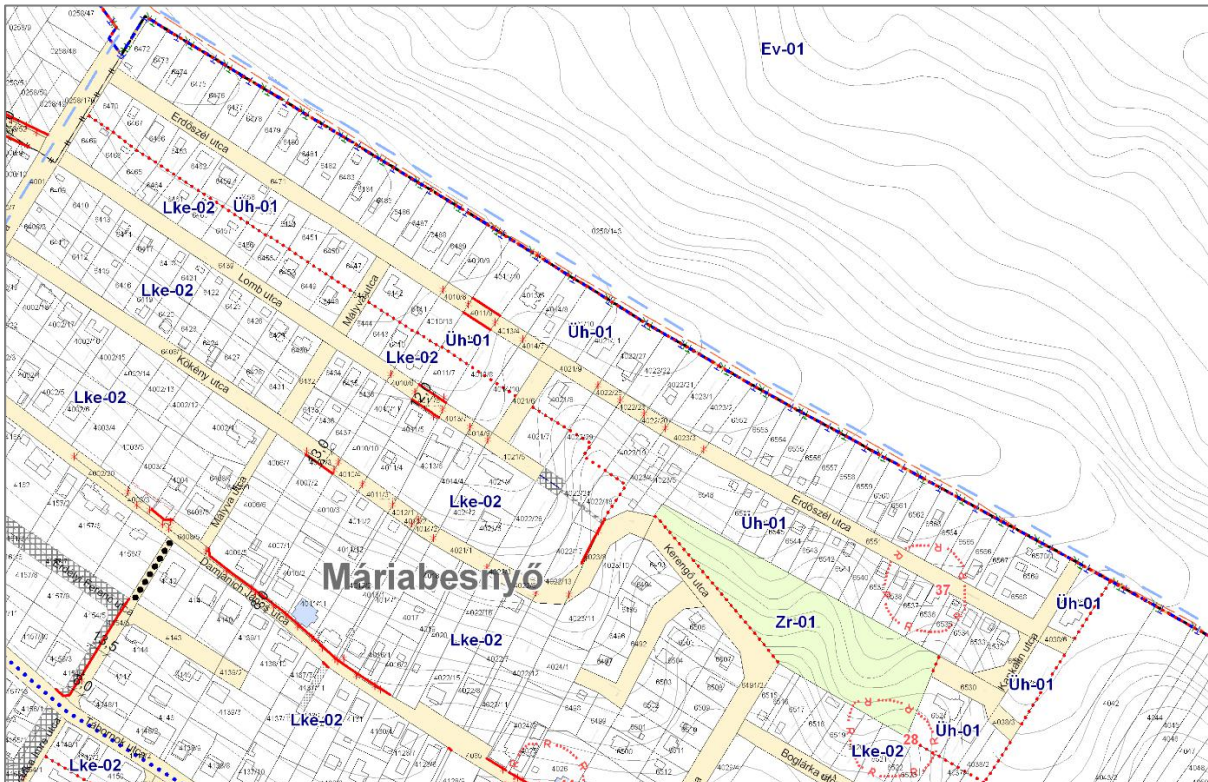
Szennyvízcsatorna már kiépült. A szilárd útburkolat, csapadékvíz-elvezetés még hiányzik.

**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 UTCASZAKASZ



6.2 UTCASZAKASZ

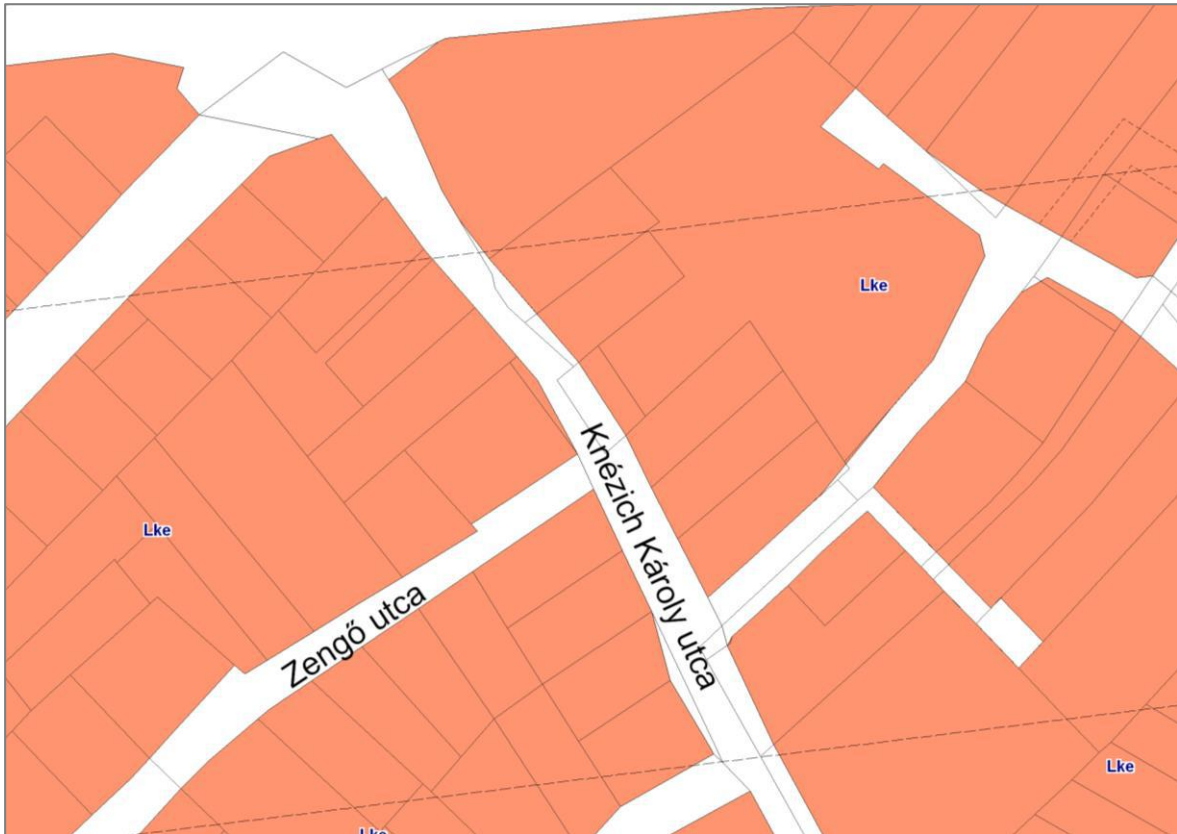
**7. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: KNÉZICH KÁROLY UTCA 5/A****Helyszín:** 102/561/2017**Helyrajzi szám:** 2244/2**Probléma leírása:** Ki van szabályozva útszélesítésre a telkéből**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT****Indoklás:** A kialakult állapot – bár eltér a korábban tervezett állapottól – megfelelő megoldást biztosít a kifizorgalmú területen.

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

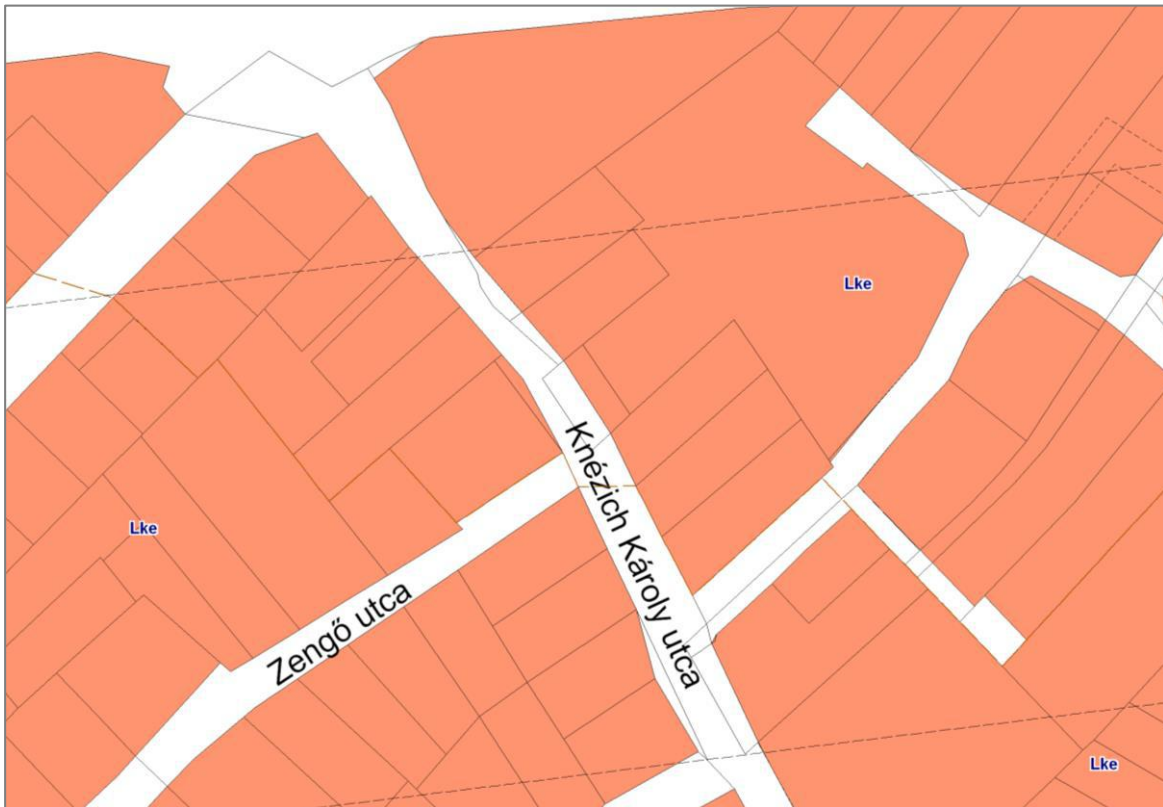
**Településszerkezeti** Nincs változás**Tervi összefüggés****Alátámasztó munkarészek****Közlekedés:** Nincs változás**Közmű:** Nincs változás**Zöldfelületek:** Nincs változás**Környezetvédelem:** Nincs változás**Örökségvédelem:** Nincs változás



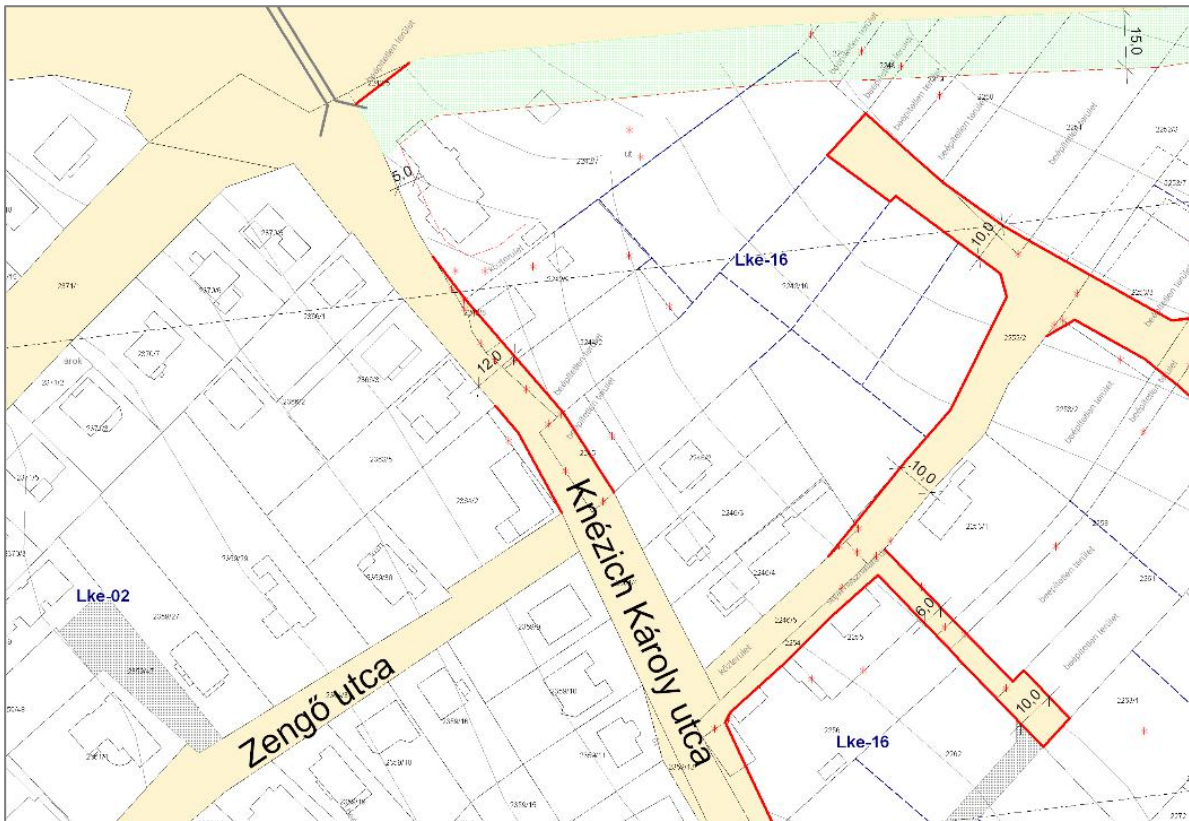
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



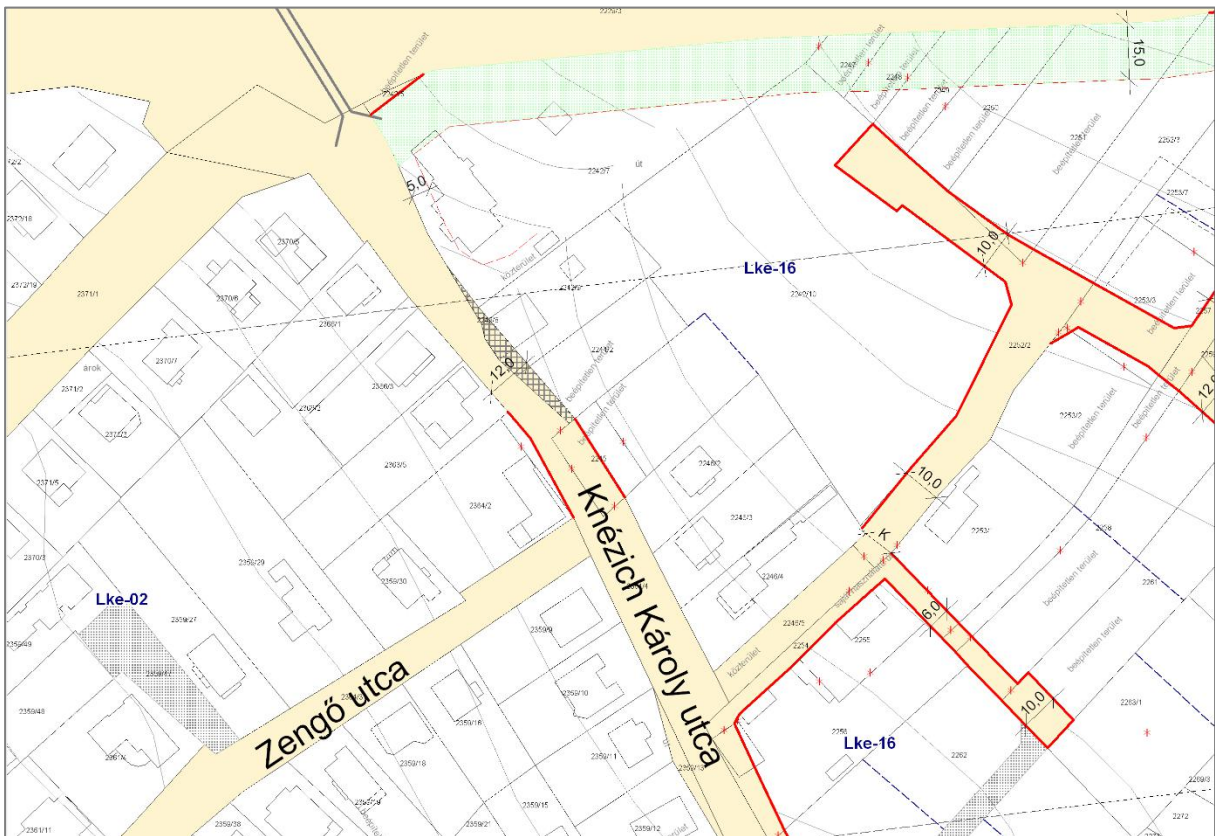
### A Településszerkezeti Terv módosítása



### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



### A Szabályozási Terv módosításának tervezete



<b>8.</b>	<b>SZABÁLYOZÁS TÖRLÉSE: KECSKÉS DÚLÓ (HRSZ 7117/1, 7117/2)</b>
-----------	--

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

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

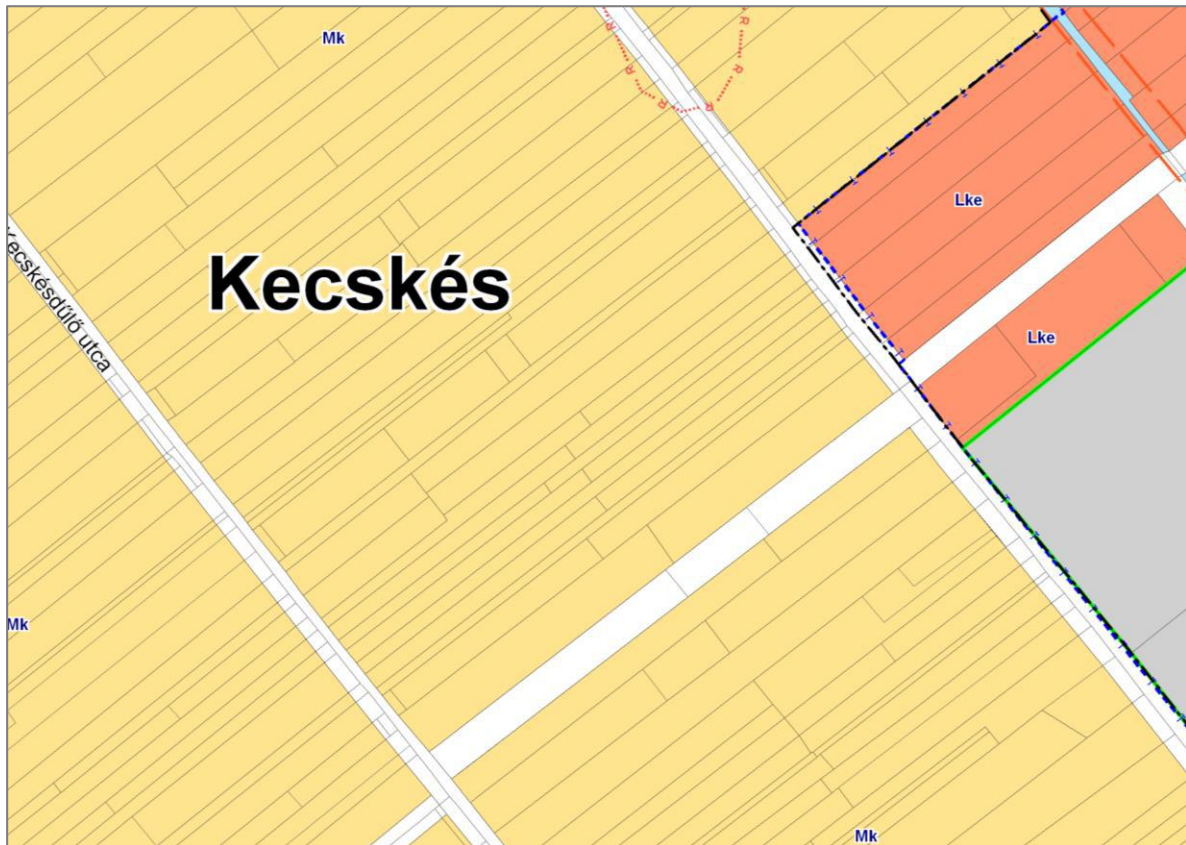
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

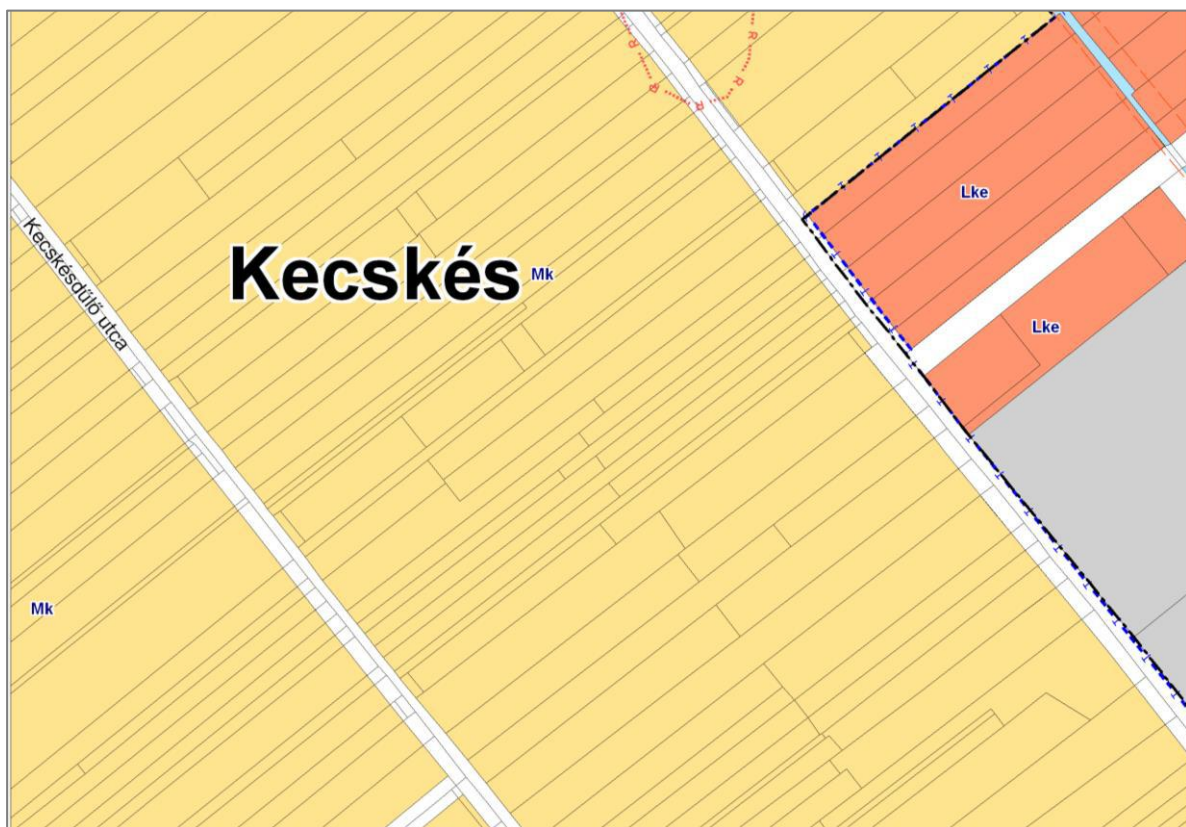
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

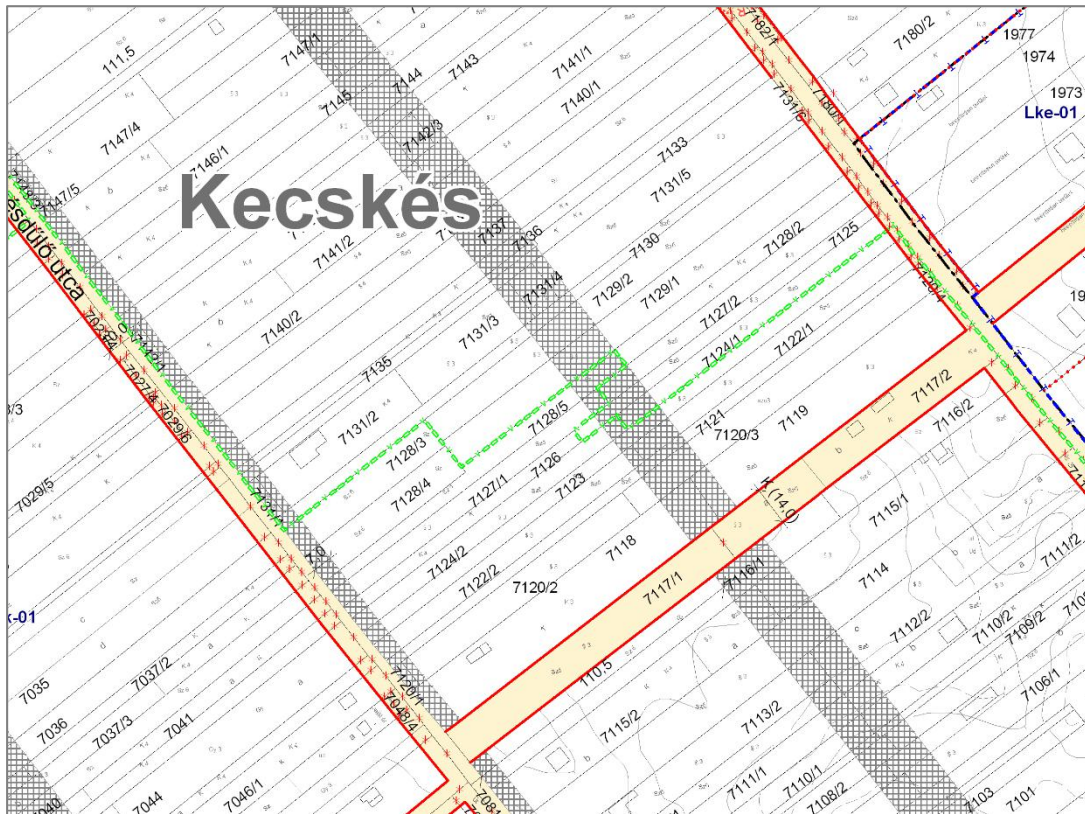
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



