

MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1065. Bp., VI. Bajcsy Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1368 BP 5. PF 215
TEL: (36-1) 312 4570, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



GÖDÖLLŐ



GÉSZ MÓDOSÍTÁS 2015

GÖDÖLLŐ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

MEGREDELŐ: GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

GENERÁLTERVEZŐ MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.

Tervezők:

településrendezés

dr. Nagy Béla DLA

Mű-Hely Zrt.

TT1/É-01-0022

.....


Munkatárs:

Varga Zoltán

Vezérigazgató:

Nagy Béla dr.

Mű-Hely Zrt.

.....


USZODA LÉTESÍTÉSE

Helyszín:	Gödöllő, Ady Endre sétány
Helyrajzi szám:	5880
Probléma leírása:	A területen uszoda létesítése tervezett, melynek megvalósításához a GÉSZ módosítása szükséges.

TERVEZÉSI TERÜLET

A vizsgált terület az 5880 helyrajzi számú építési telek, amelyet az Ady Endre sétány és a 5882/3 helyrajzi számú zöldterület (Zt-03), valamint az 5879 helyrajzi számú vízgazdálkodási terület (V-02) határol.

ELŐZMÉNYEK

A vizsgált terület a Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012. (XI.15.) önkormányzati rendelet és mellékletei alapján különleges terület, Kz-03 jelű (strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetbe sorolt terület.

A Kormány, a gödöllői uszoda beruházási programmal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 59/2014.(III.4.) Korm. rendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja gödöllői uszoda beruházási program keretében a Gödöllő közigazgatási területén fekvő, 5880 helyrajzi számú ingatlan területén megvalósuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket (Korm. rendeletet lásd fejezet végén).

A TERV CÉLJAI

A terv céljai az alábbiak:

1. a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv (SZT) **módosítása nem szükséges**
2. a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) módosításával **pontosítani szükséges**
 - a tervezett épületegyüttes ütemezett kialakításához szükséges építésjogi követelményeket
 - a terület távlati fejlesztéséhez szükséges építésjogi követelményeket.
3. A GÉSZ módosítása során:
 - egyértelműsíteni szükséges az elhelyezhető épületek rendeltetését,

- felül kell vizsgálni a legnagyobb beépítettség (%) mértékét, de a szintterületi mutató (épület m²/telek m²) és a legkisebb zöldfelület arányának (%) változatlanul hagyása mellett,
- pontosítani szükséges a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét a medencetér megfelelő lefedésének kialakíthatósága érdekében,
- pontosítani szükséges közlekedési – elsősorban a parkolási – lehetőségeket és feltételeket,
- ellenőrizni szükséges közművesítési lehetőségeket és feltételeket (víziközművek, energiaellátás, távközlés stb.),
- ellenőrizni szükséges környezetfejlesztési követelményeket (zöldfelület-fejlesztés, környezetvédelem).

A fenti célok megvalósítása nem igényli a magasabb szintű településrendezési tervek módosítását, a szükséges pontosítások nem érintik, illetve megfelelnek a magasabb szintű település-rendezési terveknek, a tervek közötti összhang biztosított.

