

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	A Penta Kft. kezdeményezésére a neveleki csatornázással összefüggő szennyvízátemelő elhelyezéséhez készített telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési terv módosítás megindítása		
Az előterjesztés tartalma:			
Előterjesztő neve:	Aba Lehel főépítész		
Az előterjesztést készítette:	Aba Lehel főépítész		
	Nagy Éva Főépítészeti Iroda vezető		<i>Nagy Éva</i>
Az előterjesztés beadásának dátuma:	2023.07.20.		
Sürgősség indoka:			
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: <input checked="" type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalandó: <input type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:			
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	Határozat: Normatív: <input type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input checked="" type="checkbox"/>	
	Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input checked="" type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Az előző döntés száma:
		Előzmény mellékként csatolva: <input type="checkbox"/>	
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: .....
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász: .....
Tárgyalja:	Pénzügyi és Jogi Bizottság	<input type="checkbox"/>	
	Képviselő-testület	<input checked="" type="checkbox"/>	
Az előterjesztés tanácsnoki véleményt/javaslatot tartalmaz:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok: .....
		IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok: .....
		IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok: .....
		IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező tanácsnok: .....
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:			
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/>	Megjegyzés: .....	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/>	..... jegyző <i>[Signature]</i> ..... jegyző	

\* jegyzőkönyvvezető tölti ki

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. júliusi soron következő rendkívüli ülésére**

**Tárgy: A Penta Kft. kezdeményezésére a neveleki csatornázással összefüggő szennyvízátelő elhelyezéséhez készített telepítési tanulmányterv elfogadása és településrendezési terv módosítás megindítása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Penta Kft. a Göd 06/25 hrsz. alatti ingatlanon szennyvízátelő létesítését tervezi. A tervezett szennyvízátelő területe Göd Nevelek településrészének határán található. A Penta Kft.-t a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban DMRV Zrt.) bízta meg a beruházás megvalósításával. A közműlétesítmény 06/25 hrsz.-ú ingatlanon kerülne megvalósításra, amely a telekalakítást követően, 06/43 hrsz.-ra, a fennmaradó további mezőgazdasági területek esetén pedig 06/44 hrsz.-ra módosul. A telekalakításhoz a HÉSZ módosítása szükséges.

A fejlesztés megvalósításához tehát a településrendezési terv módosítása szükséges. A telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadását követően kerülhet sor a településrendezési eszközök módosítására. A telepítési tanulmány elkészítésével a Fejlesztő a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. A telepítési tanulmányterv az előterjesztés *1. melléklete*.

Göd település külterületén, a 06/25 hrsz.-ú ingatlanon, 88 m<sup>2</sup> területen egy szennyvízátelő alállomás kap helyet. A projekt keretében megvalósítandó csatornahálózati fejlesztés célja az ivóvízzel ellátott ingatlanok számára szennyvízelvezető hálózat létesítése és arra az ingatlanok rákötési lehetőségének a biztosítása. A 06/25 hrsz.-ú területen megvalósításra kerül egy átemelő és egy mérőakna akna. A tervezési területen épület nem, kizárólag műtárgy kerül elhelyezésre.

A telepítési tanulmányterv elsődleges célja bemutatni, hogy a településrendezési tervekben hogyan lehet lehetőséget biztosítani a szennyvízátelő elhelyezésére, és az ehhez szükséges ingatlan telekalakítására, valamint ezzel kapcsolatban feltárni a megvalósítás a lehetséges feltételeit. A tervezési terület módosításának feltétele, hogy Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogassa a szennyvízátelő elhelyezését, s döntsön a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

E célok megvalósítása érdekében szükséges a 06/25 hrsz.-ú telekre vonatkozó településrendezési eszközök oly módon való módosítása, amely lehetővé teszi a telekalakítást, vagy kisajátítási eljárás megindítását. A cél elérése során szem előtt kell tartani a közmű műtárgy elhelyezhetőségének biztosítására vonatkozó előírásokat is. A cél elérésére javaslatot tesz a tanulmány, amely a HÉSZ módosítását-, valamint a TSZT és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv módosítását igénylik.

Göd város hatályos, módosítandó településrendezési eszközei a következők:

- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozata Göd Város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban TSZT),
- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ).

A tervezési terület Mk-1 beépítésre nem szánt övezetbe esik, melyről a HÉSZ 120.§ (1)-(6) bekezdése rendelkezik.

A tervezett fejlesztéshez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges.

Göd város, TSZT területfelhasználási rendszerében nincs a beépítésre nem szánt területek között szennyvízátelő elhelyezésére megfelelő területfelhasználási kategória, így a beruházás megvalósításához a szennyvízátelő területét a kertes mezőgazdasági (Mk) területfelhasználás helyett egy új beépítésre nem szánt közműterület (KÖm) területfelhasználási egységbe javasolt sorolni. A TSZT-nek megfelelően módosul a HÉSZ, és a Szabályozási terv is, és a tervezett ingatlan területén új KÖm-1 övezete kerül kijelölésre.

A HÉSZ 105/A. §-ban bevezetésre kerül a KÖm a közműterület övezet és annak előírásai. A szabályozási terven a tervezett szennyvízátelő területén egy új KÖm-1 jelű övezet kijelölése javasolt. Az Mk-1 beépítésre nem szánt övezetből KÖm-1 övezetbe történő átsorolást követően biztosítható a szennyvíztisztító létesítménynek elhelyezése.

A telepítési tanulmányterv alapján tervezett TSZT és HÉSZ + Szabályozási terv módosításhoz háromoldalú tervezési szerződés megkötése szükséges, melyben a Penta Kft., mint költségviselő vállalja a tervezéssel járó valamennyi költség megfizetését. A településtervezési szerződésben Göd Város Önkormányzata, mint Megrendelő, a Penta Kft, mint Költségviselő és a Tervező cég lesznek a szerződő felek.

Fentiekre tekintettel, az alábbi döntés meghozatalát javasoljuk a T. Képviselő-testületnek.

**Határozati javaslat:**  
**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**... /2023. (VII. ....) határozata**

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Penta Kft. kezdeményezésére a neveléki csatornázással összefüggő szennyvízátelő elhelyezéséhez készített telepítési tanulmányterv elfogadásával és településrendezési terv módosítás megindításával kapcsolatban az alábbi döntéseket hozza.


Göd Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

- a 06/25 hrsz-ú területre vonatkozó, *1. mellékletben* foglalt telepítési tanulmánytervet elfogadja,
- felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési terv (TSZT, valamint HÉSZ és Szabályozási terv) módosításával összefüggő háromoldalú településtervezési szerződés megkötésére, melyben Költségviselőként a Penta Kft. szerepel,
- a településrendezési terv (TSZT, valamint HÉSZ és Szabályozási terv), telepítési tanulmányterv szerinti módosítására vonatkozó egyeztetési eljárását megindítja.

Felelős: polgármester, jegyző  
Hivatali felelős: jegyző, Főépítész Iroda  
Határidő: azonnal

Göd, 2023. július 20.

Aba Lehel  
főépítész

  
Nagy Éva  
Főépítész irodavezető

HÖD



06/25 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
Végleges anyag  
2023. július

Volgyzugoly Műhely Kft.

# GÖD

## 06/25 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MUNKAKÖZI ANYAG



**MEGBÍZÓ**  
Penta Kft.

2100 Gödöllő, Kenyérgyári út 1/e.

**TERVEZŐ**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.

Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-938-3221, 06-20-9138-575



2023. július  
VZM 1791/23

göd\_tt\_szennyvizatemelo\_230719

## Aláírólap

**Településrendezés:** Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
vezető településrendező tervező TT/1 13-1259  
Bérczi Szabolcs - okl. települmérnök TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök  
Pernyész-Ovádi Noémi - okl. építészmérnök  
okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440  
Szeitner-Láng Zsófia - okl. települmérnök  
Havrilla József - okl. tájépítészmérnök



**Tájrendezés,  
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök  
TK 01-5282



**Vízi közművek,  
energiaközművek:** Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök  
(KÉSZ Tervező Kft.)  
MK: 01-2418



## TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ -----	4
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE -----	4
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA-----	5
2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE -----	5
2.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA -----	6
3. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA -----	7
4. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR -----	8
4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV-----	8
5. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	11
5.1. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA -----	11
6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	14
6.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	14
6.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	15
6.2. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	19
6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA-----	20
6.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG -----	20
7. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK-----	21
8.1. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE -----	21
8.2. KÖZMŰHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE -----	21
8.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA -----	22
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI-----	22
9.1. TERMÉSZETI- TÁJI ÉRTÉKEK-----	22
9.2. KÖRNYEZETVÉDELEM -----	22
9.3. ÉPÍTETT ÉRTÉKEK -----	23
9. ÖSSZEFOGLALÓ-----	23
MELLÉKLET -----	24