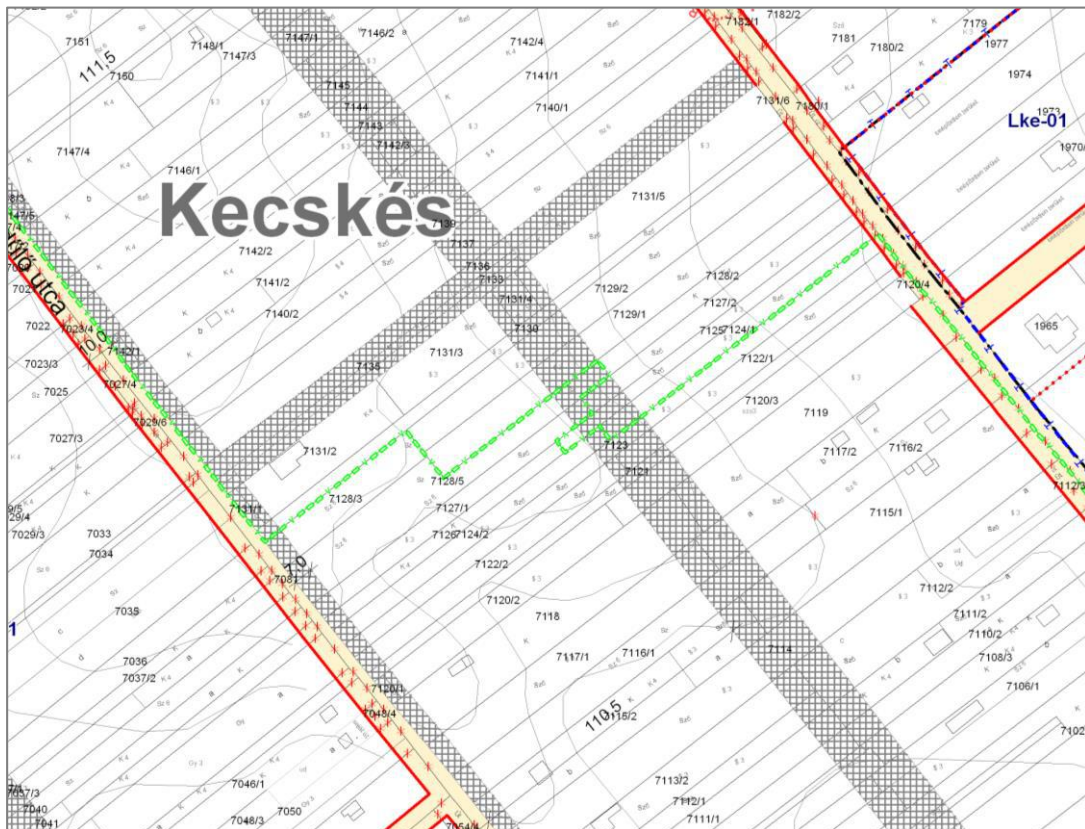
### A Településszerkezeti Terv módosítása

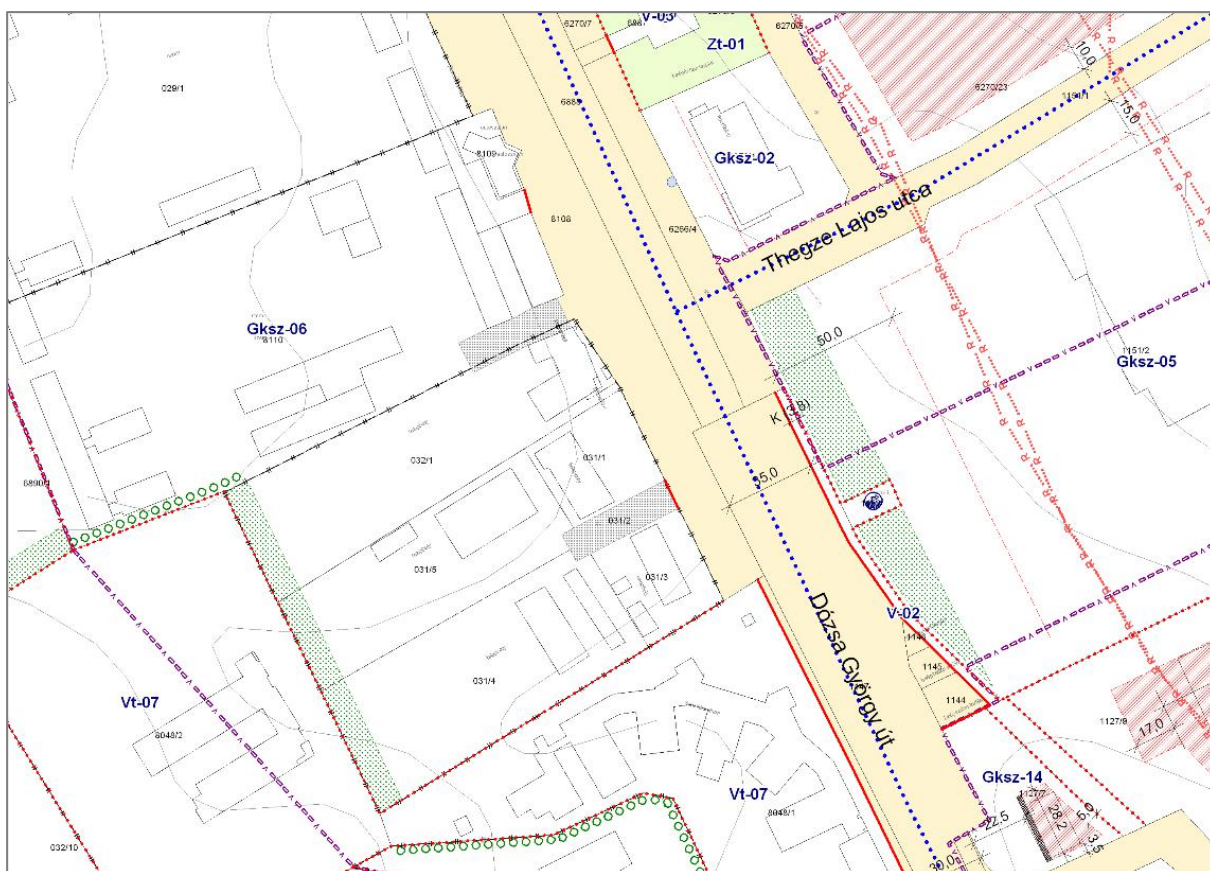


### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



### A Szabályozási Terv módosításának tervezete



**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

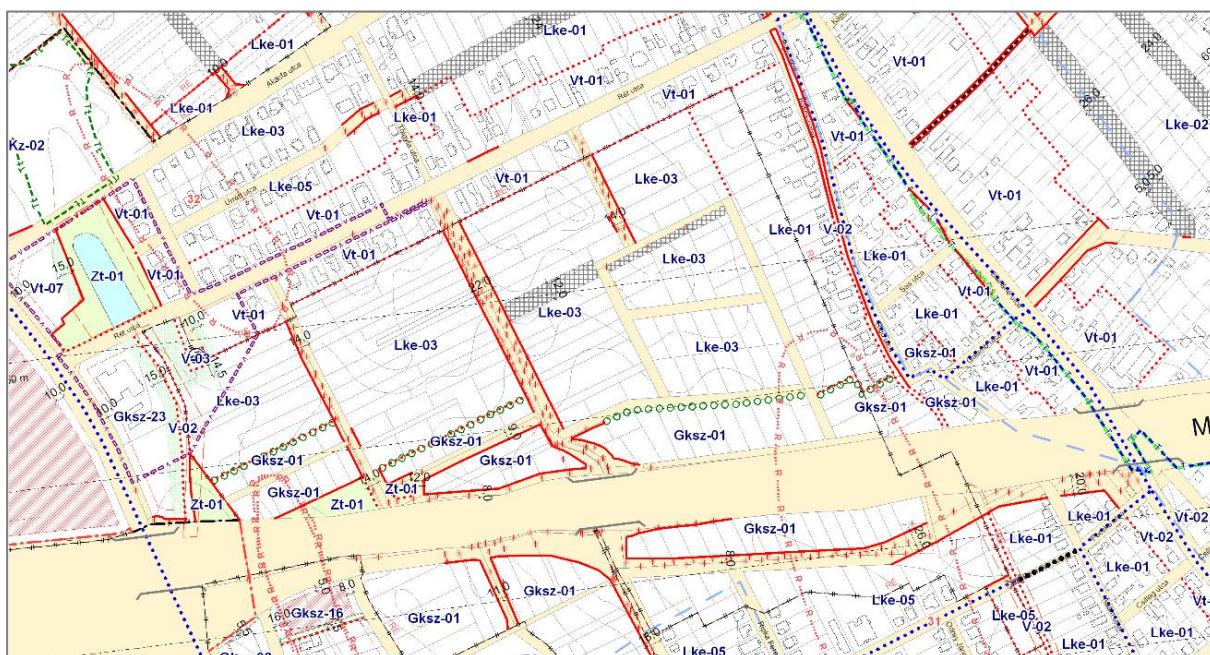
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

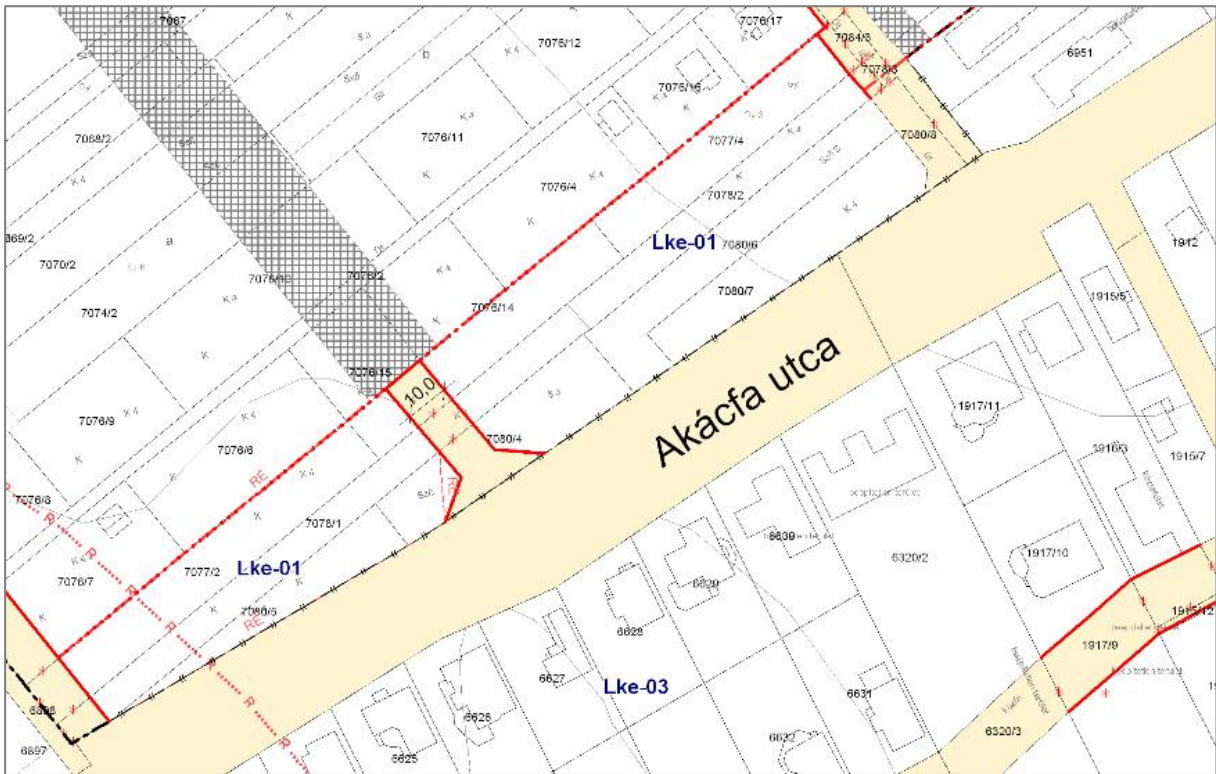


**11. BELTERÜLETBE VONÁS: AKÁCFA ÉSZAKI OLDALA**

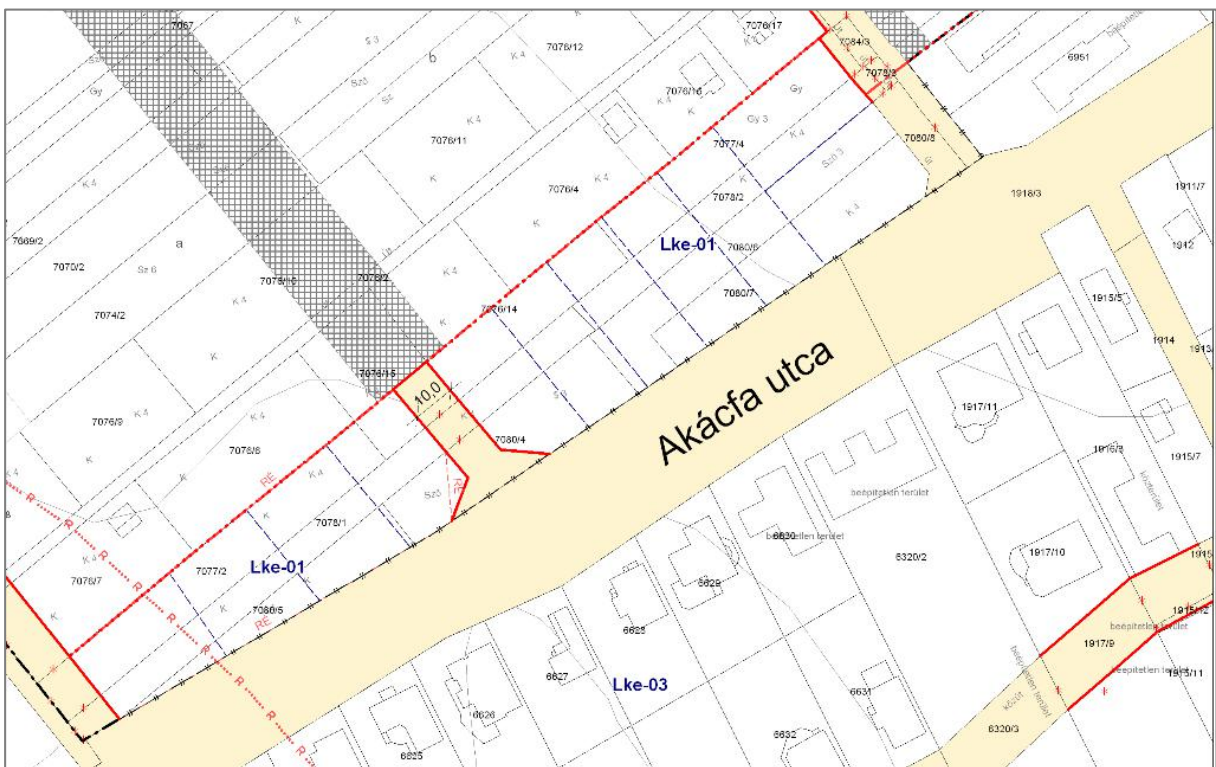
<b>Helyszín:</b>	Akácfa északi oldala . Több ügyfél érintett (102/890/2015, 102/861/2016)
<b>Helyrajzi szám:</b>	7080/7
<b>Probléma leírása:</b>	<p>Belterületbe vonást kérnek. A terület lakóterület besorolású, de nem belterület. Telekújraosztás lenne jó.</p> <p>Más ügyfél kifogásolta, hogy miért nem 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>
<b>Javaslatok:</b>	<b>VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES</b>
<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
<b>Alátámasztó munkarészek</b>	
<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 kéri.

**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 Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

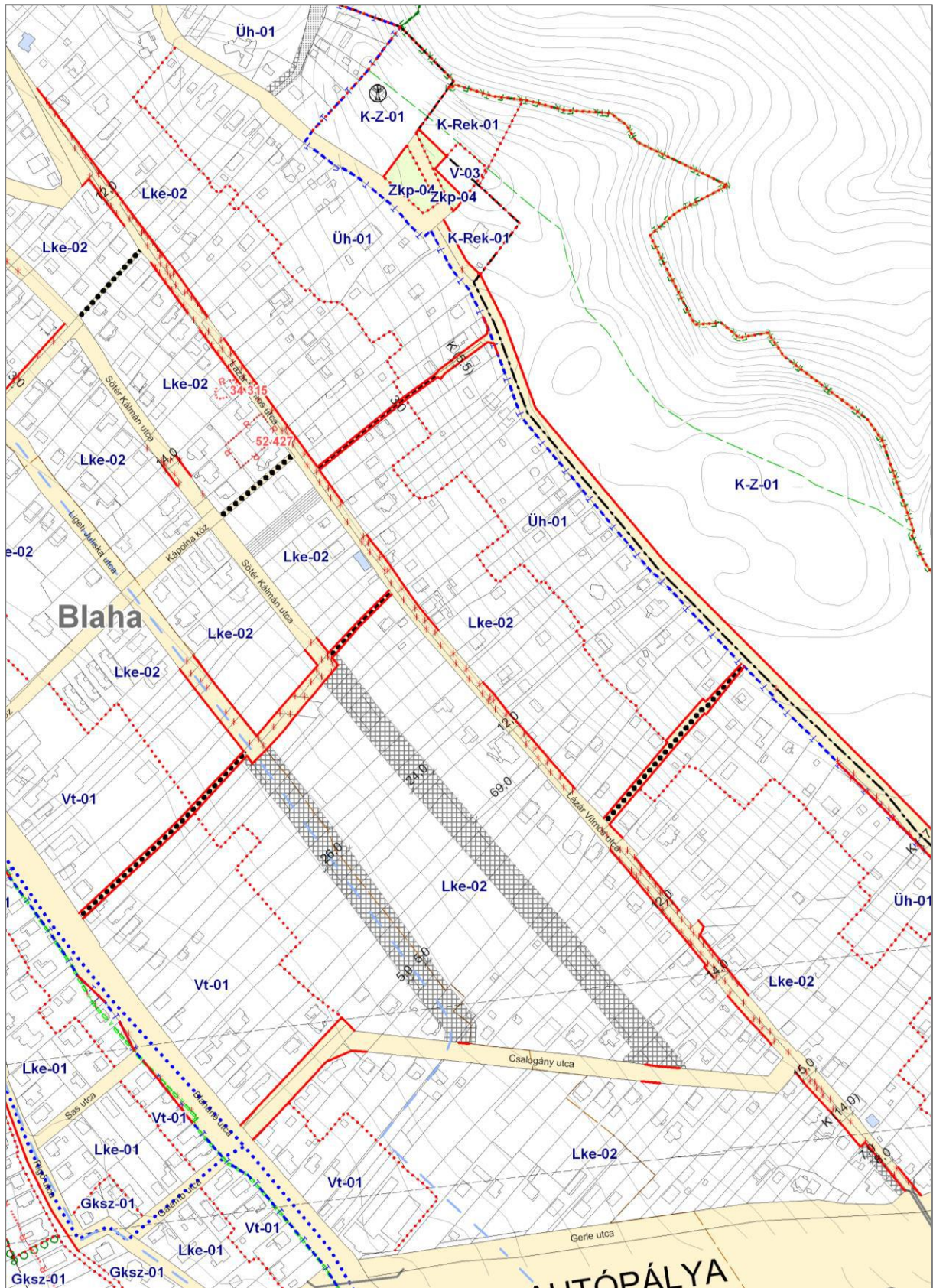
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

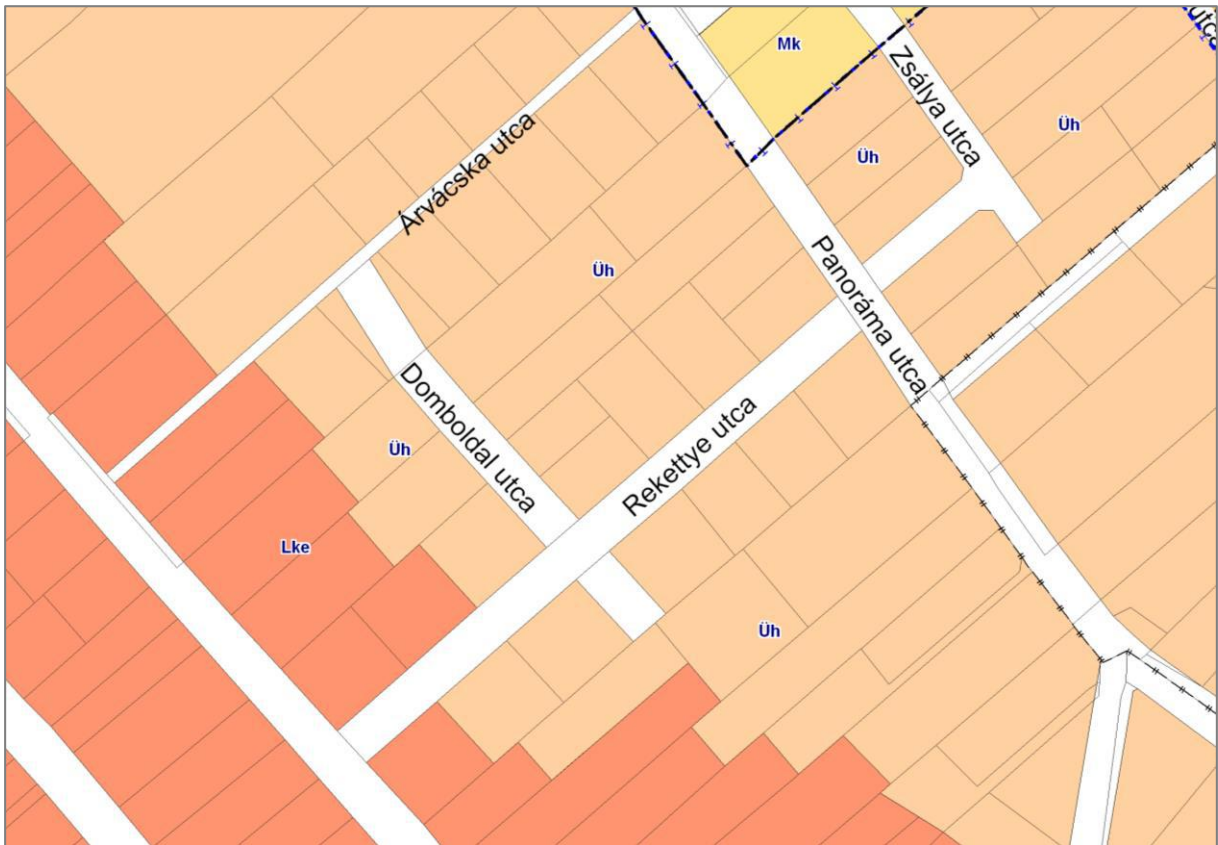
**Örökségvédelem:** Nincs változás

### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

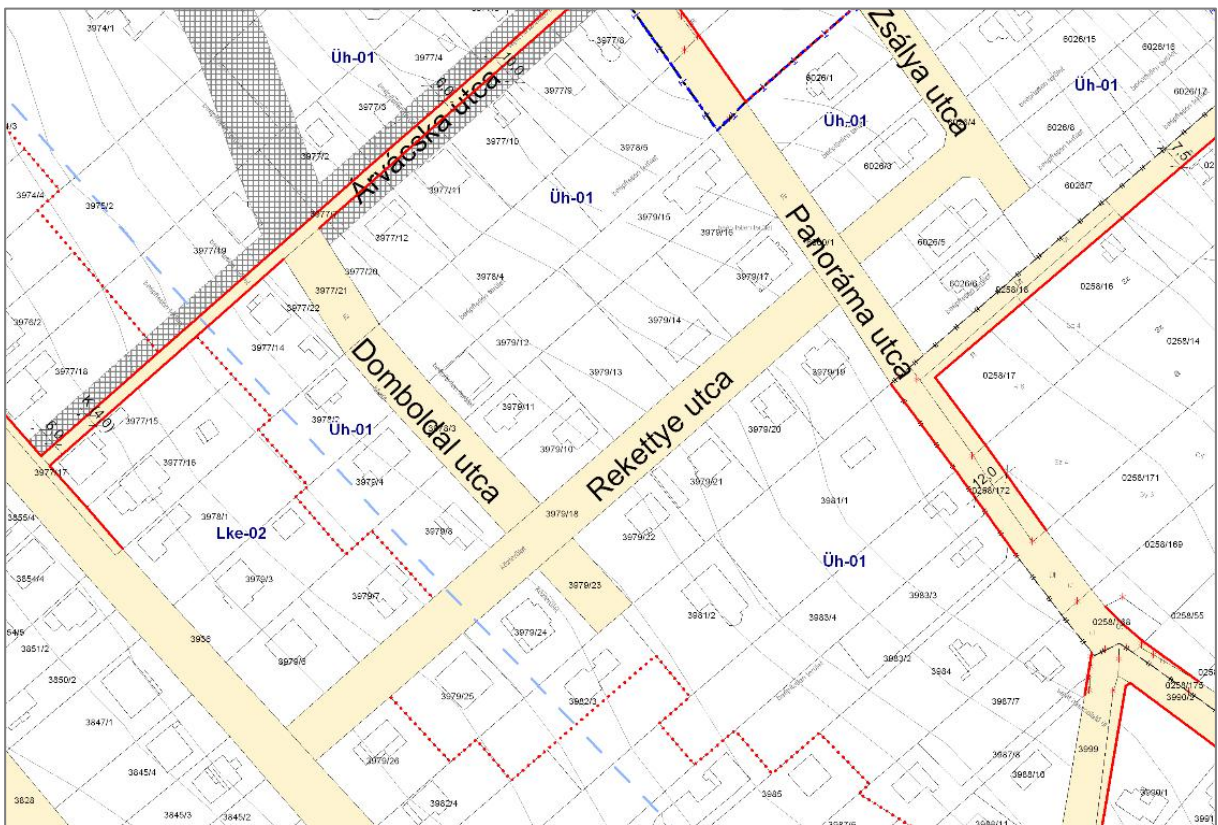


**13. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: REKETTYE UTCA****Helyszín:** Rekettye utca | 105/81-1/2017**Helyrajzi szám:** 3979/13**Probléma leírása:** Üdülőből lakóterületbe szeretnék átsoroltatni a területet.**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT****Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.  
Az átsoroláshoz a tágabb környezet felszíni vízelvezetését biztosító infrastruktúra Rekettye utcát érintő szakaszának megnyugtató megoldása szükséges.**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)**

### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)

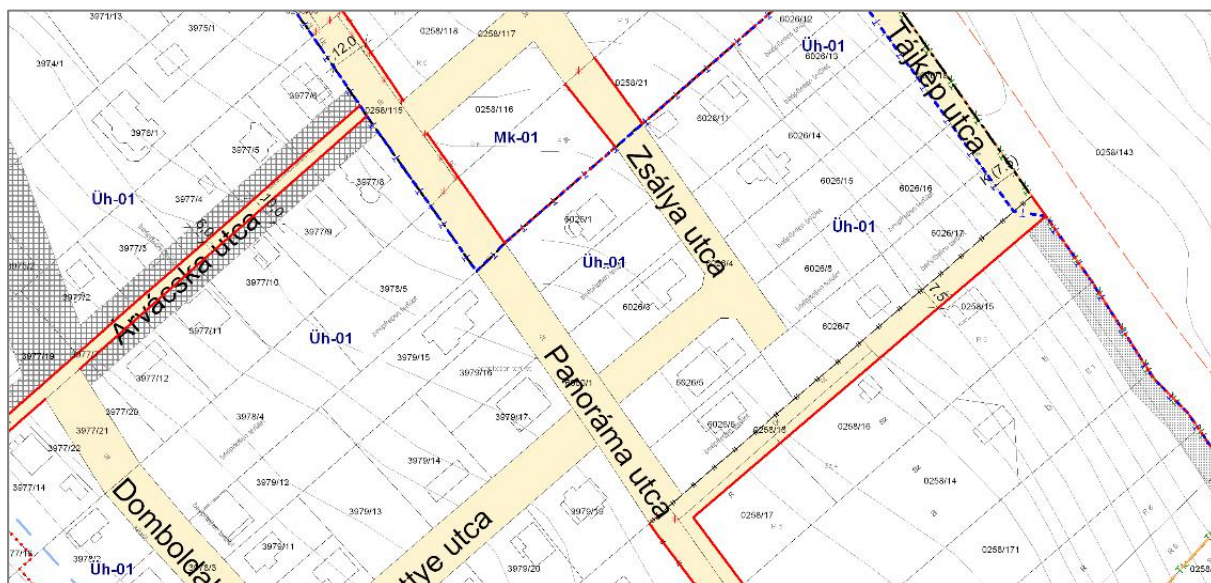


### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



**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:** **VÁLTOZTATÁS 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 közbenső, átmenő telek esetében.

