

GÖDÖLLŐ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

*Haraszti út 6890/1-2, 6891, 8109, 8110, 029/1 hrsz. terület
szabályozásának módosítása*

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

GÖDÖLLŐ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Haraszi út 6890/1-2, 6891, 8109, 8110, 029/1 hrsz. terület szabályozásának módosítása

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGRENDELŐ: **GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2100 GÖDÖLLŐ, SZABADSÁG TÉR 7.
KÉPVISELŐJE: **Dr. Gémesi György** Polgármester
Mészáros Judit Főépítész

TERVEZŐ: **VÁROS-TEAMPANNON KFT.**
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7.
KÉPVISELŐJE: **Koszorú Lajos** Ügyvezető

TERVEZŐK:

	Koszorú Lajos	Vezető településtervező TT/1 01-1346	Város-Teampannon Kft.
	Tábori Attila	Településtervező, Területrendező tervező TR 01-0402	Város-Teampannon Kft.
	Szekeres Petra	Településtervező	Város-Teampannon Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETÉS.....	3
II.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	4
	1. Településszerkezeti terv módosítási javaslata	4
	2. Helyi építési szabályzat módosítási javaslata.....	9
III.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ.....	13
	1. Tervezési terület.....	13
	2. Változások bemutatása	15
IV.	Melléklet.....	19

I. BEVEZETÉS

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 108/2023. (V. 25.) önkormányzati határozatában döntött a Gödöllői Haraszi u. 6890/1-2, 6891, 8109, 8110, 029/1 hrsz. területet érintő szabályozás felülvizsgálatáról.

A terület egy része meglehetősen alulhasznosított, ugyanakkor városi pozícióját tekintve az M3 és M31 csomópontjához közel helyezkednek el, ezért célszerű a terület szabályozását felülvizsgálni a terület fejlődés érdekében.

A határozat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a felsorolt telkeket, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rend. 68. § (1) bek. ba) alpontja alapján a módosítás egyszerűsített eljárásban lefolytatható.

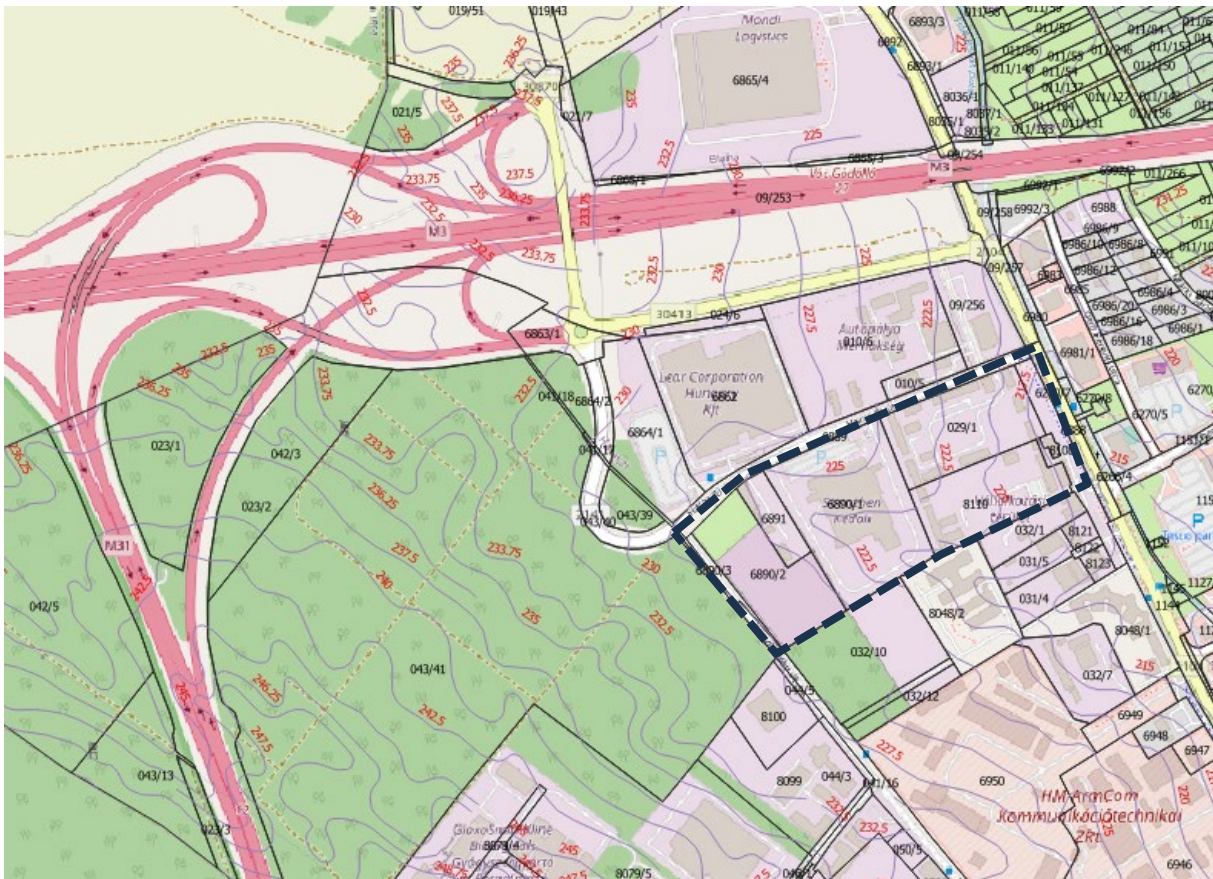
Gödöllő Város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- **Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 85/2009. (IV.23.) önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve**
- **Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2018. (XII.14.) önk. rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat**

Gödöllő Város településrendezési eszközei elérhetők a város weboldalán és a Nemzeti Jogszabálytárban:

<https://www.godollo.hu/tajekoztatas-godollo-varos-telepulesrendezesi-eszkozeinek-jovahagyott-modositasarol/>

A tervezési terület elhelyezkedése:



A tervezési terület elhelyezkedése (alaptérkép: OpenStreetMap.hu)

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

**Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2023. (.....) határozata
Gödöllő Város Településszerkezeti Tervének és leírásának módosításáról**

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - jelen határozat melléklete szerint, az azon jelölt módosítással érintett terület vonatkozásában - módosítja Gödöllő város közigazgatási területének felhasználását meghatározó, a 85/2009. (IV. 23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének alábbi munkarészeit:

1. Településszerkezeti tervlapját (1. melléklet)
2. Településszerkezeti terv leírását (2. melléklet).

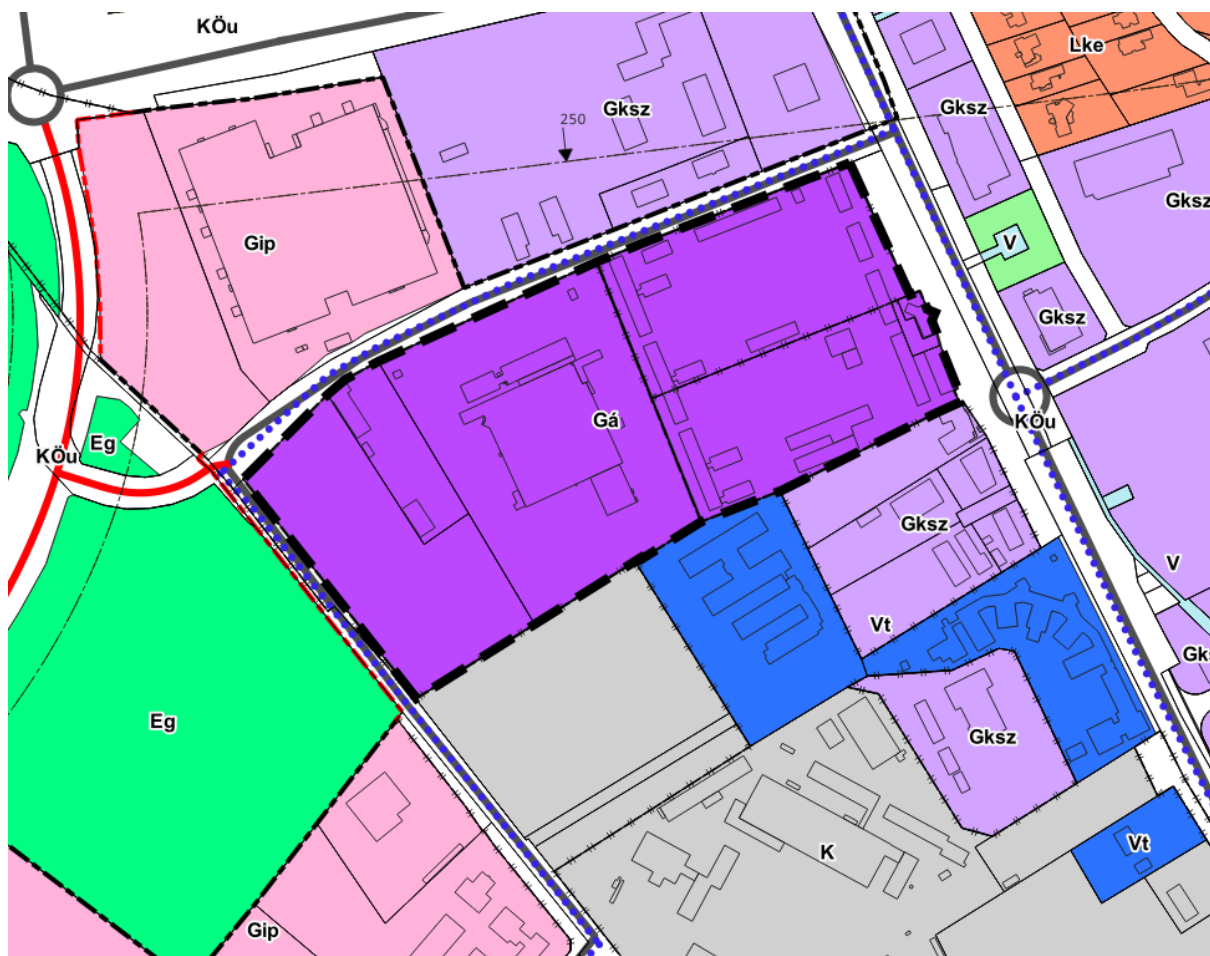
Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester (a főépítész útján)

.....
dr. Gémesi György
polgármester

.....
dr. Kiss Árpád
jegyző

1. melléklet a .../2023. (.....) határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása



Jelmagyarázat:

- ■ ■ ■ ■ | Tervezési terület határa
- | Igazgatási terület határa
- - - - - | Megmaradó belterület határa
- - - - - | Megszűnő belterület határa
- - - - - | Tervezett belterület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

- (L_n 3,0) Nagyvárosias lakóterület
- (L_k 1,5) Kisvárosias lakóterület
- (L_{ke} 0,6) Kertvárosias lakóterület
- (L_f 0,5) Falusias lakóterület

VEGYES TERÜLET

- (V_t 1,5; belvárosban 2,4) Településközpont terület
- (V_i 1,5; belvárosban 3,5) Intézményi terület

GAZDASÁGI TERÜLET

- (G_{ks} 1,5) Kereskedelmi, szolgáltató terület
- (G_{ip} 1,2) Ipari egyéb terület
- (G_s 2,0) Általános gazdasági terület