## 1. BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Penta Kft. (mint Kivitelező) Göd város, 06/25 hrsz.-ú tervezett ingatlanon szennyvízátelő létesítését tervezi. A tervezett szennyvízátelő területe Göd Nevelek településrészenek határán található.<sup>1</sup> A Kivitelezőt a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (továbbiakban DMRV Zrt.) bízta meg a beruházás megvalósításával. A közműlétesítmény 06/25 hrsz.-ú ingatlanon kerülne megvalósításra, amely a telekalakítást követően, 06/43 hrsz.-ra, a fennmaradó további mezőgazdasági területek esetén pedig 06/44 hrsz.-ra módosul. A telekalakítást, a Kivitelező megindította, azonban a Pest vármegyei állami főépítész PE/EPF/00002-2/2023 ügyiratszámú levelében a következőket állapította meg:

*„Az eljárás során megállapítottuk, hogy az egyes víziközmű-beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 323/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet 3. számú melléklete alapján az ingatlan változási vázrajza és területkimutatása építésügyi szempontból nem záradékolható, tekintettel arra, hogy a hivatkozott jogszabály a Kérelmezett ingatlan helyrajzi számát nem tartalmazza.”*



**A tervezési terület és a tervezett szennyvízátelő területe**  
(Forrás: Kisajátítási vázrajz kivonat, Google Maps; saját szerkesztés)

A terv elsődleges célja bemutatni, hogy a területrendezési tervekben hogyan lehet lehetőséget biztosítani a szennyvízátelő elhelyezésére, és az ehhez szükséges ingatlan telekalakítására, valamint ezzel kapcsolatban feltárni a megvalósítás lehetséges feltételeit. A tanulmányterv elkészítése során egy olyan telepítési javaslat kidolgozása a cél, amely alkalmas a hatályos településrendezési eszközökbe történő beépítésre, valamint segíti az Önkormányzat és Kivitelező megállapodását.

A fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadását követően kerülhet sor a településrendezési eszközök módosítására, amely alapját képezheti településrendezési szerződésnek is. A tanulmány elkészítésével a Kivitelező a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

<sup>1</sup> A projekt nemzetgazdaságilag kiemelt beruházásnak minősül az egyes ivóvízminőség-javítási, szennyvízelvezetési és -tisztítási, valamint hulladékgazdálkodási beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 272/2017. (IX. 14.) Korm. rendelet módosításáról szóló 823/2021. (XII. 28.) Korm. rendelet alapján



## 2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

### 2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Göd a közép-magyarországi régióban, azon belül Pest vármegye északi részén, a Duna keleti oldalán helyezkedik el. A város a budapesti agglomeráció része, a négy településből álló Dunakeszi járás harmadik legnépesebb települése.

A település szerkezetét a természeti adottságok, legfőképp a Duna, a közlekedési infrastruktúra elemei és a főváros közelsége határozza meg. A település közlekedésföldrajzi szempontból is kedvező helyzetben van, Göd közigazgatási területét érinti az M2 autópályát és a 2-es sz. főút, valamint a Budapest-Szob vasútvonal is.



*Göd térségi elhelyezkedése Pest megyében és a budapesti agglomerációban (Forrás: saját szerkesztés)*

A tervezett szennyvízátelő területe Göd Nevelek településrészének határán található, a 06/25 hrsz.-ú ingatlanon. Nevelek településrész korábban a Göddel szomszédos Szódhoz tartozott, azonban 2014-ben lakossági igényre Gödhez csatolták azt. A településrészt az Ilka-patak, az M2 autópályát és a Budapest - Szob vasútvonal határolják. A településrész ingatlanai ivóvíz ellátással rendelkeznek, azonban az itt keletkező szennyvíz jelenleg részben szippantással kerül szennyvíztelepi beszállításra, részben pedig elszikkad. Nevelek vezetékessel vízzel, gázzal, távközlési hálózattal és villamos-energiaellátó hálózattal rendelkezik. A csapadékvíz elvezetése a részben kiépített nyílt csapadékvíz elvezető árokrendszeren történik, de az árokrendszer csak a már burkolt utcákban áll rendelkezésre, a földutak mentén nem.



*Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)*

Jelenleg Nevelek településrészen csak egyedi szennyvízgyűjtők működnek, kétséges vízzárósággal. Göd más településrészein már kiépített szennyvízcsatorna hálózat üzemel. Nevelek közvetlenül a gödi szennyvízelvezető hálózattal ellátott, lakott területek mellett fekszik. A keletkező szennyvizek a Göd városi szennyvízgyűjtő hálózaton keresztül Dunakeszi szennyvíztisztító telepére vezethetők.

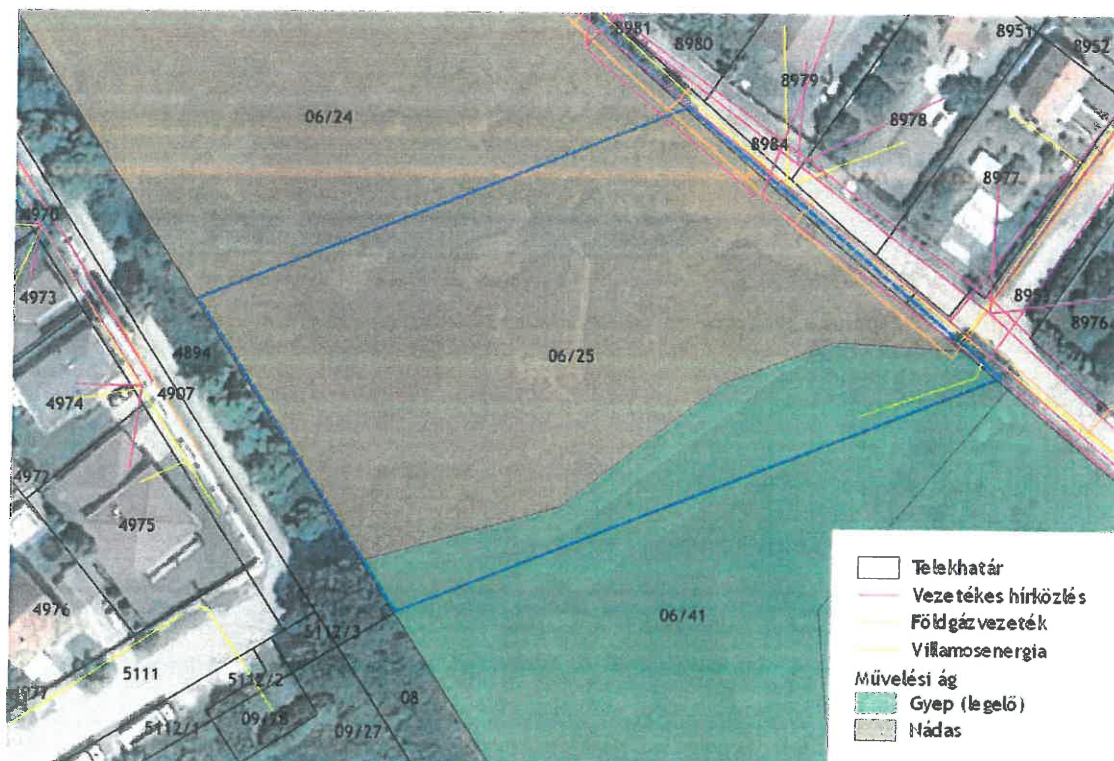
A 4517 m<sup>2</sup>-es tervezési terület jelenleg beépítetlen. A terület megközelíthető az M2 autótút Göd újtelepi leosztóját használva, először a Munkácsy Mihály úton 900 métert haladva, majd a körforgalom első kijáratán kihajtva az Ady Endre úton (21107 j. út) 2300 métert tovább haladva, végül a Kálmán majd a Nádírigó utcára fordulva további 1150 métert haladva.



*Tervezési terület lehatárolása és Nevelek településrész csatornázottsága  
(Forrás: Google Maps, saját szerkesztés; E-Közmű)*

## 2.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

A 4517 m<sup>2</sup> nagyságú tervezési terület művelési ága részben gyeplő, részben nádas. Nádas művelési ágba tartozik a terület nagyja, 3625 m<sup>2</sup>-t, míg a gyepek kiterjedése 892 m<sup>2</sup>. A terület jelenleg beépítetlen, épület nem áll rajta. Északkeleti oldalán föld alatt földgáz elosztó vezeték és kifeszültségű villamos energia vezeték húzódnak, föld felett pedig vezetékes hírközlés elosztó hálózata. A tervezési területet lakóterületek, erdő, nádas és vizenyős, vizes területek határolják. A tervezett módosítás a tervezési területnek csak kis részét érinti (88 m<sup>2</sup>).