**Településszerkezeti Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

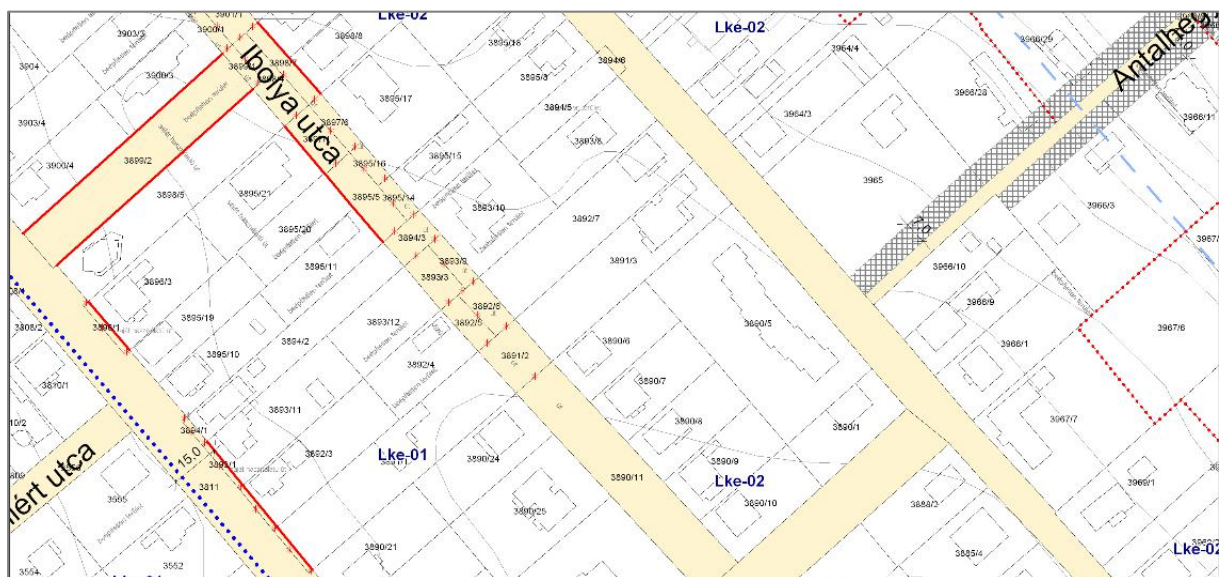
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

**16. ÖVEZETI HATÁR MÓDOSÍTÁSA: FÚZFA UTCA FOLYTATÁSA**

<b>Helyszín:</b>	Fűzfa utca
<b>Helyrajzi szám:</b>	-
<b>Probléma leírása:</b>	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

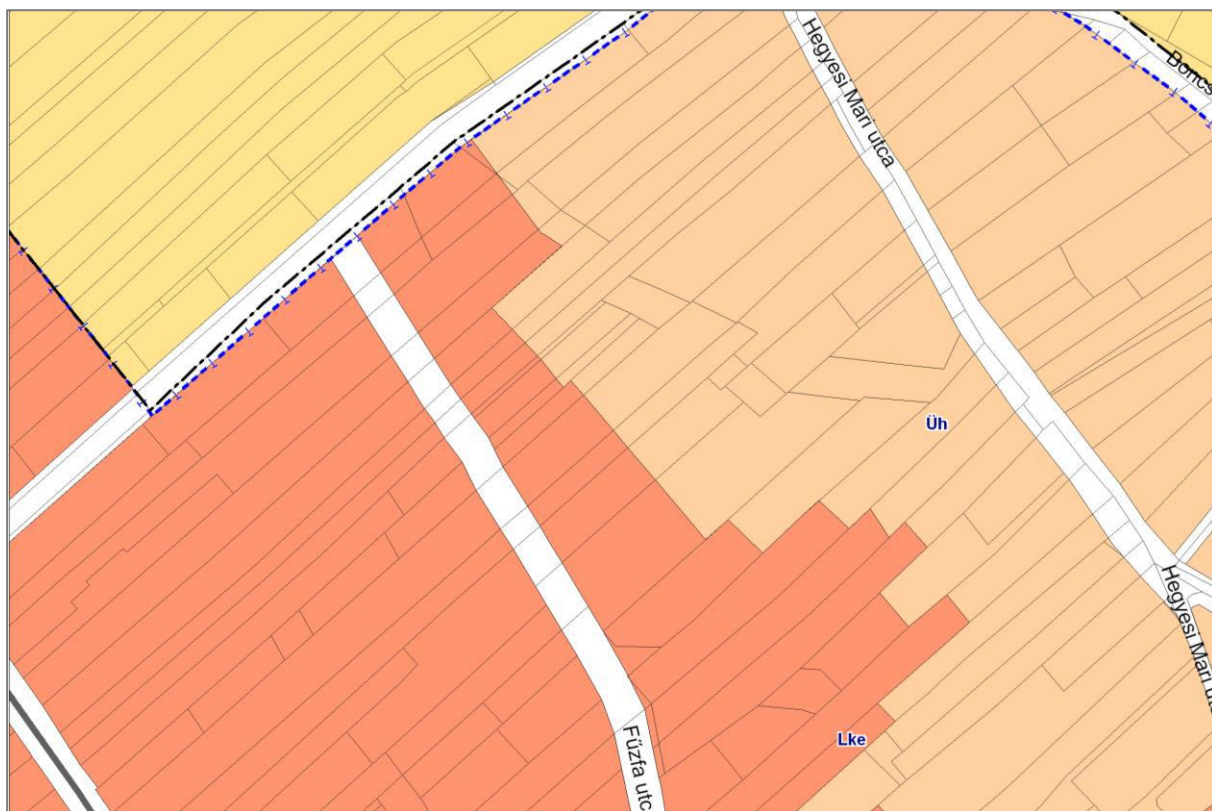
**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

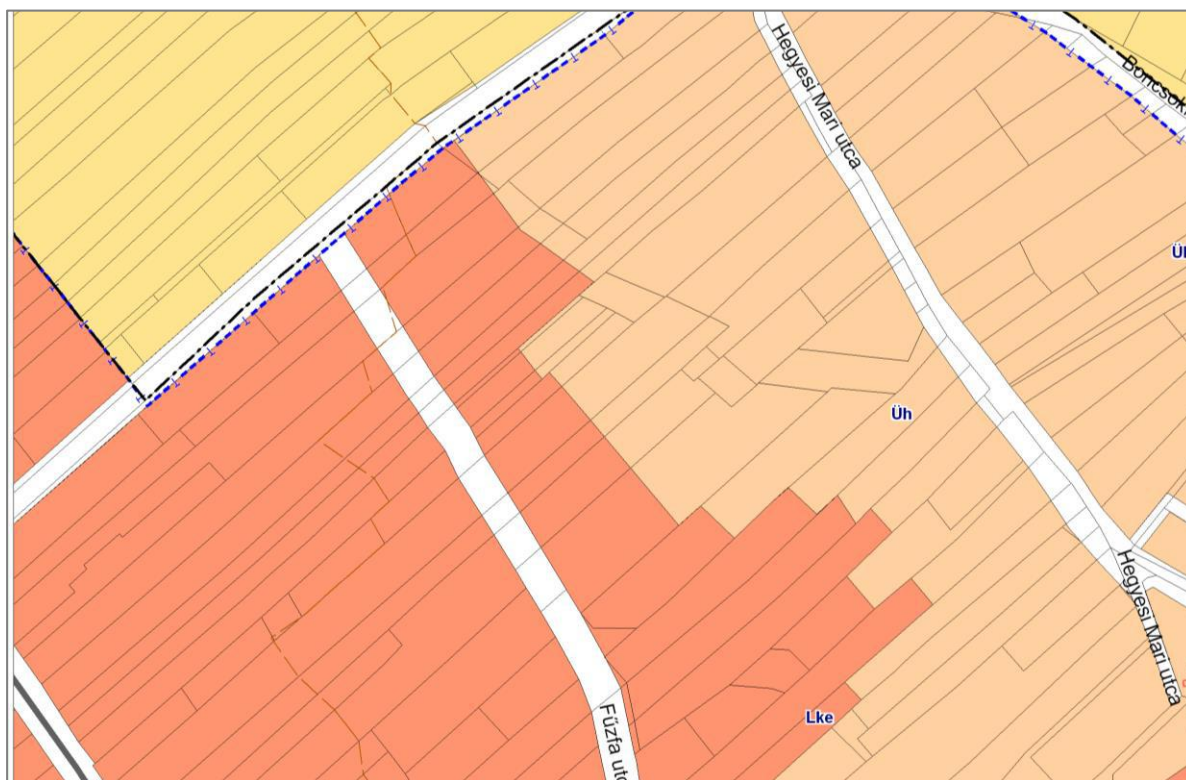
**Örökségvédelem:** Nincs változás

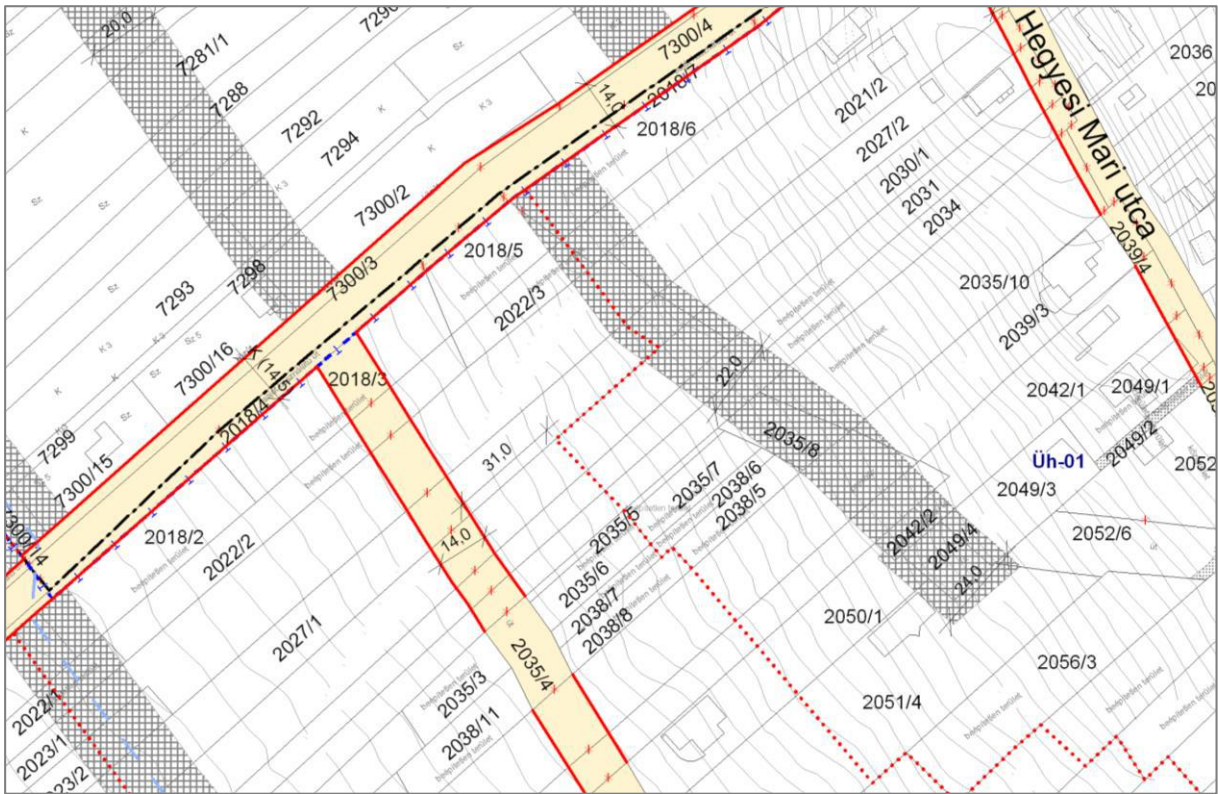
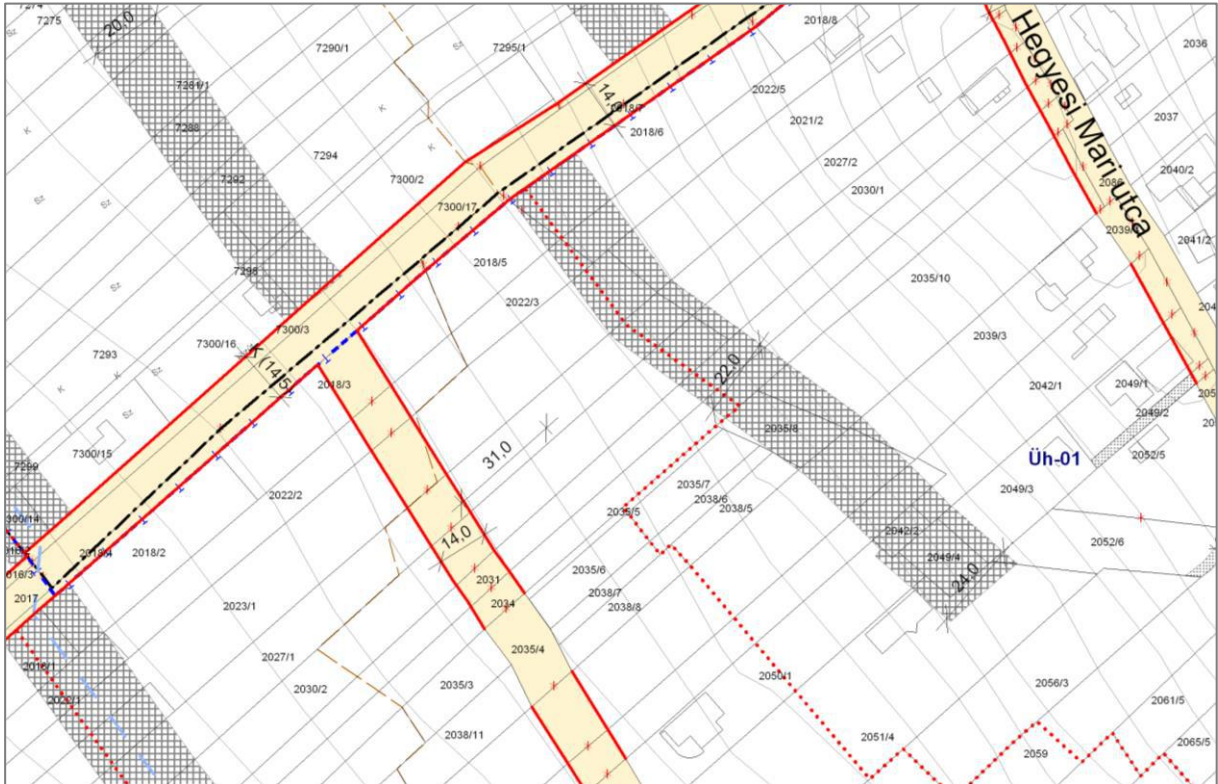


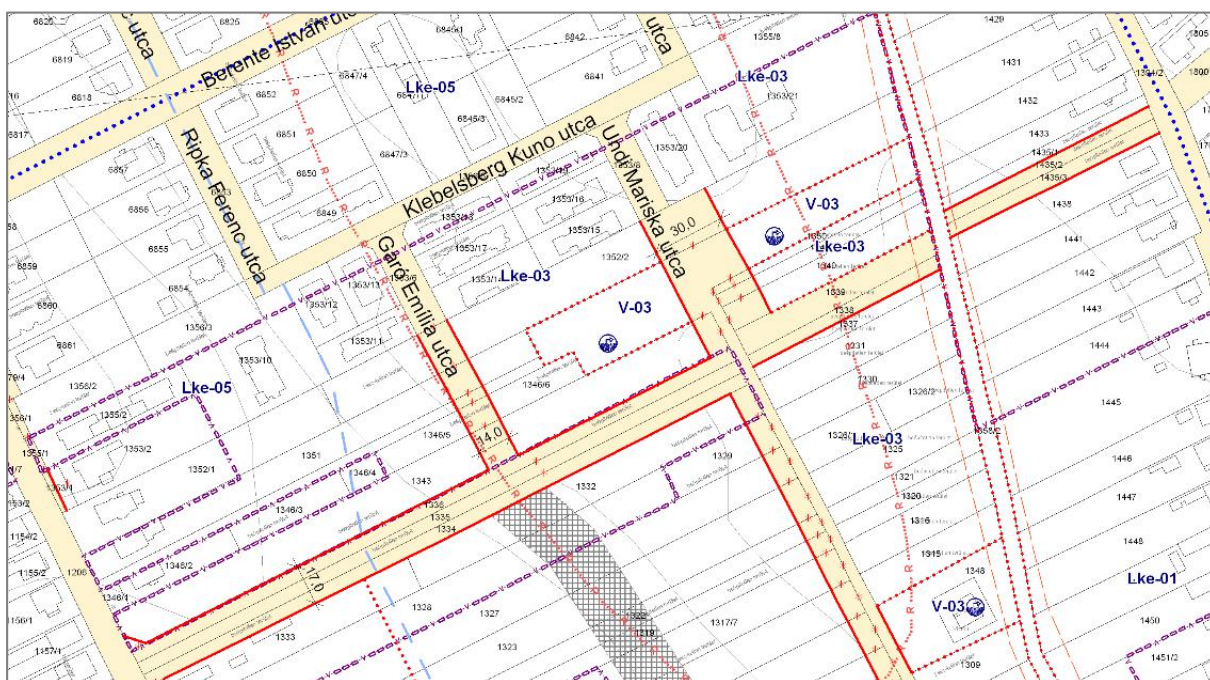
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



### 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 szükségtelemmé 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**

<b>Helyszín:</b>	Nádas és Havas utca túloldala kárpótlási földterületek
<b>Helyrajzi szám:</b>	-
<b>Probléma leírása:</b>	Lakóterületi besorolás lehetősége iránt érdeklődtek tulajdonosok

**Javaslatok: VÁLTOZTATÁS NEM JAVASOLT**

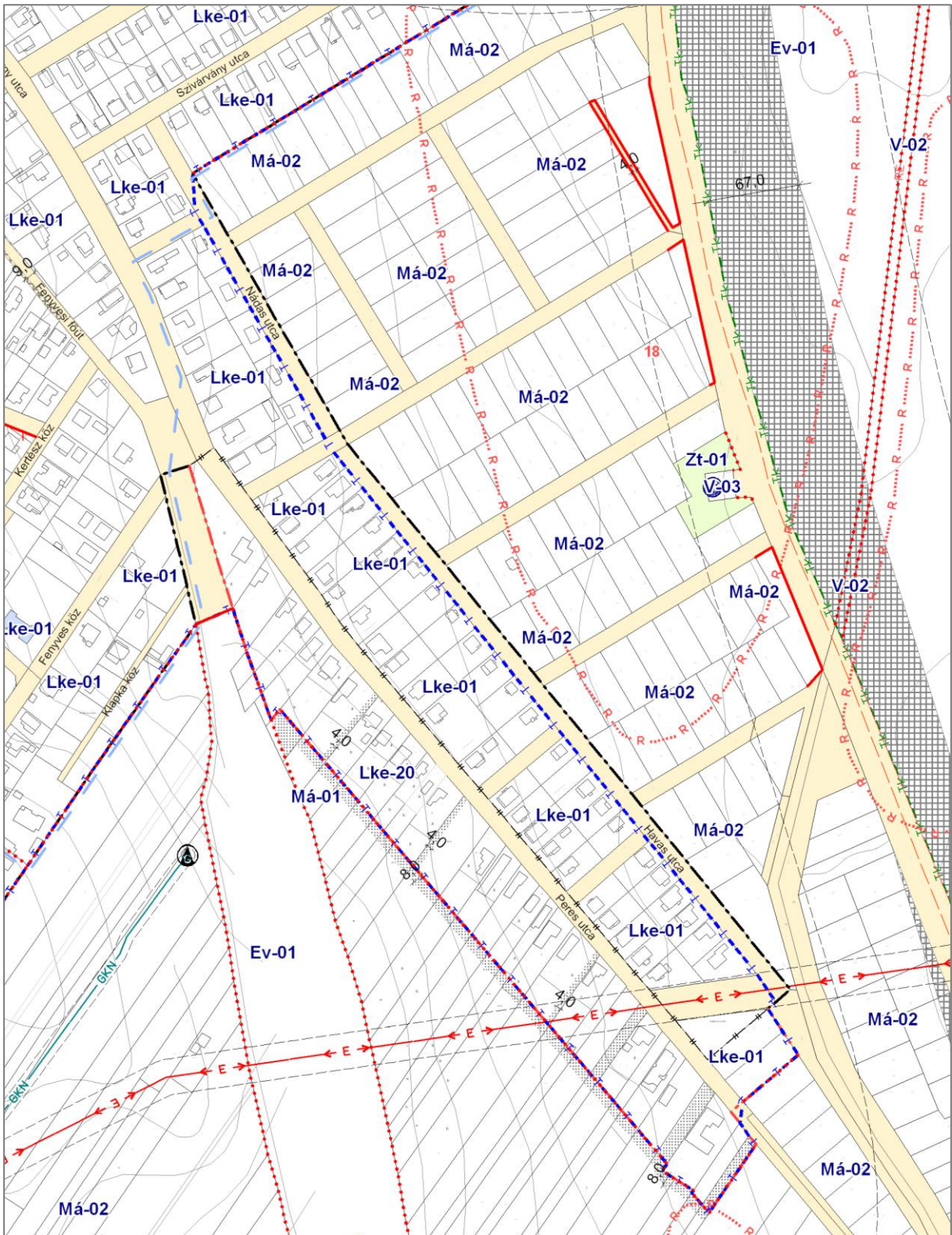
**Indoklás:** A terület átsorolása nem javasolt.  
A kialakításnak infrastrukturális feltételeit (közlekedés, közmű stb.) is meg kell teremteni.  
Ahol a műszaki infrastruktúra követelmények adottak, ott további követelmény az újabb lakóterületek önkormányzatra háruló többlet ellátási kötelezettségeihez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

**Településszerkezeti Tervi összefüggés** 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)**



**19. BEÉPÍTÉS: VÁSÁRTÉR TERÜLETE | KINOLÓGIAI KÖZPONT****Helyszín:** Kutyaiskolával összefüggő kérdések**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

**20. SZABÁLYOZÁS: RÁKOS-PATAK MENTE****Helyszín:** Rákos patak**Helyrajzi szám:****Probléma leírása:** Rákos patak anyagban (Pest megye által készített 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 távlatilag is biztosítják.