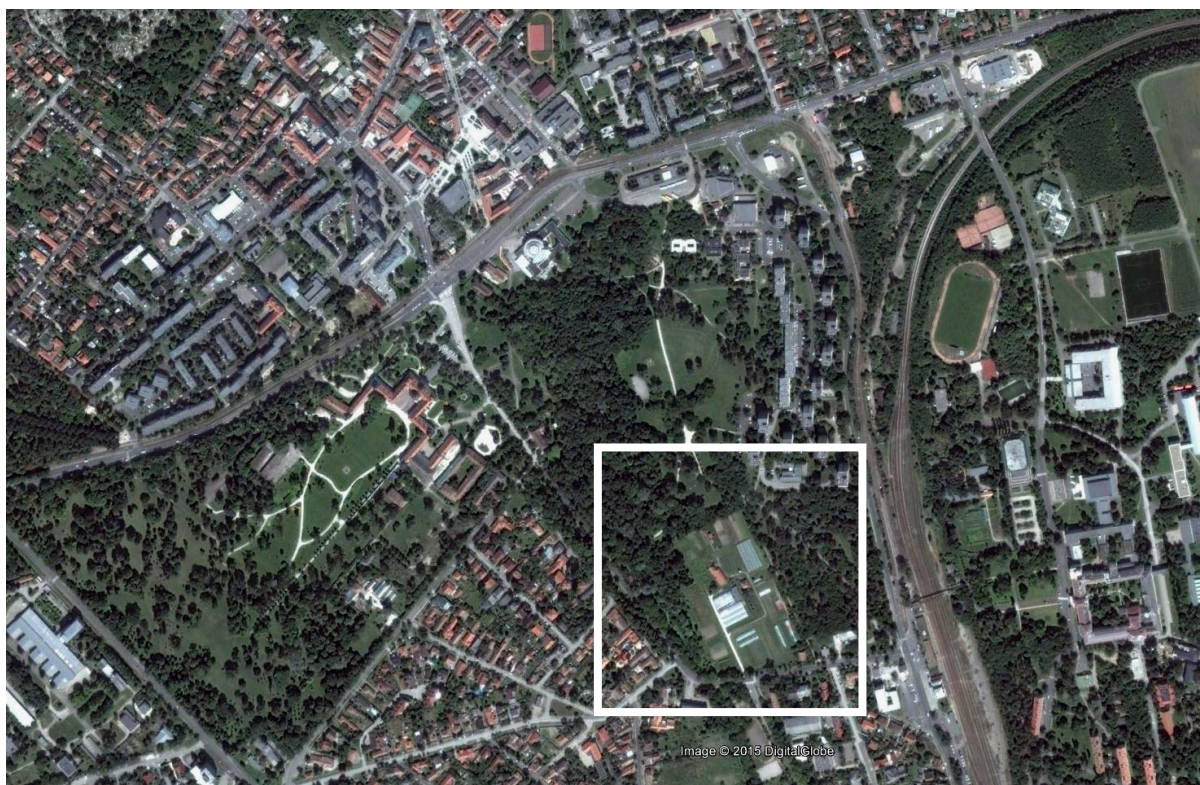
ÖSSZEFOGLALÓ

A területre vonatkozó GÉSZ módosítás „a gödöllői uszoda beruházási programmal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 59/2014.(III.4.) Korm. rendelet alapján vált indokoltá.

1. A célok megvalósítása érdekében a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítása nem szükséges, a tervezett fejlesztések összhangban állnak a TSZT elhatározásaival;
2. a területen kijelölt különleges terület (Kz) építési szabályai pontosítása célszerű;
3. a területen további változtatás nem szükséges.
4. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület:
5. a településrendezési tervek kidolgozásához előírt városrendezési tervek alapján nincs olyan korlátozás vagy tilalom alatt, amelyek nem teszik lehetővé a terület fejlesztését
6. a TSZT előzetes módosítása nem szükséges
7. közlekedési szempontból az Ady Endre sétány megfelelő megközelítést biztosít, a terület közlekedési feltárása biztosított
8. a közműrendszer biztosított, a kiépített hálózati csatlakozások segítségével megoldott, illetve a konkrét igényekkel összehangolható.

A fentiek a GÉSZ módosításának keretében kezelhetőek.

KÉPEK A TERÜLETRŐL



A terület a Google Earth ortofotóján



A terület a Google Earth ortofotóján



A terület a Google Earth ortofotóján



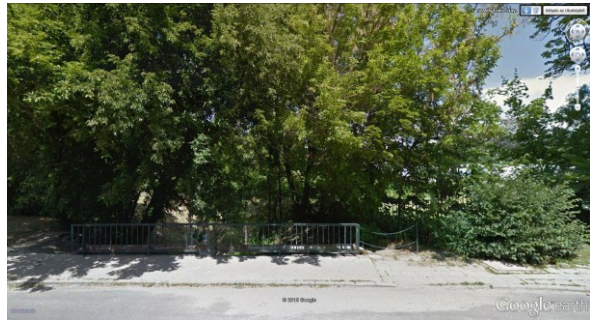
A terület jelenlegi megközelítése az Ady Endre sétány felől



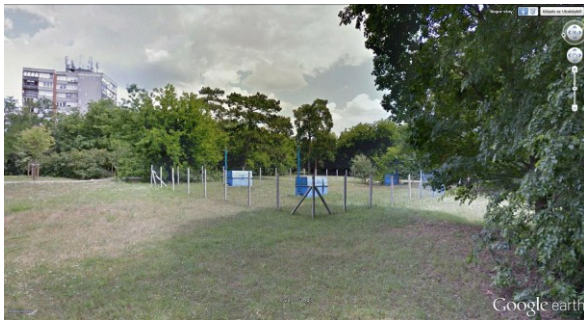
Az Ady Endre sétány képe kelet felé (forrás: StreetView)



Az Ady Endre sétány képe nyugat felé (forrás: StreetView)



Az Ady Endre sétány és a patak (forrás: StreetView)



Kutak a területtől északra (forrás: StreetView)



A park és a patak (forrás: StreetView)

A vizsgált területet Gödöllő hatályos településrendezési tervei strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület különleges területként határozták meg, ahol termásvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény) és a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció, és építmény, ezen belül oktatási funkció, 500 m²-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely szolgáltató épület helyezhető el. **A tervezett uszoda funkció ugyan ennek megfeleltethető, mégis egyértelműbb, ha az elhelyezhető funkciók között nem a termásvíz-hasznosításhoz kapcsolódóan, hanem saját jogon, önálló funkcióként szerepel.**

A terület esetleges ütemezett fejlesztése, a későbbiekben megvalósításra tervezett gyógyászati központ és az uszoda összhangjának biztosítása érdekében az uszoda elhelyezése – tekintettel a versenyek okozta időszakos forgalomra is – célszerűen az Ady Endre sétány felől közelíthető meg a park nyugalmanak fenntartásával.

