



# GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2131 Göd, Pesti út 81.

E-mail: varoshaza@god.hu



## ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Helyi Építési Szabályzat módosítás partnerségi véleményezés lezárása		
Az előterjesztés tartalma:	Előterjesztés szerint		
Előterjesztő neve:	Kammerer Zoltán polgármester <i>KLZ</i>		
Az előterjesztést készítette:	Aba Lehel főépítész		
	Nagy Éva Főépítész Iroda o.v.	<i>tag íra</i>	
Az előterjesztés beadásának dátuma:*	2023.11.17.		
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 type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input 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 type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 467/2021. (VII.20.),296/2022. (XI.14.) Ök. hat.
		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"/>
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: .....
Tárgyalja:	Pénzügyi és Jogi Bizottság	<input checked="" 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: .....
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:	Völgyzugoly Műhely Kft. <a href="mailto:vzm@vzm.hu">vzm@vzm.hu</a> , <a href="mailto:feriktunde@vzm.hu">feriktunde@vzm.hu</a>		
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/>		
	Megjegyzés: .....	..... jegyző	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Dombóvári dí. Képv. Bizottság</i> ..... jegyző	

\* jegyzőkönyvvezető tölti ki



**ELŐTERJESZTÉS**

**Göd Város Önkormányzatának  
Pénzügyi és Jogi Bizottsága és  
Képviselő-testülete  
soron következő ülésére**

**Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítás partnerségi véleményezés lezárása**

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottság!**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött. A megbízás kizárólag a rendelet szöveges munkarészének módosításáról szól, a szabályozási tervlap módosítása nem képezte a tervezési feladat részét.

Fentiek alapján a munka megkezdődött, Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) szöveges részének módosítása jelenleg van folyamatban.

**Emlékeztető, előzmények:**

A Képviselő-testület a HÉSZ szöveges részének felülvizsgálatát, az alábbi fontosabb szempontok szerint indította meg:

Göd népességalakulása növekvő tendenciát jelez. A város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken erőteljes beépülési folyamatok mennek végbe, ami a lakókörnyezet túlzott sűrűsödését okozhatja. A területek még meglévő kertvárosi karakterének megőrzése érdekében indokolt a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata. Javasolt ezen felül vizsgálni a településközponti vegyes területek esetén a lakó funkciótól eltérő rendeltetés elhelyezésének szabályozását is. Vizsgálandó a szálláshely szolgáltatás rendeltetésének elhelyezhetősége, összefüggésben a jelentős számú munkásszállók elhelyezésének igényével. A tervezett felülvizsgálat során a HÉSZ egyes további rendelkezéseinek szükségszerű egyértelműsítése, pontosítása is megtörténik.

A tervezési munka kiterjedt az előzetes vizsgálatokra is.

**A Völgyzugoly Műhely Kft. által készített MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI anyag összegzése:**

A 18 db, az önkormányzat által kijelölt és a település jellemző beépülési folyamatait reprezentáló, mintatömb karakterének, beépítésének részletes vizsgálata alapján a következő értékelések tehetők:

- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek.
- Sok helyen előfordul a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telek, mely a hatályos előírások alapján tovább osztható, s mellyel a lakásszám tovább növelhető.
- A telkek beépítettsége helyenként túllépi a megengedett mértéket.
- A beépítési mód vegyes képet mutat. Hiába szabályozott a beépítési mód, mégsem eredményez egységes településképet.



# GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2131 Göd, Pesti út 81.

E-mail: varoshaza@god.hu



- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén.
- A melléképületek száma jelentős, melynek oka a szabályozottság hiánya. Sokszor építési helyen kívül, előkertben vagy hátsókertben is megjelennek melléképületek, valamint fedett gépjármű tárolók. Ezáltal a tömbökön belül nem tud kialakulni egy összefüggő zöldfelület.

A HÉSZ módosítás **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**ának anyaga az előterjesztés 1. melléklete.

## **MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT összefoglalása:**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 296/2022. (XI.14.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítására vonatkozó javaslatot, egyes konkrét előírások meghatározásával az alábbi főbb szempontok szerint támogatta:

A vizsgálatokból jól látható, hogy Göd népességalakulása növekvő tendenciát mutat, a lakóterületeken erőteljes beépülési folyamatok zajlanak, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolódnak. Ráadásul az épületek száma és a lakásszám még jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még a településen. A hatályos helyi építési szabályzat sok helyen megengedi a lakóterületeken akár két önálló épület létesítését, ezáltal a hátsókertek beépülése folyamatos, az összefüggő zöldfelületek mérete csökken.

A módosítás során a lakásszám helyett a rendeltetési egységek számát határoztuk meg. Korábban ugyanis problémát jelentett, hogy a megengedett lakásszám mellett mennyi egyéb rendeltetés helyezhető el egy adott telken.

A kisvárosias lakóterületek mára már beépültek, jelentős változás nem várható ezeken a területeken, ezért a megengedett lakásszámot sem javasoljuk módosítani.

A kertvárosi lakóterületek jelentős része Lke-4 és Lke-5 építési övezetbe sorolt. Mind a két építési övezetben jelenleg 2 lakás (1 v. 2 épületben) megengedett. A módosítást követően a tervezet szerint egy rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Minimális telekméret kétszeresét meghaladó telek esetén azonban 2 rendeltetési egység is elhelyezhető.

A település másik nagy problémája a településközpont hiánya. Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi, melyekben kereskedelmi, szolgáltató funkciók nem kapnak helyet.

Annak érdekében, hogy a kiszolgáló funkciók elszórtan megjelenhessenek a település kertvárosi területein, Lke-4 és Lke-5 építési övezetben további egy épületben egy rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tettük kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció számára, azonban ebben az esetben az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.

A többi kertvárosias építési övezetben megtartottuk a hatályos előírást (azzal a különbséggel, hogy lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg), vagy a már beépült területeken – ahol változás nem várható - előírtuk, hogy a rendeltetési egységek száma nem növelhető.

Falusias lakóterületeken is általános előírásként jelent meg az egy épület - egy rendeltetési egység. Azonban az 1500 m<sup>2</sup>-t - illetve Lf-4 építési övezetben 1000 m<sup>2</sup>-t – meghaladó telekméret esetén két rendeltetési egység helyezhető el.

Településközponti területen jellemzően a hatályos előírás került megtartásra. Az előírások jelentősebb változtatása Vt-7 és Vt-8 építési övezetben javasolt.



# GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2131 Göd, Pesti út 81.

E-mail: varoshaza@god.hu



Vt-7 építési övezetben a jelenlegi két lakás helyett 1 lakás és 1, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb (nem lakás) rendeltetési egység helyezhető el.

Vt-8 építési övezetben 5 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t. 3 rendeltetési egység esetén legalább egy, 5 rendeltetési egység esetén legalább két kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó egységet kell elhelyezni.

Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen munkásszálló nem helyezhető el.

A módosítási tervezet ezen felül számos pontosítást és korrekciót tartalmaz, jellemzően az építési hely tekintetében, parkolás szabályozása, telken belüli gépkocsi tárolás ügyében, telekalakítás egyes összefüggéseinek szempontjából. Valamint a hatályos rendelet nem egyértelmű, esetenként ellentmondó előírásának korrekciója is megtörténik.

## **A módosítási eljárás lefolytatása a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szerint:**

A HÉSZ szöveges részének módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. bb) pontja értelmében ún. „egyszerűsített eljárás” keretében folyik.

Az Eljr. 68. § (2) bek. szerint az egyszerűsített eljárás:

- véleményezési és
- záró

szakaszból áll.

## **A véleményezési szakasz partnerségi egyeztetési folyamata:**

Az egyeztetés a Lechner Tudásközpont által működtetett elektronikus felületen, az E-TÉR-ben lett megindítva, a véleményezési szakasz kezdeményezésével.

Az Eljr. szerint a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A partner véleményének megismerése céljából az önkormányzat polgármestere **lakossági fórumot** hív össze. A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

A partner az észrevételét és javaslatát

- lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,
- lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy
- közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.

Azt a partnert, akinek a véleménye határidőn belül az E-TÉR felületre nem kerül feltöltésre, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.



# GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

2131 Göd, Pesti út 81.

E-mail: varoshaza@god.hu



A **Lakossági Fórumot 2023. április 24. (hétfő) 17:00 órakor** tartottuk meg az Önkormányzat Nagyertermében. A fórum jelenléti ívét és emlékeztetőjét az előterjesztés *5. melléklete* tartalmazza.

A partnerségi egyeztetés keretében a partnerek számos olyan észrevételt fogalmaztak meg, amelyek a lakóterületek további védelme érdekében, a beépítések további sűrűsödése ellen, azaz további lakások építését lehetőleg tovább korlátozó intézkedések mellett szólnak. Ezek figyelembe vételével a korábbi véleményezési anyag az alábbiak szerint pontosodott, ill. került korrigálásra:

- Átmenő telek megosztásáról szóló előírás törlésre kerül.
- Övezethatár mentén történő telekosztásra vonatkozó előírás törlésre kerül.
- Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek méretét szabályozó előírás törlésre kerül.
- A telken belül szükséges parkolóhely közterületen történő kiváltása a lakó rendeltetések kivételével lehetséges.
- A lakások esetén hiányzó garázs vagy fedett gépkocsi beállót szabályozó, beépítettséget csökkentő előírások további pontosítása történik.
- Az Lke-6 építési övezetben a két rendeltetési egység csak egy épületben helyezhető el.
- Az előkerti fedett gépkocsi beálló létesítése a főutak kivételével valósítható meg.
- A mezőgazdasági területek védelme érdekében a gazdasági rendeltetés és a megengedett lakófunkció egymáshoz viszonyított fele-fele aránya a beépíthetőség függvényében pontosításra került.

Az előterjesztés *2. mellékletét* képező HÉSZ módosítás **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI** anyaga táblázatos formában mutatja be a vizsgálati szempontok szerint releváns hatályos előírásokat, az ezzel kapcsolatos észrevétel, probléma megjelölését és a HÉSZ módosításaként megjelenő tervezői javaslatot.

A beérkezett **partneri véleményekre és észrevételekre adott válaszok** táblázatos anyaga az előterjesztés *3. melléklete*.

A HÉSZ normaszöveg módosításának **jóváhagyandó munkarésze** az előterjesztés *4. melléklete*.

A határozati javaslat elfogadásával zárul a véleményezési szakasz. Ezt követően az Eljr. szerinti **záró szakaszban** az állami főépítész meghívja az Eljr. 11. melléklete szerinti szervezet egyeztető tárgyalásra és a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást követő 5 napon belül adja ki. A HÉSZ Képviselő-testület általi elfogadása ezt követően történik majd.

Kérjük a. T. Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslatok elfogadására.



Határozati javaslat


**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023. (... ..) Ök. határozata**

**Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete Göd Város településrendezési terve 5. számú módosítása (Helyi Építési Szabályzat szöveges módosítása) kapcsán az alábbi döntéseket hozza:**

1. **Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban történő Helyi Építési Szabályzat módosítással összefüggésben,**
  - az előterjesztés *1. melléklete* szerinti, a HÉSZ módosítás megalapozó vizsgálatának anyagát elfogadja,
  - az előterjesztés *2. melléklete* szerinti, a tervező által elkészített alátámasztó javaslati anyagot elfogadja,
  - az előterjesztés *3. melléklete* szerinti partneri véleményekre adott szakmai válaszokat elfogadja, a véleményezési szakaszt lezárja,
  - az előterjesztés *4. melléklete* szerinti, a tervező által elkészített HÉSZ normaszöveg módosításának jóváhagyandó munkarészét elfogadja.
2. **Hozzájárul, hogy a Főépítészeti Iroda a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) előírásai alapján a HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárásának záró szakaszát megindítsa.**

**Felelős:** polgármester, jegyző  
**Hivatali felelős:** jegyző, Főépítészeti Iroda  
**Határidő:** azonnal

Aba Lehel  
főépítész

  
Nagy Éva  
Főépítészeti Iroda  
osztályvezető

**HATÁROZAT**

467/2021. (VII. 20.) Képviselő-testületi határozat

**"Döntés a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó döntés meghozataláról"**

467/2021. (VII. 20.) Ök. határozat

**Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

Göd Város településrendezési terve 5. számú módosítása (Helyi Építési Szabályzat módosítás) kapcsán az alábbi döntéseket hozza:

1. Hozzájárul Göd Város Településrendezési terve 5. számú módosítási eljárásának megindításához a Helyi Építési Szabályzat módosítása kapcsán;
2. A településrendezési terv módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet alapján eljárást folytat le;
3. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési terv 5. számú módosításhoz szükséges tervezési szerződést megkösse a nyertes ajánlattevővel. A HÉSZ módosításnak a létrehozásához bruttó 6,5 millió forintos tervezési keretet állapít meg

**Forrás: Göd Város Önkormányzata 2021. évi költségvetésének 12. sz. melléklet 15. sora: HÉSZ – keretösszeg**

**Felelős: polgármester, jegyző**  
**Hivatali felelős: jegyző**

**Határidő: azonnal**

**Határidők, felelősök:**

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

*K. m. f.*

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető



1099



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
Megalapozó vizsgálat  
2023. november

Völgyzugoly Műhely Kft.



# GÖD

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



#### Megbízó

Göd Város Önkormányzata  
Kammerer Zoltán polgármester  
2131 Göd, Pesti út 81.










#### Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. november  
VZM 1716/21  
göd\_vizsgalat\_231114

Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Varga-Végh Anna</b> okl. településmérnök	
	<b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező- és kertépítőmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítészmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	<b>Szűcs Gergely</b> okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatársak:	<b>Markos Patrícia</b> tájrendező- és kertépítőmérnök	

## TARTALOMJEGYZÉK

I/A. Helyzetfeltáró munkarész .....	5
1. Általános előkészítés, a tervezési folyamat egyeztetése .....	5
2. Terület- és településfejlesztési és rendezési folyamatok feltérképezése .....	6
2.1. MAGASABB SZINTŰ TERVEK VIZSGÁLATA (ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV, BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE) .....	6
A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	6
Budapest agglomeráció övezetek ismertetése .....	7
2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK .....	9
2.2.1. Településfejlesztési Konceptió.....	9
2.2.2. Göd Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája .....	9
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK .....	10
2.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET .....	16
3. Település társadalma, demográfiai viszonyok, intézményi ellátó képesség .....	18
4. Gazdaság, idegenforgalom, településüzemeltetés .....	23
5. Térszerkezet - Településszerkezeti vizsgálatok .....	26
5.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPEKÖR.....	26
5.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT .....	28
6. Település helyi adottságainak vizsgálata.....	30
6.1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA, KIEMELTEN A MINTATÖMBÖK ELEMZÉSÉVEL .....	30
6.1.1. Területhasználat, funkciók.....	30
6.1.2. Településkarakter, jellemző épülettípusok, beépítési mód .....	34
6.1.5. Épített környezet értékei, örökségvédelem .....	116
6.2. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK.....	118
7. Zöldfelületi rendszer vizsgálata .....	125
7. Közlekedési hálózat.....	127
7.1. A TELEPÜLÉS KÖZLEKEDÉSI HELYZETÉNEK VIZSGÁLATA ÉS ÉRTÉKELÉSE .....	127
7.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS.....	127
7.2.1. Közúti kapcsolatok .....	127
7.2.2. Kötőtpályás kapcsolatok.....	128
7.2.3. Közúti közlekedés .....	130
7.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS .....	132
7.3.1. Közúti közösségi közlekedés .....	132
7.3.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés .....	133
7.3.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	134
7.4. PARKOLÁS .....	136
8. Közműellátás vizsgálata.....	137
8.1 KÖZMŰELLÁTOTTSAÉG .....	137
8.1.1. Vízellátás.....	138
8.1.2. Szennyvízelvezetés .....	138

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

8.1.3. Csapadékvíz-elvezetés .....	138
8.1.4. Villamosenergia ellátás .....	139
8.1.5. Földgázellátás .....	139
8.1.6. Elektronikus hírközlés.....	140
I/B. Helyzetelemző, helyzetértékelő munkarész.....	141
1. A vizsgálatok összefoglaló értékelése.....	141
2. Problématérkép .....	143
3. A helyi építési szabályzat összefoglaló vizsgálata a helyzetfeltáró munkarész és az illetékes hatóságok véleménye alapján.....	144
3.1. A TERÜLETEK OSZTÁLYOZÁSA A FEJLESZTÉSEK ÉS A SZÜKSÉGES BEAVATKOZÁSOK SZEMPONTJÁBÓL.....	144
MELLÉKLETEK .....	146

## I/A. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 1. ÁLTALÁNOS ELŐKÉSZÍTÉS, A TERVEZÉSI FOLYAMAT EGYEZTETÉSE

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépítési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülése, a sűrűsödő épület,- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben. Jelen megalapozó vizsgálat célja a problémás területek lehatárolásával az elkerülni kívánt tendencia befejezése.

Fenti előzményeket követően a település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A HÉSZ módosításának elsődleges célja a még meglévő kertvárosi beépítési karakter megőrzése, melynek érdekében indokolt:

- a HÉSZ vonatkozó rendelkezéseinek módosítása;
- a beépítésre szánt övezetek általános építési előírásainak, telekalakítás rendelkezéseinek módosítása;
- a településközponti egyes területek esetén a lakó funkciótól eltérő rendeltetés elhelyezésének szabályozásának vizsgálata;
- a gazdasági övezetű területek esetében az el nem helyezhető új építmények, rendeltetések körének meghatározása, különös tekintettel azokra a gazdasági övezetekre, melyek lakóterületek közelében helyezkednek el.
- ezen felül a szálláshely szolgáltatás rendeltetés elhelyezhetőségének felülvizsgálata, összefüggésben a jelentős számú munkásszállók elhelyezésének igényével;
- a HÉSZ egyes további rendelkezéseinek szükségszerű egyértelműsítése, pontosítása

Az előzetes vizsgálatok mellett a megalapozó vizsgálat részét képezi az alábbi területek vizsgálata:

- lakóterületek jelenlegi szabályozása, meglévő beépítettség, lakósűrűség,
- lakóterületek várható sűrűsödése,
- közlekedési- és közmű infrastruktúra hálózati kapacitásának vizsgálata, fejlesztési javaslata,
- intézményi ellátó képesség vizsgálata.

#### A tervezési folyamat, az egyeztetés és elfogadás rendje

A tervezési munka nem vonatkozik az övezeti rendszer újragondolására. Kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul.

A helyi építési szabályzat módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 68. § (1) bb) alapján egyszerűsített eljárással történik. Az egyeztetési folyamat szabályait az R. tartalmazza.

**Jelen dokumentáció a helyi építési szabályzat módosításának megalapozó vizsgálata.** A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeit az R. 1. melléklet határozza meg az R. 7.§ (7) bekezdés figyelembevételével.

A megalapozó vizsgálat munkarész célja a hatályos tervek és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének rövid elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat külön hangsúlyt fektet a beépült lakóterületekre, a telken elhelyezett épületek, rendeltetési egységek számára, azok településszerkezeti konfliktusaira, a hatályos helyi építési szabályzat lakóterületekre vonatkozó előírásaira.

## 2. TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI FOLYAMATOK FELTÉRKÉPEZÉSE

### 2.1. MAGASABB SZINTŰ TERVEK VIZSGÁLATA (ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV, BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE)

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). 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 az MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

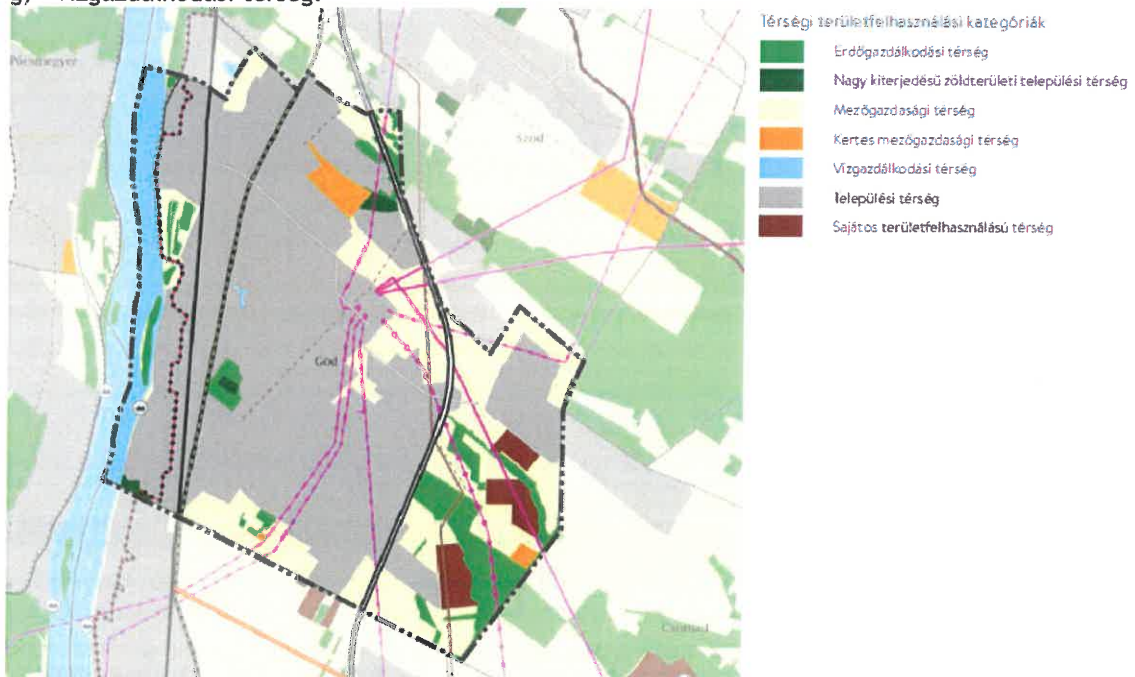
Göd esetében a fentiek mellett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (továbbiakban: BATrT) is alkalmazni kell, amelynek felülvizsgálata 2019. március 15-én lépett hatályba. A BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak és megyei övezeteinek lehatárolását a BATrT tartalmazza, a rájuk vonatkozó előírásokat azonban az MATrT és az MvM rendelet határozzák meg. A BATrT felülvizsgálata kijelöl továbbá egyedileg meghatározott kiemelt térségi övezeteket is, amelyeknek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat is a BATrT felülvizsgálata tartalmazza.

#### A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

Az MATrT 11.§. rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BATrT szerkezeti tervében a módosítással érintett területek a mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartoznak.

A megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) kertes mezőgazdasági térség,
- c) mezőgazdasági térség,
- d) nagy kiterjedésű zöldterületi térség,
- e) sajátos területfelhasználású térség,
- f) települési térség,
- g) vízgazdálkodási térség.



Göd területe a BATrT térségi szerkezeti tervlapján a tervezési terület jelölésével

Forrás: [www.teir.hu](http://www.teir.hu)

• **Települési térség:**

*MATrT 11.5 d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;*

Gödön a települési térség nagysága a BATrT szerint 1486 hektár.

**Budapest agglomeráció övezetek ismertetése**

Az alábbi táblázat a módosítással érintett területek az MATrT által meghatározott BATrT övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos övezet	Gödöt érinti	Mód. területet érinti	Előírás
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem	nem	
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	
erdők övezete	igen	nem	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	igen	igen	MvM rendelet
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	MvM rendelet
nagyvízi meder övezete	igen	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen	igen	MvM rendelet
rendszeres belvízjárta terület övezete	nem	nem	
földtani veszélyforrás terület övezete	nem	nem	
hónvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	

**Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**

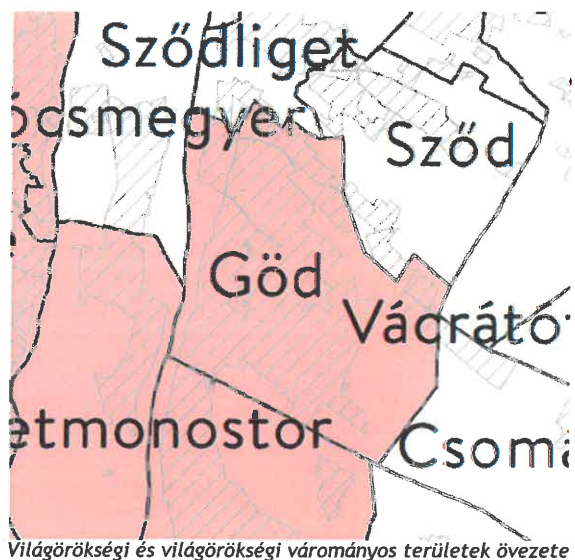
*MATrT31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

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

*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.*



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Göd világörökség várományos területek által érintett település, azonban világörökségi kezelési tervvel még nem rendelkezik. Göd településrendezési eszközeinek következő módosításakor javasolt a szabályozási tervlapon is feltüntetni a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét. A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a helyi építési szabályzat szöveges módosításával jár, a szabályozási tervlapon, területfelhasználásban módosítás nem történik.

#### Vízminőség védelmi terület övezete

MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbetörténi bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye 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.



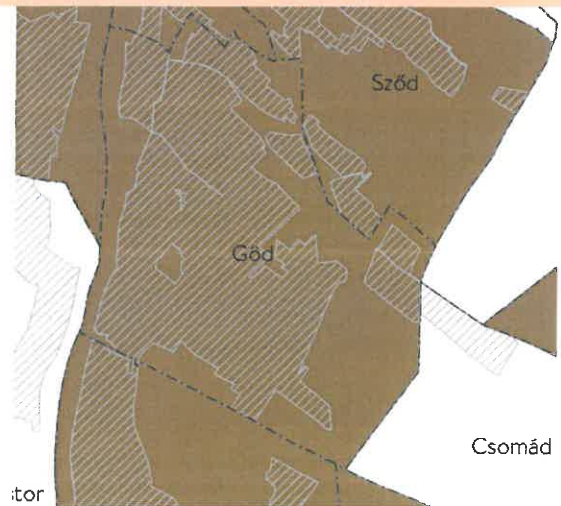
Vízminőség-védelmi terület övezete

Göd vízminőség-védelmi terület övezetek által érintett település. A vízkészletek minőségvédelméről, a felszíni vizek és a szennyvizek kezeléséről a HÉSZ 20.§ rendelkezik.

#### 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

A szabályozási tervlapon az ásványi nyersanyag tekintetében feltárt terület és a bányatelek határa lehatárolásra került. A módosítás a lehatárolt területeket nem érinti.



## 2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

### 2.2.1. Településfejlesztési Koncepció

Göd város 41/2008. (III. 26.) sz. ök. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióját 2018-ban aktualizálták. Göd meghatározott jövőképe, hogy a város értékeit és földrajzi helyzetéből adódó előnyeit jól kihasználó, tudatosan fejlődő, otthonos kisvárossá váljon. Göd népességalakulása a pozitív vándorlási különbözet és a fiatalok helyben maradásának köszönhetően növekvő tendenciát okoz. A koncepció számolt a növekvő népességgel, lakosság kedvező korösszetételével a város népességmegtartó és népességvonzó erőivel.

#### Göd hosszú távú átfogó céljai:

A legfontosabb hosszú távú fejlesztési irányok a jövőképpen megfogalmazottak szerint az alábbiakban azonosíthatók:

- a gazdaság versenyképességének javítása, ezen belül a helyben foglalkoztatás arányának növelése és az életszínvonal emelése, a magasan képzett munkaerő nyújtotta előnyök kihasználásával.
- lakóinak egyszerre biztosítsa a városias lét kényelmét és a természet-közeli élet nyugalmát. A város élıhetősége és szerethetősége, valamint a jövő generációk iránti felelısségérzet megkívánja, hogy a város fejlődése ellenőrzött keretek között, a népességszám további nagyarányú növekedése nélkül menjen végbe. A gazdasági területek beépülésének szintén ellenőrzöttek, a város érdekeit szem elıtt tartva kell megvalósulni. A fejlődést a meglévı természeti értékekre, a Duna közelségére kell alapozni. A lakosság számára összetett városias szolgáltatás kínálatot, barátságos kisvárosias, kertvárosias környezetet és kedvezı zöldfelületi ellátottságot kell biztosítani.
- lakói számára társadalmi, gazdasági és környezeti értelemben a fenntartható fejlődés alternatíváit kiaknázva nyújtsa a városias, de egyben természetközeli élet lehetőségeit. Az egészséges város a jövő városa, ahol közös érdek a jobb életminőség és életfeltételek biztosítása a következı generációk számára is.
- a város jelentıs táji, természeti értékeire építve, környezettudatos, fenntartható, értékalapú fejlesztések révén a természeti és városi környezet harmonikus egysége jöjjön létre a településen.
- a volt Golf-pálya területe hosszú távon városi zöldterület maradjon, lehetőség szerint városi közpark funkcióval.

A gazdasági beavatkozások, és az általános fejlődésnek köszönhetően szűkül a társadalmi polarizáltság a településen. A felzárkózási esélyek növekszenek az életminőségi viszonyok terén, a leszakadt városi területek egyre kevesebb lakossal bírnak. Egy másik befolyásolási eszköz a kulturális élet felemelése, és gyökereztetése.

Ahhoz hogy Göd tartani tudja a lépést saját fejlődésével, fontos hogy a nagyarányú népességnövekedést visszafogja. Ahhoz, hogy egy nagyobb terhelést el tudjon viselni a település a közlekedési, közmű infrastruktúra és humán infrastruktúra fejlesztése egyaránt szükséges.

A település célja hogy megtartsa a kisvárosias hangulatát, a város karakterének megóvása érdekében. A természet közelség és a kedvező zöldfelületi arányok megőrzése fokozottan kiemelt célja a településnek. Továbbá az eddig elért gazdasági tendencia növelése, mely a lakosság életminőségének növelése és életkörülményeinek javítása szempontjából elengedhetetlen. Kiemelt szerepet kap itt az ipari és a logisztikai területek, melyek magas szintű fejlesztése, mely a piac és versenyképesség erősödését eredményezné. A város meg szeretne felelni, egy fenntartható élhető tiszta város képének, ehhez viszont a felsorolt fejlesztési célokhoz ragaszkodnia kell, nem csak a Gödre látogatók, de az ott letelepedők érdekében is.

### 2.2.2. Göd Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája

Göd Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája friss, 2023-ban került elfogadásra.

A város folyamatos gyarapodásban van, mely részben az agglomerációs szerepének köszönhető. A szuburbanizáció 1996-óta folyamatos növekedést okoz a területen, ez a folyamat mai napig töretlenül tart.

Göd népességének alakulása növekvő tendenciát mutat. A város lakóterületein a legnagyobb változást a telkek nagymértékű beépülése okozza. Ezért az ITS a fenntartható és élhető város átfogó célon belül a lakóterületek sűrűsödésének megfékezését tűzte ki célul. A további túlépítési folyamatok elkerülése érdekében szükségesen tartotta a helyi építési szabályzat módosítását.

### 2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK

Göd város hatályos településrendezési eszközei a 2016-ban kerültek jóváhagyásra.

Göd Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) a 24/2016. (XII. 9.) sz. rendeletével került jóváhagyásra, a hatályos településszerkezeti terv (TSZT) a 206/2019 (X.9.) önk. határozattal került elfogadásra, melyek azóta többször kerültek módosításra.

#### Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei, az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak.

- (L) Lakóterületek (falusias, kertvárosias, kisvárosias),
- (Ü) Üdülőterületek (hétvégi házas, üdülőházas)
- (V) Vegyes területek (településközpont vegyes terület, intézmény terület)
- (G) Gazdasági területek (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület)
- (K) Különleges terület (strand, temető, sportterület, sport-rekreációs, katasztrófavédelmi, oktatási, egészségügyi, növénykert, szálló terület)

#### *Beépítésre szánt területek:*

A településszerkezeti terv leírása alapján a település területére a kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületi kialakítás a jellemző mind a beépítés módja, intenzitása, mind az épületek használati módja tekintetében. Az alsógödi részen kis-és kertvárosias, a felsógödi településrészen falusias beépítés jellemző. A két településrész közti egykori nyaralóterületek folyamatosan alakulnak át lakóterületté. A település keleti részén falusias beépítésű terület, Bócsai újtelep helyezkedik el.

Jelentős nagyságú falusias lakóterület Nevelek településrész. Kertvárosias jellegű beépítések találhatóak Alsógödön közvetlenül a Duna-parton, illetve a gödi vasútállomástól nyugatra és Felsőgödötől délkeletre, a termálfürdő mögött. A lakóterület-bővítés településszerkezeti tervben való megjelenése során a terv figyelembe vette az infrastruktúra-fejlesztési lehetőségeket, a területhasználatot, a természeti adottságokat, a természeti értékeket és a várható környezeti terhelés mértékét.



kisvárosias lakóterület	(Lk)
kertvárosias lakóterület	(Lke)
falusias lakóterület	(Lf)
vegyes terület	
településközpont	(Vt)
intézmény terület	(Vi)
gazdasági terület	
kereskedelmi, szolgáltató	(Gksz)
ipari terület	(Gip)

Beépítésre szánt területek										
Az építési övezet		Az építési telek								
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
			Szélessége (m)	Mélysége (m)						
Lk-1	SZ	2000	30	40	30	K	30	40	K	-
Lk-2	SZ	K	K	K	30	K	30	40	K	7,5

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

Beépítésre szánt területek										
Az építési övezet		Az építési telek								
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
			Szélessége (m)	Mélysége (m)						
Lke-1	O	900	16	25	20	0,5	20	50	6,0	
Lke-1*	O	720	16	25	20	0,5	20	50	6,0	Jegenye utca
Lke-2	O	720	16	25	20	0,5	20	50	4,5	
Lke-3	O	1000	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
Lke-4	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
Lke-4a	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
Lke-4b	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
Lke-5	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
Lke-6	SZ	900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
Lke-7	SZ	900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
Lke-8	SZ	600	16	30	30	0,6	-	50	5,0	
Lke-9	SZ	1500	20	30	30	0,6	-	50	5,0	
Lke-10	SZ	800	16	25	30	0,6	-	50	6,0	
Lke-11	SZ	360	7,5	50	30	-	30	50	K	
Lke-12	SZ	K	16	25	K	-	-	K	6,0	2092/26 hrsz

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

K = kialakult

Beépítésre szánt területek										
Az építési övezet		Az építési telek								
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
			Szélessége (m)	Mélysége (m)						

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

	ja	telekterülete (m <sup>2</sup> )			tség %	ti mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		et %		
Lf-1	O	900	18	30	30	0,6	35	40	5,0	Bócsa területe
Lf-2	O	680	18	30	30	0,6	35	40	5,0	Bócsa területe
Lf-3	O	750	16	30	25	0,6	35	40	5,0	Nevelek területe
Lf-4	SZ	1500	18	30	30	0,6	35	40	6,0	Bócsa területe

O = oldalhatáron álló

Beépítésre szánt területek									
Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					
Vt-1	Z	1000	20	40	40	1,2	60	30	6,5/4,0
Vt-2	SZ	1000	25	40	30	1,0	-	30	5
Vt-3	SZ	1000	25	40	40	1,25	-	25	8/3,0
Vt-4	SZ	1000	25	40	30	1,0	-	40	6,0
Vt-5	SZ	1000	25	40	30	0,75	40	40	7,5
Vt-6	SZ	800	20	25	40	1,2	40	30	6,0
Vt-7	SZ	900	20	40	35	1,2	40	35	6,0/4,6
Vt-8	O	900	16	25	30	0,6	30	25	6,0
Vt-3*	SZ	4000	30	50	50	1,4	65	25	8,0/3,0

SZ = szabadon álló

Beépítésre szánt területek										
Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
			Szélessége (m)	Mélysége (m)						
Vi-1	SZ	900	20	40	37,5	1,2	40	32	6,0	39-es tábla Ady
Vi-2	SZ	16000	-	-	20	0,5	20	40	7,5	Fenyves kertbarát klubház,
Vi-3	SZ	400	-	-	37,5	0,5	20	40	5,0	evangélikus templom
Vi-4	SZ	900	20	40	37,5	1,2	40	35	7,5	(Vk-1 volt) Fácán

SZ = szabadon álló

Beépítésre szánt területek										
Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
			Szélessége (m)	Mélysége (m)						

		ülete (m <sup>2</sup> )				(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				
Gksz-1	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0	
Gksz-2	SZ	4500	30	40	40	0,8	40	20	8,5	
Gksz-3	SZ	2000	30	-	40	0,8	40	25*	6,0	Ilka- lakópark **
Gip-1	SZ	20000	30	40	50	1,2	40	25	20	
Gip-km	SZ	10000	30	40	50	1,2	40	25	20	

SZ = szabadon álló

\*A telek 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

\*\* telepítési tanulmányterv készítendő

A helyi építési szabályzat előírásai közül a telek beépíthetőségének mértékéről félreérthetően rendelkeznek egyes előírások. A felülvizsgálatra javasolt rendelkezések az alábbiak:

- A beépítési előírások esetén a lakások után nem biztosított garázs, vagy gépkocsi beálló beépítettséget csökkentő és a lakásszámtól függő előírásainak egyértelműsítése javasolt az alábbi esetekben:
  - „47.§ (1) aa) 3 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet,
  - ab) 3-8 lakásos épületben: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken.”
- Lejtős telek fogalmának pontosítása:
  - „47.§ (1) l) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.”
- Az alábbi pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezéseinek korrekciója:
  - „47.§ (2) Építmények létesítése, beépítési módok:
    - c) 16 méternél keskenyebb telken új épület és meglévő épület bővítése esetén a minimális oldalkert 0,8 m. A nagyobbik oldalkert minimum 3 m. A kisebbik és a nagyobbik oldalkert mérete együttesen legalább 4 m,
    - d) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros oldalon minimum 1,5 méter, vagy, amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,
    - e) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 18 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m, kivéve, ha a szomszédos beépítések egyike oldalhatáron álló, vagy övezeti besorolástól függetlenül a 3 méteres oldalkert alkalmazása megbontaná az utcában kialakult beépítést. Ez esetben a minimális oldalkert mérete 1,2 m. Az Lke 1 és a Vk 1 övezet telkei esetén amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,
    - i) oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m.”
- A meglévő épület bővítésére vonatkozó rendelkezések pontosítása:
  - „47.§ (4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben
    - a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
    - b) \*
    - c) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,

d) ahol a Szabályozási Terv meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet  
da) a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,  
db) a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.”

- Az épületgépészettel kapcsolatos egyes előírások aktualizálása;  
„47.§ (6) Épületgépészet:  
i) új lakás építése, vagy lakóépület alapterületi bővítése esetén tartalékkéményről gondoskodni kell kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik”
- Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások összhangba hozása a Településkép védelméről szóló rendelettel;
- Lakóépületek megközelítési közterületről kertvárosias lakóterületek övezetében:  
„49.§ (2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.”
- Az épülethosszra vonatkozó előírás Településkép védelméről szóló rendelettel való ellentmondásának feloldása;  
„49.§ (5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet.”
- Lke-3 építési övezetében az építési hely meghatározásának egyes előírásainak pontosítása;  
„52.§ (3) Az Lke-3 építési övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókert mérete 6 méter.  
(4) Az Lke-3 építési övezet északi, városhatár melletti telekhatára mellett a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 3 méter széles kerékpárút alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.”
- Lke-6 és Lke-9 övezetek egyes előírásainak, burkolt felületre vonatkozó rendelkezésnek a pontosítása;  
„57.§ (8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.”
- A falusias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása;  
„64.§ (2) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.”
- A temető védőövezetére vonatkozó előírások pontosítása;  
„92.§ (4) A temető 30 m-es védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.”
- A településrendezési eljárás során felmerülő egyéb szabályozási szempontok vizsgálata.

## 2.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete szól a településkép védelméről.

Jelen fejezetben bemutatásra kerülnek a hatályos településképi rendeletet előírásai a lakóterületekre fókuszálva, azon belül is a kisvárosias, kertvárosias, jellemzően zártosrú beépítésű, falusias, vegyes és a Duna-parti lakóövezetekre összpontosítva.

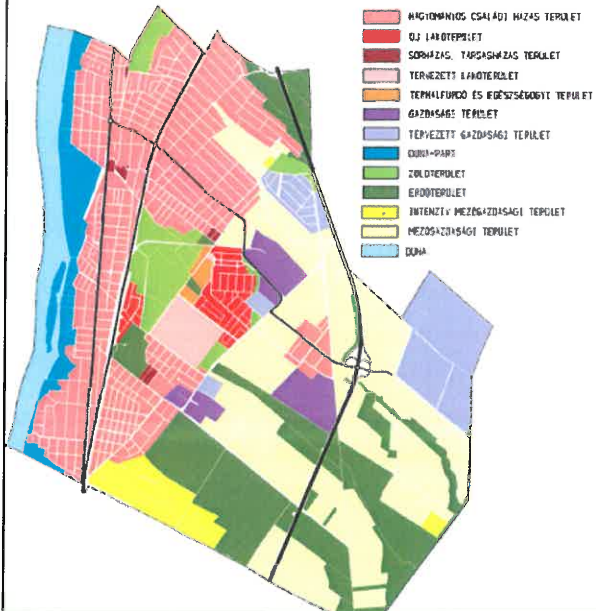
### Előírások kisvárosias lakóterületekre vonatkozóan

- A 21. § (2) bekezdése szerint, új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, cserepes lemez, trapézlemez valamint a bitumenes hullámfedés alkalmazása.
- A 21. § (3) bekezdés alapján, a meglévő tetőidom átépítése, vagy új épület tetőszerkezetének kialakítása során annak dőlésszöge legfeljebb 5%-kal térhet el a szomszédos épületek jellemző tetőhajlásszögétől.
- A 21. § (4) bekezdésben leírtak alapján, a szabadonálló beépítés esetén a környező beépítés figyelembe vétele mellett lapostető alkalmazása is megengedhető.
- A 21. § (5) bekezdés szerint, az épületek homlokzatán utólag elhelyezhető előtető (bejáratok lefedésére épített vagy felszerelt szerkezet), továbbá megengedett védőtető (erkélyek, nyílászárók szélességi méretét meg nem haladó, az épület homlokzati síkjából legfeljebb az erkélylemez széléig kinyúló eső és nap elleni védelmet biztosító, helyszínen épített vagy késztermékként felszerelt szerkezet) építése. Egy épülethomlokzaton egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket.
- A 21. § (6) bekezdés alapján, az erkélyeket, loggiákat érintő beavatkozások csak homlokzatszakaszonként egységesen végezhetők. Az épületeken a gépészeti berendezések elhelyezése csak takartan történhet az erkélyek korlátján belül. Az erkéllyel nem rendelkező lakások esetében csak a klímaberendezések kültéri egységei, az épület teljes magasságában ugyanazon ablak alatt elhelyezhetők, a hozzátartozó vezetékeket belső térben kell vezetni. Ezen berendezéseket egységes koncepció alapján településképi bejelentéssel lehet elhelyezni.
- A 21. § (7) bekezdés értelmében, a többszintes többlakásos lakóépületek homlokzatszínezése esetén legfeljebb három szín használható egy épület homlokzatain, és előnyben kell részesíteni a pasztellszínek használatát.

### Előírások kertvárosias területekre vonatkozóan

- A 22. § (1) bekezdés értelmében, az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális épületmagasságnál 4 méterrel nagyobb értéket.
- A 22. § (3) bekezdés szerint a kertvárosias lakóövezetekben a lapos tető és a zöld-tető is megengedett. Tetőfelújítás esetén, amennyiben a tető szerkezete és hajlásszöge indokolja egyéb tetőfedő anyag is alkalmazható, kivéve hullám és sík eternit pala, valamint műanyag sík és hullámlemez.

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



Eltérő karakterű területek lehatárolása

Forrás: Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről



- A 22. § (4) bekezdésben le van írva, hogy a kertvárosi karakterű lakóterületeken kizárólag természetes kő, téglá, vakolat, fa anyaghasználattal kell kialakítani az épületek külső homlokzatát.
- Az (5) bekezdés szerint, az oldalhatáron tömör fallal rendelkező, jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi, meglévő épülethez ugyanolyan rendeltetésű épület ikresen csatlakoztatható, amennyiben az épület az egyéb építési jogszabályok betartásával megépíthető és a két épület külsőleg egy szabadon álló épület képét mutatja. Homlokzatképzésük, színezésük, tetőszerkezetük csak egységes kialakítású lehet. Magastetős kialakítás esetén a két épület eresz- és gerincmagasságának, lapostető esetén a két épület párkánymagasságának meg kell egyeznie. A két épület tartószerkezetének egymástól függetlennek kell lennie, a csatlakozásnál mindkét épület szomszéd felőli csatlakozásánál önhordó tömör térelhatároló falat kell építeni. Amennyiben a telek 16 méter vagy annál szélesebb, főépület nem csatlakozhat ikresen a szomszédos épülethez, kivéve a meglévő ikres beépítéseket. A meglévő ikres beépítések megtartandók.
- A 22. § (3) bekezdés alapján, az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.

#### **Előírások zárt sorú beépítésű területekre vonatkozóan**

- A 23. § (1) bekezdés értelmében, az épületek homlokzatán utólag elhelyezhető előtető (bejáratok lefedésére épített vagy felszerelt szerkezet), továbbá megengedett védőtető (erkélyek, nyílászárók szélességi méretét meg nem haladó, az épület homlokzati síkjából legfeljebb az erkélylemez széleig kinyúló eső és nap elleni védelmet biztosító, helyszínen épített vagy késztermékként felszerelt szerkezet) építése. Egy épülethomlokzaton egységesen kell kialakítani az utólagos szerkezeteket.
- A 23. § (2) bekezdés alapján, az erkélyeket, loggiákat érintő beavatkozások csak homlokzatszakaszokként egységesen végezhetők. Az épületeken a gépészeti berendezések elhelyezése csak takartan történhet az erkélyek korlátján belül. Az erkéllyel nem rendelkező lakások esetében csak a klímaberendezések kültéri egységei, az épület teljes magasságában ugyanazon ablak alatt elhelyezhetők, a hozzátartozó vezetéseket belső térben kell vezetni. Ezen berendezéseket egységes koncepció alapján településképi bejelentéssel lehet elhelyezni
- A 23. § (3) bekezdés szerint, a többszintes, többlakásos lakóépületek homlokzatszínezése esetén legfeljebb három szín használható egy épület homlokzatain, és előnyben kell részesíteni a pasztellszínek használatát.

#### **Előírások falusias lakóövezetre vonatkozóan**

- A 24. § (1) bekezdés értelmében, az Lf építési övezetben az épületek csak magastetősek lehetnek, a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet.
- A 24. § (2) bekezdés alapján a falusias lakóterület építési övezeteiben az építmények, épületek legmagasabb pontja az egyes építési övezetekben meghatározott épületmagasságnál legfeljebb 4 m-rel lehet magasabb.
- A 24. § (3) bekezdés szerint, az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.

#### **Előírások vegyes övezetekre vonatkozóan**

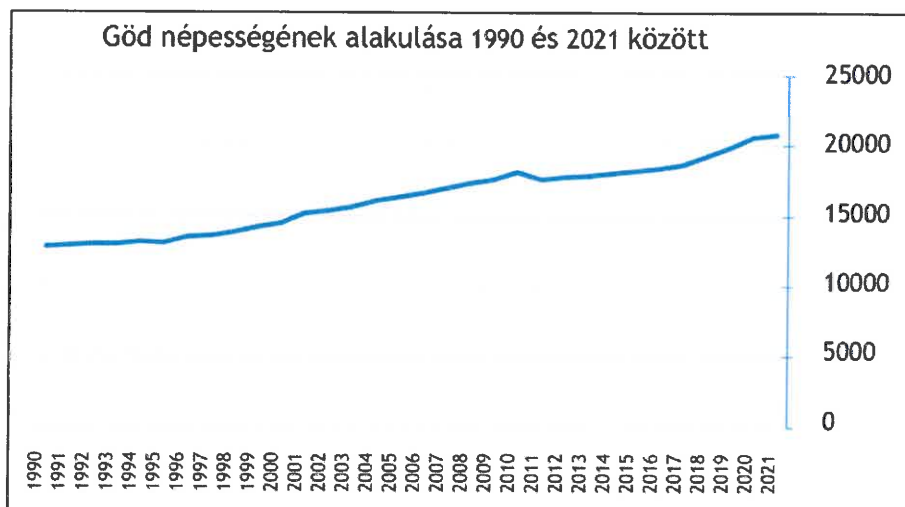
- A 25 § (1) bekezdése alapján, az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve a Vt-1, Vt-3, Vt-4, valamint a Vt-9 építési övezetekben, azonban az épület arányaiban a szélesség és hossz aránya 1:3 betartandó.
- A 25 § (1) bekezdés értelmében, az elhelyezésre kerülő épületek fő méreteinek a meghatározásakor a szomszédos épületek szélességére, magasságára, geometriai formájára, arányaira tekintettel kell lenni.
- A 25 § (1) bekezdés szerint, az övezetekben az épületek csak magastetősek lehetnek, a tető hajlásszöge 20-45° közötti lehet, kivéve a Vt 9 építési övezetet, a szomszédos beépítéshez igazodva. Az épületek tetőhéjalásánál, a hullámlemez, vagy hullámprofilú tetőhéjalás használata tilos.
- A (4) bekezdés kimondja, hogy a Vt1 övezetben a megengedett maximális szintszám F+TT, az utcai homlokzat maximum 30%-áig emeleti kiemelés megengedett. Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők, véghomlokzat tűzfal nem lehet.

**Előírások Duna-parti lakóterületekre vonatkozóan**

- Az általános településképi követelmények Göd város területén 16. § (25) bekezdése szerint a Duna nagyvízi medrének területén az építmények padlóvonala a mindenkori a vízügyi illetékes szakhatóság által megállapított Duna mértékadó árvízszintjének figyelembe vételével, attól 1,0 méterrel magasabb kell, hogy legyen.
- A 16. § (16) bekezdése alapján, a település bel- és külterületén új lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla kivételével- színezése csak pasztellszínekkel, a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki. Javasolt a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta vörös és pasztell zöld. Javításkor az épület eredeti színe is alkalmazható.

**3. TELEPÜLÉS TÁRSADALMA, DEMOGRÁFIAI VISZONYOK, INTÉZMÉNYI ELLÁTÓ KÉPESSÉG****Demográfiai jellemzők**

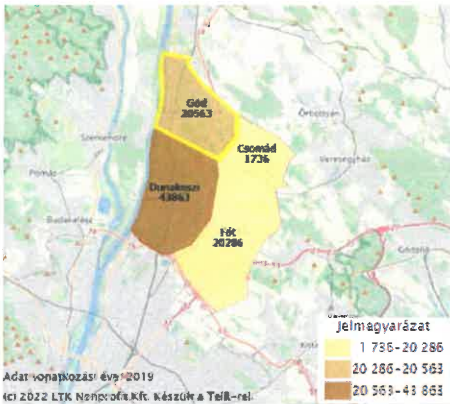
Göd népessége az 1870-es évektől napjainkig szinte folyamatosan nőtt, egyedül az 1980-1990 közötti időszakban,<sup>1</sup> illetve 2011-ben volt egy kisebb csökkenés. 2011-től (17762 fő) egyenletesen nőtt 2019-ig (20563 fő). A 2021-es KSH adatok alapján Göd lakónépessége 20799 népsűrűsége 851 fő/km<sup>2</sup>.



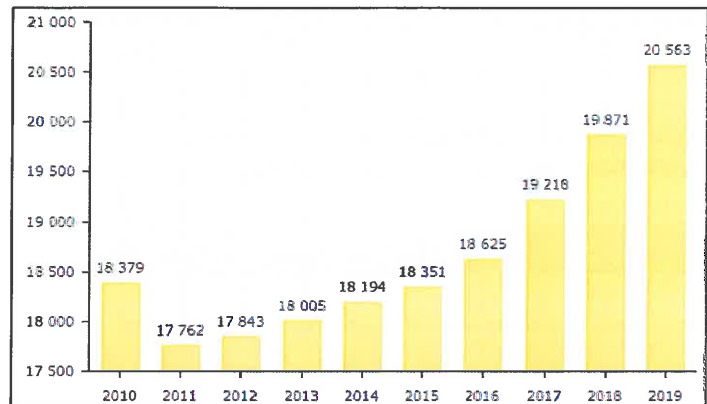
Göd népességének alakulása (1990-2021)  
Forrás: KSH, 2021

A 2019-es adatok alapján Dunakeszi járás négy települése közül Göd a második legnépesebb a járásszékhely után.

<sup>1</sup> forrás: nepesseg.com/pest/god



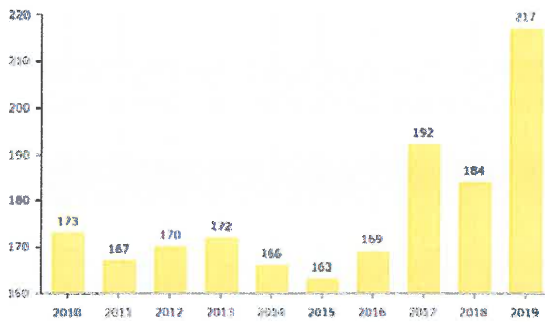
Lakónépesség száma Dunakeszi járásban (2019)  
Forrás: teir.hu



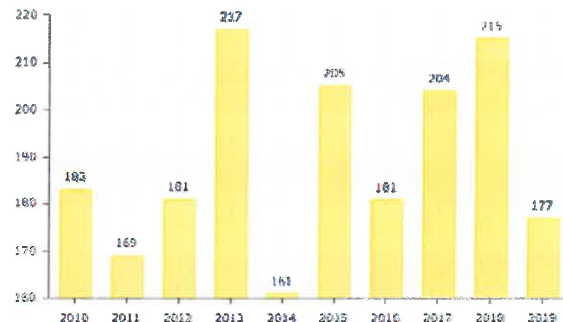
A lakónépesség alakulása 2010 és 2019 között  
Forrás: teir.hu

### Élveszületések és halálozások száma

Gödön az élve születések és a halálozások száma 2010-2019 között nem mutat egyenletes tendenciát. Az élveszületések száma 2019-ben volt a legmagasabb ez az adat jelentősen megugrott és a 2018-as évekhez képest, mivel 18%-os növekedést mutatott. A halálozások száma a korábbi évekhez képest alacsonyabb volt. A 2018-as évhez képest 18%-os csökkenést mutatott.



Élveszületések száma (fő)

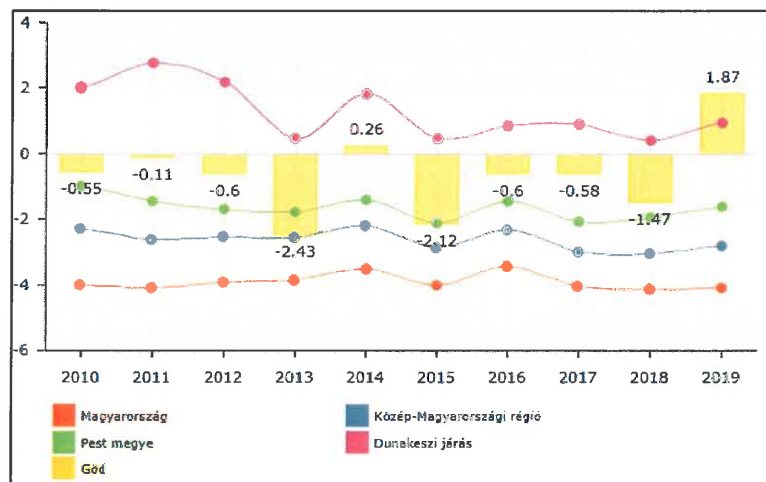


Halálozások száma (fő)

Forrás: teir.hu

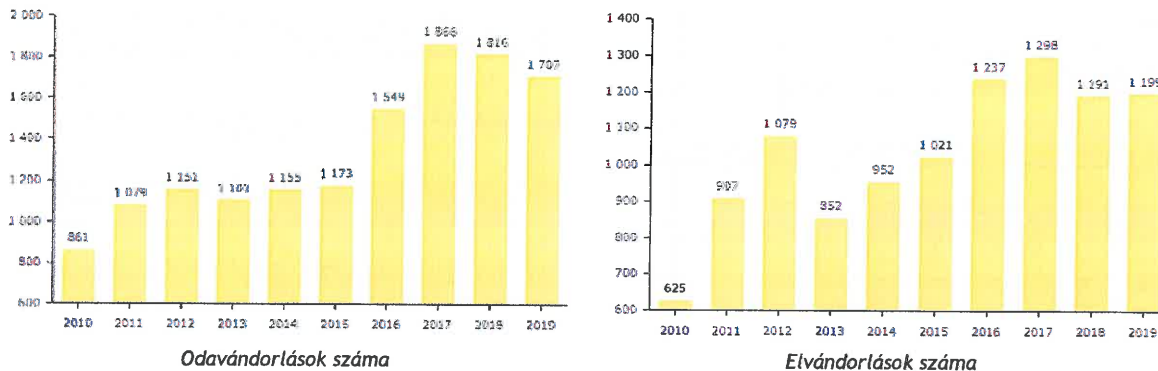
### Természetes szaporodás/fogyás

A természetes szaporulat is változó, 2013-ban volt a legalacsonyabb, 2019-ben pedig a legmagasabb az elmúlt évtizedben.



Természetes szaporodás/fogyás (ezrelék)  
Forrás: teir.hu

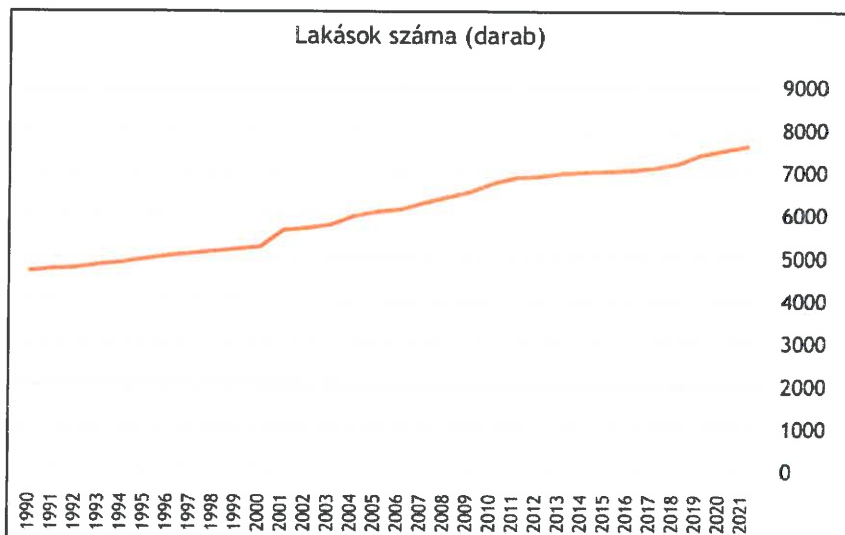
A tényleges népességszámhoz az oda- és elvándorlások számát is figyelembe kell venni. A természetes fogyást sokszor az odavándorlási különbözet egyenlíti ki. Az odavándorlások száma folyamatosan magasabb az elmúlt évtizedben az elvándorlások számától.



Forrás: teir.hu

### A lakások számának alakulása

A településen található lakások száma folyamatosan növekedést mutat az 1990-es évektől egészen napjainkig. 2021-re a településen jelenlévő lakások száma közel 8000 darab.

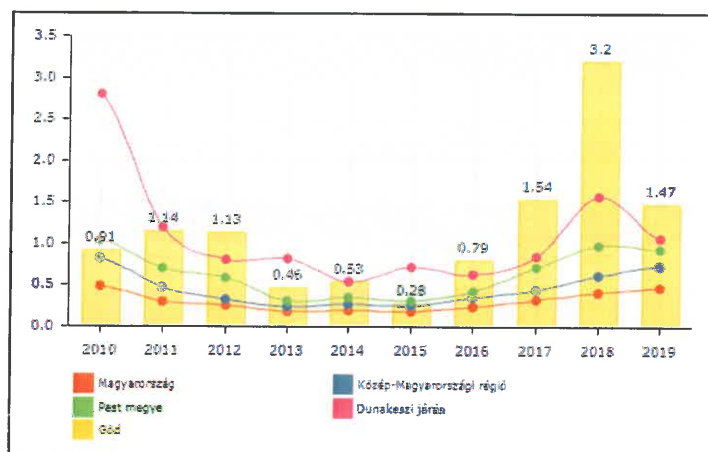


A lakások számának változása 1990 és 2021 között

Forrás: KSH, 2021

### Új építésű lakások

A településen lévő újépítésű lakások aránya 2010 és 2019 között változatos tendenciát mutat. 2015-től kezdve az új építésű lakások számának aránya emelkedett. Ez az arány 2018-ban volt a legmagasabb, amikor az új építésű lakások száma megnövekedett 1,5%-kal, majd ezt követően 2019-re 1,5%-kal lecsökkent.



Új építésű lakások aránya (százalék)

Forrás: teir.hu

### A társadalom térbeli rétegződése

Bócsa-Újtelep egyértelműen elkülönül Göd többi városrészétől, még a település belterületétől is különáll, melynek történeti okai is vannak. Bócsa-Újtelep helyi lakosságának társadalmi összetétele és fizikai jellemzői kedvezőtlenek, melyhez hozzájárul a szolgáltatások hiánya, a fizikai különállóság a központtól, a közművek alacsony szintű kiépítettsége, illetve hogy a város közúti autóforgalmának jelentős része a településen keresztül halad (M2 lehajtó, ráhajtó).

A városrészen az építmények állapota rendkívül heterogén, nagyszámú új építésű és régi, pusztuló lakóház található. Az infrastrukturális problémákon kívül a lakosság iskolai végzettsége a városi átlaghoz képest a legalacsonyabb, a legnagyobb a munkanélküliségi ráta, és a népességarányhoz viszonyítva a szociális segélyben részesülők száma a legnagyobb. A szegregációs folyamat Bócsa-Újtelep esetében előrehaladt.<sup>2</sup>

### Humán közszolgáltatások

Gödön a humán közszolgáltatások megfelelő színvonalon működnek, a város lakossága számára az alapellátás elérhető. Egyéb közellátási intézmények a járási központban Dunakeszin, illetve a megyeszékhelyen, Budapesten érhetők el.

### Oktatás

Az alapfokú oktatási feladatokat kilenc óvoda, melyből a Kastély Óvoda három telephelyből áll, kettő általános iskola és egy szakiskola/gimnázium látja el. Gödön az óvodák összesen közel 1000 férőhelyet biztosítanak.