*A tervezési terület és a tervezett szennyvíztisztító területe (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)*

### 3. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

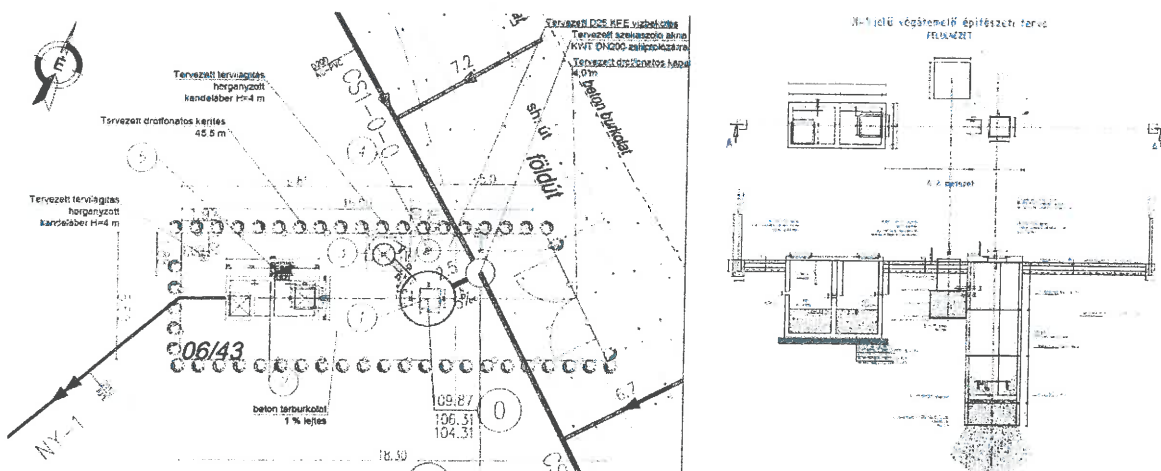
Göd település külterületén, a 06/25 hrsz-ú ingatlanon, 88 m<sup>2</sup> területen egy szennyvízátelő állomás kap helyet. A projekt keretében megvalósítandó csatornahálózati fejlesztés célja az ivóvízzel ellátott ingatlanok számára szennyvízelvezető hálózat létesítése és arra az ingatlanok rákötési lehetőségének a biztosítása. Nevelek településrészen összesen 505 db ingatlan van ellátva vezeték ivóvízzel. Nevelek területe közvetlenül a gödi szennyvízelvezető hálózattal ellátott, lakott terület mellett található, a fejlesztést követően, az itt keletkező szennyvizek a Göd városi szennyvízgyűjtő hálózaton keresztül Dunakeszi szennyvíztisztító telepre vezethetők.

A 06/25 hrsz.-ú területen megvalósításra kerül egy átemelő és egy mérőakna akna. Az átemelő akna bűvönnyílás lefedése vízzáró, búzzáró, zárható kivitelű ACO Toptek fedlappal történik. A lejutást az aknába mobil létra biztosítja. A végátemelőnél előregyártott műanyag vízóraakna létesül. A szerelvényeket és a vízmérőt közvetlenül a végátemelő mellé épített előregyártott vízzáró beton szerelvényekben kell elhelyezni. Az átemelő akna és a szerelvény- és mérőaknák lefedését előregyártott földemlemez biztosítják, amelyek bűvönnyílása 800x800 mm méretűek.

A végátemelő esetében a térvilágítás biztosítása szükséges, amely a vezérlő szekrényből kapcsolható. A terület megvilágítására, 2 db, 4,0 m magasságú horganyzott kandeláber került betervezésre, LED-es világítótestekkel.

A végátemelő területe drótfonatos kerítéssel kerül elhatárolásra, az átemelő telepre való bejutást pedig egy 4,0 m széles, drótfonatos kétszárnyú kapu biztosítja. A kerítés köré Thuja occidentalis (nyugati tuja) kerül telepítésre.

A tervezési területen épület nem, kizárólag műtárgy kerül elhelyezésre.



A szennyvízátelő telepítési helyszínrajza, és építészeti kiviteli terve -kivonat

A terv elsődleges célja bemutatni, hogy a területrendezési tervekben hogyan lehet lehetőséget biztosítani a szennyvízátelő elhelyezésére. A tervezési terület módosításának feltétele, hogy Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogassa a szennyvízátelő elhelyezését, s döntsön a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

A módosítás célja, a kialakítandó ingatlanon, a tervezett szennyvízátelő elhelyezésének biztosítása, s az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése.

E célok megvalósítása érdekében szükséges a 06/25 hrsz.-ú telekre vonatkozó településrendezési eszközök oly módon való módosítása, amely lehetővé teszi a telekalakítást, vagy kisajátítási eljárás megindítását. Cél elérése során szem előtt kell tartani a közmű műtárgy elhelyezhetőségének biztosítására vonatkozó előírásokat is. A cél elérésére javaslatot tesz a tanulmány, amelyek a TSZT, és a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv módosítását igénylik.

A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyását követően történhet meg a szennyvízátelő számára a telekalakítási-vagy kisajátítási eljárás.

## 4. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

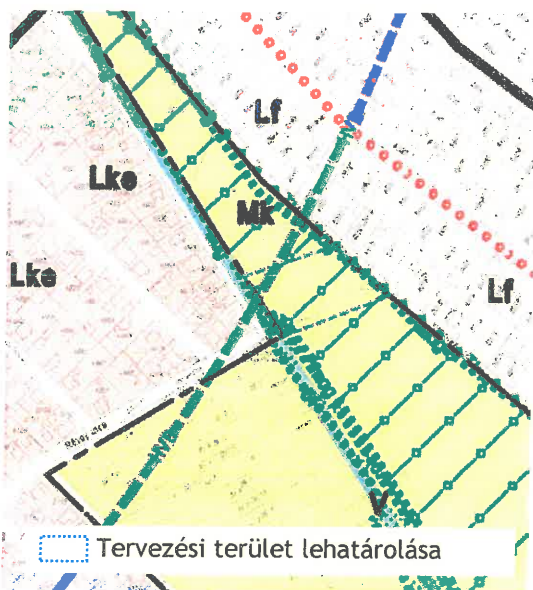
### 4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Göd város hatályos településrendezési eszközei a következők:

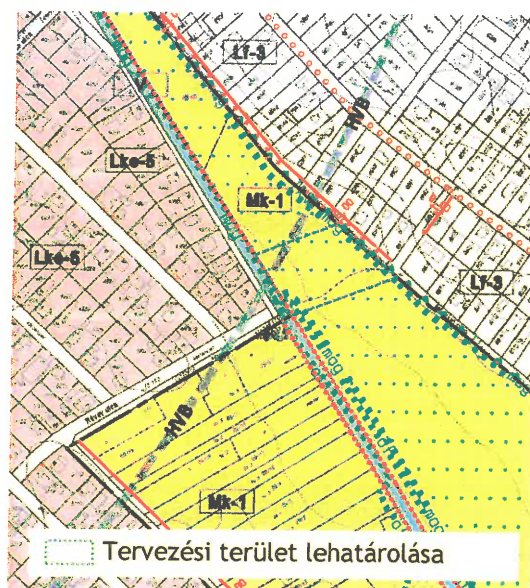
- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozata Göd Város Településszerkezeti Tervéről (továbbiakban TSZT)
- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban HÉSZ)

A hatályos TSZT, a tervezési területet beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználási egységbe sorolja. A TSZT a területet érintően jelöli a vízbázis belső védőövezet határát, illetve az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosóját.

A TSZT a tervezési területtől északnyugatra és délkeletre további Mk jelű kertés mezőgazdasági területeket jelöl. Nyugati irányban Lke jelű kertvárosias lakóterületek-, keleti irányban, Nevelek településrészen pedig Lf jelű falusias lakóterület területfelhasználási kategória jelenik meg.



A hatályos TSZT 1. melléklete - részlet



A hatályos HÉSZ 1. melléklete  
Szabályozási terv - részlet

A HÉSZ, a mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírásokat a 115. § (1-7) pontjaiban rögzíti:

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető. A mezőgazdasági területen a közművek és a közműpótló létesítmények építményei korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az ingatlan építhető be, melynek szélessége legalább 20 m, hossza legalább 40 m. Az épületek

elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet, minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

- (4) A meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épület fenntartható, szintterületi és épületmagassági növekedést nem eredményező módon felújítható, abban az esetben is, ha a fenti beépítési szabályoknak nem felel meg.
- (6) Az Má-1 övezetbe sorolt területek kivételével a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (7) A területen beépítésre alkalmas telkenként, illetve birtokközpontonként maximum 2 lakás építhető.