A közúti kapcsolatok az Ady Endre sétány felől, déli irányból biztosíthatók a fejlesztés valamennyi ütemében. A tervezett uszoda új épületéhez tartozó parkolók elsősorban az Ady Endre sétány és a tervezett uszoda közötti területen helyezhetők el (felszínen, a terepszint vagy az épület alatt), biztosítva a terület belsejének védelmét.

A közösségi közlekedési kapcsolatok, a kerékpáros és a gyalogos kapcsolatok ugyancsak az Ady Endre sétány felől déli, illetve nyugati irányból biztosíthatók a fejlesztés valamennyi ütemében.

A terület közművesítése biztosítható a korábbi tervek alapján.

A környezetvédelmi-, zöldfelületi- és értékvédelmi munkarészek változatlanok maradnak.

A területen a megengedett létesíthető szintterület nem változik, a terület terhelése, kapacitása és a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke nem változik.

59/2014. (III. 4.) Korm. rendelet

a gödöllői uszoda beruházási programmal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés *a)*, *b)* és *e)* pontjában, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 174/A. § (1) bekezdés *a)* pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a 3. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 16., 17. és 24. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a 4. § tekintetében az Alaptörvény 15. cikk (3) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében,

az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítja gödöllői uszoda beruházási program keretében a Gödöllő közigazgatási területén fekvő, 5880 helyrajzi számú ingatlan területén megvalósuló beruházással összefüggő, az 1. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket.

(2) A Kormány az (1) bekezdés szerinti beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyekben eljáró hatóságként az 1. mellékletben meghatározott hatóságokat jelöli ki.

(3) Azokban az esetekben, amikor az 1. mellékletben meghatározott ügyfajtákra vonatkozó jogszabály az adott ügyben szakhatóság közreműködését rendeli el, a Kormány az (1) bekezdés szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró szakhatóságként a 2. mellékletben meghatározott hatóságokat jelöli ki.

2. § (1) Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére az 1. § (1) bekezdése szerinti hatósági eljárásokban a szakhatóság - a hatóság határozatának meghozataláig felhasználható - előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki azzal, hogy a kérelemhez benyújtott előzetes szakhatósági hozzájárulást a hatóság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44. § (8) bekezdése szerint használja fel.

(2) Az 1. § (1) bekezdése szerinti közigazgatási hatósági ügyekben hozott döntés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható.

3. § Az 1. § (1) bekezdésében megjelölt beruházással összefüggésben

a) építésügyi hatósági ügyekben nem kell építészeti-műszaki tervtanácsai véleményt beszerezni,

b) építésügyi hatósági ügyekben nem kell településképi véleményezési eljárást lefolytatni és

c) településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

4. § (1) Az 1. § (1) bekezdése szerinti beruházás hivatalos közbeszerzési tanácsadója, beruházáslebonyolítója és építési műszaki ellenőre kizárólagos joggal a BMSK Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zrt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beruházáslebonyolítói feladatkörbe az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdés c)-d), f), j) és k) pontjában foglalt feladatokon túlmenően - az építésügyi szakmagyakorlásra vonatkozó összeférhetlenségi szabályok betartásával - minden olyan feladat, illetve tevékenység ellátása beletartozik, ami az építési tevékenység szakszerű megvalósításának előkészítésével, ellenőrzésével vagy irányításával kapcsolatos.

5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6. §¹ (1) E rendeletnek a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet, valamint egyes közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 229/2014. (IX. 5.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.) megállapított rendelkezéseit a Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

(2) Az illetékes megyei katasztrófavédelmi igazgatóság, a fővárosban a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság a Módr. hatályba lépését megelőzően nála indult, első fokú határozat, szakhatósági állásfoglalás vagy előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadásával még le nem zárt ügyeket átteszi a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóságához.

1. melléklet az 59/2014. (III. 4.) Korm. rendelethez²

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyezési eljárások és az eljárások lefolytatásához hatáskörrel rendelkező közigazgatási szervek

	A	B	C	D	E
1.	Beruházás megnevezése	Beruházás azonosítója	A beruházás megvalósításával kapcsolatos engedélyezési eljárások	Első fokon eljáró hatóság	Másodfokon eljáró hatóság
2.	Gödöllői uszoda beruházás	Gödöllő 5880 helyrajzi számú ingatlan	általános építésügyi hatósági engedélyezési eljárások	Gödöllői Járási Hivatal	Pest Megyei Kormányhivatal
3.			környezetvédelmi	Pest Megyei	Országos

¹ Beiktatta: 229/2014. (IX. 5.) Korm. rendelet 183. §. Hatályos: 2014. IX. 13-tól.