	Oktatási létesítmény címe	Létesítmény neve	Megjegyzés
1.	2131 Göd, Rákóczi Ferenc u. 23.	Gödi Kastély Óvoda Fácán Óvodaegység	7 csoportszobával működik
2.	2131 Göd, Jávorka Sándor u. 12	Gödi Kastély Óvoda Hétszínvilág Óvodaegység	2csoportszobával működik
3.	2131 Göd, Béke út 3.	Gödi Kastély Óvoda Kastély Óvodaegység	7 csoportszobával működik
4.	2131 Göd, Lenkey utca 13-17.	Kincsem Óvoda	3+11 csoportszobával, 75+275 férőhellyel működik
5.	2131 Göd, Ady Endre út 14.	Csalogány Tagóvoda	2 csoportszobával, 50 férőhellyel működik
6.	2131 Göd, Kazinczy Ferenc u. 15.	Kuckó Óvoda	magánóvodaként 1 csoporttal, 25 fővel működik
7.	2132 Göd, Pesti út 152.	Csiga-Biga Óvoda	1 csoportszobával, 25 férőhellyel működik
8.	2132 Göd, Rákóczi Ferenc u. 130.	Ugri-Bugri Óvoda	3 csoportszobával működik
9.	2132 Göd, Tél u. 2.	Karácsony Sándor Waldorf Óvoda	2 csoportszobával működik
10.	2131 Göd, Petőfi Sándor u. 48.	Huzella Tivadar Általános Iskola	két tanítási nyelvű iskola -700 tanulóval
11.	2132 Göd, Ifjúság köz 1-3.	Németh László Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény	többcélú, általános iskola és művészeti intézmény
12.	2131 Göd, Jávorka Sándor u. 18.	Piarista Szakiskola, Gimnázium és Kollégium	többcélú, szakiskola, gimnázium és kollégium

A település nem rendelkezik felsőfokú oktatási intézménnyel, középfokú oktatási intézményből is csak egy található, így a gyerekek többsége középiskolai tanulmányait az általános iskola elvégzése után Dunakeszin, Vácon, Fóton, illetve Budapesten tudja folytatni.

### Egészségügy

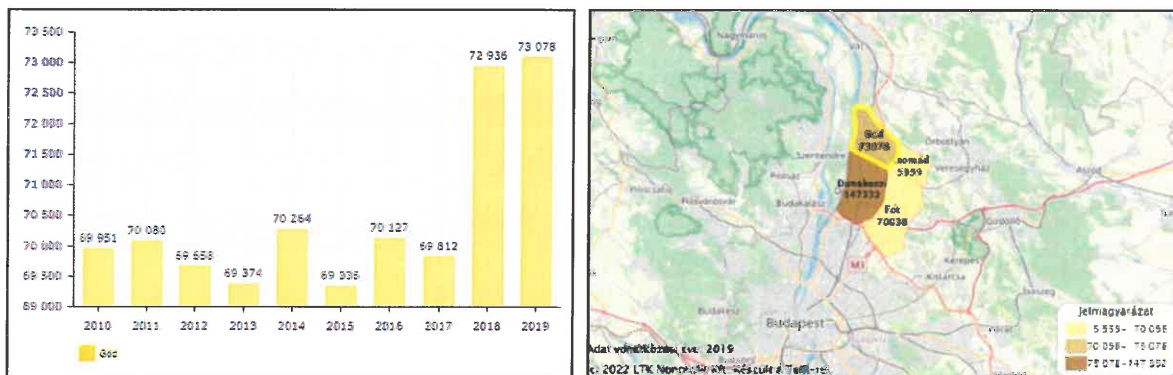
<sup>2</sup>forrás:Göd Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2008-2013, valamint Településrendezési eszközeinek módosítása, I. kötet Megalapozó vizsgálat, 2018 (Archi-Profil Bt.)

Az alapfokú egészségügyi ellátás Gödön biztosított. Hét házi orvos látja el a betegeket a településen négy rendelőben, továbbá gyermekorvosi és fogorvosi szolgálat is működik. A házi orvosok minden hétköznap rendelnek forgóban délelőttönként és délutánonként. Négy fogorvos, három gyermekorvos végzi Gödön az ellátást.

Sürgősségi ügyelet Gödön és Dunakeszin, gyermekek ügyeleti, kórházi területi ellátása Vácon biztosított. Kórházi ellátás legközelebb Vácon biztosított. A településen négy gyógyszer-tár található.

	Cím	Szolgáltatás
1.	2131 Göd, Cserfa u. 18.	Egészségügyi intézmény (házi orvos)
2.	2132 Göd, Kisfaludy u. 7.	Egészségügyi intézmény (házi orvos, fogorvos, gyermekorvos)
3.	2131 Göd, Összekötő u. 3.	Egészségügyi intézmény (házi orvos, fogorvos, gyermekorvos)
4.	2131 Göd, Pesti út 81.	Egészségügyi intézmény (házi orvos, fogorvos, gyermekorvos, védőnők, laboratóriumi vizsgálatok)
5.	2131 Göd, Pesti út 81. 2120 Dunakeszi, Liget u. 40.	Dunakeszi - Göd Sürgősségi Központi Összevont - Közös Orvosi Ügyelet
6.	2132 Göd, Kisfaludy u.7.	gyógyszertár
7.	2131 Göd, Ady E. u. 3/a.	gyógyszertár
8.	2131 Göd, Kincsem u. 2.	gyógyszertár
9.	2131 Göd, Pesti út 86.	gyógyszertár, orvosi rendelő

A házi orvosok betegforgalma a 2018-as és a 2019-es években megugróan magas volt a többi évhez képest. 2019-ben 73078-an látogattak el a házi orvosi rendelőkbe. A betegforgalom 2013-ban volt a legalacsonyabb 63374 fő volt.



A házi orvosok betegforgalma (fő)  
Forrás: teir.hu

A gyógyszer-tári ügyeletet Gödön biztosított. A legközelebbi mentőállomások Dunakeszin és Vácon vannak.

### Szociális ellátás, gondozás

A településen a szociális ellátás megoldott. Gödön jelenleg egy bölcsőde, a Gödi Szivárvány Bölcsőde működik két telephelyen, továbbá a védőnői szolgálat is biztosított. A Gödi Alapszolgáltatási Központ intézményen belül család- és gyermekjóléti szolgálat, és idősek klubja is működik, illetve otthoni ápolást is biztosít. Gondviselés Háza és Fogyatékos Emberek Otthonát a Máltai Szeretet Szolgálat működteti, melyben mintegy 200 értelmi és halmozottan fogyatékos ember él.

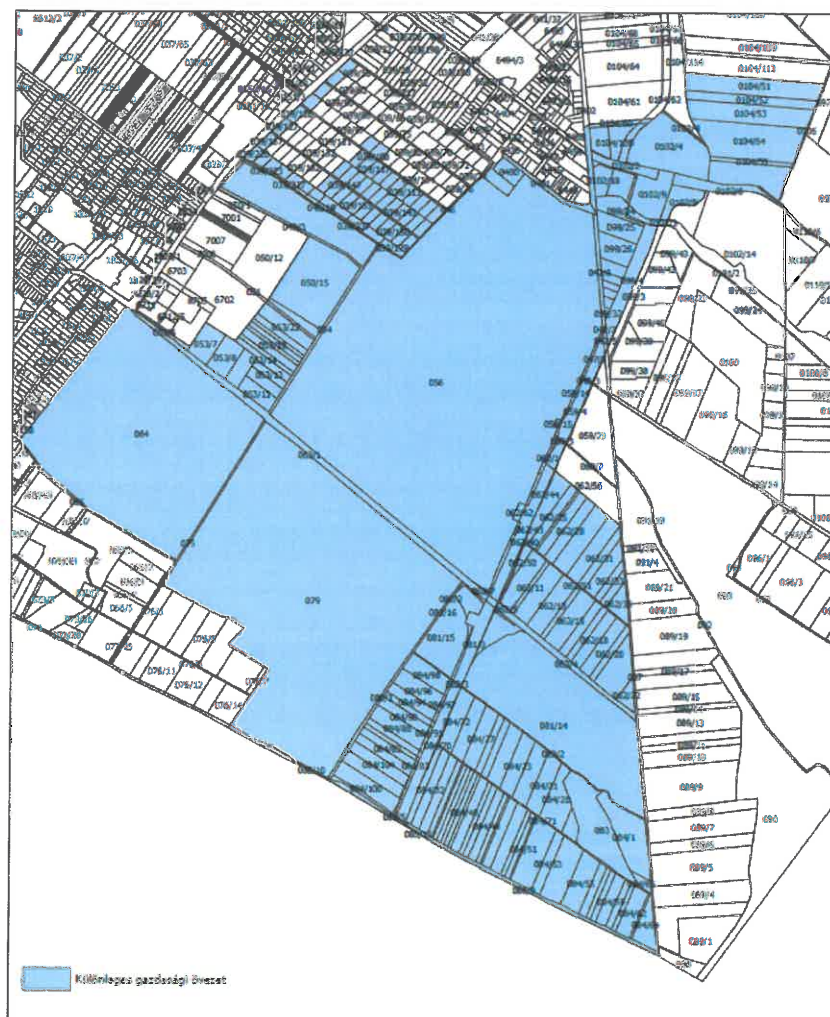
Az Idősek Klubja nappali ellátást biztosító intézmény, amely a szociális és mentális támogatásra szoruló, önmaguk ellátására részben képes időskorúak napközbeni gondozására szolgál. Az intézmény az ellátást igénybe vevők részére szociális, egészségi, mentális állapotuknak megfelelő közösségi szolgáltatásokat szervez<sup>3</sup>.

<sup>3</sup>forrás: Göd város honlapja, 2022 (<https://god.hu/elet-a-varosban/egeszsegugy/alapszolgalatasi-kozpont/>)

#### 4. GAZDASÁG, IDEGENFORGALOM, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

A Pest Megyei Területfejlesztési koncepció alapján Dunakeszi-Göd országos jelentőséggel bíró pólusképző térség része, ahol a gazdasági erő, az innovációs teljesítmény és a népesség együttesen meghaladja számos hazai nagyváros hasonló mutatóit. A Pest Megyei járások, így Dunakeszi járás regionális innováció rendszere is nagymértékben átlépi a járás határát, különös tekintettel a járás vállalkozási övezetére, amely a technológiai vállalkozások és egyéb tudás-intenzív üzleti szolgáltatások, illetve a képzett munkaerő koncentrációja található.

2020-ban Magyarországon különleges gazdasági övezeteket jelöltek ki, amelyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére terjednek ki, és a területen megvalósuló beruházás (1) legalább 5 milliárd forint teljes költségigényű, (2) a megye területének jelentős részére kiható gazdasági jelentőségű, és (3) munkahelyek tömeges elvesztésének elkerülését, vagy új munkahelyek létesítését szolgálja. Az első ilyen különleges gazdasági övezetet Pest megyében, Göd közigazgatási területén jelölte ki a Kormány. Továbbá, a környező települések: Dunakeszi, Csomád és Sződ is része lett az övezetnek.

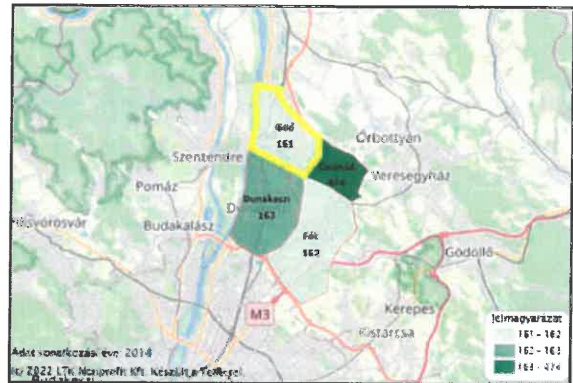
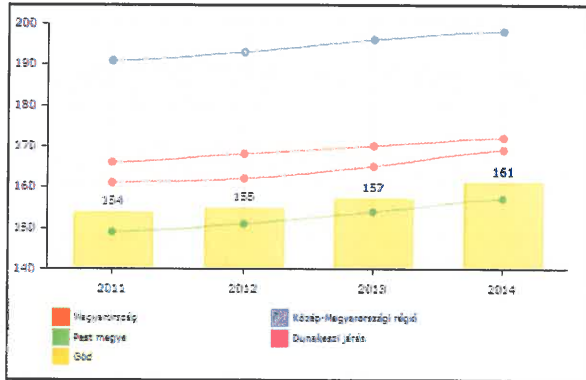


Különleges gazdasági övezet Gödön  
Forrás: A 294/2020. (VI. 18.) korm. rend. módosítása alapján

A Dunakeszi járásban az 1000 főre vetített működő vállalkozások száma 161 volt a legutóbbi elérhető adatok alapján (mely 2014-es adat, de a tendenciát követve ez valószínűleg már jóval magasabb napjainkba). A települési érték a megyei átlag felett volt egy kicsivel. A kistérség lakossága szolgáltatási igényeinek jelentős részét a térségen kívüli városokban, mint Budapest, Dunakeszi, Vác elégítik ki. A gazdasági aktivitás a járás települései közül Gödön a legalacsonyabb, még Dunakeszin a legmagasabb.

### A település gazdasági súlya, szerepköre

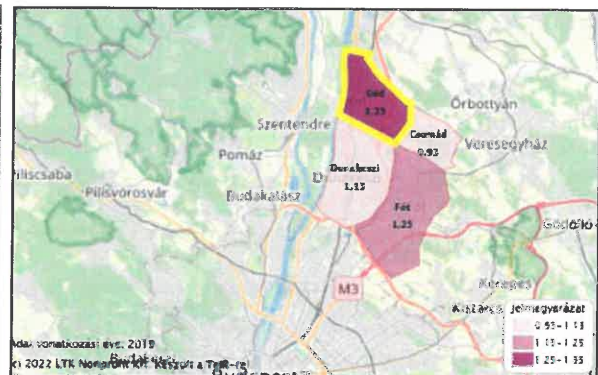
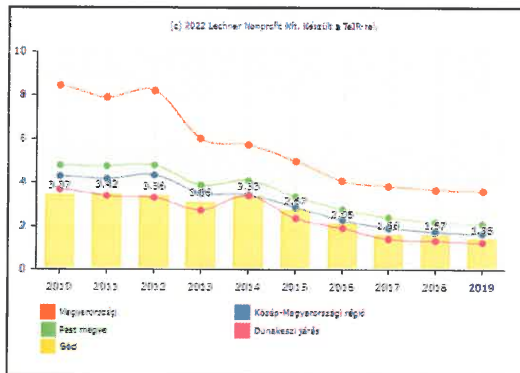
A települések gazdaságának alakulását szemlélteti a településen regisztrált vállalkozások száma. Ez a szám Gödön növekedett a 2011. évi adatokhoz képest. 2011 és 2014 között az 1000 főre vetített vállalkozások száma az országos és megyei tendenciákhoz hasonlóan növekedést mutatott. Napjainkig ez az érték folyamatosan növekszik. Fontos kiemelni továbbá, hogy a járásban ez a mutató adja a legkisebb értéket.



Regisztrált gazdasági vállalkozások száma 1000 lakosra, 2011-2014 között  
Forrás: TeIR

### A településfoglalkoztatási mutatói

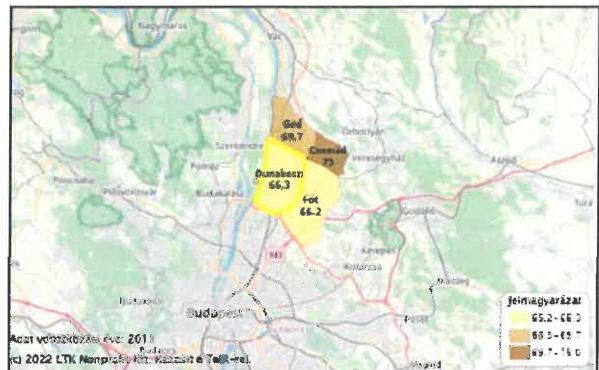
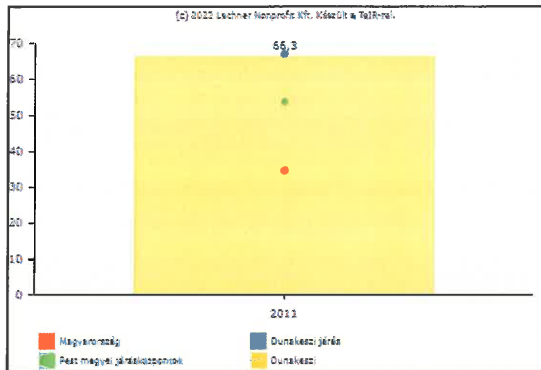
Gödön a regisztrált álláskeresők száma 2019-ben 1,35% volt. Ez az arány 2014 óta folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. A Pest megyei átlaghoz képest a településen ez az érték alacsonyabb, de a Dunakeszi járáshoz képest magasabb.



Göd nyilvántartott álláskeresők aránya, százalékban kifejezve  
Forrás: TeIR

A településen élő naponta ingázó foglalkoztatottak aránya a 2011-es adatok szerint 69,7% volt. Gödről naponta többen járnak el a környező településekre, Vácra, Fótira, Dunakeszire, illetve Budapestre dolgozni. Az ingázási lehetőséget nagyban megkönnyíti a a településen közlekedő gyors vonat, mely a települések közötti egyszerűbb elérést teszi lehetővé.





Naponta ingázó foglalkoztatottak aránya (%)

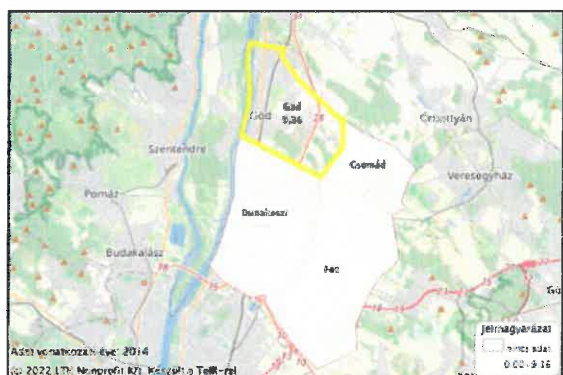
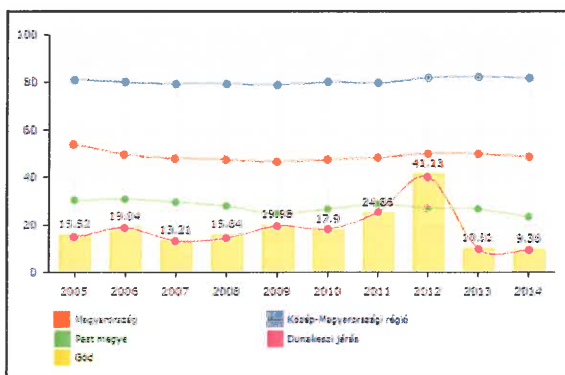
Forrás: TeIR, 2011-es adatok

### Turizmus, idegenforgalom

#### A település turisztikai szerepköre

Göd település földrajzi fekvése kedvező Budapest, illetve a Duna közelsége miatt, ezért a turisztikai ágazat is fejlődött ennek köszönhetően.

A külföldi vendégek által eltöltött vendégéjszakák aránya a 2014-es adatok szerint 9,36% volt. A 2012-es adatokhoz képest jelentősen csökkent ez az arány, amikor is ez a legmagasabb volt.



Külföldi vendégek által eltöltött vendégéjszakák aránya

Forrás: TeIR

#### Turisztikai jellemzők

Göd Budapesttől 25 km-re található település, mely a 2. sz. főúton vagy M2-es autóúton vagy az S70-es vasúti vonalon közelíthető meg. A település különleges táji adottságai és nevezetességei turisztikai szempontból kedvező potenciállal bír.

Göd számos programmal, látnivalóval és aktív kikapcsolódási lehetőséggel várja a kirándulókat, a turistákat és a helyieket egyaránt.

#### Településüzemeltetés

A településüzemeltetési feladatok ellátását a Göd Városi Kommunikációs Nonprofit Kft. végezte, mely szerepét később a Gödi Szolgáltató Nonprofit Kft. vette át.

A cég az alábbi feladatokat látja el: havonta megjelenő Gödi Körkép című városi közeleti magazin kiadói jogainak gyakorlása, a Göd Városi Televízió sugárzása, a városi sportcsarnokok működtetése, illetve a Duna-part Nyaralóházak karbantartása és üzemeltetése. Továbbá a Gödi lakosságot ösztönzi a házzsámblák kihelyezésére; elvégzi az utca névtáblák állapotának felmérését, az új táblák kihelyezését; illetve a város közterületi hirdető-berendezéseinek állapotfelmérését is.

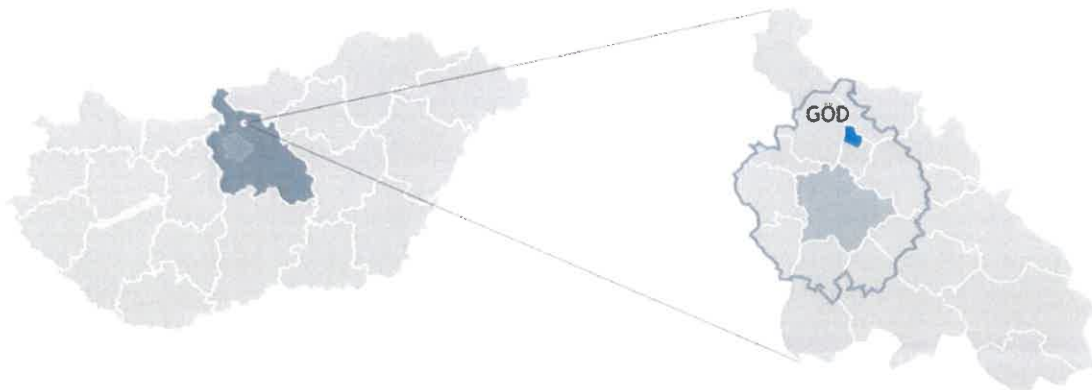
A városban a Gödi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. foglalkozik a lakossági hulladékelszállítással és gazdálkodással. A környezetvédelmi engedélyünk száma: KTVF: 47222-5/2013.<sup>4</sup>

<sup>4</sup>Forrás: Göd Város Településfejlesztési Konceptiója valamint Településrendezési eszközeinek módosítása, I. kötet Megalapozó vizsgálat, 2018 (Archí-Profil Bt.)

## 5. TÉRSZERKEZET - TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLATOK

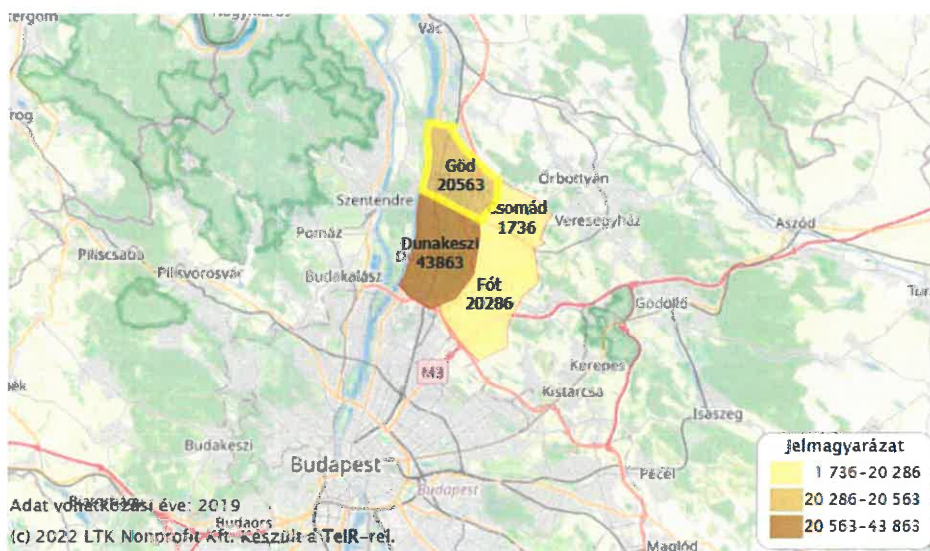
### 5.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK, TÉRSÉGI SZEREPKÖR

Göd Közép-Magyarországi régióban, azon belül Pest megye északi részén, a Duna keleti oldalán fekvő település. További két várossal (Fót és Dunakeszi) és egy községgel (Csomád) a Dunakeszi járást alkotják, mely a fővárosi agglomeráció részét képezi.



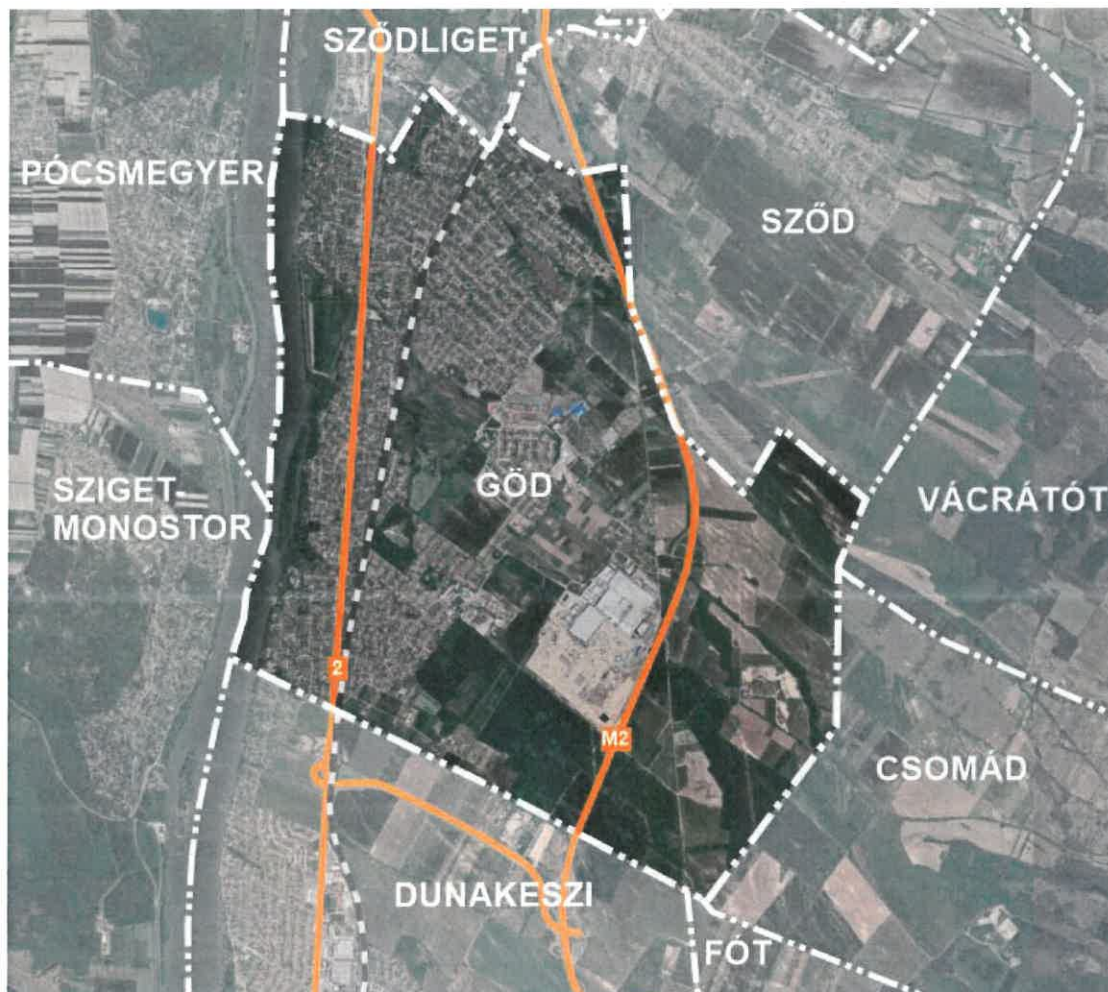
Göd térségi elhelyezkedése Pest megyében és a budapesti agglomerációban  
Forrás: saját szerkesztés

A járás települései országos viszonylatban kifejezetten nagylélekszámúnak számítanak, hiszen a járásközpont Dunakeszi több hazai megyeszékhelynél is népesebb (43 863 fő), Fót és Göd a 20 ezer fős népességével a középvárosi kategóriába esik.



Göd elhelyezkedése és a Dunakeszi járás településeinek lélekszáma (2019)  
Forrás: Teir.hu

Göd szomszédos települései: északról Szödliget, keletről Sződ, Vácrátót és Csomád, délről Dunakeszi határolja. Nyugatról a Duna övezi, de a folyó túlszéljén fekszik Szigetmonostor és Pócsmegyer, melyekkel szintén közös közigazgatási határa van Gödnek. Dunakeszi a járásszékhely, mely szomszédos a fővárossal. Göd Budapesttől északra, a 2. sz. főút mellett helyezkedik el, a Duna bal partján, Budapest és Vác között, a fővárostól mintegy 20 km-re.



Göd átnézeti ábra  
Forrás: saját szerkesztés

Göd közlekedés-földrajzi helyzete megfelelő. A település megközelíthető Budapestről a 2. sz. főúton, Dunakeszin keresztül és az M2 jelű autópályán, valamint a Budapest-Szob villamosított nemzetközi vasútvonalon, Alsógöd, Göd és Felsőgöd MÁV állomásokon. Dunai vízi úton a Szigetmonostort és Gödöt összekötő réven. A városon keresztül halad a Budapestet a Duna-kanyarral összekötő kerékpárút is.

A települést kettészeli a MÁV 70-es számú vasútvonala (Budapest-Szob-vasútvonal), illetve a településszerkezetet meghatározó 2. sz. főút is közel a vasútvonal mellett halad északdéli irányban. Az M2 jelű autópályát a település keleti felé halad keresztül.

A Budapest-Szob MÁV vasútvonal kettéválasztja a belterületet, miközben vasúti kapcsolatot biztosít a térség településeivel.

A város testvérvárosi kapcsolatokkal is rendelkezik, testvértelepülései a franciaországi Marignane, svájci Monthey, ukrain Jánosi, illetve a romániai Hegyközpályi.

Gödön két alapfokú oktatási intézmény működik: 7 óvoda, melyből a Kastély Óvoda 3 telephellyel rendelkezik, két általános iskola és egy szakiskola, gimnázium. Felsőoktatási intézmény nem működik a településen.



Göd térségi elhelyezkedése  
Forrás: www.terkepcentrum.hu

## 5.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

### Település jelenlegi szerkezete, helyi sajátosságok vizsgálata<sup>5</sup>

Göd tájhasználatát és a kül- és belterületek valódi területfelhasználását, meghatározzák a természet-, közlekedés, valamint a gazdaságföldrajzi és a táji, történeti adottságok. A természeti környezet mellett az épített környezet is jelentősen befolyásolja a településszerkezetet és a város arculatát. A közigazgatási körzetet átszelő autópályák és egyéb közutak, valamint vasutak nyomvonalai Göd település szerkezetének és arculatának meghatározó tényezői.

Göd a Duna partján fekszik, így a település elhelyezkedése miatt a Duna szerepe meghatározó. A település belterülete a közigazgatási terület nyugati részén alakult ki, keleti része pedig fontos gazdasági, vállalkozási és rekreációs térséggé vált. A Duna és az ártere a nyugati határon helyezkedik el, megakadályozva a további nyugati irányú terjeszkedést, még az M2-es autópálya a település keleti határában, a közigazgatási határ mellett halad át a településen.

A város fő közlekedési tengelye és településszerkezeti meghatározó eleme a 2. sz. főút és a Budapest-Szob vasútvonal. E markáns észak-dél irányú vonalas elemekre szerveződtek a város feltárását szolgáló kelet-nyugat irányú utcák.

A város gyors, az utóbbi 140 évben történt kiépülésének köszönhetően a feltáró utcákra szerveződött tömbök és keresztutcák szabályos kialakítása a város egész területén tervezettségre utal. A sűrű úthálózattal jellemezhető településszerkezet homogén, a terület nagy részét alkotó családi házas övezetet nem tagolják, illetve alig szakítják meg más jellegű közterületek. A település belterületének döntő többségét lakóterületek teszik ki. A lakóterületek beépítési jellemzői és a telekstruktúra jellege szerint kisvárosias, kertvárosias, valamint falusias lakóterületekre oszlanak.

A településen elkülöníthető 6 városrész: Központi városrész (Központ), Felsőgöd, Alsógöd, Oázis lakópark (Újváros), Bócsa-Újtelep és Nevelek.

A Központi városrész Göd lakott területeinek súlypontjában helyezkedik el, e településrészen koncentrálódik a városi intézmények döntő hányada, ezért a településrészen jellemző lakóterületi túlsúly ellenére a városrész települési szinten jelenleg központi szerepet tölt be.

A Felső- és Alsógöd településrészek a város történelmi múltjából adódóan elkülöníthető településszerkezeti egységek. A két településrész közötti üdülőterületek folyamatosan alakultak át

<sup>5</sup>Forrás: Megalapozó vizsgálat 2018, Archi-Profil Építész, Tervező Bt.

lakóterületekké. Alsógödön nem alakult ki alközponti szerepet betöltő településrész. Ez elsősorban a Központi városrész közelségével, a két városrész szoros kapcsolatával magyarázható. A városrészben elsősorban a falusias, kertvárosias lakóterületek dominálnak, intézmények és szolgáltató egységek egyáltalán nem kaptak helyet.

Felsőgöd saját ellátását biztosító alközponttal rendelkezik. Az Ady Endre utca vasútállomás közeli szakasza tölt be az alközponti szerepet. Az alközponti területen elsősorban kereskedelmi egységek és alapfokú intézmények, illetve orvosi rendelők kaptak helyet. A központi funkciót ellátó terület városképileg nem különül el az egyébként falusias lakóterületi túlsúllyal jellemezhető városrésztől, térszervezése, közterületeinek kialakítása és az épületek tömeg-, valamint részletképzése nem mutat városias karaktert.

Az Oázis lakópark (Újváros) városrész Göd jövője szempontjából stratégiai jelentőségű, hiszen itt található a legtöbb beépítetlen, fejlesztésre váró terület, s ezért a jövőben itt megvalósuló építkezések, megtelepedő vállalkozások, létrejövő rekreációs tevékenységek, valamint új, központi funkciót megjelenésére is számítani lehet a területen.

Az összefüggő belterületi városmagtól leszakadva, attól keletre található a teljesen elkülönülő Újtelep, azaz Bócsa területe. Bócsa mindig is különálló, napjainkra leszakadó városrész, kis számú lakosságának és a központi belterülettől való távolságának köszönhetően a fejlődés jeleit kevésbé mutató falusias jellegű terület.

A korábban Szöd település területén Nevelek településrésze a zártkertes beépítés és területhasználat, volt jellemző. Azonban megváltoztak az igények, és egyre többen szerettek volna Nevelekre költözni. 2014-ben a településrészt lakossági igényre Gödhöz csatolták.

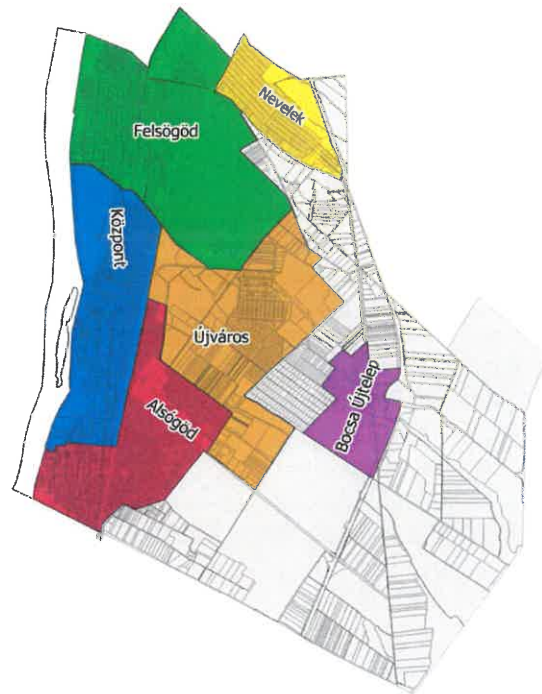
A hajdani zártkerti beépítés nyomaiban még fellelhető, a csatlakozás és új lakásépítési támogatási rendszer azonban a beépítését felgyorsította.

A Bócsa-Újteleptől délre, a város keleti részén, az M2-es út nyugati oldalán épült meg az új Samsung gyár, a város legnagyobb ipari beruházása. Az M2-es út forgalomba helyezése az egyik legjelentősebb fejlesztés volt itt szerkezeti szempontból, mivel megalapozta a város településfejlesztését is.

A város belterületétől keletre található az OVIT ipari gazdasági telephelye.

A település keleti részein a külterületek felé, mezőgazdasági területek láthatóak. A belterületek rohamos növekedése során és a két új lakóterület beépítése miatt a mezőgazdasági területek mérete lecsökkent. Napjainkban a megmaradt területeken szántóföldi művelés folyik.

A parti sávokba és a mezőgazdasági területekbe ékelődve fordulnak elő erdőterületek a településen. A belterületi részeken is előfordulnak erdősültségek, melyek közül a legjelentősebb a Nemeskéri park-erdő, amit helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítottak.<sup>6</sup>



Göd településrészeinek elhatárolása  
Forrás: Göd Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája  
2008-2013, frissítve az önkorm.-tól kapott adatok alapján

<sup>6</sup>forrás: Göd Város Településfejlesztési Konceptiója valamint Településrendezési eszközeinek módosítása, I. kötet Megalapozó vizsgálat, 2018 (Archi-Profil Bt.)

## 6. TELEPÜLÉS HELYI ADOTTSÁGAINAK VIZSGÁLATA

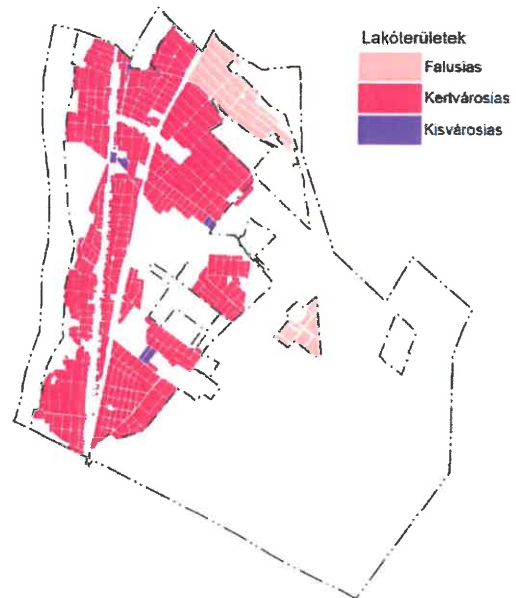
### 6.1. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA, KIEMELTEN A MINTATÖMBÖK ELEMZÉSÉVEL

#### 6.1.1. Területhasználat, funkciók BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### Lakóterületek

Göd beépített területeinek legnagyobb részét a lakóterületek adják. A lakóterületekre általánosan jellemző a heterogén épületállomány és területhasználat. A település területére a kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületi kialakítás a jellemző a beépítés módja, intenzitása, mind az épületek használati módja tekintetében. Az alsógödi részen kis- és kertvárosias, a felségödi településrészen falusias beépítés jellemző. A két településrész közti egykori nyaraló-, üdülőterületek folyamatosan átalakultak lakóterületté.

A település keleti részén falusias beépítésű terület, Bócsa Újtelep helyezkedik el. Jelentős nagyságú falusias lakóterület továbbá Nevelek településrész, a település északi határában. Kertvárosias jellegű beépítések találhatóak Alsógödön közvetlenül a Duna-parton, illetve a gödi vasútállomástól nyugatra és Felsőgödötől délkeletre, a termálfürdő mögött.



Lakóterületek Gödön



Üdülőterületek Gödön

##### Üdülőterületek

Üdülőházas területek találhatóak a Duna mentén, a strand szomszédságában. A Nemeskéri-Kiss kúria területe szintén üdülőházas üdülőterületként jellemezhető. Hétvégi házas üdülőterület található még a Duna vonala mentén.

### Vegyes területek

Településközpont vegyes és intézmény területi a település központi részén pontszerűen megjelenő intézményi területek. Ezek az oktatási, igazgatási, egészségügyi, művelődési, egyházi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek: községháza, templom, iskola, stb.

A város sajátos, helyi karaktert is befolyásoló problémája a központ hiánya, a központképző intézmények térbeli szórtsága, mivel az intézmények szétszórt elhelyezkedése miatt egyik területet sem nevezhetjük valóságos, sok funkciót ellátó településközpontnak. Ennek ellenére Alsógöd és Felsőgöd területén is központnak nevezhető egy-egy terület.

A Polgármesteri Hivataltól délre fekvő terület a Pesti út mentén és környezete Alsógöd kisebb központjának, a vasútállomás, az általános iskola és az óvodák, tehát az Ady Endre út környezete pedig Felsőgöd központjának tekinthető.



Vegyes területek Gödön



Gazdasági területek Gödön

### Gazdasági területek

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a település keleti oldalán, valamint a szödi közigazgatási határ mentén alakultak ki. Ipari gazdasági terület a Nemeskéri Kúria mellett a volt TSz területén, illetve Bócsától délre jött létre. Itt épült fel a település legnagyobb gazdasági beruházása, a Samsung gyár. A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021 decemberében tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A város gazdaságának ágazati szerkezetét korábban elsősorban nem a nehézipar vagy más, több száz embert foglalkoztató vállalkozások határozták meg, hanem a szolgáltató szektorban működő kis- és középvállalkozások. A Samsung gyár üzembe helyezése azonban ezt jelentősen megváltoztatta. Azonban az önkormányzat nem rendelkezik információval a Samsung gyár várható további fejlesztéseivel, munkaerő mennyiségének növekedésével, illetve a városra középtávon jelentkező hatásaival kapcsolatban.

A fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy milyen többletterhelést várható a településre nézve.

Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában sokszor problémát okoz a lakóterületekre nézve.

### **Különleges területek**

Különleges, beépített területek közül több nagy kiterjedésű is található Gödön. Ilyenek az strand, a temető és a sportterületek. Ezek méretükből adódóan településszerkezeti is meghatározó jelentőségűek.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

#### **Közlekedési terület**

Vasúti, meghatározó közúti közlekedési területek három helyen vágják át a települést észak-dél irányban. A belterületi részen halad át a 2-es számú főút és a Budapest-Vác vasútvonal. A külterület nyugati részén található az M2 autópályát.

#### **Zöldterületek**

A település zöldfelületi hálózatának elemei: meglévő és már kijelölt zöldterületek, lakóterület fejlesztés tervezett zöldterületei. A településen belül a meglévő zöldterületek megőrzendők. A belterületi - közös használatú - zöldfelületek aránya a domináns kertés-családiházias települési arculatnak megfelelően - alacsony. A belterületi zöldfelületi rendszer túlnyomó részét a magántelkek alkotják, melyeknek a települési mezoklíma alakításában meghatározó szerepük van. Ápoltságuk, funkció szerinti kialakításuk (díszkert, haszonkert) növényfaj összetételük rendkívül vegyes.

#### **Erdőterületek**

A település zöldfelületi hálózatának elemei a településen található fásítási rendszer, a települést körülvevő fásítás, erdősávok. Göd legértékesebb erdőterületei a város nyugati szélén a Duna partján található, mint az eredeti természeti állapotot részben őrző, megmaradt galéria erdők. Az erdőterületek nagyobb része pedig a várost keletről szegélyező mezőgazdasági zónába ékelődő, a gyengébb talajadottság miatt mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas területeken jött létre. Egyes szakaszokon erdősávok kísérik a kisvízfolyásokat is. Védelmi rendeltetésű erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőterületek.

#### **Mezőgazdasági területek**

A mezőgazdasági területek a külterület keleti felén találhatóak. Az M2 autópályát területén, lakóterületi beépítés helyén és a belterület növekedése során területük jelentősen csökkent. A még meglévő mezőgazdasági területeken elsősorban szántóföldi művelést folytatnak. Göd mezőgazdasági területeinek általános tulajdonsága a termőföldek gyenge minősége miatt az alacsony haszontermelő képesség. A mezőgazdasági területeken jellemzően gabonafélék és takarmánynövények termesztése történik. Göd területén az állattartás szerepe az elmúlt évtizedben jelentősen visszaszorult, lényegében megszűnt.

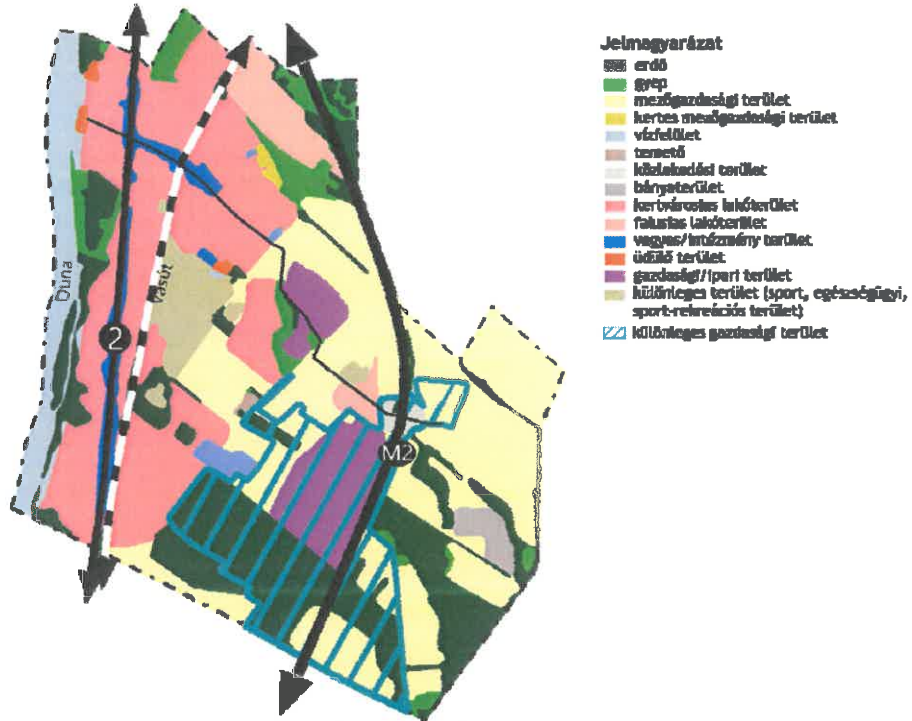
#### **Vízgazdálkodási területek**

A vízgazdálkodási területek közé tartozik a Duna medre és az Ilka-patak területe. A vízgazdálkodási területek lehatárolása a meglévő állapot szerinti.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>forrás: Göd Város Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat I. kötet Településszerkezeti terv és Településszerkezeti terv leírás, 2020 (Archi-Profil Bt.)





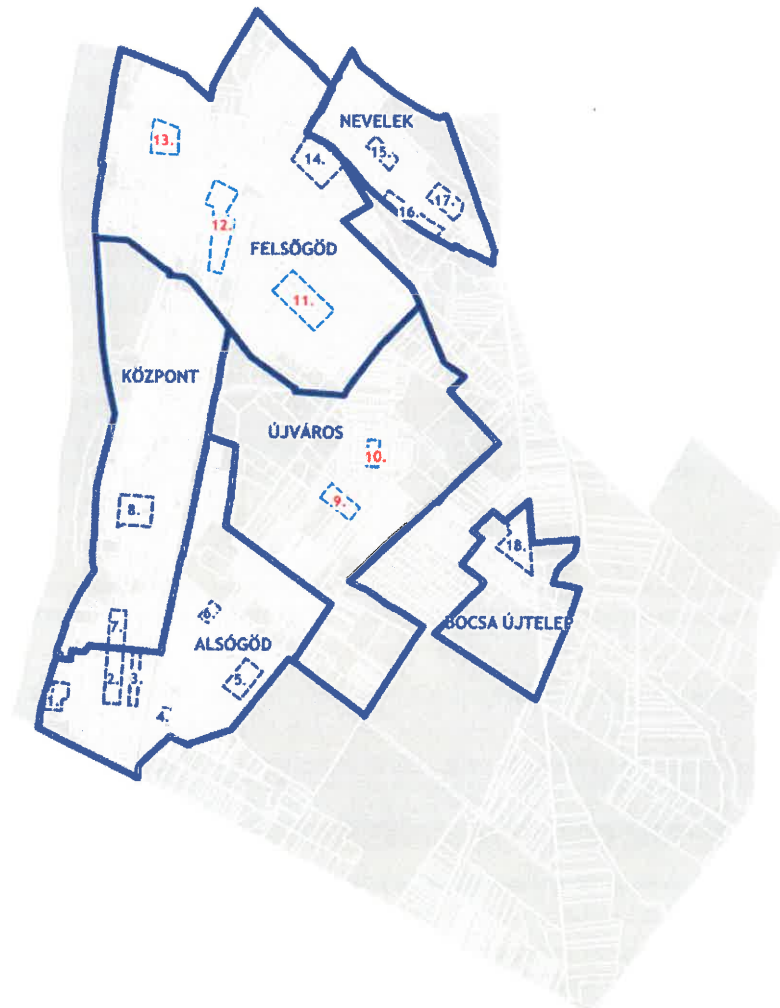
Területhasználat vizsgálat  
Forrás: Saját ábra

### 6.1.2. Településkarakter, jellemző épülettípusok, beépítési mód

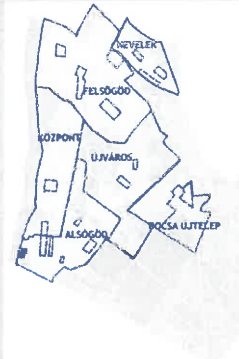
A település karakterét, beépítésének részletes vizsgálatát 18 db az önkormányzat által választott, a beépítési problémákkal leginkább rendelkező tömbön keresztül mutatjuk be. Minden tömből adatlap készült mely az alábbiakat vizsgálja részletesen:

- tömb elhelyezkedése a településen belül,
- telekméret vizsgálat, mely bemutatja a telkek méretét, a hatályos előírásnál kisebb telkek számát, valamint a hatályos előírás kétszeresénél nagyobb méretű (tovább osztható) telkek számát,
- a tömbre jellemző beépítési módot,
- a földhivatali alaptérképhez képest történt változásokat (bontás, új beépítés)
- épületek szintszámát,
- telkek beépítettségét, külön vizsgálva a hatályos előírásokhoz képest túlépített telkeket,
- épületek funkcióvizsgálatát,
- épületek állagvizsgálatát, melyben kizárólag a rossz állagú és az új/újszerű épületeket jelöltük,
- egy telken álló épületek számát,
- a lakásszámot,
- a melléképületek és a fedett gépkocsi beállók vizsgálatát,
- és az egyéb, egyedi szabályozást igénylő, adott tömbre jellemző vizsgálatokat (pl. lejtős telkek beépítése).

Minden adatlap végén pár fotón keresztül bemutatjuk a megjelenő épülettípusokat, valamint készült egy összefoglaló, mely kifejezik az adott tömbben rejlő lehetőségeket és a problémákat is.



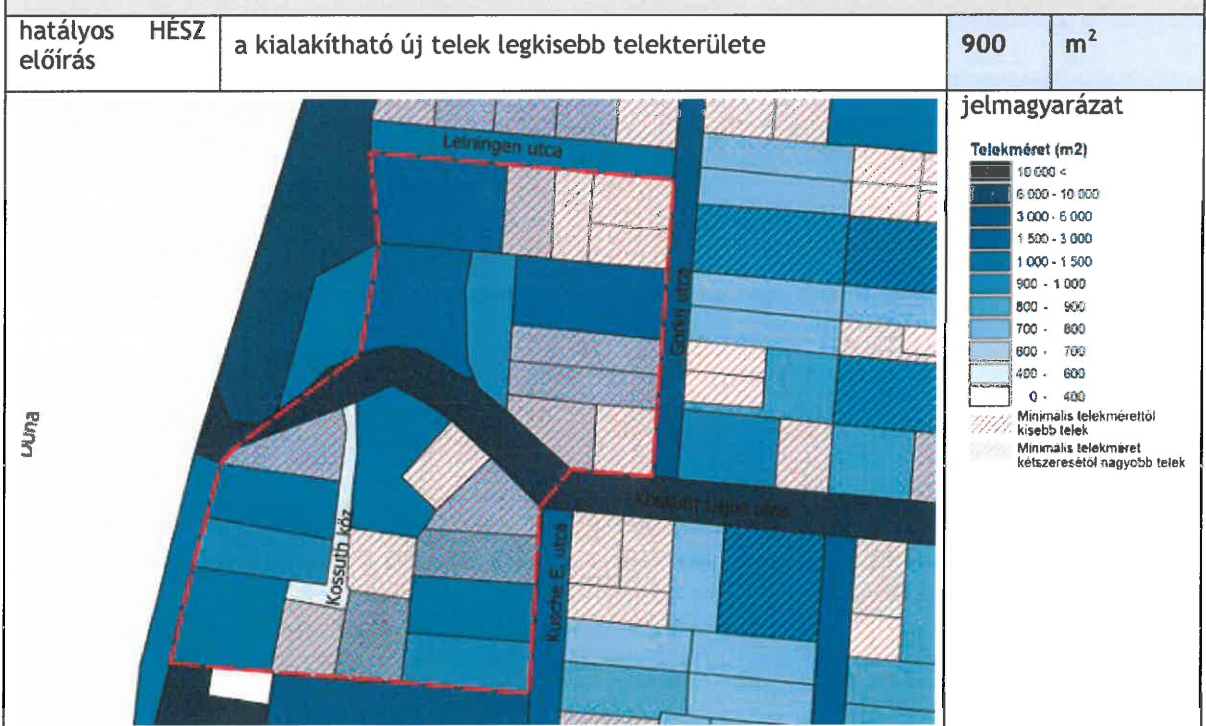
Mintatömbök elhelyezkedése

Tömbszám:	1.	
Városrész:	Alsógöd	
"Duna parti terület"		

Hatályos szabályozási terv



Telekméret vizsgálat



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja		oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség		20	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató		0,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b> 50 - 100 30 - 50 25 - 30 20 - 25 15 - 20 10 - 15 1 - 10 0 - 1 Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bémért épület Nem bémért épület Fedett építmény Mintacomb határa		
Funkció és állag vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	50.§ (1)	megengedett funkció	lakóépület	
				üdülőépület	
				kereskedelmi és vendéglátó egység (max. 50 m <sup>2</sup> )	
			<b>jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b> Gazdasági Hétvéginéz Intézmény Kereskedelem Lako Lako+Szolgáltató Melléképület Szolgáltató Szolgáltató+Üdülő Üres/Épül Fedett építmény <b>Állag</b> Rossz ÚjÚjszerű Elbontott		

Épületszám és lakásszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	50. § (1)	Épületek száma	max. 1 db
		50. § (1) d)	ha a telek mérete meghaladja az $1300 \text{ m}^2$ -t akkor egy épületben két lakás építhető	max. 1 vagy 2 db
				<b>jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b> Lakó Egyéb rendeltetés Lakó+egyéb Melléképület Elbontott Lakásszám <b>Épületszám</b> 1 2 3 4
Melléképületek vizsgálata				
hatályos előírás	HÉSZ		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkora beépítési százalék ( $20 \text{ m}^2$ ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum $4 \text{ m}^2$ -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem	

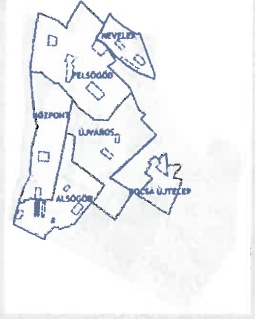


Fotó:

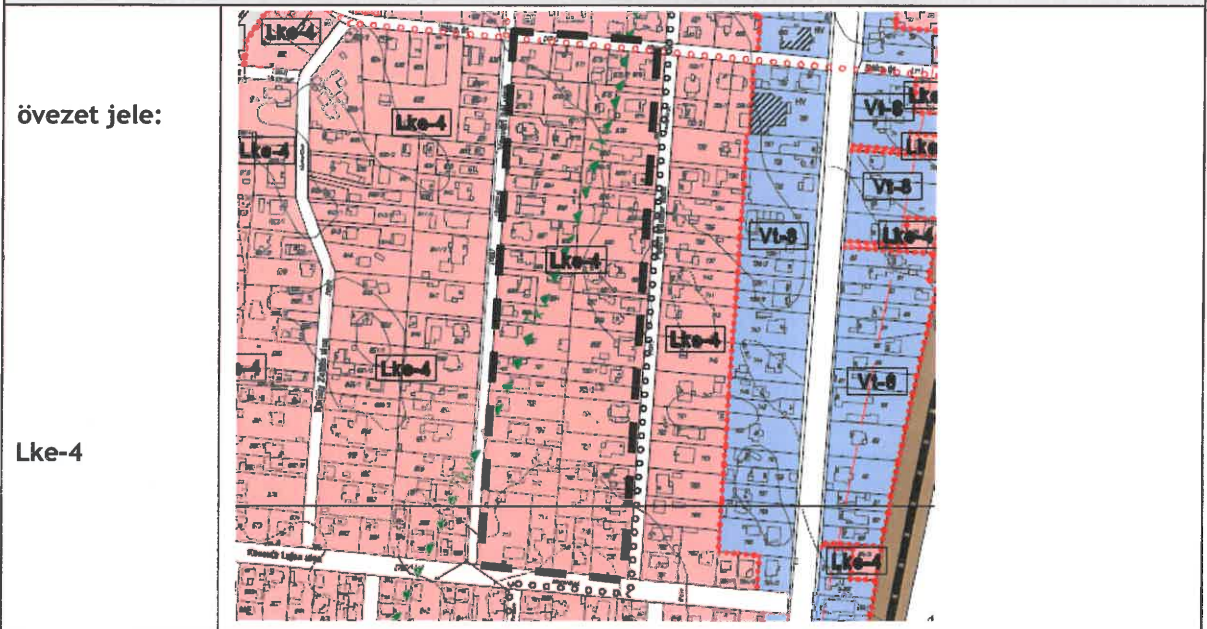


**Összegzés:**

- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek,
- A telkek közel fele túlépített,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma helyenként nagyobb a megengedettnél, azonban a lakásszám az előírásoknak megfelel,
- Melléképületek száma elfogadható.