A tervezési terület Mk-1 beépítésre nem szánt övezetbe esik, melyről a HÉSZ 120.§ (1-6) bekezdése rendelkezik:

**120. § (1) Az Mk-1 Kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetben kialakítható legkisebb földterület 1500 m<sup>2</sup>, a beépíthető legkisebb földterület 3000 m<sup>2</sup>, a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. sz. táblázat előírásai tartalmazzák.**

- (2) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó- üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.
- (3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
- (4) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
- (5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények a külön jogszabályban meghatározott módon építhetők.
- (6) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény csak a természetvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján helyezhető el.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek								
2	Övezeti jel	A beépítési és jellemző módja	A-beépíthető új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítési %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítési területszint (%)	A legkisebb kialakítható zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb /legkisebb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
7	Mk-1	SZ	1500	-	-	3	-	-	95	4,5	Patak mellett

(SZ = szabadonálló)

Kivonat, a HÉSZ 2. mellékletének, a mezőgazdasági területek című 2.3. sz. táblázatából

A tervezett szennyvízátelő a tervezési területen a HÉSZ 115. § (1) bekezdés értelmében korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban a 120. § (1) bekezdés szerint Mk-1 jelű övezetben kialakítható legkisebb földterület 1500 m<sup>2</sup>, a beépíthető legkisebb földterület pedig 3000 m<sup>2</sup>. A fejlesztés során a szennyvízátelő számára külön telket szeretne létrehozni a DMRV Zrt., amelynek területe mindössze 88m<sup>2</sup> lenne, így a kialakítandó 06/43 hrsz.-ú ingatlan tervezet telekalakítása nincs összhangban a fenti HÉSZ előírásokkal. A HÉSZ 115. § (3) bekezdés értelmében az Mk-1 jelű övezetben, az az ingatlan építhető be, melynek szélessége legalább 20 m, hossza pedig legalább 40 m. Beépítés esetén, a 115. § (3) bekezdésnek, a szennyvízátelő tervezett

telke szintén nem felel meg, azonban ez a fejlesztést nem akadályozza, mert az ingatlanra kizárólag közmű műtárgy elhelyezését tervezi a DMRV Zrt. Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén műtárgy csak a természetvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján helyezhető el.

#### 4.2. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

<b>Táj- és természetvédelmi elemek, területek</b>	A tervezési terület az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának része, mellyel kapcsolatban a MaTrT és a HÉSZ is rendelkezik.
<b>Kulturális örökségvédelmi elemek</b>	A tervezési területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.
<b>Védőtávolságok</b>	A tervezési területet közlekedésből származó korlátozás nem érinti. A tervezési területen vízbázis belső védőövezete érinti.

A vízbázis belső védőövezetére vonatkozó előírásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 11. § (1-2) tartalmazza.

**11. § (1) A belső védőidomban és védőövezet területén csak a vízkivétel létesítményei és olyan más létesítmények helyezhetők el, melyek a vízkivételhez csatlakozó vízellátó rendszer üzemi céljait szolgálják. A létesítményeket és berendezéseket úgy kell üzemeltetni, hogy szennyező anyag ne kerülhessen a vízbe, a terepfelületre vagy a felszín alá, a vizet gyűjtő, kitermelő, szállító berendezésekbe.**

**(2) A belső védőövezet területén:**

a) elhelyezett létesítményekben keletkező szenny- és használt vizet nyomáspróbával ellenőrzött, kettősfalú szennyvízcsatornában kell kivezetni a védőterületről úgy, hogy a külső védőövezeten előírt feltételeket kielégítse. A kettősfalú csatorna vízzáróságát havonta kell ellenőrizni a belső védőövezeten kívül elhelyezett szivárgásmentes figyelőakna alkalmazásával, melyben a csatorna és a védőcső közötti gyűrűstérből az esetlegesen elszivárgó vizek összegyűjthetők, majd a külső védőövezeten kívülre továbbíthatók. Az ellenőrzés elvégzését, valamint annak eredményét a vízkivételi üzemnaplóban rögzíteni kell;

b) a terepfelület úgy kell kialakítani, hogy ott csapadékvízről visszamaradó pangó vizek ne keletkezhesse. A védőövezeten lehetőleg összefüggő füvesített felületet kell kialakítani, ahol trágyázás (szerves és műtrágyázás), valamint növényvédő szerek használata tilos. A nem füvesíthető felületeket időtálló, szennyezést nem okozó anyaggal kell burkolni. Felszínközeli vízadók, valamint vezetékek és műtárgyak közelében csak olyan fák, bokrok telepíthetők, melyek gyökérzete ezeket nem éri el;

c) a folyószakasz mederveviszonyait csak úgy szabad megváltoztatni, hogy az ne legyen káros hatással a vízkivételre, és a víz minőségére;

d) közcélú vízellátási létesítmények esetén az övezetet magába foglaló földrészletnek - az építmény tulajdonjától függetlenül - állami vagy önkormányzati tulajdonban kell állni. A belső védőövezetet be kell keríteni és szükség esetén biztonságáról egyéb módon, így különösen őrzéssel is gondoskodni kell;

e) rendszeresen a vízellátási létesítmény üzemeltetőjének azok a dolgozói tartózkodhatnak, akik ott munkát végeznek, és a külön jogszabályban meghatározott rendszeres egészségügyi ellenőrzést igazoló egészségügyi könyvvel rendelkeznek. Belépésre jogosultak továbbá az itt dolgozók munkájának irányítói, valamint az ellenőrzésre jogosult hatósági személyek, továbbá azok, akiket a védőterület tulajdonosa erre (így például átmeneti munkavégzésre) esetleg feljogosít. A belépésre engedélyt adó köteles gondoskodni arról, hogy az ideiglenesen ott tartózkodók szennyezést ne okozzanak.

Az országos ökológiai hálózathoz kapcsolódó előírásokat a HÉSZ 15. §-a tartalmazza.

**15. § (1)** A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 területek, ex lege védett természeti értékek, helyi jelentőségű védett természeti területek, tájképvédelmi területek, egyedi tájértékek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

A MATrT vonatkozó előírásait a 6. fejezet tartalmazza.

A HÉSZ 27. §-a kijelöli a védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket.

**27. § (1)** A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvízátemelő,
- d) természetközeli folyóvizek.

**(2)** A természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es védőtávolságon belül új építmény nem helyezhető el, kivéve

- a) a Szabályozási Terven jelölt építési övezetek esetében,
- b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.

A tervezett fejlesztést a HÉSZ 27.§-a nem befolyásolja.

## 5. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen fejezetben a településrendezési eszközök módosítására és a szabályozási koncepcióra tett javaslat kerül bemutatásra.

### 5.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A módosítás célja a kialakítandó 06/25 hrsz-ú ingatlanon a tervezett szennyvízátemelő elhelyezésének biztosítása, s az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése. A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyását követően történhet meg a szennyvízátemelő számára a telekalakítási- ill. kisajátítási eljárás.

A tervezett fejlesztéshez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges. Göd város, TSZT területfelhasználási rendszerében nincs a beépítésre nem szánt területek között szennyvízátemelő elhelyezésére megfelelő területfelhasználási kategória, így a beruházás megvalósításához a szennyvízátemelő területét a kertés mezőgazdasági (Mk) területfelhasználás helyett egy új **beépítésre nem szánt közműterület** (KÖm) területfelhasználási egységbe javasolt sorolni. A TSZT-nek megfelelően módosul a HÉSZ, és a Szabályozási terv is, és a tervezett ingatlan területén új KÖm-1 övezete kerül kijelölésre.

A HÉSZ 105/A. §-ban bevezetésre kerül a KÖm a **közműterület** övezet és annak előírásai.