² Megállapította: 72/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 78. § a), 118. melléklet. Hatályos: 2015. IV. 1-től. Lásd: 72/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 114. §.

		és természetvédelmi hatósági engedélyezési eljárások	Kormányhivatal	Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőség
4.		útügyi hatósági engedélyezési eljárások	Pest Megyei Kormányhivatal	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központja
5.		az ágazati jogszabály alapján a fővárosi és megyei kormányhivatalok műszaki biztonsági hatósági feladat- és hatáskörébe tartozó hatósági eljárások	Budapest Főváros Kormányhivatala	Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal
6.		vízjogi hatósági eljárások	illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság
7.		hírközlési hatósági eljárások	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság elnöke
8.		földvédelmi, telekalakítási, földmérési, ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárások	Gödöllői Járási Hivatal	Pest Megyei Kormányhivatal
9.		talajvédelmi hatósági eljárások	Pest Megyei Kormányhivatal	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal
10.		beépített tűzjelző, tűzoltó berendezések létesítési és használatbavételi eljárásai	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság	nincs
11.		tűzvédelmi hatósági ügyekben eltérési engedélyezési eljárások	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság	nincs
12.		jogszabályban rögzített tűzvédelmi hatósági egyeztetésekkel kapcsolatos eljárások	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság	nincs

2. melléklet az 59/2014. (III. 4.) Korm. rendelethez³

A kiemelt jelentőségű ügyben eljáró szakhatóságok, amennyiben az ügyfajta-ra vonatkozó jogszabály az adott ügyben szakhatóság közreműködését rendeli el

	A	B	C
1.	Szakhatósági közreműködés tárgyköre	Elsőfokú szakhatóság	Másodfokú szakhatóság
2.	építésügy	Gödöllői Járási Hivatal	Pest Megyei Kormányhivatal
3.	környezetvédelem és természetvédelem	Pest Megyei Kormányhivatal	Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőség
4.	vízügy és vízvédelem	illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság
5.	közlekedés: közút	Pest Megyei Kormányhivatal	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központja
6.	rendészet: az egyéb országos közutak, a helyi közutak és a közforgalom elől el nem zárt magánutak esetén	Gödöllői Rendőrkapitányság	Budapesti Rendőr-főkapitányság
7.	tűzvédelem	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság	nincs
8.	katasztrófavédelem	Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság	nincs
9.	talajvédelem	Pest Megyei Kormányhivatal	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal
10.	hírközlés	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság elnöke
11.	műszaki biztonság	Budapest Főváros Kormányhivatala	Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal
12.	egészségügy	Pest Megyei Kormányhivatal	Országos Tisztifőorvosi Hivatal
13.	örökségvédelem	Érdi Járási Hivatal	Budapest Főváros Kormányhivatala
14.	régészet	Érdi Járási Hivatal	Budapest Főváros Kormányhivatala

³ Megállapította: 72/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 78. § b), 119. melléklet. Hatályos: 2015. IV. 1-től. Lásd: 72/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 114. §.

KIVONAT A HATÁLYOS GÉSZ-BŐL:

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. Különleges területek

31.§

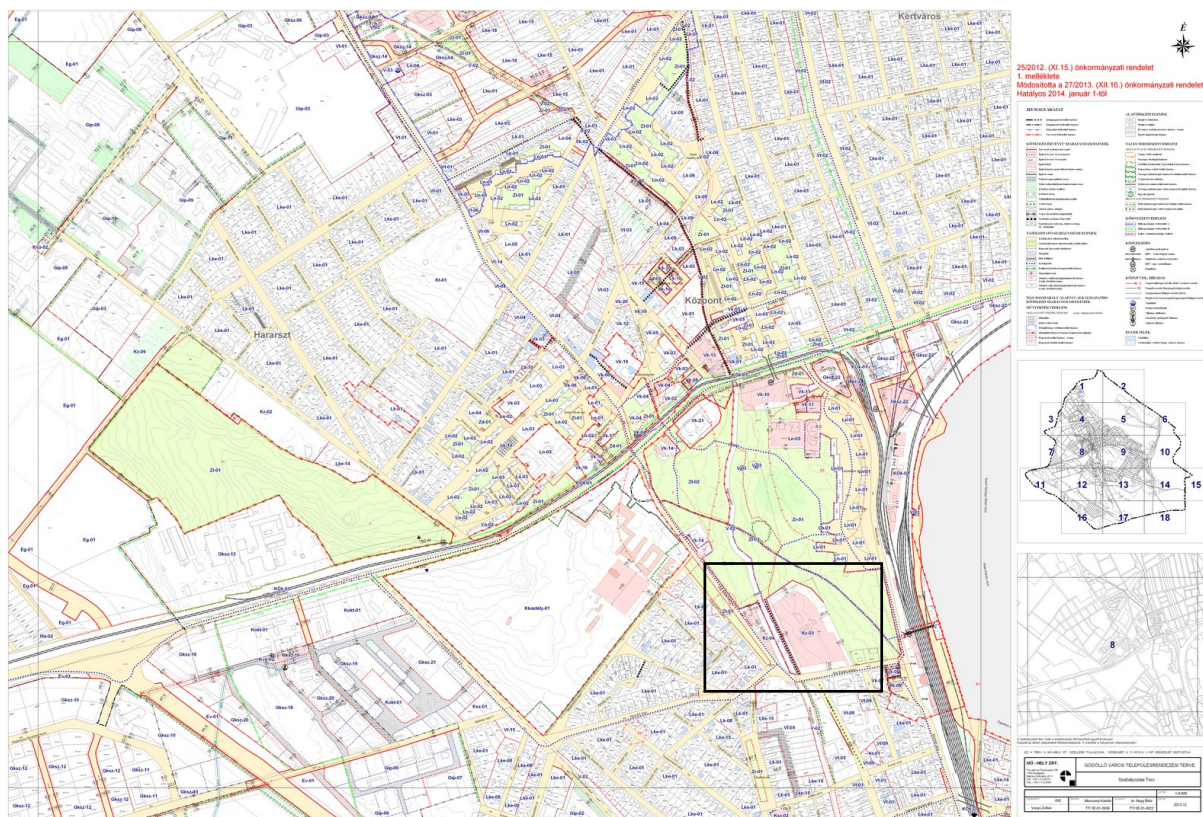
- (1) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (2) Lakófunkció egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.
- (3) Egyéb övezeti előírás hiányában több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az épületek hajlásszöge egyéb illeszkedési előírás hiányában 45°-nál nem lehet nagyobb.
- (5) Kerítés egyéb illeszkedési előírás hiányában legfeljebb 2 méter magas építhető.
- (6) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.
- (7) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 10. táblázat felhasználásával kell meghatározni.

10. táblázat

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		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb 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
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Kz-03	SZ	30000	-	-	SZT szerint	25	1,0	40	9	-	P+F+1+T

- (19) A Kz-03 jelű (strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
- a) Elhelyezhető funkciók:
 - aa) termásvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény)
 - ab) a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció, és építmény, ezen belül oktatási funkció, 500 m²-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelem és szolgáltatás, szálláshely szolgáltató épület.
 - b) Épület tetőterének megengedett legnagyobb szintterülete legfeljebb az alatta lévő szint bruttó szintterületének 70%-a lehet.
 - c) 80 méternél hosszabb homlokzaton legalább 1 méter mély tagolást vagy törést kell alkalmazni.
 - d) Az építési övezet teljes területén legfeljebb 100 parkoló helyezhető el felszínen.
 - e) A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40 %.
 - f) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15 %-ot.
 - g) A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.


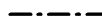
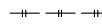

KIVONAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



A Szabályozási Terv 8. szelvénye

JELMAGYARÁZAT A SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ











JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Megmaradó belterület határa
	Megszűnő belterület határa
	Tervezett belterület határa

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Építési hely
	Építési határvonal (előkert határvonala)
	Építési vonal
	Telek be nem építhető része
	Telek erdőterületként fenntartandó része
	Kötelező fásítás területe
	Kötelező fasor
	Zöldfelületként kialakítandó terület
	Védett fasor
	Árkád, átjáró, áthajtó
	Vegyes használatú gépjárműút
	Gyalogút, gyalogos kapcsolat
	Szabályozási szélesség, előírt távolság (K - kialakult)







TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Közlekedési célú közterület
	Nem közlekedési célú közterület (zöldterület)
	Irányadó (javasolt) telekhatár
	Magánút
	Híd, felüljáró
	Kerékpárút
	Beültetési kötelezettségű terület határa
	Megszüntető jel
	Jelentős szintbeni gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma
	Jelentős szint alatti gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma





MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (jogs. alapján pontosítandó)










	Műemlék
	Helyi védett érték
	Településkép-védelmi terület határa
	Műemléki környezet határa (tájékoztató jellegű)
	Régészeti terület határa / száma
	Régészeti érdekű terület határa

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



	Meglévő telek/hrsz
	Meglévő épület
	Érvényes szabályozási terv határa / száma
	Egyéb alaptérképi elemek

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM




ORSZÁGOS TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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






HELYI TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Helyi jelentőségű védett természeti emlék










KÖRNYEZETVÉDELEM

	Hidrogeológiai védőterület A
	Hidrogeológiai védőterület B
	Külső védőidom felszíni vetülete