ÜDÜLŐTERÜLET

- (Ü_b 0,2) Üdülőházas üdülőterület

KÜLÖNLEGES TERÜLET

- (K-Okt 1,0) Oktatási, kutatási terület
- (K-Hon 1,0) Honvédelmi terület
- (K-Hit 0,5) Egyházi terület, kegyeleti park
- (K-Eü 1,2) Szociális, egészségügyi, oktatási terület
- (K-Sp 1,0) Sport, szabadidő terület
- (K-Rep 0,6) Repülőter terület
- (K-Rek 0,3) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
- (K-Mü 0,6) Mezőgazdasági üzemi terület
- (K-Vü 1,0) Városüzemeltetési terület
- (K-Egy 1,0) Különleges egyéb fejlesztési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- (KÖu) Körúti
- (KÖk) Kötőpályás
- (KÖt) Légi

ZÖLDTERÜLET

- (Zkp) Zöldterület

ERDŐTERÜLET

- (Ev) Védelmi
- (Eg) Gazdasági
- (Ee) Egyéb (egyetem)

MEZOGAZDASÁGI TERÜLET

- (Mk) Kertes
- (Má) Általános

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- (V) Vízgyártó

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- (Tk) Természeti

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- (Kb) Különleges beépítésre nem szánt terület
- (Kb-Arb) Arborétum területe
- (Kb-Kas) Kastély területe
- (Kb-Rek) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
- (Kb-Z) Egyéb nagy zöldfelülettel rendelkező terület
- (Kb-Tem) Temető területe

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Régészeti terület határa
- Régészeti érdeklő terület határa

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék

KÖZLEKEDÉS

- Meglévő / tervezett gyorsforgalmi út (autópálya, autóút)
- Meglévő / tervezett főút (I. rendű)
- Meglévő / tervezett országos mellékút
- Meglévő / tervezett helyi gyűjtőút
- Meglévő / tervezett szintbeni csomópont
- Kerékpárút
- Autóbusz-pályaudvar
- HÉV / vasút tengelyvonala
- Szintbeni vasúti kereszteződés
- HÉV vagy vasútállomás
- Repülőtér

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

- Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
- Termékvezeték (Barátság kösüljvezeték)
- ON - Nagynyomású földgázvezeték (MIOL)
- ON - Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
- Meglévő/tervezett nagykönyomású földgázvezeték
- Vízutak
- Szennyvíztisztító
- Villamos állomás
- Gázátadó, gázfogadó állomás
- Átjáró állomás

EGYÉB JELEK

- Vízfelület
- Védőtávolság, védőterület határa
- Talaj- és környezetvédelmi terület
- Barnamezős terület

INTÉZMÉNYEK

- Igazgatási központ (hivatal, bíróság)
- Oktatási központ (óvoda, iskola)
- Művelődési központ (múzeum, könyvtár)
- Egyházi központ, templom
- Egészségügyi intézmény
- Kereskedelmi központ
- Temető
- Úszoda, strand
- Szállás, kemping
- Sportterület, sportpálya
- Posta

2. melléklet a .../2023. (.....) határozathoz: Településszerkezeti terv leírása

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Gödöllő Város területfelhasználásának szerkezete csak a „gazdasági” területfelhasználáson belül változik. A kijelölt egyéb ipari és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület helyett, az általános gazdasági terület kerül kijelölésre.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

- | | | |
|------------------------------|-------|----------------|
| • Nagyvárosias lakóterületek | (Ln) | nincs változás |
| • Kisvárosias lakóterületek | (Lk) | nincs változás |
| • Kertvárosias lakóterületek | (Lke) | nincs változás |
| • Falusias lakóterületek | (Lf) | nincs változás |

Vegyes területek

- | | | |
|---------------------------|------|----------------|
| • Intézményterület vegyes | (Vi) | nincs változás |
| • Településközpont vegyes | (Vt) | nincs változás |

Gazdasági területek

- | | | |
|-----------------------------|--------|-----------------|
| • Kereskedelmi, szolgáltató | (Gksz) | változás |
| • Egyéb ipari | (Gip) | változás |
| • általános gazdasági | (Gá) | változás |

Üdülőterületek

- | | | |
|----------------------------------|------|----------------|
| • Hétfélgiházazas üdülőterületek | (Üh) | nincs változás |
|----------------------------------|------|----------------|

Különleges területek

- | | | |
|-------------------------------------|---------|----------------|
| • különleges-oktatási | (K-Okt) | nincs változás |
| • különleges-sport | (K-Sp) | nincs változás |
| • különleges-rekreáció | (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) | nincs változás |
| • különleges-városüzemeltetési | (K-Vü) | nincs változás |
| • különleges-temető | (K-Tem) | nincs változás |
| • különleges-egészségügyi-szociális | (K-Eü) | nincs változás |
| • különleges-honvédelmi | (K-Hon) | nincs változás |
| • különleges-egyéb terület | (K-Egy) | nincs változás |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

- | | | |
|---|---------|----------------|
| • közlekedési-közúti | (KÖu) | nincs változás |
| • közterület, egyéb közlekedési terület | (KÖu*) | nincs változás |
| • közlekedési-kötőtpályás | (KÖk) | nincs változás |
| • közlekedési-légi | (K-Rep) | nincs változás |

Zöldterületek

- | | | |
|-------------------------------|-------|----------------|
| • zöldterület-közpark-közkert | (Zkp) | nincs változás |
|-------------------------------|-------|----------------|

Erdőterületek

- | | | |
|-------------------------|------|----------------|
| • erdőterület-gazdasági | (Eg) | nincs változás |
| • erdőterület-védelmi | (Ev) | nincs változás |
| • erdőterület-egyetemi | (Ee) | nincs változás |