A KÖm-1 övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás javasolt feltételei az alábbiak:

- A Szabályozási terven KÖm jellel jelölt beépítésre nem szánt övezet, mely elsősorban a közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.
- Kialakítható telek legkisebb mérete: -
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %

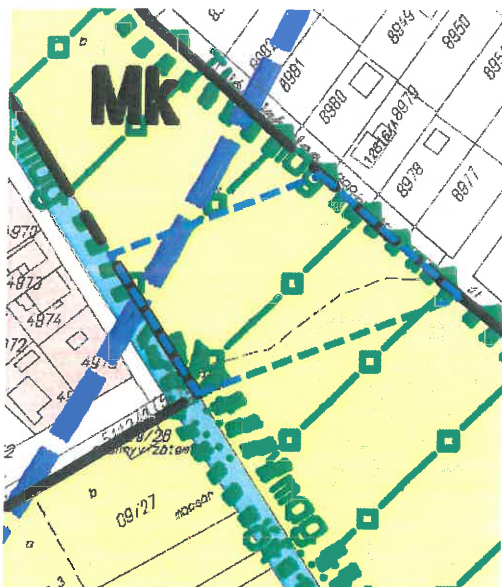
Az KÖm-1 jelű övezet paraméterei a HÉSZ 2. melléklet új 2.5. pontjában kerülne rögzítésre.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek								
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakított új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb Szélessége (m)	A Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépített ség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépített terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzat magassága
3	Kb-B	SZ	K	-	-	5	0,1	-	60	5,0	3,5
4	Kb-Kt	SZ	K	-	-	5	-	-	20	3,5	4,5
5	Kb-Z	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

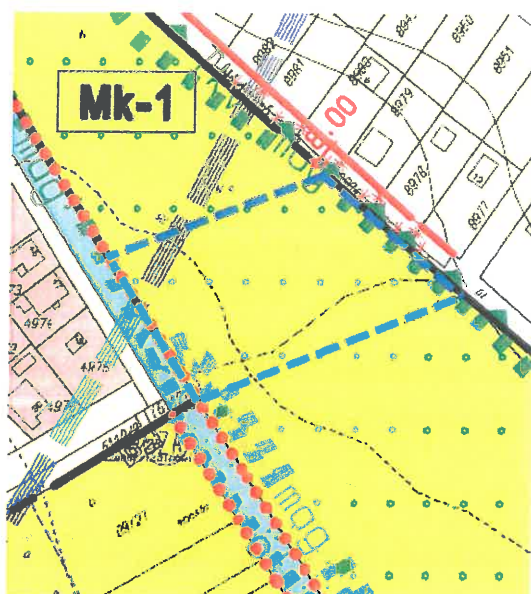
6.	KÖm-1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
----	-------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Göd területfelhasználási rendszerét a módosítási javaslat minimális mértékben változtatja meg.

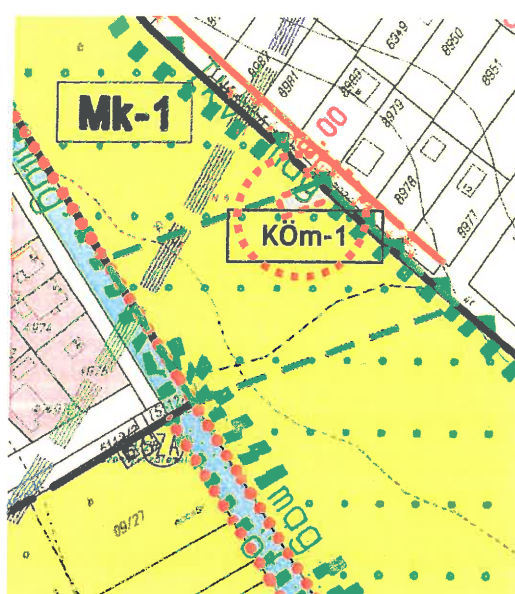
A TSZT és a Szabályozási terv módosításával lehetőség nyílna a tulajdonviszonyok kisajátítással történő rendezésére is.







*A hatályos Szabályozási terv - részlet*



*Szabályozási terv javasolt módosítása*

 Tervezési terület lehatárolása

A szabályozási terven a tervezett szennyvízátelő területén egy új KÖm-1 jelű övezet kijelölése javasolt. Az Mk-1 beépítésre nem szánt övezetből KÖm-1 övezetbe történő átsorolást követően biztosítható a szennyvíztisztító létesítményének elhelyezése.

Fentiek mellett a HÉSZ 120.§ (6) bekezdés pontosítása is szükséges (*ld. 4.1. fejezet*), melynek során - a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok betartásának figyelembe vételével - a hatósági véleményezési jogkör a HÉSZ-ből törölendő, a magasabb rendű jogszabályokban előírtakkal való összhang megteremtése érdekében.

## 6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

### 6.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

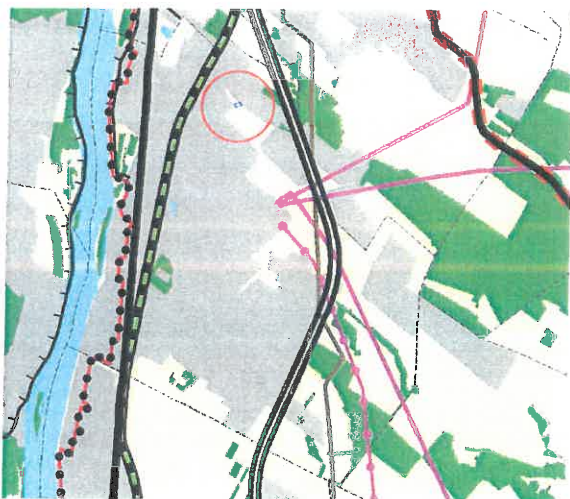
A javaslat megvalósulása esetén szükségessé válik a TSZT módosítása, így fontos a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata is.

A településrendezési eszközökben meghatározottan túl - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Göd területére. A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: Magyarország területrendezési tervét, a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét és a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervét egy jogszabályba vonták össze, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervét (továbbiakban: BATrT), a MATrT 7. melléklete tartalmazza, övezeti tervét a 3/1.-3/5. mellékletek rögzítik.

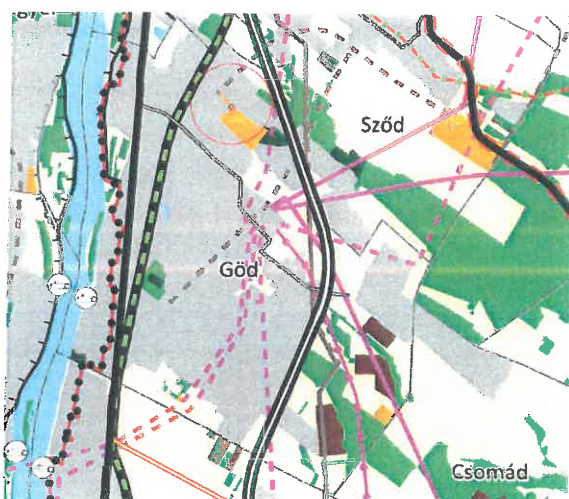
További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Göd esetében a fentiekén túl, az egyedileg meghatározott övezetek tekintetében Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: PMTrT) is alkalmazni kell.

A MATrT szerkezeti tervlapja a tervezési területet mezőgazdasági térségként ábrázolja. Ezt pontosítja a BATrT, ahol a tervezési terület kertes mezőgazdasági térségként jelenik meg.



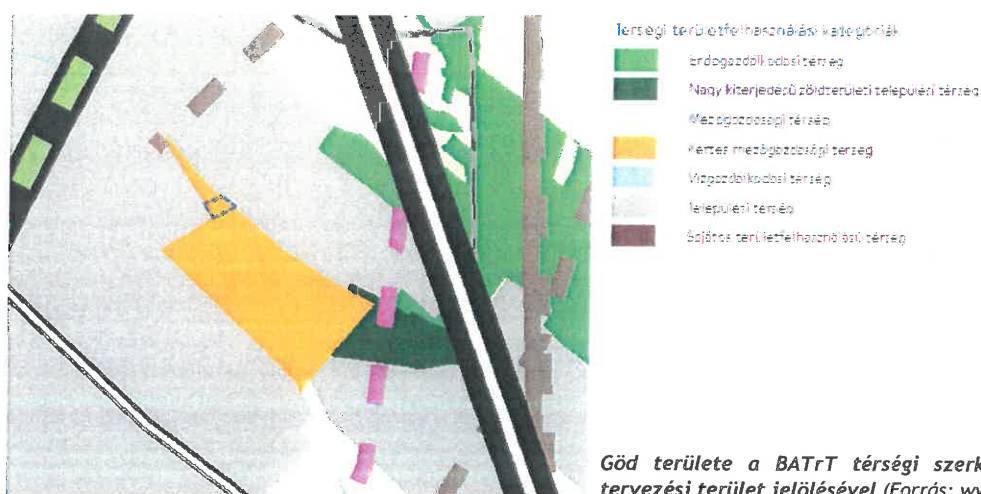
Szerkezeti tervlap - részlet (Forrás: MATrT)



Szerkezeti tervlap - részlet (Forrás: BATrT)

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a BATrT **kertes mezőgazdasági térségbe** sorolja. Az **kertes mezőgazdasági térség** területfelhasználási kategóriát a MATrT 4.§ 22. pontja definiálja:

*„kertes mezőgazdasági térség: a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti vagy zártkerti művelésből kivett mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől.”*



Göd területe a BATrT térségi szerkezeti tervlapján a tervezési terület jelölésével (Forrás: www.teir.hu)

Területfelhasználási kategóriákra vonatkozó MATrT előírásai a következők:

**40. § (3)** A kertés mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

**(4) \*** A kertés mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

A tervezési területen új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre.