KÖZLEKEDÉS

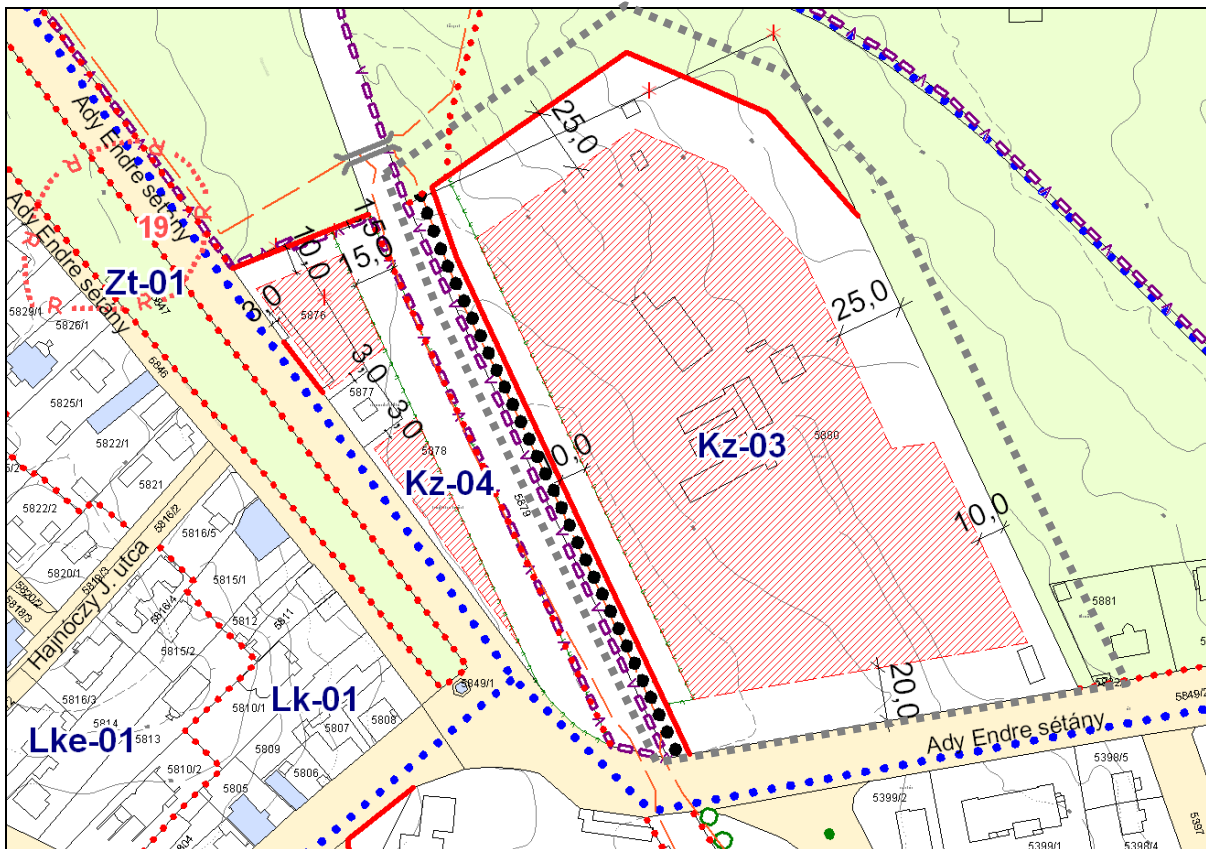
	Autóbusz-pályaudvar
	HÉV / vasút tengelyvonala
	Szintbeni vasúti kereszteződés
	HÉV vagy vasútállomás
	Repülőtér

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

	Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
	Termékvezeték (Barátság kőolajvezeték)
	Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
	Meglévő/tervezett nagyközepnyomású földgázvezetél
	Vízműkút
	Szennyvíztisztítómű
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjátszó állomás

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	tervezési terület határa



■■■■■ tervezési terület határa

A Szabályozási Terv 8. szelvényének részlete

A Szabályozási Terv nem változik.

JAVASLATOK

A tervezett változtatások főbb elemei az alábbiak:

A GÉSZ 10. táblázat módosításának javaslata

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		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb 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
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Kz-03	SZ	30000	-	-	SZT szerint	35	1,0	40	10	-	P+F+2+T

beépítési mód: szabadonálló SZ nem változik
 kialakítható új telek területe (m²) 30.000 m² nem változik
 előkert mérete..... SZT szerint nem változik
 legnagyobb beépítettség % terepszint felett 25%..... 35%-ra nő
 legnagyobb beépítettség % terepszint alatt 40%..... nem változik
 szintterületi mutató 1,0 m²/m² nem változik
 legkisebb zöldfelület % 40%..... nem változik
 kizárólag őshonos fajok alkalmazhatók, ligetes fásítással nem változik
 burkolt felületek aránya 15%..... nem változik
 legnagyobb épületmagasság (m) 9 m..... 10 m-re nő
 kialakítható szintek száma..... P+F+1+T P+F+2+T

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK INDOKLÁSA

A Kz-03 jelű építési övezet kifejezetten fürdő céljára került kialakításra, ezért a kormánydöntésnek megfelelően célszerű pontosítani a funkciók körét. Ennek megfelelően a területen uszoda, rekreációs központ, strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület kialakítható, ahol fedett sportuszoda, termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény) és a funkciót kiegészítő funkciók, építmények (oktatási funkció, szálláshely szolgáltató épület, egyéb szolgáltatás, legfeljebb 500 m² nettó szintterületű kereskedelmi funkció) helyezhetők el.