Mezőgazdasági területek

- | | | |
|---------------------------|------|----------------|
| • mezőgazdasági-általános | (Má) | nincs változás |
| • mezőgazdasági-kertes | (Mk) | nincs változás |

Vízgazdálkodási területek

- | | | |
|-------------------|-----|----------------|
| • vízgazdálkodási | (V) | nincs változás |
|-------------------|-----|----------------|

Természetközeli területek

- | | | |
|-------------------|------|----------------|
| • természetközeli | (Tk) | nincs változás |
|-------------------|------|----------------|

Különleges beépítésre nem szánt területek

- | | | |
|-----------------------------|----------|----------------|
| • különleges arborétum | (Kb-Arb) | nincs változás |
| • különleges-temető | (Kb-Tem) | nincs változás |
| • különleges-nem beépíthető | (Kb) | nincs változás |

1.2. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítás táj és természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint.

1.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER (ZÖLDTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK)

A módosítás a településszerkezeti terv zöldfelületi rendszerét nem érinti.

1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A terület műemlékkel, műemléki környezettel, világörökségi értékkel, régészeti területekkel nem érintett

1.5. KÖZLEKEDÉS

A módosítás a település főhálózatát nem érinti.

1.6. A KÖZMŰELLÁTÁS

A módosítások szerkezeti jelentőségű közműhálózati elemet nem érintenek, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

1.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A területfelhasználás változással alapvetően nem változik meg a gazdasági területfelhasználás, környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység nem helyezhető el.

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2023. (.....) önkormányzati rendelete

Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, illetve a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképp védelmével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (X.19.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 2. melléklet szerint módosul.

2. §

Hatályát veszti a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat 118. sora.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

.....
dr. Gémesi György
polgármester

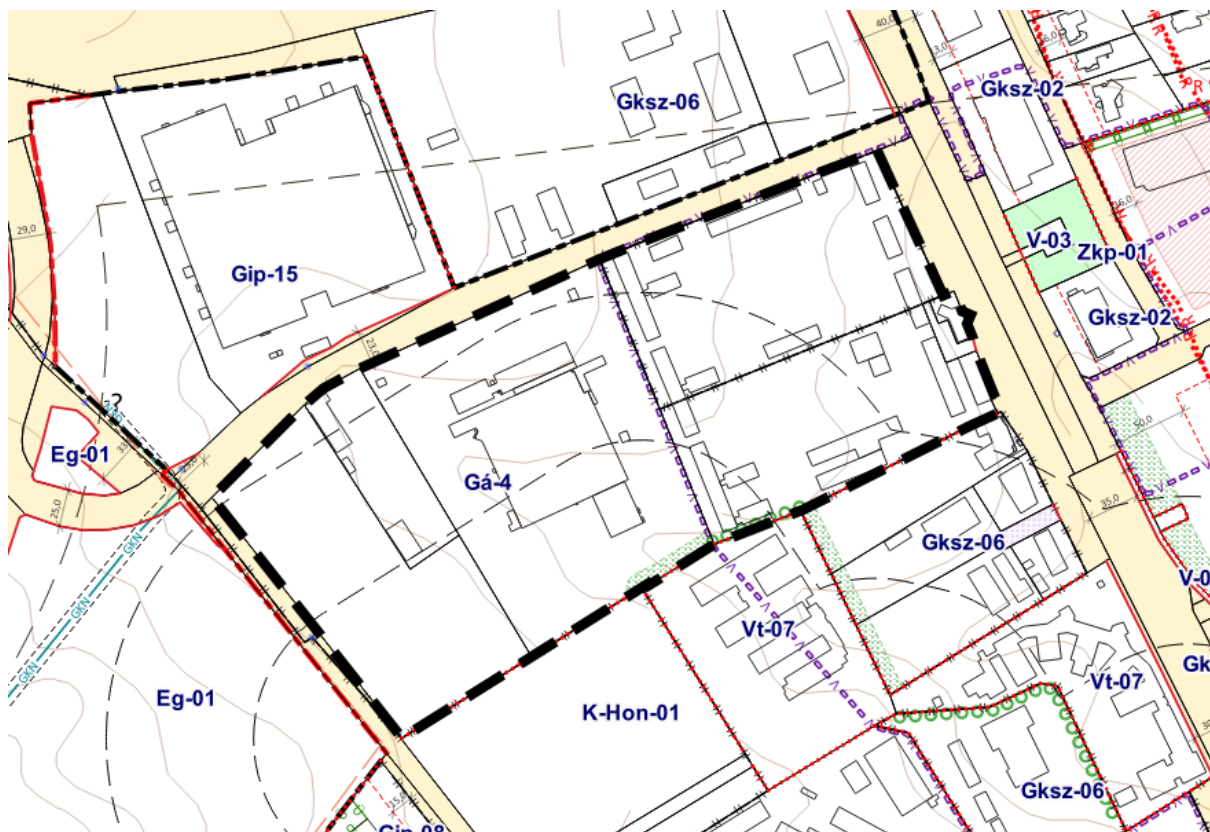
.....
dr. Kiss Árpád
jegyző

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

1. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez: Az építési övezetek és övezetek szabályozási jellemzőinek módosítása

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület	
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint-területi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
118	Gá-4	SZ	2000	-	-	kialakult, vagy 5	-	50		1,5	25	10,5	-	-

2. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása



III. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

1. TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület a Haraszi út - Dózsa György út – Kenyérgyári út – 032/10 – 032/1 és 8048/2 hrsz-ú telkek által határolt területen található. A terület közel található az M3 és M31 gyorsforgalmi út csomópontjához, ezért – az M0-on keresztül is – az ország minden irányába (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7) közvetlen kapcsolat biztosított.