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

**21. MUNKÁSSZÁLLÁS ELHELYEZHETŐSÉGE A GIP ÖVEZETEKBE****Helyszín:** 105/25-9/2018**Helyrajzi szám:** 081/15**Probléma leírása:** A munkaező lakhatási lehetőségének helyben biztosítása – Gip-05**Javaslatok:****A GÉSZ KÖRÜLTEKINTŐ KIEGÉSZÍTÉSE JAVASOLT**

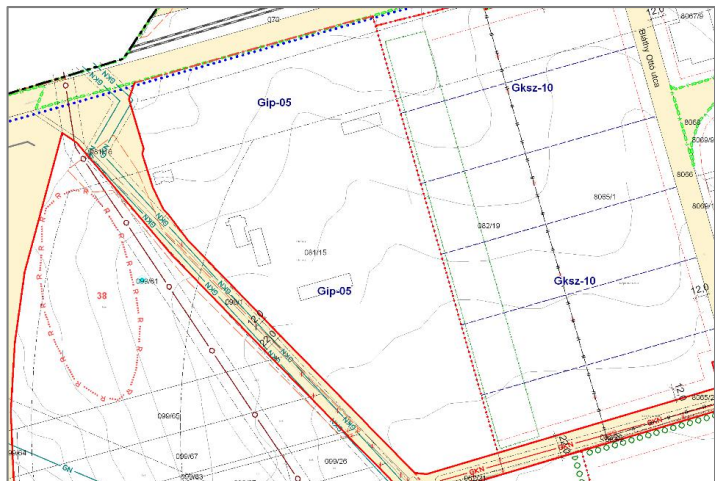
a Gip-05 jelű építési övezetben az alábbiak szerint:

„Az 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:** Az ipari gazdasági területeken indokolt a vállalkozások alkalmazottait ellátó szállásépületek (munkásszállás) építésének biztosítása

**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)**



**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 Tervi összefüggés** nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** biztosított, a parkolókat telken belül kell kialakítani

**Közmű:** biztosított, illetve biztosítható

**Zöldfelületek:** a kert megfelelő kialakításával biztosított

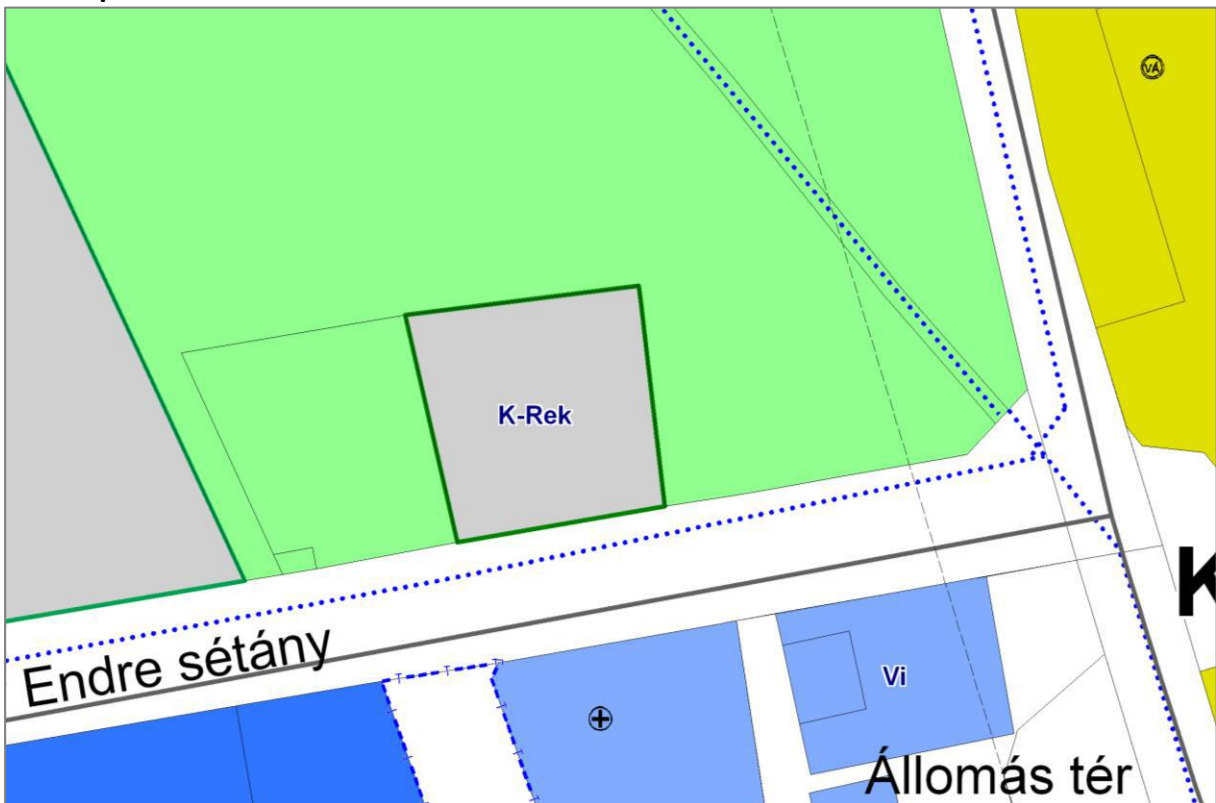
**Környezetvédelem:** megfelel, a meglévő épület is vendéglátás, szórakoztatás célra szolgált

**Örökségvédelem:** örökségvédelmi érdeket nem sért, korábban vendéglátó rendeltetésű épület áll a telken és a mély előkert miatt az épület takarása biztosítható.

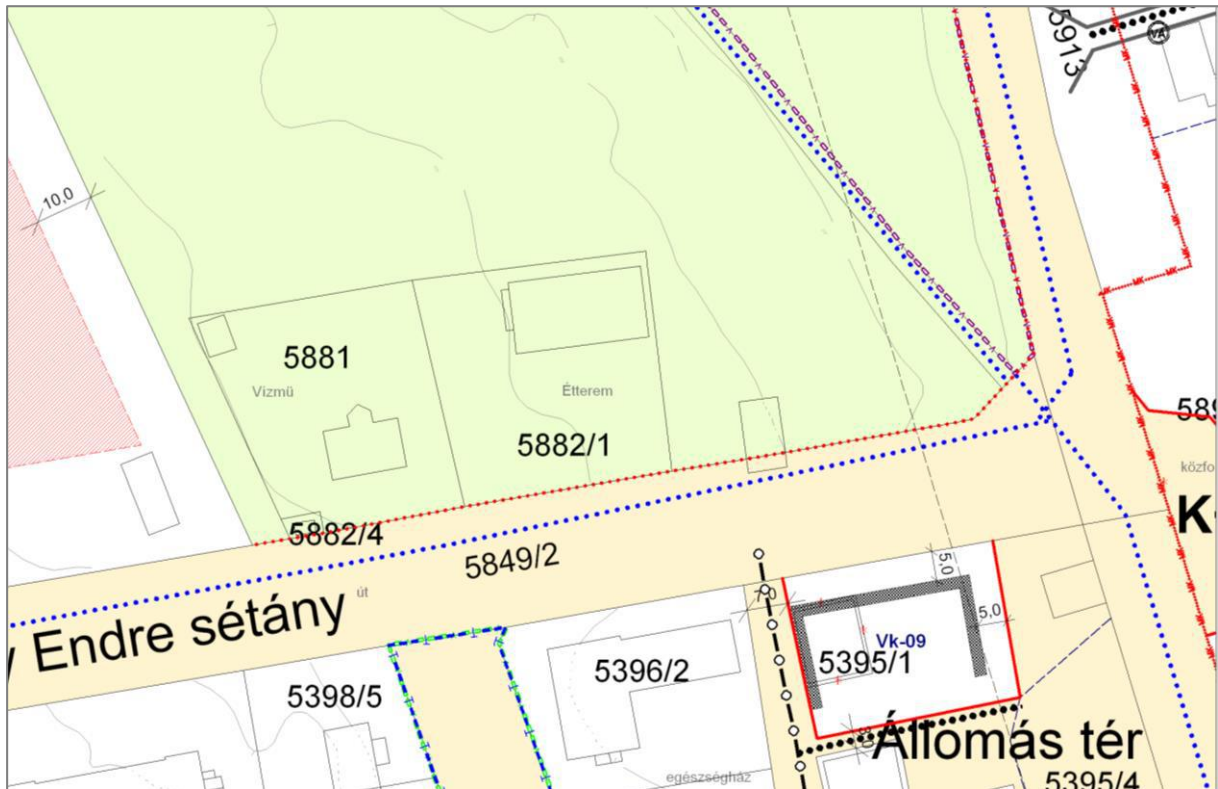
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



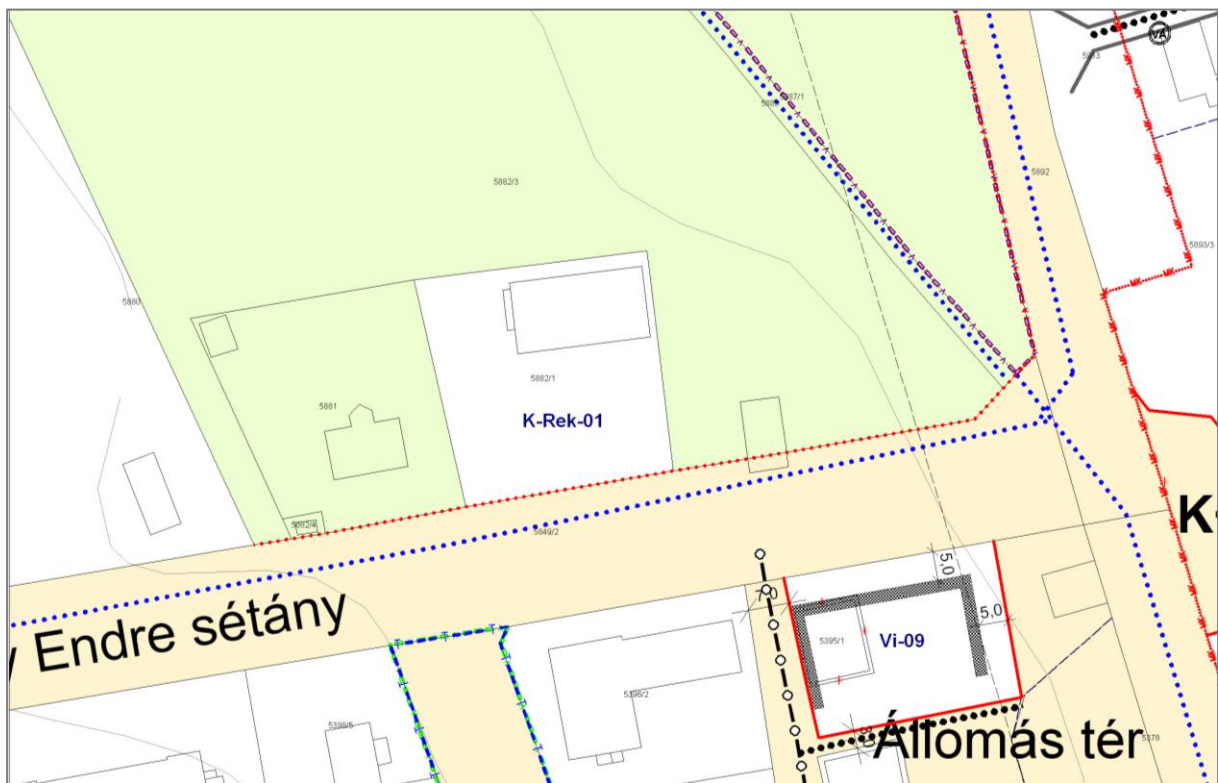
### A Településszerkezeti Terv módosítása



**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**A Szabályozási Terv módosításának tervezete**



**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 kérik, 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**

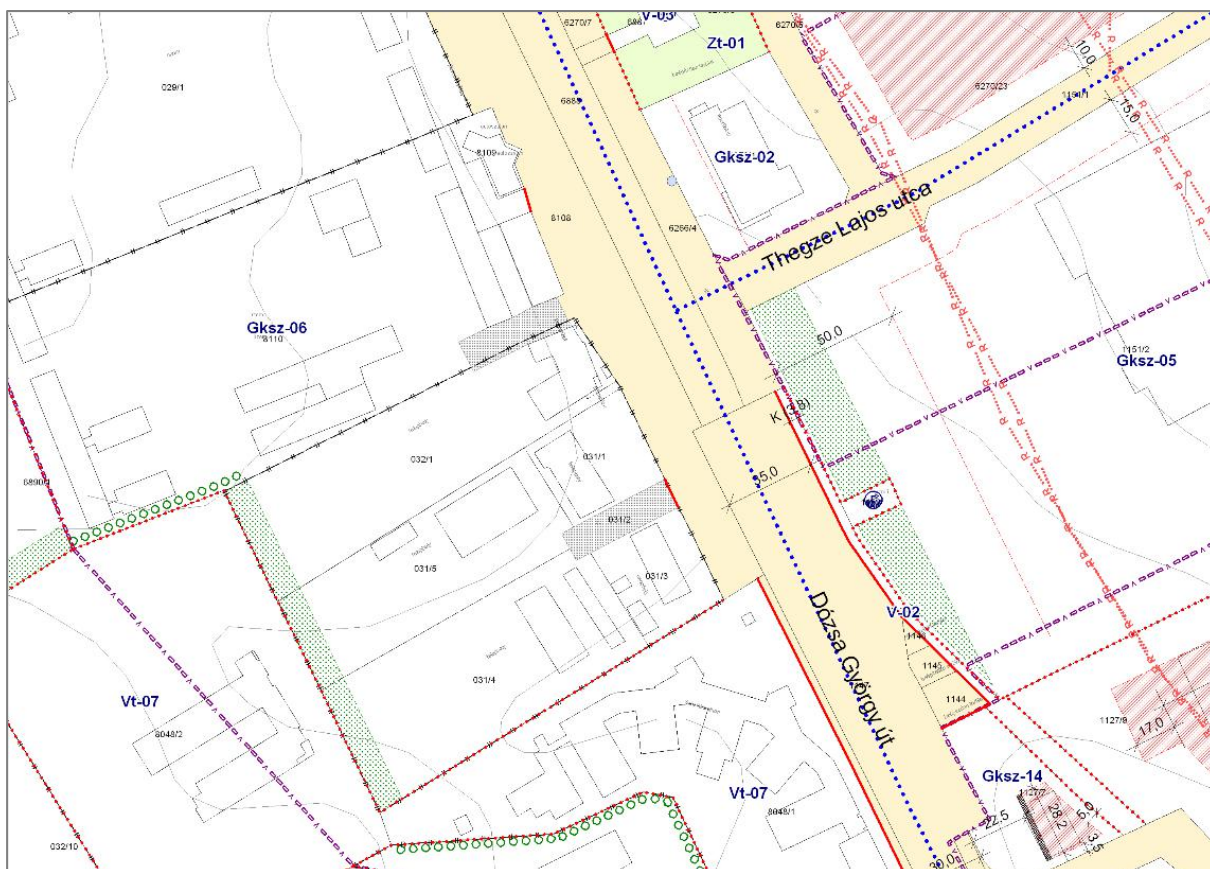
**Közlekedés:** -

**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 Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

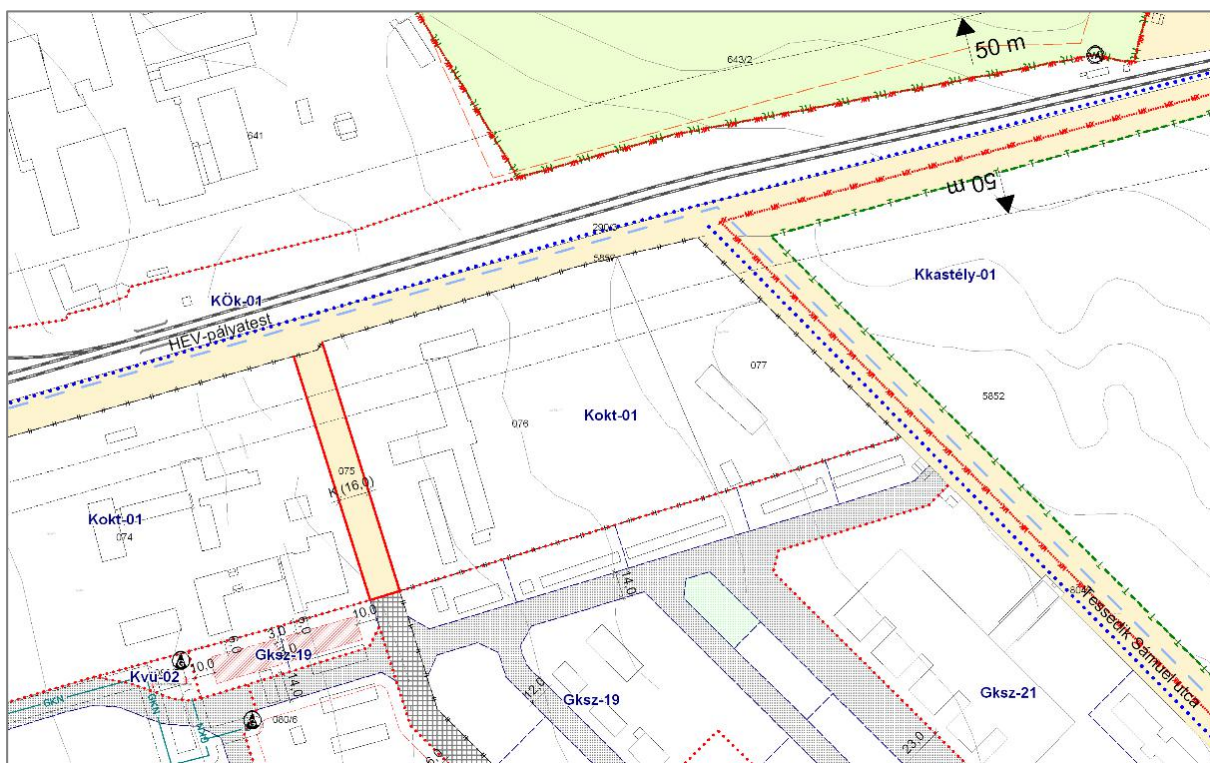
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

**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 Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

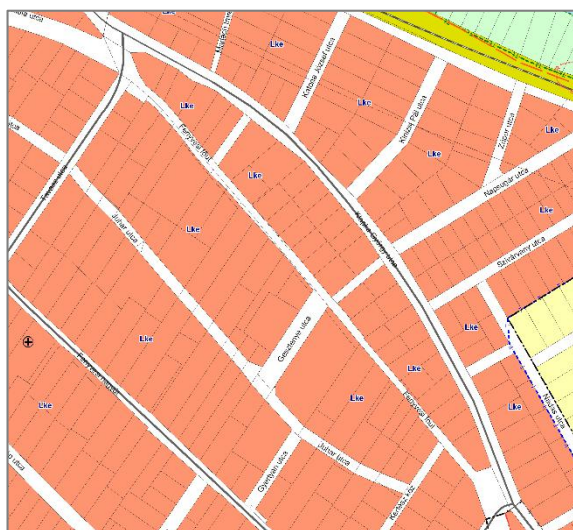
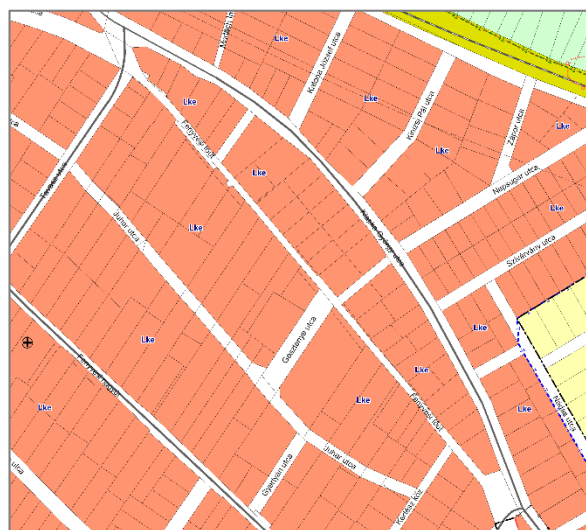
**Közlekedés:** Nincs változás

**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 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**

**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**

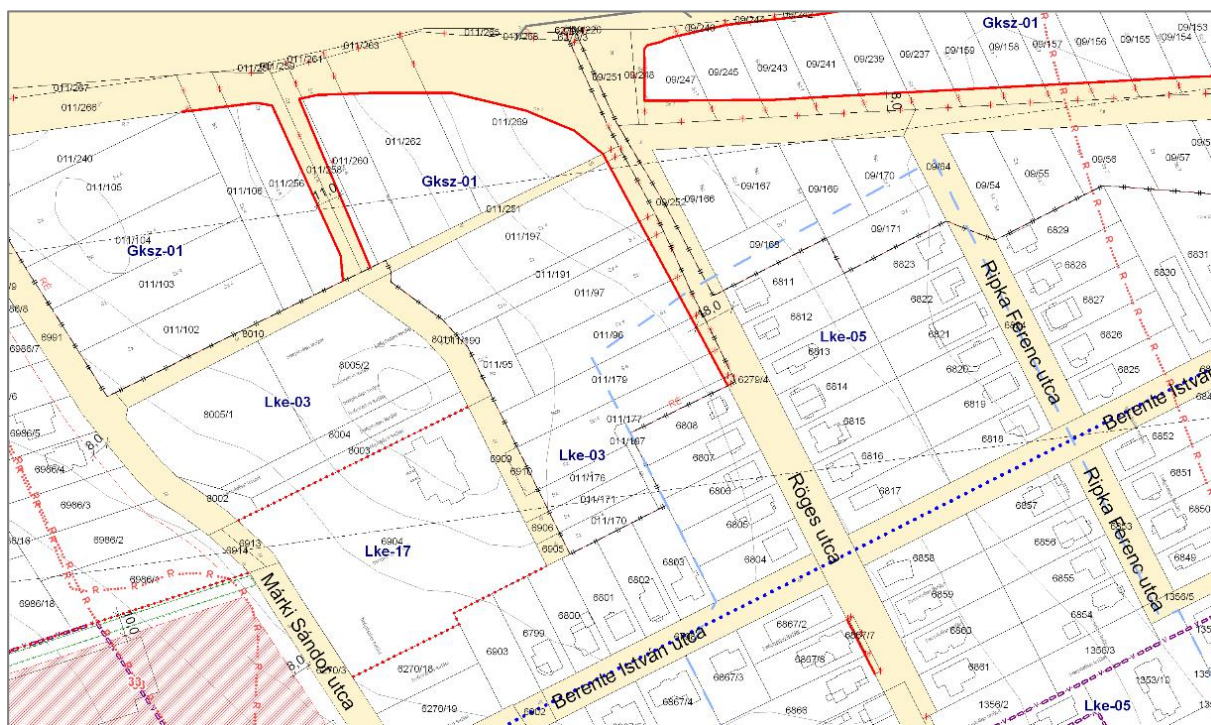
**Közlekedés:** -

**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 Tervi összefüggés** TSZT módosítás szükséges

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** 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.

**Közmű:** A terület közművekkel történő ellátása biztosított, illetve a fejlesztésekkel összehangolva biztosítható.

**Zöldfelületek:** A BATRT erdőterületek besorolása nem változik. A zöldterületek területe nem csökken. Az intézmények kertjei ma is rendezettek. Az erdőterületen fekvő régi temető kertként kerül visszaállításra.

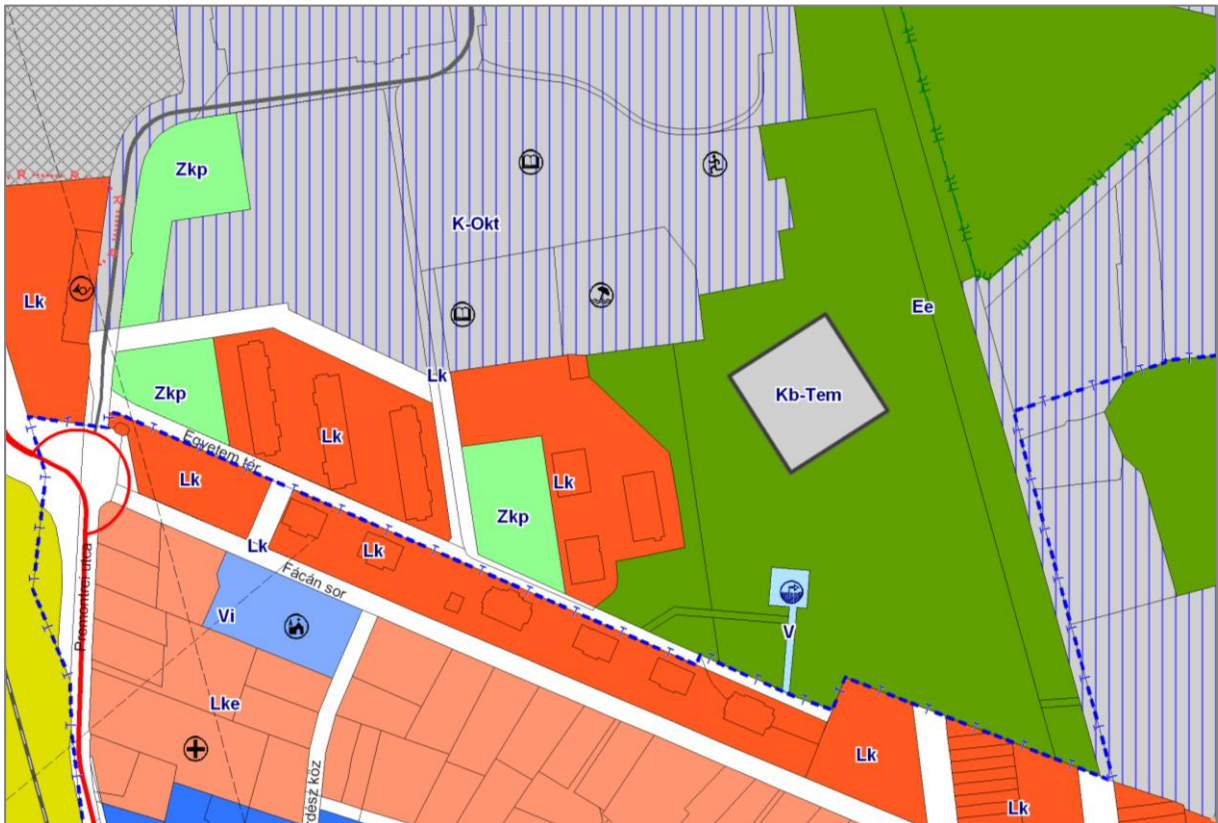
**Környezetvédelem:** A területen egyes területfelhasználással, jellemzően oktatási, hitéleti, lakó és kapcsolódó intézményi funkciók kerülnek elhelyezésre, amelyeknek környezeti hatásai megfelelnek a területfelhasználási egységre vonatkozó rendelkezéseknek.