A terület ütemezett kialakíthatósága érdekében az uszoda funkció és a hozzá kapcsolódó parkoló az ingatlan közúti kapcsolatának telek-határától legfeljebb 140 méteres sávon belül helyezhető el. A 140 méteres sávon csak a telken álló barokk pincével történő esetleges összeépítéshez szükséges mértékben nyúlhat túl az uszoda épülete. A felszíni parkolókat az ingatlan közúti kapcsolatának telekhatára mentén kell kialakítani, elhelyezni.

A tervezett együttes kialakításának meghatározása érdekében tervpályázat készül, ezért az optimális megoldás érdekében a GÉSZ 15. §-a előírásait az övezetben nem kell alkalmazni.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A változtatás a Településszerkezeti Terv módosítását nem igényli

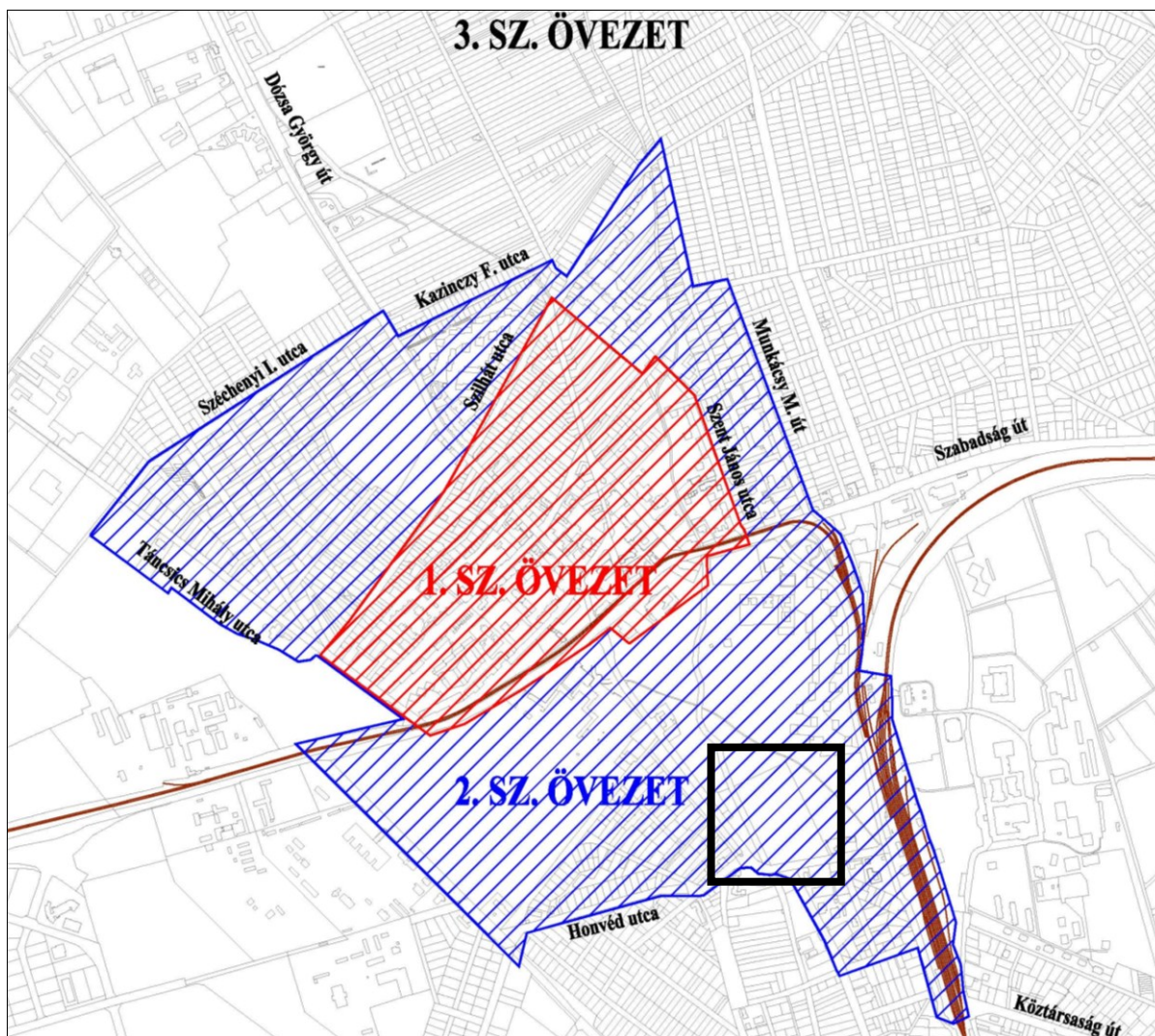
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- Közlekedés:** A telkek kiszolgálása biztosítható
- Közmű:** A telkek közműellátása biztosítható
- Zöldfelületek:** Nincs változás
- Környezetvédelem:** Nincs változás, a környezetterhelés nem változik
- Örökségvédelem:** A változtatás kulturális örökséget nem érint

