

GÖDÖLLŐ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

*Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park szabályozásának
felülvizsgálata*

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

GÖDÖLLŐ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
GÖDÖLLŐI INNOVÁCIÓS ÉS LOGISZTIKAI PARK

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGRENDELŐ: **GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2100 GÖDÖLLŐ, SZABADSÁG TÉR 6.
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.....	15
	1. Tervezési terület bemutatása	15
	2. Változások bemutatása	19
	3. Mellékletek	24

I. BEVEZETÉS

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 108/2023. (V. 25.) önkormányzati határozatában (továbbiakban: határozat) döntött a Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park területét érintő szabályozás felülvizsgálatáról és a településrendezési eszközök módosításáról.

A Gödöllői Üzleti Park Zrt. az innovációs és logisztikai parkban tevékenységet folytató, illetve azt tervező vállalkozókat képviselve kereste meg Gödöllő Város Önkormányzatát, hogy a területre vonatkozó helyi építési szabályzat szerinti előírásokat módosítsa. A módosítás a specifikus építési igényekhez illeszkedő, rugalmasabb építési szabályozás kialakítására vonatkozik a már korábban kijelölt beépítésre szánt területen. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ugyanakkor a helyi építési szabályzat módosítása mellett a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi.

A határozat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az érintett Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park egybefüggő területét, 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 Gödöllői Innovációs és Üzleti Park 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).

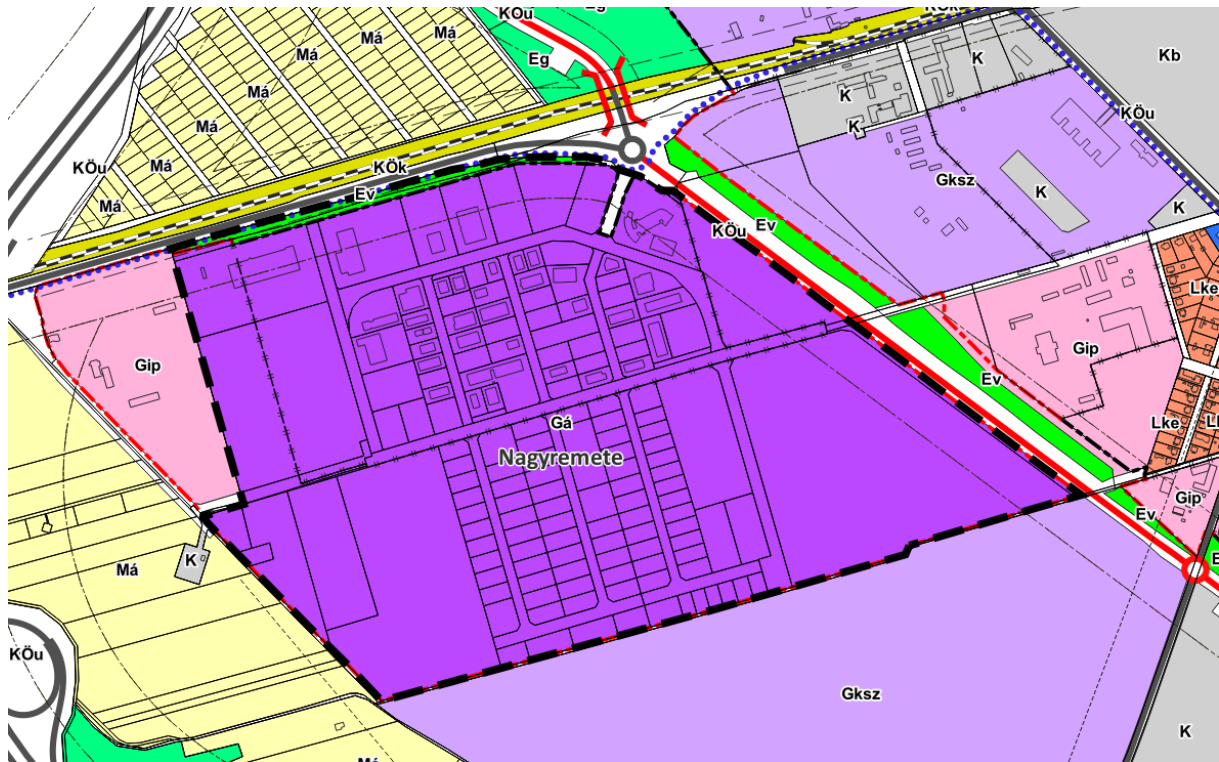
Határidő: folyamatos

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

.....
dr. Gémesi György
polgármester

.....
dr. Kiss Árpád
jegyző

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



GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 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