**Örökségvédelem:** 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)

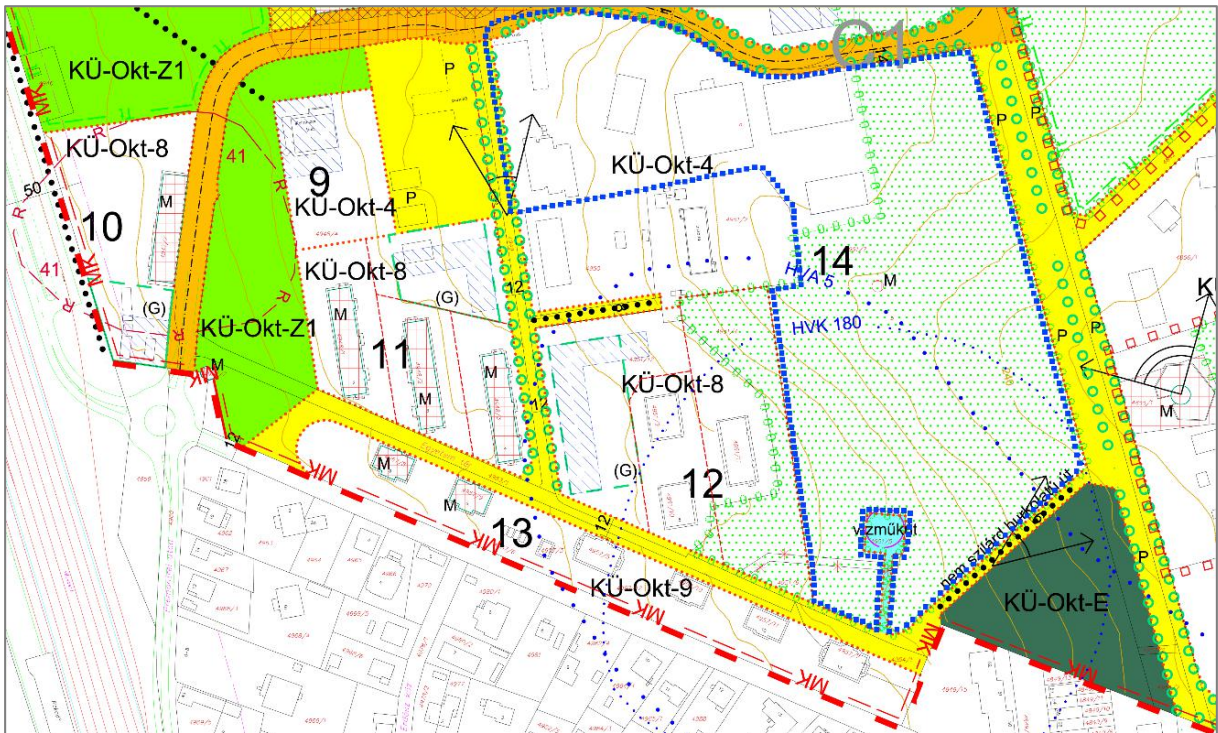
**A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)**



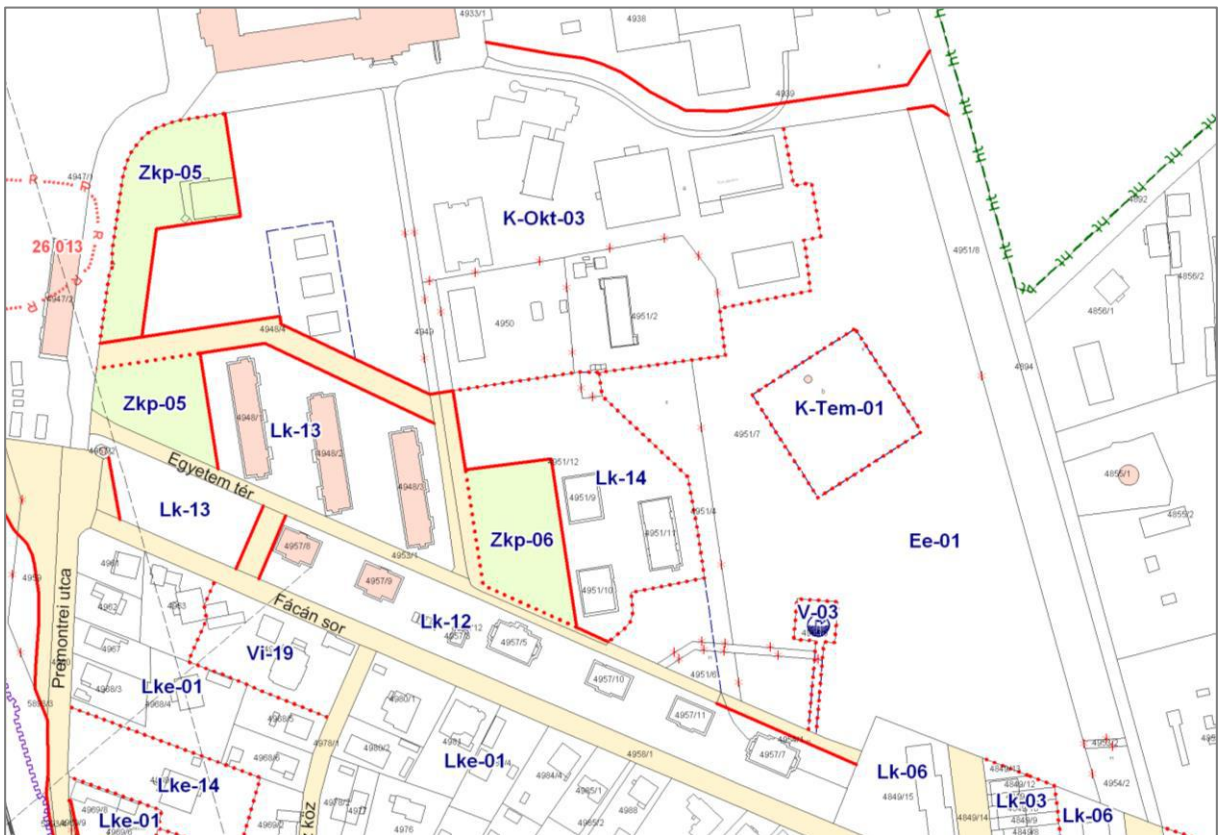
**A Településszerkezeti Terv módosítása**



**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**A Szabályozási Terv módosításának tervezete**



**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 szolgálmi út áthelyezését kérik a telkek egyesítése érdekében.

A területen működő GKSK Kutyaiskola fejlesztésére egy többcélú, kis párkánymagasságú csarnokot (50x30m), egyéb közösségi funkciójú épületek, faházás szálláshelyet, játszóteret, meglévő klubházat, mobil konténereket, bokszo-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 – ~7200m<sup>2</sup>. A tulajdonos által tervezett fejlesztések megvalósítása ~2000 m<sup>2</sup> 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.

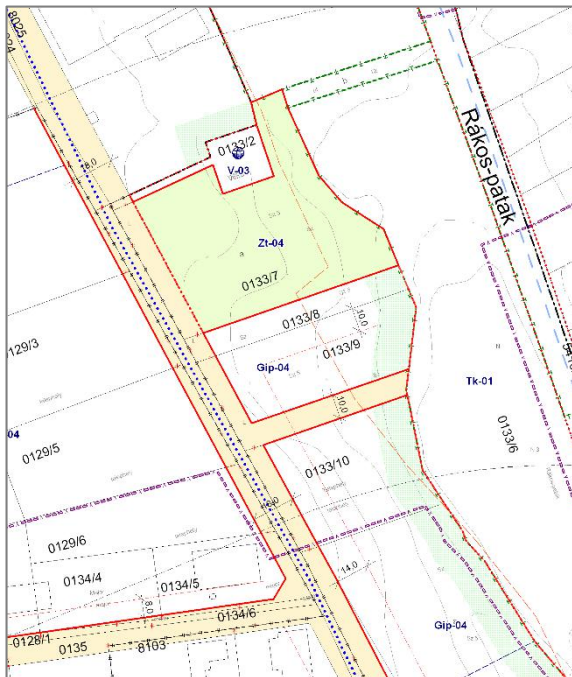
**A hatályos Településszerkezeti Terv**



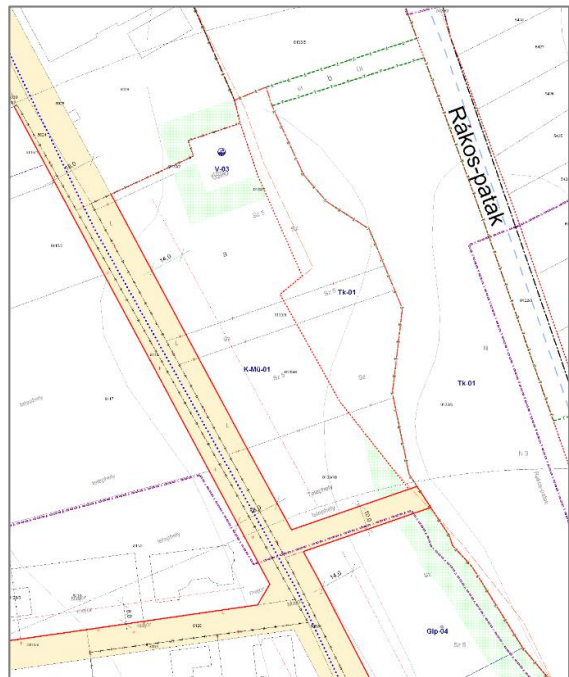
**A Településszerkezeti Terv módosítása**



**A hatályos Szabályozási Terv**



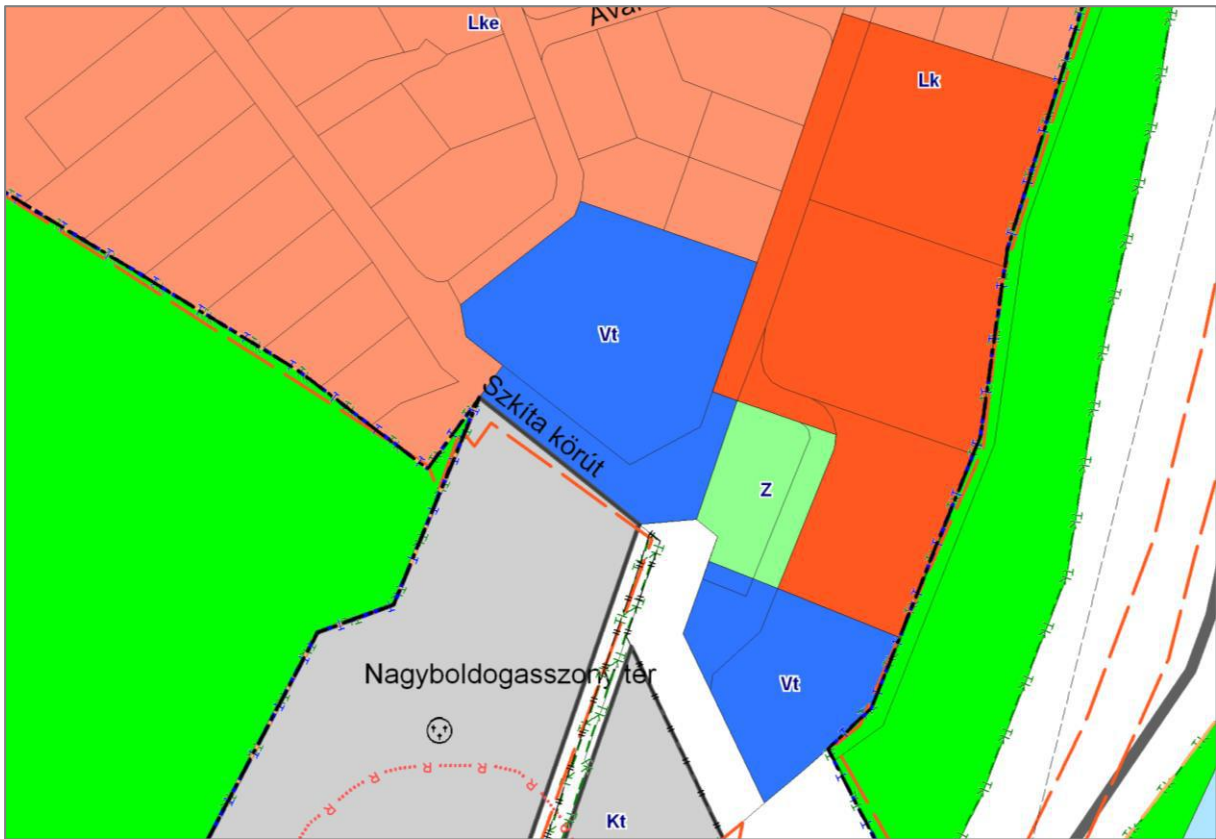
**A Szabályozási Terv módosítás tervezete**



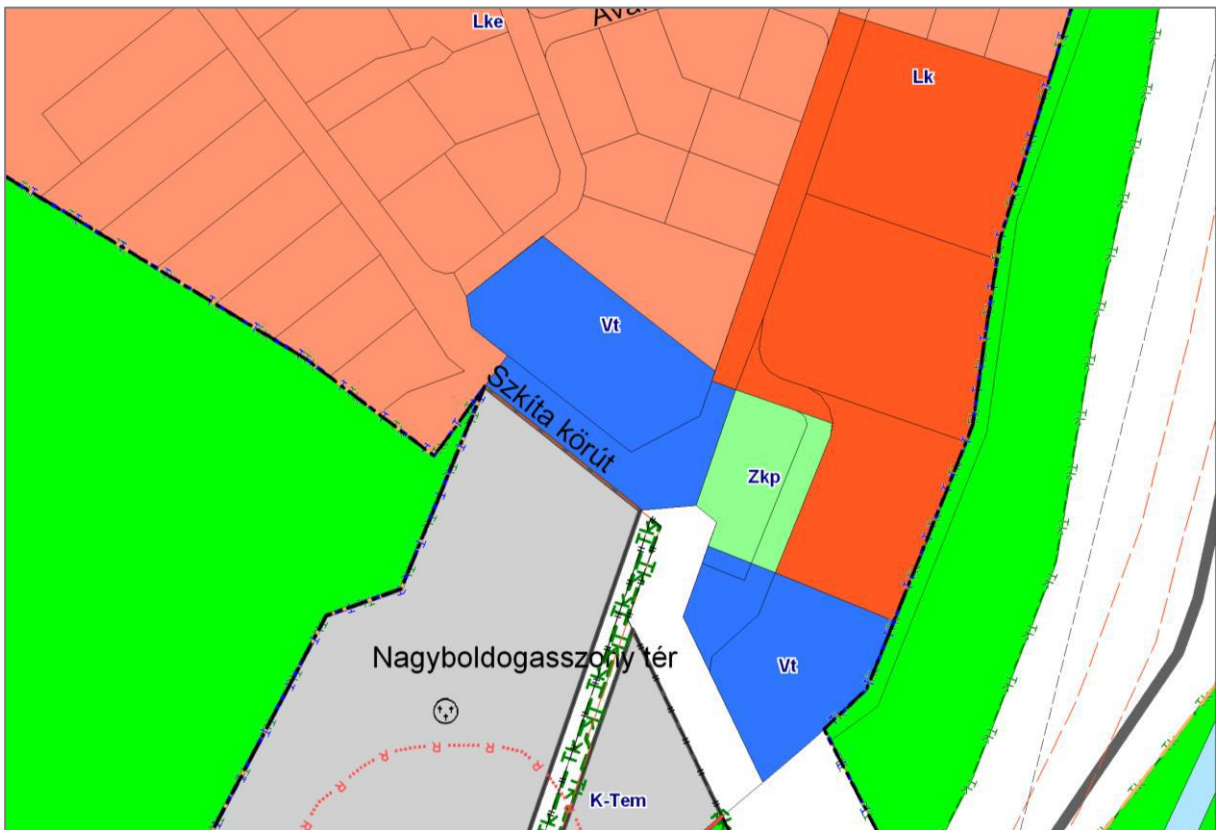


**26. ÖVEZETI BESOROLÁS VÁLTOZTATÁSA: INCSÓ****Helyszín:** 105/25-22/2018**Helyrajzi szám:** 6978/39**Probléma leírása:** Az ingatlan megosztása 3 telekre:  
2 db Lke-10 jelű építési övezetbe sorolása,  
1 db maradna Vt-07 építési övezetben.**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS JAVASOLT****Indoklás:** A javasolt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

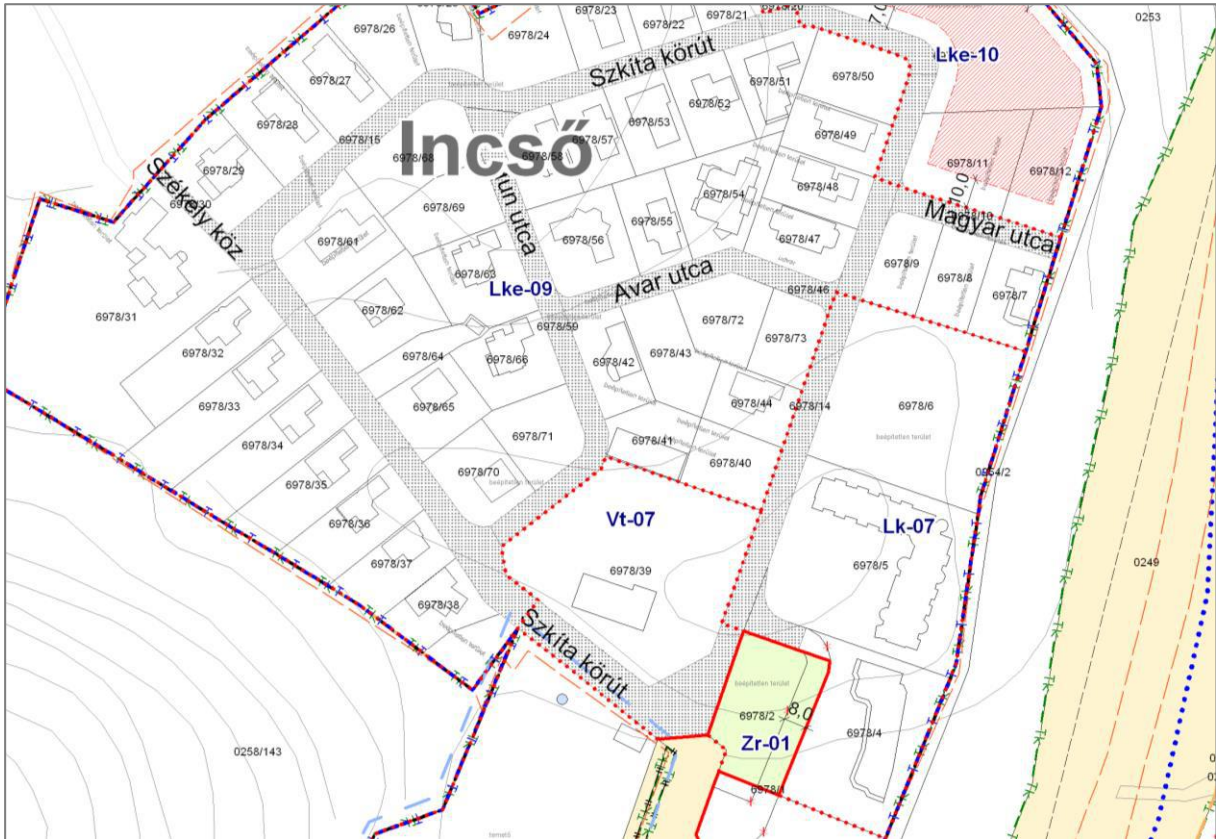
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



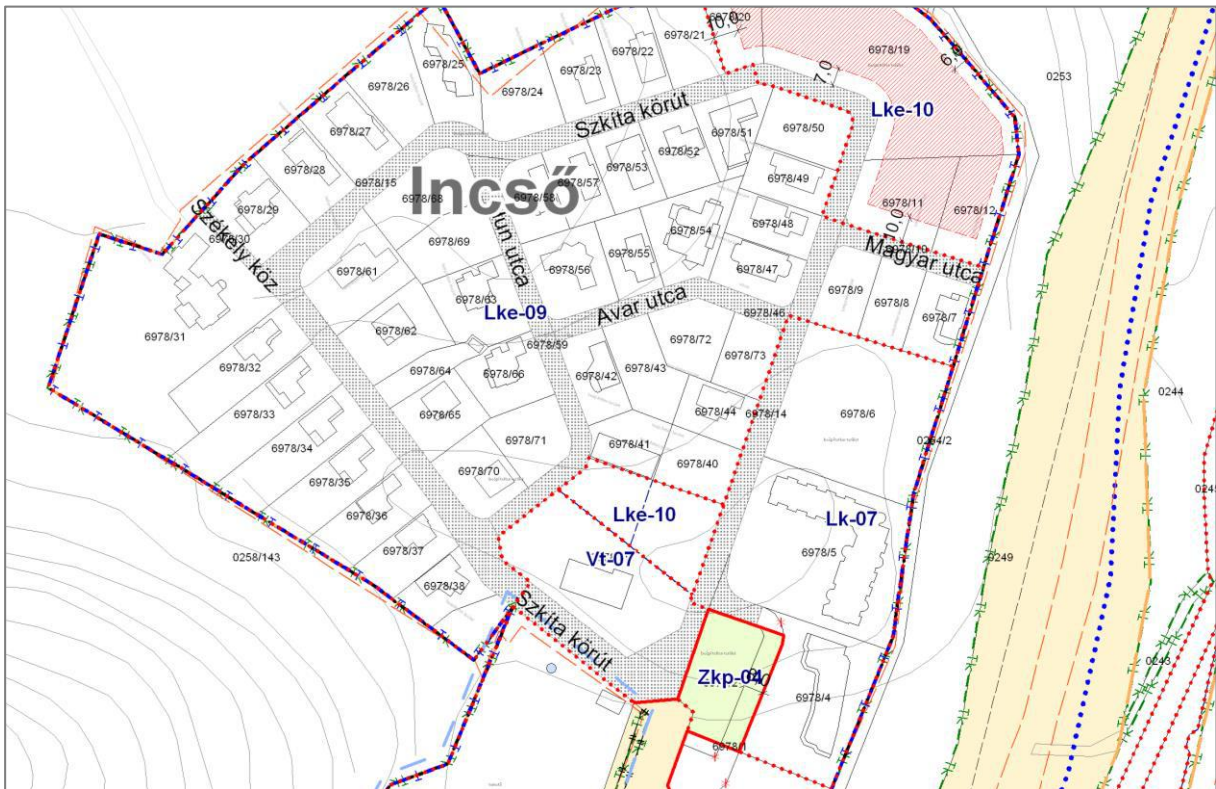
### A Településszerkezeti Terv módosítása



### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



### A Szabályozási Terv módosításának tervezete



**27. ÖVEZETI ÁTSOROLÁS**

**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 Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

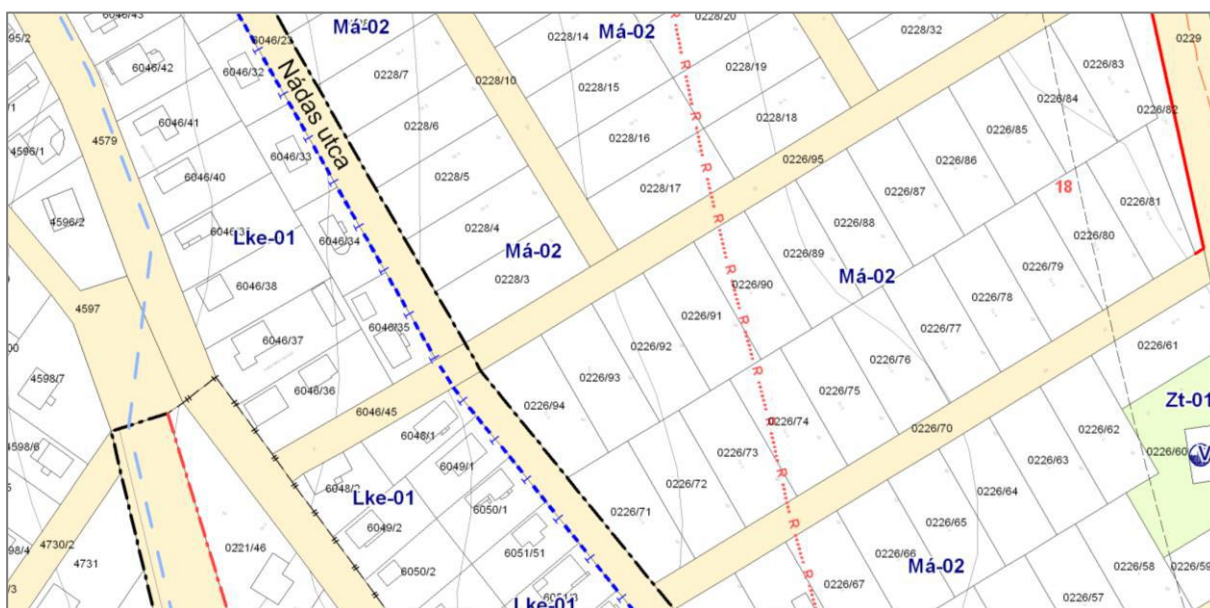
**Zöldfelületek:** Nincs változás

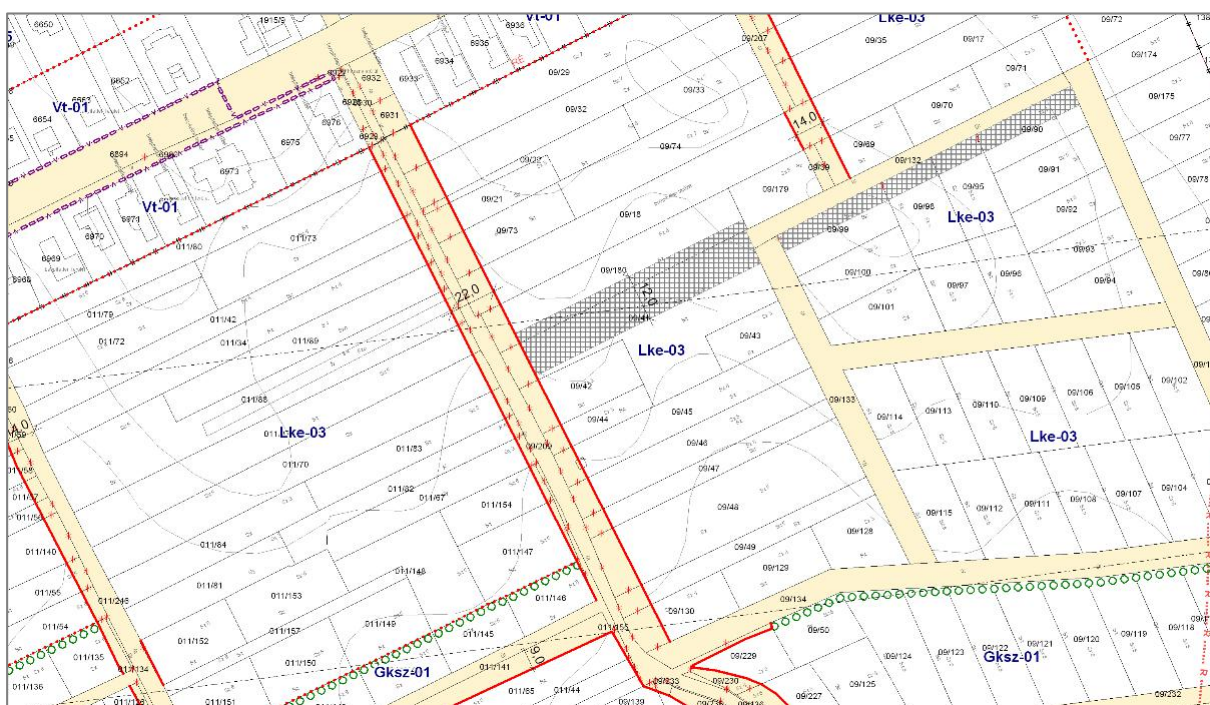
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**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 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)**

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

**Probléma leírása:** A tulajdonosok építkezni szeretnének  
 A telkek 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 telekméreteknél és a szabályozási vonalnak megfelelően. Így a már kiépített infrastruktúrájú Akácfa utcáról a telkek megközelítése és közműellátása is megvalósítható lenne.

