

GÖDÖLLŐ



GÉSZ MÓDOSÍTÁS 2018

GÖDÖLLŐI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SPORTFEJLESZTÉS (Röplabdacsarnok)

HRSZ 647/2

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSI VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

MEGREDELŐ:

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

TERVEZŐ:



Mészáros Judit Ágnes
városi főépítész,
településtervező

TT 13-1428

SPORTFEJLESZTÉS

Helyszín:	Gödöllő, Táncsics M. út
Helyrajzi szám:	647/2
Probléma leírása:	A területen röplabdacsarnok felépítése tervezett, melynek megvalósításához a GÉSZ módosítása szükséges.

TERVEZÉSI TERÜLET

A vizsgált terület a 647/2 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú beépítetlen terület, amely a Táncsics Mihály útról egy jelenleg szilárd burkolat nélküli bekötőútról közelíthető meg. A területet az Erzsébet-park Természetvédelmi Területe (Zt-01), erdőterületek (Eg-01) és az ugyancsak Kz-09-es övezetben található 647/1 hrsz.-ú beépítetlen terület határolja. A közelben található a városi sportközpont (füves és műfüves pályákkal), és egy magántulajdonú sportfunkciójú telep is (kültéri tenispályákkal).

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-09 jelű (rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetbe sorolt terület.

Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában álló, Táncsics Mihály útról megközelíthető 647/2 hrsz.-ú területen a Képviselő-testület támogatta a Gödöllői Röplabda Klub azon törekvését, hogy a telken új röplabda edzőcsarnokot építsen.

A Képviselő-testület a 233/2017. (XII.14.) önk. határozatával döntött a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról, majd a 234/2017. (XII.14.) önk. határozatával a szabályozási tervmódosítás elindításáról. (ld mellékletek)

A GÉSZ módosítása a kiemelt fejlesztések esetén alkalmazható tárgyalásos eljárásrendben történhet.

A TERV CÉLJAI

A terv céljai az alábbiak:

Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban GÉSZ) **módosítása szükséges**

A GÉSZ módosítása során:

- módosítani javasolt sportlétesítmény építése esetén a telek beépítési mértékét, minimális zöldfelület arányát, az építménymagasságot, és a szintterületi mutatót.

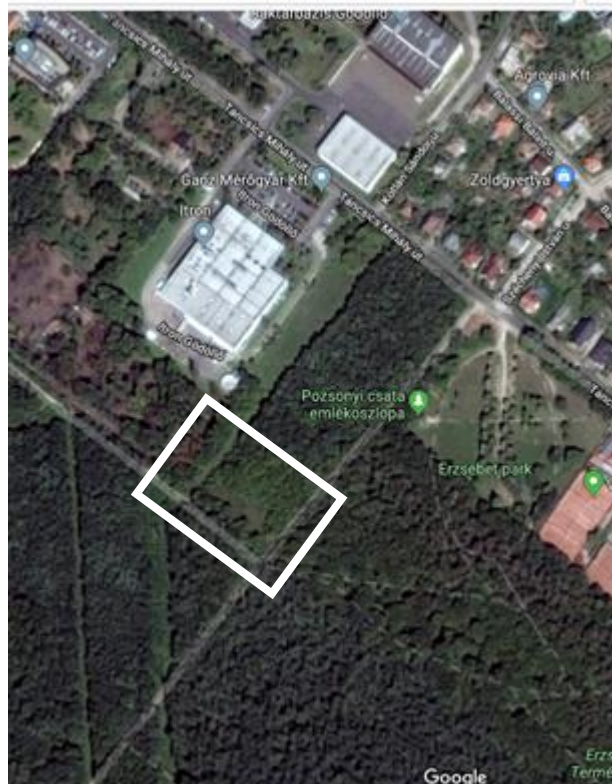
A fenti célok megvalósítása nem igényli a magasabb szintű településrendezési tervek módosítását, a szükséges pontosítások nem érintik, illetve megfelelnek a magasabb szintű település-rendezési terveknek, a tervek közötti összhang biztosított.

ÖSSZEFOGLALÓ

1. A célok megvalósítása érdekében a hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítása nem szükséges, a tervezett fejlesztések összhangban állnak a TSZT elhatározásaival;
2. A területen további változtatás nem szükséges.
3. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület:
 - közlekedési szempontból a Táncsics Mihály út megfelelő megközelítést biztosít, a terület közlekedési feltárása biztosított a szabályozási terven jelölt közút céljára átadandó területtel
4. a közműrendszer kiépíthető, a kiépített hálózati csatlakozások segítségével megoldott, illetve a konkrét igényekkel összehangolható.