VEGVES TERÜLET

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

GAZDASÁGI TERÜLET

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

ÜDÜLŐTERÜLET

- (Ü_h 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-Eb 1,2) Szociális, egészségügyi, oktatási terület
- (K-Sp 1,0) Sport, szabadidő terület
- (K-Rep 0,6) Repülőtér területe
- (K-Rek 0,3) Nagy zöldfelülettel rendelkező rekreációs terület
- (K-Mű 0,6) Művelődési terület
- (K-Vb 1,0) Városüzemeltetési terület
- (K-Egy 1,0) Különleges egyéb fejlesztési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- (KÖu) Közúti
- (KÖk) Közútpályás
- (KÖl) Légi

ZÖLDTERÜLET

- (Z_{kp}) Zöldterület

ERDŐTERÜLET

- (E_v) Védelmi
- (E_g) Gazdasági
- (E_e) Egyéb (egyetem)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- (M_k) Kertes
- (M_á) Általános

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- (V) Vírgazdálkodási

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- (Tk) Természetközeli

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

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

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Régészeti terület határa
- Régészeti értéki 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-Dombvidéki 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 tájtértek

HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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

KÖZLEKEDÉS

- Meglévő / tervezett gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya)
- 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 kőolajvezeték)
- GN - Nagynyomású földgázvezeték (MIOL)
- GN - Magyar-szlovák DN 800 nagynyomású földgázvezeték
- Vízvezeték
- Szennyvíztisztítómű
- Villamos állomás
- Gázátadó, gázfogadó állomás
- Átjátszó 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
- Uszoda, 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. Új területfelhasználás kerül bevezetésre, az általános gazdasági terület. A Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből általános gazdasági területbe kerül átsorolásra a meglévő kialakult, belső feltáró utakkal együtt.

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) | nincs változás |
| • általános gazdasági | (Gá) | változás |

Üdülőterületek

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

Különleges területek

- | | | |
|-------------------------------------|---------|----------------|
| • különleges-oktatási | (K-Okt) | nincs változás |
| • különleges-sport | (K-Sp) | nincs változás |
| • különleges-rekreációs | (K-Rek) | nincs változás |
| • különleges-nagy zöldfelületű | (K-Z) | nincs változás |
| • különleges-egyházi | (K-Hit) | nincs változás |
| • különleges-kastély | (K-Kas) | nincs változás |
| • különleges-arborétum | (K-Arb) | nincs változás |
| • különleges-mezőgazdasági üzemi | (K-Mü) | 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 településkép védelmével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (X.19.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Telken belül terepkialakítás csak a külön jogszabály által meghatározott esetekben és módon, az építési helyen, annak az oldal- és a hátsókerti méret felével növelt területén, és az előkertben végezhető, a csapadékvíz telken belüli kezelésével, a szomszédos ingatlanok védelmének és tulajdonosaik jogos érdekeinek figyelembe vételével. *Egyéb övezeti előírási hiányában a tervezett terepszint a természetes terepfelülettől legfeljebb az alábbiak szerint térhet el:*

- a) feltöltés mértéke sík terepen legfeljebb 1,0 méterrel, lejtős telken legfeljebb 2,0 méterrel,
- b) bevágás bármely telek esetén legfeljebb 2,0 méterrel, terepszint alatti parkoló megközelítése érdekében 3 méterrel,
- c) az előkert közterület felőli 10 méteres sávjában a gépjárművel és gyalogosan történő biztonságos bejutást szolgáló mértékig, de legfeljebb 3 méterrel,
- d) továbbá ahol a topográfiai adottságok más módon nem teszik lehetővé a személygépkocsi telken belüli elhelyezését, akkor az előkertben legfeljebb 2 db személygépkocsi elhelyezését biztosító, legfeljebb 30 m² alapterületű parkoló elhelyezhető, legfeljebb az utca szintjéig történő feltöltésen, vagy tartószerkezeten.”

2. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az előkert legkisebb mélységét az SZT, annak hiányában az egyes övezetekre vonatkozó előírások és jelen rendelet illeszkedési szabályai határozzák meg. Az övezeti előírásokban szereplő előkerti méret építési határvonala – ipari gazdasági, *általános gazdasági*, mezőgazdasági és különleges területek, valamint közlekedési és közműterületek kivételével – egyben építési vonalnak is tekintendő, ha a kialakult beépítésű telektömb adott utcaszakaszára egyéb elhelyezési mód nem jellemző.”

3. §

A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„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.*

36/B. §

(1) *A Gá-1 jelű építési övezetben:*

- a) az oldalkert mérete nem lehet kisebb, mint 6 méter,*
- b) A 16. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltaktól eltérően a feltöltés és a bevágás mértéke legfeljebb 3,0 méterrel, 1 ha-nál nagyobb telkeken legfeljebb 6 méterrel térhet el a természetes terepfelülettől,*

(2) *A Gá-3 jelű építési övezetben:*

- a) a hátsókert mérete nem lehet kisebb, mint a meghatározott legnagyobb épületmagasság fele,*
- b) 1 ha-t elérő, vagy azt meghaladó építési telek esetén max. 16,0 méteres épületmagassággal, legfeljebb 20 méteres lejtő felé néző homlokzatmagassággal (utcai is) is elhelyezhető épület, de ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete min. 8 méter,*
- c) A 16. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglaltaktól eltérően a feltöltés és a bevágás mértéke legfeljebb 3,0 méterrel, 1 ha-nál nagyobb telkeken legfeljebb 6 méterrel térhet el a természetes terepfelülettől,*
- d) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, legfeljebb 15 MW teljesítményű napelemes erőmű elhelyezhető.”*

3. §

- (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.