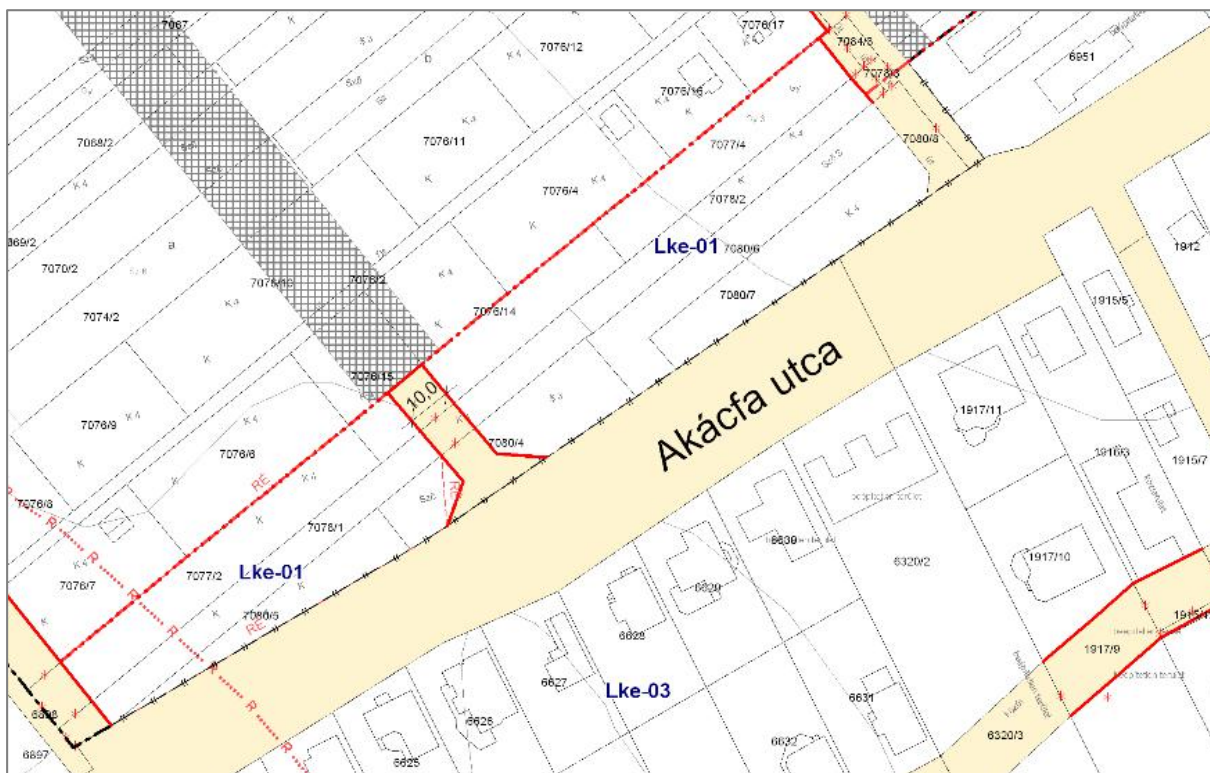
**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS NEM SZÜKSÉGES (LÁSD MÉG: 11. PONT)**

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

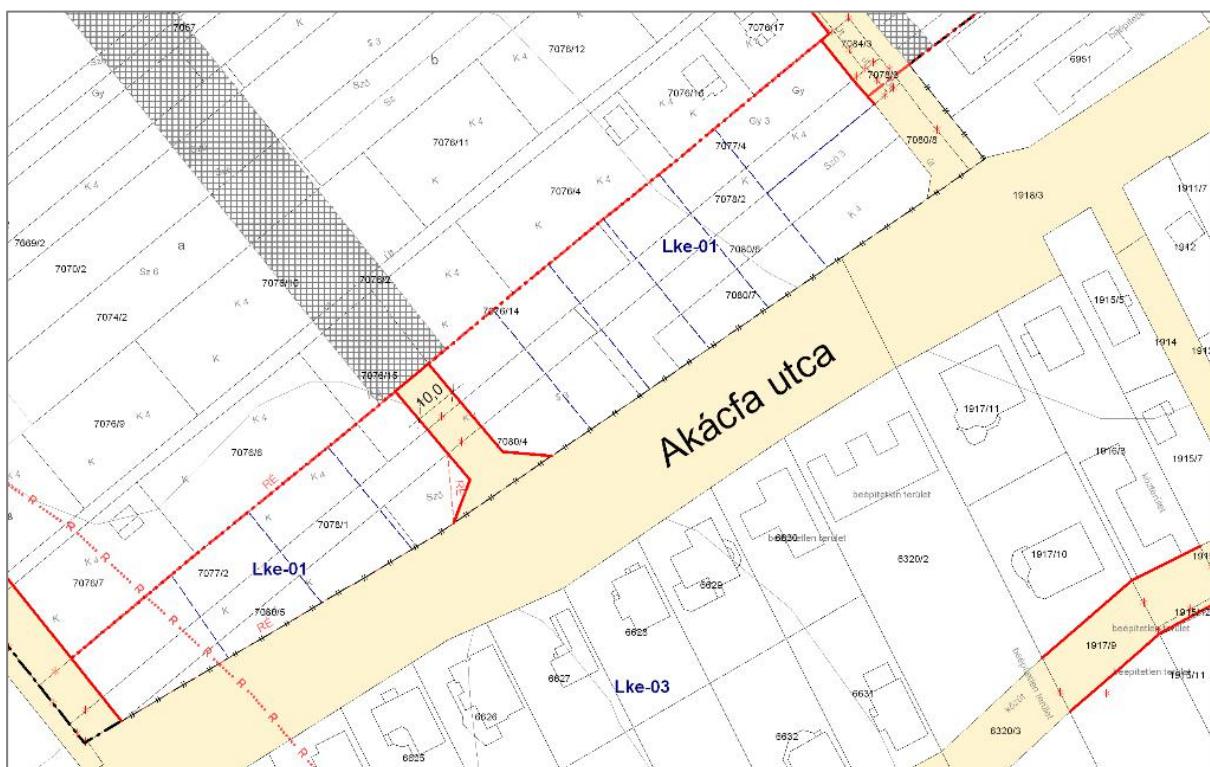
**Településszerkezeti  
Tervi összefüggés** Nincs változás

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

### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



### 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 Tervi összefüggés** Nincs változás

#### 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

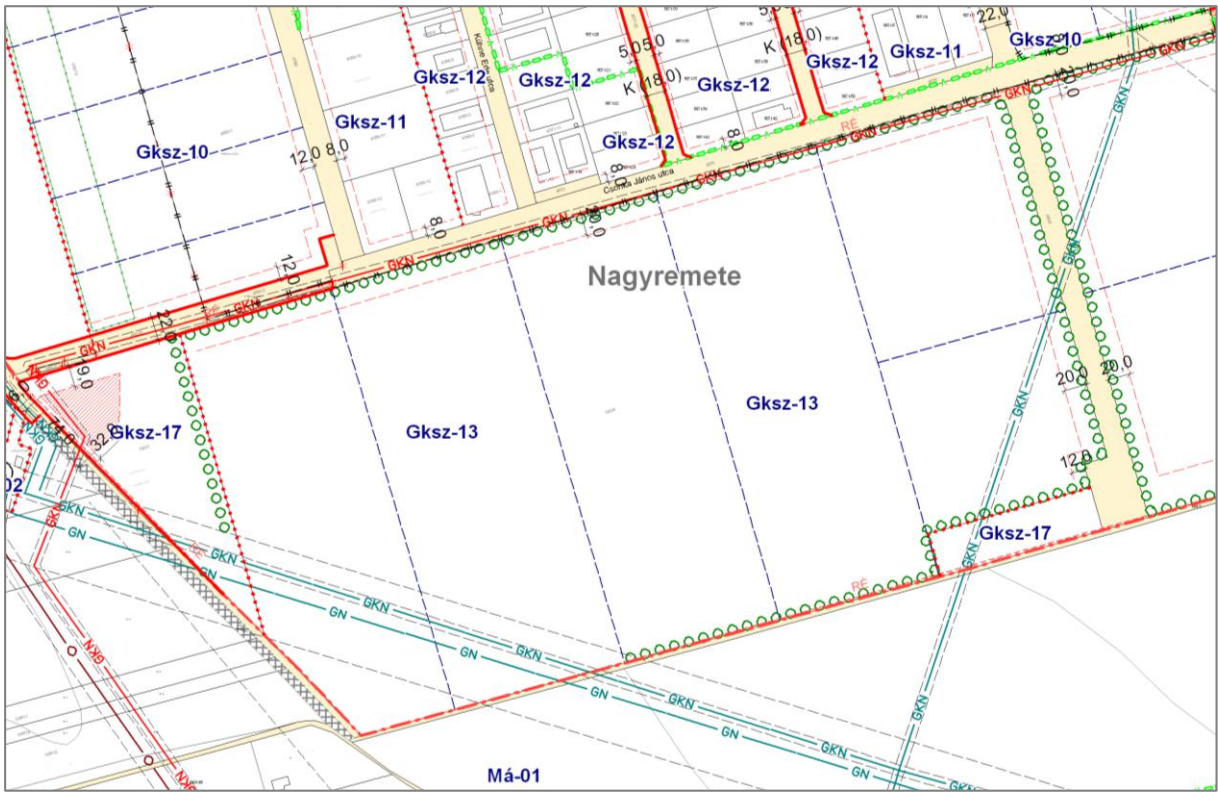
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

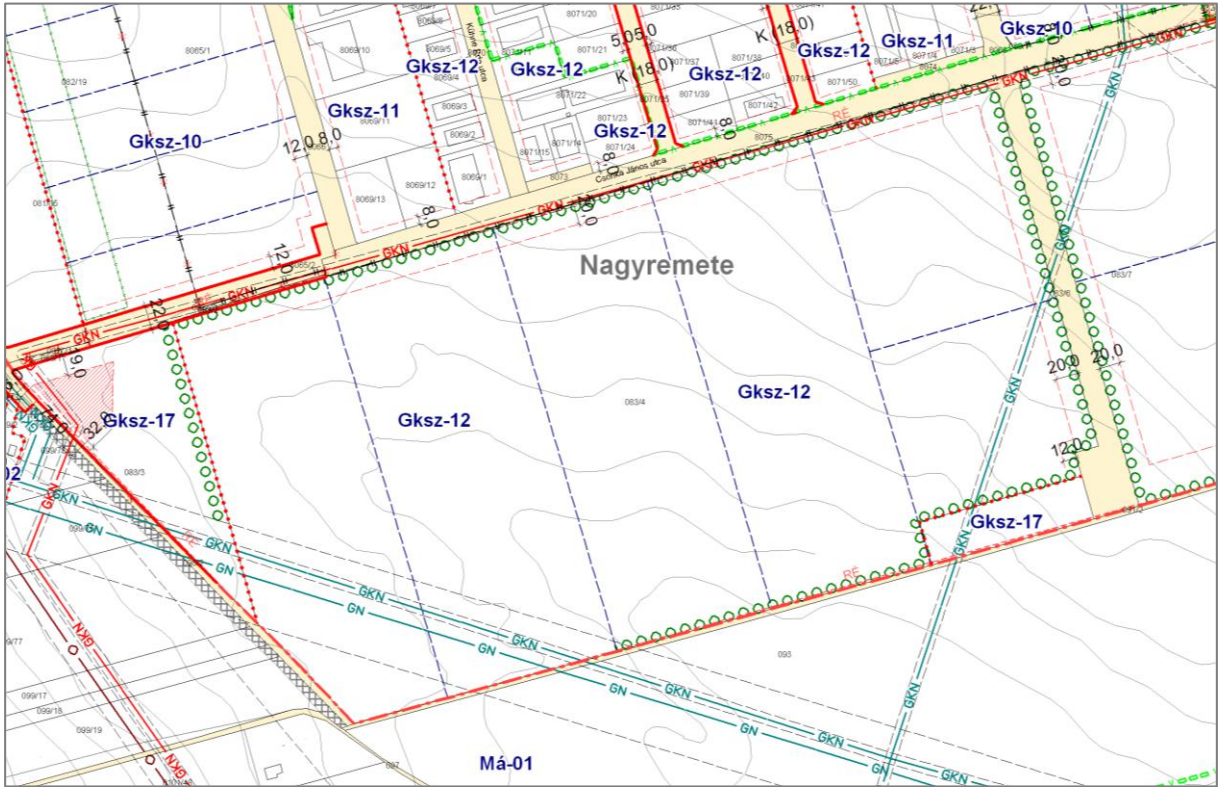
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**A Szabályozási Terv módosításának tervezete**



**P1.3 ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA: GÖDÖLLŐI ÜZLETI PARK TERÜLETE****Helyszín:** Gödöllői Üzleti Park területe**Helyrajzi szám:****Probléma leírása:** A beépíthetőség egységesen 50%-ban történő megállapítása.**Javaslatok:** **VÁLTOZTATÁS JAVASOLT (LÁSD MÉG: P.1.2 PONT)****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 Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

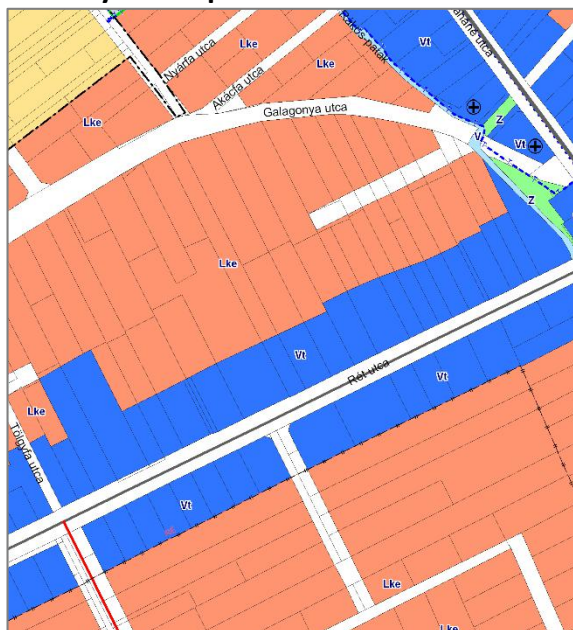
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

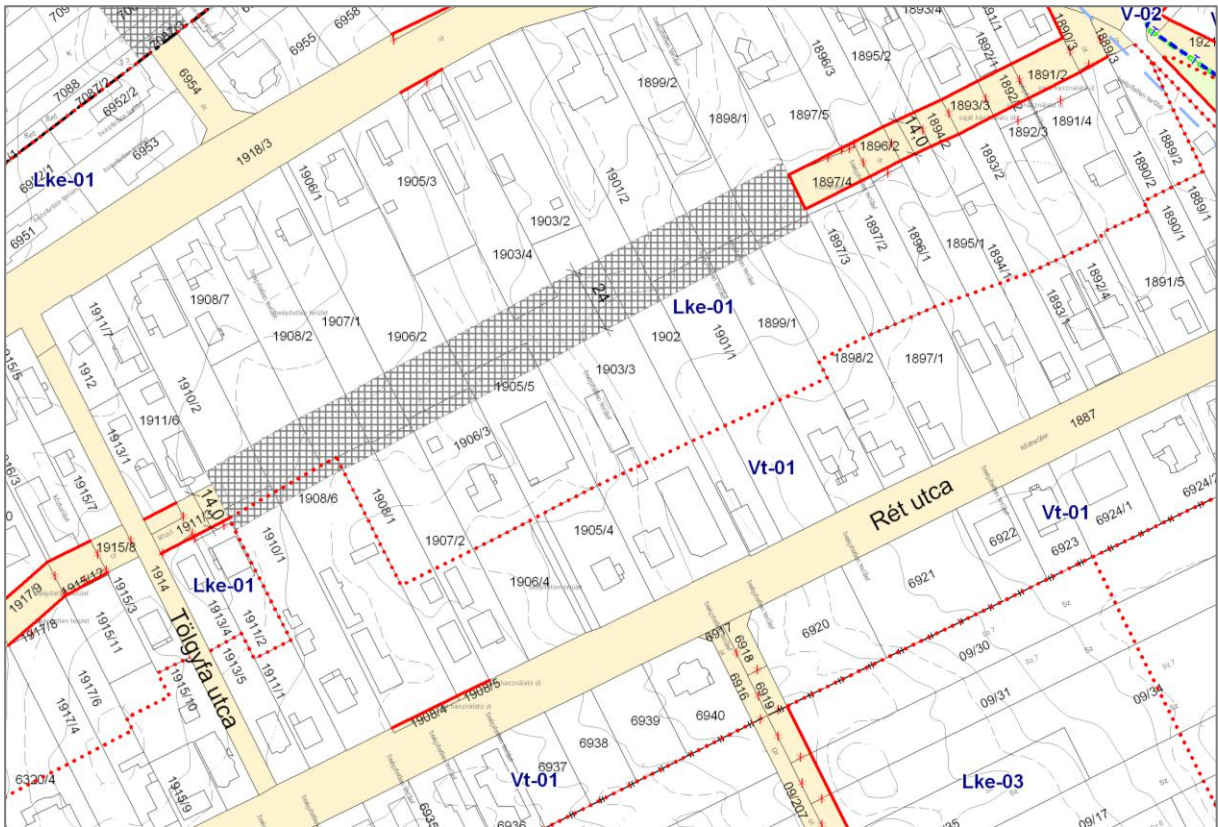
**A hatályos Településszerkezeti Terv**



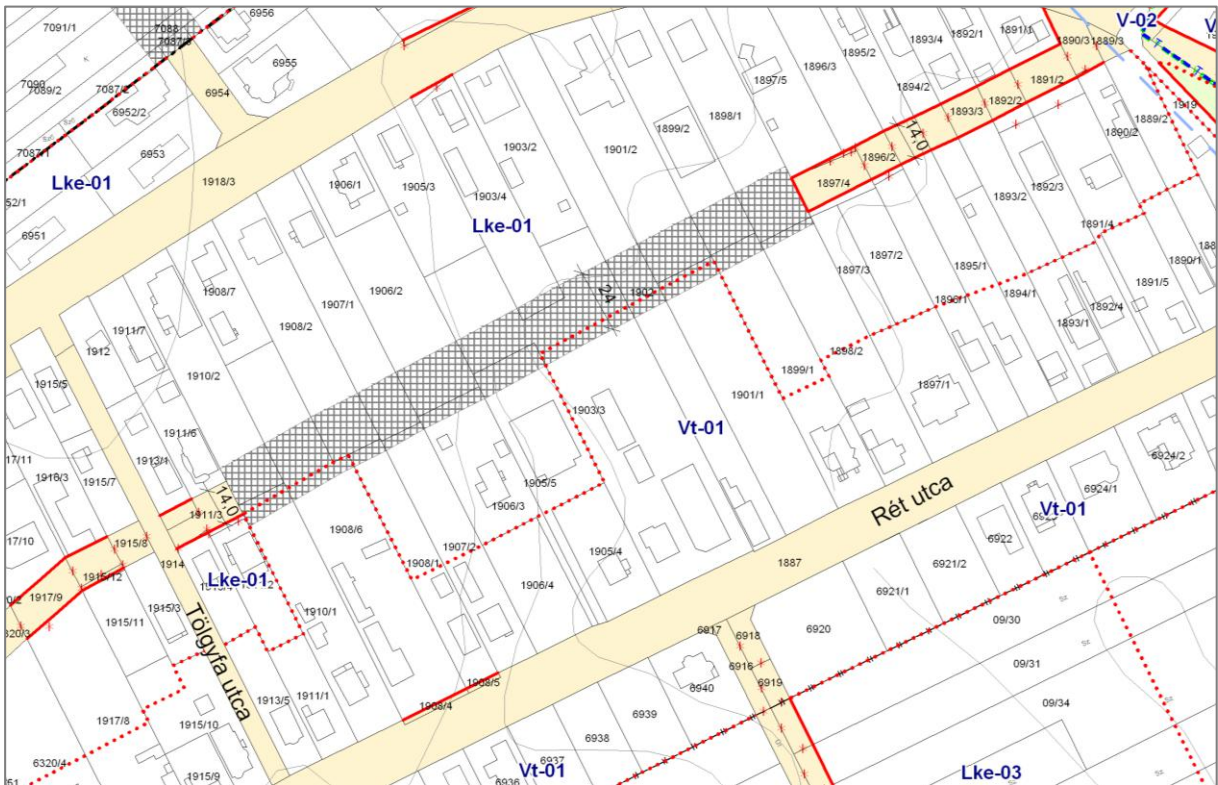
**A Településszerkezeti Terv módosítása**



### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



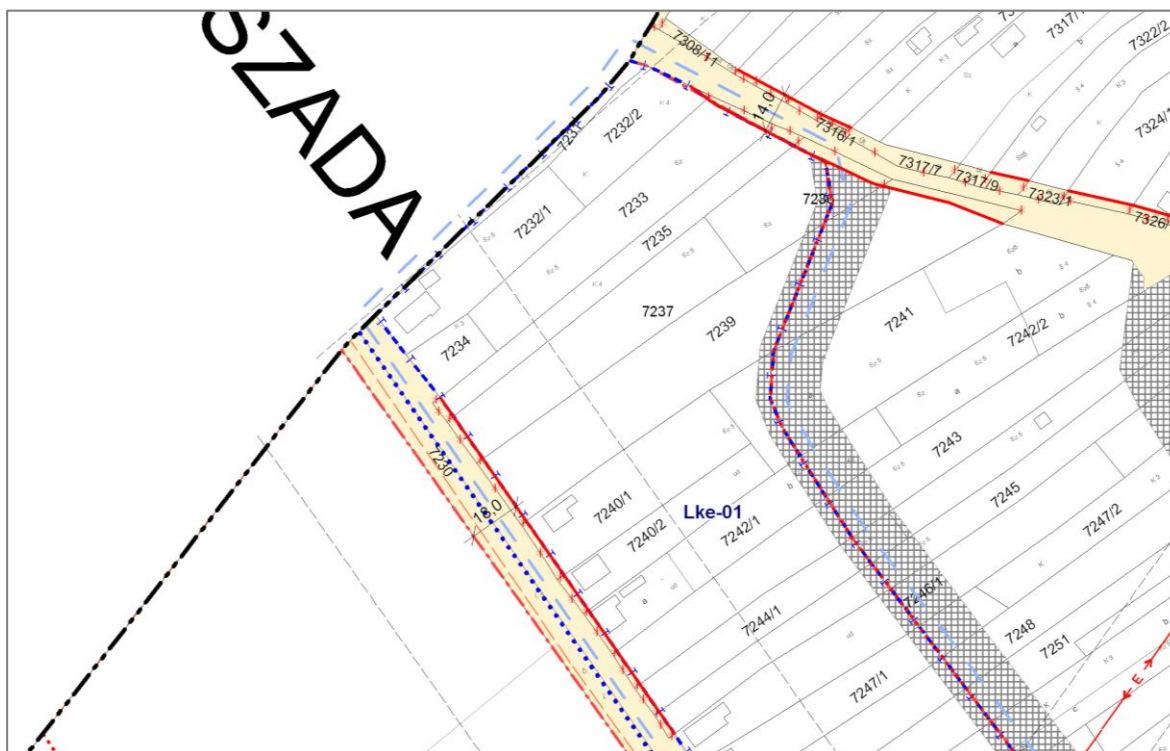
### A Szabályozási Terv módosításának tervezete