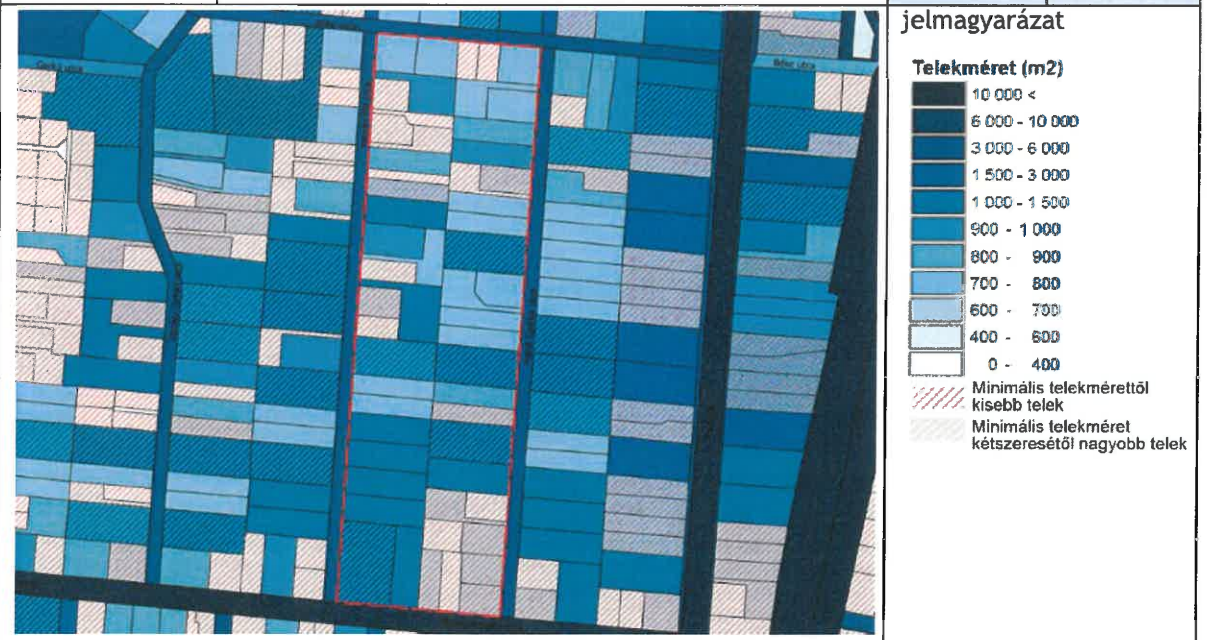
Tömbszám:	2.	
Városrész:	Alsógöd	
"kedvező beépítés és sűrűsödő + beépítések"		

Hatályos szabályozási terv



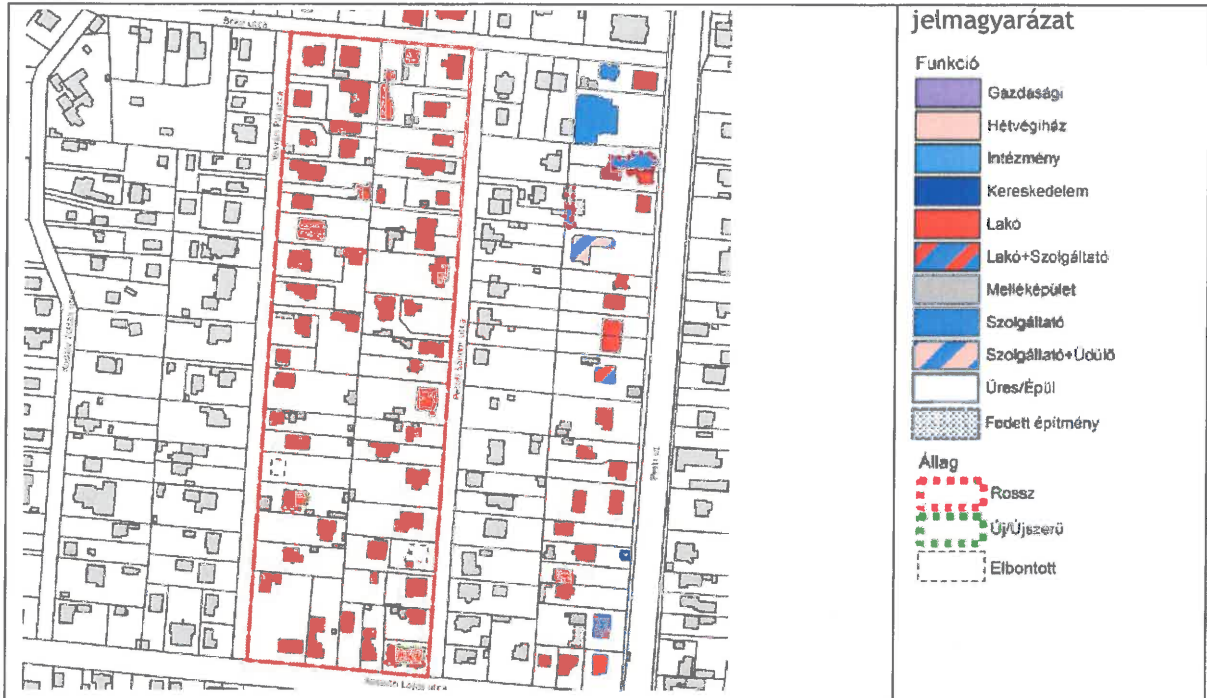
Telekméret vizsgálat

hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
-----------------------	---	-----	----------------



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Beépítettség</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 50 - 100</li> <li> 30 - 50</li> <li> 25 - 30</li> <li> 20 - 25</li> <li> 15 - 20</li> <li> 10 - 15</li> <li> 1 - 10</li> <li> 0 - 1</li> </ul> <p> Megengedettől nagyobb beépítettség</p> <p><b>Épületek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elbontott épület</li> <li> Meglévő bemért épület</li> <li> Nem bemért épület</li> <li> Fedett építmény</li> <li> Mintatömb határa</li> </ul>
<p><b>Funkció és állag vizsgálat</b></p>			
hatályos előírás	HÉSZ	53.s (1)	<p>megengedett funkció</p> <p>két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő</p> <p>helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó</p> <p>egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p>

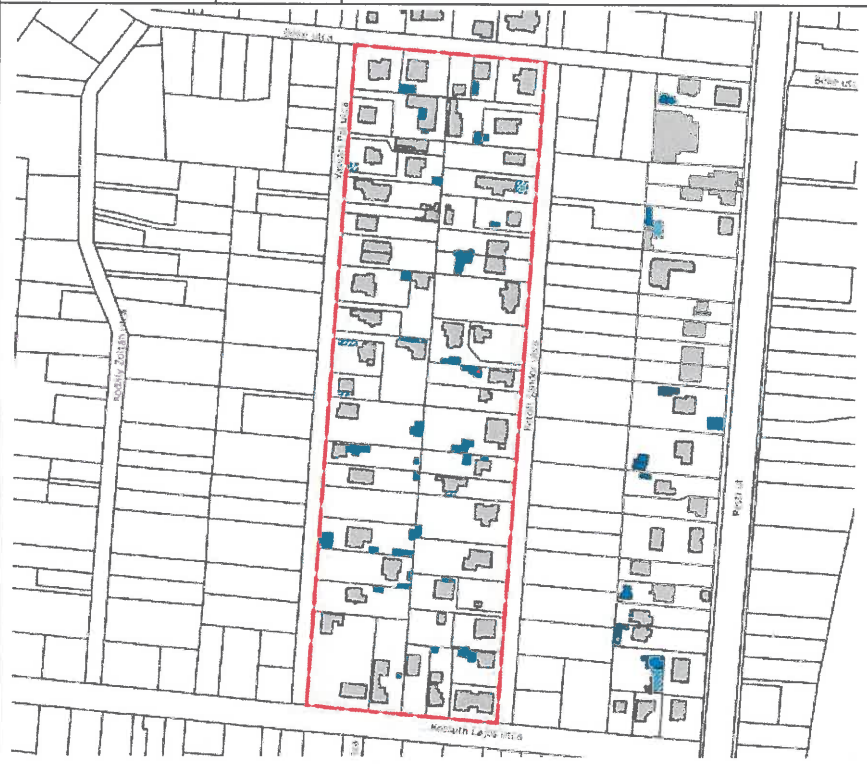



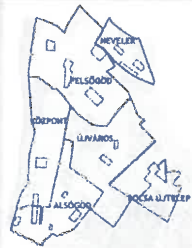


**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

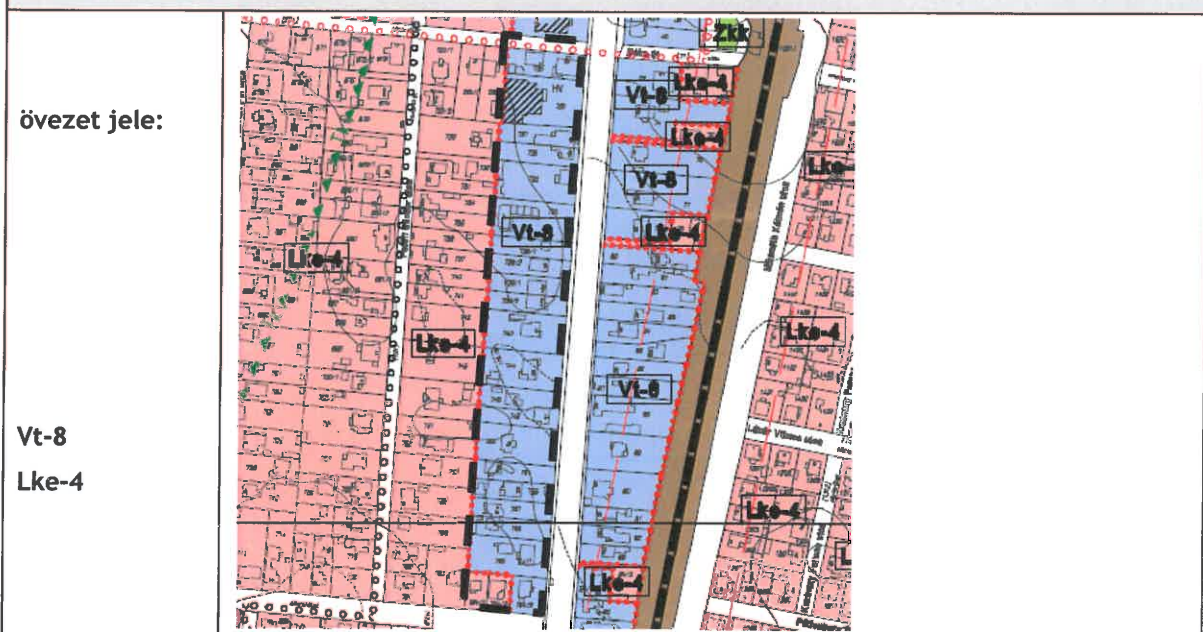
hatályos HÉSZ előírás	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
	53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db



Melléképületek vizsgálata				
hatályos előírás	HÉSZ	melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs	
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem	
			jelmagyarázat	
<p>Fotó:</p> 				
Összegzés		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek,</li> <li>- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma jelentős.</li> </ul>		

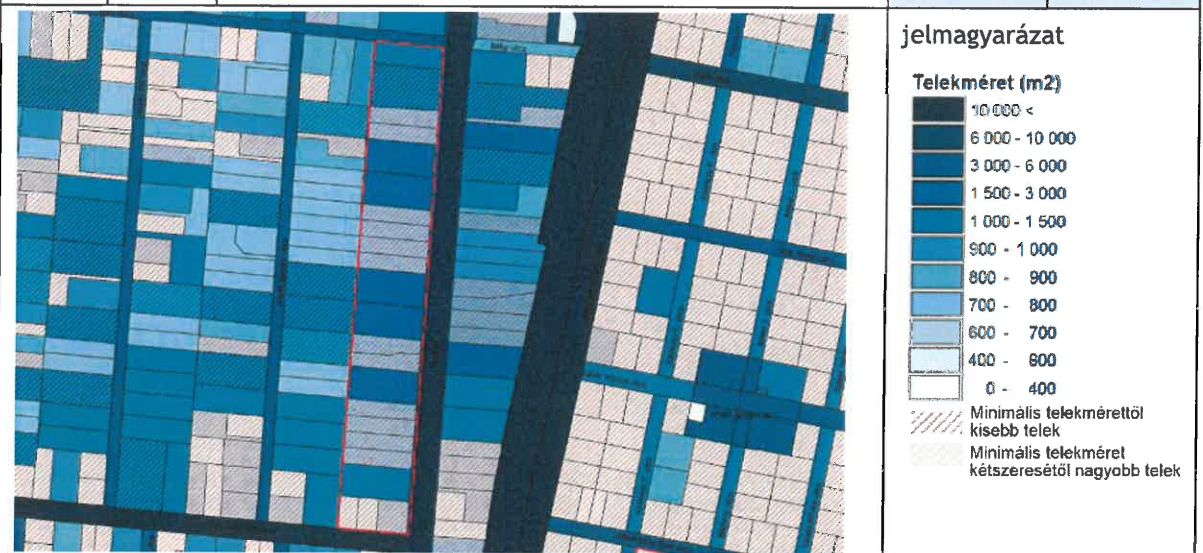
Tömbszám:	3.	
Városrész:	Alsógöd	
" Vt terület"		

Hatályos szabályozási terv



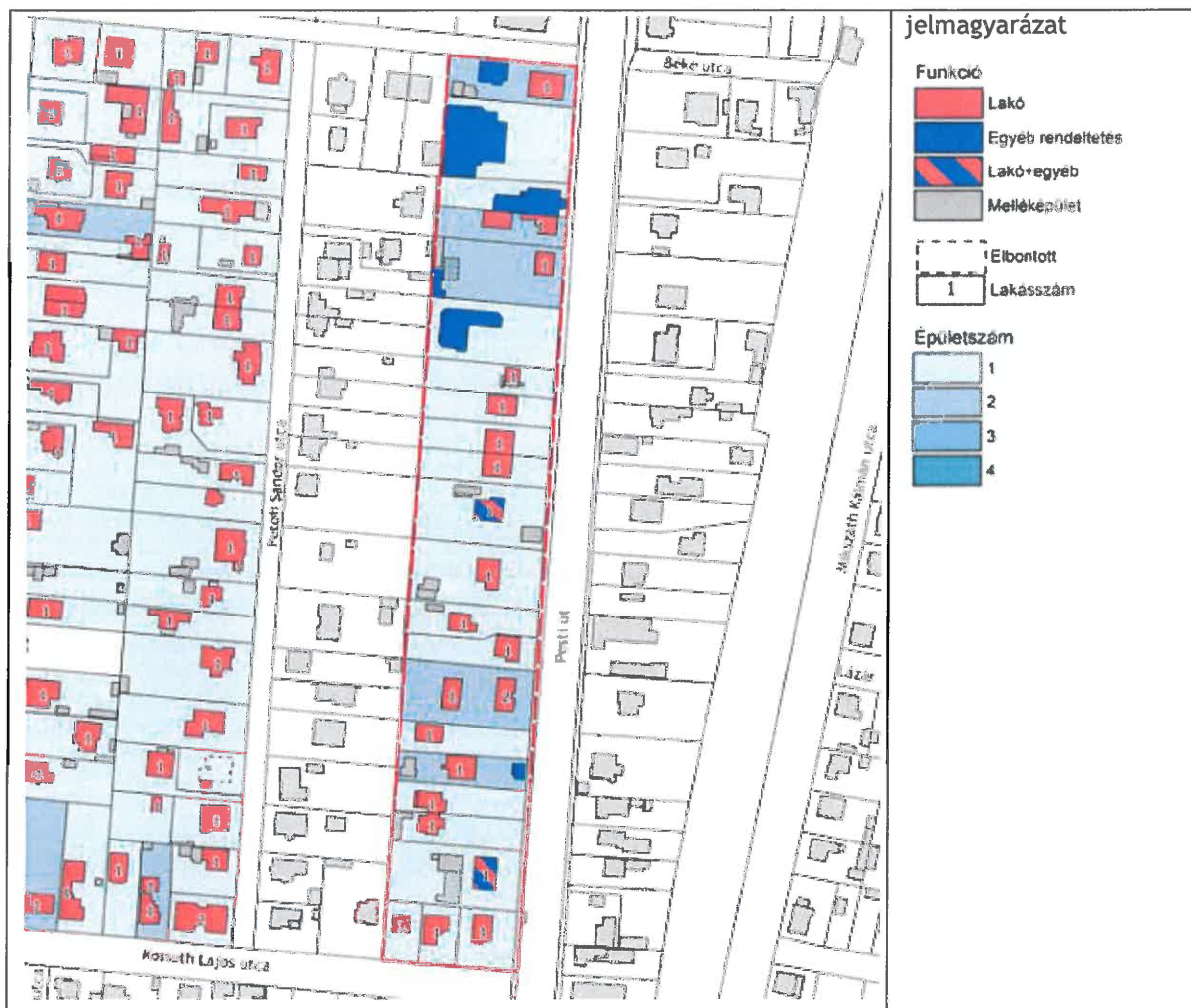
Telekméret vizsgálat

Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	900	m <sup>2</sup>
Lke-4			720	m <sup>2</sup>



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Beépítettség</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50 - 100</li> <li>30 - 50</li> <li>25 - 30</li> <li>20 - 25</li> <li>15 - 20</li> <li>10 - 15</li> <li>1 - 10</li> <li>0 - 1</li> </ul> <p>////// Megengedettől nagyobb beépítettség</p> <p><b>Épületek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elbontott épület</li> <li>Meglévő bemért épület</li> <li>Nem bemért épület</li> <li>Fedett építmény</li> <li>Mintatömb határa</li> </ul>
Funkció és állag vizsgálat			
Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	74.§ (1)	<p>megengedett funkció</p> <p>négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülő</p> <p>a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó</p> <p>egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p>

Lke-4		53.§ (1)		<p>két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő</p> <p>helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó</p> <p>egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p>
<p><b>Funkció</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gazdasági</li> <li>Hétfelház</li> <li>Intézmény</li> <li>Kereskedelem</li> <li>Lakó</li> <li>Lakó+Szolgáltató</li> <li>Melléképület</li> <li>Szolgáltató</li> <li>Szolgáltató+Üdülő</li> <li>Üres/Épül</li> <li>Fedett építmény</li> </ul> <p><b>Állag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Roséz</li> <li>Újrűszerű</li> <li>Elbontott</li> </ul>				
<b>Épületszám és lakásszám vizsgálat</b>				
Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	74. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
Lke-4		53. § (1)		max. 2 db
Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	74. § (3) d)	ha a telek mérete meghaladja az 2000 m <sup>2</sup> -t akkor kivételesen 6 lakás építhető	max. 4 vagy 6 db
Lke-4		53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db



**Melléképületek vizsgálata**

		melléképületekre vonatkozó szabályozás		nincs
Vt-8 Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem


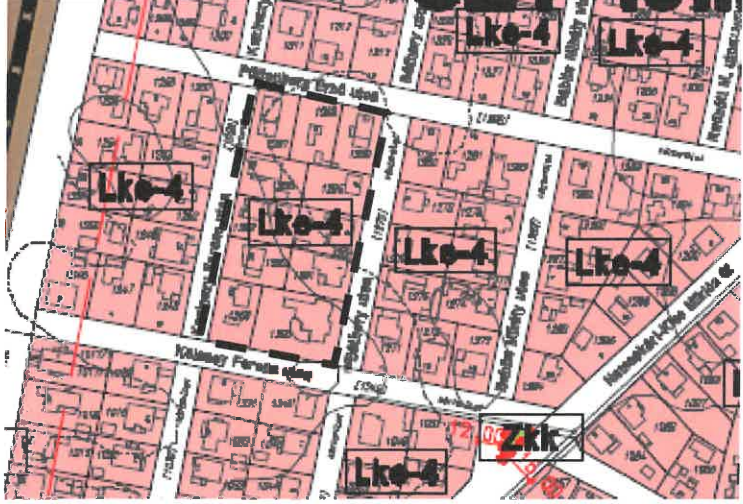
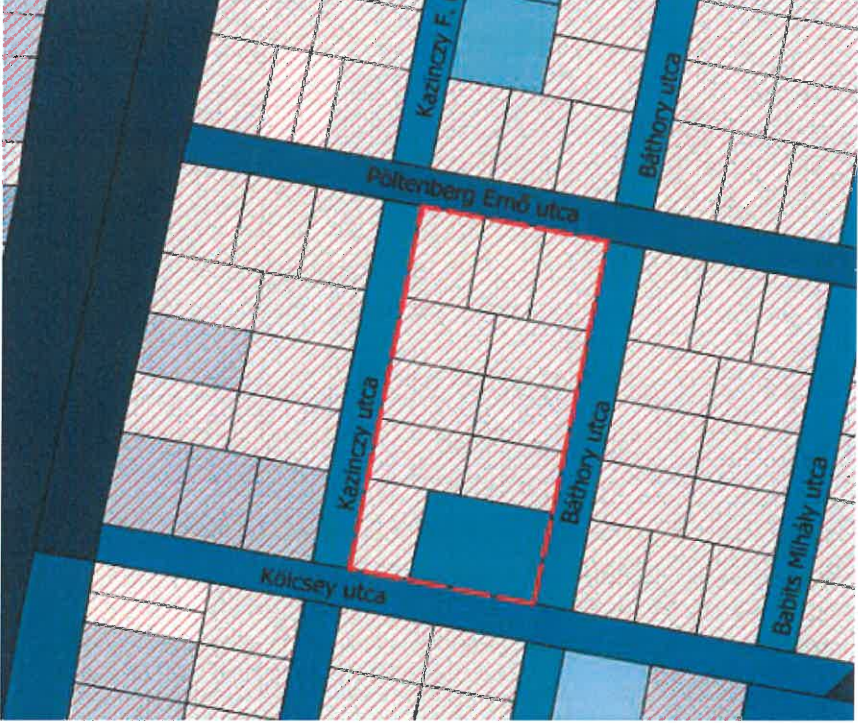















Fotó



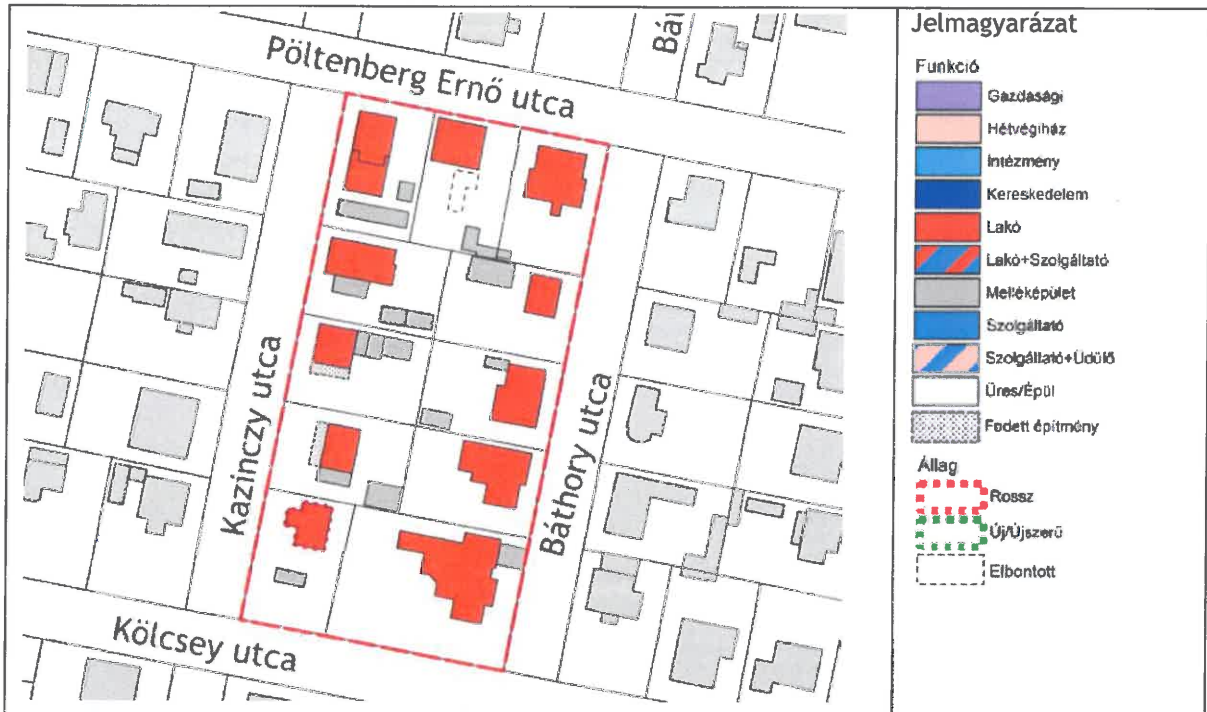
**Összegzés**

- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek,
- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírástól,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma megfelel, a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma nem zavaró.

Tömbszám:	4.		
Városrész:	Alsógöd		
"sűrű beépítés + melléképületek"			
Hatályos szabályozási terv			
övezet jele:			
Lke-4			
Telekméret vizsgálat			
hatályos előírás	HÉSZ a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
		<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Telekméret (m<sup>2</sup>)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 10 000 &lt;</li> <li> 6 000 - 10 000</li> <li> 3 000 - 6 000</li> <li> 1 500 - 3 000</li> <li> 1 000 - 1 500</li> <li> 900 - 1 000</li> <li> 800 - 900</li> <li> 700 - 800</li> <li> 600 - 700</li> <li> 400 - 600</li> <li> 0 - 400</li> </ul> <p> Minimális telekmérettől kisebb telek</p> <p> Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek</p>	

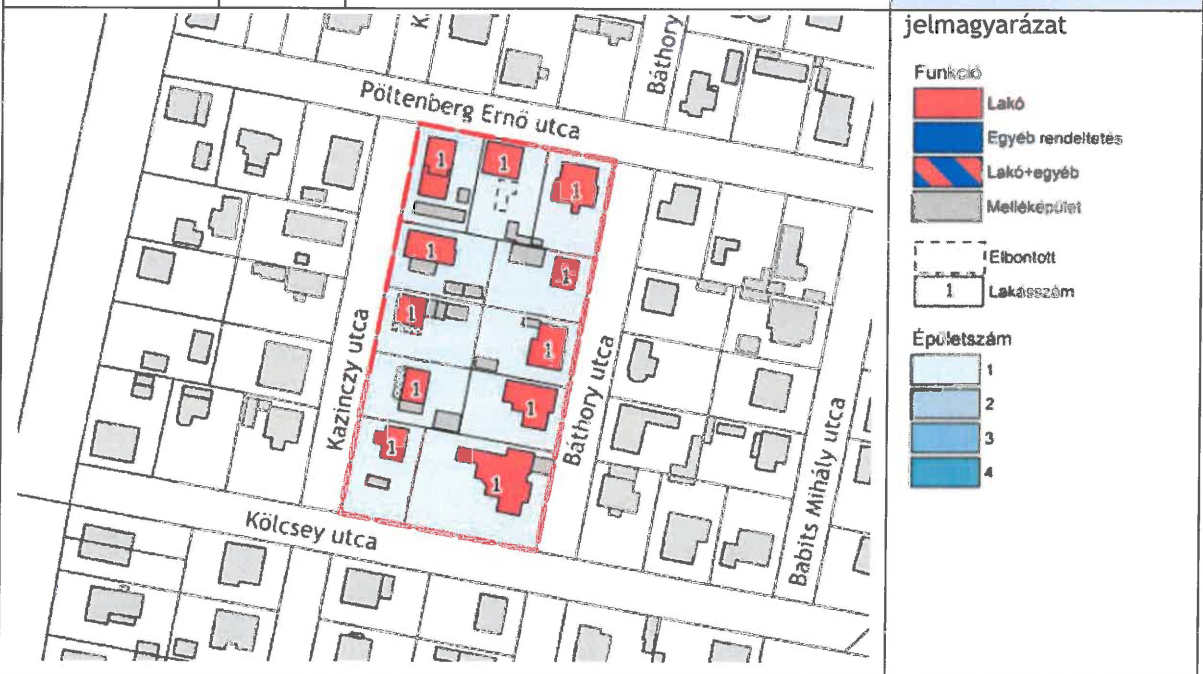


Beépítési mód, beépíttség és szintszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépíttség	30	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
				<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépíttség</b> 50 - 100 30 - 50 25 - 30 20 - 25 15 - 20 10 - 15 1 - 10 0 - 1 Megengedettől nagyobb beépíttség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Mintatomb határa
Funkció és állag vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	53.s (1)	megengedett funkció	két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális



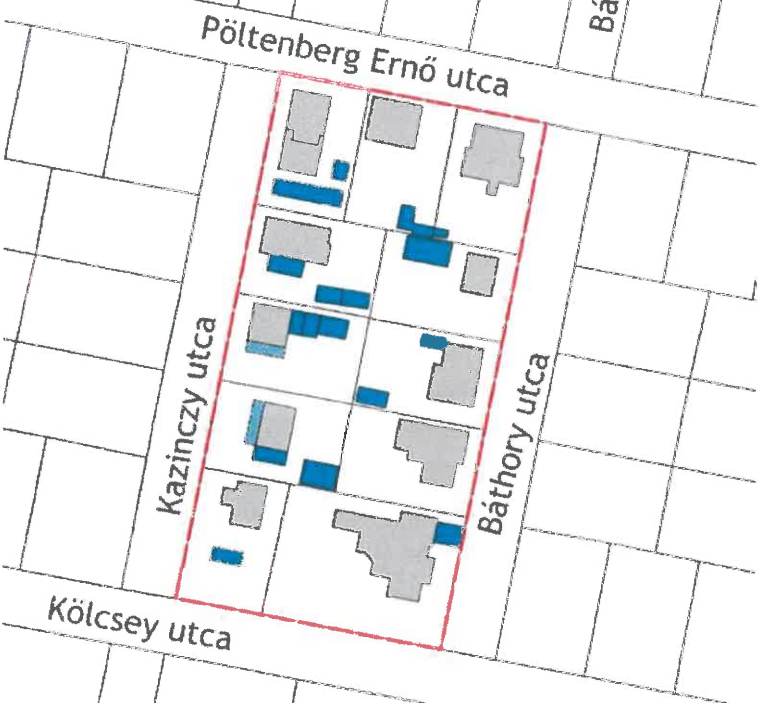
**Épületszám és lakásszám vizsgálat**


hatályos előírás	HÉSZ	50. § (1)	Épületek száma	max. 2 db
		53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db



**Melléképületek vizsgálata**

			melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
hatályos előírás	HÉSZ	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	

	47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)
	építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem
		<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Épület</li> <li> Melléképület</li> <li> Fedett építmény</li> </ul>
Fotó:		
Összegzés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek,</li> <li>- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírástól,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Az épületek száma megfelel, a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma nem zavaró.</li> </ul>	

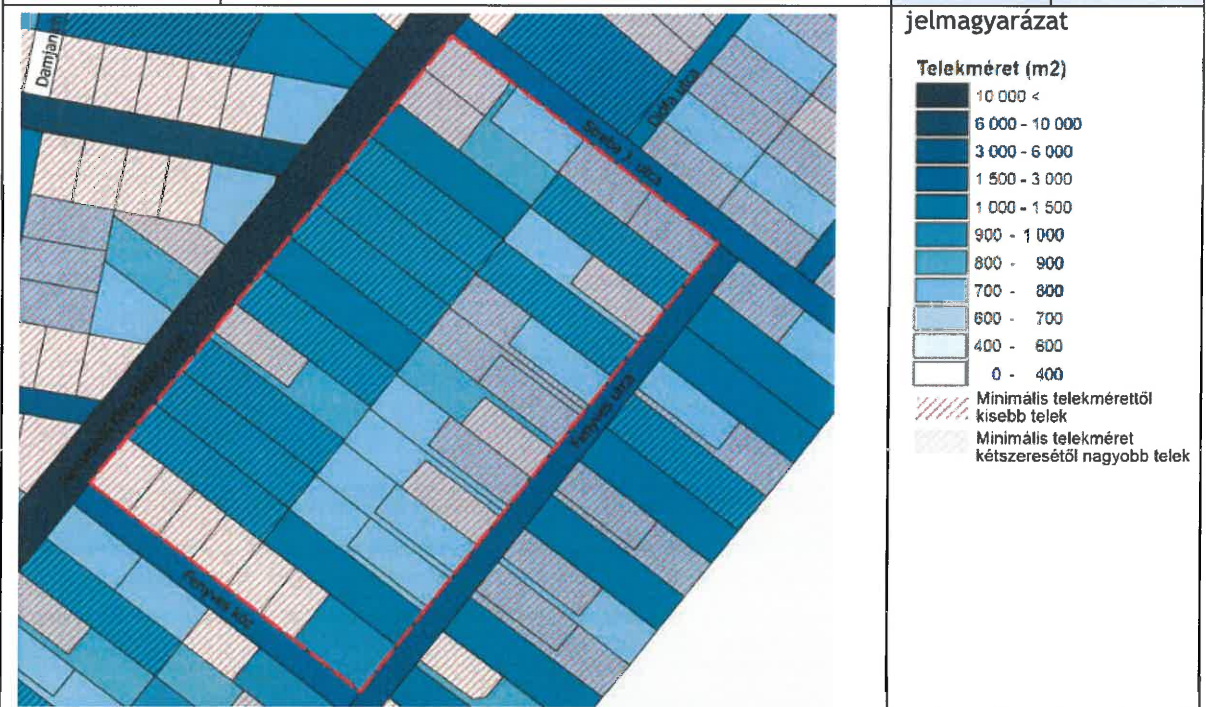
Tömbszám:	5.	
Városrész:	Alsógöd	
" hátsókerti besűrűsítés"		

Hatályos szabályozási terv

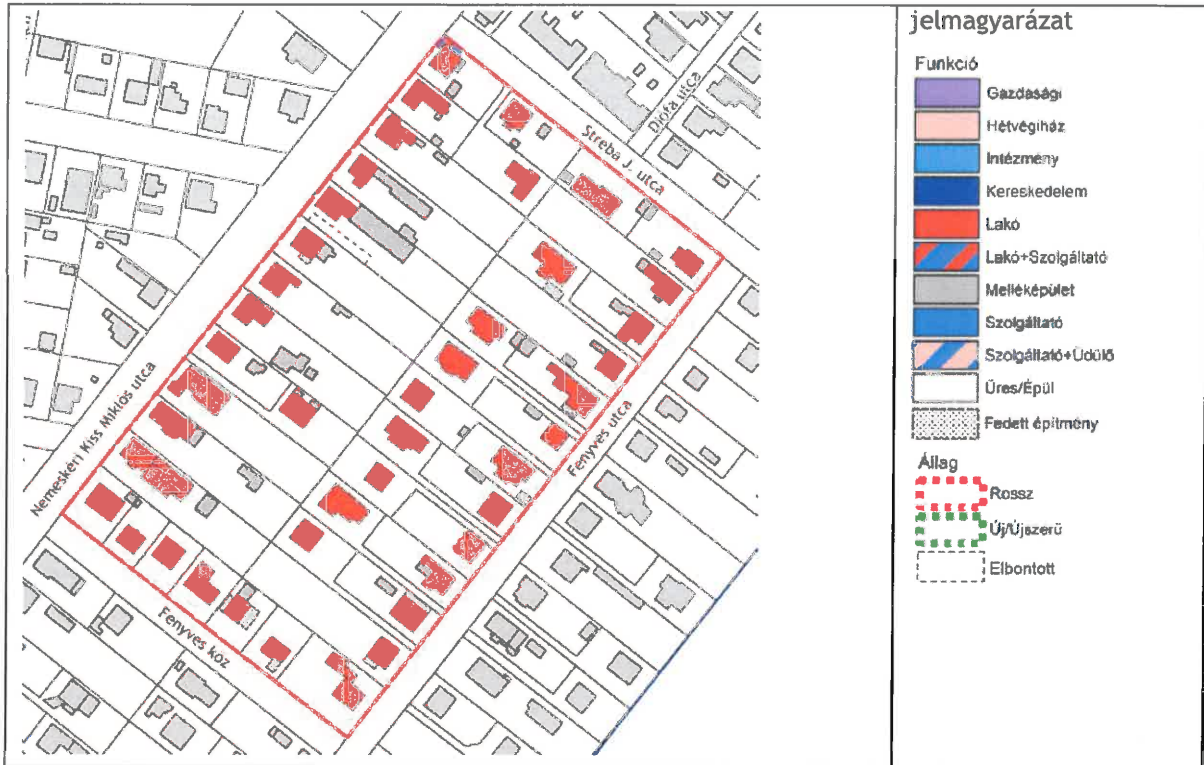


Telekméret vizsgálat

hatályos előírás	HÉSZ	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
------------------	------	---	-----	----------------








Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja		oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség		30	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató		0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b> 50 - 100 30 - 50 25 - 30 20 - 25 15 - 20 10 - 15 1 - 10 0 - 1 // Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> - - - Elbontott épület ■ Meglévő bemért épület ■ Nem bemért épület ■ Fedett építmény □ Mintatömb határa		
Funkció és állag vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	53.§ (1)	megengedett funkció	két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
				egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális	



**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

hatályos HÉSZ előírás	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
	53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db



Melléképületek vizsgálata			
hatályos előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
	47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem
			<p>jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Épület</li> <li> Melléképület</li> <li> Fedett építmény</li> </ul>
Fotó:			
Összegzés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb, illetve a minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,</li> <li>- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma jelentős.</li> </ul>		

Tömbszám:		6.		
Városrész:		Alsógöd		
"kedvező beépítés"				
<b>Hatályos szabályozási terv</b>				
övezet jele:				
Lke-4				
<b>Telekméret vizsgálat</b>				
hatályos előírás	HÉSZ	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
			<b>jelmagyarázat</b>	
			<p><b>Telekméret (m<sup>2</sup>)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> 10 000 &lt;</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; margin-right: 5px;"></span> 6 000 - 10 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> 3 000 - 6 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 1 500 - 3 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 1 000 - 1 500</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 900 - 1 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 800 - 900</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 700 - 800</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 600 - 700</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 400 - 600</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> 0 - 400</li> </ul> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Minimális telekmérettől kisebb telek  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek         </p>	



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Mintatömb határa	
Funkció és állag vizsgálat			
hatályos előírás	HÉSZ	53.s (1)	megengedett funkció
			két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő
			helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
		egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális	
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b> Gazdasági Hétfélgézház Intézmény Kereskedelem Lakó Lakó+szolgáltató Műfélépület Szolgáltató Szolgáltató+Üdülő Üres/Épül Fedett építmény <b>Állag</b> Rossz Új/Újzerű Elbontott	

Épületszám és lakásszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
		53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db
				<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Funkció</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Lakó</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Egyéb rendeltetés</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Lakó+egyéb</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> </ul> <p><b>Elbontott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Lakásszám</li> </ul> <p><b>Épületszám</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 4</li> </ul>
Melléképületek vizsgálata				
hatályos előírás	HÉSZ		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem	




Fotó:

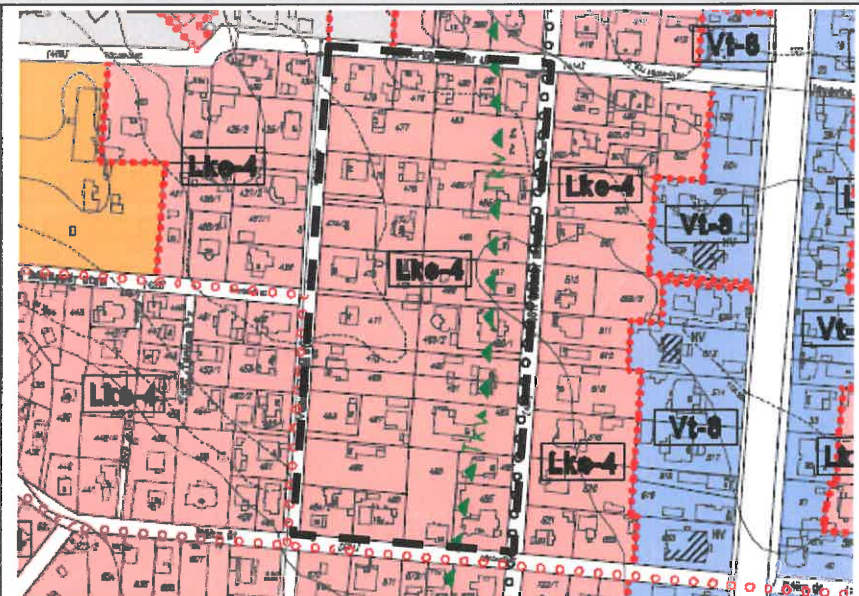


**Összegzés**

- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek,
- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,
- Oldalhatáron álló beépítési mód jellemző,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma jelentős.




Tömbszám:	7.	
Városrész:	Központ	
<p><i>"kedvező beépítés és sűrűsödő + beépítések"</i></p>		

Hatályos szabályozási terv

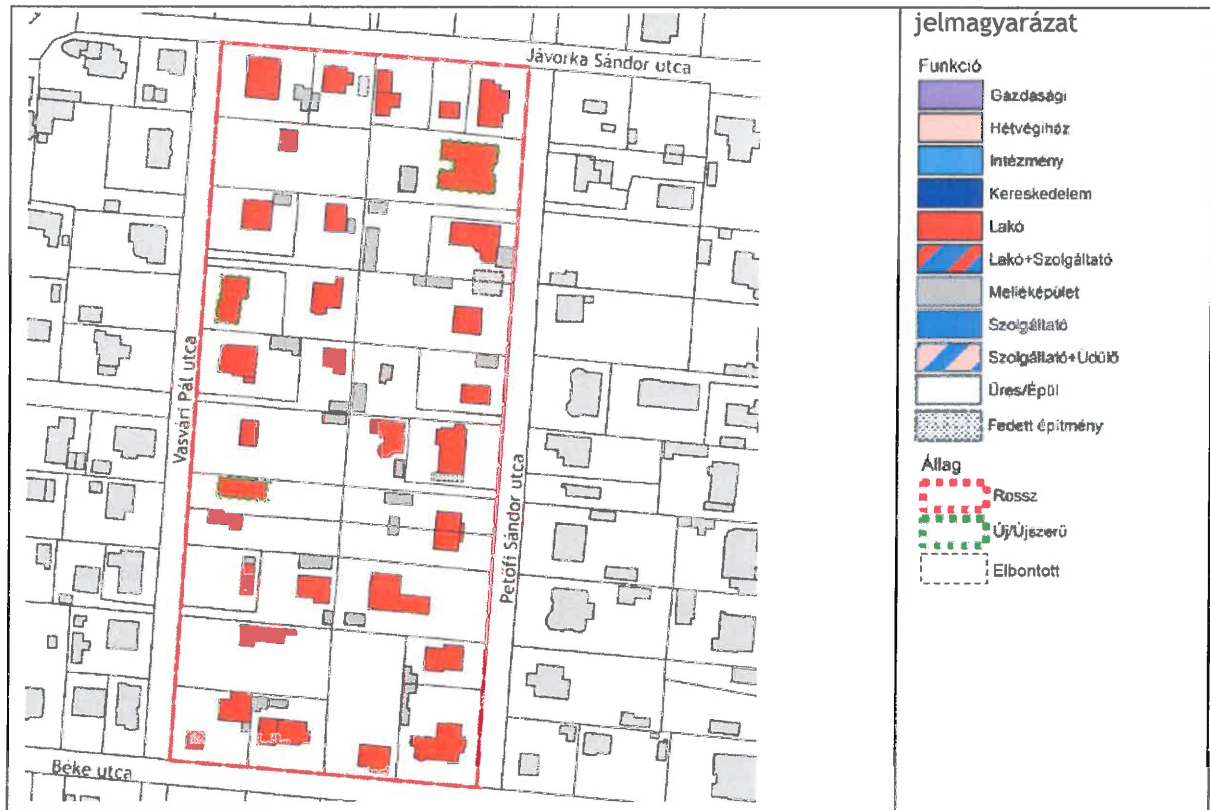
övezet jele:	
Lke-4	

Telekméret vizsgálat

hatályos előírás	HÉSZ	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
------------------	------	---	-----	----------------

	<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Telekméret (m<sup>2</sup>)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10 000 &lt;</li> <li>6 000 - 10 000</li> <li>3 000 - 6 000</li> <li>1 500 - 3 000</li> <li>1 000 - 1 500</li> <li>900 - 1 000</li> <li>800 - 900</li> <li>700 - 800</li> <li>600 - 700</li> <li>400 - 600</li> <li>0 - 400</li> </ul> <p>  Minimális telekmérettől kisebb telek   Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek         </p>
--	--



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat				
hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja		oldalhatáron álló	
	a megengedett legnagyobb beépítettség		30	%
	a legnagyobb megengedett szintterületi mutató		0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Munkaterv határa	
Funkció és állag vizsgálat				
hatályos HÉSZ előírás	53.§ (1)	megengedett funkció	két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális	

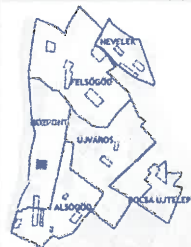


**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

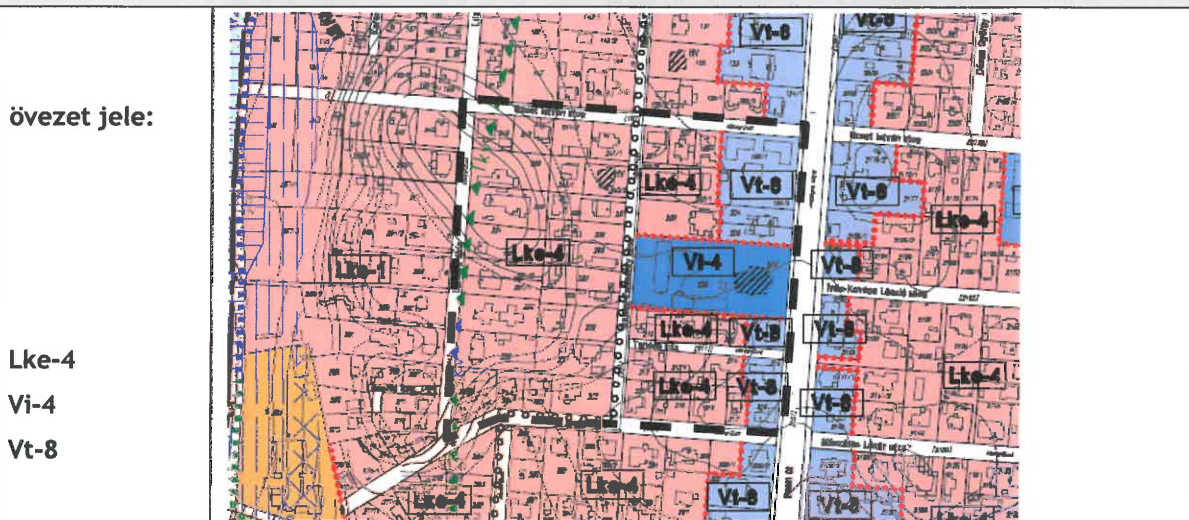
hatályos HÉSZ előírás	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
	53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db



Melléképületek vizsgálata			
hatályos HÉSZ előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
	47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem
			<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span> Fedett építmény</li> </ul>
Fotó:			
Összegzés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb, illetve minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,</li> <li>- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma jelentős.</li> </ul>		

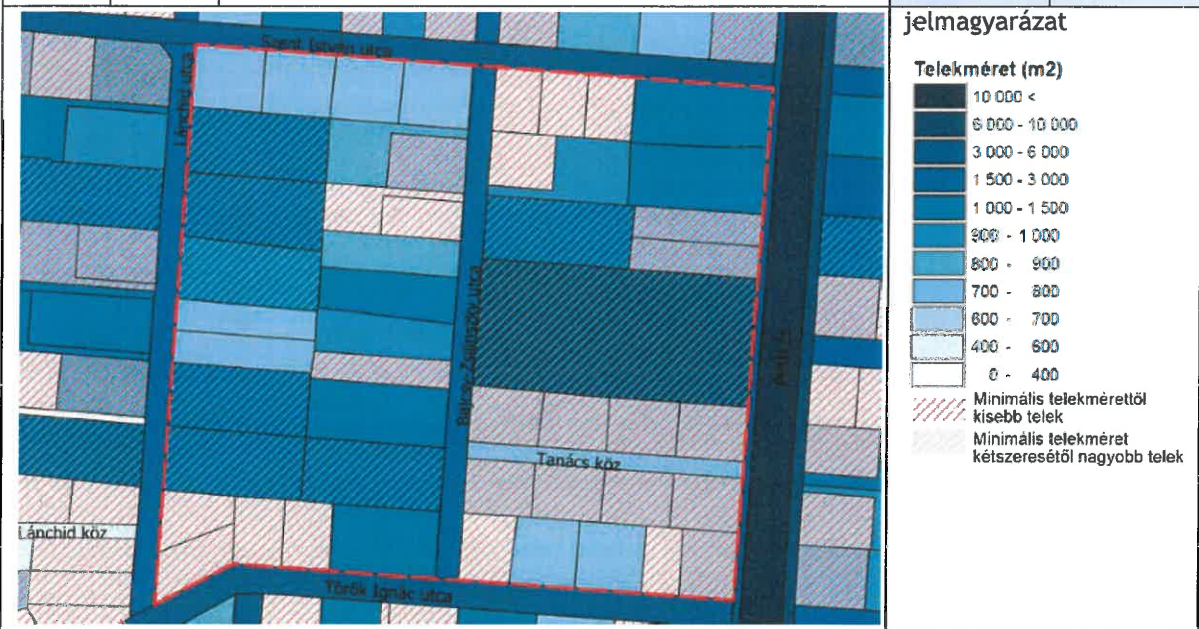
Tömbszám:	8.	
Városrész:	Központ	
" lakó és vegyes beépítés változó sűrűséggel"		

Hatályos szabályozási terv



Telekméret vizsgálat

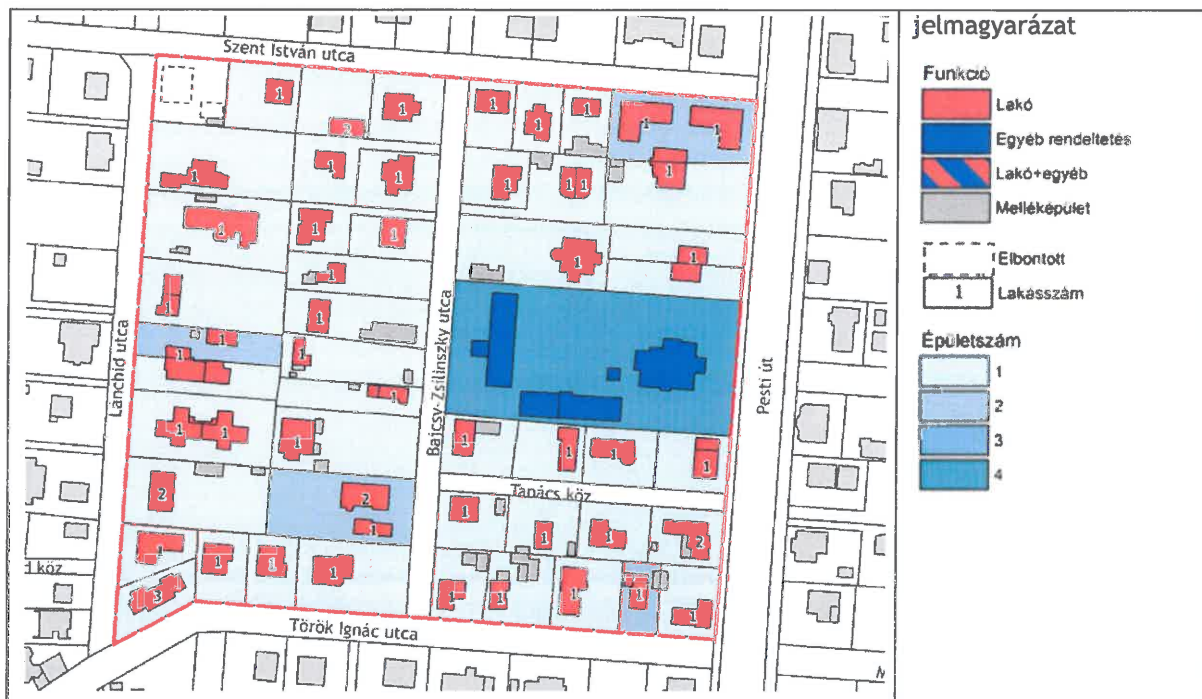
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
Vi-4			900	m <sup>2</sup>
Vt-8			900	m <sup>2</sup>





Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
Lke-4		a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Vi-4	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	Szabadon álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	37,5 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Vt-8		a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>   	
Funkció és állag vizsgálat			
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	53. § (1)	két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő
Vi-4		77. § (1)	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
megengedett funkció			egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
			igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
			egyéb közösségi

				szórakoztató
				egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, szálláshely
Vt-8		74. § (1)		álló lakó- és üdülő
				kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
				egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
				<p>jelmagyarázat</p> <p>Funkció</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Gazdasági</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightcoral; border: 1px solid black;"></span> Hétvégiház</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Intézmény</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Kereskedelem</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Lakó</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Lakó+Szolgáltató</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Szolgáltató</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Szolgáltató+Üdülő</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Üres/Épül</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid black;"></span> Fedett építmény</li> </ul> <p>Allag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed red;"></span> Rossz</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed green;"></span> Új/Újzserű</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Elbontott</li> </ul>
<b>Épületszám és lakásszám vizsgálat</b>				
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
Vi-4				
Vt-8		74. § (2)		max. 2 db
Lke-4		53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db
Vi-4		77. § (1) f)	a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás	max. 1 db
Vt-8		74. § (3)	a telek területe 2000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető	max. 4 vagy 6 db

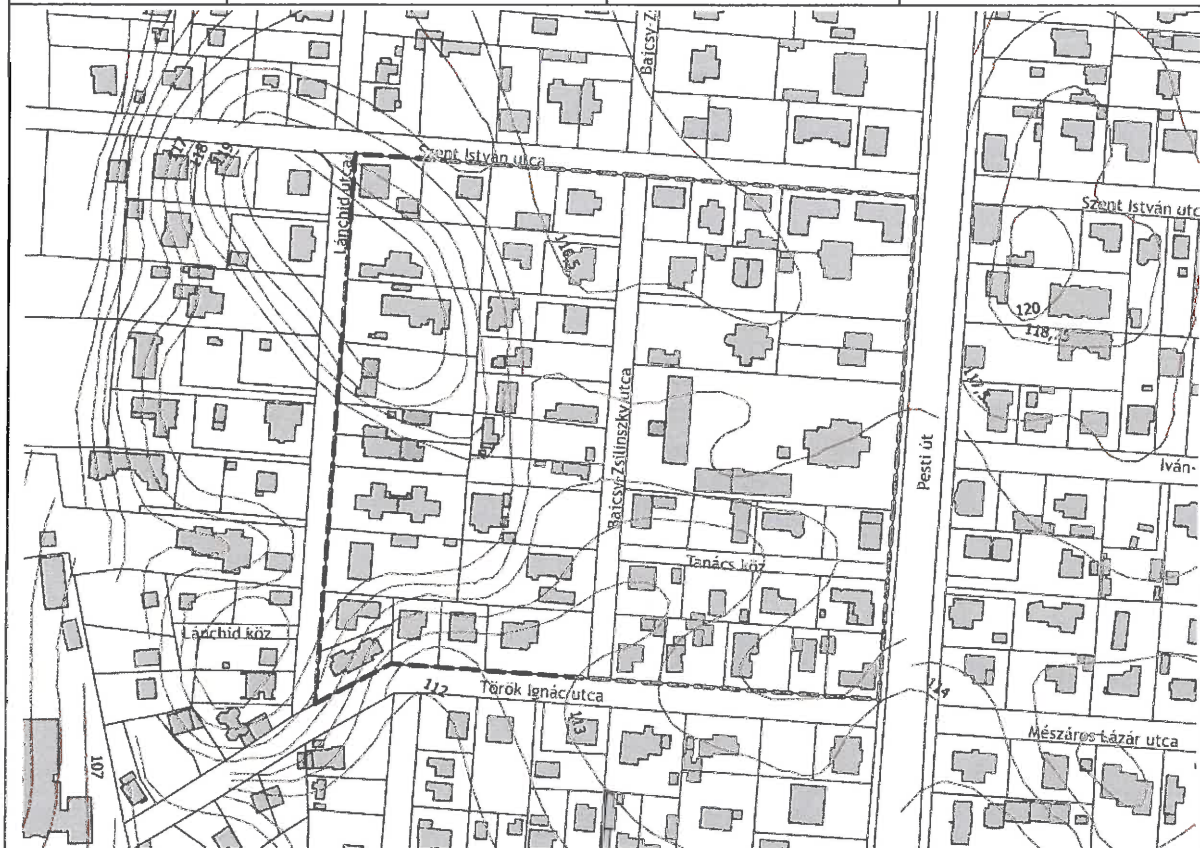


**Melléképületek vizsgálata**

		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
Lke-4 Vi-4 Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem



egyéb	lejtős telek	47. § (1) k)	az utca felől lejtős telek felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást
-------	--------------	--------------	--

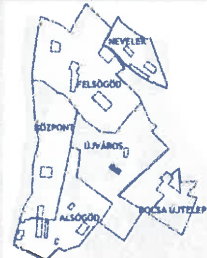


Fotó:

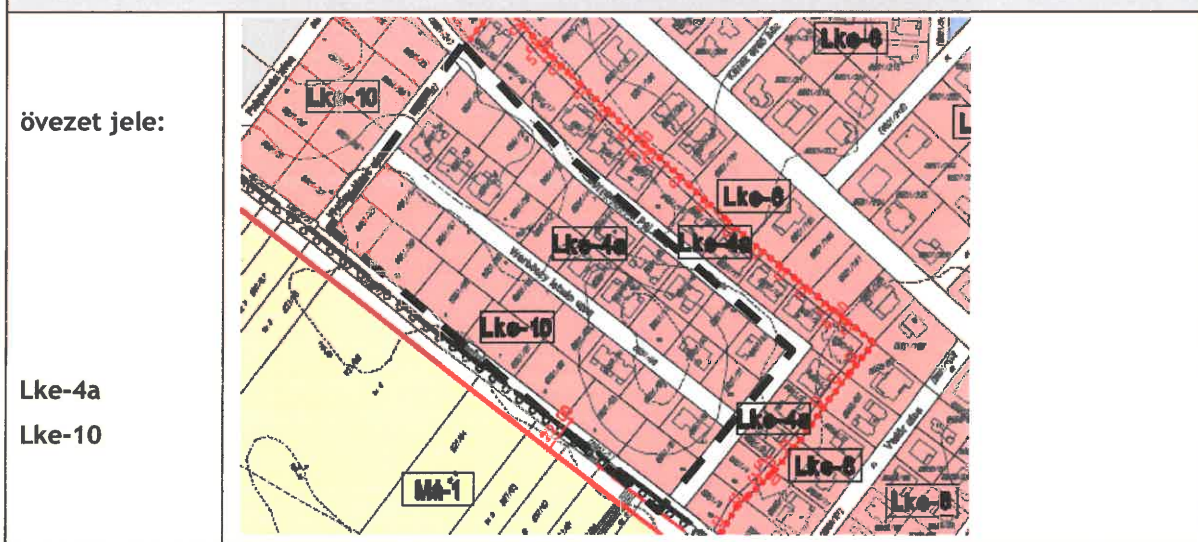


**Összegzés**

- Sok a minimális telekméretnél kisebb, illetve minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,
- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír, de a lakások száma helyenként nagyobb a megengedettnél,
- Melléképületek száma nem zavaró,
- Lejtős telek jellemzőek.