4. §

Hatályát veszti a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet

- a)* 34. § (8)–(10) bekezdése,
- b)* 1. mellékletében foglalt táblázat 90–92. sor.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
dr. Gémesi György

polgármester

.....
dr. Kiss Árpád

jegyző

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

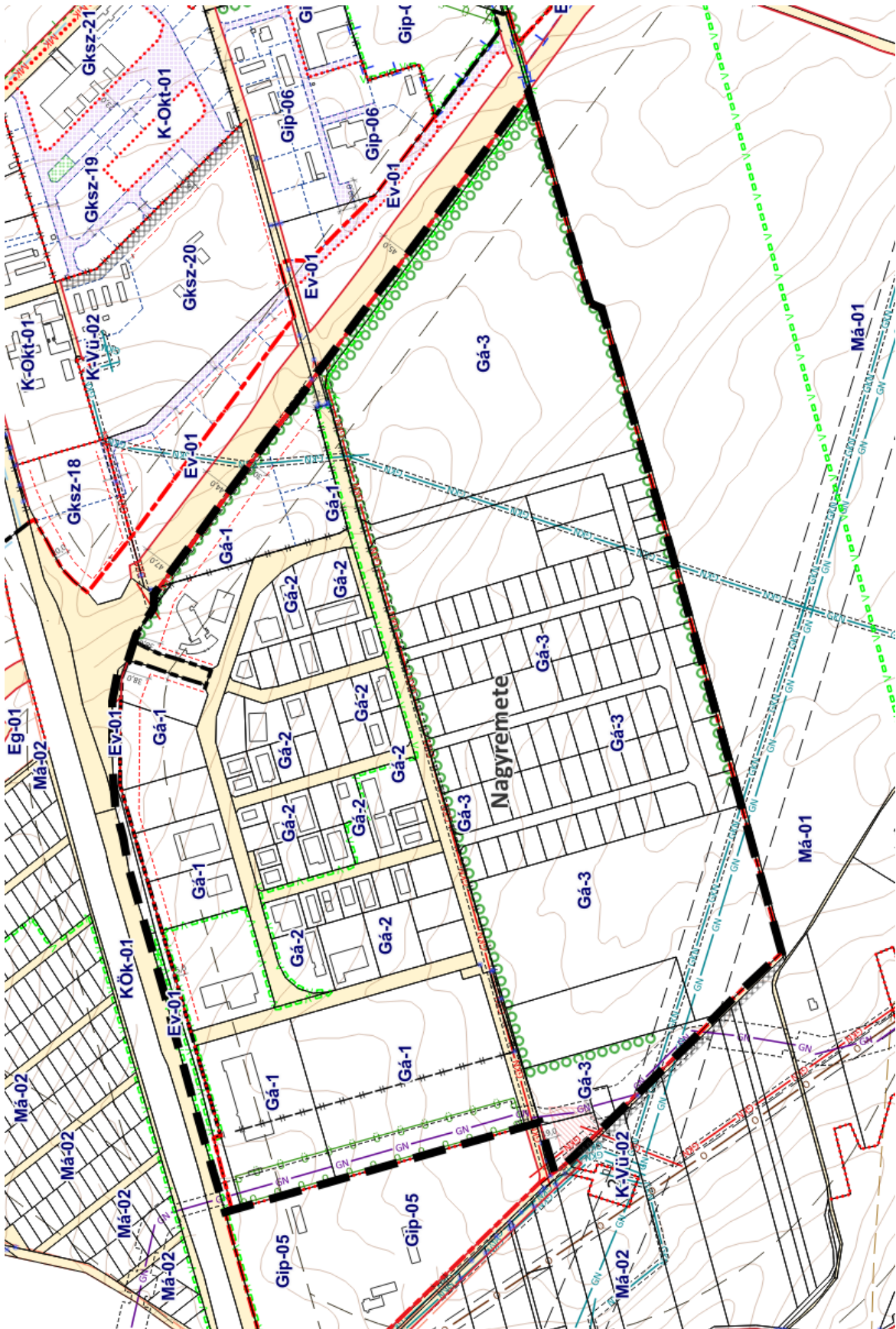
1. melléklet az .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglalt táblázat a következő 120a–120c. sorral egészül ki:

	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 homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
172	Gá-1	SZ	6000	60	120	SZT szerint, ill. 8	-	50		2,0	25	12,5	15	-
173	Gá-2	SZ	1000	25	30	5	-	50		1,5	25	10,5	10	-
174	Gá-3	SZ	1000	25	30	5	-	50		2,0	25	10,5 (16)	10 (20)	-

2. melléklet az .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018 (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete módosul a tervlapon jelölt, módosítással érintett (tervezési) területen.



III. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület közvetlenül a 3. sz. főút mellett található, amelynek kiváló közvetlen kapcsolata van az M3 gyorsforgalmi úttal, valamint az M31 sz. gyorsforgalmi úton keresztül az M0-s körgyűrűvel és így az ország minden irányába (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7). A terület láthatóan dinamikus fejlődik, folyamatosak a gazdasági tevékenységek betelepülése.

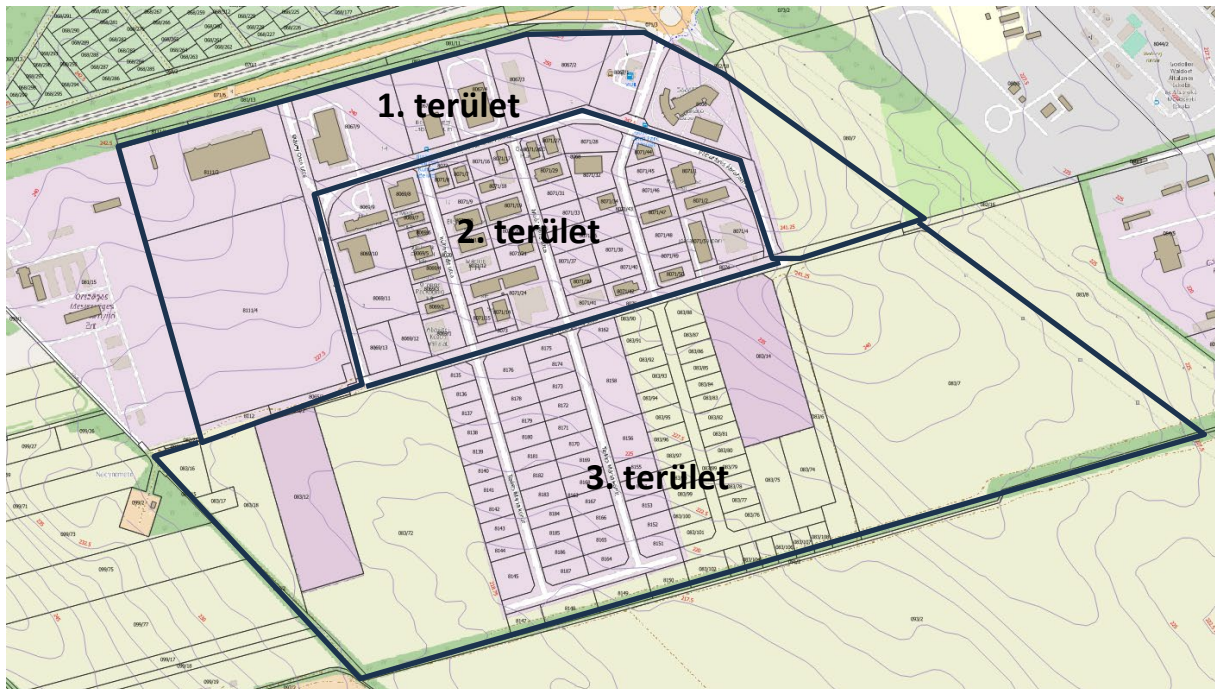
Az innovációs és logisztikai park területén főként kis-, és középvállalkozások telepedtek le, így az újparcellázású területrészekben a parkot üzemeltető cég ennek megfelelő övezeti besorolást kért. A közelmúltban azonban egyre több környezetre jelentős hatást nem gyakorló, de ipari termelést folytató nagyvállalat jelentkezett be, hogy szeretne itt beruházni. A változó igényekhez alkalmazkodva, és a terület fejlesztését koncepciózusán átgondolva, szakmailag indokolt megvizsgálni a kijelölt területfelhasználást. Ezért a módosítás célja, hogy az Innovációs és Logisztikai Park területére betelepülni vágyó cégek fejlesztési elképzeléseit lehetőség szerint rugalmasan kiszolgáló, ugyanakkor a településfejlesztést, a város működését, valamint a hosszú távú fenntarthatóságot is biztosító módosítás történjen.

A Gödöllői Üzleti Park kialakultságát tekintve 3 részre osztható. Az első terület a 3. sz. főút és a Pattantyús Ábrahám krt. közötti, nagy telkes terület, mely jó részt betelepült.

A 2. terület a Pattantyús Ábrahám krt. és a Csonka János utca közötti kistelkes, szintén nagyrészt beépített terület.