**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:** -**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**

**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  
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)**



**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 vízvezető 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**

<b>Helyszín:</b>	Gomba utca
<b>Helyrajzi szám:</b>	2865
<b>Probléma leírása:</b>	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**

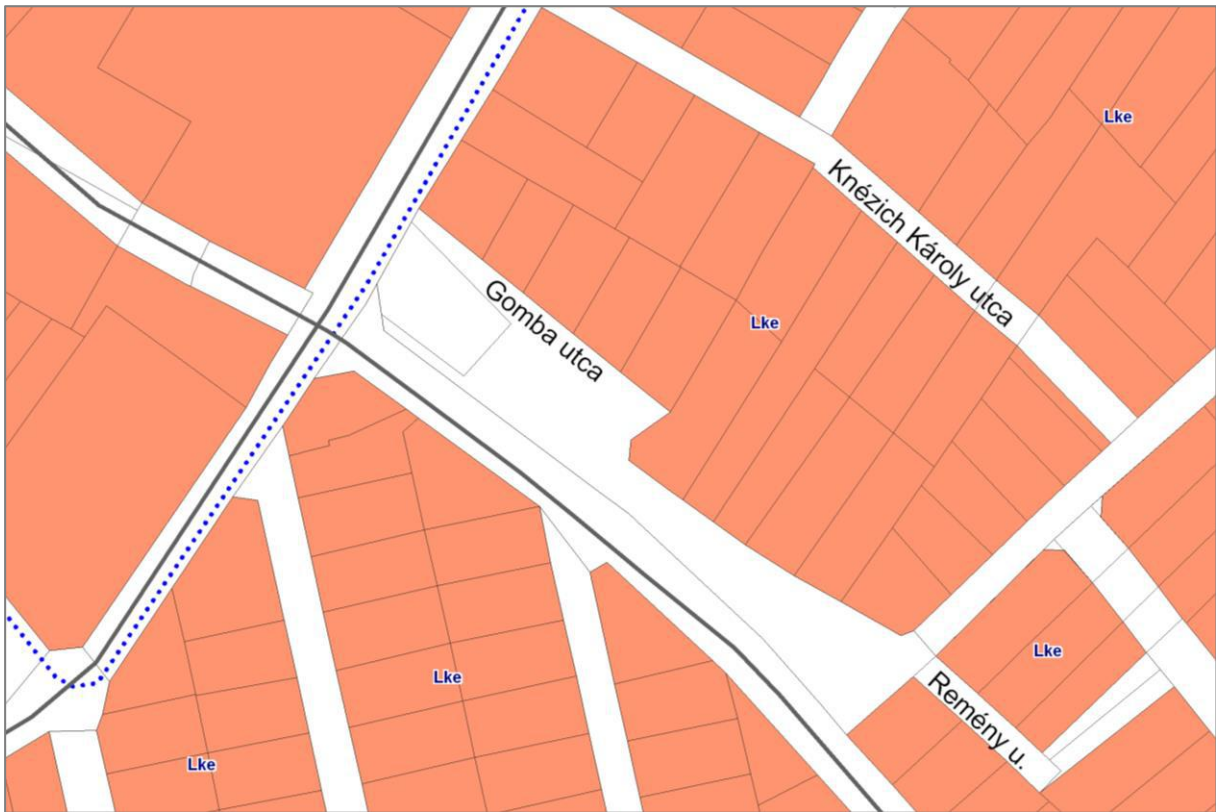
<b>Indoklás:</b>	A terület átminősítése – Településrendezési szerződés megkötésével – elképzelhető, amelyben rögzíthetők a jelenlegi beépítésre nem szánt terület átsorolás utáni értéknövekményével arányos közterületi fejlesztések (pl. nagyfeszültségű vezeték kiváltása a területen)  A övezeti besorolás – a környezettel azonosan – Lke-02 jelű építési övezet.
------------------	---

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

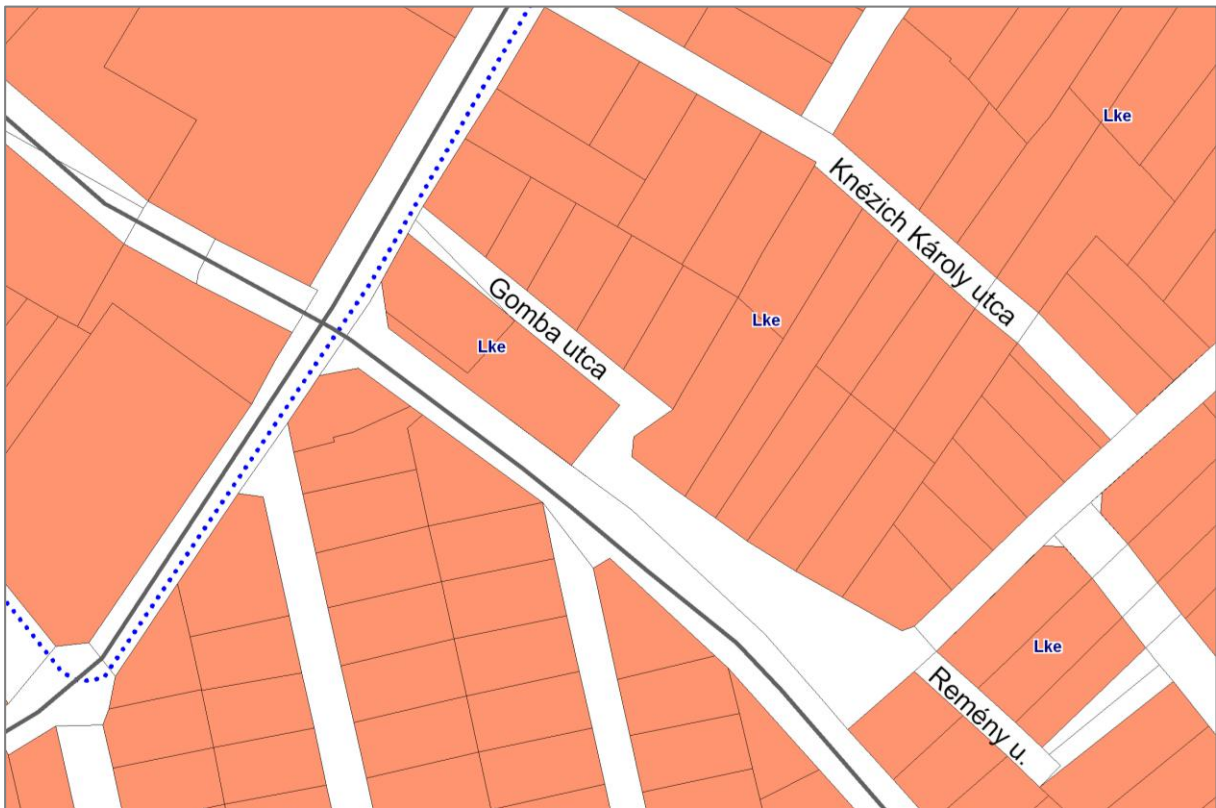
**Alátámasztó munkarészek**

<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

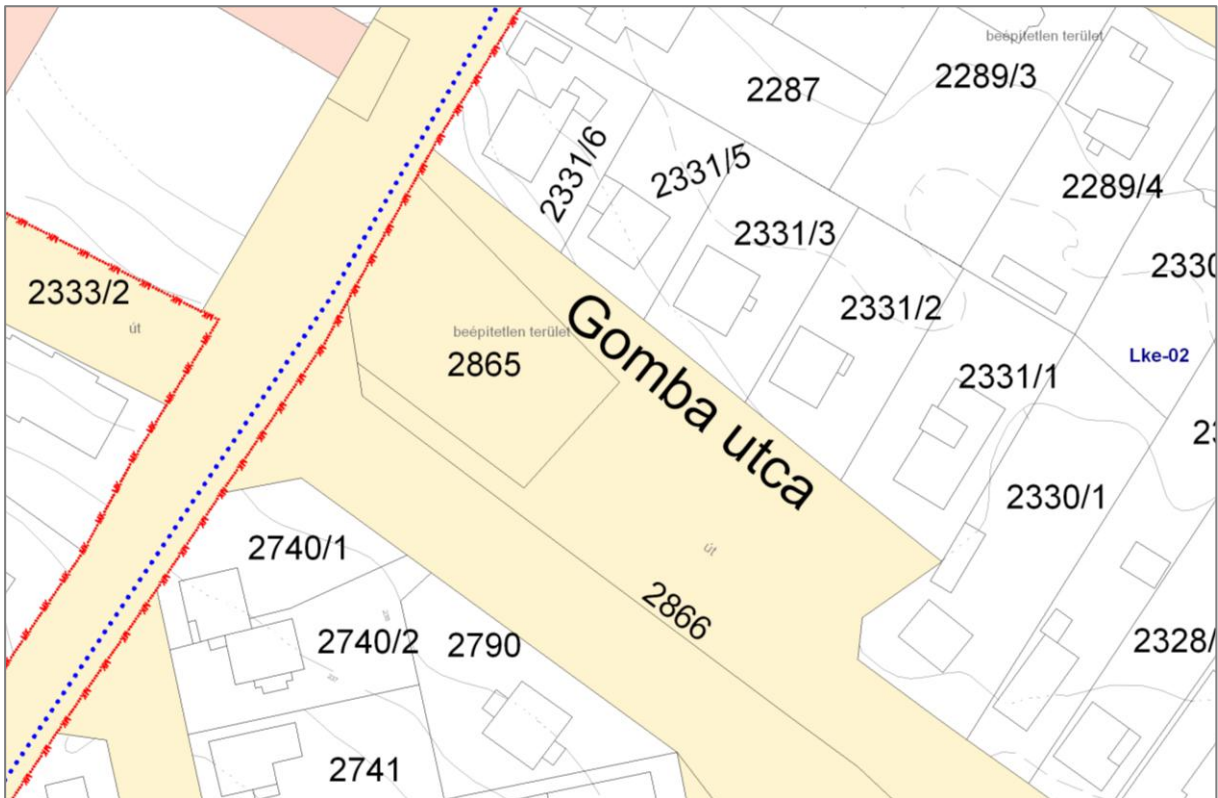
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



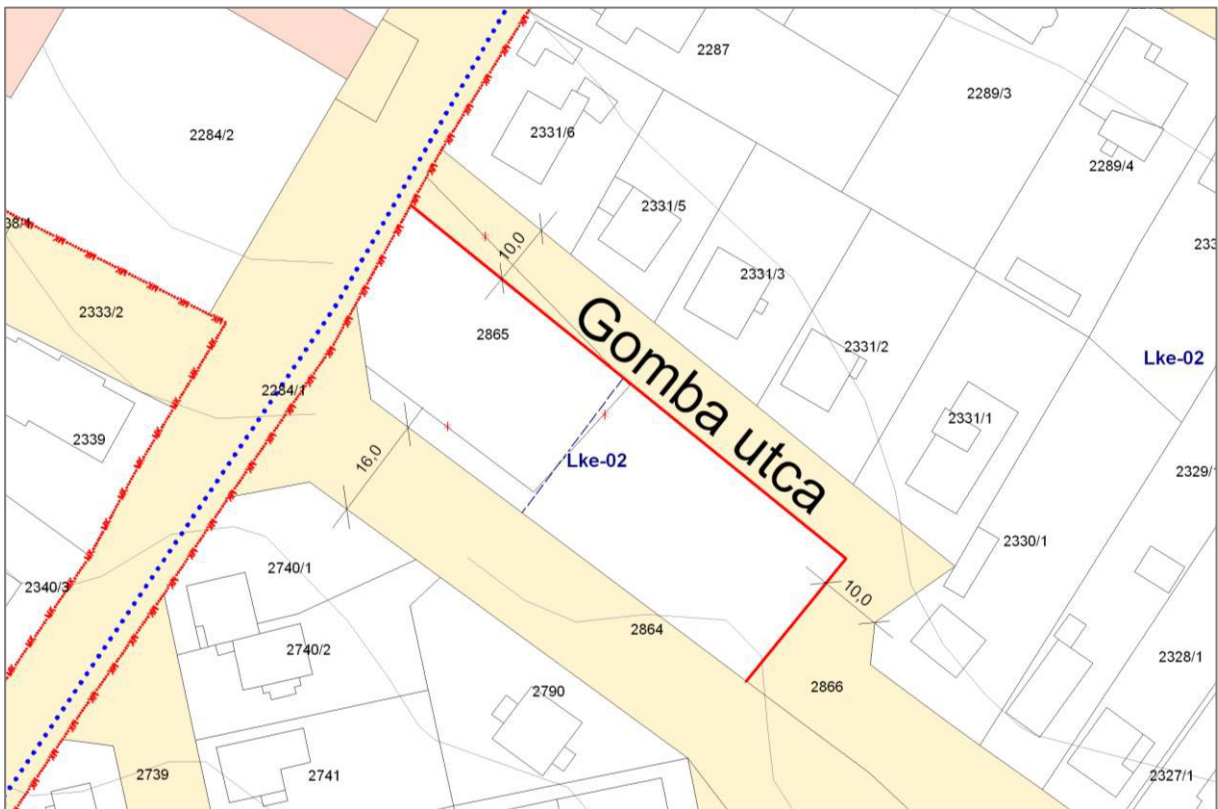
### A Településszerkezeti Terv módosítása



**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**A Szabályozási Terv módosításának tervezete**



<b>P7.2</b>	<b>KÖZTERÜLET ÁTMINŐSÍTÉSE: KELEMEN LÁSZLÓ UTCA</b>
-------------	---

**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 Tervi összefüggés** Nincs változás

**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

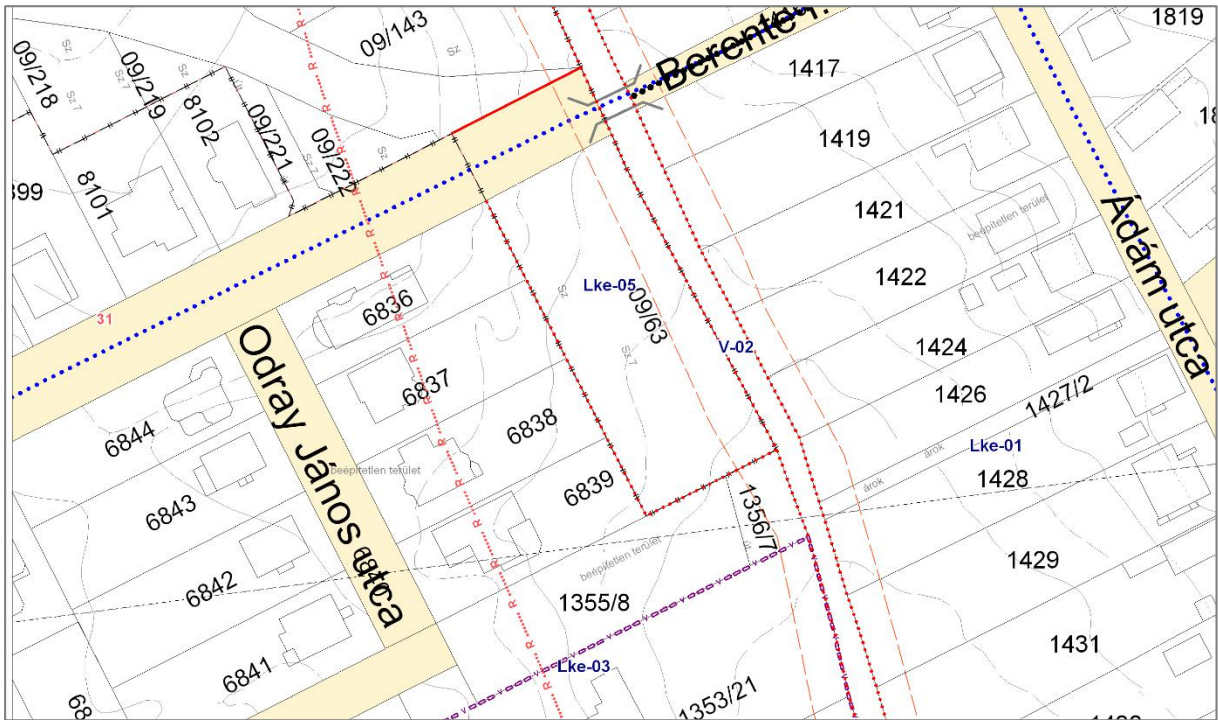
**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

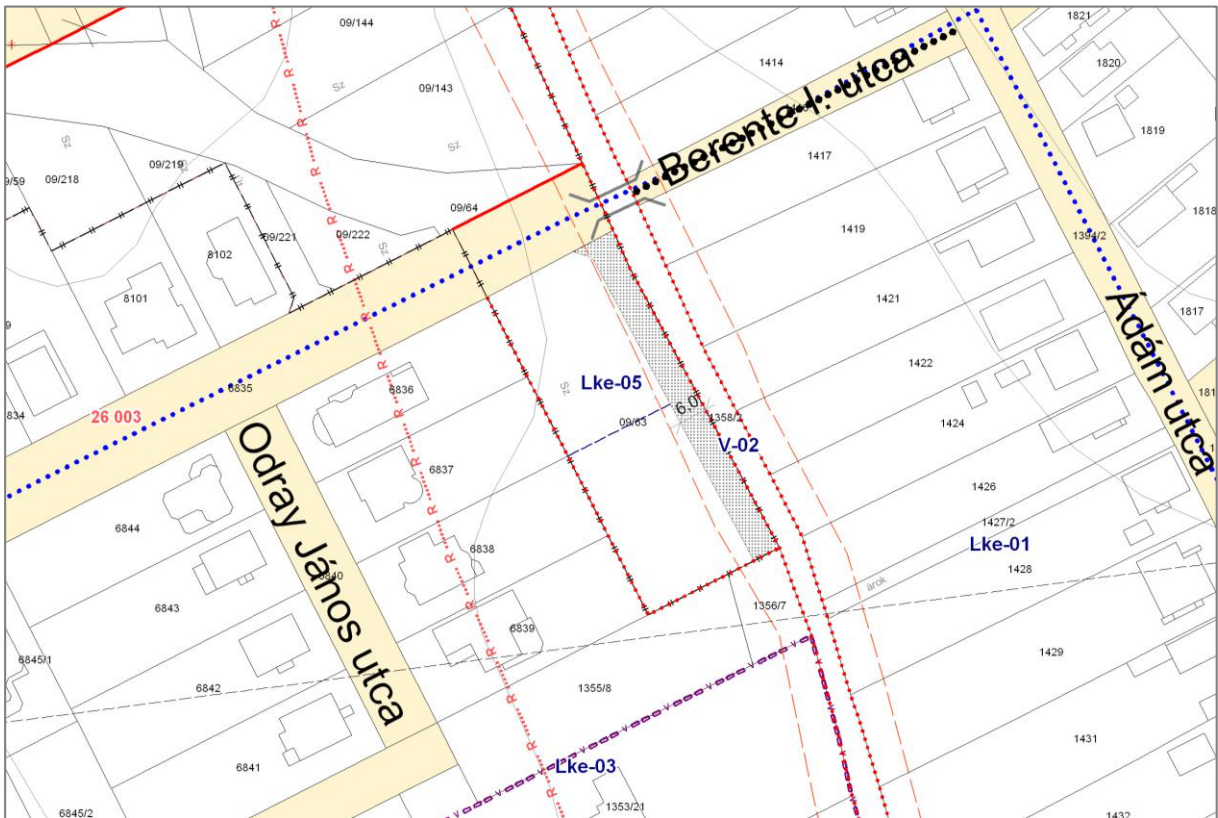
**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**A hatályos Szabályozási Terv (részlet)**



**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**

<b>Helyszín:</b>	Knézich utca
<b>Helyrajzi szám:</b>	2242/10
<b>Probléma leírása:</b>	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 legfeljebb 12 önálló rendeltetési egység helyezhető el több, legfeljebb 2-2 önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb 350 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épületben"

**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 városkép szempontjából is kedvezőbb megoldás születhet..

**Településszerkezeti Tervi összefüggés** Nincs változás

**Alátámasztó munkarészek**

**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

**Zöldfelületek:** Nincs változás

**Környezetvédelem:** Nincs változás

**Örökségvédelem:** Nincs változás

**V4. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: BESNYŐ UTCA**

<b>Helyszín:</b>	Besnyő utca torkolata
<b>Helyrajzi szám:</b>	4411/4
<b>Probléma leírása:</b>	A területen kialakított lakóterületből a szomszédos tulajdonos 325m2 területet elbirtokolt, ezért a terület rendezése szükséges.

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

**Indoklás:** A terület ingatlanjogi rendezése szükséges.

**Településszerkezeti Tervi összefüggés** A TSZT módosul

**Alátámasztó munkarészek**

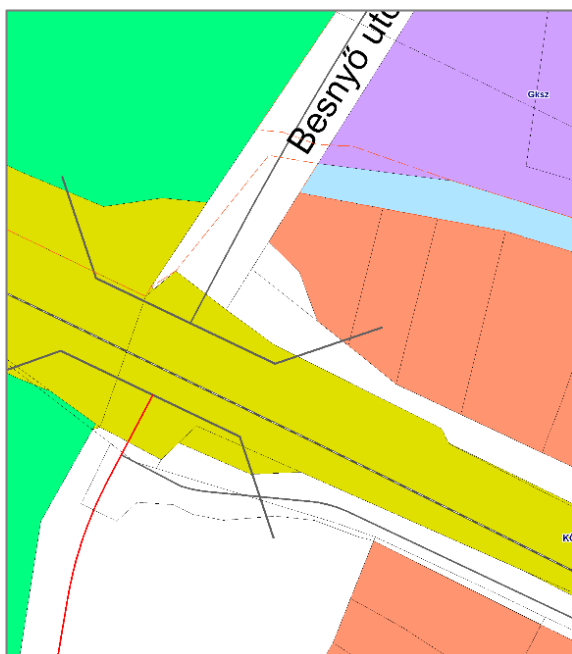
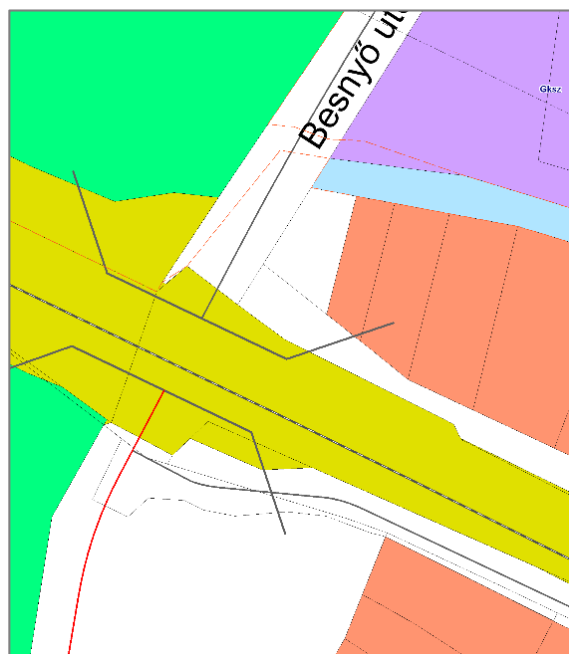
**Közlekedés:** Nincs változás

**Közmű:** Nincs változás

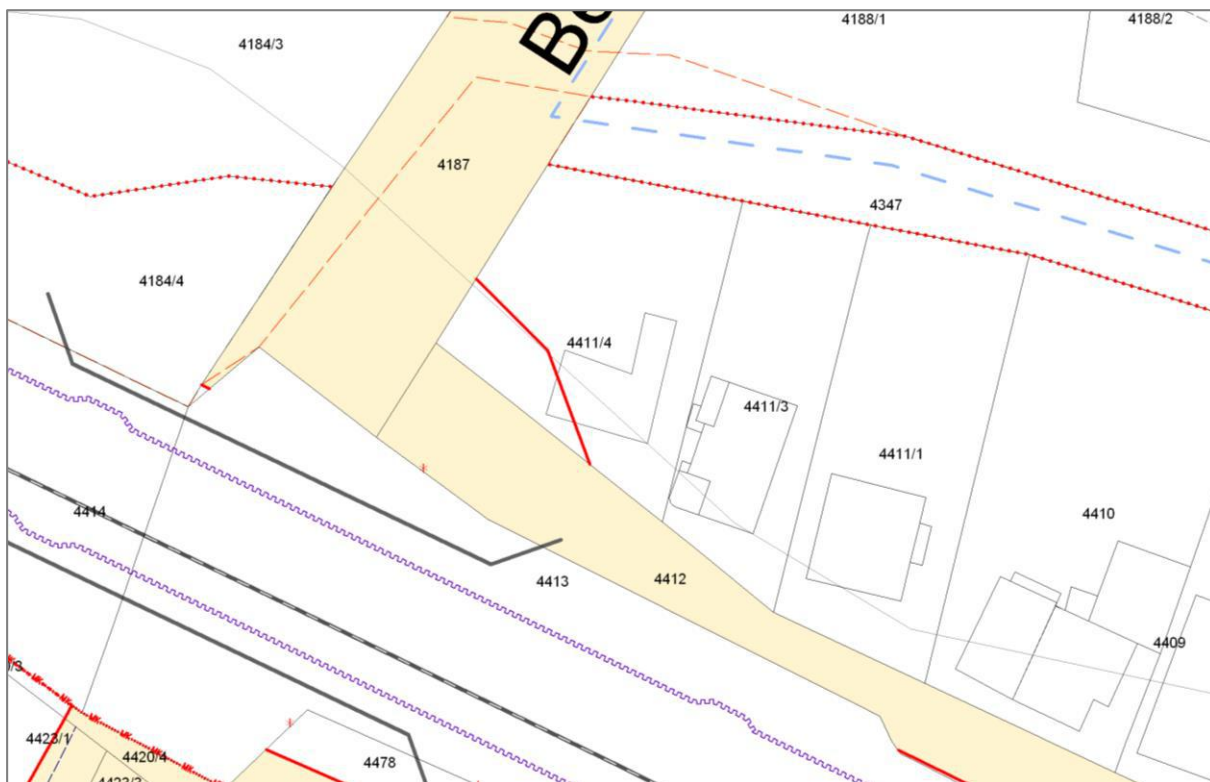
**Zöldfelületek:** A lakóterületi zöldfelület rendezett, a közterületként nyilvántartott területen a zöldfelület nem változik.