A telkeken elsősorban gazdasági rendeltetésű épületek találhatóak, de emellett napelempark, sport rendeltetés, iroda és igazgatási rendeltetés is helyet kapott. Tehát eléggé vegyes a kép, ugyanakkor bizonyos területrészeken elhagyottak, legfeljebb tárolásra szolgálnak.

6890/2 hrsz-ú terület: A telkek közvetlenül országos erdőállomány kataszter részét képező erdőterületek mellett helyezkedik el, és a Haraszi útról és Kenyérgyári útról közvetlen kapubejárási lehetőséggel rendelkezik. A terület északi felén bértárolás történik konténerekben, mögötte napelempark található.

A 6891 hrsz-ú területen a Harasztker Ipari-kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye helyezkedik el, ahol autószerelés történik.

A 6890/1 hrsz-ú telken található a Kedali Hungary Kft. üzeme, ahol az AVON egykori csomagoló üzeme működött. A több száz főt foglalkoztató üzemben fémmegmunkálással foglalkoznak. A telkek kifejezetten nagy, 3,5 ha-os, ahol egy közel 20000 m² alapterületű összefüggő üzemi épület helyezkedik el. A Haraszi út felé kapott helyet a kb. 100 férőhelyes, részben fásított parkoló, valamint az épület körül egy üzemi út került kialakításra. Így az üzem két kapubejáróval rendelkezik. Egyébként a buszmegálló az üzem előtt található a Haraszi úton.

A jelenleg külterületi fekvésű 029/1 hrsz-ú telkek tulajdonosa az INGÉFO Ingatlan- és Gépforgalmazó, Kereskedelmi, Szolgáltató Kft. A 2 ha-t meghaladó telephelyen (Berger udvar) elsősorban régi, földszintes üzemi épületek találhatóak, bejárata a Haraszi út felé nyílik. A területet és az épületeket elsősorban tárolásra, raktározásra használják, de a felújított épületek mellett, sok a felhagyott is, amelyek a telkek mentén „keretesen” helyezkednek el. A telephely meglehetősen rendezetlen képet mutat. A táblák szerint szintén autószereléssel, munkagépekkel foglalkoznak, illetve a főbejáratnál helyet kapott egy mozgásstúdió is. A főbejáratot egyébként egy földszint + tetőteres épület emeli ki. A telkek másik határán egy adótorony is található.

A tervezési terület legkisebb ingatlan alig több, mint 500 m², amely bőrbútor áruházként működik és a Dózsa György út felől van a bejárata.

Önkormányzati tulajdonban van a 8110 hrsz-ú telkek, amely 1,9 ha-os területtel rendelkezik. A Dózsa György út felőli telekhatáron helyezkedik el a telkek egyik főépülete, a három szintes (tetőteres) épület, ahol a gödöllői Városüzemeltető és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft. (VÜSZI Kft.) található. A VÜSZI Kft. a közterületek fenntartásával, parkolás üzemeltetéssel, temető fenntartással és gypmesteri feladatokkal foglalkozik. A telephelyen elsősorban a településüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységek és anyag tárolás található, de itt kapott helyet az Asztali Tenisz Sportcsarnok is. Az épületek jó állapotúak, a telephely belső részén lévő földszintesek. A terület bejárata kizárólag a Dózsa György út felé nyílik.

A városközpont felé eső szomszédos telken is hasonlóan raktározás történik, de a Dózsa György út felé eső épületekben szolgáltató tevékenység (üzletek) a jellemzők. Itt található a Fővárosi Önkormányzat Gödöllői Idősek Otthona is, amelynek területe L-alakban benyúlik a jelenlegi tervezési terület mellé is. A tömb további részében nagy kiterjedésű honvédelmi területek találhatóak. Ezeket a területeket a módosítás nem érinti.

A Haraszi út másik oldalán az M3 Autópálya Főmérnökség Gödöllői telephelye, valamint a járművillamossággal, elektronikai készülékek gyártásával foglalkozó Lear Corporation Hungary Kft. üzeme helyezkedik el. A módosítás szintén nem érinti ezt a tömböt.

A Dózsa György út másik oldalán kereskedelmi, szolgáltató tevékenységek találhatóak, többek között a Lidl, a Tesco és a Stop Shop is, amely a nagyobb térség ellátását szolgálja.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A területen védett épület, régészeti lelőhely nem található.

A terület közlekedési hálózata kialakult, a Dózsa György út a 2104 sz. országos mellékút részét képezi. Ezzel párhuzamosan és a Haraszti úton kerékpárút került kialakításra.