A 3. terület a Csonka János utcától délre helyezkedik el és még jórészt beépítetlen. Ezen a területen két egymástól független napelempark működik. Ugyanakkor a telekalakítások folyamatban vannak. Várhatóan ezeken a területeken további magánutak kerülnek kialakításra, illetve többségében kistelkes gazdasági terület alakul ki, de néhány telek nagyobb maradt.

Ettől délre fekvő területek szintén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként kerültek kijelölésre, ugyanakkor nem képezik részét a tervezési területnek, így azok távlati fejlesztési területnek tekinthetők.





1. terület jellemző épületei



Az üzleti park bejárata, háttérben a MOL kúttal



Irodaház (bejárat)



Prime Rate Kft. (nyomda)



Samyang Biopharm (orvostechnikai eszközök gyártása)

2. terület jellemző épületei



FOOD Base Kft. (élelmiszeripar)



Holstein Genetika Kft. (mezőgazdasági szolgáltatások)



Utcakép – Moór János utca



Tactic Kft. (sportszer kerekelem)



Józsa Tészta Kft. (élelmiszeripar)



Utcakép – Csonka János utca

3.terület kialakulóban lévő területei



kialakulóban lévő tömbök



beépítetlen gazdasági területek



megépített feltáróút



épülő csarnokok



napelempark



megépült telephely

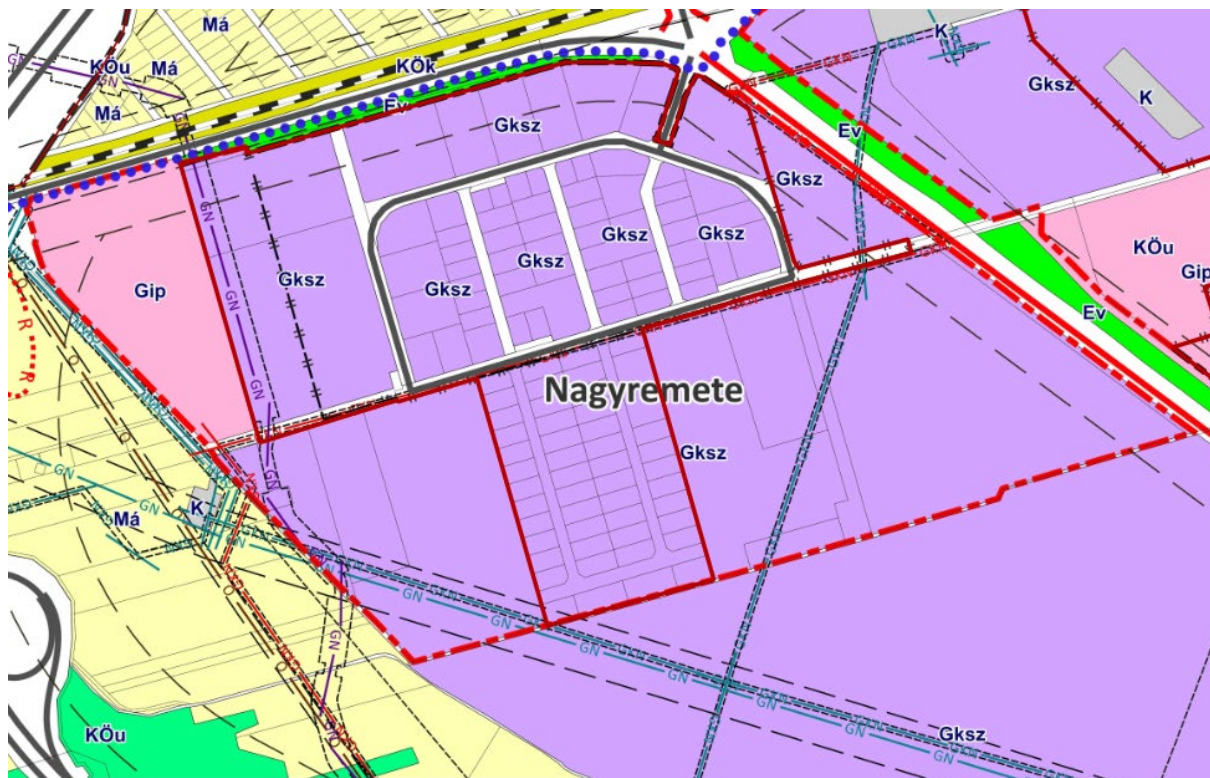
Az ipari park belső feltárása megoldott, elsősorban magánutakat alakítottak ki a kialakuló telekszerkezetnek megfelelően. A közművezetékeket a terület kialakításával párhuzamosan építik ki.

A tervezési területen belül erdőterület, országos ökológiai hálózat, NATURA 2000 terület, vagy egyéb védelmet igénylő terület nem helyezkedik el.