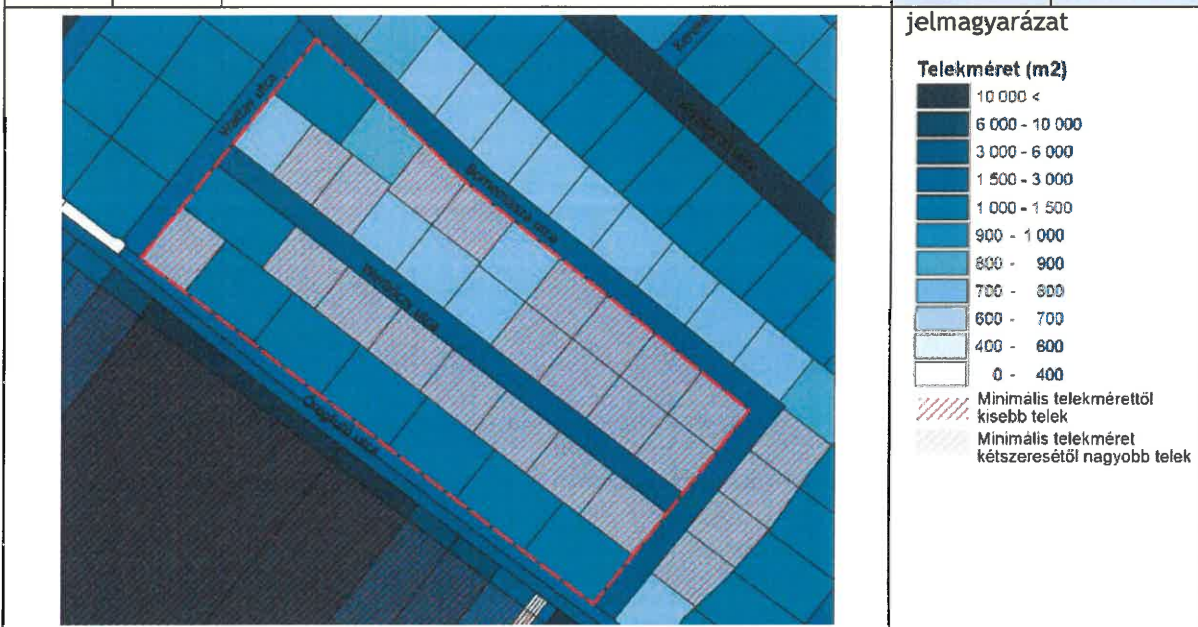
Tömbszám:	9.	
Városrész:	Újváros	
"Oázis lakóterület sűrű beépítéssel"		

Hatályos szabályozási terv

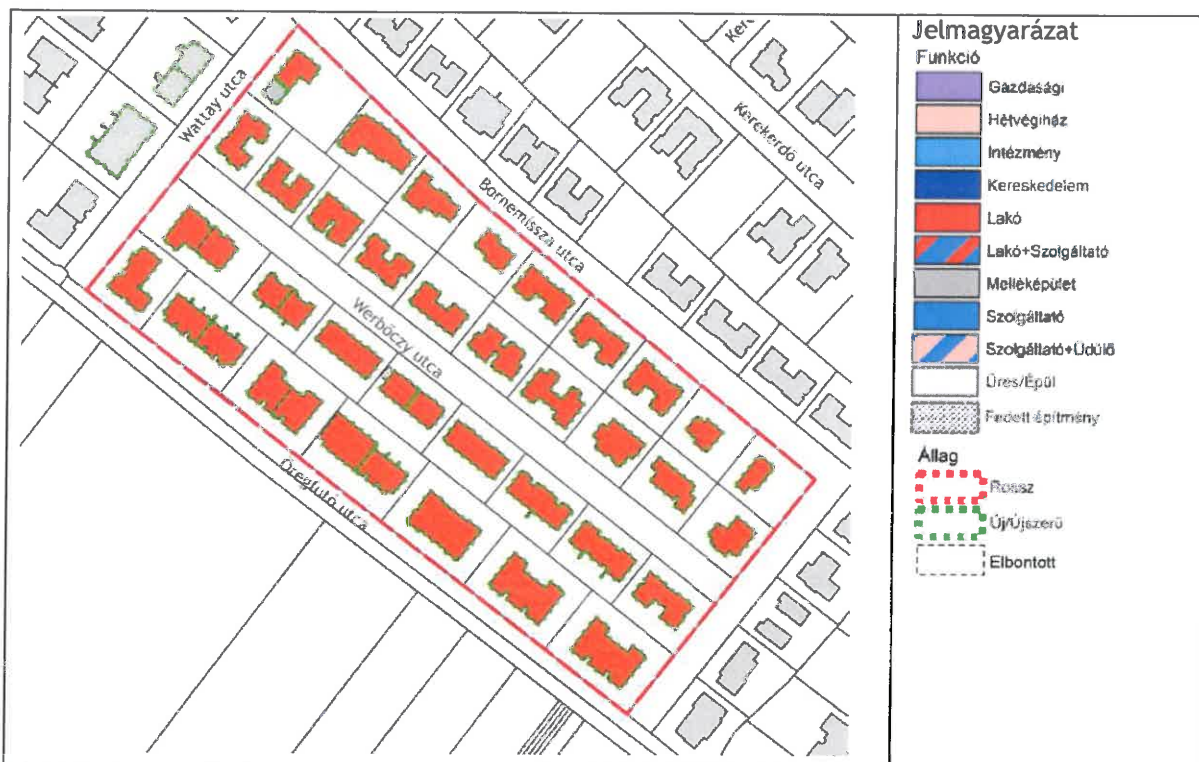


Telekméret vizsgálat

Lke-4a	hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
Lke-10			800	m <sup>2</sup>

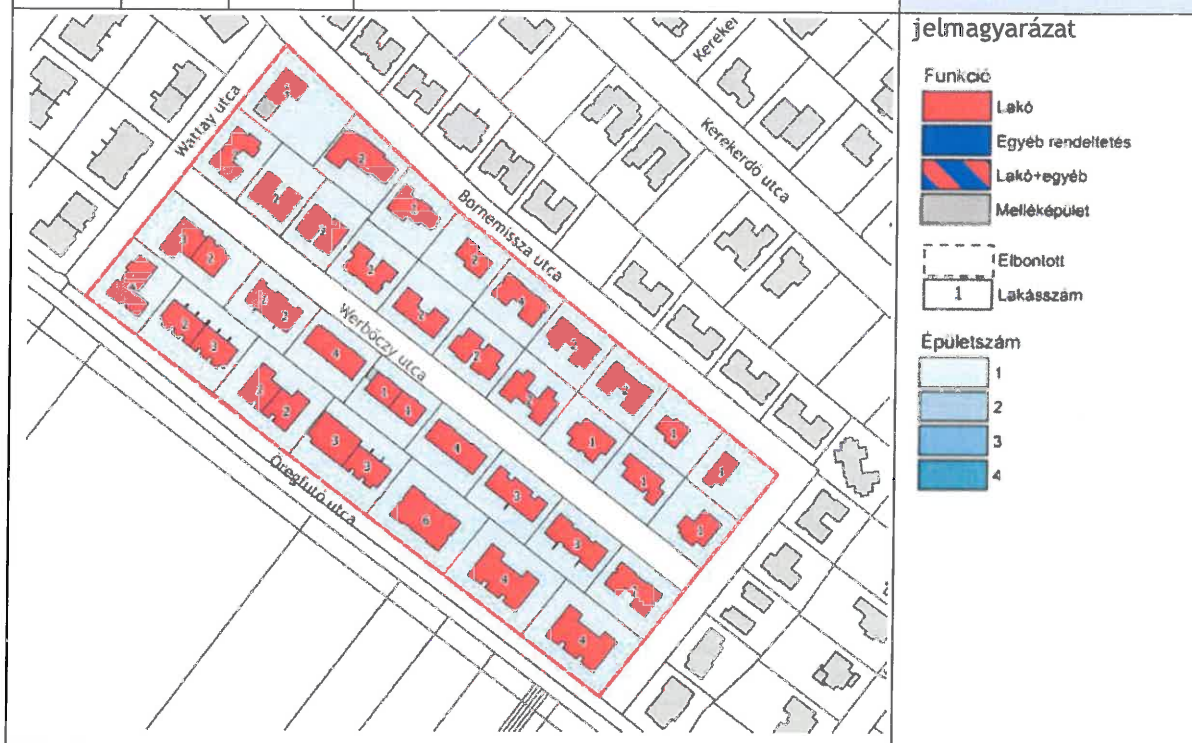


Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
Lke-4a	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	szabadon álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Lke-10	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	szabadon álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  	
Funkció és állag vizsgálat			
Lke-4a	hatályos HÉSZ előírás	54.5 (1)	két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülő
Lke-10		61. § (1)	a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
		megengedett funkció	egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
			Lakó, üdülő
			a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
			egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális



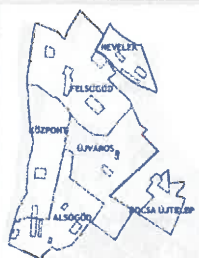
Épületszám és lakásszám vizsgálat

Lke-4a	hatályos HÉSZ előírás	54. § (2)	Épületek száma	max. 1 db
Lke-10				
Lke-4a		54. § (1)	Lakásszám	max. 2 db
Lke-10		61. § (1) a)	legalább 1200 m <sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 6	max. 4 vagy 6 db



Melléképületek vizsgálata				
Lke-4a Lke-10	hatályos HÉSZ előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem
				<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Épület</li> <li> Melléképület</li> <li> Fedett építmény</li> </ul>
egyéb	Lke-10	61. §(2)	Az Lke-10 építési övezetben a patak menti telkeken a patak felőli oldal- és hátsókert min. 8 m.	
Fotó:				
Összegzés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek,</li> <li>- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,</li> <li>- Szabadonálló beépítési mód előírásnak megfelel,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Újszerű, új épületek jellemzőek,</li> <li>- A lakásszám minimális tartalékkal bír, de helyenként nagyobb a megengedettnél,</li> <li>- Melléképület nem jellemző.</li> </ul>			

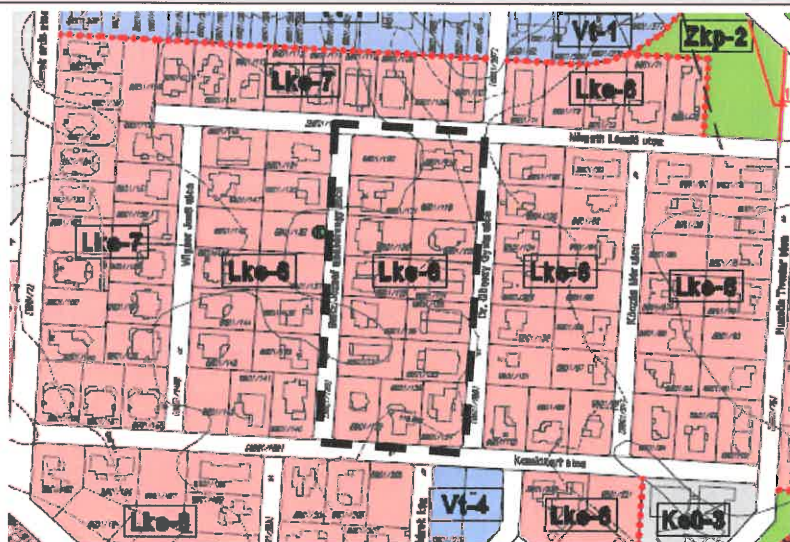


Tömbszám:	10.	
Városrész:	Újváros	
"Óázis lakóterület sűrű beépítéssel"		

Hatályos szabályozási terv

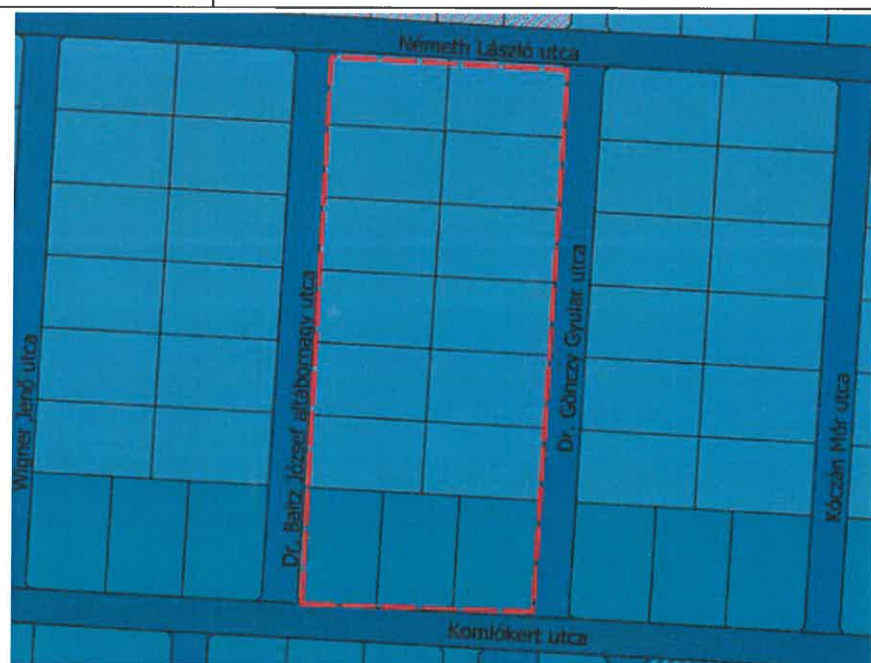
övezet jele:

Lke-6

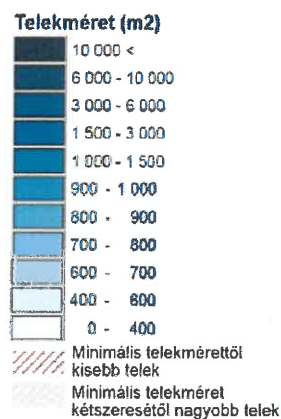


Telekméret vizsgálat

hatályos előírás	HÉSZ	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	900	m <sup>2</sup>
------------------	------	---	-----	----------------



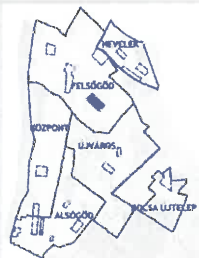
jelmagyarázat



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja	Szabadon álló		
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30	%	
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
			<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Mintatömb határa		
<b>Funkció és állag vizsgálat</b>					
hatályos előírás	HÉSZ	57.s (1)	megengedett funkció	<b>lakóépület</b> kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális	
				<b>Jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b> Gazdasági Hétvégház Intézmény Kereskedelem Lakó Lakó+szolgáltató Melléképület Szolgáltató Szolgáltató+Üdülő Üres/Épül Fedett építmény <b>Állag</b> Rossz Új/Újszerű Elbontott	

Épületszám és lakásszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	57. § (13)	Épületek száma	max. 1 db
		58. § (1)	Lakásszám	max. 2 db
				<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Funkció</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Lakó</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Egyéb rendeltetés</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Lakó+egyéb</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> </ul> <p><b>Elbontott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> 1 Lakásszám</li> </ul> <p><b>Épületszám</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 4</li> </ul>
<b>Melléképületek vizsgálata</b>				
			melléképületekre vonatkozó szabályozás	Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben vagy annak megléte után építhető.
hatályos előírás	HÉSZ	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem

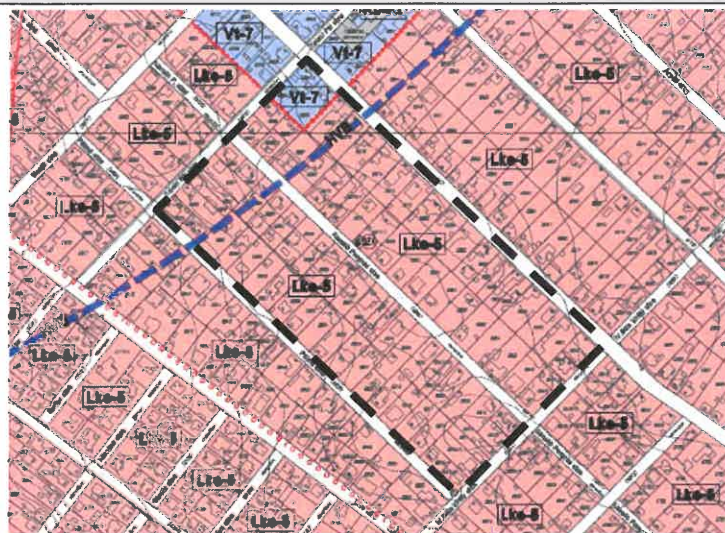


Tömbszám:	11.	
Városrész:	Felsőgöd	
<p><i>"kedvező beépítés és sűrűsödő + beépítések"</i></p>		

Hatályos szabályozási terv

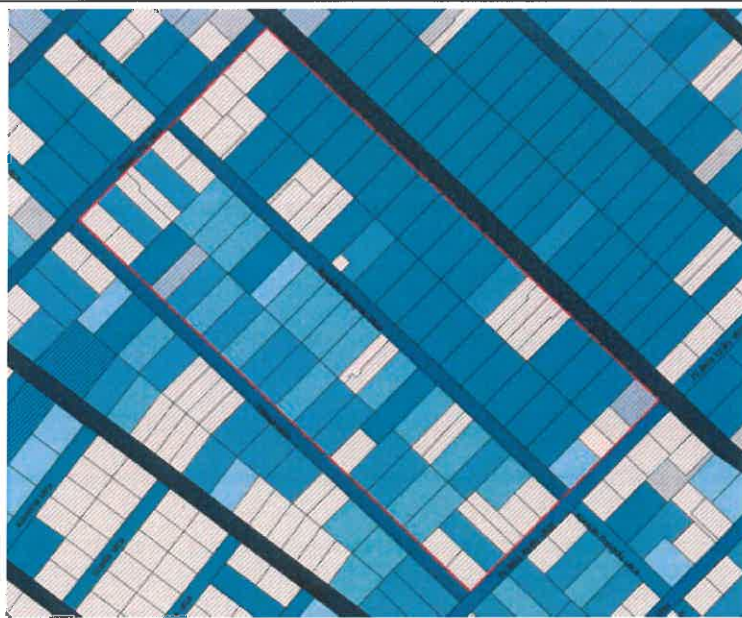
övezet jele:

Lke-5  
Vt-7



Telekméret vizsgálat



Lke-5	hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
Vt-7			900	m <sup>2</sup>




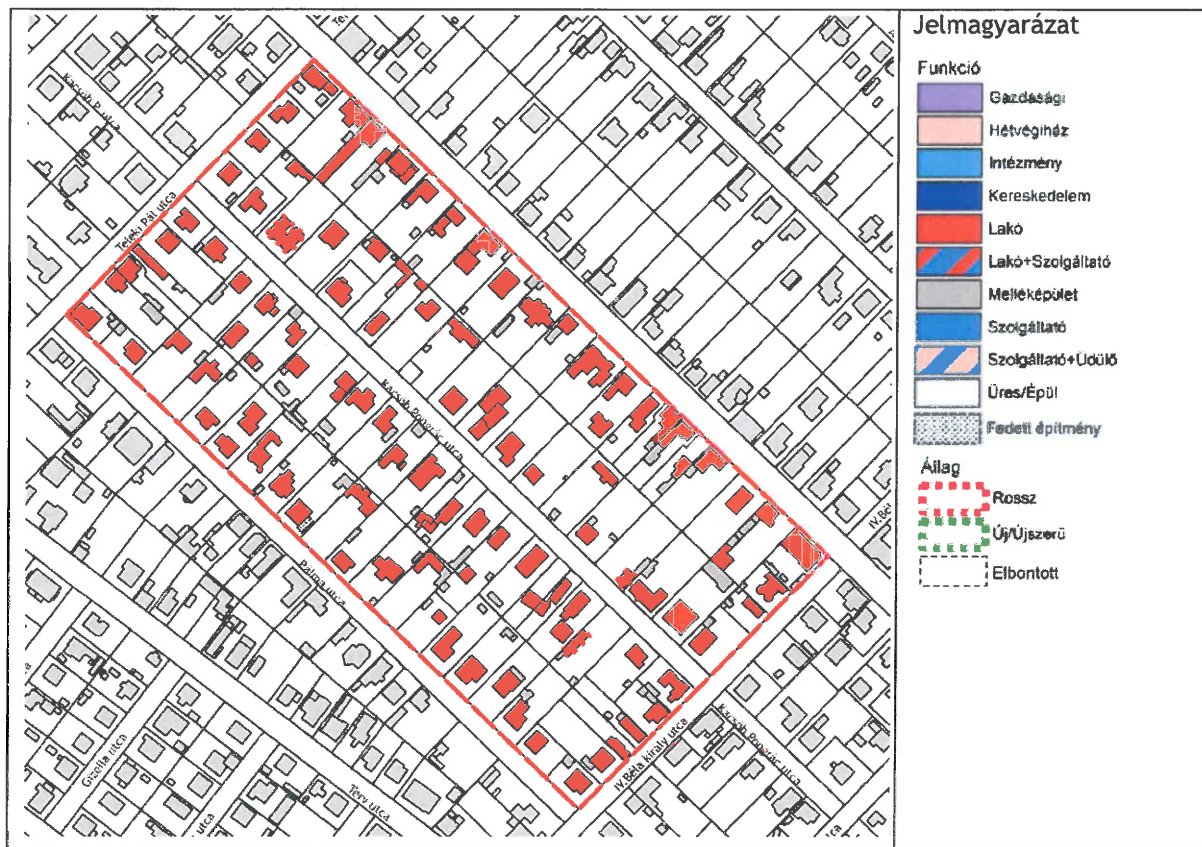
jelmagyarázat

Telekméret (m<sup>2</sup>)

10 000 <
6 000 - 10 000
3 000 - 6 000
1 500 - 3 000
1 000 - 1 500
900 - 1 000
800 - 900
700 - 800
600 - 700
400 - 800
0 - 400

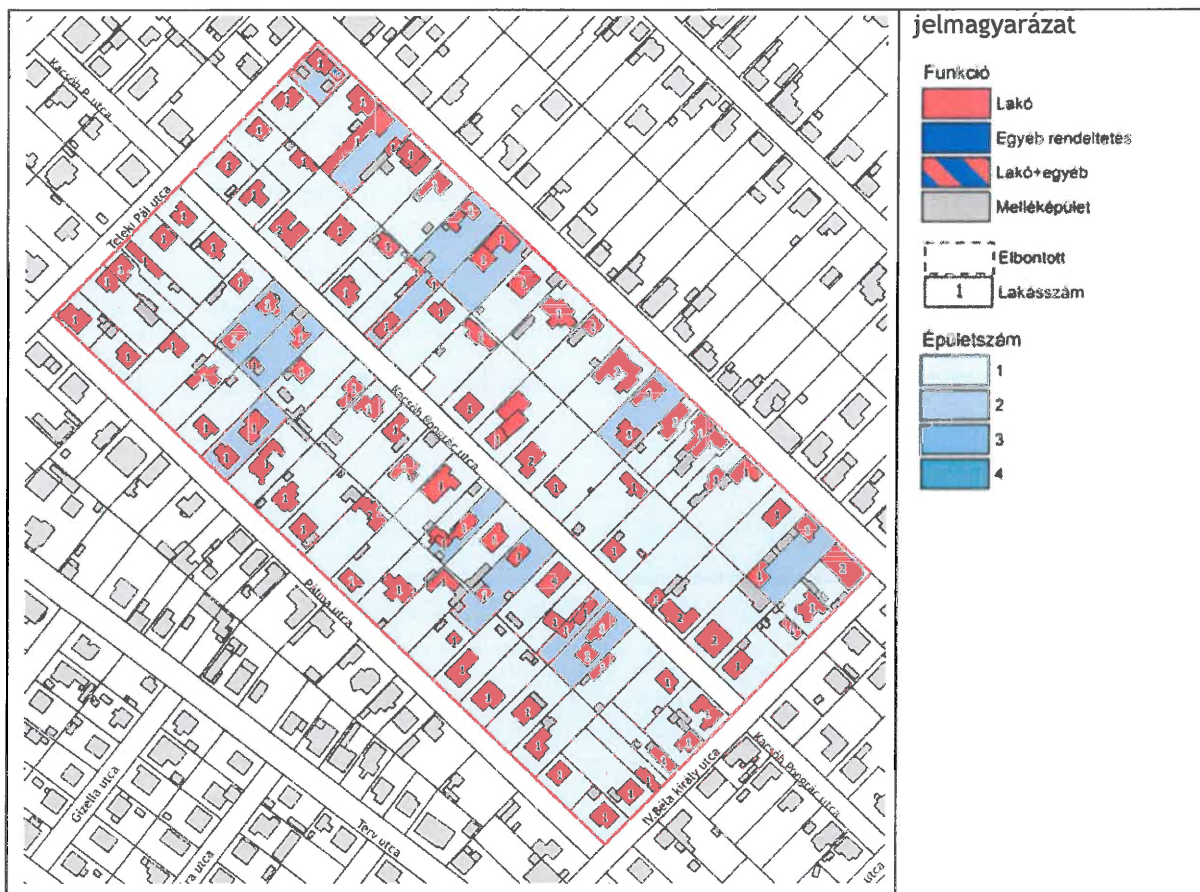
 Minimális telekmérettől kisebb telek  
 Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek

Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
Lke-5	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Vt-7	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	szabadon álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	35 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Beépítettség</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #003366; border: 1px solid black;"></span> 50 - 100</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006699; border: 1px solid black;"></span> 30 - 50</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099CC; border: 1px solid black;"></span> 25 - 30</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #3399CC; border: 1px solid black;"></span> 20 - 25</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6699CC; border: 1px solid black;"></span> 15 - 20</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9999CC; border: 1px solid black;"></span> 10 - 15</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #CCCCFF; border: 1px solid black;"></span> 1 - 10</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFFFF; border: 1px solid black;"></span> 0 - 1</li> </ul> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed red;"></span> Megengedettől nagyobb beépítettség</p> <p><b>Épületek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Elbontott épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></span> Meglévő bemért épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999999; border: 1px solid black;"></span> Nem bemért épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-image: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 0); background-size: 4px 4px;"></span> Fedett építmény</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed red;"></span> Mintatomb határa</li> </ul>
Funkció és állag vizsgálat			
Lke-5	hatályos HÉSZ előírás	56.§ (1)	két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő
Vt-7		73. § (1)	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
megengedett funkció			egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális
			lakóépület, igazgatási épület
megengedett funkció			kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyéb közösségi szórakoztató épület
			egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület



**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

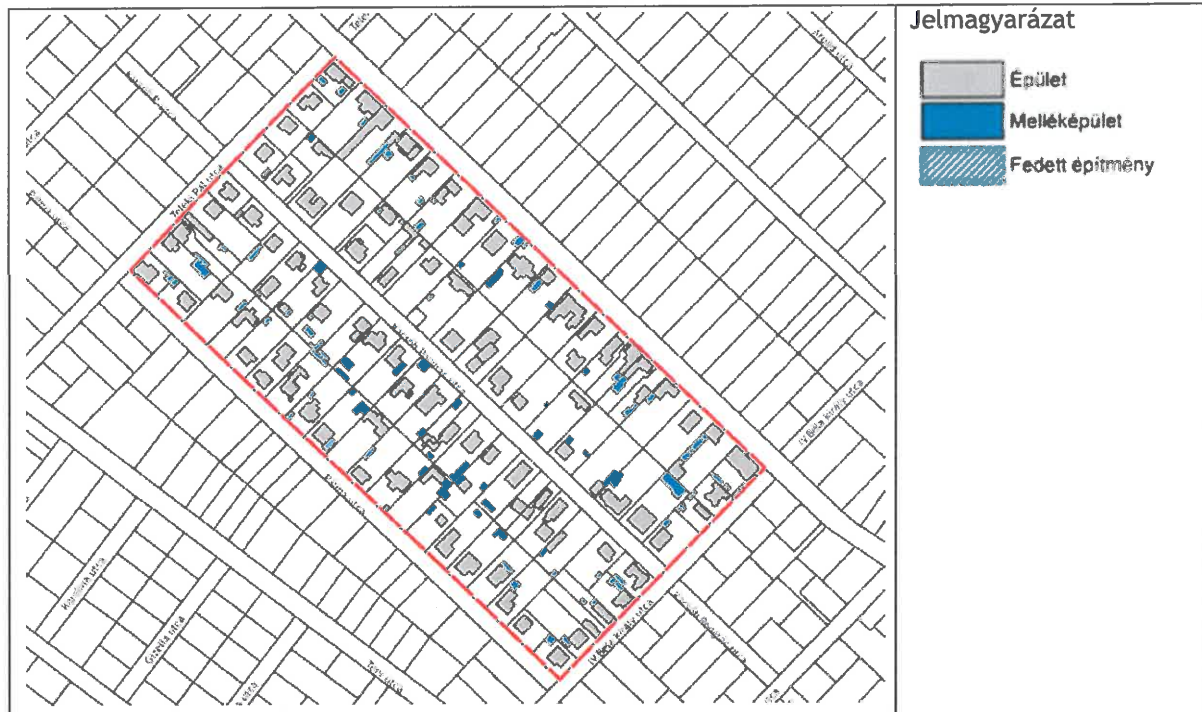
Lke-5	hatályos HÉSZ előírás	56. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
Vt-7		73. § (1)		max. 1 db
Lke-5		55. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db
Vt-7		73. § (2)		max. 2 db



**Melléképületek vizsgálata**

Lke-5	hatályos HÉSZ előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		56. (3)	Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül: a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m <sup>2</sup> -es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető; b) egyéb mezőgazdasági építmény.	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem	
Vt-7	hatályos HÉSZ előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem



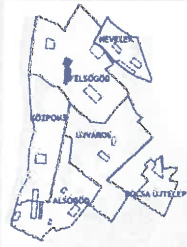


Fotó:

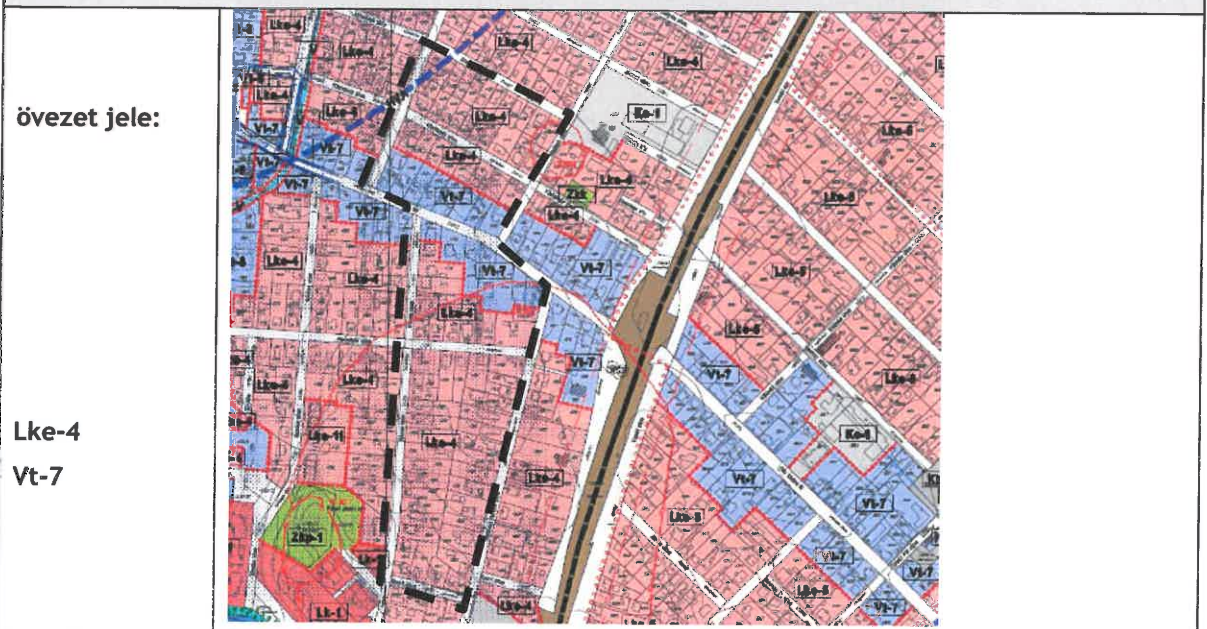


Összegzés

- Előfordul minimális telekméretnél kisebb telek,
- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,
- Szabadonálló beépítési mód jellemző,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma jelentős.

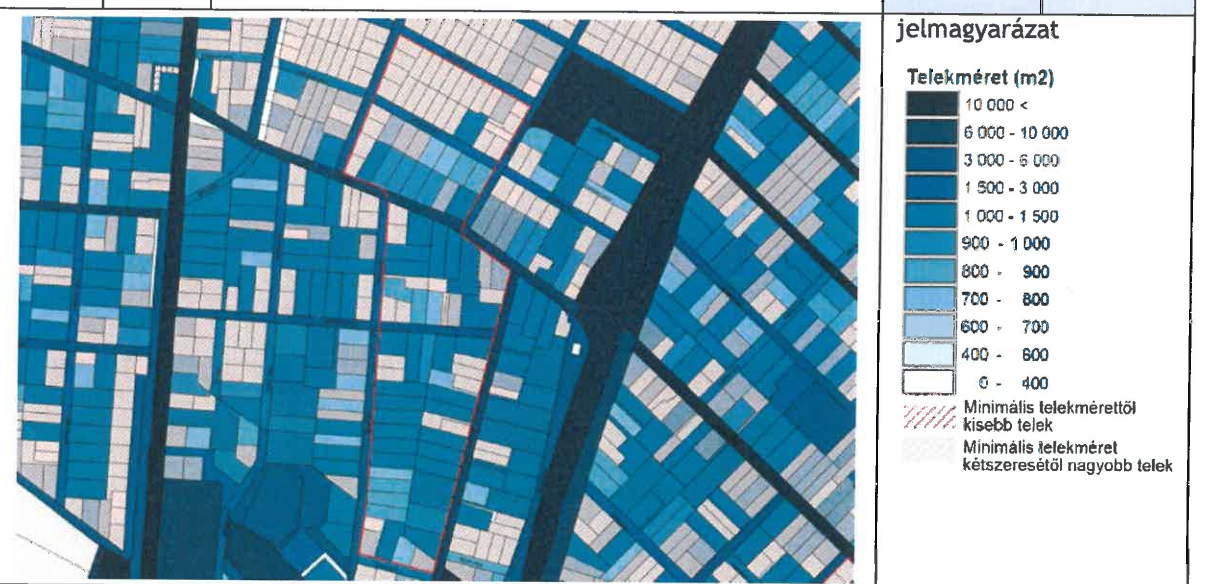
Tömbszám:	12.	
Városrész:	Felsőgöd	
<p><i>"kedvező, részben sűrűsödő lakó és vegyes Vt beépítés"</i></p>		

Hatályos szabályozási terv

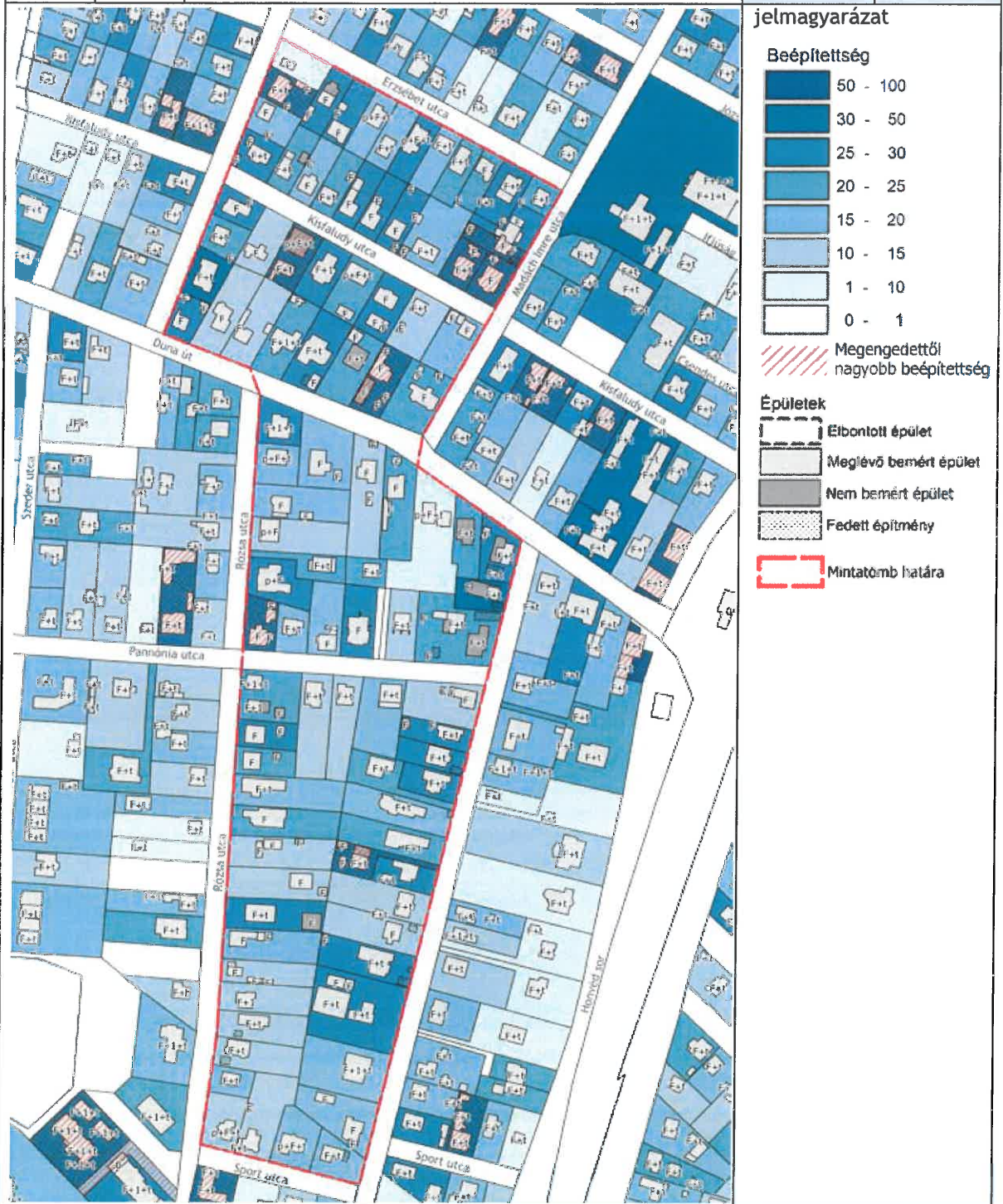



Telekméret vizsgálat

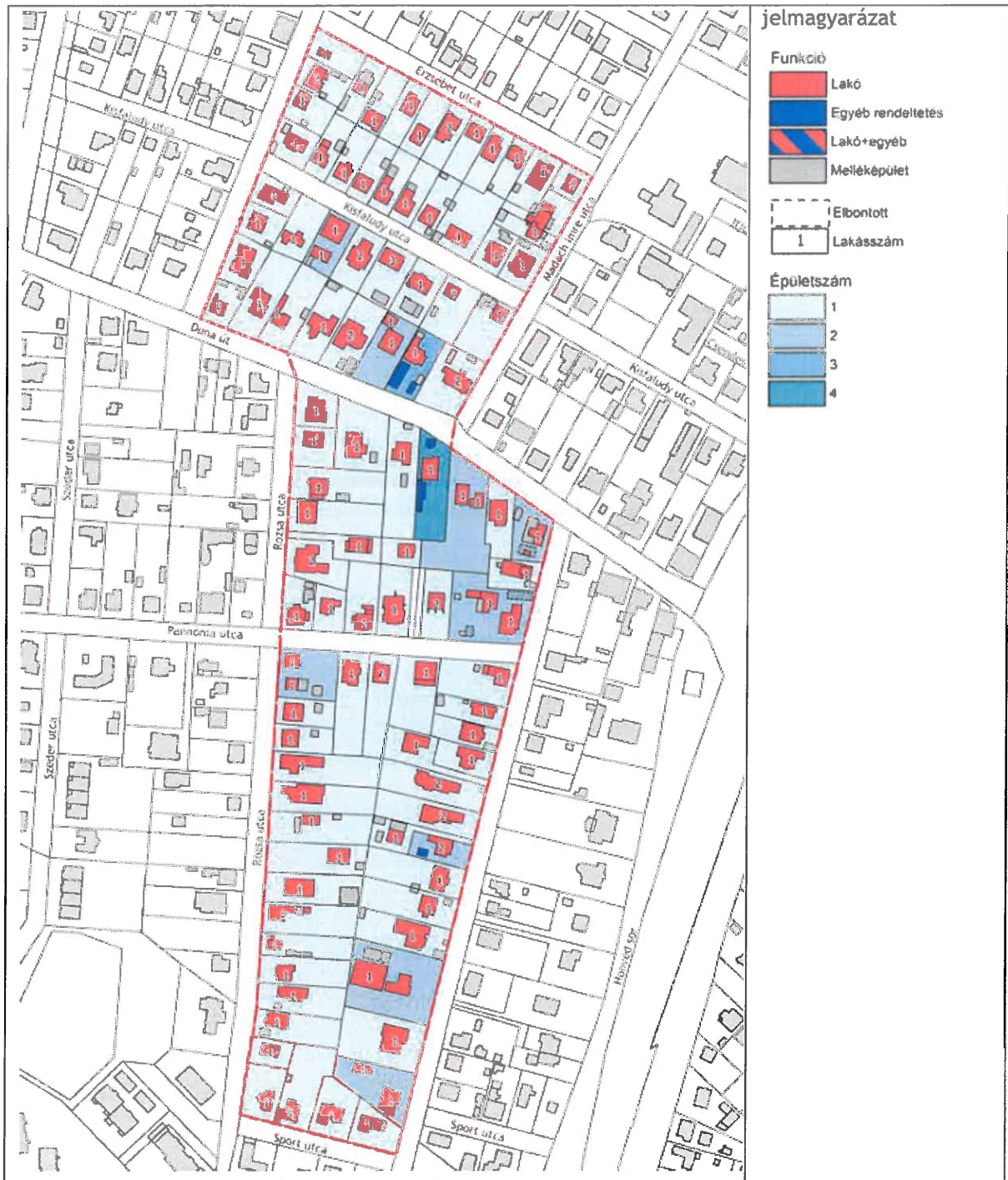
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
Vt-7			900	m <sup>2</sup>



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Vt-7		a beépítés jellemző módja	Szabadon álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	35 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



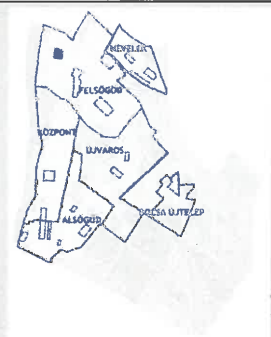
Funkció és állag vizsgálat				
Lke-4	hatály os HÉSZ előírás	53.§ (1)	megengedett funkció	
Vt-7		73. § (1)		
<p>két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő</p> <p>helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó</p> <p>egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p> <p>lakóépület, igazgatási</p> <p>kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épület</p> <p>egyházi, egészségügyi, oktatási, szociális épület</p>				
			<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <p><b>Funkció</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9933cc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gazdasági</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9966; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hétvégház</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Intézmény</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #000080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kereskedelem</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lakó</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ff0000 2px, #ff0000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lakó+Szolgáltató</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Szolgáltató</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #ff0000 2px, #ff0000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Szolgáltató+Üdülő</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffffff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Üres/Épül</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, #cccccc, #cccccc 2px, #000000 2px, #000000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fedett építmény</li> </ul> <p><b>Állag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border: 2px dashed red; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Rossz</li> <li><span style="display: inline-block; border: 2px dashed green; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Új/Újszerű</li> <li><span style="display: inline-block; border: 2px dashed black; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Elbontott</li> </ul>	
Épületszám és lakásszám vizsgálat				
Lke-4	hatály os HÉSZ előírás	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
Vt-7		73. § (1)		max. 1 db
Lke-4		53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db
Vt-7		73. § (2)		max. 2 db



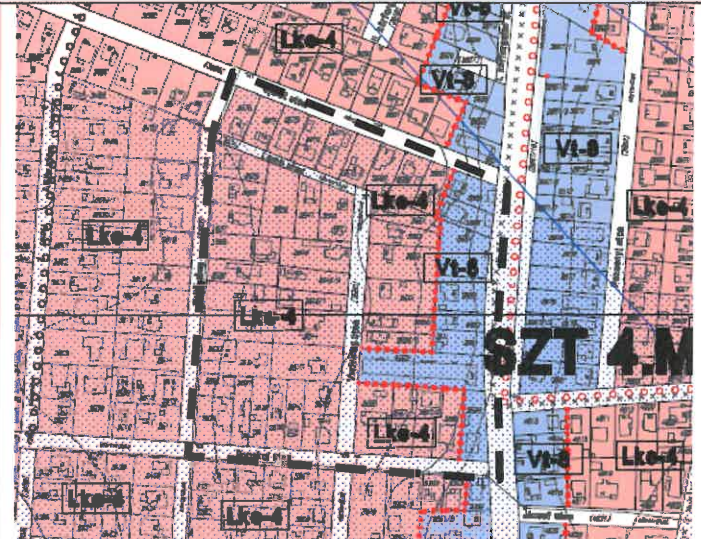
**Melléképületek vizsgálata**

Lke-4 Vt-7	hatályos HÉSZ előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.5 (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.5 (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem

	<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); margin-right: 5px;"></span> Fedett építmény</li> </ul>
<p>Fotó:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
<p><b>Összegzés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek, illetve helyenként minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,</li> <li>- A telek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma elfogadható.</li> </ul>

Tömbszám:	13.	
Városrész:	Felsőgöd	
" lakó és vegyes beépítés változó sűrűséggel"		

Hatályos szabályozási terv

<p>övezet jele:</p> <p>Lke-4</p> <p>Vt-8</p>	
--	---

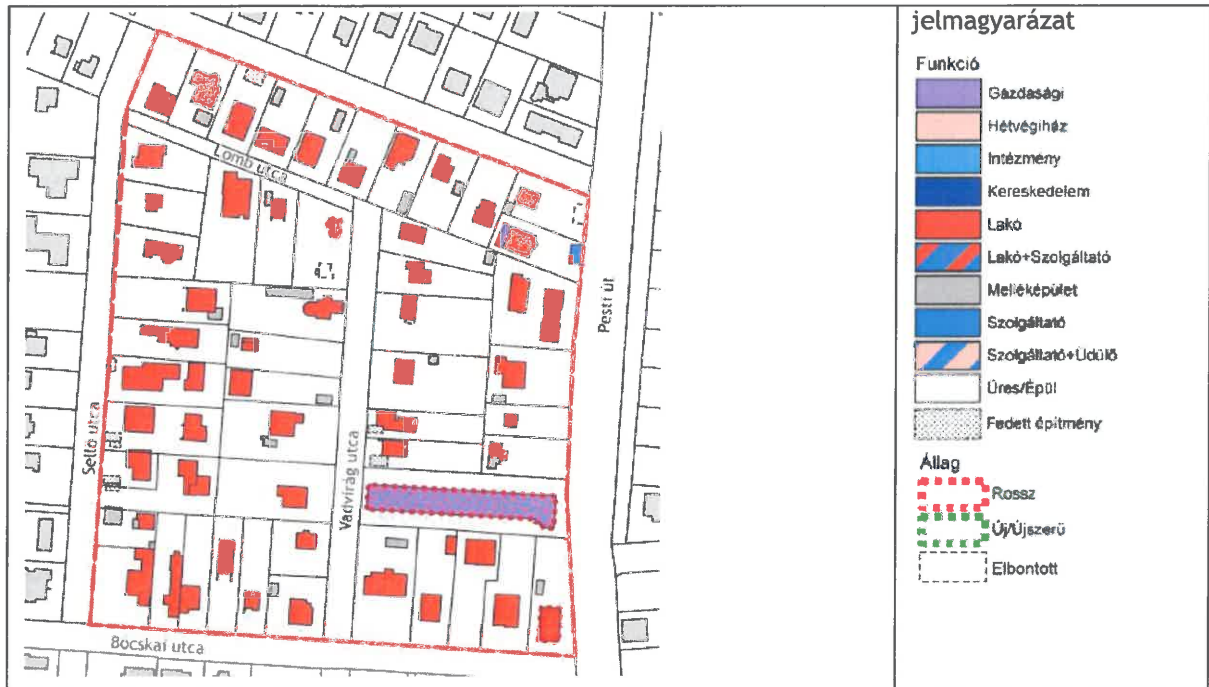
Telekméret vizsgálat

Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
Vt-8			900	m <sup>2</sup>

	<p>jelmagyarázat</p> <p>Telekméret (m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> 10 000 &lt;</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkblue; margin-right: 5px;"></span> 6 000 - 10 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> 3 000 - 6 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 1 500 - 3 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> 1 000 - 1 500</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #87ceeb; margin-right: 5px;"></span> 900 - 1 000</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #66b3ff; margin-right: 5px;"></span> 800 - 900</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4682b4; margin-right: 5px;"></span> 700 - 800</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> 600 - 700</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> 400 - 600</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: white; margin-right: 5px;"></span> 0 - 400</li> </ul> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Minimális telekmérettől kisebb telek</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #d3d3d3; margin-right: 5px;"></span> Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek</p>
--	--

Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat				
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Vt-8	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Mintatömb határa		
Funkció és állag vizsgálat				
Lke-4	hatályos HÉSZ előírás	53.§ (1)	megengedett funkció	két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülő
Vt-8		74. § (1)		helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális álló lakó- és üdülő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális





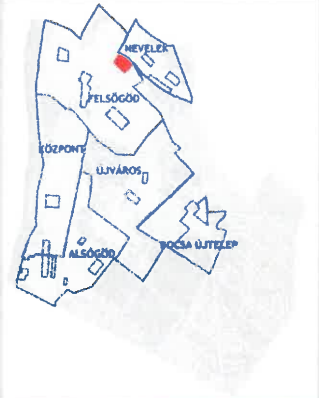


**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

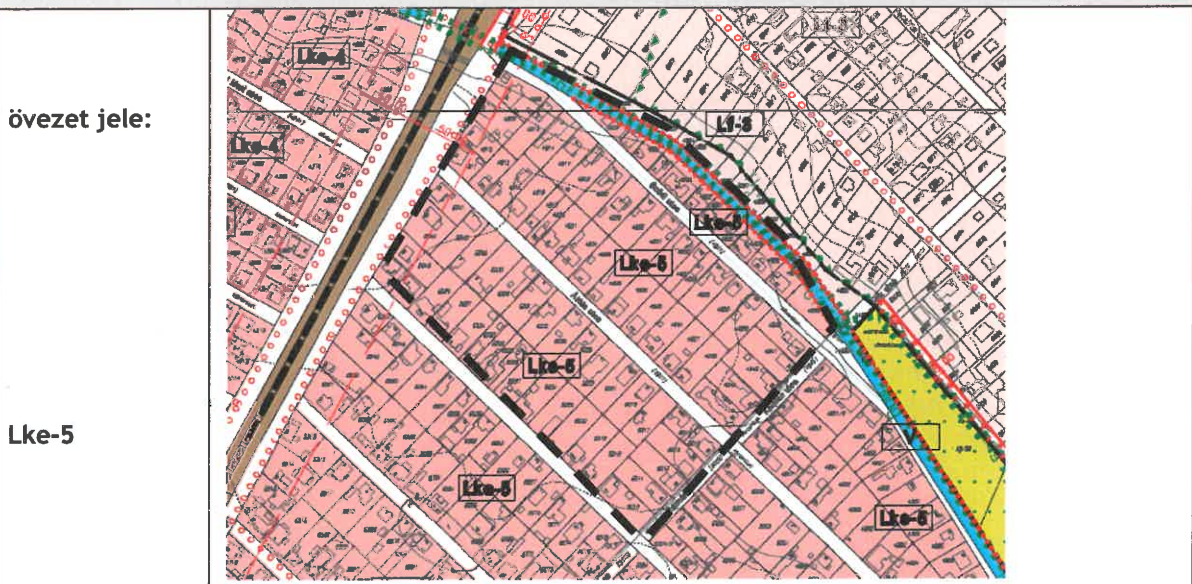
Lke-4	hatály os HÉSZ előírás	53. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
Vt-8		74. § (2)		max. 2 db
Lke-4		53. § (1) a)	Lakásszám	max. 2 db
Vt-8		74. § (3)	ha a telek mérete meghaladja az 2000 m <sup>2</sup> -t akkor kivételesen 6 lakás építhető	max. 4 vagy 6 db



Melléképületek vizsgálata				
Lke-4 Vt-8	hatályos HÉSZ előírás		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem	
			<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Fedett építmény</li> </ul>	
Fotó:				
Összegzés		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek, de előfordul minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,</li> <li>- A telek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma elfogadható.</li> </ul>		

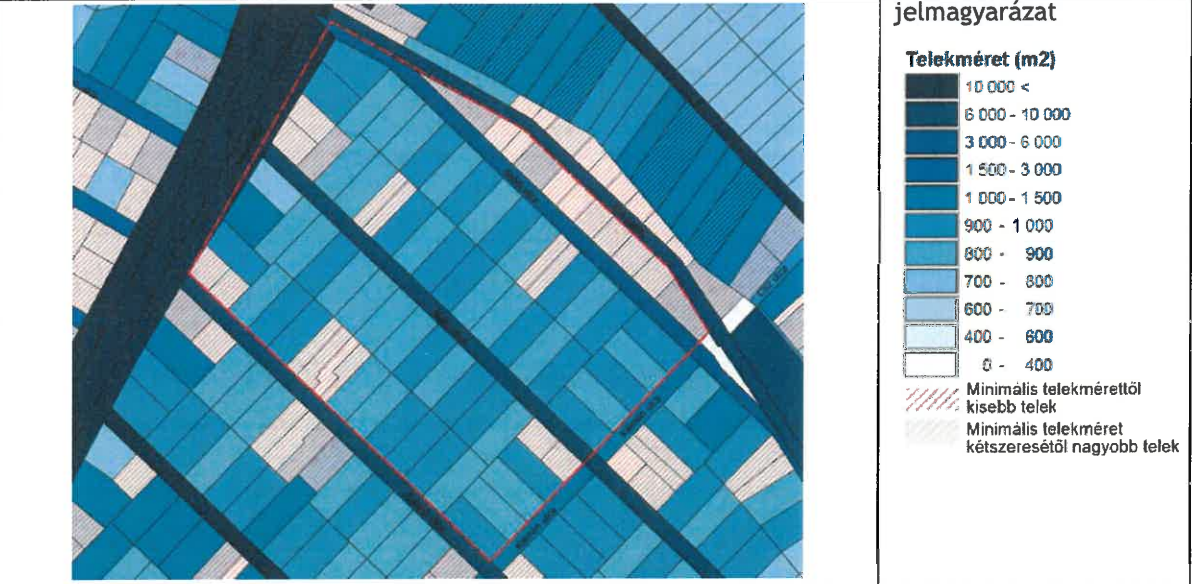
Tömbszám:	14.	
Városrész:	Felsőgöd	
<p><i>" klasszikus Lke terület helyenként meginduló sűrűsödéssel"</i></p>		

Hatályos szabályozási terv

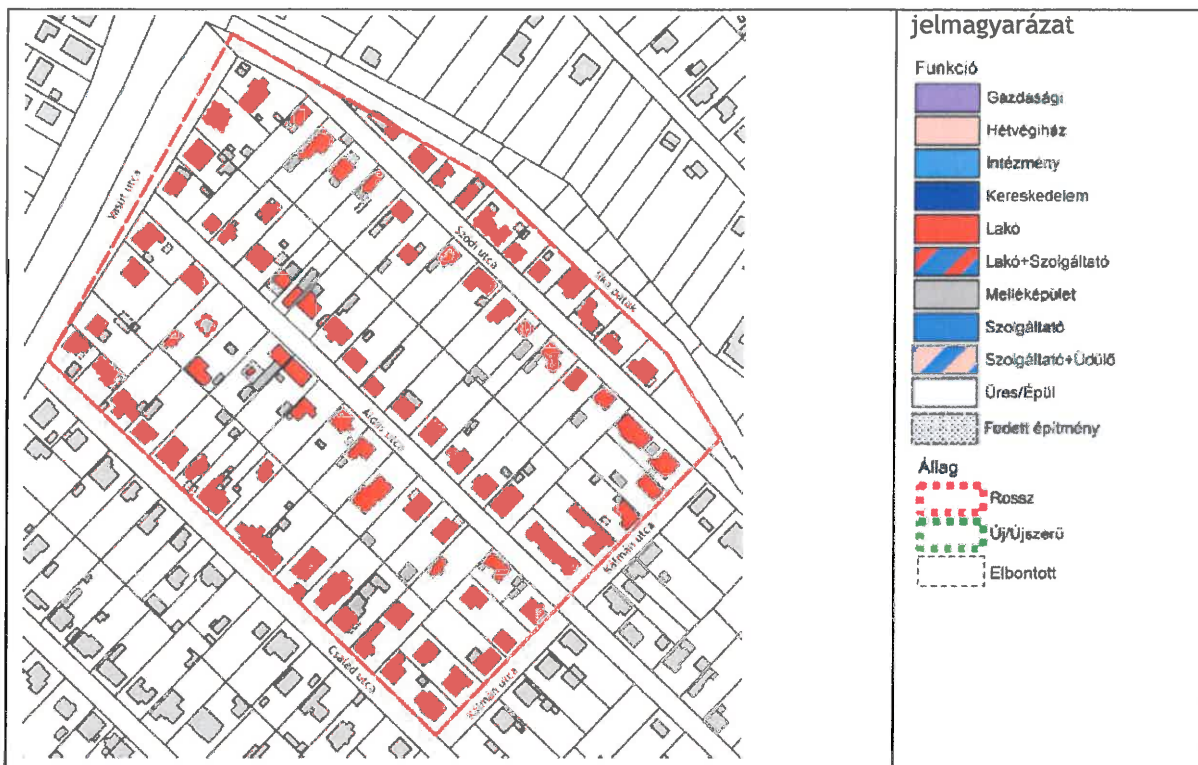


Telekméret vizsgálat

hatályos előírás	HÉSZ	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	720	m <sup>2</sup>
------------------	------	---	-----	----------------

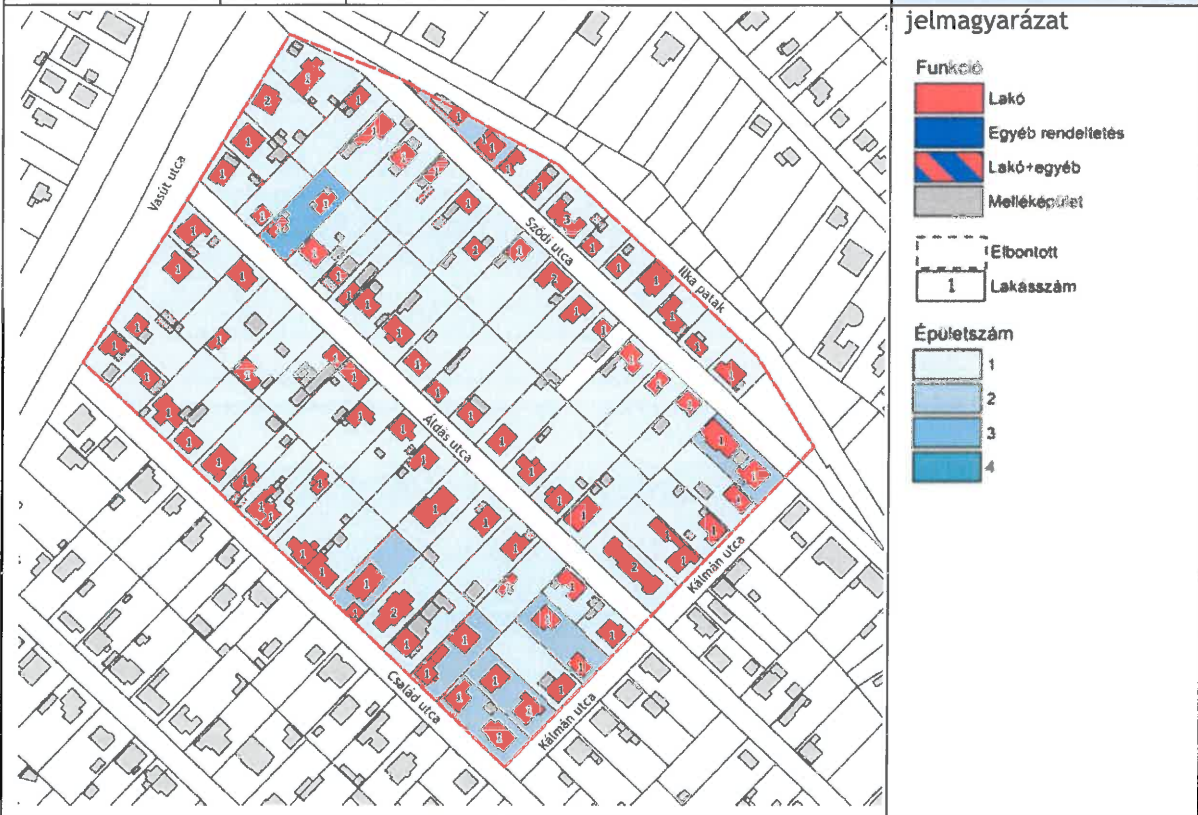







**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

hatályos előírás	HÉSZ	56. § (2)	Épületek száma	max. 2 db
		56. § (1) a)	Lakásszám	max. 2




Melléképületek vizsgálata			
hatályos előírás	HÉSZ	melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)
		56. (3)	Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül: a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m <sup>2</sup> -es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;
		56. (3) b)	b) egyéb mezőgazdasági építmény
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem
			<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Fedett építmény</li> </ul>

Fotó

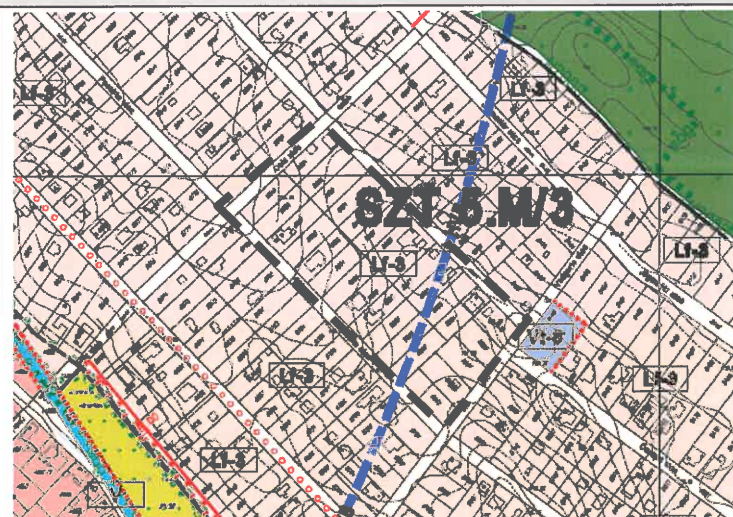


Összegzés

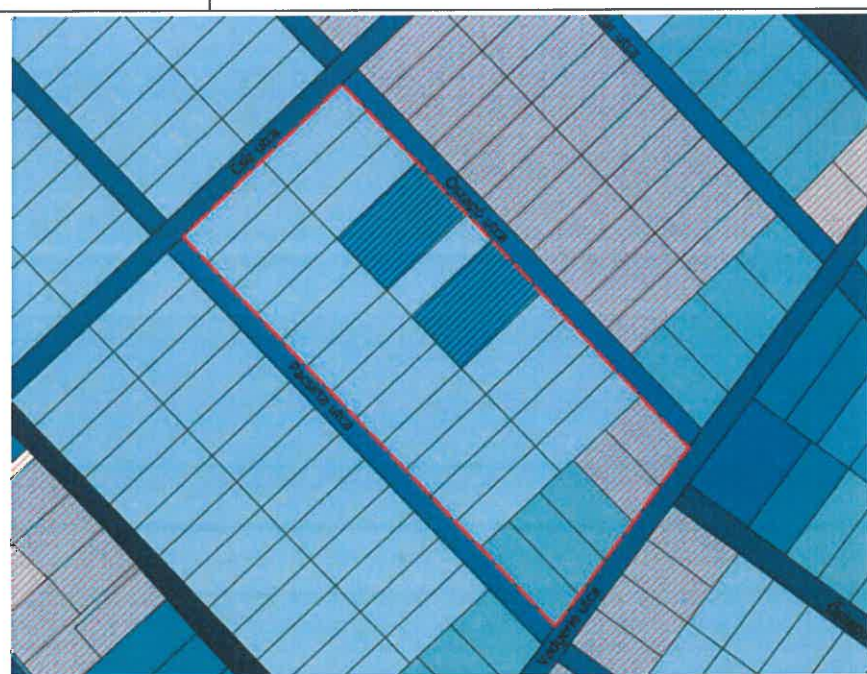


- Előfordul minimális telekméretnél kisebb telek,
- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma jelentős.

Tömbszám:	15.	
Városrész:	Nevelek	
<p><i>" Nevelek nagytelkes területei sűrűsödő 2 lakás / épületes beépítéssel"</i></p>		

Hatályos szabályozási terv

övezet jele:	
Lf-3	


Telekméret vizsgálat

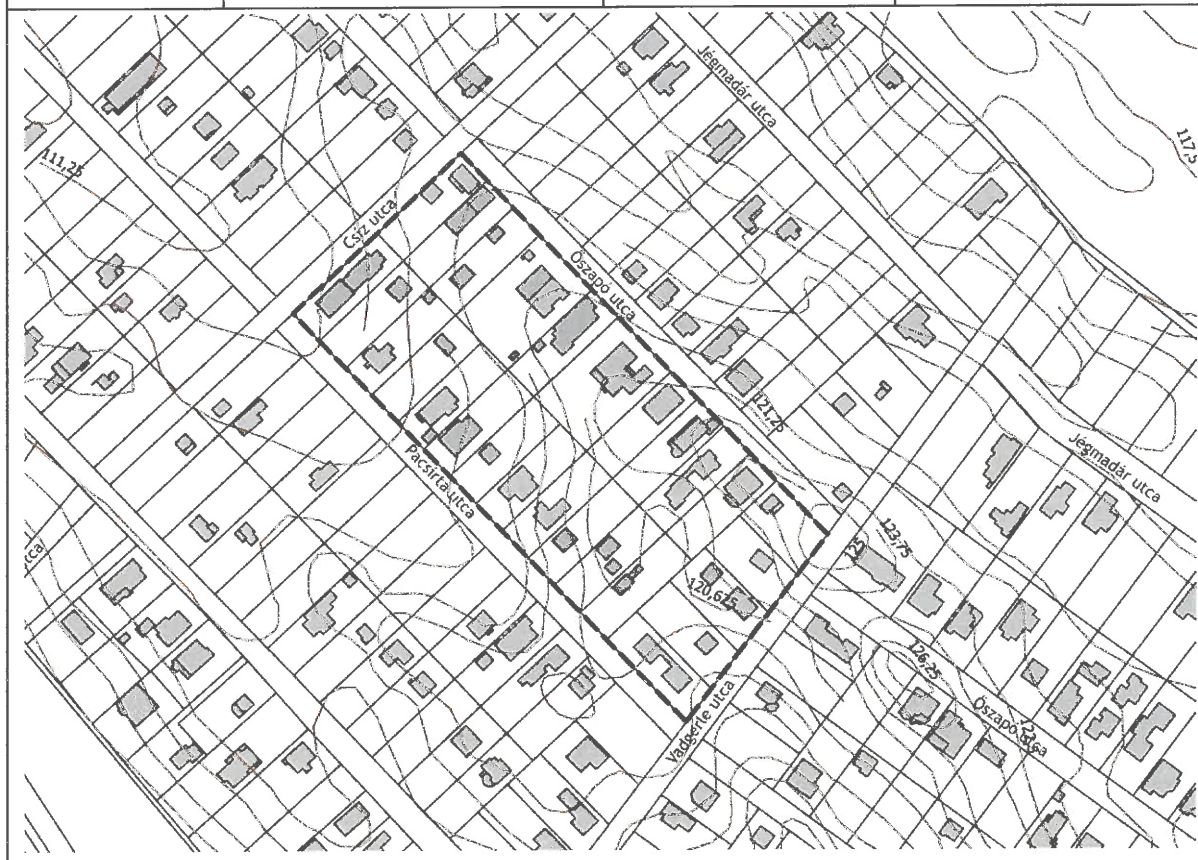
hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	750	m <sup>2</sup>
		<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Telekméret (m2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10 000 &lt;</li> <li>6 000 - 10 000</li> <li>3 000 - 6 000</li> <li>1 500 - 3 000</li> <li>1 000 - 1 500</li> <li>900 - 1 000</li> <li>800 - 900</li> <li>700 - 800</li> <li>600 - 700</li> <li>400 - 600</li> <li>0 - 400</li> </ul> <p>  Minimális telekmérettől kisebb telek   Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek         </p>	



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat			
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló
		a megengedett legnagyobb beépítettség	25 %
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Mintatömb határa	
Funkció és állag vizsgálat			
hatályos előírás	HÉSZ	64.5 (8)	megengedett funkció
			lakó
			mező- és erdőgazdasági (üzemi)
			Kereskedelem, szolgáltatás
			kézműipar
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b> Gazdasági Hétveginház Intézmény Kereskedelem Lakó Lakó+Szolgáltató Melléképület Szolgáltató Szolgáltató+Uduló Üres/Épül Fedett építmény <b>Állag</b> Rossz Új/Újszerű Elbontott	

Épületszám és lakásszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	64. § (2)	Épületek száma	max. 1 vagy 2 db
		64. § (12)	Lakásszám	max. 2 db
				<b>jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Lakó <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Egyéb rendeltetés <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Melléképület <span style="border: 1px dashed black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Elbontott <span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 1 Lakásszám <b>Épületszám</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 1 <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 2 <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 3 <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 4
Melléképületek vizsgálata				
hatályos előírás	HÉSZ		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
		47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		64. (7)	Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el: a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el, b) egyéb mezőgazdasági építmény.	
		64. § (9)	A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem

			<p><b>Jelmagyarázat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fedett építmény</li> </ul>
egyéb	lejtős telek	47. § (1) k)	<p>az utca felől lejtős telek felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.</p>

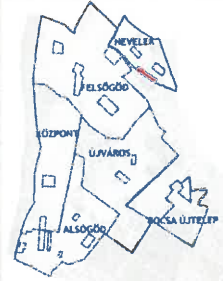


Fotó:

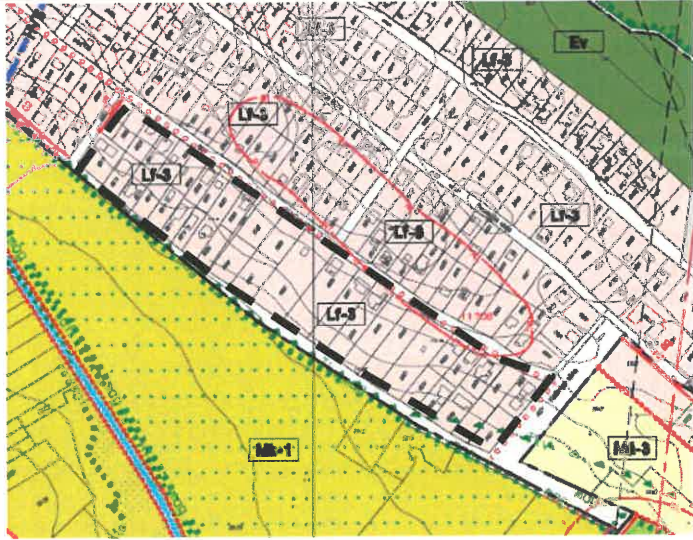


Összegzés




- Előfordul a minimális telekméretnél kisebb telek, illetve a minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,
- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma elfogadható,
- Lejtős telkek jellemzőek.