A Berger udvar bejárata



A Berger udvar hagyományos üzemi épületei



A Kedali Hungary Kft. épülete



Bérelhető konténerek



Bőrbútor Áruház



VÜSZI Kft. főépülete



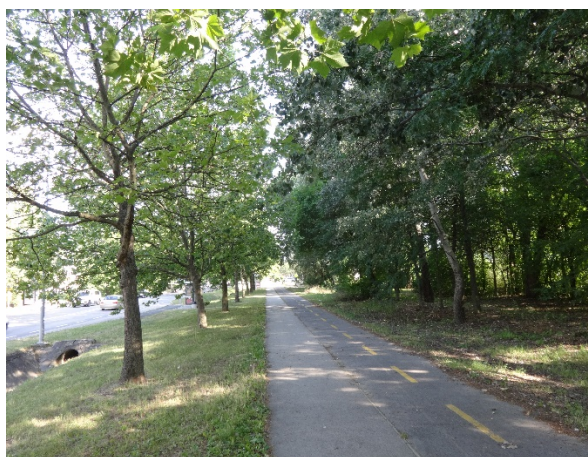
Asztali Tenisz Csarnok



VÜSZI telephely, háttérben a Kedali üzeme



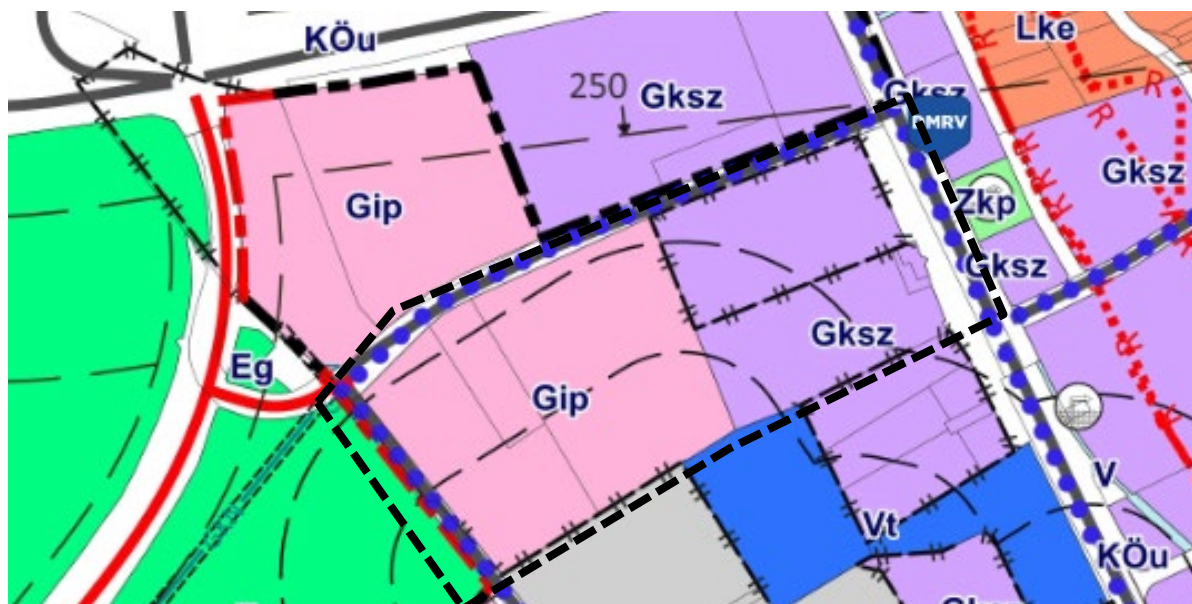
Idősothton



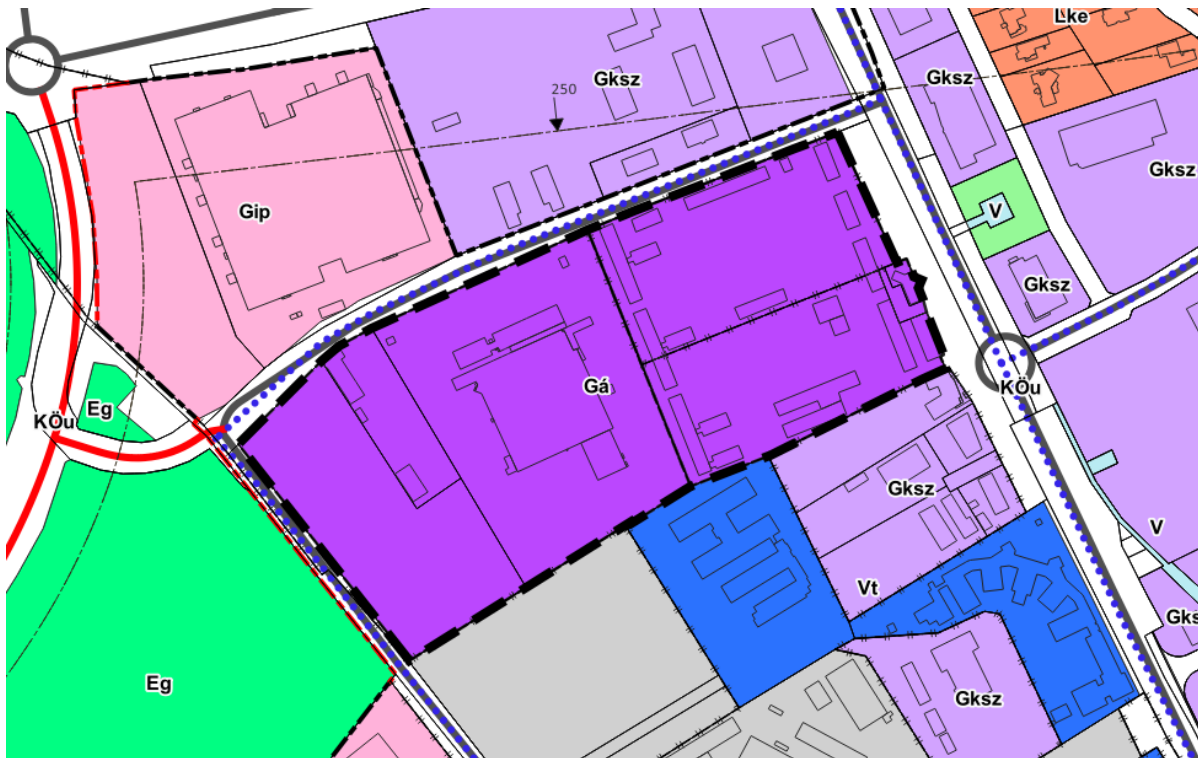
Fásított Dózsa György út és kerékpárút

2. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A településszerkezeti tervben a teljes tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből és egyéb ipari gazdasági területből általános gazdasági területbe kerül átsorolásra. A településszerkezeti tervet más változtatás nem érinti.