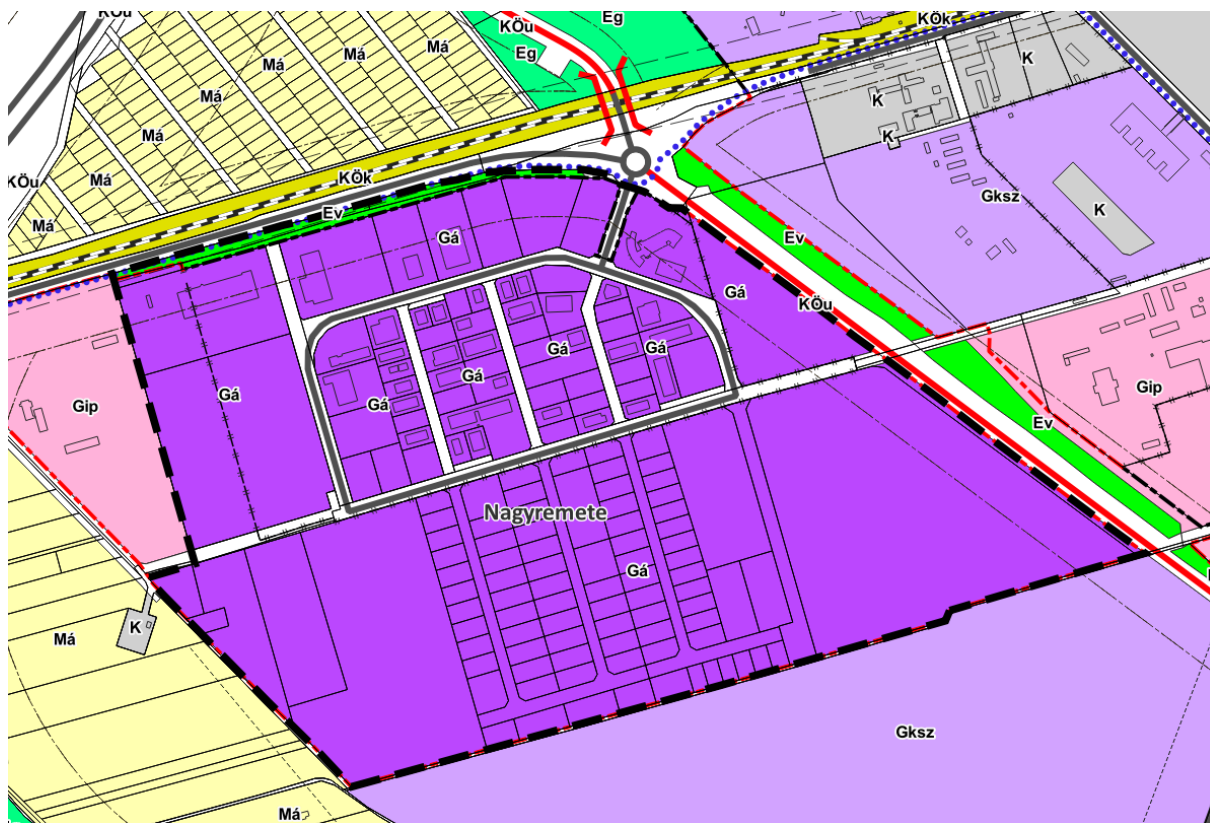
A területtől délre található a város tulajdonában lévő Gödöllői Repülőtér füves felületű pályája. A repülőtér két pálya került kialakításra, egy hosszabb 1000 méteres és egy rövidebb, 300 méteres, kialakításuk a természetes fényviszonyok közötti üzemelést teszik lehetővé. A pályák védőtávolsága nem érinti a tervezési területet, ugyanakkor a balti tengerszint feletti 258 méteres magassági korlátozás a Gksz-12 építési övezetre már korábban előírásra került.

2. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A településszerkezeti tervben a teljes tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből általános gazdasági területbe kerül.



hatályos településszerkezeti terv



Szerkezeti terv módosítási javaslata

Az általános szabályozás változása:

Alapvető változás egyrészt a területfelhasználásban történik, amely során a gazdasági terület területfelhasználás kereskedelmi-szolgáltatóról általános gazdasági területbe kerül átsorolásra. Ez megfelel a modern gazdasági területek igényeinek (pl: K+F+I), és a kereskedelmi, szolgáltató, raktár rendeltetések elhelyezése mellett lehetővé teszi bármely, környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetések elhelyezését is, így ipari tevékenység is folytatható. Ezen felül diák- és munkásszállás, közép- és felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, óvoda, bölcsőde is elhelyezhető a mai kor igényeinek.

A repülőtér közelségéből adódó magassági korlátozás a légügyi hatóság adatainak megfelelően a teljes területre felülvizsgálatra kerül.

A szabályzat egységesen lehetővé teszi a gazdasági bejáratnál portaépület, valamint legfeljebb 25 méter magas technológiai műtárgy technológiai műtárgy elhelyezését.

Törlésre kerül az egy telken elhelyezhető épületek számának, valamint az ideiglenes épületek, állattartó épületek korlátozása.