A GÉPJÁRMŰ VÁRAKOZÓHELYEK BIZTOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK KIVONATA

2.1 MELLÉKLET: PARKOLÁSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA (1. ÁBRA):

2. sz. parkolási övezet (átmeneti zóna) – az alábbi utcák által határolt terület: Munkácsy Mihály út – Grassalkovich Antal út – Bethlen Gábor utca – Szőlő utca – Röges utca – Kazinczy Ferenc utca – Dózsa György út – Széchenyi István utca – Erzsébet-park - Táncsics Mihály utca - Szabadság út – Tessedik Sámuel utca – Honvéd utca – Török Ignác utca – Ady Endre sétány – Isaszegi út – Fürdő utca – Állomás út – vasúti nyomvonal – Szabadság út



1. ábra: a parkolási övezetek lehatárolása

AZ ELŐÍRT GÉPJÁRMŰ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁTÓL VALÓ ELTÉRÉS MÉRTÉKE

Területhasználati funkció	Kialakítandó gépjárműtárolók eltérő mértéke az OTÉK előírásaihoz képest		
	1. parkolási övezet	2. parkolási övezet	3. parkolási övezet
Lakó- és üdülőegység	0	0%	+50%
Kereskedelmi egység			
<i>Kiskereskedelmi egység</i>	-40%	-20%	0%
<i>Bevásárlóközpont</i>	-30%	-20%	0%
Szálláshely-szolgáltató egység	0	0	0
Vendéglátás	-50%	-30%	-20%
Bölcsőde, alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység			
<i>Bölcsődék, óvodák</i>	-30%	-20%	0%
<i>Általános iskolák</i>	-40%	-25%	-10%
<i>Középiskolák</i>	-50%	-30%	-20%
Felsőfokú oktatási és kutatási egység	-50%	-35%	-20%
Kulturális és közösségi szórakoztató egység	-40%	-25%	0%
Sportolás, strandolás célját szolgáló egység			
<i>Sportcsarnok</i>	-50%	-30%	-20%
<i>Sportpályák, uszodák</i>	-50%	-25%	-10%
<i>Strandok</i>	-30%	-20%	-10%
Igazgatási és nem fekvőbeteg-ellátó egység	-50%	-30%	-20%
Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egység	-30%	-20%	-10%
Ipari (üzemi) egység	0%	0%	0%
Raktározási egység	0%	0%	0%
Közforgalmú személyközlekedést szolgáló egység	+25%	+50%	+50%
Irodai és egyéb egység	-30%	-30%	-20%
Jelentős zöldfelületet igénylő kulturális egység, temető, közhasználatú park	-30%	-25%	0%
Kollégium, diákotthon, idősek otthona	-30%	-20%	-20%
Hajléktalan szálló	-50%	-25%	0%

GÉSZ

MÓDOSÍTÁS 2015.

G Ö D Ö L L Ő V Á R O S
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2015.

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2015. (.....) önkormányzati rendelete
a Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében, illetve a 9. mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

1.§

A Gödöllő Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban R.) 31.§ (7) bekezdés 10. táblázatának Kz-03 sorának helyébe az alábbi lép:

10. táblázat

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		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb 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
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Kz-03	SZ	30000	-	-	SZT szerint	35	1,0	40	10	-	P+F+2+T

2.§

A R. 31. § (19) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(19) A Kz-03 jelű (uszoda, rekreációs központ, strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:

- a) Elhelyezhető funkciók:
 - aa) fedett sportuszoda
 - ab) termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény)
 - ac) a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció és építmény, ezen belül oktatási funkció, szálláshely szolgáltató épület, egyéb szolgáltatás, 500 m²-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelmi funkció..

- b) A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40%.
- c) A beültetési kötelezettséggel érintett területen burkolt (parkoló, közlekedési terület, járda, stb...) felületek aránya nem haladhatja meg a beültetési kötelezettségű terület 15%-át.
- d) A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.
- e) Uszoda funkció és a hozzá kapcsolódó parkoló az ingatlan közúti kapcsolatának telekhatárától mért legfeljebb 140 méteres sávon belül helyezhető el. Ezen a sávon belül a felszíni parkolót az ingatlan közúti kapcsolatának telekhatára mentén kell kialakítani, elhelyezni.
- f) Jelen rendelet 15. §-a előírásait az övezetben nem kell alkalmazni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3.§

(1) E rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Gödöllő, 2015. ...

Dr. Gémesi György sk.
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.
címetes főjegyző