A fentiek a GÉSZ szövegszerű módosításának keretében kezelhetőek.

KÉPEK A TERÜLETRŐL



A TERÜLET A GOOGLE EARTH ORTOFOTÓJÁN



A terület jelenlegi megközelítése az Táncsics Mihály út felől (forrás: StreetView)



A terület jelenlegi megközelítése a 643/3 hrsz-ú közterület felől (forrás: StreetView)

A vizsgált területet Gödöllő hatályos településrendezési tervei rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület különleges területként határozták meg, ahol kizárólag jelentős zöldfelületet igénylő funkciójú építmények (pl. sport, szabadidő, állatpark, stb.) helyezhető el.

A közúti kapcsolatok Táncsics Mihály út felől biztosíthatók. A tervezett új épülethez tartozó parkolók a telken elhelyezhetők.

A közösségi közlekedési kapcsolatok, a kerékpáros és a gyalogos kapcsolatok ugyancsak az Táncsics Mihály út felől, illetve további kerékpáros és a gyalogos kapcsolatok a park felől biztosíthatók.

A terület közművesítése megoldható.

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

K I V O N A T

a képviselő-testület 2017. december 14-én megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

233/2017.(XII.14.) sz. önkormányzati határozat

A Képviselő-testület Gödöllő Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, Gödöllő, 647/2 hrsz.-ú ingatlant, új röplabda csarnok megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester.

Gödöllő, 2017. december 14.

Dr. Gémesi György sk.
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.
jegyző

A kivonat hitelével: Dr. Nánási Éva jegyző



K I V O N A T

a képviselő-testület 2017. december 14-én megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

234/2017.(XII.14.) sz. önkormányzati határozat

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Gödöllő, 647/2 hrsz.-ú ingatlanon új röplabda csarnok megvalósításának kiemelt fejlesztése érdekében megindítja Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását. A Képviselő-testület felhatalmazza Gödöllő város polgármesterét a módosítási eljárás megindítására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

Gödöllő, 2017. december 14.

Dr. Gémesi György sk.
polgármester

Dr. Nánási Éva sk.
jegyző

A kivonat hitelül: Dr. Nánási Éva jegyző



KIVONAT A HATÁLYOS GÉSZ-BŐL:

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. Különleges területek

31.§

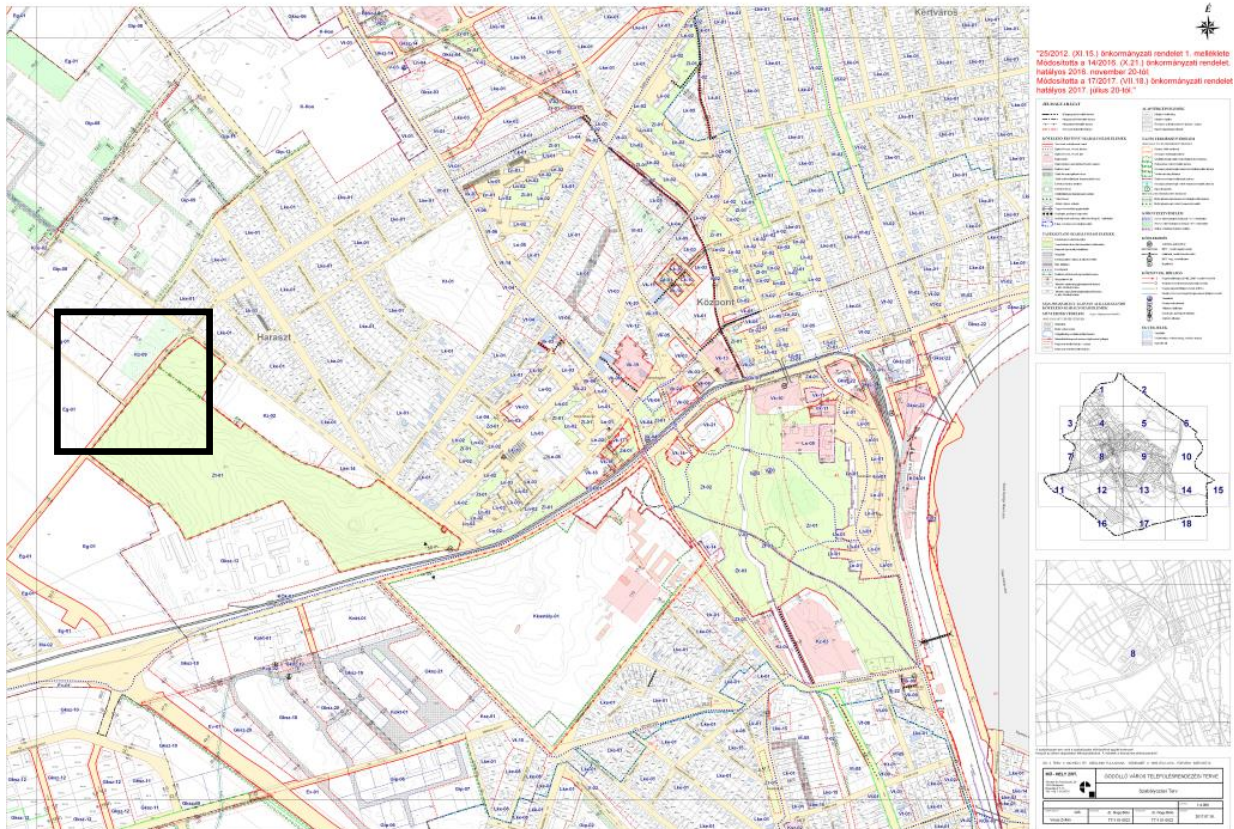
- (1) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (2) Lakófunkció egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.
- (3) Egyéb övezeti előírás hiányában több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az épületek hajlásszöge egyéb illeszkedési 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