Szintén törlésre kerülnek a kialakítható szintszámok meghatározása, mert üzemi épületeknél kevésbé van jelentősége, mint az intenzívebb beépítésű lakóterületeknél, továbbá elősegíti az adott tevékenységhez szükséges technológiai szintek kialakítását.

A terepkialakítás szigorú előírása lazításra kerül a Gá-1 és Gá-3 építési övezetre tekintettel, hiszen az innovációs és logisztikai park lejtős terepen helyezkedik el. 1 ha-nál nagyobb telkeken, ahol nagyobb méretű csarnokok, üzemek kerülhetnek elhelyezésre, ott eleve szükséges lehet a terep nagyobb mértékű alakítása, így ezeken a területeken további engedményt ír elő a javaslat.

A további előírások változatlanok.

1. terület szabályozásának javaslata: 3. sz. főút és a Pattantyús Ábrahám krt. közötti terület

A korábbi Gksz-10 építési övezet teljes egészében Gá-1 építési övezet lesz. A paraméterek közül a beépíthetőség, a szintterületi mutató és az épületmagasság növekedik a következőképpen:

	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 homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Korábbi paraméterek	Gksz-10	SZ	6000	60	120	SZT szerint, ill. 8	-	40		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T
Javasolt paraméter	Gá-1	SZ	6000	60	120	SZT szerint, ill. 8	-	50		2,0	25	12,5	15	-

2. terület szabályozásának javaslata: Pattantyús Ábrahám krt. és a Csonka János utca által határolt tömbök.

	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 területi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Korábbi paraméterek	Gksz-11	SZ	2800	30	70	8		50		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T
	Gksz-12	SZ	1000	25	30	SZT szerint, ill. 8		50		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T
Javasolt paraméter	Gá-2	SZ	1000	25	30	5	-	50		1,5	25	10,5	10	-

A kialakult telekstruktúra és az előrehaladott betelepülés miatt az építési paraméterek változtatása már nem javasolt (telkek közel fele beépített) a 2. terület Gksz-12 építési övezettel érintett területén. A kialakult állapotnak és a meglévő szabályozásnak megfelelően változatlanok maradnak az építési paraméterek, kivéve a telekalakítás szabályait, amely esetén a korábbi Gksz-11 építési övezet területén megengedőbb szabályok kerülnek meghatározásra.

Az oldalkert legkisebb mérete változatlanul 6,0 méter marad, az előkert legkisebb mérete egységesen 5,0 méter lesz.

3. terület szabályozásának javaslata: Csonka János utcától délre fekvő terület.

	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 területi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
Korábbi paraméterek	Gksz-12	SZ	1000	25	30	SZT szerint, ill. 8		50		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T
Javasolt paraméter	Gá-3	SZ	1000	25	30	5	-	50		2,0	25	10,5 (16)	10 (20)	-

A Gá-3 építési övezetben a Gá-1 építési övezethez hasonlóan nagyobb épületmagassággal lehet elhelyezni épületeket, 1 ha-nál nagyobb telkek esetén ugyanakkor magasabb épületek is elhelyezhetők, legalább 10

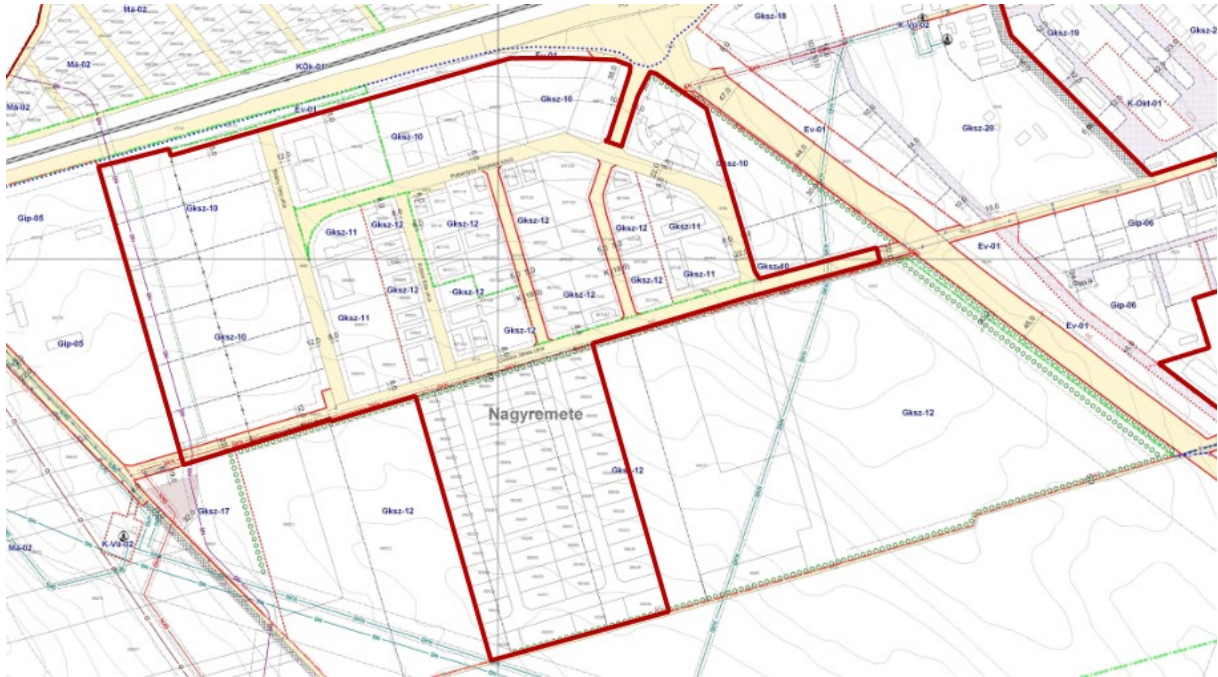
GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