Tömbszám:	16.	
Városrész:	Nevelek	
<p><i>" Nevelek nagytelkes területei sűrűsödő 2 lakás / épületes beépítéssel"</i></p>		

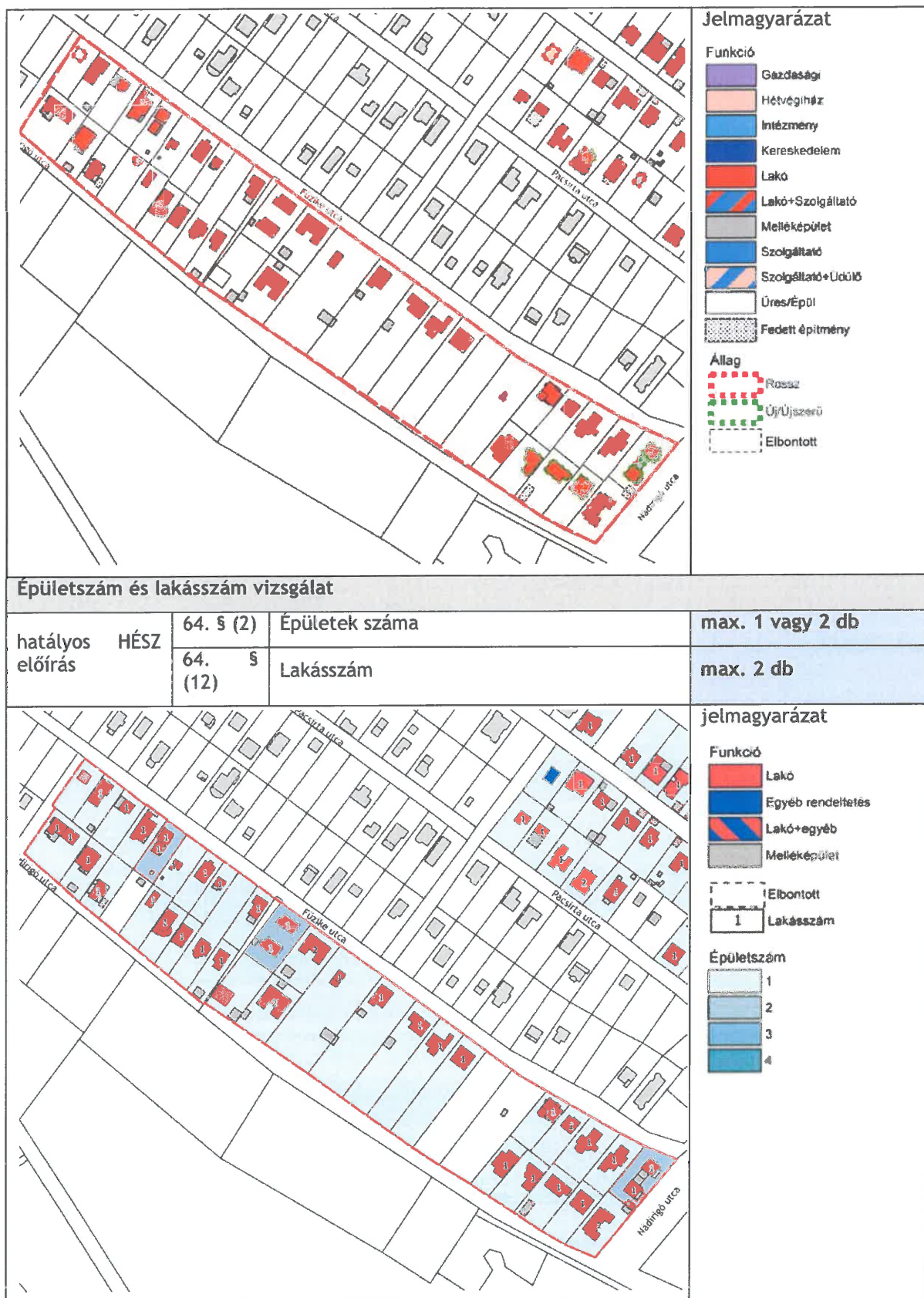
Hatályos szabályozási terv


övezet jele:	
Lf-3	

Telekméret vizsgálat

hatályos HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	750	m <sup>2</sup>
		<p>jelmagyarázat</p> <p><b>Telekméret (m2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10 000 &lt;</li> <li>6 000 - 10 000</li> <li>3 000 - 6 000</li> <li>1 500 - 3 000</li> <li>1 000 - 1 500</li> <li>900 - 1 000</li> <li>800 - 900</li> <li>700 - 800</li> <li>600 - 700</li> <li>400 - 600</li> <li>0 - 400</li> </ul> <p>  Minimális telekmérettől kisebb telek   Minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek         </p>	

Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja		oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség		25	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató		0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b> 50 - 100 30 - 50 25 - 30 20 - 25 15 - 20 10 - 15 1 - 10 0 - 1 Megengedettől nagyobb beépítettség <b>Épületek</b> Elbontott épület Meglévő bemért épület Nem bemért épület Fedett építmény Mintatömb határa		
Funkció és állag vizsgálat					
hatályos előírás	HÉSZ	64.§ (8)	megengedett funkció	lakó	
				mező- és erdőgazdasági (üzemi)	
				Kereskedelem, szolgáltatás	
				kézműipar	



Melléképületek vizsgálata			
		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
hatályos HÉSZ előírás	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
	47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
	64. (7)	Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el: a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el,	
	64. (7) b)	egyéb mezőgazdasági építmény.	
	64. § (9)	A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.	
		építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem
			<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Épület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Melléképület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span> Fedett építmény</li> </ul>

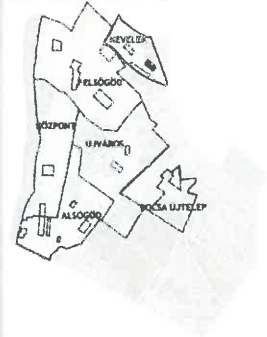


Fotó:

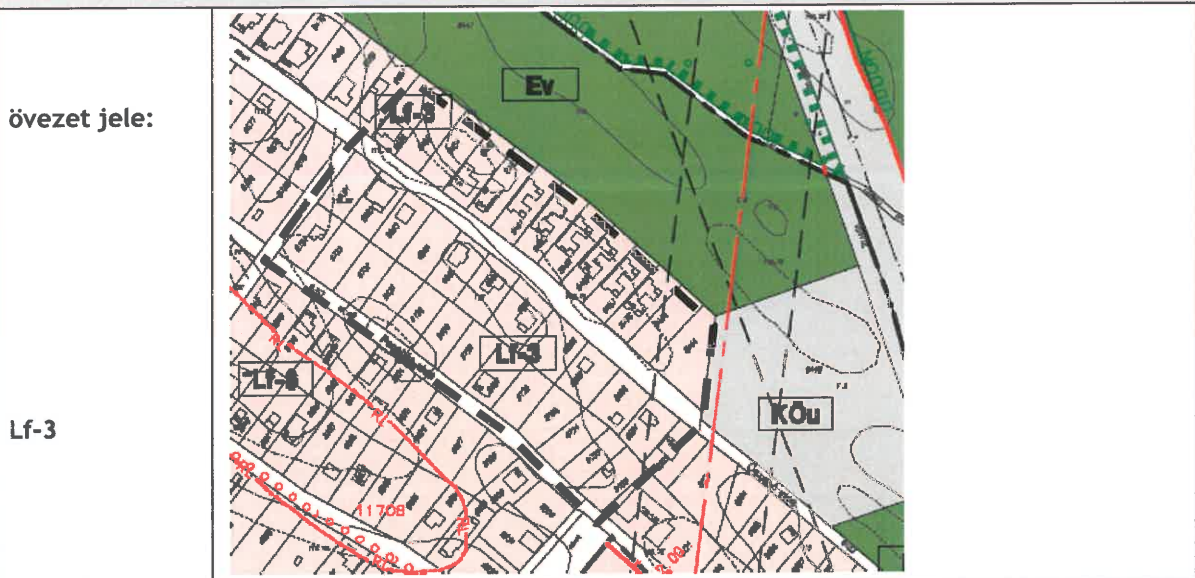


Összegzés

- Sok a minimális telekméret kétszeresétől nagyobb és a minimális telekmérettől kisebb telek,
- A telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásoktól,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Előfordulnak új építésű épületek,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma elfogadható.

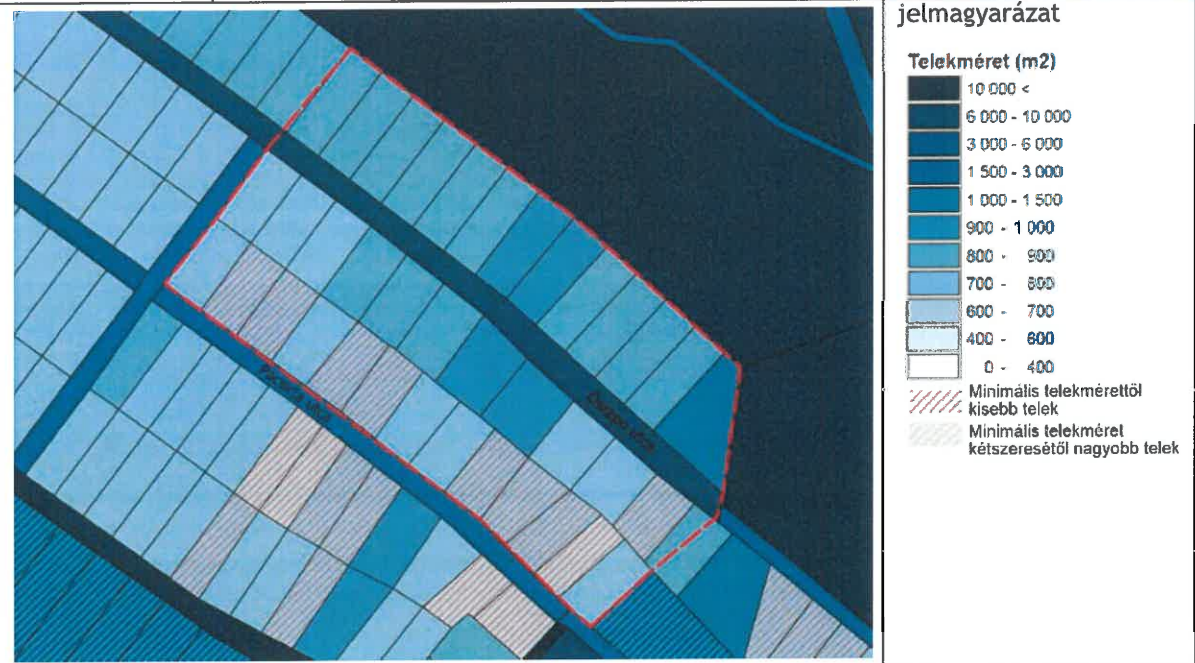
Tömbszám:	17.	
Városrész:	Nevelek	
<p><i>" Nevelek nagytelkes területei sűrűsödő 2 lakás / épületes beépítéssel"</i></p>		


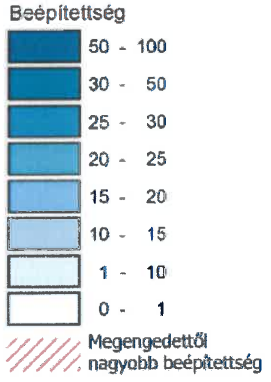
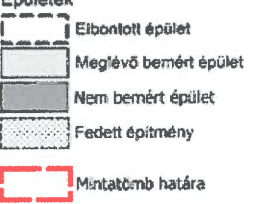



Hatályos szabályozási terv



Telekméret vizsgálat

hatályos előírás	HÉSZ	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	750	m <sup>2</sup>
------------------	------	---	-----	----------------



Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség	25	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>jelmagyarázat</b> <b>Beépítettség</b>  <b>Épületek</b> 		
Funkció és állag vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	64.5 (8)	megengedett funkció	lakó
				mező- és erdőgazdasági (üzemi)
				Kereskedelem, szolgáltatás
				kézműipar
		<b>Jelmagyarázat</b> <b>Funkció</b>  <b>Állag</b> 		

Épületszám és lakásszám vizsgálat				
hatályos előírás	HÉSZ	64. § (2)	Épületek száma	max. 1 vagy 2 db
		64. § (12)	Lakásszám	max. 2 db
				<b>jelmagyarázat</b> <b>Funkció:</b> <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Lakó <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Egyéb rendeltetés <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border:1px solid black;"></span> Lakó+egyéb <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Melléképület <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Elbontott <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; text-align: center; line-height: 10px;">1</span> Lakásszám <b>Épületszám</b> <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 1 <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 2 <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 3 <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 4
Melléképületek vizsgálata				
			melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs
hatályos előírás	HÉSZ	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		64. (7)	Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el: a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el,	
		64. (7) b)	egyéb mezőgazdasági építmény.	
		64. § (9)	A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.	
			építési helyen kívül elhelyezhető-e?	nem

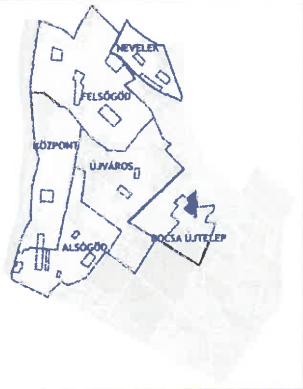


Fotó:



Összegzés

- Előfordulnak minimális telekméretnél kisebb telkek,
- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,
- A beépítési mód vegyes képet mutat,
- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek és fedett gépkocsi beállók száma jelentős.

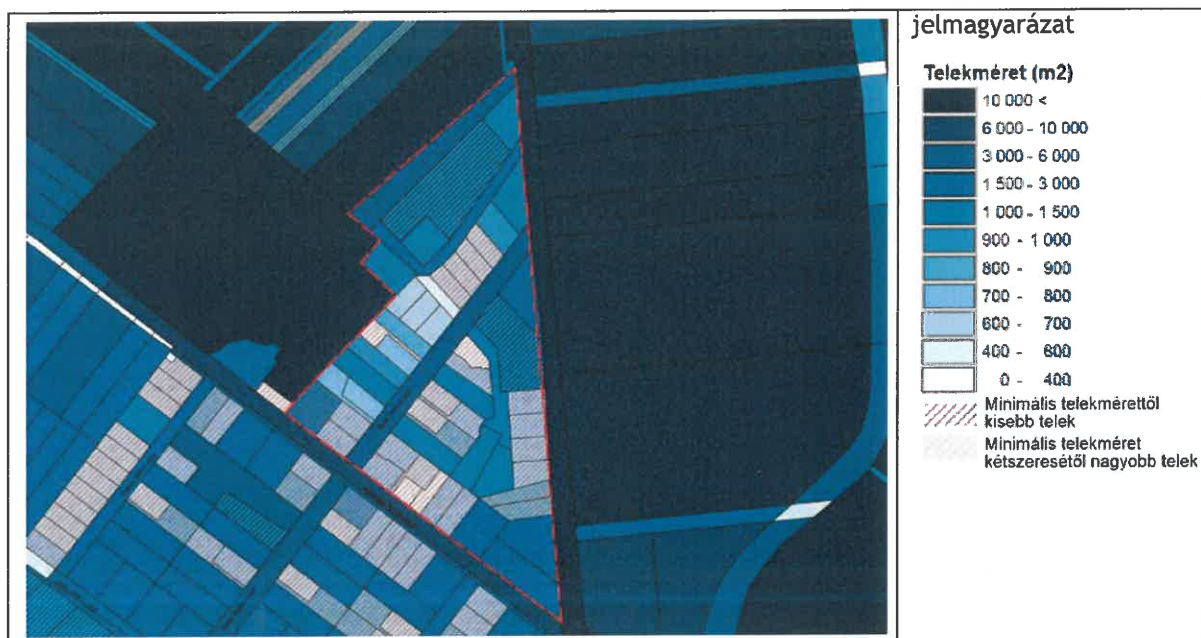
Tömbszám:	18.	
Városrész:	Bócsa-Újtelep	
<p><i>" Bócsa sűrűsödő területei"</i></p>		

Hatályos szabályozási terv

<p>övezet jele:</p> <p>Lf-1</p> <p>Lf-2</p> <p>Lf-4</p>	
---	---

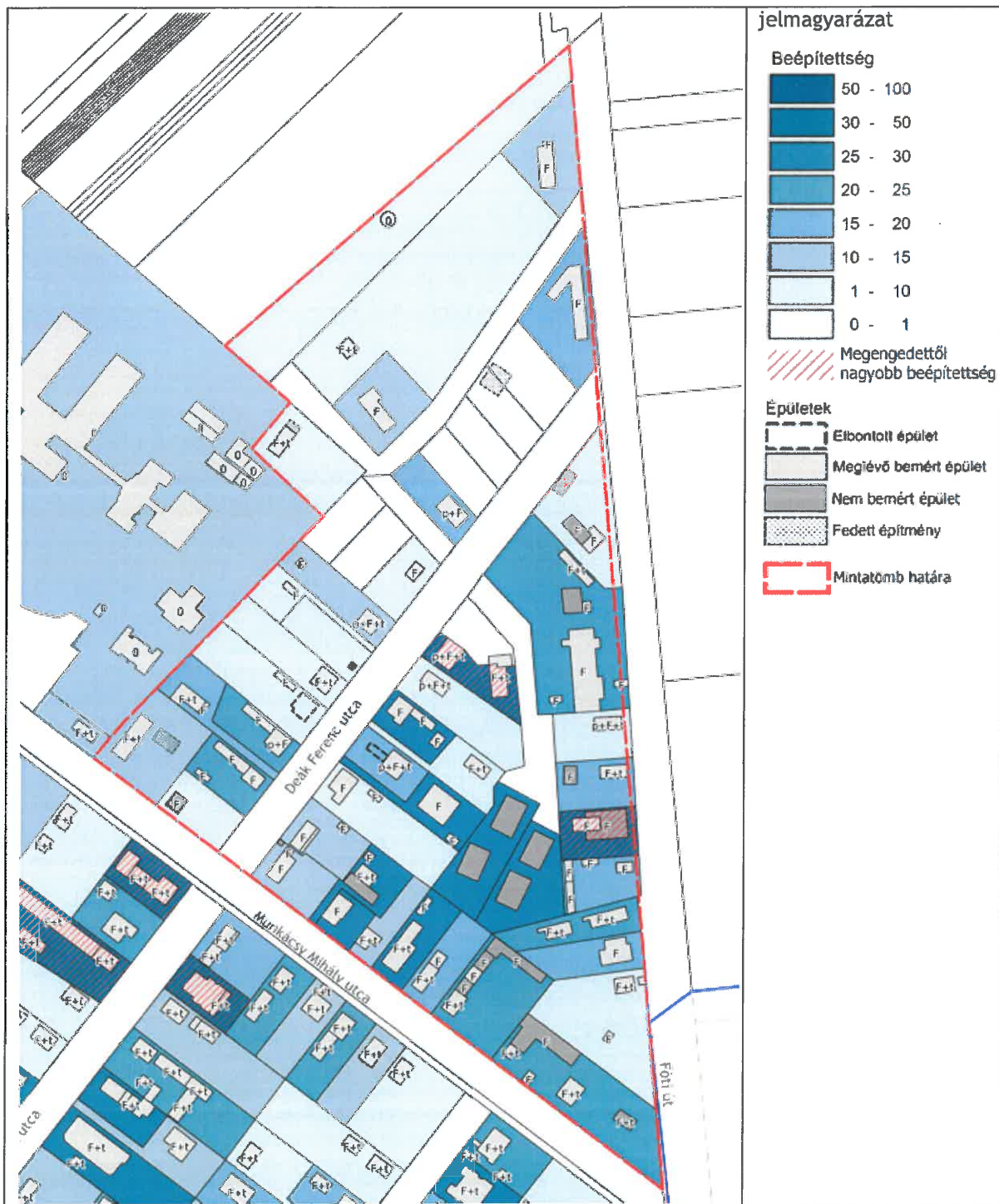
Telekméret vizsgálat

Lf-1	hatály OS HÉSZ előírás	a kialakítható új telek legkisebb telekterülete	900	m <sup>2</sup>
Lf-2			680	m <sup>2</sup>
Lf-4			1500	m <sup>2</sup>



**Beépítési mód, beépítettség és szintszám vizsgálat**

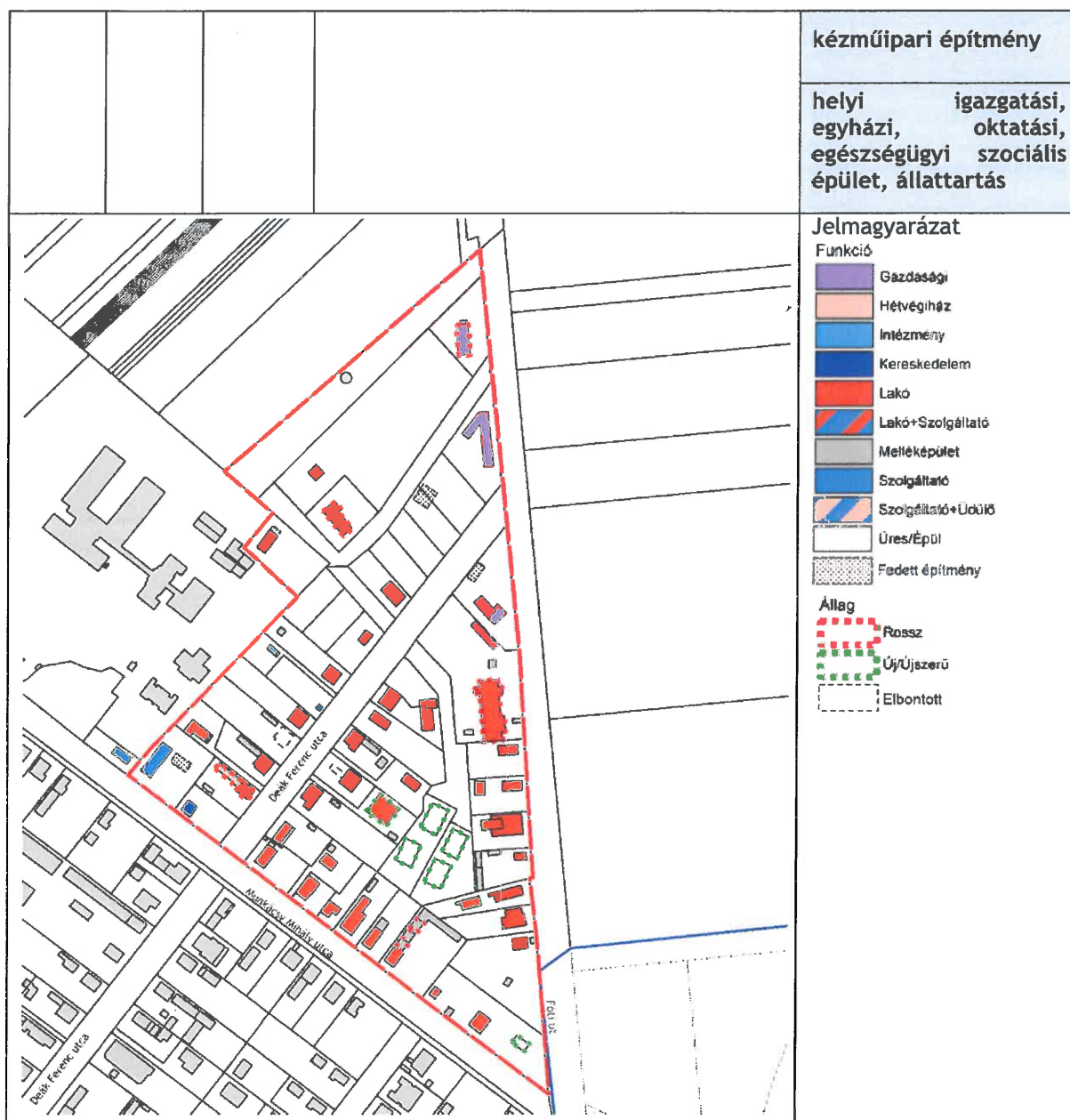
Lf-1		a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Lf-2	hatályos HÉSZ előírás	a beépítés jellemző módja	oldalhatáron álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Lf-4		a beépítés jellemző módja	szabadon álló	
		a megengedett legnagyobb beépítettség	30	%
		a legnagyobb megengedett szintterületi mutató	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



**Funkció és állag vizsgálat**

Lf-1	hatályos HÉSZ előírás	64.§ (1)	megengedett funkció	Lakó, üdülő
Lf-2				mező- és erdőgazdasági (üzemi)
Lf-3				kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató





**Épületszám és lakásszám vizsgálat**

Lf-1	hatály os HÉSZ előírás	64. § (2)	Épületek száma	max. 1 vagy 2 db
Lf-2		64. § (12)	Lakások száma	max. 2 db
Lf-4				
Lf-1	hatály os HÉSZ előírás	64. § (12)	Lakások száma	max. 2 db
Lf-2				
Lf-4		64. § (5)	amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m <sup>2</sup> -t, 1200 m <sup>2</sup> felett 200 m <sup>2</sup> -enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.	max. 2 db



**Melléképületek vizsgálata**

		melléképületekre vonatkozó szabályozás	nincs	
Lf-1 Lf-2 Lf-4	hatályos HÉSZ előírás	47.§ (1) aa)	ha lakásonként 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, akkor a beépítési százalék (20 m <sup>2</sup> ) csökken	
		47.§ (1) b)	lakásonként egy, minimum 4 m <sup>2</sup> -es tároló helyiséget kell létesíteni. (kivéve ha a garázs épületen belül megoldott)	
		64. (7)	Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el: a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el, b) egyéb mezőgazdasági építmény.	
		64. (7) b)	egyéb mezőgazdasági építmény.	
		64. § (9)	A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak	

		<p>olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.</p>	
		<p>építési helyen kívül elhelyezhető-e?</p>	<p>nem</p>
			<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Épület</li> <li> Melléképület</li> <li> Fedett építmény</li> </ul>
<p>Fotó:</p>			
<p>Összegzés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sok a minimális telekméretnél kisebb telek és előfordul minimális telekméret kétszeresétől nagyobb telek,</li> <li>- A telkek beépítettsége megfelel az előírásoknak,</li> <li>- A beépítési mód vegyes képet mutat,</li> <li>- A megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,</li> <li>- Előfordulnak új építésű és rossz állapotú épületek,</li> <li>- Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,</li> <li>- Melléképületek száma elfogadható.</li> </ul>		

### 6.1.5. Épített környezet értékei, örökségvédelem

Gödön jelentős épített örökségvédelmi elemek maradtak fent. Műemlékvédelmi kategóriában kettő, még helyi védett értékek közül öt elem található meg a településen.

#### Világörökségi és világörökségi várományos terület

Göd város területén található Római erdő, mint limes világörökség-várományos terület.

#### Műemlékvédelem

Gödön egy nagy műemléki együttes a Nemeskéri Kúria és kertje, továbbá a hozzá tartozó műemléki környezet. A kúria a XVIII. században épült, klasszicista stílusban. Eredetileg a Madách családé volt a birtok, későbbiekben került a Grassalkovich családhoz.

Nyilvántartott épített műemlék a Héder villa, mely a Duna-partnyaralók területén található. A villa építtetője Héder Lajos ügyvéd volt. Az épület 2014-ben került önkormányzati tulajdona.



Nemeskéri Kúria és kertje



Héder villa

Göd műemlékvédelem alatt álló területei  
Forrás: Település Arculati Kézikönyv Göd

#### Helyi védett épületek

Gödön több helyi egyedi védelem alatt álló elemis található, melyekről a településképp védelméről szóló 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet rendelkezik.

1.	Tost (Pich) villa (piarista iskola)
2.	Művelődési ház (Volt Biciklis vendéglő)
3.	Pich-villa (Polgármesteri Hivatal)
4.	Kincsem udvarház (Volt versenystálló)
5.	Felsőgödi Gát
6.	harang haranglábbal
7.	Héder Villa
8.	Schöffner kastély kapuoszlopai

A Tost (Pich) villa az 1890-es években épült. A villának több tulajdonosa is volt, köztük Tosti Gyula, Wigner Antal, majd a Magyar Honvédelmi Szövetség. Jelenleg Piarista Szakmunkásképző Iskola üzemel itt.

Az eklektikus stílusú, egykori villa 1875-ben épült, a múltban biciklis vendéglőként funkcionált, mivel a kerékpár versenyek végállomásaként tartották számon, ma József Attila Művelődési ház és könyvtárként funkcionál.

A Polgármesteri Hivatal az 1900-as években Buchwald nyaralóként funkcionált a későbbiekben panzióként működött, majd a község megvásárolta a villát és községházként, majd tanácsházként üzemelt, jelenleg pedig városházként funkcionál.

A Kincsem Istálló a 18. században épült, mely versenyistállóként funkcionált és a híres versenylórol Kincsemről kapta a nevét.

A 20. században épült Felsőgödi Gát kövezett rézsúje és a bástyái, a magyar feliratú harang, illetve a Schöffer kastély kapuoszlopai is helyi védelem alatt állnak.



Kincsem istálló



Gödi Polgármesteri Hivatal



Wigner villa



József Attila Művelődési ház és könyvtár

*Helyi védett épületek*

*Forrás: Település Arculati Kézikönyv Göd*

### Régészeti lelőhelyek

A hatályos településkép védelemről szóló 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet alapján a településen 20 db lelőhely található, mely 812 ingatlant érint, melyet az 1. melléklet tartalmaz. Azonban a TKR. módosítása folyamatban van, mely a lelőhelyekre is vonatkozik. Két nagyobb jelentőségű terület a Felsőgöd területén megtalálható kiemelten védett Árpád-kori Várdomb, valamint a későrómai Erőd Göd határában, ami a limes világörökségi helyszín elemét képezi.



Árpád-kori Várdomb



Későrómai Erőd

*Göd jelentős régészeti lelőhelyei*  
*Forrás: Település Arculati Kézikönyv Göd*

## 6.2. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

### Domborzati adottságok

Göd az Alföld és az Észak Magyarországi Középhegység találkozásánál, a Duna bal partján található. Közép- magyarországi régió területén több tájegység találkozik, ezért a domborzat igen változatosnak mondható. Itt kapcsolódik össze délről az Alföld sík területe, nyugatról a Vértesalja dombos területe, illetve a Budai- hegység, északról a Visegrádi- hegység és a Börzsöny, keletről pedig a Cserhátalja és a Gödöllői- dombvidék alacsonyabb részei. Göd a középtáj északkeleti részén elterülve síkabb vidéken fekszik.

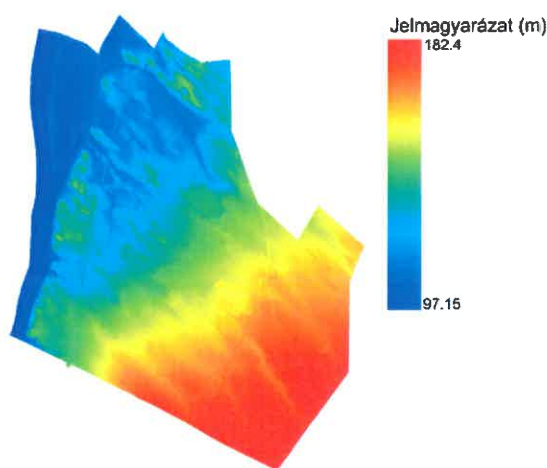
A Pesti-hordalékkúp síkság kistáj északnyugati részterületén található. A település domborzati adottságait vizsgálva megállapítható, hogy a Duna menti jellemzően sík terület keleti irányban a Duna partjától lépcsőzetesen emelkedik, kevés szintkülönbség jellemzi. A Duna partjához közeli részei körülbelül 100 méter tengerszint feletti magasságon, míg legmagasabb, délkeleti pontja 182 méter tengerszint feletti magasságon helyezkedik el. Legmagasabb pontja a Jancsi- hegy környezetében található.

A domborzatot és a területhasználatot együttesen vizsgálva látszik, hogy az alsóbb, Duna közeli területek alapvetően beépítésre szánt területekként lettek kijelölve, míg, a keleti, délkeleti részek, már inkább mezőgazdasági, vagy erdőterületekként vannak hasznosítva. Ez azért is lehet, mert a terület lejtőszöge megfelelő mezőgazdasági művelés szempontjából.

### Vízrajzi adottságok

A terület a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik. A legfontosabb felszíni vízteste a Duna, mely Göd nyugati szélén végigfut kb. 5 km-en. Gödön felszín alatti karszt-termál víztest is található, melyre termálfürdő épült. Felsőgödön folyik az Ilka-patak és csatorna, illetve ezek kisebb mellékágai. Alsógödön pedig a Széchenyi-forrás ered a Duna-parton, de még 72 másik kisebb-nagyobb forrás is található. Két mesterséges tó helyezkedik el szintén az Alsógödi részen: a Feneketlen és a Horgász tó.

A talajvízszint mélységét vizsgálva jól látható, látható, hogy a domborzat és a település környezetében található vízfelületek igen nagy mértékben befolyásolják azt. A síkabb, Duna menti területeken a talajvíz igen magasán, a felszínhez közel, míg a délkeleti, magasabban fekvő területeken már sokkal mélyebben található a talajvíz. Ez leginkább a mezőgazdaság szempontjából meghatározó.



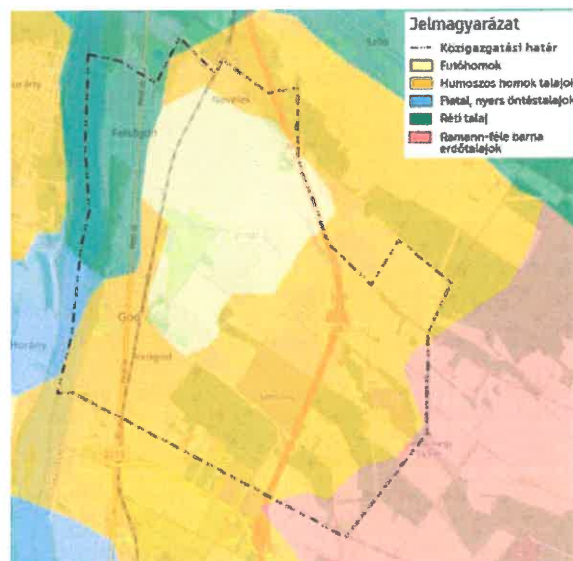
Göd területének domborzatmodellje  
Forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján



A talajvízszint mélysége a felszín alatt Gödön és környékén  
Forrás: <https://map.mbfsz.gov.hu/tvz/>

### Talajtani adottságok

Göd földtani jellemzője, hogy a terület alapját paleozoos-mezozoos formációk képezik, melyekre harmadkori rétegek rakódtak. Főként humuszos homoktalajok és futóhomok találhatóak Göd nagy részén, de a Duna mentén réti talaj, és fiatal, nyers öntéstalajok, illetve a település délkeleti részén az ún. Ramann-féle barna erdőtalajok is előfordulnak. A tágabb térség egyetlen előforduló ásványkincse a kavics.



Göd környékének genetikus talajtípus térképe  
Forrás: <http://enfo.agt.bme.hu/gis/korinfol/>

### Növényzet

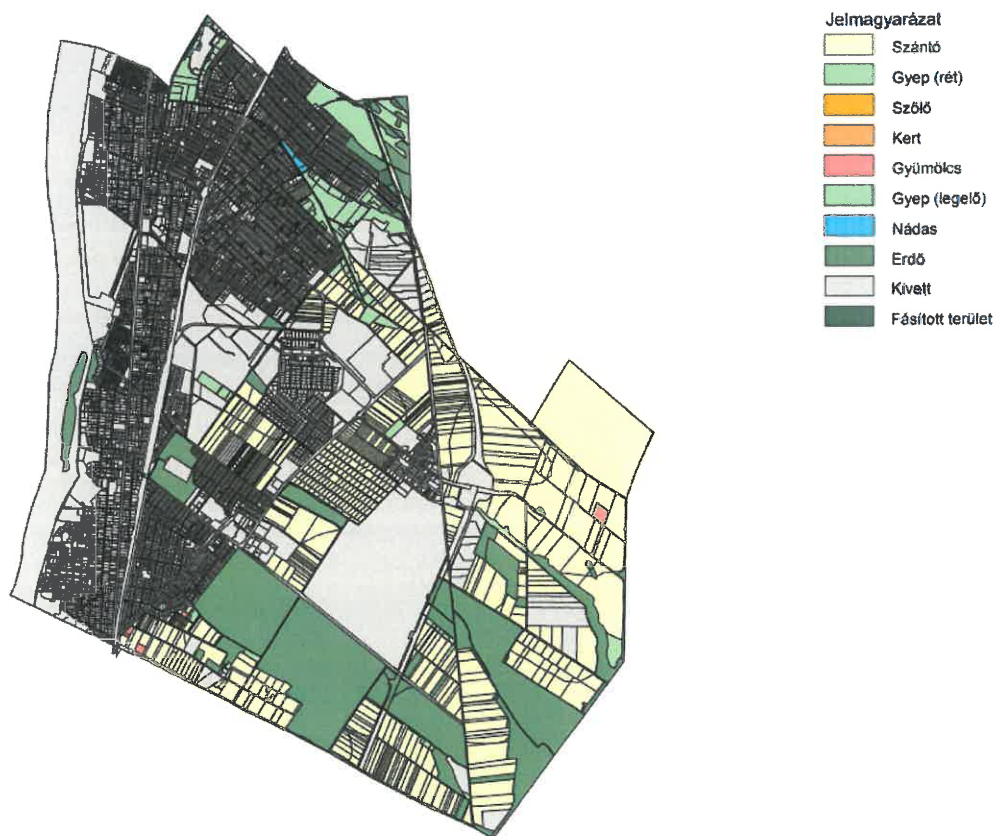
A térség eredeti természetes növényzete folyóparti galéria erdők, homoki sztyepprétek, homoki tölgyesek és borókások voltak, melyekből eredeti állapotban szinte nem maradt semmi. A Duna-partja rendkívül gazdag természeti értékekben, így a Gödi-sziget és a Gödi Láprét is. Az utóbbi az egykor nagy területen meglévő nedves mocsárrétek késői hírmondói. A Gödi-sziget pedig az egykor kiterjedt ártéri erdők maradványával, fűzes-nyaras erdővel borított, mely országos védelem alatt álló természetvédelmi terület. Göd területének túlnyomó része ma már beépítésre szánt lakott terület, valamint művelt mezőgazdasági terület és telepített erdő. A külterületeken megjelenő özönfajok jellemző fajai a zöld juhar, a bálványfa és a gyalogakác.



Potenciális növényborítottság  
Forrás: Zólyomi Bálint, 1989

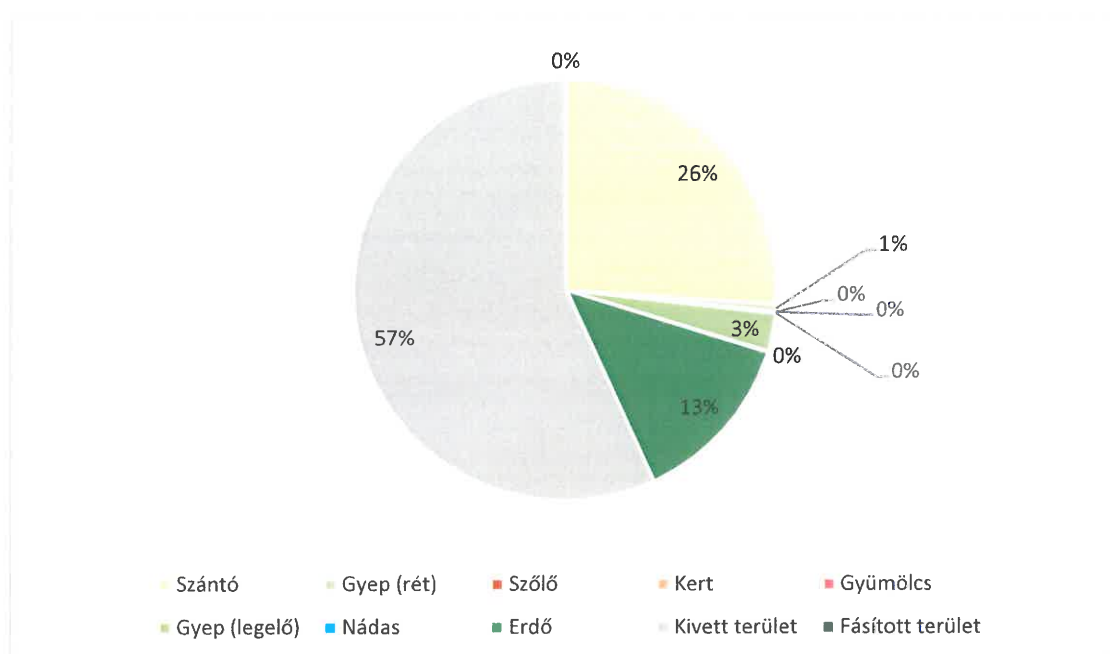
### Termőföld művelési ágak és a minőségi osztályok

Göd művelési ágak szerinti felosztását vizsgálva megfigyelhető, hogy a kivett területek kiemelkedő nagyságban, 57%-ban vannak jelen, ez részben a beépült területeknek, az iparterületek megjelenésének, illetve a Duna jelenlétének is köszönhető. Második legnagyobb arányban (26%) a mezőgazdasági területek állnak, ezek főként a település keleti részén, a magasabban fekvő területeken helyezkednek el. Erdőterületek 13%-ban találhatóak, míg a további művelési ágak elenyésző százalékban vannak jelen Gödön.



Művelési ágak szerinti leosztás Göd közigazgatási határán belül  
Forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján





Megnevezés	Összesen (ha)	Arány (%)
szántó	637.24	26
gyep- rét	12.39	1
szőlő	0.36	0
kert	0.41	0
gyümölcs	3.01	0
gyep- legelő	70.92	3
nádas	2.09	0
erdő	325.23	13
kivett	1381.94	57
fásított terület	3.73	0
összesen	2437.32	100

Magyarország erdészeti webtérképe alapján megállapítható, hogy az erdőterületek nagyobb része magán tulajdonban van, de vegyes, állami és közösségi tulajdonú erdőterületek is találhatóak Göd területén. Tűzvesélyesség tekintetében az erdők körülbelül fele nagymértékben és kismértékben tűzvesélyes, csak elszórtan található kisebb erdőterületek, melyek közepesen számítanak tűzvesélyesnek. Ezekre vonatkozóan az erdők tűz elleni védelméről szóló 4/2008. (VIII.1.) ÖM rendelet előírásai az irányadók.



Göd erdőterületeinek tulajdonviszonya  
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



Göd erdőterületeinek csoportosítás tűzveszélyességük alapján  
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



Göd erdőterületei elsődleges rendeltetés alapján  
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>



Göd erdőterületeinek védettsége  
Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

### Természeti örökség

Göd természeti jelentősége is kiterjedt az épített örökség mellett. Országos jelentőségű természetvédelmi területek, Natura 2000 területek és helyi védett területek is jelen vannak a településen. Valamint Göd Duna felőli nagy kiterjedésű részei pedig az Ökológiai Hálózat részét képezik.

### Országos természetvédelmi területek

A településen a Gödi láprét áll védelem alatt, mely a Duna partján található. Ennek a területnek különleges, értékes növénytársulásai vannak, melyek országos jelentőségű értékek és a Duna- ipoly Nemzeti Park területét képezi.



A Gödi láprét elhelyezkedése  
Forrás: <http://web.okir.hu/>

Göd területén Ex-lege védelem alatt áll 74 forrás, melyek a Duna-part közelében helyezkednek el. Köztük található az Ilka és a Karajos patak forrásai is.



Gödi Láprétek - Országos természetvédelmi területek  
Forrás: Település Arculati Kézikönyv Göd

### Natura 2000 területek

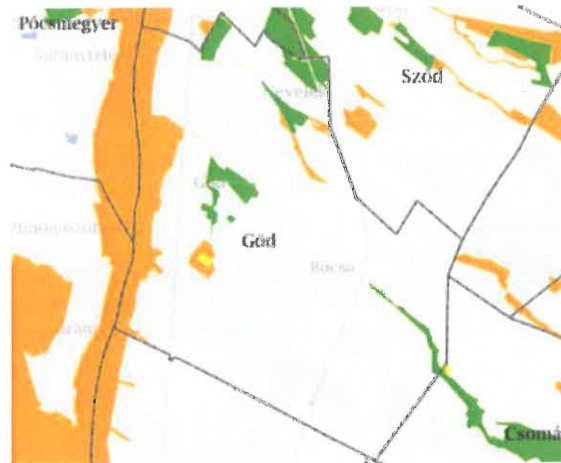
Natura 2000 különleges madárvédelmi területek kerültek nyilvántartásba, melyek első sorban vizes élőhelyeket foglalnak magukban. A területek közé tartozik a Csomádi határ és az újtelepi határ között húzódó erdő völgy, valamint a Gödi sziget és a mellette lévő holtág, amely egyben a Duna-Ipoly Nemzeti Park területét is képezi.



Natura 2000 különleges madárvédelmi területek Gödön és környezetében  
Forrás: <http://web.okir.hu/>

### Ökológiai hálózat

Az ökológiai hálózat jelentős részét a Duna-part és patakpartok alkotják, valamint a volt golfpálya területének egy része. A településen a magterület az Ilka-patak mentén, illetve az M2-es autópályát körül helyezkedik el, továbbá egy kisebb része pedig a gödi golfpálya területén. Az ökológia folyosó a Dunán illetve a Duna-parton húzódik végig, folytonosságot és átjárhatóságot biztosít a populációk számára a magterületek között. Továbbá biztosítja a védelmet és búvóhelyet. Göd területén egy kisebb puffer terület található a település déli részén a golfpálya közelében. A pufferterületek védelmet adnak a magterületek számára.



Országos Ökológiai Hálózat  
Forrás: okir.hu

### Helyi védett területek

Az alábbi táblázat Göd helyi védett területeit és védett fasorait tartalmazza.

ÉPÜLETEK	
Terület	Hrsz.
Göd sziget területe	03.hrsz
Göd-felső Kékperjés láprét	05/1-10,05/14,05/17-21, 05/24-28, 05/31 hrsz.
Gödi láprét	6607/2, 6324/2 hrsz.
Nemeskéri Park Kiserdő	1934 hrsz.
Göd-felső Kékduna sporttelep	3658 hrsz.
ELTE botanikus kertje	
Göd ezüst juharfa	652 hrsz.
FASOROK	
Kossuth úttól a Szent István utcáig húzódó hárs és vadgesztenye fasor	
Feneketlen tavat körbeölelő szürkenyár fasor	
Csapatpihenő Duna-parti kerítése mellett húzódó Platán fasor	



Nemeskéri Park Kiserdő



ELTE botanikus kertje (Huzella kert)

Forrás: Település Arculati Kézikönyv Göd

## 7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Göd zöldfelületi elemei a következőkből épül fel:

- Belterületi zöldfelületek (közpark, közkert)
- Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek (temető)
- Közlekedési célú felületek zöldterületi részei
- Telken belüli zöldterületek
- Vízfolyások menti zöldfelületek
- Erdőterületek
- Természetközeli területek
- Mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági területek

### Belterületi zöldfelületek

A település belterületén több helyen találhatóak zöldterületek, melyek méretükben igen különbözőek. Kiemelkedő méretű, az északi közigazgatási határ mentén található, Felsőgödi kékperjés, mely közparkként is funkcionál. Emellett, a település középső és déli belterületén inkább kisebb méretű közkertek és közparkok találhatóak, melyek között nincs természetes összeköttetés, így izoláltak mondhatóak, ami az élővilág szempontjából negatív körülmény.

### Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek

Ebbe a kategóriába tartoznak például a Göd területén található temetők, melyeket a település több pontján is kialakítottak, a Pesti úton, Alsógödön, illetve a Nemeskéri- Kiss Miklós út mentén is. Ezeknél jellemző az örökzöld, illetve lombhullató fák jelenléte, melyek többnyire már idősebbek. Megemlíthetőek a sportcsarnokok, sportpályák is, melyekből szintén több található a településen és többnyire nagy zöldfelületi aránnyal rendelkeznek.

Intézményi zöldfelületek közé tartoznak az oktatási intézmények kertjei, melyek folyamatos karbantartás alatt állnak.

### Közlekedési célú felületek zöldterületi részei

Ide tartoznak az útmenti fasorok és zöldsávok, melyek Gödön több helyen hiányosnak mondhatóak.

### Telken belüli zöldfelületek

Göd, agglomerációs településként, valamint a településen megjelenő munkalehetőségek bővülése miatt folyamatosan fejlődő város, lakossága jelenleg is gyarapszik. Ennek köszönhetően belterületén egyre magasabb a beépítettségi arány, melynek károsultja a zöldterületi arány.

### Vízfolyások menti zöldfelületek

Göd közigazgatási határán belül több értékes lápos terület, patakok, valamint a Duna partja is megtalálható, melyek fontos élőhelyként szolgálnak az állat és növényvilág számára. Ezeknek a vízfolyások menti zöldfelületeknek egy része természetközelinek mondható, melyekre különös figyelmet kell fordítani.

### Erdőterületek

Erdők jellemzően a település keleti, magasabban fekvő részein, illetve a Duna mentén találhatóak. Összetételükről és rendeltetésükről a Termőföld művelési ágak és a minőségi osztályok című fejezetben olvasható több információ.

### Természetközeli területek

Göd természetközeli területei a már említett lápok, vizes élőhelyek, valamint erdőterületek. Ezek különböző védelmi lehatárolásokkal kerültek ellátásra. Alapvetően egymástól izoláltan helyezkednek el, így az ezeket használó élővilágnak korlátozott esélyi vannak a vándorlásra.

### Mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági területek

A településen kis arányban találhatóak kertes mezőgazdasági területek, ezek az északi, valamint a keleti külterületen helyezkednek el. Mezőgazdasági területek viszont már sokkal nagyobb területen jelennek meg, ez a domborzati viszonyoknak is köszönhető. Jellemző a monokultúras, nagytáblás termesztés. Ezek zöldfelületi aránya igen nagy, közel 100%-osnak mondható.

### **A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

A város folyamatos beépülése kihatással van a belterületi zöldterületekre, illetve a telken belterületi zöldterületek arányára is. Ezek csökkenése pedig közvetlen és közvetett módon befolyással van a klímaváltozásra és annak az emberre és a környezetre vonatkozó hatásaira. A telken belüli zöldfelületek csökkenésével nő a hősziget hatása, csökken a terület biodiverzitása, valamint a csapadékfelszívó képessége is. Ezért igen fontos, hogy a telken belüli zöldfelületek ne csökkenhessenek tovább.

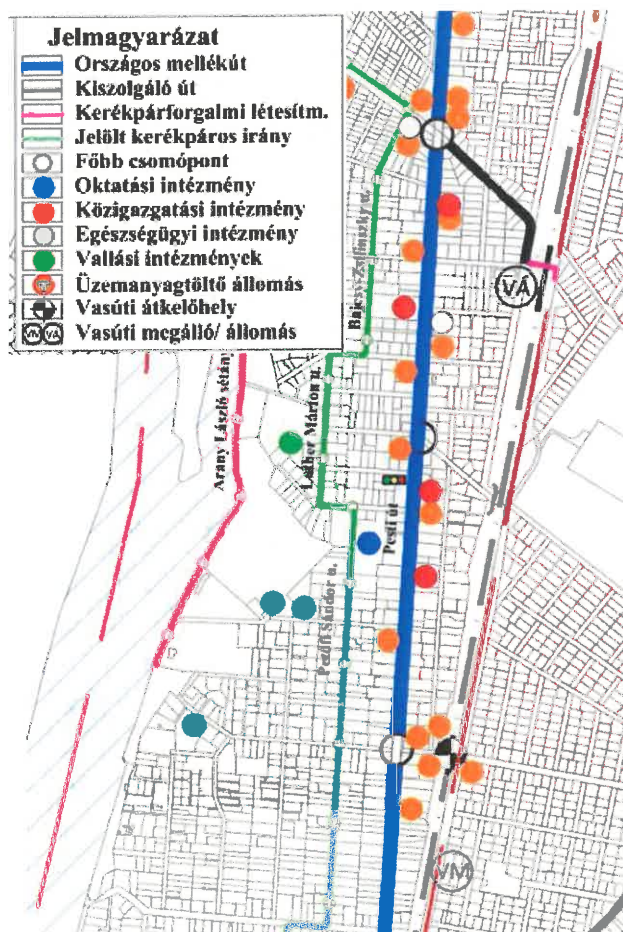
## 7. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

### 7.1. A TELEPÜLÉS KÖZLEKEDÉSI HELYZETÉNEK VIZSGÁLATA ÉS ÉRTÉKELÉSE

Jelen fejezetben az útkategóriák meghatározása, valamint a javasolt közúti elemek tervezése, paramétereinek kialakítása az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint kerültek meghatározásra.

A tervezés során az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezései betartásra kerültek.

### 7.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS



A város szerkezetét alapvetően határozza meg földrajzi elhelyezkedése. Az észak-déli irányú Duna-parttal párhuzamosan haladó 2. sz. főút és a 70. sz. vasútvonal három jól elkülönülő részre osztja fel a várost, amely déli végén Dunakeszivel, északi oldalán Szódligettel szinte összeépült, így a terjeszkedési a település keleti oldalán nyílt lehetőség.

A városközpont a 2. sz. főút mellett hosszasan elnyúló terület, amelynek megközelítése a nehezen átjárható vasútvonal és a nagyforgalmú, átmenő forgalmat is viselő főút keresztezésével lehetséges.

A városközpont együtt szolgálja ki az ügyintézési, bevásárlási és közösségi élet lehetőségeit, másrészt a rekreációs területeket is képviseli. A Duna-part, a mellette, vele párhuzamosan haladó EuroVeloó kerékpárút nyomvonala, valamint a termálfürdő tavasztól ősziig számos turistát vonz a településre, főleg a főváros irányából.

A városban a helyi forgalom mellett jelentős az agglomeráció jelentős településeire jellemző forgalom, amely csúcsidőben a vasútállomások és megállóhelyek felé irányul, mivel a lakosság jelentős része a fővárosban dolgozik és szeretné kihasználni a kötöttpályás regionális közlekedés előnyeit.

A hétfégi közlekedésre éppen egy fordított irányú forgalom jellemző: a helyiek bevásárló forgalma mellett a rekreációs területekre más településekről érkezők forgalma (és parkolási igényeik jellemzők). Az autók mellett a nyári hétköznapokon és szinte minden hétféjén több száz kerékpáros halad át a városon.

#### 7.2.1. Közúti kapcsolatok

A város térségi (és országos) megközelíthetőségét a következő országos úthálózati elemek biztosítják:

- M2 autópályát a város keleti oldalán haladó, 2x2 forgalmi sávú keresztmetszetre bővített nyomvonala, amely két csomópontban kapcsolja a várost a gyorsforgalmi úthálózathoz,
- 2. sz. Budapest - Vác - Rétság - Hont I. rendű főút
- 21107. j. Felsőgöd bekötőút (M2 autópályát-kapcsolat)

A szomszédos települések felől közvetlen közúti összeköttetést a 2. sz. főút biztosít.

### 7.2.2. Kötőtpályás kapcsolatok

A település tengelyén keresztül halad a 70. sz. Budapest - Vác - Szob vasútvonal, amelyen 2 megállóhely (Alsógöd és Felsőgöd) és 1 állomás (Göd) szolgálja ki a települést.

A fél órás ütemben járó S70 jelzésű személyvonat Vác és Budapest - Nyugati pályaudvar között közlekedik. A főváros kényelmesen elérhető, a vonatok Göd állomásról 22 km utat 29 perc alatt tesznek meg. Az állomások megközelítése a város nagyobb területéről gépjárművel, vagy kerékpárral lehetséges. A vasúti forgalom vonzó hatását a B+R (kerékpártárolók) és P+R (hosszú idejű várakozásra szolgáló parkolóhelyek) parkolók létesítése, bővítése is szolgálja. A főváros együttműködést szorgalmaz az agglomeráció városaival, hogy minél kevesebb ingázó vegye igénybe a saját gépkocsiját budapesti munkahelyeik, illetve iskoláik megközelítésére. Ehhez a magas vasúti szolgáltatási színvonal mellett a vasútállomások biztonságos megközelítésére és a járművek megfelelő tárolási lehetőségére is szükség van, kerékpáros és autók esetében egyaránt.

Jelenleg (bár a vasútállomás és a megállóhelyek környékén történtek fejlesztések a vasútvonal átépítése során) továbbra is jellemző az állomások körüli rendezetlen parkolás és a kerékpártárolási lehetőségek szűkössége.

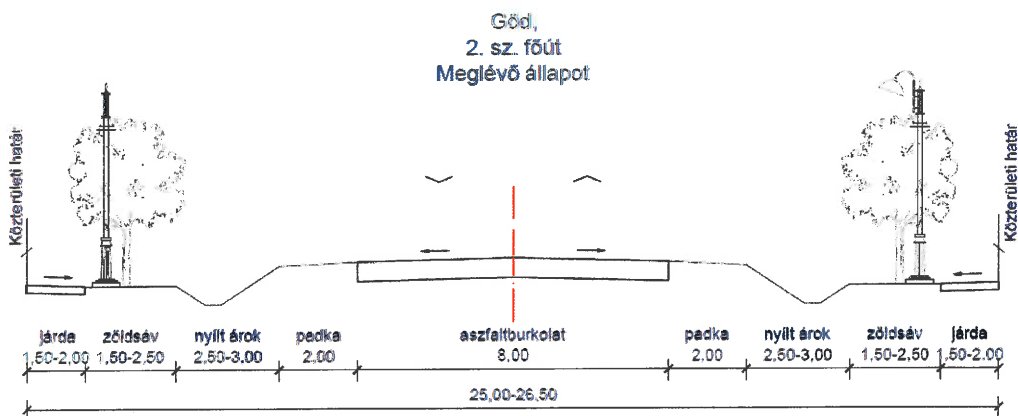
### Országos főutak

- 2. sz. Budapest - Vác - Rétság - Hont I. rendű főút

Útkategória: B.III.a.C.

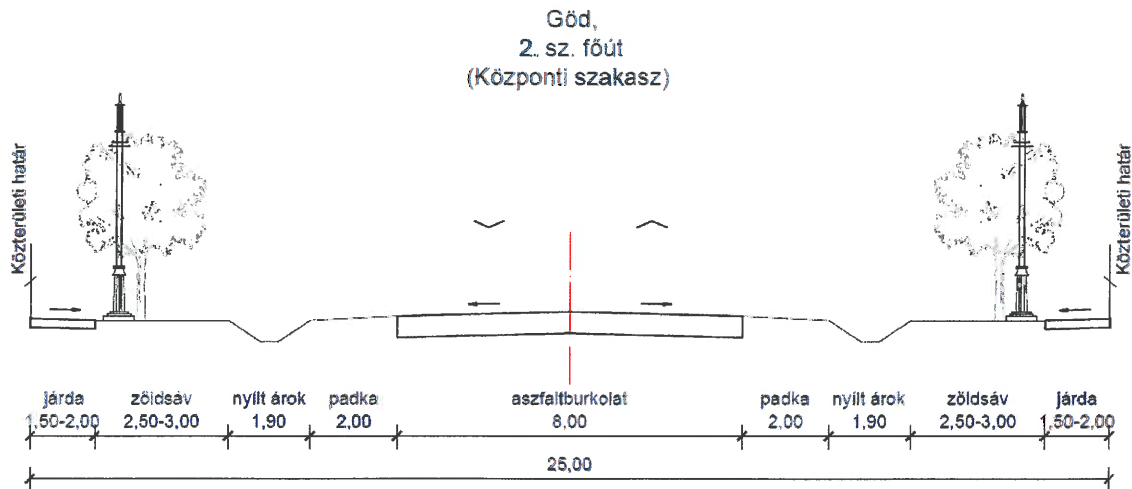
A főút teljes szakasza belterületen halad keresztül. Az út négy jól elkülöníthető szakaszra bontható a településen belül.

Az alsógödi szakaszon (déli városhatár - Alagút utca), 2x1 forgalmi sávval, kb. 8,00 m széles aszfaltburkolattal, kétoldali nyílt árokkal és gyalogjárdával kialakított. A közúti szakasz a környezetéhez képest kb. 50 cm-rel kiemelkedik, így helyenként a gyalogjárdák a közút szintje alatt helyezkednek el. A közterületi szélesség ezen a szakaszon 20-25 m között változik.



A középső gödi szakaszon (Alagút utca - Ilka-patak), az út 2x1 forgalmi sávval, kb.8,00 m széles aszfaltburkolattal, kétoldali nyílt árokkal és gyalogjárdával kialakított. A közút ezen a szakaszon a környezetével kb. egy szintben halad. A Kincsem park és az Ilka-patak között a szelvényezés szerinti baloldalon a gyalogjárda megszűnik, helyette egy szélesebb, sűrű növényzettel benőtt közterületi sáv látható.





Az Ilka-patak és a Regös utca között a közút közterülete 19,00-20,00 m közötti szélességre szűkül, mert az Ilka-patak a főúttal párhuzamosan halad, az út nyugati oldalán, egy kb. 10,00 m széles telken. A burkolat 2x1 forgalmi sávval, kb. 8,00 m széles aszfaltburkolattal kiépített. A szelvényezés szerinti jobb oldalon nyílt árok és gyalogjárda található.

A felsőgödi szakaszon (Regös utca - település északi határ) az út 2x1 forgalmi sávval, kb. 8,00 m széles aszfaltburkolattal, kétoldali nyílt árokkal és egyoldali gyalogjárdával kialakított. A közterületi szélesség ezen a szakaszon az előző szakaszokhoz képest keskenyebb, 15,00 - 20,00 m között változik.

Nagy forgalmat lebonyolító és veszélyes csomópontok a városon áthaladó országos főúton:

- Mikszáth Kálmán utcai (Dunakeszi közigazgatási területére esik)
- Béke úti
- Alagút utcai
- Köztársaság úti
- Duna utcai (jelzőlámpás forgalomirányítás)

A főút biztonságos keresztezését több kijelölt gyalogátkelőhely is segíti, néhány középszigettel is biztosított (Berzsenyi utcánál, Kék Duna utcánál). Kijelölt kerékpáros átvezetés egyetlen keresztshelvényben sincs.

#### Országos mellékutak

- 21107. j. Felsőgöd bekötő út

Útkategória: K.V.A. és B.IV.b.C. és B.IV.b.D.

A település közigazgatási területén több belterületi és külterületi szakasza is található.

Az út keskeny közterületi szélességben 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, kétoldali gyalogjárdával és szakaszosan nyílt árokkal kialakított. A vízvezetés nem megoldott, több helyen az árkot feltöltötték vagy leburkolták.

A Kinizsi utca és a Nemeskéri utcai körforgalomig külterületi szakaszon halad az út, 2x1 forgalmi sávval, aszfaltburkolattal, kétoldali nyílt árokkal. A körforgalom és Újtelep településrész között szintén külterületi kiépítésű a közút, déli oldalán a nyílt árkon túl egy önálló, aszfaltburkolattal ellátott kétirányú kerékpárút halad.

A belterületi határ és a Mayerffy utca között a szelvényezés szerinti jobb oldalon önálló, aszfaltburkolatú kerékpárút, míg a baloldalon keskeny gyalogjárda látható. A Mayerffy József utca és a keleti belterületi határ között 2x1 forgalmi sáv, aszfaltburkolattal, kétoldali nyílt árokkal és keskeny kétoldali beton gyalogjárdával kialakított az útszakasz.