hatályos településszerkezeti terv



Szerkezeti terv módosítási javaslata

A szabályozási tervben a terület Gá-4 építési övezetbe fog kerülni. Az általános gazdasági területen a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések mellett elhelyezhető környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenység, munkásszállás, közép- és felsőoktatási rendeltetés, ami az eredményesebb gazdasági fejlődés motorjaként is tekinthető K+F+I tevékenység elhelyezését lehetővé teszi, valamint bölcsőde és óvodai rendeltetés, ami a dolgozói igényeket jobban kielégíti. Az általános gazdasági területekre a következő általános előírások kerülnek meghatározásra:

„26/A. Általános gazdasági területek (Gá)

36/A. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az általános gazdasági területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett, **a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, ipari, kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű épületek, építmények**, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épületek, diák- és munkásszállás, közép- és felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, óvoda, bölcsőde helyezhetők el.
- (3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.
- (4) Előkertben legfeljebb egy db, max. 30 m² alapterületű, 1 ha feletti építési telek esetén max. 100 m² alapterületű portaépület helyezhető el.
- (5) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (6) Technológiai műtárgy legmagasabb pontja legfeljebb 25 méter lehet. Épület, technológiai műtárgy legmagasabb pontja nem haladhatja meg az abszolút 257m Bf magassági határértéket.

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Az egyéb ipari gazdasági és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület általános előírásaihoz képest Gksz korábbi előírásokhoz képest legfeljebb egy szolgálati lakás, valamint porta épület elhelyezhető lesz az övezetben, továbbá lehetőség lesz legfeljebb 25 m magas technológiai műtárgy elhelyezésére is.

A terület a szabályozási tervben Gip-13 és Gksz-06 építési övezetbe került besorolásra. Figyelemmel a Gip-13 már megengedőbb előírásaira, a 029/1, 8109 és 8110 hrsz-ú területre is ezeket a megengedőbb paramétereket javasoljuk a következők szerint

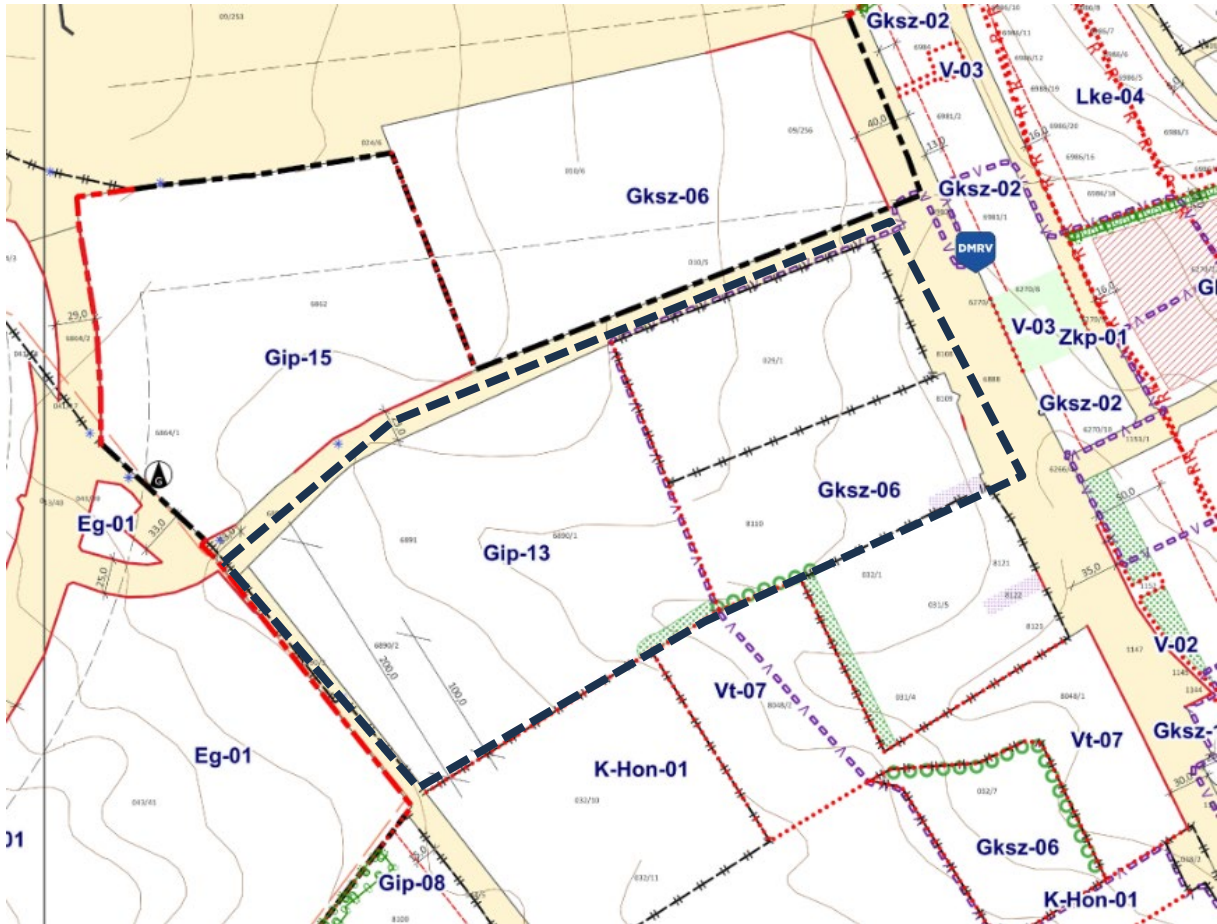
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület	
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzati magasság (m)	A kialakítható szintszám
Korábbi paraméterek	Gksz-6	Z	2000	50	35	kialakult		40		0,8	25	7,5	7,5	P+F+1+T
	Gip-4	SZ	4000	-	-	-		50		1,5	25	10,5	-	P+F+1+T
Javasolt paraméter	Gá-4	SZ	2000	-	-	kialakult, vagy 5	-	50	-	1,5	25	10,5	-	-

A 6890/1-2 és 6891 hrsz-ú területre vonatkozó paraméterek változatlanok maradnak. A 029/1, 8109 és 8110 hrsz-ú területre vonatkozó paraméterek viszont kedvezőbbek lesznek, mivel 10% ponttal növekszik a beépíthetőség, 3 méterrel az épületmagasság, és az építhető szintterület is közel a duplája lesz. Ezzel együtt a kialakítható legkisebb telekterület mérete szintén a duplájára emelkedik, hogy nem történjen meg a terület túlzott aprózódása.