**Környezetvédelem:** Nincs változás

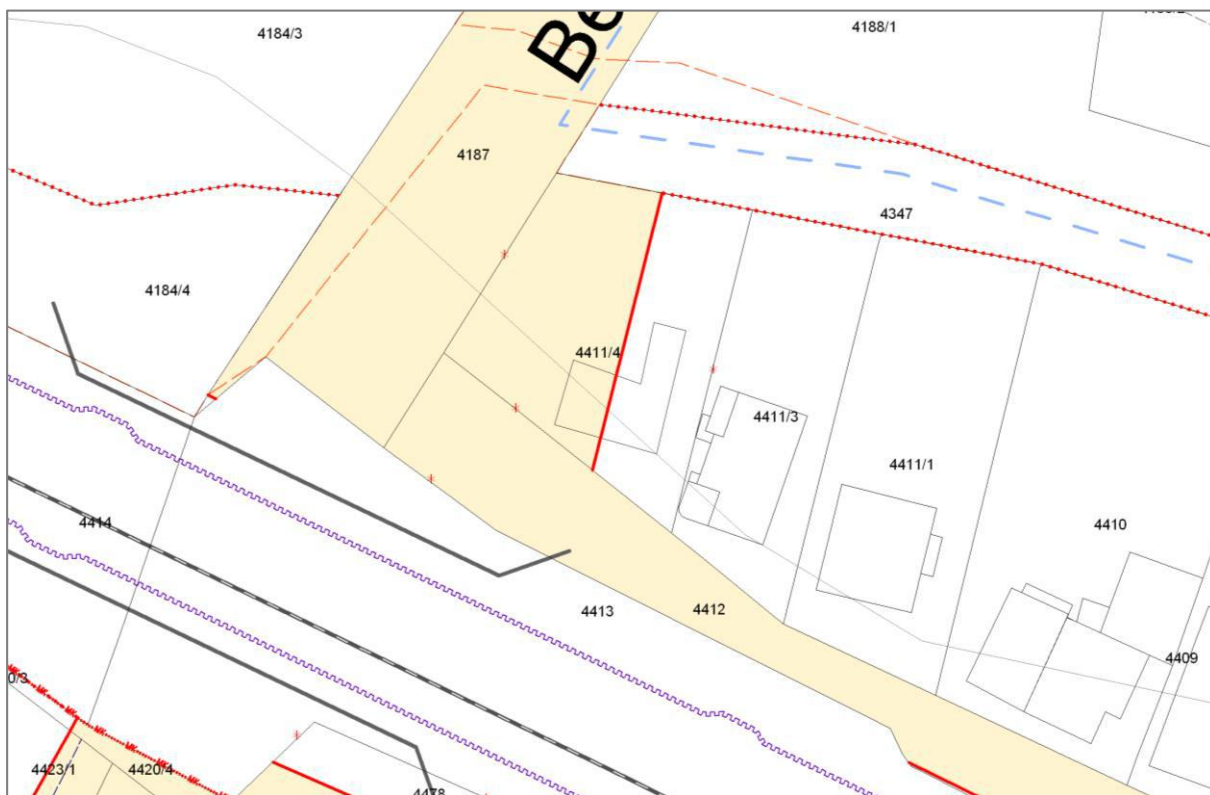
**Örökségvédelem:** Nincs változás

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

### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)

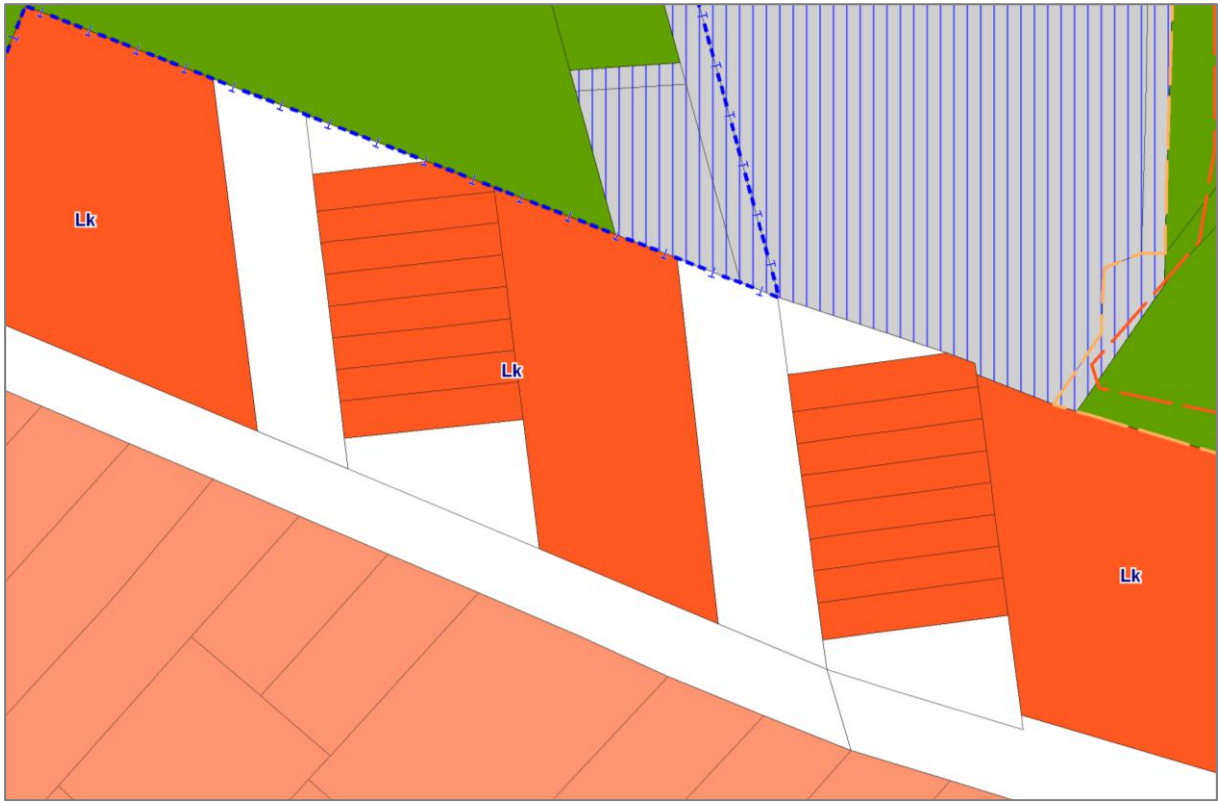


### A Szabályozási Terv módosításának tervezete

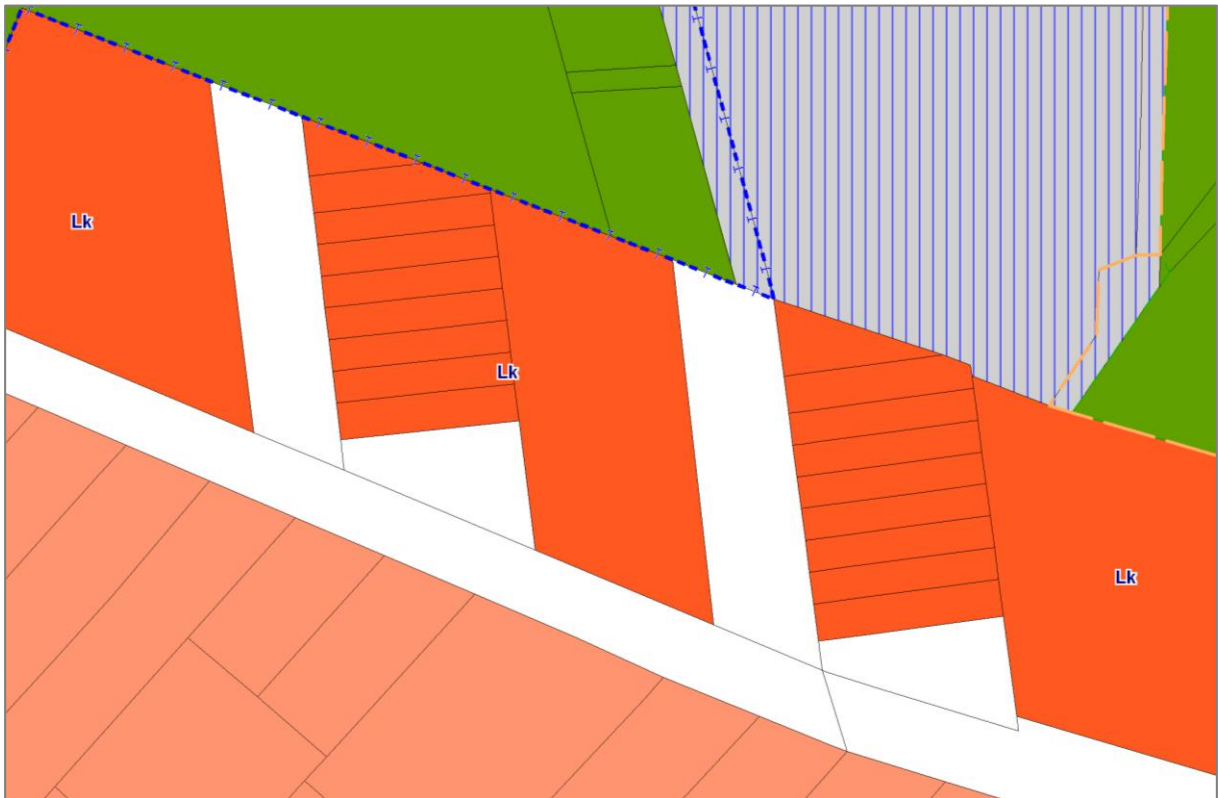


**V5. SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA: FÁCÁN SOR****Helyszín:****Helyrajzi szám:** (4849/13) és (4849/26)**Probléma leírása:** A sorházakhoz kapcsolódó közterületi sávot megvásárolná a társasház**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT****Indoklás:** A kihasználhatatlan közterület építési övezetbe sorolása rendezettebbé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

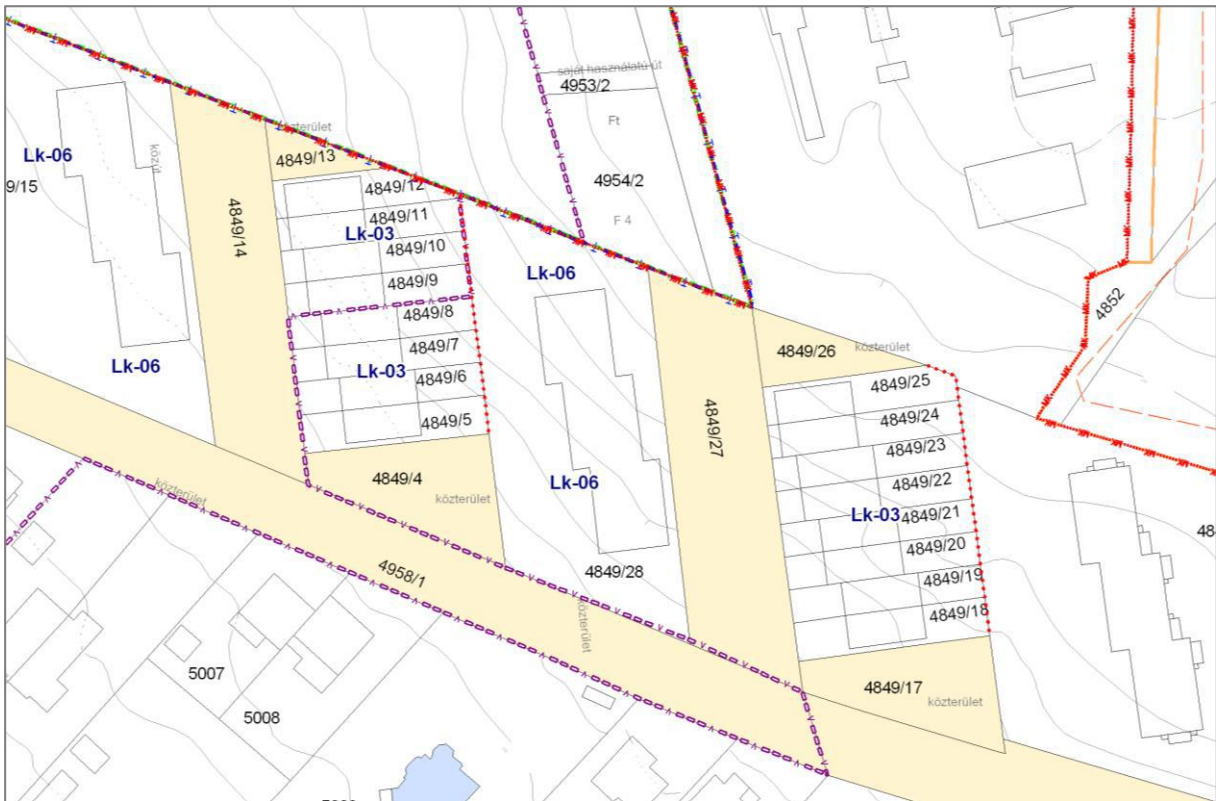
### A hatályos Településszerkezeti Terv (részlet)



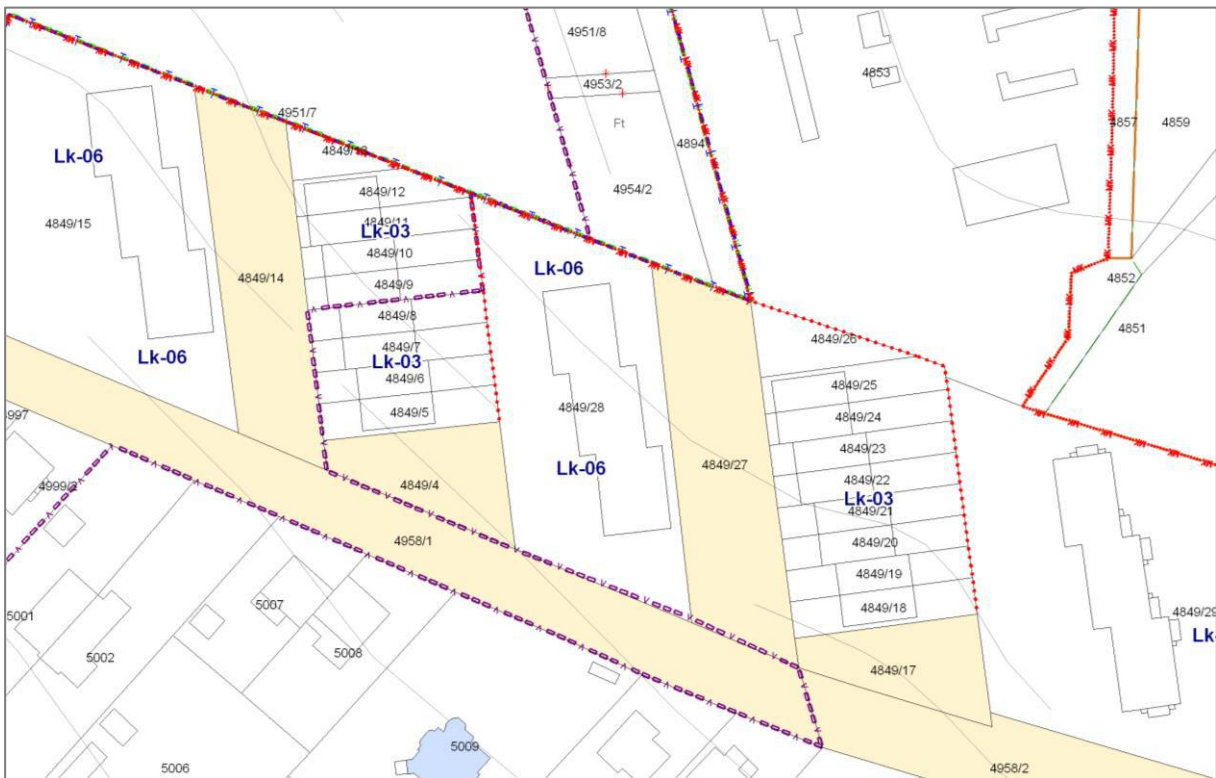
### A Településszerkezeti Terv módosítása

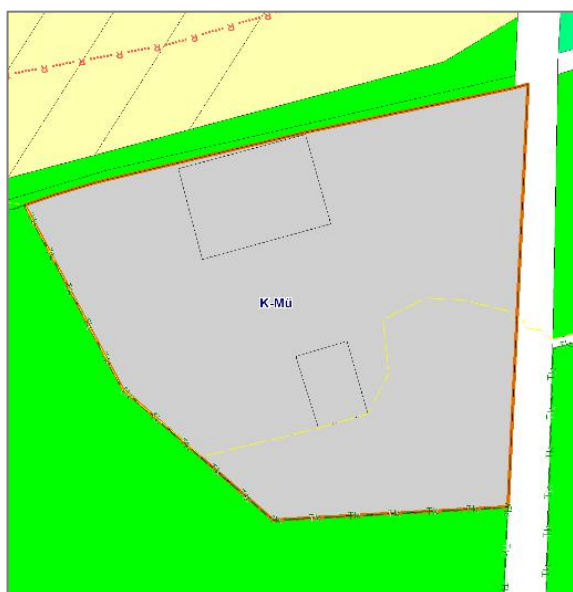
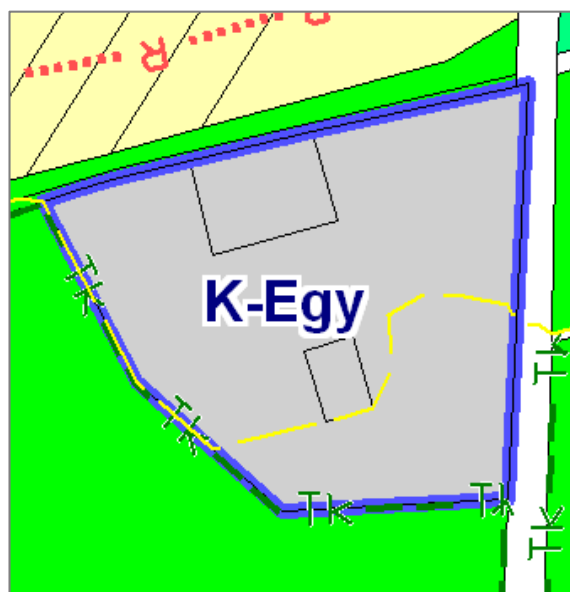


### A hatályos Szabályozási Terv (részlet)



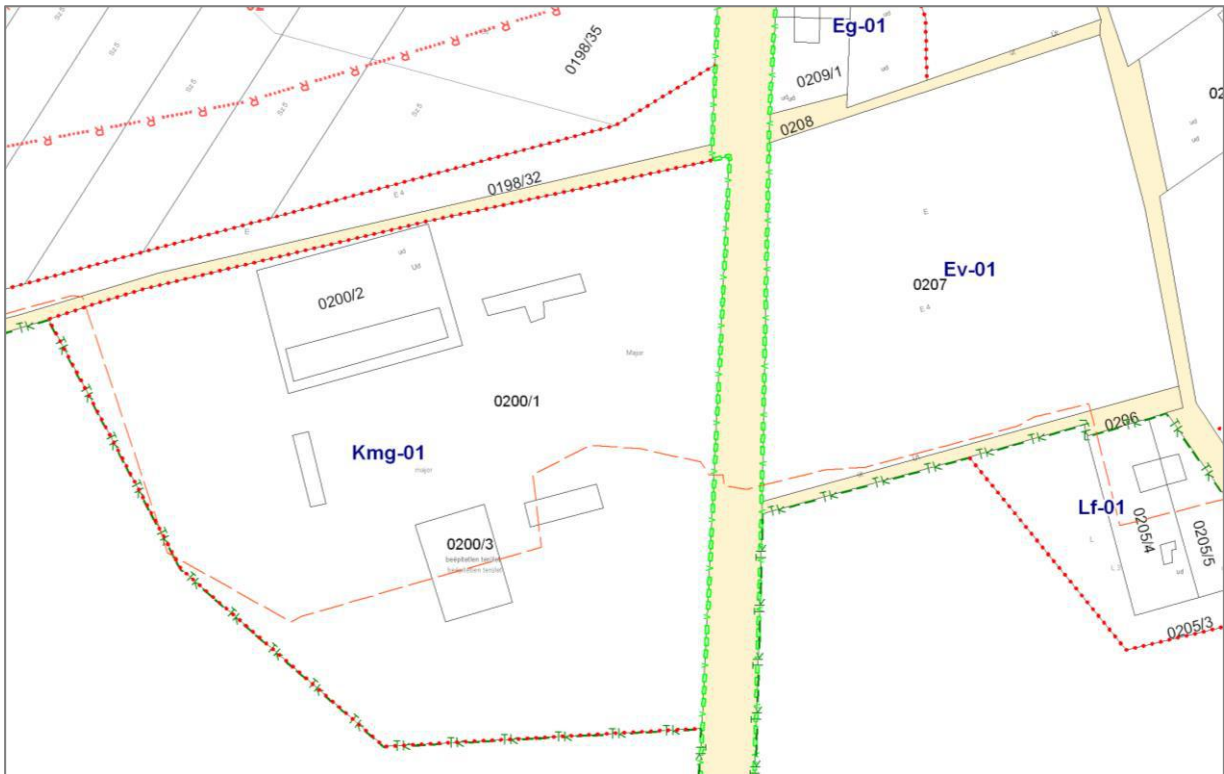
### A Szabályozási Terv módosításának tervezete



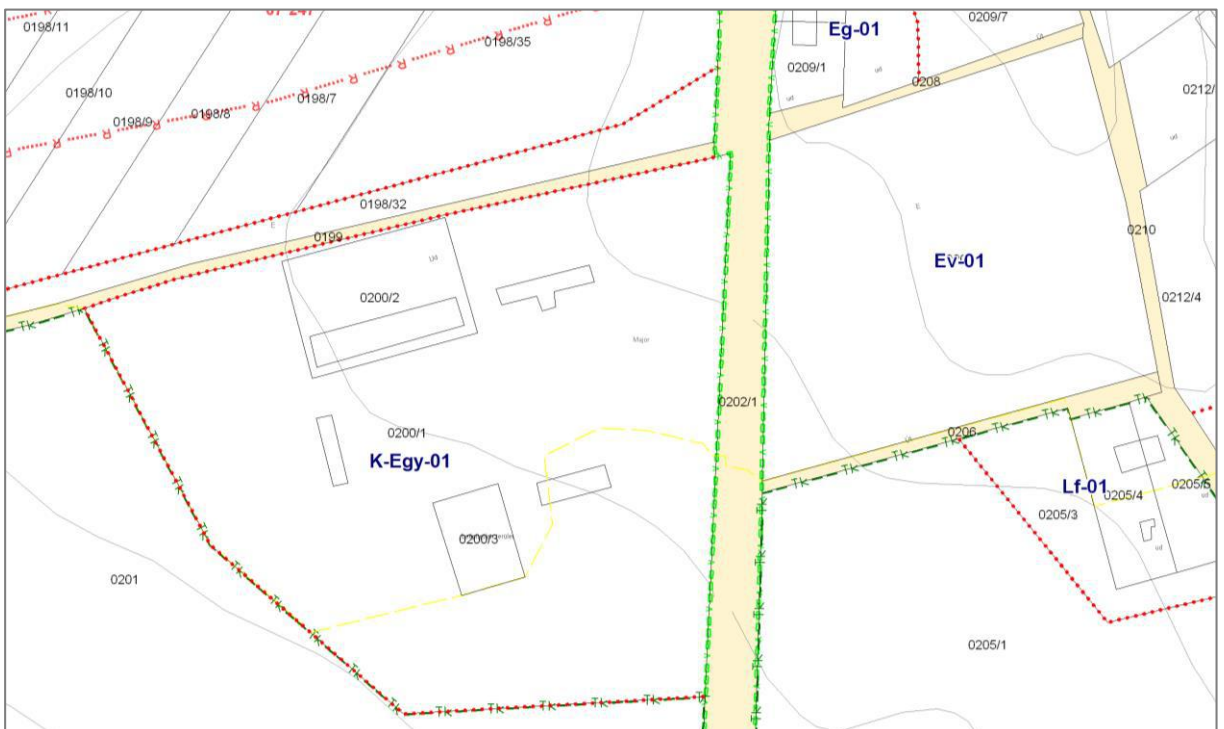
**V6. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA****Helyszín:****Helyrajzi szám:** 0200/1, 0200/2, 0200/3**Probléma leírása:** Önkormányzati terület rugalmas hasznosíthatóságát a jelenlegi övezeti besorolás korlátozza**Javaslatok:** **MÓDOSÍTÁS JAVASOLT****Indoklás:** A területen olyan építési övezet kialakítása célszerű, 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-Egy-01)**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



## Tartalom

BEVEZETÉS.....	1
BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK, JAVASLATOK .....	3
AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	4
AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE .....	4
RÉSZLETES FELÜLVIZSGÁLAT .....	9
TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA.....	9
ELJÁRÁS MEGKEZDÉSE ELŐTT ÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK.....	10
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT ÉSZREVÉTELEK.....	69
HIVATALI ÉSZREVÉTELEK .....	83