#### 6.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A módosítással érintett 1. számú terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet	Érintettség	Előírás
ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	MATrT
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	MATrT
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
erdők övezete	nem érinti	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	MATrT
vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
nagyvízi meder övezete	nem érinti	-
VTT-tározók övezete	nem érinti	-
hónvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	-

### Országos ökológiai hálózat magterületének övezete

**MATrT 43. § (1)** Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha  
 aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

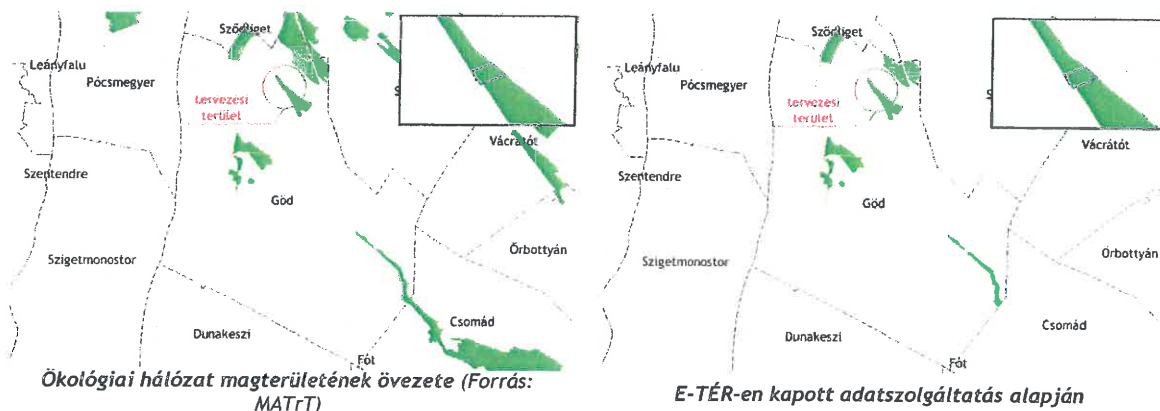
b) \* az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

(2) \* Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) \* Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.



A tervezési terület közel egésze az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik. A szennyvízátelő kialakítása során az ökológiai hálózat magterületén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, továbbá a műtárgy nem akadályozza a magterület természetes élőhelyeinek és ökológiai kapcsolatainak fennmaradását. A HÉSZ 120. § (6) bekezdése alapján a magterületen építmény csak a természetvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján helyezhető el, a módosítás

során a bekezdés pontosítása szükséges - a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok betartásának figyelembe vételével.

### Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

**MATrT 26. § (1)** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

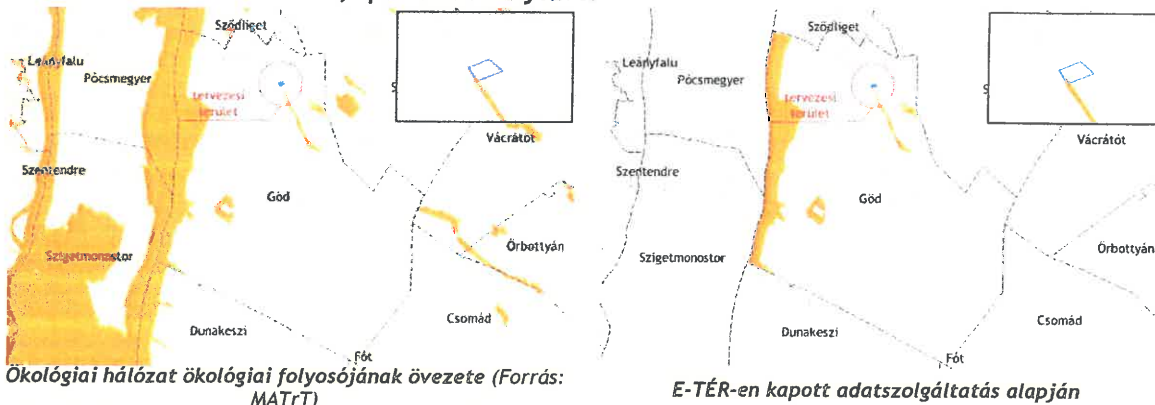
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



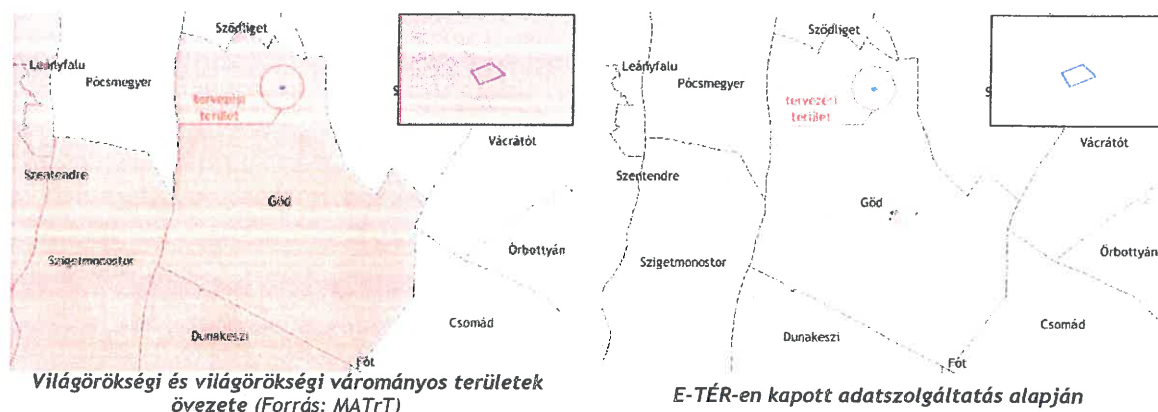
A tervezési terület apró részlete (105 m<sup>2</sup>), a délnyugati sarka beleesik az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe, de a tervezett szennyvízáttemelő területét nem érinti. A szennyvízáttemelő kialakítása során az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén módosítás nem történik. A műtárgy nem akadályozza az ökológiai folyosó természetes élőhelyeinek és ökológiai kapcsolatainak fennmaradását.

### Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

**MATrT 31. § (1)** A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezete:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,  
 b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,  
 c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



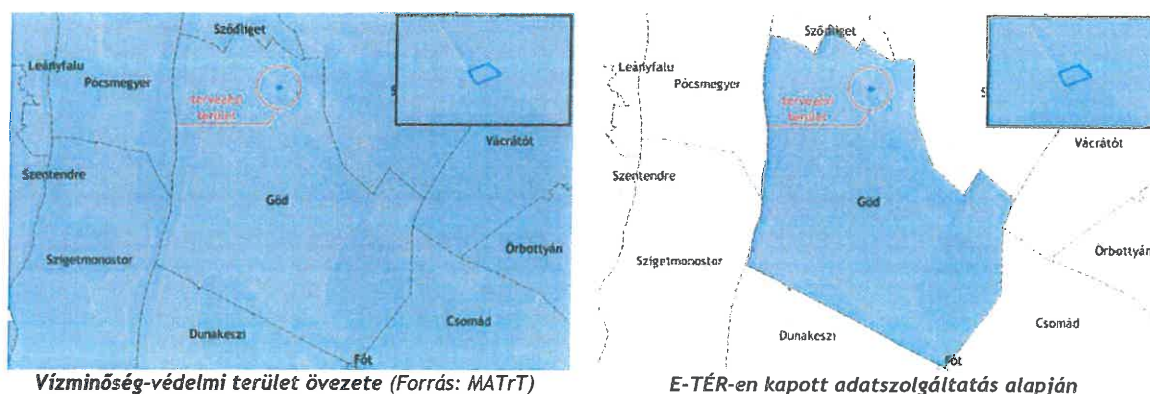
Göd település rendelkezik világörökségi várományos területtel, de se az, se annak pufferterrülete nem érinti a tervezési területet. A világörökség várományos terület Bócsa-Újtelep városrészben található.

#### Vízminőség-védelmi terület övezete

**MvM rendelet 5. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



Göd egyes területei vízminőség védelmi terület övezetébe tartoznak. A település Helyi Építési Szabályzata kijelöli a vízvédelemmel érintett területeket. A tervezési területen vízbázis belső védőövezet határa halad keresztül. A HÉSZ vonatkozó rendelkezéseit a 4.1. fejezet tartalmazza.