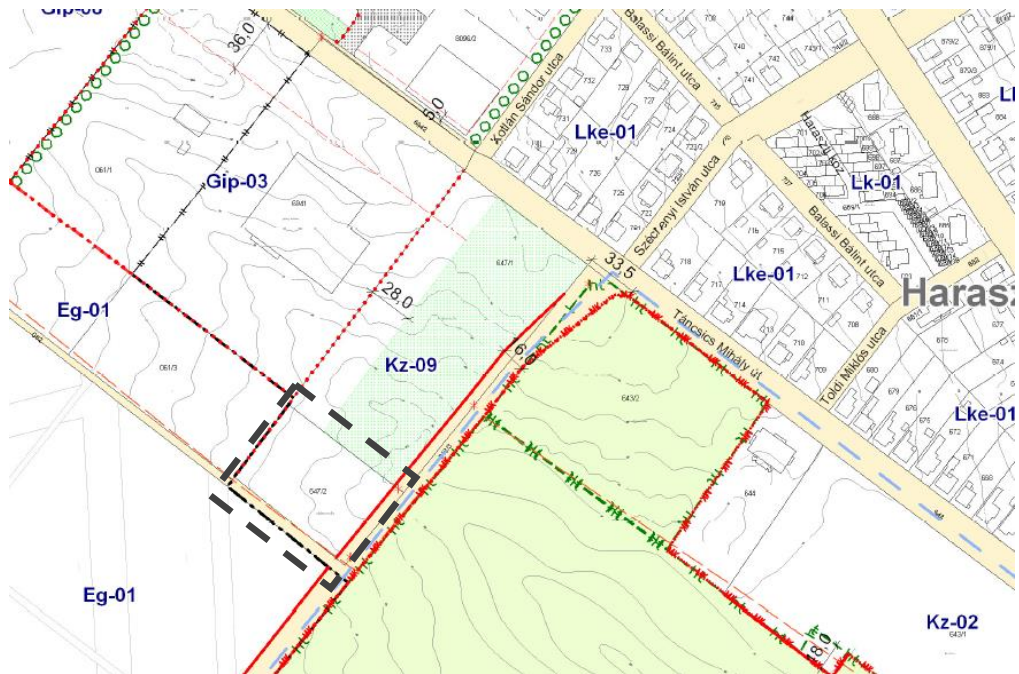
Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Kz-09	SZ	8000	-	-	-	10	0,2	60	5	-	P+F+T

- (25) A Kz-09 jelű (rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben: Kizárólag jelentős zöldfelületet igénylő funkciójú építmények (pl.: sport, szabadidő, állatpark, stb.) helyezhetők el.

KIVONAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 8 SZELVÉNYE



A szabályozási terv 8. szelvényének részlete

--- tervezési terület határa

A SZABÁLYOZÁSI TERV NEM VÁLTOZIK.

JELMAGYARÁZAT

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

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

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

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

	Közeledési célú közterület
	Nem közeledési célú közterület (zöldterület)
	Irányadó (javasolt) telekhatár
	Magánút
	Híd, felüljáró
	Kerékpárút
	Beültetési kötelezettségi terület határa
	Megszüntetési jel
	Jelentős szelvényi gépjárműútató határa és jele, férőhelyszáma
	Jelentős szelvény alatti gépjárműútató határa és jele, férőhelyszáma

MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN ALKALMAZANDÓ KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM (jogs. alapján pontosítandó)

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

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

	Meglévő telek/hesz
	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
	Különb. védőtípus felszíni vetülete

KÖZLEKEDÉS

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

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

	Nagyfeszültségű (120 ill. 220kV) szabad vezeték
	Termékvezeték (Barátság közhelyzeték)
	Nagynyomású földgázvezeték (MOL)
	Meglévő/tervezett nagynyomású földgázvezeték
	Víznyelő
	Szennyvíztisztítómű
	Villamos állomás
	Gázátadó, gázfogadó állomás
	Átjáró állomás

EGYÉB JELEK

	Vízfelület
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	tervezési terület határa

JAVASLATOK

A tervezett változtatások főbb elemei az alábbiak sportfunkciójú épület elhelyezése esetén:

GÉSZ 31. §

(25) A Kz-09 jelű (rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:

- a) Kizárólag jelentős zöldfelületet igénylő funkciójú építmények (pl.: sport, szabadidő, állatpark, stb.) helyezhetők el.
- b) Sportfunkciójú épület elhelyezése esetén megengedhető a telek maximum 40 %-os beépíthetősége, a maximum $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató, a minimum 40 %-os zöldfelület kialakítása és a maximum 10 m építménymagasság.**

beépítési mód: szabadonálló SZnem változik
kialakítható új telek területe (m^2) 8.000 m^2 nem változik
előkert mérete.....-.....nem változik
beépítési mérték %10%..... 40 %-ra változik
szintterületi mutató $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$... $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ –re változik
legkisebb zöldfelület %60%..... 40 %-ra változik
legnagyobb épületmagasság (m)5 m..... 10 m-re változik
kialakítható szintek száma..... P+F+Tnem változik

Fenti módosítási javaslatok kizárólag sportfunkció elhelyezése esetén alkalmazandók. A GÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap módosítása nem szükséges.

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK INDOKLÁSA

A terület a Táncsics Mihály úti városi sport terület és a magántulajdonú teniszcentrum folytatásában helyezkedik el, így ennek a területnek a sportcélú felhasználása indokolt.

A Kz-09 jelű építési övezet jelenlegi építési paraméterei nem engedik meg a nagy belmagasságú és nagyobb területet igénylő sportcsarnok elhelyezését. Ezért, kizárólag sportfunkció esetén javasoltunk beépítési paraméter növelést, illetve változtatást.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A változtatás a Településszerkezeti Terv módosítását nem igényli

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Közlekedés: A telkek kiszolgálása biztosítható

Közmű: A telkek közműellátása biztosítható

Zöldfelületek: Tekintettel arra, hogy övezeti módosítás nem történik, így a biológiai aktivitásérték sem változik.

Környezetvédelem: Nincs változás, a környezetterhelés nem változik

Örökségvédelem: A változtatás kulturális örökséget nem érint

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

RENDELET-TERVEZET

**Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (.....) 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 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, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

A Gödöllő Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet 31. § (25) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(25) A Kz-09 jelű (rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:

- a) Kizárólag jelentős zöldfelületet igénylő funkciójú építmények (pl.: sport, szabadidő, állatpark, stb.) helyezhetők el.
- b) **Sportfunkciójú épület elhelyezése esetén megengedhető a telek maximum 40 %-os beépíthetősége, a maximum 0,6 m²/m² szintterületi mutató, a minimum 40 %-os zöldfelület kialakítása és a maximum 10 m építménymagasság.”**

2.§

- (1) E rendelet 2018. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni és hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Gödöllő, 2018. ...

Dr. Gémesi György
polgármester

Dr. Nánási Éva
címetes főjegyző