méteres oldalkertméret megtartása mellett. A kialakítható szintszámok is ehhez igazodnak. Ezek a változtatások rugalmasabbá teszik a Gá-1 és Gá-3 építési övezet szabályait.

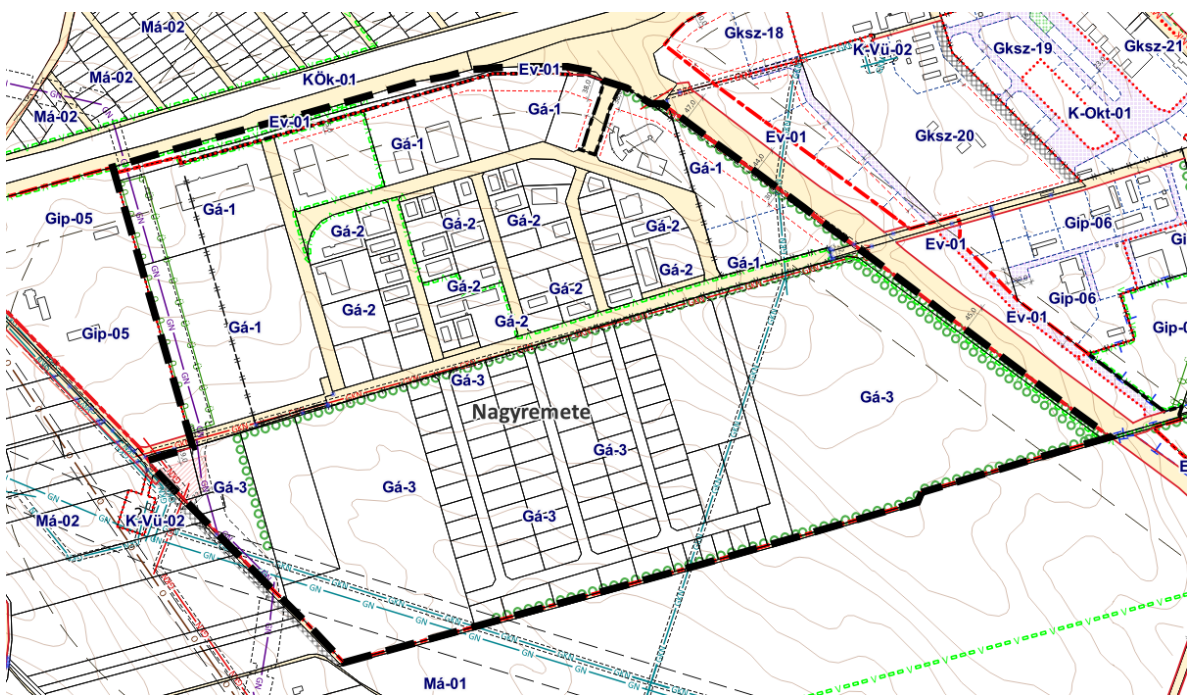
Mindegyik övezet esetén törlésre kerül a kialakítható szintszám meghatározásra, így a szükséges üzemi technológiai szintek ettől függetlenül is kialakíthatók.

A szabályozási tervben a következő változtatások történnek:

- a fenti módosításoknak megfelelően kerülnek kijelölésre az övezetek
- Az előkert jelölés csak a Gá-1-ben marad meg a 3. sz. főúttal határosan. A további tömbökben törlésre kerülnek és az általános övezeti, illetve OTÉK szabályoknak megfelelően kell majd betartani az előkerti szabályokat.



hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosításának javaslata

GÖDÖLLŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A terület megközelíthetősége és feltárása a szabályozási tervben változatlan marad.

3. MELLÉKLETEK

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 polgármester (a főépítész útján)

Gödöllő, 2023. május 25.

Dr. Gémesi György András sk.
polgármester

Dr. Kiss Árpád sk.
jegyző

A kivonat hitelétül: Dr. Kiss Árpád jegyző