## 6.2. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Megyei övezet	Érintettség
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
tanyás területek övezete	nem érinti
földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	
innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
klímaváltozásnak fokozottan kitétt területek övezete	nem érinti

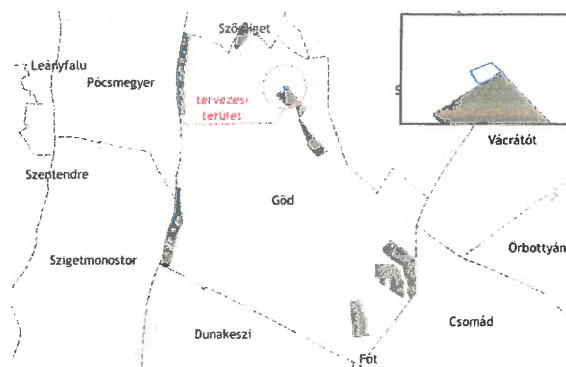
### Ásványi nyersanyagvagyon övezete

**MvM rendelet 8. § (1)** Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: BATrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

A tervezési területet délkeleti irányból érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, de a szennyvízátelő területe nem esik bele.

### Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

**PMTrT 10. §** A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (Forrás: PMTrT)

Göd területe a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetéhez tartozik, azonban a szennyvízátelő fejlesztése ezt érdemben nem befolyásolja.

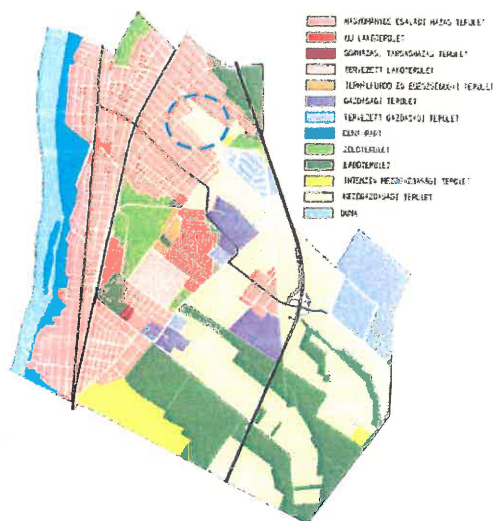
### 6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (BAÉ) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

A biológiai aktivitásérték a módosítás során nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az ingatlan a korábbi beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági terület helyén, szintén beépítésre nem szánt közmű terület övezetbe kerül átsorolásra. A tervezett funkció az ingatlan elhelyezkedése szempontjából megfelelő, a környező terület használat számára nem zavaró.

### 6.4. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, a város településképi védelméről szóló rendeletét (továbbiakban: TKR), amely meghatározza az eltérő karakterű területeket, rendelkezik a településképi követelményekről, valamint rendelkezik a településképi eljárások menetéről. A TKR, a tervezési területet mezőgazdasági terület, településképi szempontból meghatározó területként kategóriába sorolja. A Mezőgazdasági területekről a TKR a 28. § (1)-(6) bekezdésében rendelkezik, ahol többek között szabályozza kerítés kialakíthatóságát, épületek tetőhajlásszögét és egyes építmények magasságát.



TKR 5. melléklet-  
Eltérő karakterű területek lehatárolása

**28. § (1)** A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen kerítés nem építhető, kivéve az építési engedéllyel, településképi bejelentéssel vagy egyszerűsített bejelentéssel rendelkező ingatlant. A kerítés építése az ingatlanon építendő épület építési engedélyének jogerőre emelkedése után kezdhető csak meg. A mezőgazdasági területen ily módon építhető kerítés csak áttört lehet (fonatos, vagy rácsos, maximum 10 cm lábazattal.)



A tervezett beruházás összhangban van a TKR előírásaival.

## 7. VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A fejezet a tervezett fejlesztéshez tartozó várható közlekedési és közmű hatásainak, az érintett közlekedési és közmű hálózat előre láthatóan szükséges fejlesztéseinek vizsgálata mellett a várhatóan felmerülő humán infrastrukturális igények felmérését tartalmazza.

### 8.1. KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

A módosítás léptéke tekintetében nem várható a közlekedési hálózatot érintő jelentős változás, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítési intenzitás nem növekszik, csupán a szennyvízáttemelő építése történik. A szennyvízáttemelő megközelítéséhez közvetlen közúti kapcsolat biztosított a Nádirigó utca irányából.

### 8.2. KÖZMŰHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

#### 8.2.1. KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK

A módosítással érintett 06/25 hrsz-ú telek Göd Nevelek városrész dél részén, Felsőgödi Szódi utca-Révay utca kereszteződésével szemben, az Ilka-patak partján, a Nádirigó utcában található. Göd, Nevelek településrészre pályázat keretében szennyvízelvezető hálózat létesítése tervezett, mivel a városrész csak részleges közműellátással rendelkezik. A projekt célja a területen már ivóvízzel ellátott ingatlanok számára szennyvízelvezető hálózat kiépítése.

A tervezett szennyvízelvezető hálózat N-1 jelű végátemelő műtárgyát a 06/25 hrsz-ú telket megosztva, annak északi részén közvetlenül a közút mentén egy kb. 88 m<sup>2</sup>-es telek lekerítésével szeretnék megvalósítani. A vizsgált telek az E-közmű nyilvántartás alapján jelenleg közműellátással, és beépítéssel sem rendelkezik, de közvetlen közúti kapcsolata biztosított a Nádirigó utca felől. A vizsgált 06/25 hrsz-ú telek mélyponton fekszik, dél-nyugati részét érinti az önkormányzati tulajdonú Ilka-patak 3-3 m-es mederkarbantartó sávja.

A 4521 m<sup>2</sup> nagyságú, külterületen fekvő, jelenleg beépítésre nem szánt kertés-mezőgazdasági terület (Mk-1) övezetbe sorolt terület beépítésre nem szánt különleges közműszolgáltató terület (KÖm-1) övezetbe kerül átsorolásra. A módosítással érintett 06/25 hrsz-ú teleknek csak egy része szükséges a végátemelő kialakításához, ezért telekalakításra van szükség. A telekalakítással a terület jelenlegi övezeti besorolása is változtatást igényel, hogy azon közműszolgáltató területet lehessen elhelyezni. Mivel a területfelhasználás övezet módosítással változik meg, ehhez a településszerkezeti és szabályozási tervek módosítása is szükséges. A jelenleg hatályos HÉSZ a beépítésre nem szánt területre közművesítési kötelmet nem ír elő.

Fel kell hívni azonban a figyelmet arra, hogy Göd teljes közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik, és a tervezett beruházás területe vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A módosítással érintett telek, mivel vízminőség védelmi területen fekszik, a közművesítésénél a hatályos HÉSZ vízminőség védelemre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.

*A terület közműérintettségének vizsgálata az E-közmű felhasználásával készült.*

### 8.2.2. KÖZMŰELLÁTÁS

A tervezett közműterület telke jelenleg közműellátással nem rendelkezik, de annak környezetében lévő Nevelek városrészben a részlegesen kiépített (ivóvíz, villamosenergia, földgáz, és elektronikus hírközlés) közműellátás rendelkezésre áll. A csapadékvíz elvezetését részben kiépített meglévő nyílt csapadékvíz elvezető árokrendszer biztosítja, de a településrész burkolat nélküli földútjainál nincs kiépített csapadékvíz elvezető rendszer.

A Nevelek városrészben kiépítésre tervezett szennyvízcsatorna hálózat működésének egyik fontos eleme lesz a 06/25 hrsz-ú telek észak-keleti sarkában, telekosztással külön hrsz-en megvalósításra tervezett szennyvíz végátemelő műtárgy. Szerepe a területéről gravitációsan a mélypontra (szennyvízátemelőhöz) összegyűjtött szennyvizet nyomott szennyvízvezetékén át a G-8 jelű Révay utcában található szennyvízátemelőn keresztül a magasabban levő csatornahálózatba juttatni. A keletkező szennyvizet a Göd városi szennyvízgyűjtő hálózaton keresztül a Dunakeszi szennyvíztisztító telepre vezetik.

A műtárgy üzemeltetéséhez a rendelkezésre álló kiviteli tervek alapján az odagravitált szennyvízcsatornákon túlmenően villamosenergia ellátásra és vízellátásra van szükség. A szaghatás mérséklésére az átemelőt búzárral és aktív biofilterrel szerelik fel. Az átemelő telepet úgy kell kialakítani, hogy a szag és zajhatások a környező ingatlanoknál zavaróhatást ne keltsenek.