- 21313. j. Göd állomáshoz vezető út

Útkategória: B.V.c.D.

Az országos mellékutak hálózatához tartozik még 2. sz. főút és Göd vasútállomás között vezető, Köztársaság út - Rákóczi Ferenc utca nyomvonal. A Köztársaság úti szakasz keskeny, kb. 4,00 m széles kétirányú forgalmat viselő aszfaltburkolattal, szakaszosan kétoldali, de elsődlegesen egyoldali gyalogjárdával kiépítve. A vízelvezetés nem megoldott ezen a szakaszon.

A Rákóczi Ferenc utcai szakaszon a burkolat a 3,50 m széles, kétirányú aszfaltburkolattal és egyoldali gyalogjárdával épült. A vízelvezetés számára egyoldali, nem túl mély és kapacitív nyílt árok van kialakítva.

#### Forgalmi viszonyok

A város legnagyobb forgalmú útszakaszai az országos utak átkelési szakaszai. A legnagyobb terhelést a 2. sz. főút viseli, de szerencsére a teherforgalom aránya alacsony. A terület egyéb úthálózati elemeinek (városi gyűjtő- és kiszolgáló utak) forgalmát számlálás hiányában csak becsülni lehet.

A városi úthálózat elemei forgalmi terhelés szempontjából az alábbi három fő kategóriába sorolhatók:

- $\text{ÁNF} > 10.000 \text{ E/nap}$ : 2. sz. főút átkelési szakasza (21602 Ejm/nap, északon: 13916 Ejm/nap)
- $\text{ÁNF} = 2.000 - 10.000 \text{ E/nap}$ : Duna út (6670 Ejm/nap) és gyűjtőutak
- $\text{ÁNF} < 2.000 \text{ E/nap}$ : lakóutcák (kiszolgáló utak).

#### Kapacitásszámítás:

A vonatkozó útügyi műszaki előírásban (ÚT 2-1.201:2008, „Közutak tervezése” - e-UT 03.01.11.) szerint:

**Bellterületen** 2x1 forgalmi sávú utak esetében „a” hálózati funkcióhoz a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalomnagyság: 1500 Ejm/h kétirányban, az eltűrhető: 2000 Ejm/ó kétirányban.

10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható:

$$\text{MOF} = 21602 \text{ Ej/nap} \times 10\% = 2160 \text{ Ej/h}$$

2160 Ejm/h >> 2000 Ejm/h, (2. sz. út 20+165 - 24+289 km sz. között).

1392 Ejm/h < 2000 Ejm/h (2. sz. főút, északi szakasz)

A forgalmi értékekből látható, hogy az országos főút városközponti szakasza túlterhelt. Az eltűrhető forgalomnagysághoz képest is nagyobb forgalmat bonyolít le. Javasolt a főút átkelési szakaszának felülvizsgálata.

A Duna út kapacitáskihasználtsága még megfelelő, a forgalom inkább a városrészek közötti mobilitást tükrözi, mint a térségi forgalmat. Ugyanakkor egy szűk közterületen bonyolódik a forgalom, ahol jelentős a gyalogosok és kerékpárosok száma is.

#### 7.2.3. Közúti közlekedés

A település legfontosabb útjai az észak-déli irányba haladó 2. sz. főút és az M2 autópályát.

A település harántirányú kapcsolatait biztosító legfontosabb utak a 21107. j. Göd bekötőút, a Béke út, az Alagút utca és a Mikszáth Kálmán utca - Nemeskéri-Kiss Miklós úti nyomvonal.

#### Gyűjtőutak

A gyűjtőutak Gödön a városrészek közötti kapcsolatokat bonyolítják, jellemzően kelet-nyugati irányban:

- Béke út

Útkategória: B.V.c.D.

A Duna-folyam és a 2. sz. főút közötti szakaszon egy kb. 9,50 - 10,00 m széles közterületen halad egy 3,50 m széles kétirányú forgalommal terhelt aszfaltburkolatú út, amelynek vízvezetése nem megoldott. A gyalogosok számára egyoldali keskeny járda áll rendelkezésre.

A 2. sz. főút és a vasút között a közterületi szélesség megmarad, ebben egy kb. 4,50 m széles, jobb oldalon kiemelt szegéllyel zárt, kétirányú forgalmat viselő aszfaltburkolat és mellette térkővel burkolt gyalogjárda található. A vízvezetés nem megoldott. A burkolat bal oldalán egy a közúttal szintben lévő gyalogjárda található, amelyet a gyalogosok biztonsága érdekében korlátsorral különítették el.

A vasútvonaltól keleti irányba a közterület kb. 16,00 m-re szélesedik ki, ahol már lehetőség volt egy kb. 6,00 m széles, két forgalmi sávú aszfaltburkolatú út kialakítására kétoldali nyílt árokkal és gyalogjárdával.

- Alagút utca

Útkategória: B.V.c.D.

A 2. sz. főút és a vasút közötti szakaszán a közterületi szélesség kb. 12,00 m. Kb. 4,50 m széles kétirányú, aszfaltburkolattal ellátott útszakasz, a jobb oldalon térkővel burkolt gyalogjárdával. Az utca 2. sz. főút - József Attila utca közötti szakaszán a jobb oldalon térkővel burkolták a teljes maradék felületet, hol a 1,50 m széles járda mellett egy folytonosan változó szélességű párhuzamos parkolósávot alakítottak ki.



A vasútvonal alatt átvezető aluljáró mérete nem megfelelő, kialakítása veszélyes. Az aluljárót maximum. 2,00 m magas járművek vehetik igénybe. Keskeny szélessége miatt egyszerre csak egy autó haladhat át a műtárgyon. A gyalogosok számára a közúttal egy szintben található, aszfaltburkolatú felület áll rendelkezésre, amely mellett a forgalombiztonság érdekében telitáblás korlátsort telepítettek. Kerékpárosok számára külön felület nem áll rendelkezésre, általában a járdán közlekednek. Mivel az aluljáró az egyik lehetőség a vasútvonal keresztezésére, jelentős a kétirányú használat igénye, mind járművel, mind gyalogosan, illetve kerékpárral.

- Köztársaság út

Útkategória: B.V.c.D.

A Jegenye utca és 2. sz. főút közötti szakaszon a közterületi szélessége kb. 20,00 m. A Kincsem Park melletti két forgalmi sávval, 6,00 m széles aszfaltburkolattal kiépített az út, mindkét oldalon merőleges parkolósávval. A további szakaszon az aszfaltburkolat 3,50 m szélességűre szűkül, mellette kétoldali zöldsávok helyezkednek el. A vízvezetés nem megoldott.

- Duna út

Útkategória: B.V.c.D.

A 2. sz. főút és a Jósika utca között a közterületi szélesség kb. 12,00-14,00 m között van, amelyben egy kb. 5,50 m széles, két forgalmi sávú aszfaltburkolat található. Az egyik oldalon nyílt árok, a másik oldalon zöldsáv és térkővel burkolt gyalogjárda helyezkedik el.

- Kolozsvári utca

Útkategória: B.V.c.D.

A felsőgödi utca 2x1 forgalmi sávval, kb. 5,50 m széles aszfaltburkolattal, a jobb oldalon nyílt árokkal és a baloldalon keskeny járdával kialakított. A forgalombiztonság érdekében az úton 40 km/h a megengedett legnagyobb sebesség. A közterületi szélessége 11,00-12,00 m.

- **Honvéd sor**

Útkategória: **B.V.c.D.**

A Duna út és Szeszgyár utca között futó útszakasz a vasútvonaltól nyugatra található északi lakóterületeket köti össze a Felsőgöd vasúti megállóval. A közterületi szélesség 14,00 m és 16,00 m között változik. A Duna út és az Ezerjő utca között 5,50 m széles, mindkét oldalon kiemelt szegéllyel, zárt csapadékvíz-elvezetéssel, egyoldali gyalogjárdával kialakított. Az Ezerjő utca után a jobb oldalon nyílt árok veszi át a vízvezetés szerepét. A Jácint utcai buszforduló után az aszfaltburkolat megszűnik.

- **Rákóczi Ferenc utca**

Útkategória: **B.V.c.D.**

Az út a Duna út és az Alagút utca között teremt kapcsolatot a vasútvonallal párhuzamosan haladva. Az út szélessége a Vasútállomás környezetét kivéve kb. 3,50 m, amely a terhelő (viszonylag jelentős) kétirányú forgalom számára nem elegendő. A forgalombiztonság érdekében az úton 40 km/h a megengedett sebesség, kivéve a vasútállomás előtti szakaszon, ott 30 km/h. A közterületi szélessége a Duna út és a Harang utca között 10,50 - 12,00 m, míg a további szakaszon kb. 14,00 m.

#### **Kiszolgáló utak**

A lakóterületek megközelítését, helyi forgalmát és gyakran parkolási igényeit lakóutcák, kiszolgáló utak biztosítják. A település kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, nyílt árkos vízvezetés, zöldsávok és vegyes forgalmú burkolatok jellemzik. A lakóutcákat terhelő forgalom kismértékű, így (figyelembe véve burkolatságuk arányát és a jelentős nagyságú zöldsávokat) teljes mértékben kerékpárosbarátnak tekinthetők.

A város belterületét fogalmilag leginkább terhelő nyomvonalak mentén több közintézmény, oktatási és kereskedelmi létesítmény, nagyobb gyalogosforgalmat generáló funkció helyezkedik el, jelentős gyalogosforgalmat és parkolási igényt előidézve.

Az úthálózat jellemzői:

- észak-déli, kelet-nyugati irányultság,
- a főutakon jellemző a nagyarányú (átmenő és helyi) forgalom, keresztezésük nehéz,
- jelzőlámpás csomópont üzemel a 2. sz. főúton,
- a főutakon helyenként kijelölt gyalogos átkelőhelyek találhatók,
- számos szakaszon hiányoznak a járdák,
- kevés valódi gyűjtőút üzemel (az úthálózat kiépítettsége, a burkolatok szélessége nem elégséges),
- a lakóutcákban (kiszolgáló utak) sok szakaszon van zöldsáv, általánosan kicsi a forgalmi terhelés, kevés a közúton való parkolás, jól kerékpározhatók, de a burkolatszélesség nem elegendő kétirányú forgalom akadályoztatás nélküli lebonyolítására,
- a közutakon általában nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés jellemző,
- az útburkolatok állapota általánosan megfelelő.

## **7.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS**

### **7.3.1. Közúti közösségi közlekedés**

A térségi kapcsolatokat biztosító kötőtpályás közösségi közlekedési szolgáltatás mellett a közúti közösségi közlekedése a VOLÁNBUSZ helyközi és a Gödi Önkormányzat által üzemeltetett helyi buszjáratok biztosítják.

A VOLÁNBUSZ. kezelésébe tartozó, fenntartott autóbussz-viszonylatok csak a 2. sz. főúton és a 21107. j. úton közlekednek.

### 7.3.2. Kötőpályás közösségi közlekedés

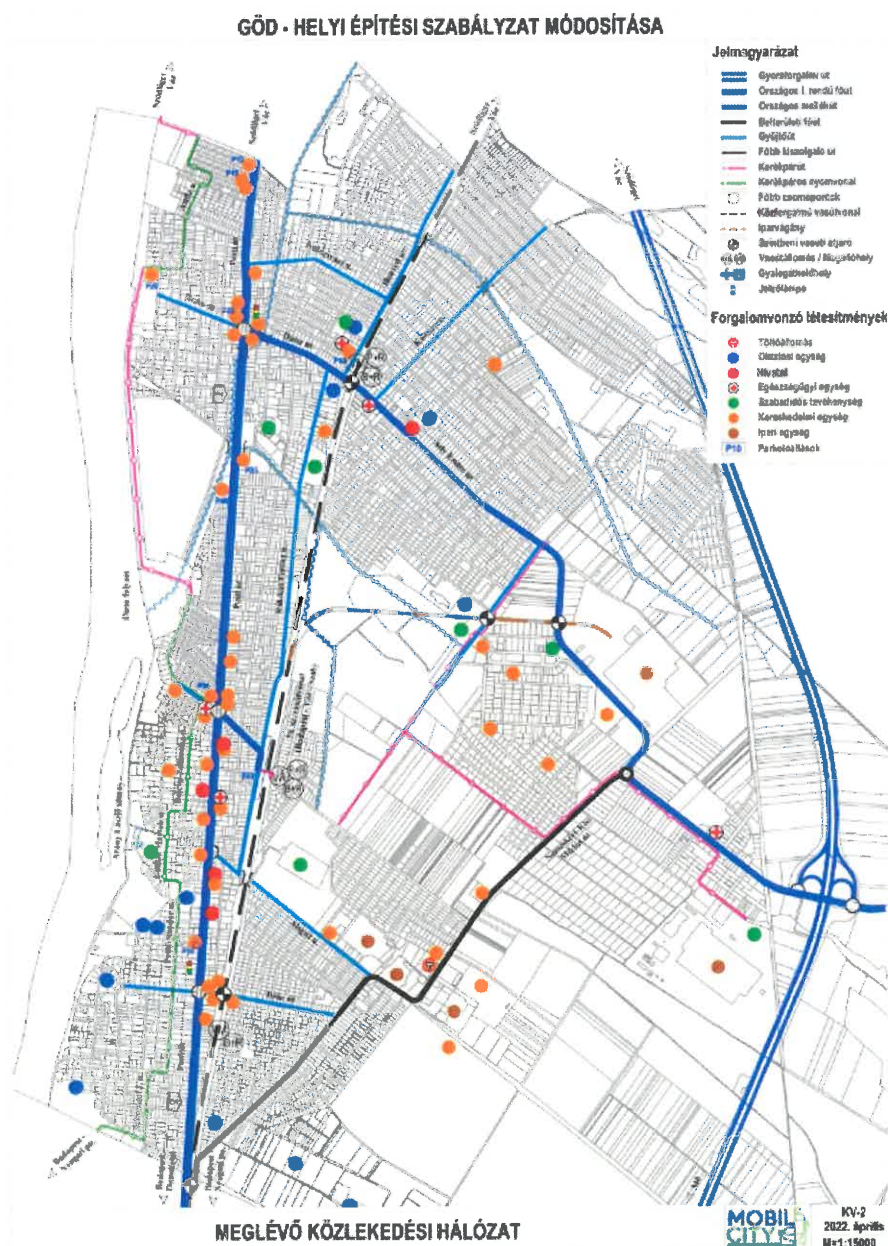
Közösségi közlekedési ellátottság és az agglomerációs kapcsoltok biztosítottasága miatt a település szerencsés helyzetben van, mivel a 70. sz. vasútvonal a városon halad keresztül. A település közigazgatási területén Budapest - Vác személyvonatok az alábbi helyeken állnak meg:

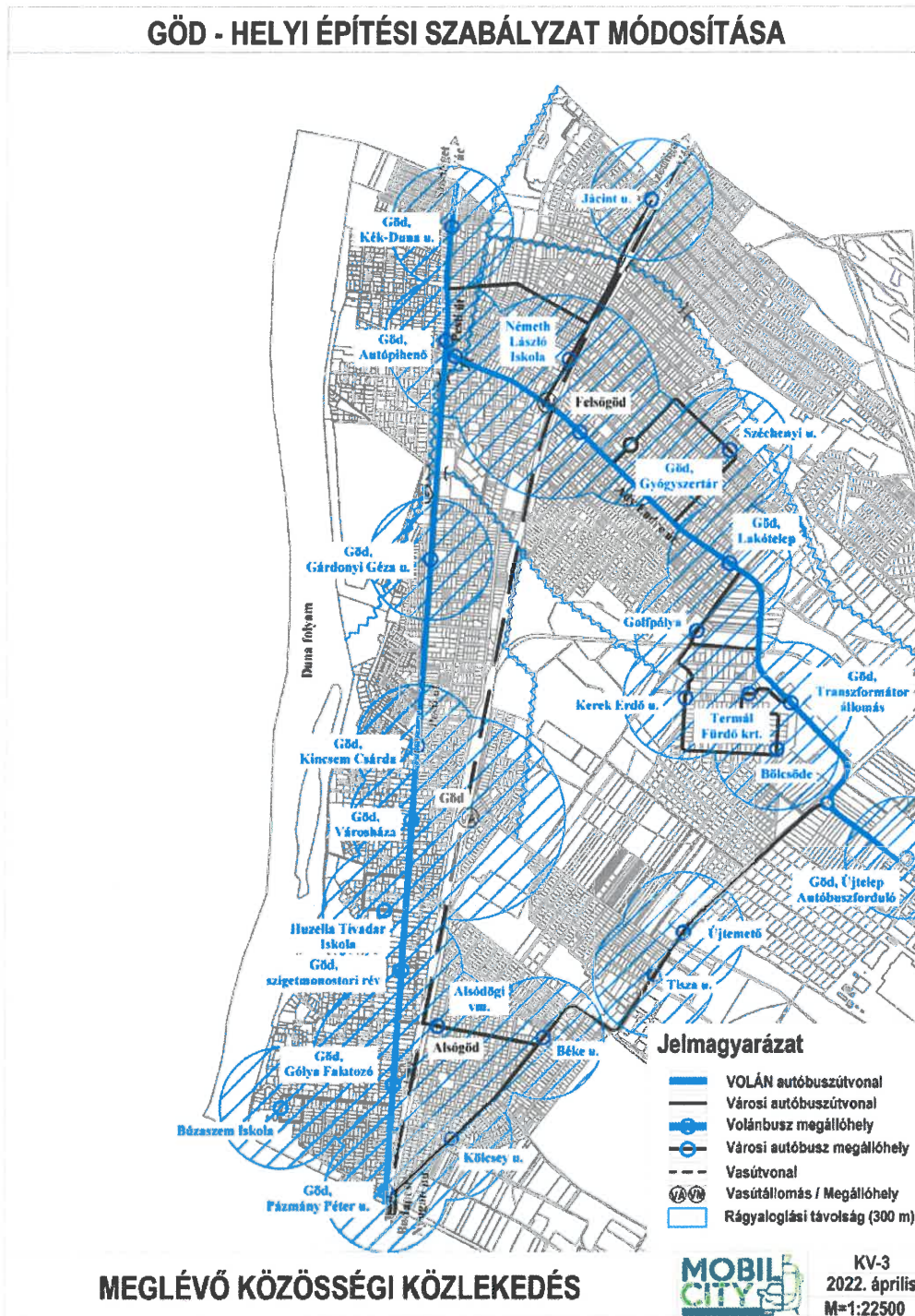
- Alsógöd vasúti megállóhely
- Göd állomás
- Felsőgöd vasúti megállóhely

Ellátottság mértéke

A város közösségi közlekedéssel való ellátottsága kb. 80 %-osnak tekinthető, mivel csak nagyon kevés olyan lakóingatlan van, ahonnan 300 m gyaloglási távolságon belül nem lehet elérni egy közösségi közlekedési megállót.

A közösségi közlekedési hálózatot, illetve ellátottságot a csatolt tervlap szemlélteti.





### 7.3.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A városon halad keresztül az EuroVelo 6 nemzetközi jelentőségű Dunamenti kerékpárút, a következő útvonalon:

- Önálló kerékpárútként érkezik Dunakeszi, pihenősétány irányából a Pázmány Péter utcához,
- Kerékpáros nyom
  - Pázmány Péter utca
  - Schweidel József utca
  - Kossuth Lajos utca

- Petőfi Sándor utca
- Alkotmány utca
- Luther Márton utca
- Török Ignác utca
- Bajcsy-Zsilinszky utca
- Köztársaság út
- Jegenye utca
- Osztatlan gyalog- és kerékpárút (Duna mentén a Vízmű területe mellett az árvédelmi gáton)
  - közelmúltban felújított, átépített nyomvonal
- Kerékpáros nyom
  - Bocskai utca
  - Attila utca
  - Kék-Duna utca
  - IV. körforgalmi út
  - Napsugár utca
  - Kikelet utca
- Önálló kerékpárút Szőlőliget irányába, észak felé az árvízvédelmi töltésen



Önálló kerékpárútként épült ki a Göd - Göd Újtelep (iparterület) között haladó kerékpárút a Nemeskéri-Kiss Miklós út-Munkácsy Mihály utca - Mayerffy utca - Zrínyi utca nyomvonalon és a lakóterületek irányából a termálstrandhoz vezető Összekötő út mentén is.

Sem a 2. sz. főút, sem a vasútvonal biztonságos keresztezéséhez nem adott lehetőség kifejezetten a kerékpáros forgalom számára.

Gödön (topográfiai és természeti adottságainak megfelelően) minden évszakban jelen van a kerékpáros közlekedés. Míg a rekreációs célú kerékpározáshoz rendelkezésre áll egy a Duna-part közelében kiépített, illetve kifizetési célú lakóutcákon kijelölt nyomvonal, addig a közlekedési célú (kifejezetten utazási célok között legrövidebb utat kereső) kerékpározáshoz nincs biztonságosan használható kiépített, vagy kijelölt infrastruktúra. A városban belül a városrészekből főleg az oktatási intézmények és a vasúti megállóhelyek irányába kerékpároznak a lakosok.

### Kerékpártárolás



Két jellemző funkció azonosítható:

- Kerékpártárolás a célpontoknál: ugyan egyre több helyszínen - iskoláknál, hivataloknál, nagyobb üzleteknél - találkozhatunk kerékpártárolókkal, azonban ezek használhatósága, szolgáltatási színvonala mindenképpen növelésre szorul.
- B+R helyszínek: a vasúti megállóknál jelenleg is vannak elhelyezett és fedett tárolók, de számuk növelésére lenne szükség, hogy a kerékpár, mint az utazási lánc egyik szereplője használata gyakoribbá válhasson.

A gyalogosközlekedés a városban a forgalmasabb utak mentén legalább kiépített egyoldali gyalogjárdát vehet igénybe, de számos lakóutcában csak vegyes forgalmú, keskeny közúti burkolat található.

Az országos utak biztonságos keresztezése érdekében mind a 2. sz. főúton, mind a Duna úton több kijelölt gyalogátkelőhely épült ki, a Béke útnál és a Duna útnál jelzőlámpás biztosítással.

A vasút biztonságos keresztezésének lehetőségei:

- Béke út (szintbeni átjáró, labirint korláttal védve)
- Alagút utca (különszintű, de nem megfelelő paraméterű keresztezés)
- Göd vasútállomás gyalogos aluljáró (jól kiépített különszintű kapcsolat, kerékpárok letolásához alkalmas, de nem kerékpározható rámpákkal)
- Honvéd sorról nyíló két gyalogos aluljáró (a Felsőgödi vasúti megálló déli oldalán és attól kb. 250 m távolságban)
- Felsőgödi megállóhely (szintbeni keresztezés)
- gyalogos aluljáró az Ifjútság utcánál (rámzás, nem kerékpározható kapcsolatok)
- Sződi útnál, Ilka-patak mellett gyalogos aluljáró (nem kerékpározható nyomvonal)

A gyalogosok számára rekreációs céllal alakították ki a Duna partján az Arany László sétányt, ami egy szakaszon térkővel burkolt járdával van ellátva, többi szakaszán természetes környezetben haladó gyalogösvény.

## 7.4. PARKOLÁS

Nagymértékű parkolási igény a városban főleg a városközpont intézményei és kereskedelmi létesítményei körül jelentkezik, főleg a 2. sz. főút mellett, az iskolák és a vasúti megállóhelyek közelében. Számos közterületi és az intézményekhez tartozóan magánterületi parkolófelület épült ki. A gépjárműforgalom növekedésével a parkolási igények (csúcsidőszakokban) kezdenek túlnőni a rendelkezésre álló parkolási lehetőségeken, ezért az Alsógöd vasúti megállóhely egyik oldalán parkolási időkorlátozást kellett bevezetni. Észrevehető parkolóhely-hiány főleg a vasúti megállóhelyeknél és a vasútállomásnál, egyes időszakokban az iskoláknál és egyes egészségügyi intézményeknél vehető észre. A kerékpáros közlekedés és a parkolás összeütközéséből, helyigényéből eredő konfliktusok a városban nem érzékelhetők.



## 8. KÖZMŰELLÁTÁS VIZSGÁLATA

Göd, mint közvetlenül vízpart menti település a Duna bal partján fekszik. Göd közműellátása folyamatosan fejlődött, ez a fejlődés az 1990-es évek végén, a 2000-es évek elején felgyorsult, s ma már a település legnagyobb része teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátásra kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, a csapadékvíz elvezetés pedig kisebb részben zárt csapadékcatornákkal, nagyobb részben nyílt árokrendszerrel megoldott.

A település közvetlen a Duna mellett, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint az érzékeny vízbázis területén fekszik. A Duna közelsége, a vízbázis védelme kiemelten indokolja, hogy a település teljes közigazgatási területén a területfejlesztés csak a gondos, környezetet nem veszélyeztető közműellátás biztosításával engedélyezhető. Egyetlen beruházással sem szabad szennyezni a talajt, talajvizet, veszélyeztetve ezzel a vízbázist és közvetve a Duna vízminőségét.

Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés tekinthető részben megoldatlannak, pedig a település topográfiai, hidrogeológiai adottsága ezt fontossá tenné. A településen jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, csak rövid szakaszokon üzemel zárt csapadékcatorna. A nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer is egyes helyeken hiányos.

A település területén áthaladó vízfolyások (Duna és a patakok is) medre rendezetlen part élű, a kialakult növényzet is a meder rendezetlenségét jelzi.

A közművek vonatkozásában figyelmet kell még fordítani a villamosenergia ellátás vezetékeinek és a vezetékes távközlési hálózatnak a föld feletti elhelyezésére, amely befolyásolja a település arculatát.

### 8.1 KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

Göd közműellátottságának vizsgálatára pontos számszerű adatok a statisztikai évkönyvekből állnak rendelkezésre. A legutolsóként rendelkezésre álló évkönyv a 2020-as, amely közműellátottság vonatkozásában a 2021. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy azóta a közművesítettség mértéke valamelyest növekedhetett.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának majdnem 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással. E vonatkozásban a szolgáltató adatközlése a mértékadó, amely szerint az ellátottság majdnem 100 %.

Az egészséges vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a beépített területen valamennyi utcában (140,5 km) kiépült, a statisztikai adatok szerint a település ellátottsága 100 %-osnak tekinthető. A településen a 100 %-os vezetékes ivóvíz ellátottság mellett 24 db közterületi kifolyó is üzemel.

A településen a statisztikai nyilvántartásban 102,6 km közcsatorna hálózat meglétét jelzik. A közcsatorna hálózatra csatlakozó lakások száma 7078, aránya 92,7 % volt 2021. január 1.-én.

A közműellátottság elemzésénél is ki kell emelni a felszíni vízelvezetés hiányosságát, a nyílt árkos vízelvezetés már nem elégíti ki az urbánusabb életvitel elvárásait, helyfoglalása akadályozza a motorizáció növekedésének térnyerési igényeit és megjelenése sem emeli a település arculatát.

A településen a vezetékes gáz elosztóhálózat a beépített területen valamennyi utcában (151,1 km) kiépült, a statisztikai adatok szerint a település ellátottsága 98,9%-osnak tekinthető.

Összegezve Göd közműellátottságának vizsgálatát meg kell állapítani, hogy az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével kedvező a városban. A közműfejlesztési feladatokban lassan a közművesítés minőségi fejlesztését lehet már előtérbe helyezni.

A közműellátottság értékelése fontos iránymutató a közműfejlesztési feladatok meghatározásában. Elsőrendű feladat az ellátottság növelése, majd ha a közmű mennyiségi igények kielégítettek lesznek, fokozatosan a közműfejlesztés keretében a minőségi ellátás igényeit lehet meghatározni.

Göd a Duna partján helyezkedik el. A várost határoló Nagy-Duna a vízgyűjtő területéről változó mennyiségű vizet szállít. A változó vízszállítási igény szerint változik a Duna vízszintje. A változó vízszint árhullámokat okoz, amely ellen a szárazföld védelmét biztosítani kell. A Duna árhullámai ellen a védelmet az elsőrendű védvonal biztosítja. Az elsőrendű védvonalról keletre eső rész a

mentett oldal, amelyet árvíz nem fenyeget, az elsőrendű védvonalától nyugati irányba eső rész a Duna mederig a mentetlen oldal. A mentetlen oldalon elhelyezkedő rész árterületnek, hullámtérnek minősül, amely a Duna magas vízállásánál víz alá kerülhet. A hullámterek használatáról és hasznosításáról a 46/1999 (III.18.) Kormányrendelet rendelkezik. Ennek figyelembe vételével az érintett terület beépítését csak a megfelelő árvízvédelem kialakítását követően lehet engedélyezni.

### 8.1.1. Vízellátás

Göd vízellátását a Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. Balparti Üzemigazgatósága biztosítja.

Az ellátás alapbázis szempontjából Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. Dunapartra telepített kútsoraiból (Buki Vízmű, Gödi vízmű, Dunakeszi Vízmű, stb.) kitermelt vízmennyiségről biztosított. Ezen kívül a Regionális Vízműnek a regionális rendszer számára van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet vételezni. Az átvétel a Dunakeszi térségében lévő NÁ 700-as vízvezetéken, valamint a Szentendrei szigeti kutak felől a Váci déli gépházánál egy NÁ 600-as vezetéken keresztül történik. Alapbázis szempontjából így a regionális rendszerbe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

A Regionális Rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetéke a Duna balpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. A regionális vezetéken térszíni és magastározók, valamint gépházák üzemelnek. A regionális vezetékrendszer lényeges szerepű közbenső tározói a Göd és Dunakeszi határán megépített a 2x500 + 3000 m<sup>3</sup>-es (tfsz:173,73 mBf.) regionális térszíni magastározók. A tározókat a gödi és a sződligeti vízbázisok felől a település belterületén keresztülvezetett 2 db. 300-as átmérőjű regionális vezetéken keresztül töltik. Látható, hogy a vezetékek, valamint a tározók közelsége miatt a település vízellátó alapbázis szempontjából kedvező helyzetben van.

A gödi vízellátó hálózati rendszer nagy részének ellennyomó tározója az un. Gödi 2x2000 m<sup>3</sup>-es (tfsz:149,33 mBf.) tározómedence. A Felsőgödi hálózati rész ellennyomó tározója a felsőgödi 2x1000 m<sup>3</sup>-es (ffsz:108,98 mBf.) medence, míg a Bócsa, fürdőablai rész ellennyomó tározója a regionális medence.

A település belterületi vízellátó hálózata 100 %-os szintre kiépített, a vezetékek zöme NÁ 100-as illetve NÁ 80-as vezeték, amelyek néhány nagyobb, NÁ 150-es gerincvezetékre, illetve a regionális vezetékekre vannak felfűzve. A hálózat körvezetékes rendszerű, a településen csak kevés ágvezeték üzemel.

A külterületen csak néhány vízvezeték üzemel, ilyen a strandot ellátó NÁ 150-es vezeték, és a Bócsát ellátó, a Hernád utca folytatásában megépített szintén NÁ 150-es vezeték, valamint az OVIT alállomást ellátó NÁ 80-as vezeték.

### 8.1.2. Szennyvízelvezetés

Gödön elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat az utóbbi évtizedek jelentős csatornázási munkálatai miatt jelenleg kb. 92,7%-os szintre kiépített, csak a Nevelek városrészben nem épült ki még a csatornahálózat. A hálózat által elvezetett szennyvizet a településről átemelő és szennyvíz nyomóvezeték segítségével a Dunakeszi szennyvízcsatorna hálózatába juttatják. Dunakeszi területén a szennyvizet a hálózat a város déli területén felépített, biológiai fokozattal (eleveniszapos technológia) rendelkező szennyvíztisztító telepre szállítja. A telepen tisztítják Göd, Dunakeszi, Csomád és Fót, valamint Mogyoród szennyvízcsatorna hálózatával összegyűjtött szennyvizet. A tisztított szennyvizet befogadja az Óceán árok, majd végül a Duna. A tisztítótelep kapacitása 6500 m<sup>3</sup>/d. A telep üzemeltetője a DMRV Zrt.

### 8.1.3. Csapadékvíz-elvezetés

A város és külterülete a Duna-menti síkság un. Kelet-pesti hordalékkúp-síkságán helyezkedik el. A síkság területére Göd környezetében 580-600 mm csapadék hullik átlagosan. A város területére eső csapadékvizek a területen vagy elszikkadnak, vagy pedig a terület mélypontján húzódó vízfolyásokba, patakokba, árokba gravitálnak, ezek végbefogadója a Duna. A terület fő csapadékvíz szállító vízfolyása az Ilka-patak, illetve annak I. számú mellékága. Az Ilka-patak végső

befogadója szintén a Duna, a Dunába csatlakozási pontjánál a medre árvízi töltéssel bevédett, itt magas vízállás esetén árvízi átemelő működik.

Gödön a csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékvíz csatorna hálózat és nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki. A településen zárt csapadékvíz-hálózat a belvárosi központi területeken és a fő közlekedési útvonalak egyes szakaszain van kiépítve. A zárt csapadékcatornák befogadója vagy közvetlenül a Duna, vagy pedig különböző árkok, patakok, melyek szintén a Dunába szállítják a vizeket. A csapadékcatornák mérete zömmel Ø 30-as és Ø 40-es, de a nagyobb gerinccsatornák mérete már Ø 50 és Ø 60. Anyaguk legnagyobb részben beton.

Gödön a központi területeken kívül a felszíni vízrendezés céljából az utcákban általában egy- vagy kétoldali gravitációs vagy szikkasztóárkokat alakítottak ki. A település külsőbb területein vannak olyan utcaszakaszok is, ahol semmilyen csapadékvíz elvezetés nincs kiépítve. A településen a nyílt árkok karbantartása nem rendszeres és nem általános.

A településen áthaladó vízfolyások-patakok karbantartására az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésűek mentén min 3-3 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni. A karbantartó sávot kedvező lenne közterületként szabályozni, ahol közterületi kiszabályozására nincs lehetőség, ott a közép-meder vízállás kijelöléséig, a meder telkének szelétől mérve kell biztosítani a karbantartó sávot, arra szolgálmi jogot bejegyezve a mederkarbantartó részére.

#### **8.1.4. Villamosenergia ellátás**

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Zrt. Észak-Pesti Üzletigazgatósága.

Göd jelenlegi külterületén, a vizsgált területen helyezkedik el az ország villamosenergia ellátásának egyik nagy gócközpontja a Gödi OVIT alállomás, ahol 400/220/120/20 kV-os transzformálás történik. A Gödi OVIT alállomásba fut be a Sajószöged-Göd, Léva-Göd egyrendszerű 400 kV-os távvezeték és a Göd-Albertirsa kétrendszerű 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték, továbbá a Léva-Göd és a Zugló-Göd 220 kV-os nagyfeszültségű távvezeték. A Gödi alállomásból indul a Göd-Vác, Göd-Pomáz, Göd-Dunakeszi és Göd-Káposztásmegyer-Angyalföld mindegyik kétrendszerű 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték oszlopsora.

Az Gödi OVIT alállomás, az oda befutó és induló nagyfeszültségű távvezetékek oszlopsora és a vezetékek biztonsági övezete korlátozó tényezőként veendő figyelembe a továbbtervezés során, mivel kiváltásuk költség igényessége miatt reálisan nem javasolható.

A település villamosenergia ellátásának a bázisa a Dunakeszi 130/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

Jelenleg a közép-, és kiefeszültségű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. A térségben a közvilágítás az utak mentén, a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel megoldott, irányfény igényt kielégítő szinten.

#### **8.1.5. Földgázellátás**

A település földgázellátását az Opus TIGÁZ Zrt. Gödöllői Üzemigazgatósága szolgáltatja. Emellett a település területén áthalad az országos nagynyomású hálózat egyik gerincvezetéke.

A település földgázellátásának bázisa a település gázátadó állomása, amelyet a 2 autópályával párhuzamosan megépített 6 bar-os nagyközépnomású vezetékekkel táplálnak be. Az innen továbbhaladó elosztó hálózat középnomású vezetékekkel épült ki. A fogyasztói igények kielégítése helyi egyedi nyomáscsökkentők segítségével biztosított.

Az elosztó hálózatról létesített bekötésekre telkenként helyi egyedi nyomásszabályozókat telepítettek, amelyekkel előállított kisnyomású földgázzal elégítik ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

#### **8.1.6. Elektronikus hírközlés**

##### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A település vezetékes távközlési szolgáltatója az INVITEL Zrt. A Budapest szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ Göd vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága (100 %-os) majdnem teljes körű, azaz valamennyi távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat a településen jellemzően oszlopokra szerelten épült. Meg kell jegyezni, hogy a távközlési hálózat számára többnyire önálló, saját oszlopsort helyeztek el. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található. Ezeknek az utcáknak az arcukat meghatározzák, az utcafásítás lehetőségét nehezítik az oszlopsorok.

##### *Vezeték nélküli hírközlés*

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Gödön valamennyi vezetékek nélküli táv- (M-Telekom, Yettel, Vodafone,) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

## I/B. HELYZETELEMZŐ, HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 1. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Göd a Duna partján fekszik, így a település elhelyezkedése miatt a Duna szerepe meghatározó. A település belterülete a közigazgatási terület nyugati részén alakult ki, keleti része pedig fontos gazdasági, vállalkozási és rekreációs térséggé vált. A Duna és az ártere a nyugati határon helyezkedik el, megakadályozva a további nyugati irányú terjeszkedést, míg az M2-es autópálya a település keleti határában a közigazgatási határ mellett halad.

A Budapest-Szob MÁV vasútvonal kettéválasztja a belterületet, miközben kapcsolatot biztosít a térség településeivel. A vasútvonal mellett észak-déli irányban halad továbbá a szintén településszerkezeti jelentőséggel bíró 2. sz. főút.

A település belterületének döntő többségét lakóterületek teszik ki. A lakóterületek beépítési jellemzői és a telekstruktúra jellege szerint kisvárosias, kertvárosias, valamint falusias lakóterületekre oszlanak.

Vegyes területfelhasználású részek Göd központi részein találhatóak meg, ahol a lakófunkció mellett, más funkciók is dominálnak, elsősorban intézményi, mellékesen kereskedelmi és szolgáltatói funkciók is fellelhetők. A központtól távolodva szintén lakóterületek figyelhetők meg, melyekre szintén a kis telekméretetek a jellemzők.

A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó települési központ hiánya, valamint a központképző intézmények szórtsága, mivel az intézmények egymástól távol helyezkednek el a településen. Ellenben Alsógöd és Felsőgöd területén van egy-egy terület, ami központnak nevezhető. Alsógöd központja a Polgármesteri hivataltól délre fekvő területen található, míg Felsőgöd központját az Ady Endre út környezetében megtalálható vasútállomás, általános iskolák és óvodák alkotják.

Göd népességalakulása a pozitív vándorlási különbözet és a fiatalok helyben maradásának köszönhetően növekvő tendenciát mutat. Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépítési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülése, a sűrűsödő épület- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben.

A településfejlesztési koncepcióban Göd hosszú távú átfogó céljai között azonban az alábbiak szerepelnek:

- (a város) lakóinak egyszerre biztosítsa a városias lét kényelmét és a természet-közeli élet nyugalmát. A város élhetősége és szerethetősége, valamint a jövő generációk iránti felelősségérzet megkívánja, hogy a város fejlődése ellenőrzött keretek között, a népességszám további nagyarányú növekedése nélkül menjen végbe. A gazdasági területek beépülésének szintén ellenőrzötteen, a város érdekeit szem előtt tartva kell megvalósulni. A fejlődést a meglévő természeti értékekre, a Duna közelségére kell alapozni. A lakosság számára összetett városias szolgáltatás kínálatot, barátságos kisvárosias, kertvárosias környezetet és kedvező zöldfelületi ellátottságot kell biztosítani.
- (a város) lakói számára társadalmi, gazdasági és környezeti értelemben a fenntartható fejlődés alternatíváit kiaknázva nyújtsa a városias, de egyben természetközeli élet lehetőségeit. Az egészséges város a jövő városa, ahol közös érdek a jobb életminőség és életfeltételek biztosítása a következő generációk számára is.

Ahhoz, hogy Göd tartani tudja a lépést saját fejlődésével, fontos hogy a nagyarányú népességnövekedést visszafogja. Ahhoz, hogy egy nagyobb terhelést el tudjon viselni a település, a közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúra fejlesztése egyaránt szükséges.

A település célja hogy megtartsa a kisvárosias hangulatát, a város karakterének megóvása érdekében. A természetközelség és a kedvező zöldfelületi arányok megőrzése kiemelt célja a településnek. A város meg szeretne felelni egy fenntartható, élhető, tiszta város képének.

2020-ban Magyarországon különleges gazdasági övezeteket jelöltek ki, amelyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére terjednek ki. Az első ilyen különleges gazdasági övezetet Pest megyében, Göd közigazgatási területén jelölte ki a Kormány. A Bócsa-Újteleptől délre, a város keleti részén, az M2-es út nyugati oldalán épült meg a Samsung gyár, a város legnagyobb ipari beruházása. A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A konkrét fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy a terület növekedése milyen többletterhelést jelent a településre nézve.

A település közvetlenül a Duna mellett, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint az érzékeny vízbázis területén fekszik. A Duna közelsége, a vízbázis védelme kiemelten indokolja, hogy a település teljes közigazgatási területén a területfejlesztés csak a gondos, környezetet nem veszélyeztető közműellátás biztosításával párhuzamosan valósuljon meg. Egyetlen beruházással sem szabad szennyezni a talajt és a felszín alatti vizeket, veszélyeztetve ezzel a vízbázist és közvetve a Duna vízminőségét.

Összegezve Göd közműellátottsági állapotot, az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével jelenleg kedvező a városban.

A település közúthálózatának vizsgálatai alapján megállapítható, hogy a lakóterületek megközelítését, helyi forgalmát - és gyakran a parkolási igényeit is - lakóutcák, kiszolgáló utak biztosítják. A település kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, nyílt árkos vízvezetés, zöldsávok és vegyes forgalmú burkolatok jellemzik. A lakóutcákat terhelő forgalom kismértékű, így (figyelembe véve burkoltságuk arányát és a jelentős nagyságú zöldsávokat) teljes mértékben kerékpárosbarátnak tekinthetők. A város belterületét forgalmilag leginkább terhelő nyomvonalak mentén több közintézmény, oktatási és kereskedelmi létesítmény, nagyobb gyalogosforgalmat generáló funkció helyezkedik el, jelentős gyalogosforgalmat és parkolási igényt előidézve.

Az úthálózat jellemzői:

- észak-déli és kelet-nyugati irányultság,
- a főutakon jellemző a nagyarányú (átmenő és helyi) forgalom, keresztezésük nehéz,
- jelzőlámpás csomópont üzemel a 2. sz. főúton,
- a főutakon helyenként kijelölt gyalogos átkelőhelyek találhatóak,
- számos szakaszon hiányoznak a járdák,
- kevés valódi gyűjtőút üzemel (az úthálózat kiépítettsége, a burkolatok szélessége nem elégséges),
- a lakóutcákban (kiszolgáló utak) sok szakaszon van zöldsáv, általánosan kicsi a forgalmi terhelés, kevés a közúton való parkolás, jól kerékpározhatóak, de a burkolatszélesség nem elegendő kétirányú forgalom akadályoztatás nélküli lebonyolítására,
- a közutakon általában nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés jellemző,
- az útburkolatok állapota általánosan megfelelő.

A település közműellátottságának vizsgálata során megállapítható, hogy Nevelek településrészen kívül a teljes közműellátásra kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, a csapadékvíz elvezetés pedig kisebb részben zárt csapadékcsatornákkal, nagyobb részben nyílt árokrendszerrel megoldott. Göd közműellátottsága az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével kedvező a városban. A közműfejlesztési feladatokban lassan a közművesítés minőségi fejlesztését lehet már előtérbe helyezni.

## 2. PROBLÉMATERKÉP

### PROBLÉMATERKÉP

#### Kertvárosias lakóterületek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek, és a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Telkek beépítettsége helyenként eltér az előírású,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma és a lakásszám jelentős tartálékkal bír,
- Melléképületek száma jelentős,
- Kivéve: az Lke-10 és Lke-4a övezetben nem jellemző melléképületek, kevesebb lakásszám tartálékkal bír és az épületek újszerűek.

#### Falusias lakóterületek:

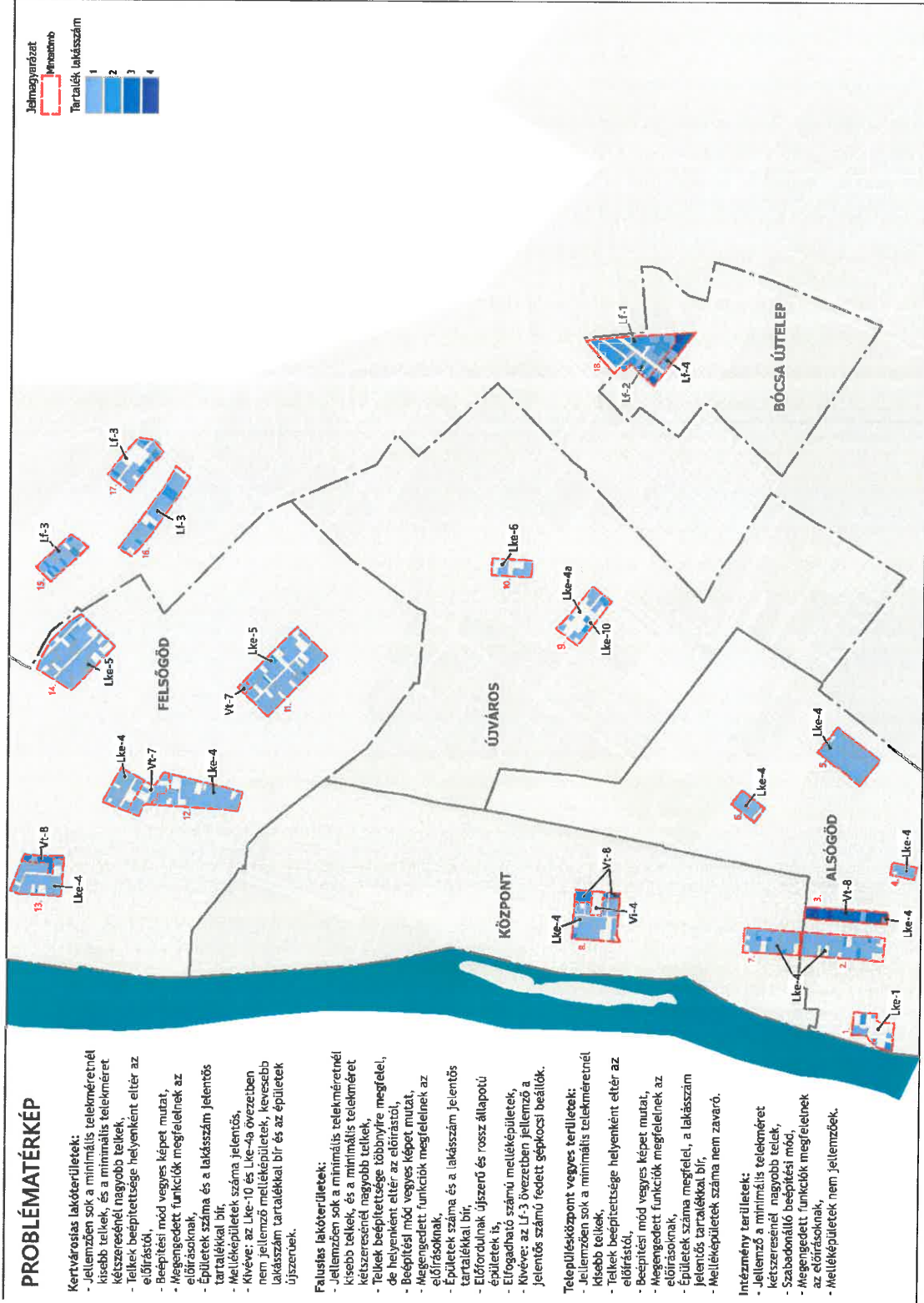
- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek, és a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Telkek beépítettsége többnyire megfelel, de helyenként eltér az előírású,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma és a lakásszám jelentős tartálékkal bír,
- Előfordulnak újszerű és rossz állapotú épületek is,
- Elfogadható számú melléképületek,
- Kivéve: az Lf-3 övezetben jellemző a jelentős számú fedett gépkocsi beálló.

#### Településközpont vegyes területek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek,
- Telkek beépítettsége helyenként eltér az előírású,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma megfelel, a lakásszám jelentős tartálékkal bír,
- Melléképületek száma nem zavaró.

#### Intézmény területek:

- Jellemző a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Szabadonálló beépítési mód,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Melléképületek nem jellemzőek.



### 3. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLATA A HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁGOK VÉLEMÉNYE ALAPJÁN

#### 3.1. A TERÜLETEK OSZTÁLYOZÁSA A FEJLESZTÉSEK ÉS A SZÜKSÉGES BEAVATKOZÁSOK SZEMPONTJÁBÓL

A megalapozó vizsgálat fókuszában a Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépülési folyamatok okozta problémák feltárása áll. A következő tervfázisban elsősorban ezekre a problémákra keres megoldásokat a javaslat. Az elkészült részletes vizsgálatok, elemzések alapján a következő fejlesztendő területekre, szükséges beavatkozásokra érdemes fókuszálni a javaslattétel során:

- Göd népességalakulása növekvő tendenciát jelez. Göd város lakóterületein a legnagyobb változást az erőteljes beépülési folyamatok okozták, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolhatóak.
- A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó településközpont hiánya, valamint a központképző intézmények elszórt jelenléte;
- Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi.
- A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülését eredményezi.
- A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy ez milyen többletterheléssel jár a településre nézve. Azonban az önkormányzattal való egyeztetés alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában sokszor problémát okoz a lakóterületekre nézve.
- A munkásszállók megjelenése az agglomerációban növekvő tendenciát mutat. Jelenleg a hatályos előírások alapján szálláshely szolgáltatású rendeltetés a falusias-, egyes településközponti vegyes-, intézményi-, üdülő- és különleges (szálló) területeken is elhelyezhető. A munkásszálló elhelyezhetőségét a rendelet külön nem szabályozza, ezáltal az említett területfelhasználási egységekben munkásszálló is elhelyezhető.
- A 18 db, az önkormányzat által kijelölt és a település jellemző beépülési folyamatait reprezentáló, mintatömb karakterének, beépítésének részletes vizsgálata alapján a következő értékelések tehetők:
  - Sok a minimális telekméretnél kisebb telek.
  - Sok helyen előfordul a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telek, mely a hatályos előírások alapján tovább osztható, s mellyel a lakásszám tovább növelhető.
  - A telkek beépítettsége helyenként túllépi a megengedett mértéket.
  - A beépítési mód vegyes képet mutat. Hiába szabályozott a beépítési mód, mégsem eredményez egységes településképet.
  - Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén.
  - A melléképületek száma jelentős, melynek oka a szabályozottság hiánya. Sokszor építési helyen kívül, előkertben vagy hátsókertben is megjelennek melléképületek,



valamint fedett gépjármű tárolók. Ezáltal a tömbökön belül nem tud kialakulni egy összefüggő zöldfelület.

- A hatályos rendelet használata során is felmerültek problémák, melyek a következőkből adódnak:
  - a rendelet szövegezése sokszor nehezen értelmezhető,
  - a rendelet előírásai helyenként egymásnak ellentmondóak,
  - a rendelet előírásai között van olyan, melyet magasabb szintű előírás már szabályoz,
  - a rendelet helyenként nincs összhangban a településképi rendelettel,
  - a rendelet előírásaiban az építési övezetekben végezhető tevékenységek több helyen felülvizsgálatra szorulnak, valamint a rendeltetési egységek számának pontosítása is szükséges.

**MELLÉKLETEK****1. Melléklet: Göd régészeti lelőhelyei**

Óreg-Futó-tábla	0282,3054,6423,06/4,013/26,2092/6,8899,039/75,013/47,07/2,039/108,013/16,046,07/3,07/1,3015,126,6610,2965,6422,2746,3006,4395,3838, 2800,2971,6401,4838/3,6046,3044/1,6434/2,6435,4807/1,6068,2724,2725,4722,2754,178/2,2458,0109,2999,
Gödpuszta	6415,3847,6432/2,6512,2763,3046,2995,8989,2769/20,2769/19,4439,0242,177,8814,2919,2973,4784,2935,2861
Juhász-halom	0272
Bajcsy-Zsilinszky utca 19.	2912/7,2946,2950,6085,3979,2959,039/73,039/51,039/78,039/40,039/81,039/82,6434/1,6426,6508,1205,2875,2777,3043,3044/2,4824,6080,605,6031,4869,4750/6,
Duna-part	4724/1,2989,4362,013/22,06/10,013/21,013/19,013/20,4821/1,4750/10,4726,4724/2,2912/1,2853,2907,2958,2979,2930,940,6476,6475/1,6411,6510,1209,3041,2759,4826,2441,6077,2495,2485,4856/1,6065,4867/2,4819,4780,4776,4873,4720,4437,2922,2847,
Pusztatemplom	013/25
Dózsa György utca 67.	039/72,039/39,039/100,039/80,013/55,013/10,039/76,039/70,039/102,013/11,013/9,013/43,013/48,039/106,039/79,039/38,039/84,013/54,039/105,039/42
Pesti út 164.	039/104,013/58,013/8,039/101,013/56,013/42,039/66,013/44,039/74,039/103,039/107,013/41,013/31,039/77,039/41,039/52,039/71,039/69,013/49,039/67
Alba-kert	013/46,6061,6033,3977,2793, 2924,3052,1199,2810,3007,3000,3016,2753,2698,174,134/2,2443,2449,4850,6051,4865,4815/2,4806,4782,4791,4415,3831,3830,2933,2912/3,2931,2897,2983,2906,2904,6412,2887,3031/1,2752,2696,4838/2,4838/1,2451,4843,6079/1,2482,5156,5162,6024,6066/1,4858,4810,4752,4792,4765,2912/3,2931,2897,2983,2906,2904,6412,2887,3031/1,2752,2696,4838/2,4838/1,2451,4843,6079/1,2482,5156,5162,6024,6066/1,4858,4810,4752,4792,4765,1211,3844,2912/2,2857,2964,2987,2970,6433/1,2783,2845,2878,3055/1,3047,3040,2758,2760,2717,2739,2446,2486,5158,4798,4856/2,2939,2916,3829,2918,2940,2908,2978,2891,2952,6436,6413/2,3005,3001,3032,3018,2738,2718,176,4837,2447,6228,6082,2506,4811,4750/9,4783,4861,4874,4871,4377,3980,3850,2862,2913,2851,2912/4,2984,2982,2909,2956,6437/1,6410,1207,2873,2844,3034,2990,3033,3010,2487,2715,2713,2483,2981,4854,4816/2,4751,4787,4799,4875,4725,3843,2854,2953,3051,2975,2770/1,6433/2,6513,6514,1210,2846,2877,2872,3044/3,2992,2788,2761,2697,2740,2747,5154,4830,6071,6069,6050/2,6029,4866,4853,4800,4797,938,936,3833,2790,2792,2927,2962,2960,6428,6431,1203/9,2808,2870,2782,3038,2996,3014,2755,173,2723,4828,2444,6075,2498,4785,

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Csomádi-rét	4852,6056,6027,4813,4802,4796,4761,2938,3846,2869,2849,2923,2928,2899,2986,2901,2974,2770/2,6438/2,6414,
Könyök utca 20, 22.	1197,1203/10,4847/2,2871,3004,3039,3019,127,
Kisfaludy utca 13.	2749,2453,4845,6081,5157,6063,6067,4860,4816/1,4788/2,4764,
Belterület (Pusztatemplom)	5163,4768,4717,4713,4374/2,3981,3851,3842,2936,2848,2912/5,2865,2985,2968,2903,2789,2775,3009,4788/1,128/2,2459,6078,4774,2488,5155,4794,6064,4855,6053,4750/11,4876/2,4718,3048,2890,3056,6407/2,6515,2702,2876,2778,3042,3008,128/1,134/1,4827,2456,6079/2,2484,6030,6055,4868,4818,4821/2,4803,4775,2963,937,2914,2885,2850,2900,2954,2944,2948,2966,1203/8,2766,2880,3003,2998,2756,2769/16,4829,2445,6074,2496,2500,2497,6070,6062,6028,4870,4846,4754,4755,4777,4714,3987,6609,3832,2894,2868,2858,2898,2969,3045,3017,2699,2762,2442,2452,5166,6050/1,4859,4812,4790,4384,2967,2905,2791,2859,2867,2912/6,2866,2951,2977,2972,3055/2,6511,6058/2,2769/14,2888,4863,3013,2750,2768,2450,4844,6083,2489,5159,6023,4715/2,4809,4789,4766,4723,4375,3986,3848,2864,2937,2855,2925,3049,6432/1,4416,4438/2,1203/6,1203/7,2993,2505,2915,6084,3841,2886,4857,4773/1,4721/2,4721/1,2460,2764,4697,1200,4848,2889,2947,06/9,4804,1208,3031/2,3031/3,6032,1196,4757,8853,8852,8851,8850,8810,8849,8811,8812,8847,8813,8846,8815,8816,8843,8990,8842,8991,8841,8819,8840,8820,8839,8821,8838,8992,8822,8993,8837,8823,8824,8836,8825,
Bócsajtelep	8835,8826,8834,8827,8833,9010,0343,9009,8448,8450,0286,8705,8709,8707,0237,0236,8844,2860,180/2,1195,8818,8848,3037,2943,4862,2694,2811,
Ilkamajor	8706,9250,0279,0280,0283,0284,0270,0271,0266,0265,0285,0258,0249,0250,0246,0248,0247,0244,
Pulyka-házi-dűlő	2932,175
Nevelek-dűlő	3845,1198,9023/10,9023/11,2895,2856,3053,2701,939,9034/4,2769/17,2757,4823/2,4801,2852,8817,2455,013/18,6408,2769/21,2945,2883,2884,2892,8845,039/68,4805,2809,3050,2955,2882,4851,047/10,2769/13,2751,6438/1,4793,4756,2769/4,8809,2454,2934,2499,6034,2700,4779,2493,4763,3828,2769/18,0245,0243,0241,0240,4825,2879,

**2. Melléklet: Közmű vizsgálati tervlapok**

ÜJÖD



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
Alátámasztó javaslat  
2023. november

Völgyszugoly Műhely Kft.

# GÖD

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



**Megbízó**

Göd Város Önkormányzata  
Kammerer Zoltán polgármester  
2131 Göd, Pesti út 81.










**Tervező**

Völgyzugoly Műhely Kft.  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. november  
VZM 1716/21  
göd\_alatamaszto\_231116

Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> okl. építésmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező- és kertépítőmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	<b>Szűcs Gergely</b> okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

## TARTALOMJEGYZÉK

1.	Általános előkészítés, a tervezési folyamat egyeztetése.....	5
1.	Településrendezési javaslat.....	6
1.1.	Javasolt lakásszám .....	7
1.2.	Javasolt beépítési paraméter változások.....	18
2.	A változással érintett területek .....	19
3.	Közlekedési javaslat.....	21
3.1.	Területeken elhelyezhető és el nem helyezhető rendeltetések előírásainak felülvizsgálata.....	21
3.2.	Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának előírásai. ....	21
3.2.1.	Lakófunkció:.....	22
3.2.2.	Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás:.....	22
3.2.3.	Oktatási funkció:.....	22
3.2.4.	Kulturális létesítmények:.....	23
3.2.5.	Igazgatási ellátási és szolgáltató egységek: .....	23
3.2.6.	Sportolásra, strandolásra használt egységek: .....	23
3.2.7.	Közforgalmú, személyközlekedést ellátó egységek: .....	24
3.3.	Településközponti vegyes területek esetén a lakó funkciótól eltérő rendeltetés elhelyezésének szabályozása. ....	26
3.4.	Közúti közlekedés: .....	26
3.5.	Helyi közúthálózat: .....	26
3.6.	Gyalogos közlekedés: .....	26
3.7.	Kerékpáros közlekedés: .....	27
3.8.	Közösségi közlekedés: .....	27
3.9.	Parkolás: .....	27
3.10.	Fenntartható közlekedési módok: .....	27
4.	Közművesítési javaslat.....	28
4.1.	Víziközművek .....	28
4.1.1.	Vízellátás.....	28
4.1.2.	Tűzivíz ellátás .....	29
4.1.3.	Szennyvízelvezetés .....	29
4.1.4.	Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, belvíz és árvízvédelem.....	29
4.2.	Energiaellátás .....	31
4.2.1.	Villamosenergia ellátás .....	32
4.2.2.	Földgázellátás, szénhidrogén ellátás .....	33
4.2.3.	Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség.....	34
4.3.	Elektronikus hírközlés .....	34
4.3.1.	Vezetékes hírközlési létesítmények .....	34
4.3.2.	Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....	34
5.	Tájrendezési javaslat .....	34



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

5.1.	Tájszerkezet, tájhasználat .....	34
5.2.	Természeti, táji értékek .....	35
5.3.	Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslat .....	36
6.	Környezeti hatások és feltételek .....	36
7.	Környezeti értékelés .....	37
8.	Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	37
9.	A helyi építési szabályzat módosítási javaslata .....	39

## 1. ÁLTALÁNOS ELŐKÉSZÍTÉS, A TERVEZÉSI FOLYAMAT EGYEZTETÉSE

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépítési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülése, a sűrűsödő épület- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben. Jelen megalapozó vizsgálat célja a problémás területek lehatárolásával az elkerülni kívánt tendencia befejezése.

A tervezési munka nem vonatkozik az övezeti rendszer újragondolására, kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul.

Fenti előzményeket követően a település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyszugoly Műhely Kft-t bízta meg.

### **A tervezési folyamat, az egyeztetés és elfogadás rendje**

Első ütemben 2022 tavaszán elkészült a helyi építési szabályzat módosításának megalapozó vizsgálata (I. kötet). A megalapozó vizsgálat munkarész célja a hatályos tervek és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének rövid elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése volt. A megalapozó vizsgálat külön hangsúlyt fektetett a beépült lakóterületekre, a telken elhelyezett épületek, rendeltetési egységek számára, azok településszerkezeti konfliktusaira, és a hatályos helyi építési szabályzat lakóterületekre vonatkozó előírásaira.

### **Jelen dokumentáció a helyi építési szabályzat módosításának alátámasztó munkarésze.**

A helyi építési szabályzat módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 68. § (1) bb) alapján egyszerűsített eljárással történik. Az egyeztetési folyamat szabályait az R. tartalmazza. Az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit az R. 2. melléklet határozza meg az R. 7.§ (7) bekezdés figyelembevételével.

## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A megalapozó vizsgálat fókuszában a Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépülési folyamatok okozta problémák feltárása áll. Az elkészült részletes vizsgálatok, elemzések alapján a következő fejlesztendő területekre, szükséges beavatkozásokra fókuszál a javaslat:

- Göd népességalakulása növekvő tendenciát jelez. Göd város lakóterületein a legnagyobb változást az erőteljes beépülési folyamatok okozták, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolhatóak.
- A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó településközpont hiánya, valamint a központképző intézmények elszórt jelenléte;
- Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi.
- A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsótertek beépülését eredményezi.
- A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy ez milyen többletterheléssel jár a településre nézve. Azonban az önkormányzattal való egyeztetés alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában sokszor problémát okoz a lakóterületekre nézve.
- A munkásszállók megjelenése az agglomerációban növekvő tendenciát mutat. Jelenleg a hatályos előírások alapján szálláshely szolgáltatású rendeltetés a falusias-, egyes településközponti vegyes-, intézményi-, üdül- és különleges (szálló) területeken is elhelyezhető. A munkásszálló elhelyezhetőségét a rendelet külön nem szabályozza, ezáltal az említett területfelhasználási egységekben munkásszálló is elhelyezhető.
- A 18 db, az önkormányzat által kijelölt és a település jellemző beépülési folyamatait reprezentáló, mintatömb karakterének, beépítésének részletes vizsgálata alapján a következő értékelések tehetők:
  - Sok a minimális telekméretnél kisebb telek.
  - Sok helyen előfordul a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telek, mely a hatályos előírások alapján tovább osztható, s mellyel a lakásszám tovább növelhető.
  - A telkek beépítettsége helyenként túllépi a megengedett mértéket.
  - A beépítési mód vegyes képet mutat. Hiába szabályozott a beépítési mód, mégsem eredményez egységes településképet.
  - Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén.
  - A melléképületek száma jelentős, melynek oka a szabályozottság hiánya. Sokszor építési helyen kívül, előkertben vagy hátsókertben is megjelennek melléképületek, valamint fedett gépjármű tárolók. Ezáltal a tömbökön belül nem tud kialakulni egy összefüggő zöldfelület.
- A hatályos rendelet használata során is felmerültek problémák, melyek a következőkből adódnak:
  - a rendelet szövegezése sokszor nehezen értelmezhető,
  - a rendelet előírásai helyenként egymásnak ellentmondóak,
  - a rendelet előírásai között van olyan, melyet magasabb szintű előírás már szabályoz,

- a rendelet helyenként nincs összhangban a településképi rendelettel,
- a rendelet előírásaiban az építési övezetekben végezhető tevékenységek több helyen felülvizsgálatra szorulnak, valamint a rendeltetési egységek számának pontosítása is szükséges.

### 1.1. JAVASOLT LAKÁSSZÁM

Az önkormányzat által meghatározott tervezési feladat egyik fő pontja *a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek (lakások) számának meghatározása, a telekméret függvényében, összefüggésben elsősorban a kertvárosias lakóterületek és falusias lakóterületek erőteljes beépülésével, sűrűsödésével (egy telken több épület építés szabályainak felülvizsgálata).*

A vizsgálatokból jól látható, hogy Göd népességalakulása növekvő tendenciát mutat, a lakóterületeken erőteljes beépülési folyamatok zajlanak, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolódnak. Ráadásul az épületek száma és a lakásszám még jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még a településen. A hatályos helyi építési szabályzat sok helyen megengedi a lakóterületeken akár két önálló épület létesítését, ezáltal a hátsótertek beépülése folyamatos, az összefüggő zöldfelületek mérete csökken.

A módosítás során a lakásszám helyett a rendeltetési egységek számát határoztuk meg. Korábban ugyanis problémát jelentett, hogy a megengedett lakásszám mellett mennyi egyéb rendeltetés helyezhető el egy adott telken.

A kisvárosias lakóterületek mára már beépültek, jelentős változás nem várható ezeken a területeken, ezért a megengedett lakásszámot sem javasoljuk módosítani. A kertvárosi lakóterületek jelentős része Lke-4 és Lke-5 építési övezetbe sorolt. Mind a két építési övezetben jelenleg 2 lakás (1 v. 2 épületben) megengedett. A módosítást követően a tervezet szerint egy rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Minimális telekméret kétszeresét meghaladó telek esetén azonban 2 rendeltetési egység is elhelyezhető, de csak egy épületben.

A település másik nagy problémája a településközpont hiánya. Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi, melyekben kereskedelmi, szolgáltató funkciók nem kapnak helyet. Annak érdekében, hogy a kiszolgált funkciók elszórtan megjelenhessenek a település kertvárosi területein, Lke-4 és Lke-5 építési övezetben további egy épületben egy rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tettük kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció számára, azonban ebben az esetben az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.

A többi kertvárosias építési övezetben megtartottuk a hatályos előírást (azzal a különbséggel, hogy lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg), vagy a már beépült területeken - ahol változás nem várható - előírtuk, hogy a rendeltetési egységek száma nem növelhető.




Falusias lakóterületeken is általános előírásként jelent meg az egy épület - egy rendeltetési egység. Azonban a tervezet javaslata alapján 1500 m<sup>2</sup>-t - illetve Lf-4 építési övezetben 1000 m<sup>2</sup>-t - meghaladó telekméret esetén két rendeltetési egység helyezhető el.




Településközponti területen jellemzően a hatályos előírás került megtartásra. Az előírások jelentősebb változtatása Vt-7 és Vt-8 építési övezetben javasolt.




Vt-7 építési övezetben összesen 2 rendeltetési egység, de legfeljebb 1 lakás helyezhető el.




Vt-8 építési övezetben jelenleg 4 lakás létesíthető, 6 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t. A módosítás során az építési övezet területén 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás lenne elhelyezhető. Azonban 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás a megengedett.

Az alábbi táblázatban összegeztük a lakó-, a településközponti- és az intézményi vegyes területeken jelenleg elhelyezhető lakások számát és a tervezett módosításokat is. Az utolsó oszlopban látható, hogy az adott építési övezet hány telket érint. Drasztikus változtatások a nagy telekszámú építési övezetekben történtek, ennek következtében a módosítás alapján a tartalék lakásszám jelentősen csökken.




Övezet jele	Jelenlegi kialakítható lakások max. száma	Tervezett kialakítható lakások max. száma (lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg)	Hol található	Mennyi telket érint (10esre kerekítve)
Lk-1	az 1000 m <sup>2</sup> -t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m <sup>2</sup> feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető	marad a hatályos előírás		10
Lk-2	további lakások nem alakíthatóak ki	marad a hatályos előírás		10
Lke-1	1 lakás 1 épület  2 lakás egy épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1300m <sup>2</sup>	1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1800 m <sup>2</sup>  (minimális telekméret kétszerese)  további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m <sup>2</sup> -t		220




<p>Lke-1*</p>	<p>általános szabály</p>	<p><b>1 épület 1 rendeltetési egység</b></p> <p>2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1460 m<sup>2</sup></p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		<p>2</p>
<p>Lke-2</p>	<p><b>1 lakás</b></p> <p>2 lakás kizárólag 2 telek összevonásával</p>	<p><b>1 épület 1 rendeltetési egység</b></p> <p>2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m<sup>2</sup></p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p>		<p>490</p>
<p>Lke-3</p>	<p>általános szabály</p> <p>épületek hossza meghaladhatja a 25 m-t</p>	<p><b>1 épület 4 rendeltetési egység</b></p>		<p>1</p>




<p>Lke-4</p>	<p>2 lakás 2 épület</p>	<p><b>1 épület 1 rendeltetési egység</b></p> <p>2 rendeltetési egység, 1 épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m<sup>2</sup></p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		<p>3720</p>
<p>Lke-4a</p>	<p>2 lakás 1 épület</p>	<p>marad a hatályos előírás</p> <p><b>1 épület 2 rendeltetési egység</b></p>		<p>40</p>
<p>Lke-4b</p>	<p>2 lakás 1 épület</p>	<p><b>1 épület 2 rendeltetési egység</b></p>		<p>6</p>




<p>Lke-5</p>	<p>2 lakás 2 épület</p>	<p><b>1 épület 1 rendeltetési egység</b>  2 rendeltetési egység, 1 épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m<sup>2</sup>  (minimális telekméret kétszerese)  további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		<p>1380</p>
<p>Lke-6</p>	<p>2 lakás 1 épület</p>	<p>marad a hatályos előírás <b>1 épület 2 rendeltetési egység</b></p>		<p>140</p>
<p>Lke-7</p>	<p>4 lakás 1 épület</p>	<p>marad a hatályos előírás <b>1 épület 4 rendeltetési egység</b></p>		<p>30</p>









<p>Lke-8</p>	<p>2 lakás 1 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1200 m<sup>2</sup></p>		<p>70</p>
<p>Lke-9</p>	<p>6 lakás 3 épületben</p>	<p>rendeltetési egységek száma nem növelhető</p>		<p>5</p>
<p>Lke-10</p>	<p>4 v. 6 lakás 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén 6 max 2 szinten</p>	<p>marad a hatályos előírás (Duna menti terület esetében javasolt felülvizsgálni a szabályozási tervet)</p>		<p>40</p>

<p><b>Lke-11</b></p>	<p>új lakás nem alakítható ki</p>	<p>marad a hatályos előírás</p>		<p>3</p>
<p><b>Lke-12</b></p>	<p>1 lakás</p>	<p>marad a hatályos előírás 1 épület 1 lakás</p>		<p>1</p>
<p><b>Lf-1</b></p>	<p>2 lakás 1 v. 2 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett</p>		<p>90</p>

Lf-2	<p>2 lakás 1 v. 2 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett</p>		10
Lf-3	<p>2 lakás 1 v. 2 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett</p>		640
Lf-4	<p>2 lakás 1200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken 200m<sup>2</sup>-ként további egy 1 v. 2 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett</p>		40

<p>Vt-1</p>	<p><b>2 lakás</b> minimális telekméretnél kisebb területeken 1 telekösszevonás esetén, ha a telek területe meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t, akkor max. 10 lakás, 2500 m<sup>2</sup> telekméret felett 12 lakás</p>	<p>Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.</p>		<p>20</p>
<p>Vt-2</p>	<p><b>6 lakás</b> különálló épületekben is elhelyezhető Lakásszám tovább nem növelhető</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		<p>20</p>
<p>Vt-3</p>	<p>legalább 2000 m<sup>2</sup>-es telek esetén telkenként max. <b>35</b> rendeltetési egység, legalább 3000 m<sup>2</sup>-es telek esetén <b>58</b> rendeltetési egység (lakás) építhető.</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		<p>5</p>

<p><b>Vt-3*</b></p>	<p>legalább 4000 m<sup>2</sup>-es telek esetén telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58 max. 4 épületben</p>	<p>marad a hatályos előírás</p>		<p>1</p>
<p><b>Vt-4</b></p>	<p>1 épületben 6 rendeltetési egység, ha a telekméret eléri az 1200 m<sup>2</sup> 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken 200 m<sup>2</sup> -ként 1-gyel növelhető a rendeltetési egységek száma</p>	<p>marad a hatályos előírás</p>		<p>7</p>
<p><b>Vt-5</b></p>	<p>önálló lakóépület nem létesíthető</p>	<p>marad a hatályos előírás</p>		<p>4</p>
<p><b>Vt-6</b></p>	<p>4 lakás de 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken 6 telkenként 1 épület max 2 szinten</p>	<p>marad a hatályos előírás</p>		<p>20</p>

<p><b>Vt-7</b></p>	<p><b>2 lakás</b> 1 épületben</p>	<p><b>A: 1 v. 2 rendeltetési egység:</b> 2 rendeltetési egység, de legfeljebb 1 lakás</p>		<p><b>110</b></p>
<p><b>Vt-8</b></p>	<p><b>4 v. 6 lakás</b> <b>2 épület</b> max 2 épületben ha a telek területe 2000m<sup>2</sup>- nél nagyobb 6 Szabályozási tervben jelölt telkeken 1450 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telkeken is 6</p>	<p><b>3 v. 5</b> 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás akkor helyezhető el, ha a telek területe eléri a 2000 m<sup>2</sup>-t,</p>		<p><b>320</b></p>

## 1.2. JAVASOLT BEÉPÍTÉSI PARAMÉTER VÁLTOZÁSOK

Az önkormányzat által meghatározott tervezési feladat másik fő pontja az építési övezetek beépítési paramétereinek, valamint a zöldfelületi előírások felülvizsgálata. Jelen módosítás azonban kizárólag a helyi építési szabályzatra terjed ki, a szabályozási tervet nem érinti. Jelentősebb változtatás csak szabályozási terv módosításával lenne bevezethető, ekkor ugyanis az építési övezeteket könnyebben lehetne differenciálni.

A lakó- és vegyes területfelhasználások építési övezeteiben megvizsgáltuk a megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítható zöldfelület paramétereit, melyeket összegezve a falusias lakóterületek esetében az építési övezet még tartalmaz zöldfelületi tartalékot, ezért a legkisebb kialakítható zöldfelület érték 10 százalékkal megemelhető. Az emelést az is alátámasztja, hogy falusias lakóterületek esetében ez a paraméter 10 %-kal kisebb, mint a kertvárosias lakóterületek esetében, holott ezek a területek nem a klasszikus falusias beépítésű területek.

A többi építési övezetben további módosítást nem javasoltunk.

Övezeti jel	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítandó zöldfelület összege %	A hatályos előírások alapján leburkolható felületek aránya %	Javasolt módosítás a legkisebb kialakítandó zöldfelületre %
Lk-1	30	40	70	30	
Lk-2	30	40	70	30	
Lke-1	20	50	70	30	
Lke-1*	20	50	70	30	
Lke-2	20	50	70	30	
Lke-3	30	50	80	20	
Lke-4	30	50	80	20	
Lke-5	30	50	80	20	
Lke-6	30	50	80	20	
Lke-7	30	50	80	20	
Lke-8	30	50	80	20	
Lke-9	30	50	80	20	
Lke-10	30	50	80	20	
Lke-11	30	50	80	20	
Lke-12	K	K			
Lf-1	30	40	70	30	50
Lf-2	30	40	70	30	50
Lf-3	25	40	65	35	50
Lf-4	30	40	70	30	50
Vt-1	40	30	70	30	
Vt-2	30	30	60	40	
Vt-3	40	25	65	35	
Vt-4	30	40	70	30	
Vt-5	30	40	70	30	
Vt-6	40	30	70	30	

Vt-7	35	35	70	30	
Vt-8	30	25	55	45	
Vt-3*	50	25	75	25	
Vi-1	37,5	30	67,5	32,5	
Vi-2	20	35	55	45	
Vi-3	37,5	25	62,5	37,5	
Vi-4	37,5	25	62,5	37,5	

## 2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az alábbi ábrákon került bemutatásra a jelenleg kialakítható és a tervezetten kialakítható lakások számának változása. Az ábrákon kizárólag a lakó rendeltetések száma került bemutatásra, több építési övezetben ezen felül további más rendeltetések (pl. kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) is elhelyezhetőek.

Falusias lakóterületeken 1 rendeltetési egység alakítható ki. Azonban Lf-1, Lf-2 és Lf-3 építési övezet esetében 1500 m<sup>2</sup> telekméret felett, Lf-4 építési övezet esetében pedig 1000 m<sup>2</sup> telekméret felett további egy rendeltetési egység megengedett. Az ábrán pirossraffozással jelöltük azokat a telkeket, ahol 2 rendeltetési egység alakítható ki.



Nevelek városrész Lf-3 építési övezetében a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

Bócsa Újtelep városrész Lf-1, Lf-2 és Lf-4 építési övezeteiben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

Kertvárosi lakóterületek esetében is általánosságban elmondható, hogy telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el. Azonban itt a legtöbb építési övezet esetében a minimális telekméret kétszereséhez kötött a további rendeltetési egység elhelyezhetősége. Az ábrán szintén pirossal jelöltük azokat a telkeket, ahol két lakás létesíthető. A szürkével jelölt telkek esetében további lakás már nem alakítható ki. A kézzel jelölt területek esetében a hatályos előírásához képest változás nem történt, azonban itt jelenleg több mint két lakás is kialakítható. A térképen nem



került ábrázolásra, de egyes építési övezetekben (Lke-1, Lke-1\*, Lke-4, Lke-5) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.



*Lke építési övezetekben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete*

Falusias lakóterületek esetében a legkisebb kialakítható zöldfelület tekintetében történt változás. Minden falusias építési övezetben 40%-ról 50%-ra emelkedett a paraméter. Az érintett telkeket az alábbi ábrán zölddel jelöltük:



### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

#### 3.1. TERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ ÉS EL NEM HELYEZHETŐ RENDELTETÉSEK ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA.

Az egyes területeken elhelyezhető rendeltetések meghatározása esetén figyelembe kell venni a tervezett terület várható működésének közlekedési hatásait is. Jelentős tényező a keltett forgalom volumene és típusa is (jellemzően személy-, vagy teherforgalom várható), valamint a tervezési terület megközelíthetősége különböző közlekedési módokkal. Intézményi és gazdasági területek kijelölése esetén, a beépítés előfeltételeként közlekedési hatásvizsgálat (akár telepítési tanulmányterv részeként is) elkészítését javasoljuk kötelezővé tenni.

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat. A forgalomkeltést az OTÉK-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátságokat figyelembe véve lehet számolni.

#### 3.2. AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSIK SZÁMÁNAK ELŐÍRÁSAI.

- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése, az elhelyezendő gépjárműszám meghatározásának szempontjai:

Az egyes területhasználati funkciókhoz szükséges parkolószámokat a funkció típusától és méretétől függően az OTÉK írja elő. Ettől el lehet térni, amennyiben a HÉSZ tartalmazza az eltérés mértékét, amelyet közlekedési tanulmány támaszt alá.

### 3.2.1. Lakófunkció:

A legutóbbi OTÉK-módosítás nem engedélyezi lakófunkció esetén lakásonként egynél több parkolóhely előírását. Göd esetében (ahol a magas kertvárosi beépítettségnek köszönhetően) biztosan állítható, hogy a háztartásokban jellemzően 1 személyautónál több van, ez a szabály különösen a realitásoktól eltérő parkolási igény figyelembe vételét eredményezi. A város külső zónáiban lakók esetében (ahol a közösségi közlekedési ellátottság alacsony szintű) nagyobb arányú a mindennapi gépjármű-használat, mint egyéb övezetekben.

### 3.2.2. Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás:

- A kereskedelmi célú építmények esetén a többi funkcionál is komplexebb, több szempontú és több szereplős értékelés szükséges a reális (és a fenntartható közlekedés szempontjából elfogadható) parkolási igények meghatározásánál. A kereskedők, beruházók, tulajdonosok alapvető célja, üzleti érdeke, hogy a vásárlók szempontjából minden időszakban megfelelő megközelítési, parkolási lehetőségeket teremtsenek. Lehetőségek szerint az elvártnál (szabályozásban előírtnál) is több parkolóhelyet építenek (különösen a város külső területein épített kereskedelmi egységeknél), hogy a legforgalmasabb időszakokban is találjanak parkolóhelyet a vásárlók. Ezzel szükségtelenül nagy burkolt felületeket hoznak létre, amelyről a csapadékvíz összegyűjtése, kezelése a közcsatornákat és tulajdonosaikat terheli. Emellett természetesen a csúcsidőszakokban a környező úthálózatokat elfogadhatatlanul nagy forgalmi volumen befogadására kényszeríti. A parkolóhelyek számának növelése természetesen nem jellemző a városközponti területeken, ahol az ingatlanokat csak magas áron tudják megvásárolni és a lehető legnagyobb beépítési arány megvalósítására törekednek.

- a különböző típusú kereskedelmi létesítmények eltérő feladatai miatt a vásárlók teljesen más közlekedési szokások szerint érkeznek a különböző áruházakhoz. A speciális árucsoportra szakosodott áruházak (építési anyagokat, bútorokat, háztartási gépeket áruló boltok) esetén a személygépjárművek parkolási igénye mellett külön számítani kell a tehergépjárművekre is, míg például a kisebb, könnyebb árukat forgalmazó boltok (ruha-, papíráru-, vagy könyváruházak) esetében jobban elfogadott a vásárlók közösségi közlekedési járművel való közlekedése.

- a kereskedelmi építmény célja szerint is eltérőek a várható parkolási igények. Nem ugyanazzal a parkolási igénnyel állunk szemben egy külső zónában létesült hipermarket esetében (amely beruházói éppen azért építkeztek külső zónában, hogy az alacsonyabb ingatlanárak mellett minél több parkolófelületet is ki tudjanak építeni), mint egy lakótelepi kisboltnál. A hipermarkethez az emberek hetente egy-két alkalommal érkeznek, itt nagybevásárlást végeznek, ezért értelemszerűen gépjárművel közlekednek. A sarki kisbolthoz inkább gyalognak a vásárlók, mivel itt kis tételben, kevesebb árut vásárolnak.

- a boltok, áruházak övezeti elhelyezkedése (városközponti - átmeneti - külső zóna) nagyobb jelentőséggel bír, mint az egyéb területhasználati funkciók esetében. Ennek oka, hogy egyes kereskedelem-típusoknál a vásárolható áruk súlya és mérete miatt mindenképpen szükséges valamilyen arányban kiszolgálni a parkolási igényeket (vagy bizonyos zónákban meg kell tiltani bizonyos típusú áruk értékesítését).

### 3.2.3. Oktatási funkció:

Az alap- és középfokú oktatási intézmények használóinak közlekedési szokásai között jelentős különbségek vannak, ennek ellenére az OTÉK jelenleg nem tesz különbséget közöttük a várakozóhelyek számának előírásánál. A bölcsődék és óvodák esetében (a motorizáció szintjének emelkedésével és az egyéni gépjárműhasználat arányának növekedésével párhuzamosan) az elmúlt évtizedben egyre gyakoribbá vált, hogy a szülők gépjárművel hozzák a gyermekeiket az intézménybe. Rövid idejű (10-20 perces) parkolásra tartanak igényt (gyermekek bekísérése és átöltöztetése). Az egyes városokban és városrészekben változó az intézményekhez gépjárművekkel érkezők aránya, de a tendencia mindenhol növekedést mutat.

Általános iskolák esetében (a közösségi közlekedési ellátottság függvényében) kisebb a gépjárművel érkező gyermekek aránya, de az alsó tagozatosok körében -közbiztonsági okokból- még gyakori, hogy a szülők autóval viszik őket iskolába. A parkolási igényeknél jellemző a „Kiss and ride”-típusú megállás, azaz a gépjárművek csak a gyermek kiszállásának idejére állnak meg.

Középiszkolák esetén a diákok jellemzően közösségi közlekedéssel érkeznek, a szülői parkolási igények jóval kisebbek, mint az előző intézménytípusoknál. A dolgozói parkolási igények a közlekedési szokások és az iskola megközelíthetőségének függvényében változnak.

#### 3.2.4. Kulturális létesítmények:

A közösségi és szórakoztató egységek funkciója a színházak, filmszínházak, előadótermek és hasonló kulturális létesítmények tevékenységi körét foglalja magába. Ezek az építmények általánosan a települések (rész)központi zónáiban helyezkednek el, jó közösségi közlekedési ellátottság mellett. Használatukra közlekedési szempontból jellemző a rövid, de intenzív csúcsidei használat, amikor egy-egy esemény, előadás nagy nézőszámot vonz, egyszerre nagy volumenű a létesítmény által keltett forgalom. Ennek gyakorisága a létesítmény jellegétől, használati módjától függ. Színház esetében akár naponta mérhető a csúcsidőszak, kisvárosi művelődési házak esetében hetente egy-két alkalommal fordul elő.

Parkolási szempontból vizsgálva a funkció működését, elmondható, hogy ezen kulturális egységeket általában esti és hétvégi időszakban használják, ekkor mérhető a csúcsidei forgalmi terhelés is. Vagyis a hétköznapi csúcsidőtől eltérő időszakban jelentkeznek a legnagyobb parkolási igények. Így a különidejűség figyelembe vétele ennél a funkciónál indokolható és szükségszerű. Figyelembe kell venni azt a tényt, hogy késő esti, éjszakai időszakban a nézők szívesebben használják a saját gépjárműveiket (ennek egyik oka a közösségi közlekedési szolgáltatás ritkulása ebben a napszakban, másik a közbiztonsági ok), így a parkolási igények csökkentési lehetősége itt kisebb, mint egyéb időszakban használatos funkcióknál.

#### 3.2.5. Igazgatási ellátási és szolgáltató egységek:

Az igazgatási egységek esetén az alábbi használati és közlekedési szokások jellemzők:

- városközponti elhelyezkedés (funkcióból adódóan),
- jelentős ügyfélforgalom, rövid idejű parkolási igényekkel (15 perc - 2 óra),
- „VIP”- parkolóhelyek fenntartása szükséges,
- az ügyfelek egy része (részben szociális helyzetéből adódóan) nem gépjárművel érkezik.

A városközponti elhelyezkedés általában jó közösségi közlekedési ellátottságot és az igényekhez képest kevesebb parkolóhelyet jelent. Ez a zóna-típus a leginkább védendő a forgalom káros hatásaitól, így a parkolási igények (normák) csökkentése ennél a funkciónál mindenképpen ajánlott. A szükséges „VIP”-parkolók (4-5 parkolóhely) általában telken belül biztosíthatók. Általánosan jellemző, hogy a központi parkolóhelyeket több funkció is használja egyszerre, Eger Belvárosa esetében lakó-, igazgatási, oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltatás funkciók együtt jelennek meg a területen.

#### 3.2.6. Sportolásra, strandolásra használt egységek:

Ehhez a területhasználati funkcióhoz tartoznak a sportpályák, sportcsarnokok, tornatermek, fürdők és a strandok is. A sportpályákra és stadionokra szintén igazak a kulturális létesítményekre elmondottak (ritka, de nagyvolumenű forgalmi és parkolási igénybevétel), de azzal a különbséggel, hogy az igénybevétel időpontja jobban eloszlik a napszakok között, több a délutáni esemény, mint pl. a művelődési házak esetében, így a forgalomkeltés (egy része) történhet a hétköznapi forgalommal egyidőben és a parkolási igények csökkentésének lehetősége jobban tolerálható.

A fürdők és strandok esetében teljesen eltérő a forgalomkeltés és a parkolási helyzet: ezek igénybevétele főleg szezonálisan és a nappali órákban történik. Különösen a strandoknál igaz, hogy inkább a terület nagyságát és nem a férőhely-számot határozzák meg (amire a jelenlegi szabályozás a parkolási igény meghatározását alapozza). A strandok üzemeltetői parkolási lehetőségek

biztosítása során a kereskedelmi létesítményekhez hasonlóan (üzleti érdekek szem előtt tartásával) a lehető legnagyobb parkolási igény kiszolgálására törekednek. A szezonális jellegnek megfelelően kevesebb burkolt parkolóállást építenek ki, a szezonban ideiglenes, általában burkolatlan (vagy murvával leszórt) területeket nyitnak meg a parkolási lehetőségek bővítésére. A sportolásra, illetve strandolásra alkalmas létesítmények használata és az ezzel járó közlekedési szokások sok tekintetben eltérnek egymástól, ezért mindenképpen érdemes az azonos módon számítandó parkolási igények vizsgálata.

### 3.2.7. Közforgalmú, személyközlekedést ellátó egységek:

A nagyobb ingázó forgalmat lebonyolító agglomerációs települések (ilyen Göd városa is) és regionális központok esetében, mindenképpen a jelenleg kötelező parkolási normánál magasabb parkolóhely-számot kell biztosítani, hogy a parkolók „Park+Ride”-rendszerben megfelelően működjenek.

Minden állomás esetében szükség lenne megfelelő számú, az utazókat gépjárművel az állomásra szállító, de csak rövid ideig ott tartózkodók parkolási lehetőségének elkülönítésére, biztosítására (K+R parkolás).

A parkolási igényeket meghatározó módszer az alábbi alapelvekre épül:

- **nem lehet elsődleges cél minden várható parkolási igény kielégítése**, különösen a forgalommal terhelt városközponti övezetben,
- a keltett forgalom figyelembe vétele elsődleges, kezelésének módja nem lehet minden esetben a közúti infrastruktúra fejlesztése, a **fenntartható közlekedés elvének befogadása** a parkolási igények meghatározásánál prioritás (környezetvédelem és a település élhetősége szempontjából),
- az egyes létesítményekhez biztosítandó parkolóhelyszám megállapítása egy **folyamat**, amely differenciáltan veszi figyelembe a létesítmény jellemzőit.

A városrészek alapvetően négy övezetbe sorolhatók kifejezetten parkolási szempontból, a parkolási szokások változásának figyelembe vételével: városközponti, átmeneti, lakótelepi (ez Gödön nem értelmezett), illetve külső zónára.

Városközpont (sűrűn beépített, nagy forgalmat vonzó, kiterjedt közösségi közlekedési hálózattal ellátott településrész, műemlék-épületekkel, jelenleg meglévő nagy volumenű közúti forgalom további növelése nem kívánatos, sőt annak mérséklése a cél),

. A sűrűn beépített, sokfunkciós, vegyes területhasználatú városközpont nagy gyalogos- és gépjárműforgalmat vonz. Az egyes intézményekhez, épületekhez tartozó parkolófelületek használata nem különül el.

A városközponti zóna védelme érdekében sehol sem javasoltunk a forgalom növekedését eredményező parkolatszám-növelést. A cél a gépjárműforgalom csökkentése, a létező parkolófelületek jobb kihasználása (több gépjármű használja ugyanazt a parkolófelületet - nagyobb forgási sebesség).

Kertvárosi zóna (közösségi közlekedéssel közepes mértékben ellátott, városközponton kívül eső, de jellemzően sűrűn beépített, forgalomvonzó létesítményeket is magába foglaló területek),

Ebbe a zónába a városközponthoz közel elhelyezkedő, de már kevésbé sűrűn beépített és kevesebb intézményi területet magába foglaló területek értendők, ahol a rendelkezésre álló

közterületek szélesebbek, a betelepült funkciók által vonzott gyalogos- és gépjárműforgalom kisebb volumenű, mint a városközpontban. Ide tartoznak a városközponton kívül elhelyezkedő, főleg családi házas beépítésű lakóterületek.

Ebben a parkolási övezetben (tekintettel az általában kisebb szolgáltatási szintű közösségi közlekedési kiszolgálásra és így a várhatóan nagyobb arányú gépjárműforgalomra) a várakozóhelyek számának kisebb mértékű csökkentés javasolható és a parkolók közterületen való biztosításának arányát is csökkenteni szükséges. A területeken a nagyarányú lakófunkció mellett megjelenhet az oktatási, sport és gazdasági funkció is, amelyek parkolási jellemzői és igényei eltérnek a lakófunkciótól.

Külső zóna (közösségi közlekedéssel gyengén ellátott területek, főleg lakó-, ipari és gazdasági funkcióval beépítve).

A város központjától távolabb eső, az előző parkolási övezetekbe nem sorolt területeket parkolási szempontból a város külső zónájaként értelmeztük. Az előző két övezetnél kisebb mértékű közösségi közlekedési ellátottság, nagyobb gazdasági, ipari és kereskedelmi funkciókat magukba foglaló telkek, illetve családi házas beépítésű lakóterületek jellemzik.

A területi jellemzők miatt ebben a zónában az ingatlanok, építmények közúton való megközelítése jellemző, így a várakozóhelyek OTÉK-szerint meghatározott számának figyelembe vétele javasolt.

Minden övezetben különbözőek a parkolási igények, a területhasználati funkciók aránya, használatuk más-más napszakokban jellemző. Eltér a közösségi közlekedési ellátottság, az infrastruktúra kiépítettsége. A városközponti zónában elhelyezkedő építmények esetén minden esetben maximális parkolóhely-szám meghatározása lenne indokolt (felső korlát), de ezt a lehetőséget az OTÉK egyelőre nem tartalmazza. Ugyanez vonatkozik a közös parkolóhasználatot magába foglaló különidejűség figyelembe vételére (kettő, vagy több funkció használja ugyanazt a parkolót, de különböző időszakokban) Ebben az övezetben a forgalomkeltés minimalizálása és az autómentes-területek kialakíthatósága a cél. Az átmeneti zónában a helyi sajátosságok figyelembe vételével, egyedi vizsgálatok elvégzése után lehet a parkolóhelyek számának pontos csökkentési lehetőségeit meghatározni. A lakófunkció esetén (tekintettel a motorizáció folyamatosan emelkedő szintjére) kisebb mértékű parkolatszám-növelés is elfogadható. Többlet-parkolóállások építése kerülendő, forgalom-növelő hatásuk miatt. (Ez általában a nagy alapterületű kereskedelmi funkcióra jellemző.)

A külső zónában minimális parkolóhely-szám meghatározása, egyedi vizsgálatokkal igazolandó kismértékű csökkentése és esetleges korlátozott növelése is indokolható olyan esetekben, amikor az építmény kifejezetten közösségi célokat szolgál, a közösségi közlekedéssel való megközelítése csak nehezen, vagy egyáltalán nem biztosított 500 méteren belül és a hosszú gyaloglás, valamint kerékpározás nem várható el a használóktól (pl. jelentős számú kisgyermek, mozgáskorlátozott, illetve beteg használja a létesítményt).

A parkolási igények meghatározásánál a vizsgált létesítmény megközelíthetősége, annak helyes értékelése kulcskérdés egy reális, az igényekhez igazodó, azokat a fenntartható közlekedés szempontjai szerint alakító parkolási norma létrehozásában. A létesítményhez való eljutás esetében a megközelíthetőség a közlekedési mód választásának alapvető szempontja. A parkolási lehetőségek megadásával (vagy korlátozásával) befolyásolhatjuk a közlekedési mód választását. A fenntartható közlekedési módok (közösségi közlekedés, kerékpáros, illetve gyalogos közlekedés) fejlesztése, szolgáltatási szintjük emelése sok esetben feltétele a parkolási lehetőségek csökkentésének.

### 3.3. TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK ESETÉN A LAKÓ FUNKCIÓTÓL ELTÉRŐ RENDELTETÉS ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYOZÁSA.

Közlekedési szempontból a megengedhető rendeltetések típusát és méretét a helyszín megközelíthetősége és a várható forgalomkeltés korlátozhatja.

- *49.§ (2)bek. kertvárosias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása;*

Közlekedési szempontból javasolt a két külön közúti kapcsolat biztosítása, de elengedhető.

- *64.§ (2)bek. falusias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása;*

Közlekedési szempontból javasolt a két külön közúti kapcsolat biztosítása, de elengedhető.

- *közlekedési- és közmű infrastruktúra hálózat kapacitásának vizsgálata, fejlesztési javaslata,*

### 3.4. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS:

*Térségi úthálózat:* a város térségi megközelíthetősége kiváló, a helyi úthálózat mind gyorsforgalmi úttal (M2), mind országos főúttal (2. sz. főút) közvetlen kapcsolatban van, az utóbbi évek országos úthálózati fejlesztéseinek köszönhetően. Az üzemelő országos úthálózati elemek megfelelő szolgáltatási szinten bonyolítják le a forgalmat, a terhelő forgalmak messze alatta maradnak az úthálózati elemek kapacitáshatárának (elvileg további forgalmak befogadására és konfliktusmentes lebonyolítására is alkalmasak).

A 2. sz. főút átkelési szakaszán az alábbi forgalmas csomópontokban lenne szükség azonnali forgalombiztonsági beavatkozásra:

- Mikszáth Kálmán utcai (Dunakeszi közigazgatási területére esik)
- Béke úti
- Alagút utcai
- Köztársaság úti
- Duna utcai (jelzőlámpás forgalomirányítás)

### 3.5. HELYI KÖZÚTHÁLÓZAT:

A gyűjtő- és kiszolgáló utak kiépítettségi aránya megfelelő, de számos útszakaszon a keskeny (3,50 - 4,00 m széles) útburkolat nem alkalmas kétirányú forgalom lebonyolítására. Gyűjtőutakon javasolt a burkolatszélesítés (legalább 5,50 m szélességre), egyoldali gyalogjárda, a kerékpárosok számára nyitott, illetve zárt kerékpársáv, vagy kerékpáros nyom felfestése.

Lakóterületeken mindenképpen javasoljuk sebességkorlátozott zónák bevezetését.

Az oktatási intézményeknél csúcsórán jelentkező forgalmim problémák kezelése szükséges a fenntartható közlekedést népszerűsítő kampányokkal, a forgalom korlátozásával, K+R parkolóhelyek kijelölésével.

Minden útszakaszon meg kell oldani a csapadékvizek elvezetésének, szikkasztásának kérdését.

A vasútvonal alatt átvezető aluljáró (Alagút utca) mérete nem megfelelő, kialakítása veszélyes. Az Alagút utca fontos útszakasz a város kelet-nyugat irányú kapcsolatainak biztosításában. Mivel a város közúti kapcsolatai érdekében is szükséges az alagút bővítése.

### 3.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS:

A 2. sz. főút átkelési szakaszán a keresztmetszeti kialakítás még városközponti szakaszok egy részén is hiányos, nincsenek biztosítva a biztonságos gyalogos-, illetve kerékpáros közlekedés feltételei. Bár a Gutenberg utca és a Bodza utca közötti szakaszon a régóta hiányzó gyalogosfelületek pótlására a közelmúltban megépült egy egyoldali, 1,50 m széles, térkőburkolatú járda, a Bodza utca - Előd utca közötti szakaszon a főút mentén a gyalogosok számára nincs elkülönített felület. Mivel a főút mentén ezen a szakaszon is mindkét oldalon lakóterület helyezkedik el, mielőbb szükséges lenne a hiányzó járdaszakasz kiépítése.

A kertvárosi területeken, a kiskiforgalmú lakóutcákban a járda nélküli kialakítás, a vegyes használatú úttest elfogadható.

### 3.7. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS:

Kerékpáros szempontból problémát jelet, hogy a közlekedési célú (kifejezetten utazási célok között legrövidebb utat kereső) kerékpározáshoz nincs biztonságosan használható kiépített, vagy kijelölt infrastruktúra a főutak mentén. A fő- és gyűjtőutakon kerékpársávok kijelölésére van szükség.

A lakóutcákat terhelő forgalom kismértékű, így (figyelembe véve burkolatságuk arányát és a jelentős nagyságú zöldsávokat) teljes mértékben kerékpárosbarátnak tekinthetők.

Kerékpárforgalmi hálózati tervben meghatározott kerékpáros fejlesztések végrehajtása szükséges (többek között egyirányú útszakaszok megnyitása ellenkező irányú kerékpáros forgalom számára).

Mivel a városi közlekedési hálózat egyik legnagyobb problémája a 2. sz. főút és a vasútvonal elvágó hatása a városszerkezetben, több biztonságos keresztezés kiépítésének lehetőségét javasoljuk az egyes városrészek megközelíthetőségének javítására:

- Új gyalogos és kerékpáros átkelőhelyek kiépítése

A kerékpárforgalmi hálózat fejlődésével újabb pontokon jelentkezik majd igény a főút biztonságos keresztezésére. A következő helyszíneken javasolunk beavatkozásokat:

- o Berzsenyi utcánál (meglévő kiegészítése kerékpáros átvezetéssel)
- o Kossuth Lajos utcánál (új átkelőhely építése)
- o Jávorka Sándor utcánál (meglévő kiegészítése kerékpáros átvezetéssel)
- o Iván-Kovács utcánál (meglévő kiegészítése kerékpáros átvezetéssel)
- o Előd utcánál (új átkelőhely építése)
- o Csokonai utcánál (meglévő kiegészítése kerékpáros átvezetéssel)
- o Bocskai utca (új átkelőhely építése)
- o Kék-Duna utca (meglévő kiegészítése kerékpáros átvezetéssel)
- o Déibáb utca (új településkapu és átkelőhely építése)

Kerékpártárolók elhelyezése szükséges az intézményeknél, vasútállomásoknál. A vasúti megállóknál jelenleg is vannak elhelyezett és fedett tárolók (B+R), de számuk növelésére lenne szükség, hogy a kerékpár, mint az utazási lánc egyik szereplője használata gyakoribbá válhasson.

Kerékpártárolás a célpontoknál: ugyan egyre több helyszínen - iskoláknál, hivataloknál, nagyobb üzleteknél - találkozhatunk kerékpártárolókkal, azonban ezek használhatósága, szolgáltatási színvonala mindenképpen fejlesztésre szorul.

### 3.8. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS:

Infrastruktúra-fejlesztésekkel elősegíthető a közúti és kötött pályás közösségi közlekedési rendszerek igénybe vétele. Göd esetében a vasúti közlekedés vonzó lehetőség a térségi közlekedésre. További P++R parkolók építése tovább ösztönözheti az ingázókat a vasút igénybe vételére a térségi célpontok irányába.

Új lakóterületi, intézményi és gazdasági fejlesztések esetén a feltároló közúthálózat kiépítésével párhuzamosan gondoskodni szükséges a terület közösségi közlekedési ellátásáról is, a meglévő (helyi) buszjárat nyomvonalának kibővítésével.

### 3.9. PARKOLÁS:

A városközpontban további parkolófejlesztés nem javasolt, a forgalomnövekedés elkerülése érdekében. Új építmények esetén a városközpontban lehetőséget kell biztosítani a közterületi parkolók kapacitásának összesített figyelembe vételére (különidejűség számításba vétele). A vasútállomások környezetében a közösségi közlekedés használatának elősegítésére további P+R parkolók számára hely biztosítása szükséges. Az oktatási intézmények környékén reggeli és délutáni csúcsórákban használatos 3-5 rövid idejű (K+R) parkolóhelyek kijelölése, az előírt használat ellenőrzése.

Lakóterületi fejlesztéseknél az építendő parkolószámot ingatlanon belül kell elhelyezni, így a közterületi parkolási helyzet javulhat.

### 3.10. FENNTARTHATÓ KÖZLEKEDÉSI MÓDOK:

A fenntartható közlekedési módok integrált fejlesztése javasolt a városon belül is:



- A fenntartható közlekedési módok (különösen a gyalogosforgalom) elsőbbségét és biztonságos közlekedését biztosítani, erősíteni szükséges.
- A gyalogosok számára több biztonságos közlekedésre lehetőséget adó járdafelület és közúti keresztezés kiépítése.
- A kerékpárforgalmi hálózat fejlesztése (tárolókkal és szervizpontokkal együtt).
- A kerékpározást és a közösségi közlekedést összehangoltan, egymásra építve kell fejleszteni, hogy együttesen segítsék elő az egyéni gépjárműhasználat csökkenését.
- Az ingázók számára a kötött pályás közlekedés használatának minél vonzóbbá tétele (további P+R parkolók és B+R tárolók létesítést a vasútállomások környezetében)  
Parkolási lehetőségek további növelése nem szolgálja a fenntartható közlekedés.

## 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

### 4.1. VÍZIKÖZMŰVEK

#### 4.1.1. Vízellátás

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a település ivóvízellátását a Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. Bal-parti Üzemigazgatósága szolgáltatja.

Az ellátás alapbázis szempontjából Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. Dunapartra

telepített kútsoraiból (Buki Vízmű, Gödi vízmű, Dunakeszi Vízmű, stb.) kitermelt vízmennyiségről biztosított. Ezen kívül a Regionális Vízműnek a regionális rendszer számára van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet vételezni. Az átvétel a Dunakeszi térségében lévő NÁ 700-as vízvezetéken, valamint a Szentendrei szigeti kutak felől a Váci déli gépháznál egy NÁ 600-as vezetéken keresztül történik. A regionális körvezetékes rendszeren térszíni és magas tározók, valamint gépházak üzemelnek. A tározókat a gödi és a sződligeti vízbázisok felől a város belterületén keresztül vezetett 2 db 300-as átmérőjű regionális vezetéken keresztül töltik fel. Alapbázis szempontjából így a regionális rendszerbe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

A város vízellátásának bázisa a szolgáltató regionális rendszere, amely megfelelő tartalék kapacitással rendelkezik, így a településen a hatályos településszerkezeti terv távlatáig a prognosztizált többlet vízigényt vízbázis oldalon biztosítani tudják. Göd belterületének minden utcájában megépült a vízellátó vezeték, a hálózat nagyrészt körvezetékes rendszerű, de a hálózaton található ágvezetékek is.

Göd közigazgatási területén létesített partiszűrészű vízműkutakból kitermelt víz vízbázisának védelmét kijelölt hidrológiai védőövezetek biztosítják. A hidrogeológiai védőövezetek a szakági tervlapon feltüntetésre kerültek.

A tervezett lakásszám csökkentés a vízellátás szempontjából a várható vízigények csökkenését vonja maga után. Habár a várható vízigények így csökkeni fognak, attól a közműellátás biztosításhoz szükséges ivóvízhálózatok beépítésre szánt területen történő kiépítése és fenntartása továbbra is szükséges. Mivel alapesetben egy önálló hrsz-ú telekhez csak egy vízbekötés létesíthető és ettől eltérni csak külön engedéllyel lehet. A telken belül almérők létesíthetők. Az igények csökkenése ugyanakkor a hálózati rendszerek alapbázisainak kisebb terhelését jelenti, így a többlet igények kielégítése kevesebb háttérfejlesztési munkát igényel. Minden esetben törekedni kell arra, hogy a hálózatépítés-fejlesztés közterületen valósuljon meg. A hálózatépítésnél a körvezetékes megoldást kell előnyben részesíteni az ellátás biztonsága érdekében.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál üzemelnek házi kutak a fenntartási költségeik csökkentésére.

A gazdasági vállalkozások, intézmények, egyéb ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentésére a nem ivóvíz minőségű vízigényeiket célszerű az ivóvíz minőségű közüzemű szolgáltatás helyett, saját vízbeszerzés kiépítéséről kielégíteni. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez létesítendő házi kút csak engedéllyel létesíthető, az arra vonatkozó engedélyezési eljárásnak megfelelően.

#### 4.1.2. Tűzivíz ellátás

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a tűzivíz ellátás lehetőségét. A tervezett hálózatfejlesztéseknél is az előírások szerinti távolságban a tűzcsapok felszerelését meg kell oldani. Az egyes beruházások továbbtervezése során meghatározott tényleges tűzivíz igények alapján lehet a tűzivíz ellátást megoldani. A közhálózatról vételezhető tűzivíz mennyiséget meghaladó igényt, a katasztrófa védelemmel egyeztetve, telken belüli pótlással, pl. tűzivíz tároló létesítésével lehet kielégíteni.

#### 4.1.3. Szennyvízelvezetés

A helyzetfeltáró vizsgálatban rögzítettek alapján, és azt röviden összefoglalva elmondható, hogy Gödön elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, melynek kiépítettsége 92,7%-os. A városban egyedül Nevelek városrészben nem épült ki még a szennyvízelvezetés. A hálózat által összegyűjtött és elvezetett szennyvizet a településről átemelő és szennyvíz nyomóvezeték segítségével a Dunakeszi szennyvízcsatorna hálózatába juttatják, ahonnan összegyűjtött szennyvizet Dunakeszi déli részén található szennyvíztisztító telepre szállítják és megtisztítják.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy Göd teljes közigazgatási területe a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete szerinti vízminőség-védelmi terület övezetében helyezkedik el. A város a felszín alatti vizek állapotát szempontjából a 27/2004. (XII.25.) KvVm rendelet melléklete alapján érzékeny területen fekszik, továbbá hidrogeológiai adottsága, hogy a gödi vízbázis partiszűrűsű vízműkútjainak kijelölt hidrogeológiai belső, külső, „A” és „B” védőidoma érinti, így a vonatkozó jogszabályok vonatkozó előírásait be kell tartani.

A tervezett lakásszám csökkentés a szennyvízelvezetés szempontjából a várható keletkező szennyvizet csökkenését vonja maga után. Habár a várható szennyvíz mennyiség így csökkeni fog, attól a közműellátás biztosításhoz szükséges szennyvízcsatorna hálózatok beépítésre szánt területen történő kiépítése és fentartása továbbra is szükséges lesz. Mivel alapesetben egy önálló hrsz-ú telekhez csak egy szennyvízbekötés létesíthető és ettől eltérni csak külön engedéllyel lehet, a telken belül almérők létesíthetők. A keletkező szennyvízmennyiségek csökkenése ugyanakkor a dunakeszi szennyvíztisztító telep kisebb terhelését jelenti.

A már kialakult beépítésre szánt csatornázatlan területeken (Nevelek városrészben) a fejlesztési lehetőségek biztosítására a csatornahálózatot közterületen ki kell építeni.

#### 4.1.4. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, belvíz és árvízvédelem

A település a Duna vízgyűjtő területén fekszik. A csapadékvizet a település közigazgatási területén áthaladó állandó és időszakos vízfolyások, árkok gyűjtik össze és vezetik tovább a város nyugati oldalán végighaladó végbefogadóig, a Dunáig. A terület fő csapadékvíz szállító vízfolyása az Ilka patak, illetve annak I. számú mellékága. Az Ilka patak végső befogadója szintén a Duna, a Dunába csatlakozási pontjánál a medre árvízi töltéssel bevédezt, itt magas vízállás esetén árvízi átemelő működik.

A település burkolt felületeinek csapadékvíz elvezetése zárt nagyrészt felszín közeli csapadécsatornákkal és kétoldali nyílt gravitációs árkokkal vagy szikkasztóárkokkal történik, melyek jellemzően föld medrűek. A településen zárt csapadékvíz-hálózat a belvárosi központi területeken és a fő közlekedési útvonalak egyes szakaszain van kiépítve.

A csapadékvizet a beépített, illetve beépítésre szánt területeken „Göd Város csapadékvíz rendezése” című tanulmánytervében leírtak szerint kell elvezetni. Általános elvként elfogadható, hogy a csapadékvizet a keletkezésük helyén kell elszikkasztani. Az utak leburkolását csak vízelvezetéssel együtt szabad engedélyezni.

A tervezett lakásszám csökkentés előnyös módon a keletkező csapadékvizet csökkenését jelenti, mivel kevesebb burkolt felületről kell a csapadékvizet elvezetni. Várhatóan a burkolt felületek arányának minimális növekedésével a város területéről elvezetendő csapadékvíz mennyisége ugyan

csökkeni fog, de ettől a meglévő zárt és nyílt csapadékvíz elvezető hálózat rendszerét folyamatosan karban kell tartani és továbbra is fent kell tartani.

A város ingatlanjain épült házak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadékvíz-tározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A csapadékvíz-elvezetés megoldását kezdeményezni kell, amennyiben bármelyik utcában útépítés kezdődik, abban az utcában egyidejűleg engedélyezett tervek alapján meg kell építeni a csapadékvíz elvezetést, illeszkedve a meglévő rendszerhez. A gyűjtő-utak mentén zárt, vagy zárt felszín-közeli csapadékcsatornát javaslunk kiépíteni, vegyes funkcióval ellátva szivárogtatás és elvezetés kombinálva.

Göd közvetlen a Duna mentén, annak jobb partján fekszik, így a levonuló árhullámok árvízvédelmi feladatokat okoznak. A Duna a kiterjedt vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, az árhullámok levonulásukkor a mélyebben fekvő part menti sávot elöntik. A Duna vízgyűjtőjén megvalósuló egyre intenzívebb beépítés következtében, a burkoltági arány növekedése miatt az árhullámok egyre nagyobb méretűek. Ennek méretét tovább növelik a klímaváltozás okozta szélsőséges csapadékesemények, amelynek hatására nemcsak a rendkívüli többlet vízmennyiség, hanem annak a burkolt felületről való sokkal gyorsabb érkezése is terheli a Dunát.

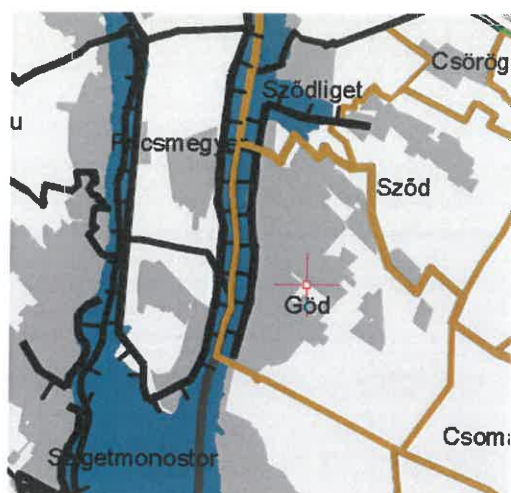
Az árhullámok levonulásakor a víz kiterülését egyes szakaszokon a kiépített védelem megfogja, de a védelemmel nem rendelkező területeken a „nagyvízi meder élig” kiterjed a víz.

Az árvízi védekezés a VIZIG és az önkormányzat feladata.

A Göd területén végighaladó Duna vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizeket szállít, amelynek mederben tartása árvízvédelmi feladatokat eredményez. Az elmúlt évek árvízi elöntéseit követően a vízügyi ágazat módosította a mértékadó árvízszinteket. A korábbi és az új előírás közötti eltérés Göd estében a következő:

GÖD	fkm	MÁSZ		MÁSZ+ biztonsági magasztás		Eltérés  cm
		11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet mBf	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet mBf	11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet mBf	74/2014 (XII. 23.) BM rendelet	
észak	1673,2	105,02	106,12	106,02	107,12	1,1
dél	1666	104,8	105,73	105,8	106,73	0,93



A vízügyi ágazat a módosított mértékadó árvízszintre elkészítette a nagyvízi mederkezelési tervet, amellyel Göd város közigazgatási területe is érintett. A nagyvízi mederrel érintett területek területhasznosítási lehetőségét a 83/2014 (VIII.14.) Korm rendelet szabályozza. Az érintett területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, de a korábbi már jóváhagyott fejlesztések megvalósíthatók maradnak, természetes az árhullámok elleni védelem megoldásával.



Ábra: Göd nagyvízi meder érintettsége

Forrás: Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervéről- Közmű szakági alátámasztó munkarész

#### JELMAGYARÁZAT

-  Elsőrendű árvízvédelmi védvonal
-  Nagyvízi meder területe

Gödön is előfordul, hogy a természet alakította mélyvonalakon haladó vízfolyások, patakok tényleges helye és a földhivatali térképen rögzített helye eltér egymástól. A földhivatali nyilvántartási módosításhoz a vízgyűjtőre kitekintő tervezés szükséges és a korrekció, kártalanítási követelménnyel jár. Előzetesen a földhivatali nyilvántartásában szereplő hely megőrzése javasolt, s aki a kialakult állapothoz módosítani szeretné, annak a költségvállalásával ennek nincs akadálya.

Általános probléma, hogy a vízfolyások mederkarbantartását szolgáló parti sávja ezideig nem került kijelölésre, ennek pótlását a településrendezési terv készítésekor pótolni szükséges.

## 4.2. ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátásánál három fejlesztési szempont figyelembe vétele szükséges a levegő tisztaságának javítása, a szolgáltatás üzembiztonsága és a gazdaságos fenntarthatóság.

A település jelenlegi energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre, de jelentős szerepet tölt be a nem vezetékes energiahordozók használata is.

Ma Magyarországon a home-office lehetősége átértékelte a munkavégzés és a lakhatás közelségének igényét és az ingatlan piac értékét alapvetően befolyásolja a jó minőségű környezeti állapot, a kedvezőbb levegőtisztaság. Ennek biztosítása érdekében igényesebb energiaellátási struktúra kialakítására kell törekedni.

Az Európát és benne hazánkat is komoly mértékben érintő energiaválság, az energiaárak drasztikus emelkedése, a környezetvédelmi előírások, és a klímaváltozás okozta felmelegedés kezelése a jövőben jelentős energiaellátási fejlesztést fog igényelni az élet minden területén.

A téli fűtési szezonban várható energiaigényt a nyári túlmelegedés elleni klímavédelem energiaigénye meg fogja haladni. A nyári túlmelegedést kompenzáló hűtés energiaszükségletének kielégítésére pedig fel kell készülni. Ez ma a legegyszerűbben villamosenergia igénybe vételével elégíthető ki, de az ezirányú, település-szinten igényelt többlet villamosenergia ellátásra, megfelelő hálózati háttérrel a település nincs felkészülve.

A levegőszennyezés csökkentése érdekében a településen a környezetbarát fűtési megoldás kialakítására új energiaközmű fejlesztési feladatok jelentkeznek.

A fejlesztési feladatoknál az időközben jelentkező, s egyre komolyabban és közvetlenül érezhető drasztikus energiaár növekedést és a klímaváltozás hatásait is figyelembe kell venni. A téli fűtési szezonban a termikus energiaellátásra akár gáz-, akár hagyományos nem vezetékes energiahordozót hasznosítanak, mindegyiknél egyaránt meg kell oldani a nyári szezonban a klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálását, amelyre szolgáló klímaberendezések általánosan villamosenergia

ellátást igényelnek. Ezeknél a jellemzően kertes- családi házas beépítésű telkeknél, az épületeknél az egyedi klímaberendezés és annak kültéri egységének elhelyezése építészetiileg egyedileg megoldható. Az egyedi villamosenergia fogyasztású klímaberendezés beruházása és üzemeltetése is költségigényes. A gazdaságosan fenntartható klímaberendezés villamosenergia ellátására a közhálózati villamosenergia fogyasztás csökkentésére a megújuló energiahordozó hasznosítása szükséges, ezért a klímaberendezés beruházásához tartozó villamosenergia közhálózati csatlakozás kiépítésével egyidejűleg célszerű kiépíteni a megújuló energiatermelést is.

A kereskedelmi forgalomból elérhető klímaberendezések hűtési és fűtési célra egyaránt hasznosíthatók. Ezért a nyári hűtési célú klíma üzemeltetés gazdaságos fenntartásához szükséges megújuló energiahordozó hasznosítás kiépítésénél egyidejűleg célszerű a téli energiaellátás költségcsökkentőbb és környezetkímélőbb megoldásának igényét is figyelembe kell venni. Az energiaár emelkedés és a felmelegedés kompenzálása érdekében megvalósítandó beruházásra, illetve a levegő minőségének a javítására helyi, egyéni gazdasági fedezet nem áll rendelkezésre, a helyi gazdasági fedezet pótlására állami, vagy pályázati források bevonása szükséges.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mind kettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

Ezt az energiaigényt ideálisan villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával lehet kielégíteni, a megújuló energiahordozó hasznosításának minél nagyobb részarányával lehet a fenntartási költségeket csökkenteni.

Hangsúlyozni kell, hogy a fűtőkorszerűsítéssel egyidejűleg a hő és azzal az energiafogyasztás csökkentésére is törekedni kell, amely az épületek szigetelésével, energetikai korszerűsítésével és szemléletformálással érhető el.

#### 4.2.1. Villamosenergia ellátás

A vizsgálatok szerint a településen élők villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. Észak-Pesti Üzletigazgatósága biztosítja.

Göd jelenlegi külterületén, a vizsgált területen helyezkedik el az ország villamosenergia ellátásának egyik nagy gócközpontja a Gödi OVIT alállomás, ahol 400/220/120/20 kV-os transzformálás történik. A Gödi OVIT alállomásba fut be a Sajószöged-Göd, Léva-Göd egyrendszerű 400 kV-os távvezeték és a Göd-Albertirsa kétrendszerű 400 kV-os nagyfeszültségű távvezeték, továbbá a Léva-Göd és a Zugló-Göd 220 kV-os nagyfeszültségű távvezeték. A Gödi alállomásból indul a Göd-Vác, Göd-Pomáz, Göd-Dunakeszi és Göd-Káposztásmegyer-Angyal föld mindegyik kétrendszerű 132 kV-os nagyfeszültségű távvezeték oszlopsora.

Az Gödi OVIT alállomás, az oda befutó és induló nagyfeszültségű távvezetékek oszlopsora és a vezetékek biztonsági övezete korlátozó tényezőként veendő figyelembe a továbbtervezés során, mivel kiváltásuk költség igényessége miatt reálisan nem javasolható.

A település villamosenergia ellátásának a bázisa a Dunakeszi 132/22 kV-os alállomás, ahonnan induló 22 kV-os hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátorokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

Jelenleg a közép-, és kisméretű hálózatok is oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. A térségben a közvilágítás az utak mentén, a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott, amelyekkel csak éppen a közlekedésbiztonsági igényeket elégítik ki.

Az egyes fejlesztésekhez, a továbbtervezés során ténylegesen meghatározott igényekkel kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltatás igénybe vételére a szolgáltatóval megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A megállapodás teljesítésével a hálózati csatlakozás lehetőségét is kijelöli a szolgáltató, ahonnan vagy az adott ingatlan bekötése, vagy a csatlakozáshoz szükséges hálózat továbbépítése megvalósítható.

Törekedni kell arra, hogy a hálózatépítés-fejlesztés közterületen valósuljon meg. Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, különösen a gazdasági területeken, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható fokozatos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A tervezett lakásszám csökkentés villamosenergia ellátás szempontjából a várható vízigények csökkenését vonja maga után. Habár a várható villamosenergia igények így csökkeni fognak, attól a közműellátás biztosításhoz szükséges villamosenergia hálózatok kiépítése és fentartása továbbra is szükséges lesz. Alapesetben egy önálló hrsz-ú telekhez több villamosenergia bekötés is létesíthető. Az igények csökkenése ugyanakkor a villamosenergia hálózati rendszerek alapházisainak kisebb terhelését jelentik, így a többlet igények kielégítése kevesebb háttérfejlesztési munkát igényel. Minden esetben törekedni kell arra

A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy új jelentősebb villamosenergia igényű illetve termelésű (naperőmű park) területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A település már beépített így már ellátott területein a várhatóan a villamosenergia hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Új hálózatépítésnél viszont érvényt kell szerezni a VET-ben előírtaknak, mely új elosztóhálózat építését belterületen már földalatti elhelyezéssel írja elő, valamint figyelembe kell venni a helyi TKR-ben rögzített előírásokat.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

#### 4.2.2. Földgázellátás, szénhidrogén ellátás

A vizsgálatok szerint Göd közigazgatási területén, annak nyugati szélén, észak-dél irányban áthalad az FGSZ Zrt. Alag-Vác DN 400-as nagynyomású földgázszállító vezetéke. Ennek nyomvonalát is és biztonsági övezetének helyigényét is, mint területfelhasználást korlátozó adottságot figyelembe kell venni.

A fogyasztók gázellátásának egyetemes gázszolgáltatója a NKM Földgázszolgáltató Zrt, a település ellátását biztosító hálózat üzemeltetője a OPUS TIGÁZ Zrt. A gázellátás bázisa a Szódi gázátadó állomás, ahonnan a déli irányba induló nagyközép-nyomású gerincelosztó vezetéken érkezik a gáz Göd városába.

A településen belüli elosztás középnyomású elosztóhálózattal épült ki, amely táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A tervezett lakásszám csökkentés a földgázellátás szempontjából a várható gázigények csökkenését vonja maga után. Habár a várható gázigények így csökkeni fognak, attól a közműellátás biztosításhoz szükséges földgázhálózatok beépítésre szánt területen történő kiépítése és fentartása továbbra is szükséges. Mivel alapesetben egy önálló hrsz-ú telekhez csak egy gázbekötés létesíthető és ettől eltérni csak külön engedéllyel lehet. A telken belül almérők létesíthetők. Az igények csökkenése ugyanakkor a földgázhálózati rendszerek alapházisainak kisebb terhelését jelenti, így a többlet igények kielégítése kevesebb háttérfejlesztési munkát fog igényelni. Minden esetben törekedni kell arra, hogy a hálózatépítés-fejlesztés közterületen valósuljon meg.