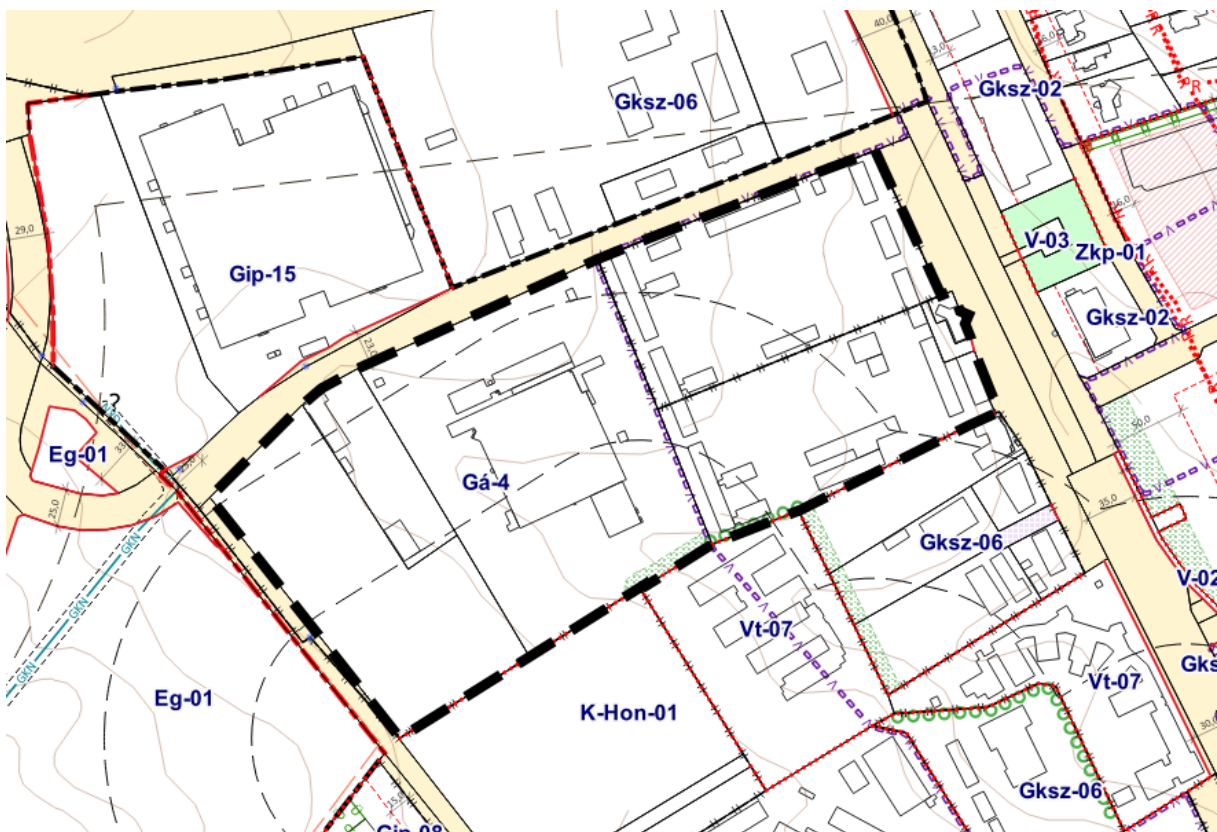
További változás nem várható.

A módosítás nem változtatja meg közlekedés rendszerét, hálózatát, ugyanakkor a tervezési területet érintően új kapubejáró a Dózsa György felől nem javasolt, csak a Haraszi út felé.

A települési közműhálózat fejlesztését nem teszi szükségessé a módosítás.



hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosításának javaslata

IV. MELLÉKLET

GÖDÖLLŐI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám: 101/61-109/2023.

KIVONAT

a képviselő-testület 2023. május 25-én megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

108/2023.(V.25.) sz. önkormányzati határozat

1. Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Gödöllő város hatályos településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) módosítási eljárásának megindítását a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park (továbbiakban GIP) területére, valamint a Haraszti úti gazdasági terület alábbi helyrajzi számokat érintő, egybefüggő egységére (hrsz 6890/2, 6891, 6890/1, 029/1, 8110, 8109, elfogadva a módosítási tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát meghatározó - a határozat mellékletét képező - főépítési feljegyzést, egyúttal felhatalmazást ad a polgárnesternek a GÜP területére vonatkozó településtervezési szerződés aláírására.
2. Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park területét, valamint a Haraszti úti gazdasági terület alábbi helyrajzi számokat érintő, egybefüggő egységét (hrsz 6890/2, 6891, 6890/1, 029/1, 8110, 8109) kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgárnester (a főépítész útján)

Gödöllő, 2023. május 25.

Dr. Gémesi György András sk.
polgárnester

Dr. Kiss Árpád sk.
jegyző

A kivonat hitelétül: Dr. Kiss Árpád jegyző