### 8.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezett módosításnak nincsen hatása a település humán infrastruktúrájára, a gazdasági fejlesztések az alapfokú oktatási, egészségügyi, szociális ellátást nem befolyásolják. A közműfejlesztés, alapvetően segíti az életkörülmények javulását, a jobb minőségű környezet elérését.

## 8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

### 9.1. TERMÉSZETI- TÁJI ÉRTÉKEK

Tájképvédelmi szempontból a tervezett szennyvízátemelő a tájképben jelentős változást nem eredményez. A fejlesztés tervezett ingatlanának területigénye mindössze 88 m<sup>2</sup>, amelyen a közműműtárgy legnagyobb része szint alatt helyezkedik majd el, így a tájképet nem befolyásolja. A telepítési helyszínrajz alapján, létesítmény számára kialakítandó ingatlant körbevevő kerítés mellé fasor telepítése tervezett.

### 9.2. KÖRNYEZETVÉDELEM

A műszaki leírás alapján, Nevelek településrész jelenleg csatornázatlan, a keletkező szennyvíz részben szippantással kerül szennyvíztelepi beszállításra, részben szikkasztásra kerül. A fejlesztés megvalósulását követően az ivóvízzel ellátott ingatlanok számára lehetőségének lesz rákötni a csatornahálózatra, mellyel környezetvédelmi szempontból pozitív hatása lesz a környezetre, jelentősen csökkentve a környezeti terhelést az ellátandó területen.

A beruházás kivitelezése során a munkagépek karbantartásáról gondoskodni kell, kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerüljön a munkaterületre.

A létesítmény területén nem fog üzemelni olyan berendezés, melynek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, légszennyező anyag kibocsátó forrás tehát nem létesül, ezért korlátozásra és egyéb intézkedésekre nincs szükség.

Az építési zaj- és rezgésterhelés lokálisnak és rövid ideig tartónak tekinthető. Az építő gépek, - amelyek zajt keltenek a beruházás területén - településenként kb. 10 - 10 hónapon át üzemelnek. Építési tevékenységet végezni az esti/éjszakai időszakban és hétvégeken csak külön engedély birtokában lehet. A szállítási útvonalak környezetében a szállításból eredő zaj- és rezgés - emisszió növekmény nem számottevő, az a statisztikai ingadozáson belül marad. Esti és hétfégi szállítás nincs tervezve.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltaknak megfelelően a tevékenységet hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék mennyiségének, veszélyességének csökkentésével, a hulladék minél nagyobb arányú hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni. Hulladékgazdálkodási szempontból a létesítés, működés és megszüntetés vélhetően nem jár jelentős környezeti hatásokkal.

### 9.3. ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

Göd világörökség várományos területek által érintett település. A 06/25 hrsz-ú ingatlan területén országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi fejezetének aktualizálása nem válik szükségessé.

## 9. ÖSSZEFOGLALÓ

A DMRV Zrt. megbízásából, a Kivitelező, Göd település külterületén, a 06/25 hrsz-ú ingatlanon, 88 m<sup>2</sup> területen egy szennyvízáttemelő alállomás létesítését tervezi Nevelek településrész ellátására. A csatornahálózati fejlesztés célja az ivóvízzel ellátott ingatlanok számára szennyvízelvezető hálózat létesítése és arra az ingatlanok rákötési lehetőségének a biztosítása. Nevelek településrészen összesen 505 db ingatlan van ellátva vezetékes ivóvízzel, azonban a településrész jelenleg csatornázatlan, nagy környezeti terheléssel. A fejlesztést követően, a keletkező - korábban szippantott, vagy elszikkasztott- szennyvizek Göd városi szennyvízgyűjtő hálózaton keresztül Dunakeszi szennyvíztisztító telepre vezethetők.

A szennyvízáttemelő megvalósításához szükséges a megfelelő jogi környezet megteremtése. A javaslat szerint a TSZT-t és Szabályozási tervlapot is módosítani szükséges és egy új közműterület övezet kerül bevezetésre.

Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén műtárgy csak a természetvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján helyezhető el a HÉSZ szerint. A rendelkezés a módosítás során pontosítandó, a hatósági véleményezési jogkör a HÉSZ-ből törlendő, a magasabb rendű jogszabályokban előírtakkal való összhang megteremtése érdekében.

A telepítési tanulmányterv elfogadásáról és a településrendezési eszközök módosításának megindításáról képviselő-testületi döntés szükséges.

MELLÉKLET

**GEPÁRD-FÖLD MÉRNÖKI KFT.**  
8600 Siófok, Sziget utca 1.  
Tel.: 06-30-256-0326

A munkavégzés neve  
Munkaszám: **133/2022**

GEOD:  
**600605/2022**

Adatszolgáltatás MIBOSZÁMA: 2-360K/2022

AVIÉH SIGN



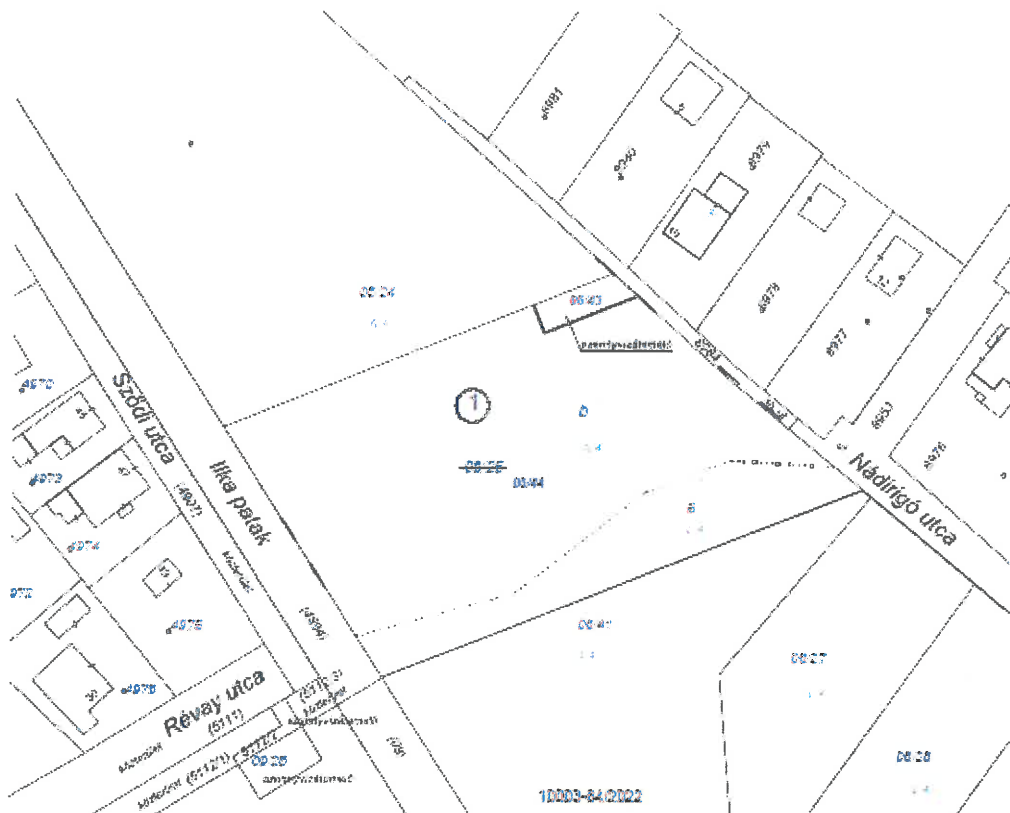
## KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ

a 06/25 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról szennyvízátelő kialakításához  
M: 1:2000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

Véglegessé válásával hatályon kívül helyezi az 623354/2022 iktatószámú vázrajzot.

**1.Tkm**



A vázrajz méreték levételére nem alkalmas.

**GEPÁRD FÖLD MÉRNÖKI KFT.**  
Siófok, 2022.11.10.  
Készítő: **STRUNG CSABA**  
földmérő, száma: 10134

Művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintutalak felvételése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

**STRUNG CSABA**  
Ingatlanrendező földmérő  
I.r.f. min.sz.: 1895/2003  
GÖ-7/07-8988

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintutalak felvételése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Dunakeszi, 2022. ... hó ... nap  
**Schusztér József Imre**  
Mezőgazdász  
Dokumentum aláírás  
Schusztér József Imre  
Dátum: 2022.12.04  
141932-0730

623906/2022

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Dunakeszi, 2022. ... hó ... nap

Sallósnácz György  
Zarabkoki  
Ing. rend. min. száma: 1450/1995  
Dokumentum aláírás  
Sallósnácz György  
Dátum: 2022.12.04  
P.H.