#### 4.2.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A településen távlatilag az energiaellátásban a megújuló energiahordozók fontos szerepet kaphatnak. A vizsgálatok szerint a település földrajzi, topográfiai, geológiai és természeti adottsága alapján érdemi energiatermelési célú hasznosításra a szél- és a napenergia vehető igénybe, de mint alternatíva a geotermikus energia is hasznosítható, ahol ebben az esetben energiaforrásként használt közeg a talaj lehet, mint földhő formájában rendelkezésre áll.

A föld energiájának hasznosítására épületgépészeti szinten biztosított a lehetőség, tényleges hasznosításáról nincsenek információk.

A megújuló energiahordozók közül a napenergia kínálja a leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget. Reálisan a településen gazdaságosan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli az éves napos órák száma, ennek aktív hasznosításával környezetkímélő energiaellátás valósítható meg.

Saját és közintézményi felhasználásra is egyre szélesebb körben hasznosítják a napenergiát. Az aktív hasznosítás napkollektorok és a naperőmű-panelek, „napelemek” alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, amelynek feltételeit a TKR keretében lehet szabályozni.

### 4.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

#### 4.3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint Göd vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja. A település 27-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen vezetékes távközlésre és műsorrelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. A településen a jó minőségű műsorvétel lehetőségét a kiépített kábel TV hálózat biztosítja

A vezetékes hírközlési (táv és műsorrelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A közelmúltban az otthoni munkavégzés, a terjedő „home office” előtérbe kerülésének hatására egyre fontosabb szerepet kap az elektronikus hírközlés hálózati kapcsolat iránti igény. Az infokommunikációs technológia alkalmazására jelenleg is van érdeklődés.

A hálózatépítésre vonatkozóan a hálózat fejlesztése a már kiépített hálózathoz kapcsolódva kerülhet sor. A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, a TKR-ben leírtak figyelembe vételével.

#### 4.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezeték nélküli szolgáltatás fenntartása a település területén üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével megoldott, új létesítmények elhelyezését egyedileg a létesítmény telepítési tervének keretében lehet vizsgálni, a TKR-ben rögzített előírások figyelembevételével.

## 5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 5.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítások a tájszerkezet, tájhasználat alakulására alapvetően nincsenek hatással. A módosítások főként a lakóterületek egyes övezetiben előírható lakásszám csökkentésről szólnak, egyes esetekben a zöldfelületi arány növeléséről, ezek azonban nem változtatják meg a tájhasználatot, illetve a tájszerkezetet.

## 5.2. TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK

### Országosan védett természeti és táji értékek

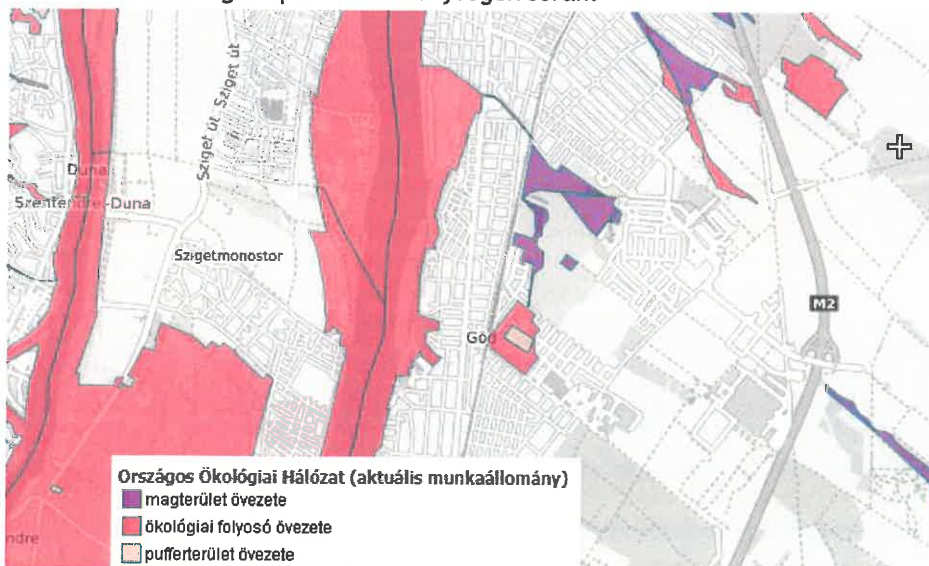
Göd közigazgatási területét érinti Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe.



Országosan védett természeti és táji értékek elhelyezkedése Balatonfüreden  
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

### Ökológiai Hálózat

A település közigazgatási területét érinti a Ökológiai Hálózat (magterület övezete, pufferterület övezete, illetve ökológiai folyosó övezete). A település mentán folyó Duna az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területét képezi, ezáltal a vízfolyás védelmére kiemelt figyelmet kell fordítani az esetleges építési tevékenységek során.



Ökológiai Hálózat elhelyezkedése Gödön  
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

A módosítások során figyelembe lettek véve a védett értékek, valamint a rájuk vonatkozó előírások.



### 5.3. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

A tervezett módosításoknak táj-, tájkép- és természetvédelmi hatásával alapvetően nem számolunk, azok már beépített, beállt területeket érintenek, csak kismértékben változtatják meg azokat.

A módosítások kedvező hatással lesznek a tájképre, ugyanis főként lakásszám csökkentések, illetve lakóterületi zöldterület növelések fognak történni.

## 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

### Felszíni és felszín alatti vizek

Göd területén belül folyik a Duna, továbbá a Szódrákosi-patak és az Ilka-patak. Ezenkívül a településen található a Gödi Feneketlen-tó is. Ezek a területeken az építési tevékenységek során kiemelt figyelmet kell fordítani a vízfolyások és állóvizek védelmére, továbbá ezeket elöntés veszélyes területként kell kezelni.

### Légszennyezés

A módosítással érintett területek a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján Göd a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik, ezen belül pedig az 1-es számú légszennyezettségi zónába.

A [legszenyezés.hu](http://legszenyezés.hu) szerint Göd légszennyezettségi szintje a tűrhető kategóriába tartozik.

Azonban módosítások következtében nem kell drasztikus gépjárműforgalommal, vagy megnövekedő légszennyezéssel számolni. Érdemes a fejlesztéseket olyan időszakban elvégezni, mikor a keletkező por minél kevésbé zavarja a környéket használókat, valamint minden esetben jól karbantartott gépeket, korszerű technológiákat kell alkalmazni a környezet védelme érdekében.

### Hulladékkezelés

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezések során keletkező hulladékok elszállíttatásáról minden esetben gondoskodni kell, az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai alapján.

A módosítások során nem lesz olyan fejlesztés, mely megnövekedett hulladéktermelést eredményezne.

### Zaj- és rezgésterhelés

Göd közigazgatási határán belül fut a 2. sz. főút, illetve az M2-es autópálya. Mindkettő zaj-, és rezgéshatással jár a településen. Továbbá a településen keresztül megy a Budapest-Szob vasútvonal, mely szintén nagyarányú zaj- és rezgéshatással jár.

Azonban módosítások során nem számolunk zaj-, illetve rezgésterhelés növekedéssel.

A módosítással érintett területeken a munkálatok során léphet fel rövidtávon zajhatás, mely a munkagépek megjelenésével, építkezési munkálatok miatt keletkezhet. Ezek a fejlesztések befejeztével megszűnnek, üzemeltetéskor már nem kell számolni velük.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

A jelen leírt lehetséges zajforrások csak tájékoztató jellegűek, a valódi környezeti terhelést nagyban befolyásolja a választott építési technikák és technológiák megválasztása.

## 7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Göd Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A jelen dokumentáció elkészültéig nem érkeztek válaszok az államigazgatási szervektől a környezeti értékelés szükségességéről.

## 8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Göd zöldfelületi elemei a következőkből épül fel:

- Belterületi zöldfelületek (közpark, közkert)
- Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek (temető)
- Közlekedési célú felületek zöldterületi részei
- Telken belüli zöldterületek
- Vízfolyások menti zöldfelületek
- Erdőterületek
- Természetközeli területek
- Mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági területek

### Belterületi zöldfelületek

A település belterületén több helyen találhatóak zöldterületek, melyek méretükben igen különbözőek. Kiemelkedő méretű, az északi közigazgatási határ mentén található, Felsőgödi kékperjés, mely közparkként is funkcionál. Emellett, a település középső és déli belterületén inkább kisebb méretű közparkok és közparkok találhatóak, melyek között nincs természetes összeköttetés, így izoláltak mondhatóak, ami az élővilág szempontjából negatív körülmény.

### Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek

Ebbe a kategóriába tartoznak például a Göd területén található temetők, melyeket a település több pontján is kialakítottak, a Pesti úton, Alsógödön, illetve a Nemeskéri- Kiss Miklós út mentén is. Ezeknél jellemző az örökzöld, illetve lombhullató fák jelenléte, melyek többnyire már idősebbek. Megemlítendők a sportcsarnokok, sportpályák is, melyekből szintén több található a településen és többnyire nagy zöldfelületi aránnyal rendelkeznek.

Intézményi zöldfelületek közé tartoznak az oktatási intézmények kertjei, melyek folyamatos karbantartás alatt állnak.

### Közlekedési célú felületek zöldterületi részei

Ide tartoznak az útmenti fasorok és zöldsávok, melyek Gödön több helyen hiányosnak mondhatóak.

### Telken belüli zöldfelületek

Göd, agglomerációs településként, valamint a településen megjelenő munkalehetőségek bővülése miatt folyamatosan fejlődő város, lakossága jelenleg is gyarapszik. Ennek köszönhetően belterületén egyre magasabb a beépítettségi arány, melynek károsultja a zöldterületi arány.

### Vízfolyások menti zöldfelületek

Göd közigazgatási határán belül több értékes lápos terület, patakok, valamint a Duna partja is megtalálható, melyek fontos élőhelyként szolgálnak az állat és növényvilág számára. Ezeknek a vízfolyások menti zöldfelületeknek egy része természetközelinek mondható, melyekre különös figyelmet kell fordítani.

### Erdőterületek

Erdők jellemzően a település keleti, magasabban fekvő részein, illetve a Duna mentén találhatóak. Összetételükről és rendeltetésükről a Termőföld művelési ágak és a minőségi osztályok című fejezetben olvasható több információ.

### **Természetközeli területek**

Göd természet közeli területei a már említett lápok, vizes élőhelyek, valamint erdőterületek. Ezek különböző védelmi lehatárolásokkal kerültek ellátásra. Alapvetően egymástól izoláltan helyezkednek el, így az ezeket használó élővilágnak korlátozott esélyi vannak a vándorlásra.

### **Mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági területek**

A településen kis arányban találhatóak kertes mezőgazdasági területek, ezek az északi, valamint a keleti külterületen helyezkednek el. Mezőgazdasági területek viszont már sokkal nagyobb területen jelennek meg, ez a domborzati viszonyoknak is köszönhető. Jellemző a monokultúrás, nagytáblás termesztés. Ezek zöldfelületi aránya igen nagy, közel 100%-osnak mondható.

### **A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái**

A város folyamatos beépülése kihatással van a belterületi zöldterületekre, illetve a telken belterületi zöldterületek arányára is. Ezek csökkenése pedig közvetlen és közvetett módon befolyással van a klímaváltozásra és annak az emberre és a környezetre vonatkozó hatásaira. A telken belüli zöldfelületek csökkenésével nő a hősziget hatása, csökken a terület biodiverzitása, valamint a csapadékfelszívó képessége is. Ezért igen fontos, hogy a telken belüli zöldfelületek ne csökkenhessenek tovább.

A település zöldfelületi rendszerére a tervezett módosítások pozitív hatással lesznek, mivel főként a lakóövezetekben megengedhető lakásszámok csökkentése fog végbemenni. Továbbá a falusias lakóterület megengedhető legkisebb zöldterülete 40%-ról 50%-ra emelkedik, mely szintén kedvező hatással lesz a település zöldfelületi rendszerére.

## 9. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építészeti és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött. A megbízás kizárólag a rendelet módosításáról szól, az önkormányzat a szabályozási tervlapot nem kívánja módosítani.

A következőkben a HÉSZ előírások megalapozó vizsgálat és a 2. és 3. fejezetben vázolt problémák alapján javasolt módosítását mutatjuk be. A táblázat 3. oszlopában a javaslatot a tervezett módosító rendelet egyes bekezdéseinek konkrét szövegeisével azonos módon szerepeltetjük, piros színnel jelölve az új rendelkezéseket, módosításokat. (A táblázat 3. oszlopában dőlt betűvel jelölt szövegrészeket nem a javasolt rendelkezéseket, hanem az önkormányzati döntéshozatalhoz szükséges információkat tartalmazzzák.)

A hatályos rendelet előírásainak vizsgálatát 4 csoportra bontottuk:

- A hatályos előírás nem vagy nehezen értelmezhető,
- A vizsgálatok alapján javasolt a hatályos előírást módosítani,
- A hatályos előírás törölhető,
- Új előírást javasolt bevezetni.

Hatályos rendelet előírásai	Előírások vizsgálata, probléma megjelölése	Javaslat
<b>24. TELEKALAKÍTÁS</b>		
<b>30. § (1)</b> A város területén nyúlványos telkek nem alakítható ki.  (2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazza, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület alakítása és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m <sup>2</sup> , szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.	- telek szélesség, telek hossz definíciója hiányzik - magánút, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telkek esetére nem igaz az előírás	<b>Telekcsélesség: előkeri építési határvonalon mért telekcsélesség</b> <b>Telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.</b>  (2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület alakítása és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m <sup>2</sup> , szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.

			magánút alakítása, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - a kialakítható telek mérete minimum 720 m <sup>2</sup> , szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.
(3) Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m <sup>2</sup> , szélessége minimum 8 m.	Javasolt az előírást törölni.		Az előírás törésre kerül.
(4) Meglevő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 280 m <sup>2</sup> .	Nem értelmezhető, beépíthetőség feltételei máshol szabályozottak		Az előírás törésre kerül.
(5)–	-		-
(6) A Duna-part, a vasút, az erdő, nem közút céljára szolgáló közterület, nem számít közúti kapcsolatnak, a közterület tulajdonosának engedélye nélkül kapu sem nyitható.	-		-

<p><b>32. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI</b></p> <p><b>38. § (1)</b> Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.</p>		<p><b>Új §</b></p> <p>(1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.</p> <p>(2) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.</p> <p>(3) A (2) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható.</p> <p>(4) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.</p>
	<p>- építési helyen kívül elhelyezhető legyen-e pl. fedett beálló, -oldal-, hátsókertben melléképület, fedett beálló elhelyezésének szabályozása</p>	<p>(5) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.</p> <p>(6) Lakóterületen legfeljebb egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén, kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókertben.</p> <p>(7) Lakóterületen a hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.</p> <p>(8) Előkertben legfeljebb két beállós gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(2) Két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paramétereire szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.</p>		<p>területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el.</p>
<p><b>40. § (5)</b> A város belterületén mobilház csak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.</p>	<p>Az előírást javasolt felülvizsgálni</p>	-
<p><b>41. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI</b></p>		<p>Új § Lakó- és vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.</p>
<p><b>47. § (1)</b> Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén - az Lke 2 övezet kivételével - a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) 3 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet,</p> <p>ab) 3-8 lakásos épületben: amennyiben a</p>	<p>Lke 2 építési övezet kivétel</p>	<p><b>47. § (1)</b> Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) <b>legfeljebb 2 lakás esetén:</b> amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken,</p> <p>ab) <b>3-6 lakás esetén:</b> amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázonként 20 m<sup>2</sup>-rel</p>

<p>lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsokként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken.</p> <p>ac) 8 lakás feletti lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető,</p>	<p>Társasházak esetén a gépjármű elhelyezést érdemes épületen belül kötelezővé tenni</p>	<p>csökken.</p> <p><b>Új s</b>  Új, legalább 6 lakásos épület építése esetén a jogszabályban a lakásokhoz előírt számú parkolót az épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telkek kivételével - nem létesíthető</p>
<p>b) lakásonként egy, minimum 4 m<sup>2</sup>-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.) Amennyiben a minimum 15 m<sup>2</sup>-es garázs épületen belül, zártan kerül elhelyezésre, a garázsban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tárolóhely nem szükséges. Ezt a tárolóhelyet közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy külső bejárattal a földszinten, vagy pincszinten kell elhelyezni,</p>	<p>aa) és ab) pontban az általános beépítési előírások esetén a lakások után nem biztosított garázs, vagy gépkocsi beálló beépítettséget csökkentő és a lakásszámtól függő előírásainak egyértelműsítése</p>	<p>-</p>
<p>c) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 550 m<sup>2</sup>-es, kizárólag egy rendeltetési egységből álló épület létesíthető rajta,  d) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén</p>	<p>Túlzottan megengedő előírás</p>	<p>Lke, Lf és Vt jelű építési övezet telkein az eddigi általános szabályozás övezetenként került felülvizsgálatra.  A többi építési övezetre az előírás megtartható.</p>



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>nyél nélkül) 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 720 m<sup>2</sup>-es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület helyezhető el rajta,</p> <p>e) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 1000 m<sup>2</sup>-es, legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,</p> <p>f) az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m<sup>2</sup> feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,</p>	<p>Nyeles telket érdemes lenne általánosan szabályozni.</p>	-
<p>g) egy rendeltetési egységnek az számít, aminek</p> <p>ga) kereskedelmi, gazdasági rendeltetésű létesítmény esetén maximum kettő,</p> <p>gb) lakás esetén maximum egy bejárata van,</p>	<p>OTÉK szabályozza</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>i) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>-es, akkor a maximális beépíthetőség 20%,</p> <p>j) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de maximum 650 m<sup>2</sup>-es, akkor a maximális beépíthetőség 25%,</p> <p>k) ha a meglévő telek meghaladja (nyeles telek esetén nyél nélkül) a 650 m<sup>2</sup>-t, akkor a maximális beépíthetőség 30%, ha az övezeti besorolás másképp nem rendelkezik,</p>	<p>A hatályos előírást érdemes felülvizsgálni</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>l) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.</p>	Lejtős telek nincs definiálva	Lejtős telek: az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.
<p>(2) Építmények létesítése, beépítési módok:</p> <p>a) az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és épülettel, vagy építési jogosultsággal már rendelkező építési telken is létesíthető épület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható:</p> <p>aa) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,</p> <p>ab) –</p> <p>ac) a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított,</p> <p>ad) a gépkocsihelyezés az (1) bekezdés, a 8. § (5) bekezdése és az országos jogszabályok és az önkormányzat parkolási rendelet szerint telken belül biztosítandó. Ha az adott környezetben a telken belüli parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy az önkormányzat parkolási rendelete a mérvadó,</p> <p>ae) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,</p>	(2) a) előírásnak nincs létjogosultsága	Az előírást javasolt törölni.
<p>b) a Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen ásott kút és épület alapincézés nem létesíthető, terepszint alatti építmények (aknák) csak vízzáró szerkezettel</p>	-	-

<p>építhetők,</p> <p>c) 16 méternél keskenyebb telken új épület és meglévő épület bővítése esetén a minimális oldalkert 0,8 m. A nagyobbik oldalkert minimum 3 m. A kisebbik és a nagyobbik oldalkert mérete együttesen legalább 4 m,</p> <p>d) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros oldalon minimum 1,5 méter, vagy, amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,</p> <p>e) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 18 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m, kivéve, ha a szomszédos beépítések egyike oldalhatáron álló, vagy övezeti besorolástól függetlenül a 3 méteres oldalkert alkalmazása megbontaná az utcában kialakult beépítést. Ez esetben a minimális oldalkert mérete 1,2 m. Az Lke 1 és a Vk 1 övezet telkei esetén amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter.</p>	<p>c), d), e), i) pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezések túlzottan megengedőek</p> <p>d) és e) nehezen értelmezhető</p>	<p><b>Csurgótávolság:</b> oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság;</p> <p>Oldalhatáros beépítési mód esetén:</p> <p>a) legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani</p> <p>b) 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,</p>
<p>f) vegyes- és lakóövezetek határára minimum 3 méteres oldalkert biztosítandó,</p>	<p>Az előírást javasolt felülvizsgálni</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>g) kétszintes pince nem létesíthető,</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>h) két-, vagy többlakásos lakóépület belső udvarának a legkisebb mérete 5 m lehet.</p> <p>i) o oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m.</p>	<p>-</p> <p>c), d), e), i) pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezéseinek korrekciója</p>	<p>-</p> <p>i) oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, a csurgótávolság 2 méter.</p>
<p>(3)<sup>2</sup></p> <p>(4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben</p> <p>a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelelel,</p> <p>b)<sup>2</sup></p> <p>c) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,</p> <p>d) ahol a Szabályozási Terv meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet</p> <p>da) a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,</p> <p>db) a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.</p>	<p>A meglévő épület bővítésére vonatkozó rendelkezések pontosítása.</p> <p>Fontos definiálni, hogy mi a meglévő épület (földhivatali alaptérképen szereplő, rendelet hatálybalépése előtt fennálló épület?)</p>	<p>(4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtól kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:</p> <p>a) az előírtól kisebb méretű oldalkert vagy csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,</p> <p>b) az épület az oldalkerttel párhuzamosan legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható.</p> <p><b>Meglévő épület:</b> ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.</p>
<p>(5) Építmények részleges vagy teljes bontása:</p> <p>a) a rendeletben és a Szabályozási Terven bontásra jelölt építmények, építményrészek nem bővíthetők,</p> <p>b) átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>megengedett,</p> <p>c) felújításuk csak a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében, a városképi megjelenésre is tekintettel végezhető.</p>		
<p>(6) Épületgépészet:</p> <p>a)-c)–</p> <p>d) talajszondák esetén, ha a primer köri minimális hőmérséklet nagyobb, mint 0°C fok, akkor a hőhordozó közeg csak duplafalú, minősített, műbizonylattal ellátott csőtípussal létesíthető. Ebben az esetben is havária terv készítenő a hőhordozó közeg elszívárgása esetére,</p> <p>e) vízszintes talajkollektor telekhatártól számított minimális távolsága 5 m, minimálisan 1,8 maximum 2,5 m mélységben készíthető,</p> <p>f) függőleges földszonda maximum 60 m mélységig alkalmazható. A Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen vízszintes talajkollektor nem létesíthető,</p> <p>g) szélkerékek a szomszédos lakóterülettől mért védőtávolságát a berendezés zajosságának függvényében előzetes vizsgálattal kell megállapítani, különös tekintettel az 5 és 10 Hz közötti tartományra, de a védőtávolság 50 m-nél kisebb nem lehet,</p> <p>h) téli-nyári használatra telepített napkollektor csak abban az esetben telepíthető, ha teljesen zárt rendszerű, tehát áramkimaradás esetére rendelkezik lefűtési</p>	<p>Épületgépészettel kapcsolatos egyes előírások aktualizálása</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

<p>puffertárolóval.</p> <p>i)* új lakás építése, vagy lakóépület alapterületi bővítése esetén tartalékkéményről gondoskodni kell kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik</p>		
<p>(7) Kötelező zöldfelület kialakítása</p> <p>a) a beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:</p> <p>aa) a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet,</p> <p>ab) a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig kell kialakítani,</p> <p>b) a zöldfelületi kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél -az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki - az övezetben meghatározott földfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel,</p> <p>c)*</p> <p>d)*</p> <p>e)* az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80%-át fásítani kell,</p> <p>f) függőlegesen, a homlokzaton létesített zöldfelület a minimális zöldfelületbe nem számítható be. A nem termett talajon (épitményen, épületszerkezeten, pl. tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén a földtakarás minimális mértéke 30 cm.</p>	<p>Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások összhangba hozatala a Településképp védelméről szóló rendelettel</p> <p>(13) 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35%-át fásítani kell,</p> <p>(14) 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50%- át fásítani kell,</p> <p>(15) Az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80%-át fásítani kell, a minimális zöldfelület 50%-át egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani,</p>	<p><b>Kiegészül az alábbi g) ponttal</b></p> <p>g) Lakóövezetekben a hátsókerti telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.</p> <p>Új s. (1) Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízátteresztő módon kell kialakítani.</p> <p>A TKR rendelkezései alapján a (7) a) és e) pontjai törölhetők.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványos - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.</p>	-	-
<p>(9)– A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, maximum két rendeltetési egységgel.</p>	<p>Meglévő nyúlványos telek beépítésének feltételei hiányoznak (pl. zöldfelület, szintterület)</p>	<p>(9)– A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.</p> <p>Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.</p>
<p>(10)– (11) Két szomszédos telken lévő, azonos rendeltetésű vagy egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.</p>	Az előírást javasolt felülvizsgálni	<p>(11) Két szomszédos telken lévő, egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.</p>
<p>(12) A szintterületi mutató számítása: a) a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható: aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei, ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>, ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe férőhelyenként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>,</p>	-	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben személygépjármű-tárolók férőhelyenként legfeljebb 15 m <sup>2</sup> ,		
b) az a) bekezdés aa)-ad) pontjai alatti területek használati mód változása csak akkor lehetséges, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl az övezetben megengedett mértéket,	-	Az előírást javasolt törölni.
c) önálló telekkel rendelkező, közcélú parkolóház létesítése esetén az övezetre előírt szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.	-	-
<b>42. KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET</b>		
48. § (1) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület is elhelyezhető.	-	-
(2) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.	-	-
(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.	Javasolt az előírás pontosítása.	-(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a <b>közterületi</b> kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.
(4) Az Lk-1 építési övezetben a) lakóépület, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló	-	-



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

szolgáltató épület, c) egészségügyi épület. helyezhető el.			
(5) Az Lk-1 építési övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetőek, kivéve csoportos garázst, minimum 5 gépkocsi egyidejű elhelyezésére.	-		
(6) Az Lk-2 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.	-		
(7) Az Lk-2 építési övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők.	-		
<b>43. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET</b>			
<b>49. § (1)</b> Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.	-		
(2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben	-	<p>kertvárosias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása;</p> <p>„közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani” jelentése</p>	<p>Az előírást javasolt törölni, Göd jelentős részén korlátoztuk a rendeltetés- és az épületszámot.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>kell biztosítani.</p> <p>(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.</p>	<p>Nem konkrét az előírás</p>	<p>-</p>
<p>(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.</p> <p>(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet.</p> <p>(6)<sup>2</sup>—</p>	<p>-</p> <p>Épülethosszra vonatkozó előírás Településkép védelméről szóló rendelettel való ellentmondás feloldása;</p> <p>TKR 22.§ (6)<sup>III</sup> az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p> <p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>50. § (1) Az Lke-1 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület,</p> <p>b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület,</p> <p>c) legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>50. § (1) Az Lke-1 és Lke-1* építési övezetekben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy</p> <p>b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület és</p> <p>c) ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.</p> <p>d) az a)-c) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és</p>

<p>m<sup>2</sup> bruttó alapterületig</p> <p>d)<sup>*</sup> ha a telek mérete meghaladja az 1300 m<sup>2</sup>-t akkor egy épületben két lakás építhető</p>		<p>vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig.</p>
<p>(2) Az építési övezetben telekalakítás szempontjából a Duna-part nem számít közúti kapcsolatlaknak.</p> <p>(3)<sup>–</sup></p> <p>(4) Az építési övezet zöldterületének minimum 80%-át a Duna-parton őshonos növényekkel fásítani kell.</p>	-	-
<p>51. § (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben:</p> <p>a) legfeljebb egy lakásos lakóépület,</p> <p>b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.</p>	-	<p>51. § (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben:</p> <p>a) legfeljebb egy lakásos lakóépület <b>vagy</b></p> <p>b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.</p>
<p>(2) A hátsókert minimális mérete az övezetben 4 méter.</p>	-	-
<p>(3) Az Lke-2 építési övezetben 2 lakás kizárólag 2 telek összevonása esetén létesíthető.</p>	Nem értelmezhető.	<p>(3) Az Lke-2 építési övezetben ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.</p>
<p>52. § (1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) lakóépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p>	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	<p>52. § (1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) lakóépület <b>vagy</b></p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b></p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p>

c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.		épület. (1a) Az Lke-3 építési övezetben telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.
(2) Az Lke-3 építési övezetben létesülő új lakások hasznos alapterülete minimum 50 m <sup>2</sup> .	-	-
(3) Az Lke-3 építési övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókertré mérete 6 méter.	-	-
(4) Az Lke-3 építési övezet északi, városhatár melletti telekhatára mellett a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 3 méter széles kerékpárút alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.	Az építési helyre vonatkozó előírás pontosítása javasolt	(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.
53. § (1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	53. § (1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
(2) Az Lke-4 övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett. (3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>54. § (1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.</p> <p>54. § (1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület <b>vagy</b></p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b></p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>
<p>(2) Az Lke-4a építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p> <p>d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület <b>vagy</b></p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b></p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület <b>vagy</b></p> <p>d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p>
<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>30. Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.</p>	<p>30. elírás, helyette (2)</p>	<p>(2) Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.</p>
<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület <b>vagy</b></p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b></p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>
<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.</p> <p>(3) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.</p>
<p>(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:</p> <p>a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;</p> <p>b) egyéb mezőgazdasági építmény.</p>	<p>Állattartó építményeket érdemes lenne általánosan szabályozni.</p>	<p>-</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>57. § (1) AZ Lke-6 - Lke-9 építési övezetekben a lakóépületen kívül az a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.</p>	-	-
<p>(2)– Az építési övezetekben nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás.</p>	-	-
<p>(3)– Az építési övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsókert 6 méter.</p>	-	-
<p>(4) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egy időben vagy annak megléte után építhető.</p>	-	-
<p>(5) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.</p>	-	-
<p>(6)– (7)– (8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.</p>		<p>(8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.</p>
<p>(9) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek. (10)–</p>		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(11) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.</p> <p>(12)* Az építési övezetre előírt maximális épületmagasságot nem haladhatja meg az utcai homlokzatokra számított érték.</p> <p>(13)* Az építési övezetekben az engedélyezett lakásszám telkenként egy épületben helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.</p>		
<p><b>58. § (1)</b> Az Lke-6 és Lke-8 építési övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p><b>58. § (1)</b> Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység, de legfeljebb egy épület helyezhető el telkenként.</p> <p>(2) Az Lke-8 építési övezetben legfeljebb egy rendeltetési egység építhető telkenként. Ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység is megengedett.</p>
<p><b>59. § (1)</b> Az Lke-7 építési övezetben legfeljebb négy lakás építhető telkenként.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>-</p>
<p><b>60. § (1)</b> Az Lke-9 építési övezetben telkenként legfeljebb hat lakás építhető legfeljebb három épületben.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p><b>60. § (1)</b> Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.</p>
<p><b>61. § (1)</b> Az Lke-10 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) legfeljebb négy rendeltetési egységből álló, legfeljebb 2 szintes lakó (Fsz+emelet),</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>-</p>



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	
<p>és üdülőépület, de legalább 1200 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma.</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>		
(2) Az Lke-10 építési övezetben a patak menti telkeken a patak felőli oldal- és hátsókert min. 8 m.		
62. § (1) Az Lke-11 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.		
(2) Az Lke-11 övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg, és új garázsok nem építhetők.		
62/A. § <sup>2</sup> (1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:		<p>a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.</p>
63. § <sup>2</sup>		
64. § új bekezdés: Az övezetekben a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - legfeljebb 20 m <sup>2</sup> -es állattartó építmény helyezhető el építési helyen belül, a szomszédos telken álló lakóépülettől		

<p>64. § (1)<sup>2</sup>– Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a)<sup>2</sup> kétlakásos lakóépület,  b)<sup>2</sup> két üdülőegységes üdülőépület,  c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,  d) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,  e) szálláshely szolgáltató épület,  f) kézműipari építmény,  g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,  h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>legalább 10 m-re.</p> <p>64. § (1)<sup>2</sup>– Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a)<sup>2</sup> egy lakásos lakóépület <b>vagy</b>  b)<sup>2</sup> egy üdülőegységes üdülőépület <b>vagy</b>  c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b>  d) szálláshely szolgáltató épület <b>és</b>  e) kézműipari építmény <b>és</b>  f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény <b>és</b>  g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület <b>és</b>  h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p> <p>1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.</p>
<p>(2) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p> <p>Falusias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>(3) Ha egy adott építési telek az övezetre</p>	<p>-</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető épületek egyikének alapterülete sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.</p>		
<p>(4) Az Lf építési övezetben előkert mélysége minimum 5 m lehet.</p>	-	-
<p>(5) * Lf-4 övezetben amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m<sup>2</sup>-t, 1200 m<sup>2</sup> felett 200 m<sup>2</sup>-enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>Lf-4 övezetben 1000 m<sup>2</sup> feletti telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.</p>
<p>(6) Lf építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.</p>	-	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>(7) Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el:</p> <p>a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el,</p> <p>b) egyéb mezőgazdasági építmény.</p>	-	-
<p>(8) Az Lf-3 jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.</p>	-	-

<p>(9) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.</p>	-	-
<p>(10) – (11) – (12) – Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.</p>	-	Az előírást javasolt törölni.
<p>(13) – Az Lf jelű falusias lakóterületre vonatkozó előírások a 47. § rendelkezéseivel együtt érvényesek.</p>	-	-
<p><b>45. TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÖVEZETEK VEGYES</b></p>		
<p><b>65. § (1)</b> A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.</p>	-	-
<p>(2) – A településközpont vegyes terület építési övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.</p>	-	-
<p>(3) Az előkert mélysége: a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet, ha az övezeti előírás másképp nem</p>	c) Nem egyértelmű előírás.	-

<p>rendelkezik.</p> <p>b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.</p> <p>c) a Pesti út és az Ady Endre út melletti és a Duna út - 2. sz. út és a vasút közötti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér.</p>		
<p>(4)– Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni. a 47. § betartásával</p>	-	Az előírást javasolt törölni.
<p>(5)– Az építési övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.</p>	-	-
<p>(6)–</p> <p>(7) * Az építési övezetekben a telken belül létesítendő parkolókat a szomszédos kerítéstől minimum 2,0 m-re kell elhelyezni, a 2 méteres sávon többszintes zóldsávot kell kialakítani.</p>	-	-
<p>(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakó, vagy üdülőépület helyezhető el.</p>	(1) bekezdésben üdülő nem szerepel	A bekezdés törölhető, mivel a 47.§ (9) bekezdés már szabályozza.
<p>(9)– Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.</p>	-	-
<p>66. § (1) A Vt-1 építési övezetben sorházas</p>	-	-

beépítésű lakóépületek helyezhetők el.	-			(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 lakás, egyébként telkenként 2 lakás helyezhető el.
(3)*	-			
(4)* Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők,	-			
(5)*	Nem értelmezhető az előírásban	a		Az előírást javasolt törölni.
(6) Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén 300 m <sup>2</sup> telek területenként egy lakás helyezhető el.	Nem értelmezhető az előírásban	a		Az előírást javasolt törölni.
(7) A Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén, amennyiben a telek szélessége legalább 16 m, az épületek csak szabadonállóan helyezhetők el.	Nem értelmezhető az előírásban	a		Az előírást javasolt törölni.
(8) Telekösszevonás esetén, ha telek mérete meghaladja az 1500 m <sup>2</sup> -t, akkor egy darab 10 lakásos épület építhető telkenként. 2500 m <sup>2</sup> -es telekméret felett egy darab 12 lakásos épület építhető telkenként.	Nem értelmezhető az előírásban	a		Az előírást javasolt törölni.
(9)* Az építési övezetekben az előkert nagysága kötelezően 6 m, amely egyben építési vonal is. A hátsókert legkisebb mértéke 10 m.	-			
67. § (1) A Vt-2 - Vt-4 építési övezetekben lakóépületen kívül igazgatási, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó, maximum 40 férőhelyes szálláshely szolgáltató (szálloda,	-			

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

nyugdíjasotthon stb.), oktatási, egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.			
(2) Az előkertek mélysége az övezetekben minimum 5 m.	-		
(3)* Az építési övezetekben a minimális hátsókert 6 méter, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.	Nem értelmezhető, hogy „ha az övezeti előírás máshogy nem rendelkezik”	(3)* Az építési övezetekben a minimális hátsókert 6 méter.	
(4)*	-		
(5)*	-		
(6) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egy időben, vagy annak megléte után építhető.			
(7) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.	-		
(8) A közhasználatú építményeket, közutakat és gyalogutakat az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.	-		
(9)*	-		
(10)*	-		
(11) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.			
(12) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem	-		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.		
(13)– Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.	-	-
68. § (1) A Vt-2 építési övezetben földszintes, vagy földszint + tetőteres épület helyezhető el.	-	-
(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a lakásszám tovább nem növelhető.	-	(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a <b>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.</b>
(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás építhető, az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.		Az előírást javasolt törölni.
69. § (1) A Vt-3 építési övezetben telkenként legalább 2000 m <sup>2</sup> -es telek esetén maximum 35 rendeltetési egység, 3000 m <sup>2</sup> -es teleknagyság fölött 58 rendeltetési egység lakás építhető.	Ha már kialakult a terület érdemes inkább előírni, hogy az építési övezetben a lakásszám tovább nem növelhető.	A Vt-3 építési övezetben a <b>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.</b>
69/A. § (1) A Vt-3* építési övezetben 4000 m <sup>2</sup> -es teleknagyság fölött telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58.	Ha már kialakult a terület érdemes inkább előírni, hogy az építési övezetben a lakásszám tovább nem növelhető.	-
(2) A Vt-3* építési övezetben telkenként maximum 4 épületben az alábbi funkciók helyezhetők el: a) lakóépület b) igazgatási épület	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-



<p>c) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület</p> <p>d) egyéb közösségi szórakoztató épület</p> <p>e) oktatási, egészségügyi és szociális épület</p> <p>f) szállás jellegű épület</p> <p>g) sportéptmény.</p>	
<p>(3) Vt-3* építési övezetben 1,5 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakáshoz. Az úttest és a telekhatár közötti közterületen is elhelyezhető a csatlakozó telkek beépítéséből adódó kötelező gépjármű parkoló maximum 1/3-a, amennyiben közterület-alakítási terv készül a kialakításról.</p>	-
<p>(4) Az övezet földalatti építményeire vonatkozóan az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális mérete: 4,0 m.</p>	-
<p>(5) A Vt-3* építési övezetben 1,5 méternél nagyobb feltöltés és támfal is készíthető. A telkek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel meg lehet változtatni akkor, ha a végleges terepszint maximum 75 cm-re tér el a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest.</p>	-
<p>(6) A Vt-3* építési övezetben a lakások 65%-a 40 m<sup>2</sup> feletti területű lehet, a lakások 35%-a 50 m<sup>2</sup> feletti lehet.</p>	A területnagyság megfogalmazást érdemes pontosítani
<p>(7) A Vt-3* építési övezetben az elő- és hátsókert mérete: minimum 6,0 m, az</p>	-

oldalhatár minimum 4,0 m.			
70. § (1)– A Vt-4 építési övezetben telkenként egy épületben, maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A mennyiben a telek mérete eléri az 1200 m <sup>2</sup> -t, 1200 m <sup>2</sup> felett 200 m <sup>2</sup> -enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.		Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-
(2) A Vt-4 építési övezet telkei tovább nem oszthatóak.			-
(3)– A Vt-4 építési övezetben lakásonként egy gépkocsi zárt gépkocsitárolóban történő elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.			-
71. § (1) A Vt-5 építési övezetben elhelyezhető: a) igazgatási épület, b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. c) sportépítmény			-
(2) A Vt-5 építési övezetben önálló lakóépület nem létesíthető.			-
72. § (1) A Vt-6 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal: a) legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló legfeljebb 2 szintes lakó-, és üdülőépület, de 1200 m <sup>2</sup> feletti telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma,		Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. f) szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére, g) sportépítmény,</p>		
<p><b>73. § (1) A Vt-7 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:</b> a) lakóépület, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>		
<p>(2) A Vt-7 építési övezetben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 2. (3)*</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként 2 rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakás alakítható ki.</p>
<p><b>74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</b> a) négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p><b>74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</b> a) lakó- és üdülőépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p>

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	épület.
(2) A Vt-8 építési övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-
(3) Amennyiben a Vt-8 építési övezetben a telek területe 2000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma a) 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás b) 2000 m <sup>2</sup> telek terület felett 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás helyezhető el.
(4)– A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m <sup>2</sup> -nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	(4)– A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m <sup>2</sup> -nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység, de legfeljebb három lakás, is elhelyezhető.
79. § (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> -e után legalább egy környezetűrtő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.  (2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsó kert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. A TSZ-major területén az elő- és		„A TSZ-major területén az elő- és hátsó kert egyaránt 6 m.” előírás törlésre kerül.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>hátsókert egyaránt 6 m.</p> <p>(3) Az építési övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.</p> <p>(4) Az építési övezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi - szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági - állattartási célú építmény nem helyezhető el.</p> <p>(5) Új gazdasági területek csak az útépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be.</p>	
<p><b>80. § (1) A</b> Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,</p> <p>b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,</p> <p>c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.</p>	<p>Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában problémát okozhat, az előírás pontosítása megfontolásra érdemes.</p>
<p>(3) Az építési övezetben a</p>	<p>oldalkert méretére vonatkozó rendelkezések</p> <p>(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági</p>

szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 5 méter lehet.	felülvizsgálata javasolt	övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 10 méter lehet.
<p><b>81. § (1) A</b> Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,</p> <p>b) igazgatási vagy egyéb irodaépület.</p>	Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában problémát okozhat, az előírás pontosítása megfontolásra érdemes.	-
<p><b>93. § (1) A</b> Ksp Különleges sportpályák területe építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, oktatási és oktatót segítő létesítmény). Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.</p>	Gksz-3 építési övezetre vonatkozó előírások hiányának pótlása	Új <b>§ (1) A</b> gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.
<p>(2) <b>A</b> Ksp-Dp Különleges sportpályák - Dunapart építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, szállás jellegű, vendéglátó létesítmény).</p>	93. (6) bekezdés nem idevaló.	Az előírást javasolt törölni.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.</p> <p>(3) Az építési övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.</p> <p>(4) Az építési övezet területe a gyalogos közforgalom előtt nem zárható el.</p> <p>(5) A Ksp-2 építési övezetben az előkert minimális mérete 3 m, az oldalkert minimális mérete 1,5 m.</p> <p>(6) Tömör kerítés építése esetén a kerítés tetető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.</p> <p>(7) A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló épületben.</p>		
<p><b>Erdőterületek</b></p> <p><b>113. § (1)</b> Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.</p>	<p>Az Ev övezetekben játszótér elhelyezésének vizsgálata szükséges.</p>	<p><b>113. § (1) a)</b> Az Ev Erdőterületek véderő övezetében csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, továbbá pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) valamint a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető. Az övezetben egyéb funkciójú épület nem létesíthető.</p>
<p><b>Mezőgazdasági területek</b></p>		<p>-</p>

<p><b>117. § (1)</b> Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági) termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.</p> <p>(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.</p>	<p><b>117. § (1)</b> Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági) termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.</p> <p>(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. <b>A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.</b></p>
<p><b>118. § (1)</b> Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <p>a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei, b) fóliasátrak, c) gazdasági épületek, d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)</p> <p>(3)* Az övezetben legfeljebb kétlakásos</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.</p>	<p><b>118. § (1)</b> Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <p>a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei, b) fóliasátrak, c) gazdasági épületek, d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)</p> <p>(3)* Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági</p>



<p>lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik.</p>		<p>célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. <b>A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.</b></p>
<p><b>119. § (1) AZ</b> Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki.</p>		<p><b>119. § (1) AZ</b> Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, <b>legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.</b></p>
<p><b>121. § (1) Az</b> Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek,</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.</p>	<p><b>121. § (1) Az</b> Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó</p>

<p>ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.</p>		<p>funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépületnek a telek beépítettség szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.</p>
--	--	---

3. MELLÉKLET

## GÖD HÉSZ MÓDOSÍTÁS

### A beérkezett lakossági véleményekre és észrevételekre adott válaszok

Göd ITS-ének és HÉSZ módosításának partnerségi véleményezése, lakossági fóruma egy időben zajlott. Jelen tervezői válaszok kizárólag a HÉSZ módosítást érintő véleményekre válaszolnak.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1. K.K.	<p>Az alábbiakban küldöm - rengeteg korábbi beadványunkat, személyes egyeztetésünket megismétlendő - véleményemet a jelenlegi településfejlesztési eszközök (HÉSZ és ITS) tervezett módosításaihoz.</p> <p>Felépült egy iparváros Gödön, amely jelentős hatással van a település életére: a város felelős vezetői és munkatársai nem tehetnek úgy, mintha ez nem létezne! Göd nem egy tipikus agglomerációs kisváros többé, ahol szép álmokat dédelgetünk az otthonosságáról, a fenntartható fejlődésről és a zöldfelületek megőrzéséről, hanem egy zajos, ijesztő gyárváros, amellyel szembe kell nézni, és legalább meg kell próbálni a város élhetőségének megőrzését – a település vasútától keletre fekvő, a lakosság kb. 40%-át magában foglaló városrészeiben is.</p> <p>Ezért kérem, hogy</p> <p>1., Fogadják bele a stratégiába, hogy semmiféle gazdaságfejlesztési szempontok ne tegyék indokolttá, hogy a város keleti (KGŐ sújtotta) felében bármiféle további gazdasági övezeteket hozzanak létre! Ezekben a városrészekben a település területének 20%-át elfoglaló, 410 hektáros ipari park, amely a 120 hektáros Samsung további bővítését és más veszélyes ipari létesítményeket „légér” a város nyakába, teljesen tönkretette a kertvárosi, békés agglomerációs életformát, amelyre Göd városának minden polgára egyformán jogosult lenne.</p>	<p>Jelen tervezési munka kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, nem vonatkozik az övezeti rendszer újragondolására.</p> <p>1., 2., 4., 5., 6. kérés: Az ITS készítése kapcsán foglalkoztunk a kérésekkel. Kizárólag a normaszöveg módosításával a kérés tovább nem orvosolható.</p> <p>3. kérés: Általánosan előírásra kerül, hogy lakó- és vegyes területeken az építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
2.,	<p>A tényeket alapul véve tervezzék meg, hogy Göd mely – lakóvezetektől távoli, lehetőleg az M2 autópút túloldalán – helyszínein történhet a jövőben gazdaságfejlesztés, amely nem rontja tovább az „Újváros”, Göd-Újtelep és Alsógöd lakóinak – az ipari park miatti – folyamatosan romló, kilátástalan helyzetét.</p>	
3.,	<p>Tervezzék meg, hogy hol lehetséges úgy elhelyezni a városban több ezer külföldi munkavállalót, hogy a megszokottól eltérő kultúrák képviselői ne tegyék tönkre egy kertváros normális működését.</p>	
4.,	<p>Tervezzék meg, hogy a város miképpen védekezhet az iparosítás okozta zaj- és fényszennyezés, valamint forgalomnövekedés ellen, miképpen őrizheti meg valaha volt falusias báját. (Sajnálatos módon a város – stratégia szerint is fejlesztésre szoruló – legnagyobb zöldfelületén, a Golf-pályán is érvényesülnek a Samsung zajhatásai.)</p>	
5.,	<p>Tervezzék meg, és foglalják a stratégiába a Nemeskéri út és a gyár közötti városi területekre (a Puszta dűlőtől egészen a körforgalomig) az egyetlen lehetséges megoldást, a véderdőt! Ezáltal biztosítva a város elvesztett zöldfelületeinek visszapótlását, az ipari park (már ismert, és még várható) környezeti hatásainak csökkentését és az ipari létesítmény városképre gyakorolt hatásának enyhítését.</p>	
6.,	<p>Tervezzék meg a város környezetvédelmi monitoringrendszerének (ezt csak érintőlegesen, egy rövid fejezetben említi a stratégia), és katasztrófavédelmi riasztórendszerének kiépítését is! A kiemelten veszélyes ipari park léte megköveteli, hogy a településfejlesztési stratégia foglalkozzon a város létesítményeinek és lakosainak védelmével is!</p>	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>Mondjuk ki: Göd az elmúlt 22 évben – mióta családommal itt élek – semmit nem fejlődött! A nyugalomunk érdekében beletörődünk, hogy nem létesültek a városi élethez szükséges kereskedelmi-szolgáltató egységek, gondozott parkok és rekreációs helyszínek és egy több száz ember befogadására is alkalmas új kulturális létesítmény. A város színvonalas kulturális élete akusztkailag és minőségileg siralmas, szocializmusból fennmaradt helyszíneken, illetve iskolákban vagy templomokban zajlik, kompromisszumos megoldásokkal. Miközben a rendezvények iránti érdeklődés mind az eredetileg itt élők, mind az agglomerációba költözött családok részéről jelentős. Egy színházterem mellett szükséges lenne rendezvényekhez bérelhető, modern eszközökkel felszerelt konferencia-helyszín is, amellyel szintén nem rendelkezik a város (A befejezetlen Kincsem Udvarház méreteinél fogva nem alkalmas erre.).</p> <p>Sajnálatos módon nem bővült a város egyik idegenforgalmilag értékes létesítménye, a Termálfürdő sem.</p> <p>Véleményem szerint a most benyújtott, 2027-ig (!) szóló ITS nem körültekintő, nem méri fel a város valós adottságait és helyzetét, és nem ad javaslatokat a problémák megoldására, és a város következő években történő érdemi fejlődésére. :(</p> <p>Ajánlom a készítői felmérése a Göddel egykorú, ám látványosan fejlettebb Veresegyház stratégiai gondolkodását (Dunakesziről nem is beszélve!), és hiányolom, hogy az anyag nem tartalmazza azt sem, hogy egy ilyen méretű kisvárosban milyen fejlődési lehetőségek lennének szükségesek és elvárhatóak a lakosság egyre növekvő számához igazodva.</p> <p>Egy stratégiai tervnek a zöldfelületek megóvása és a jelenlegi elavult,</p>	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>tönkrement épületek és intézmények fenntartása, felújítása és bővítése helyett tartalmaznia kellene 1-2 valódi fejlődést, előrelépést jelentő elemet. Gödön azonban egyetlen dolog fejlődik megállíthatatlanul és letagadhatatlanul: a KGŐ, és benne a Samsung!</p> <p>Kérem, hogy ennek a ténynek a figyelembe vételével aktualizálják Göd településrendezési eszközeit, és a szabályozás ne a városiakok érdekei ellenében történjen!</p> <p>Elfogadhatatlan, és véleményem szerint hibás, hogy Göd településrendezési eszközei továbbra is mezőgazdasági területeket jelölnek ott, ahol egy hatalmas ipari létesítmény dübörög, és a területe gip minősítésű.</p> <p>Itt írt véleményem mellett teljes mértékben egyetértek a Göd-ÉRT Egyesület korábbi és jelenleg benyújtott észrevételeivel, az ott felsorolt problémákkal és megoldási javaslatokkal.</p>	
	<p>A HÉSZ-módo sítással kapcsolatban szintén megállapítható, hogy nem veszi figyelembe az elmúlt 3,5 évben személyesen és írásban is benyújtott, megszámlálhatatlan mennyiségű tiltakozásunkat a gkszt-övezetek ellen (változtatási tilalom kérelem, stb., stb.). Mivel ezen beadványok egy részét a Göd-ÉRT Egyesület is csatolta, és valamennyi megtalálható az önkormányzat nyilvántartásaiban is, nem terhelem vele ismét a postafiókokat.</p>	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
2.	<p><b>Göd-Ért egyesület</b></p> <p><b>A Göd-ÉRT Egyesület által javasolt tételek a Zöld Önrendelkezési Minimumhoz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Az iparterület és a város viszonyának tisztázása: a további iparosítás megállítás, a városban élők <b>VÉDELME</b> a jelentős környezeti terheléstől.</li> <li>• Az iparterület folyamatos, nyilvános <b>MONITORINGOZÁSA</b> (levegő, víz, talaj, felszín alatti vizek, zaj), probléma esetén az ipari üzemek működésének korlátozása</li> <li>• <b>VÉDERDŐ</b> a város és az iparterület közé.</li> <li>• <b>A ZAJSZENNYEZÉS MINIMALIZÁLÁSA</b>, a zaj-határértékek betartatása. A Samsung SDI zajszennyezésétől már jelenleg is több száz gödi család szenved, és az újabb és újabb zajforrások üzembe helyezésével ez a probléma több ezer embert is érinthet Gödön, de még városunkon túl is.</li> <li>• Az iparterület (KGÖ) forgalmának kilitkítása a város útjairól.</li> <li>• Fenti intézkedések segítségével az agglomerációs életforma, a kertvárosi életérzés megőrzése. <b>A biztonság, a nyugalom a zöld gondolkodás elengedhetetlen feltétele, az egészséges környezethez, az egészséghez való jog pedig valamennyi magyar állampolgár alapjoga is.</b></li> <li>• +1: Beleszólási, egyetértési jog biztosítása a gödi, környezetvédelemmel foglalkozó civil szervezetek számára a városi (és a megyei) környezetvédelmi bizottságok munkájába, civilekkel egyeztetett döntéshozás.</li> </ul>	<p>Az észrevétellel az ITS készítése kapcsán foglalkoztunk, az arra adott válaszok keretében került megválaszolásra.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p>Az HÉSZ módosítás során ismételten megküldésre került, az önkormányzat részére korábban megfogalmazott, 2021. április 12-i keltezésű levél.</p> <p>A HÉSZ módosítás során a Gksz-1 építési övezetire vonatkozó előírásokat kiegészítettük azzal, hogy a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert és hátsókert mérete 10 méter lehet.</p> <p>Ezáltal a lakóterületek felé az építési távolság méretét mérték megváltoztattuk.</p> <p>A Gksz-1 építési övezetben továbbra is megmarad az előírás, miszerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben kizárólag nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület helyezhető el. A cégek működésének további felülvizsgálata nem a HÉSZ módosításhoz kapcsolódó témakör.</p>	<p>A Nemeskéri út menti Gksz1 (= kereskedelmi-szolgáltató, nem jelentősen zavaró gazdasági tevékenység) besorolású övezetben az alábbi cégek működését kérjük felülvizsgálni, azok jelentősen zavaró, többségében ipari jellegű tevékenysége miatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dunametal Öntészeti Kft.</b> (2131 Göd Nemeskéri-kiss Miklós út 33. 1827/45,1827/44 hrsz. Új épülettel bővül. Tevékenységére kb. 2 éve zajpanasz érkezett, a szakértő szerint az üzemi zaj- és rezgésterhelése a felső határon volt, bármilyen tevékenységbővítés esetén zajcsökkentési tervet kellene készítenie. Ezen kívül az üzemi területe rendetlen, nagy mennyiségű fém- és egyéb anyag szabadtéri tárolása történik.</li> <li>• <b>ESS Ford Szerviz</b> (2131 Göd Nemeskéri-Kiss Miklós út 33., telekhatáros a Hernád köz 4. és 6. számokkal.) A szerviz nyomaték-mérő berendezéssel történő mérések végzésével bővítette tevékenységét, amely naponta több alkalommal, váratlanul, majd egymást követően többször felpörgetett motorok rendkívül erős, zavaró hanghatásával jár.</li> <li>• <b>HUNGARY HUAKE ENG Kft.</b> (cégjegyzékszám: Cg-01-09-288965, adószám: 25785450-2-42, székhely:1152 Budapest, Szentmihályi út 171. Göd város 6701 hrsz.) A cégmegjeliölés nélküli, nyitott telephelyen fém csövek és csőidomok, ill. fémszerkezetek (épületemek) darabolását, hegesztését, ill. felületi megmunkálását végzik, amely ipari tevékenység. Az ehhez használt hegesztő palackokat is a szabad ég alatt tárolják. Az elkészült termékeket lefestik, majd az elkészült szerelvényeket tárolják, ill. robbanómotoros tárggoncával mozgatják, rakodják, hétvégeken, ünnepnapokon is, figyelmen kívül hagyva Göd város zajrendelétét.</li> <li>• <b>Leo Films</b> – székhely/telephely címének megjelölése nélküli, nem magyar tulajdonú asztalosüzem (Nemeskéri út 33.?, az ESS Ford Szerviz után, telekhatáros a Hernád köz 12. és 14. számokkal.) A Hernád köz lakóit jelentősen zavaró csiszoló-, fűrészelő-, fémagmunkáló gépekkel hangos asztalosipari tevékenységet végez.</li> <li>• <b>Takács és Tsa Kamionparkoló</b> (Nemeskéri út 33.?) A telephelyre napokra beállított hűtőkonténerrek zajosak, ahogyan a majd nem minden éjjel kiálló kamionok is (általában 02-03 óra között), amelyek indulás előtt félórán át is <u>látrajátják a motort</u>.</li> </ul>



Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
SSZ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Takács és Tsa Kamionparkoló telephelyén működő CNG benzinkút gázkompresszora nagyon zajos, valamint a cég hibás riasztókészüléke, amely évek óta havonta többször is elromlik és éjjel óránkon át üvölt, miközben portás is van.</li> <li>Nemeskéri úti Autómosó 0-24 órás, folyamatos nyitva tartással (a Nemeskéri út 79. sz. Gumi Centrum mellett, üzemeltető: Szilva Gábor): zajos maga az autómosási tevékenység + a porzivó kompresszora, ill. a mosószer szaga a környező kertek udvarait is beteríti.</li> <li>Penta Kft. Központi Telephely és Aszfaltkeverő Üzem, Göd, Nemeskéri út 112. Az aszfaltgyártás ipari üzemi zaja (és szaga), a telephelyen végzett egyéb szerelő, javító, karbantartó tevékenységek, a gőzborotváló törtéző nehézgépjármű-takarítás zaja, veszélyes anyagok (aszfalttörmetélek) telephelyen történő feldolgozása, és a Samsung-építkezés óta <b>jelentősen (legalább a duplájára) megnövekedett teherforgalma</b>, folyamatban lévő bővülésével együtt egyre zavaróbb a közeli (100 m-en belül található) kertvárosi lakóövezet lakói számára. (A Penta Kft. a Hernád köz megnyitását követő években létesítette, majd folyamatosan bővítette a telephelyét - a terület korábban mezőgazdasági besorolású volt!)</li> <li>Dunamenti Tűzvédelem + Dunamenti AKA Kft. + mercor Dunamenti + Dunamenti Állványtechnika Kft. + Dunamenti Állvány Kft. (a 2 Állvány Kft. kertvárosi lakóövezeti telken, a Cserfa és a Nemeskéri út mentén végez zajos tevékenységet). Az anyacég vegyi anyagokkal foglalkozó, <b>ipari tevékenységet folytató</b> vállalkozás, a vegyi anyagok kezeléséből adódóan esetenként a levegőben is érezhető szaghatással.</li> <li>Perico Betonüzem (Topolyás dűlő 6.): Zajjal, porral járó <b>ipari tevékenységet folytató</b>, egyre nagyobb volumenben, <b>egyre nagyobb tehérgépjármű forgalommal</b>.</li> <li>Munkásszállás külföldi munkavállalók számára (Nemeskéri út 102., a Lipóti pékséggel szemben. Az épületen feltüntetett Majorság köz magánútként megjelölve és lezárva). A tetőtér-beépítéses épületnek láthatóan sok szálláshelyként hasznosított szobája van, de a telephely cégmegjelölés nélküli üzemei: az Iparker adatabázisban vállalkozásként (panzióként) nem szerepel, miközben jól láthatóan nem csak a tulajdonos lakja. Amennyiben magántulajdonú családi ház, akkor hogyan kaphatott építési engedélyt gksz-övezetben, fizet-e ingatlanadót, stb.</li> <li>Nem a gksz1 övezet területén, de annak közelében: a Tisza u. 25. magántulajdonú ingatlan udvarán évek óta zajos autófényezési, javítási tevékenységet folytatnak.</li> <li>Feltehetőleg szintén külföldi tulajdonú munkásszállás üzemel a Nemeskéri út 69. szám alatt.</li> </ul>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>További probléma ebben a gks1 besorolású övezetben, hogy az itt működő cégek/vállalkozások egy része cégmegjelölés és házászámzás hiányában egyáltalán nem beazonosítható.</p> <p>A vállalkozások többsége még mindig Nemeskéri út 33. sz. alatt szerepel a god.hu évek óta nem frissített iparker adatbázisában, miközben az Önkormányzat szerint már rendelkeznek önálló házázámmal. Ezért is nehéz megállapítani, hogy ki egy-egy vállalkozás tulajdonosa: a god.hu vállalkozói adatbázisában több helyen a telephely üzemeltetője bérlőként van feltüntetve.</p> <p>Az övezetben látható cégkifirások még: Karmel Trade Kft., Autoszalonok.hu autókereskedés; Eco Smart Group Kft. A Csempebolt melletti cégtáblán a következő vállalkozások olvashatók, címként a Nemeskéri út 33. számot megjelölve: Exele Kft., AK 2006 Kft., Consul Kft., Con truck Kft., Matyó Takács Kft., Sky Ice Team Kft., St. Jupa Kft..</p> <p>Ez a nyilvántartási kaósz eredményezheti, hogy a gks terület környékén élő gödi lakosok bármelyik pillanatban szembesülhetnek azzal, hogy a területen megjelenik egy új, jellemzően jelentősen zavaró tevékenységet végző vállalkozás, újabb terheket mérve az itt élőkre. Ezért kéri lassan fél éve a változtatási tilalom elrendelését.</p> <p>Javasolnánk, kérnénk egy alapos helyszíni szemle során azt is ellenőrizni, hogy pontosan mely cégek működnek ebben a gks övezetben, és azok az övezetbe illő tevékenységeket folytatnak-e. Megfelelnek-e a telephely-bejelentési/engedélyezési, adózási, környezetvédelmi kötelezettségeiknek, betartják-e a HÉSZ övezeti előírásait, és az egyéb helyi rendeleteket. Működésükkel elegendet tesznek-e a kereskedelmi-szolgáltató övezetben folytatható, nem jelentősen zavaró gazdasági tevékenység folytatásának?</p> <p>Köszönjük segítségüket és amennyiben az ellenőrzések tiszta képet teremtenek, a környék lakói és egyesületünk is örömmel venné, ha erről a területről készülné egy áttekintő térkép, amelyből a környéken lakók is tájékozódhatnak, illetve frissülne a város honlapján a vállalkozásokat nyilvántartó adatbázis.</p>	<p>A házászámzás nem a HÉSZ módosításhoz kapcsolódó témakör.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>A Göd-ÉRT Egyesület – a nevében foglalt városvédő tevékenységéhez hiven - 2020-as megalakulása óta követi és észrevételezi a város településrendezési eszközeit és azok módosításait. Az elmúlt 3 évben legalább 15 alkalommal tettünk írásos észrevételt, illetve több alkalommal kerestük fel Önt személyesen, valamint a problémákat ismertetve felszólaitunk minden városi (és megyei) közmeghallgatáson, lakossági fórumon, bizottsági és önkormányzati üléseken, illetve 2020 novemberében kérelmet is benyújtottunk (lakossági aláírásokkal) a Nemeskéri úti működő és tervezett gkasz-övezetben változtatási tilalom elrendelése iránt.</p> <p><b>A településrendezési eszközök felülvizsgálatát is egyesületünk kezdeményezte,</b> miután azzal szembesültünk, hogy nem csak a városon belüli gkasz-övezetek elhelyezésével vannak problémák, de az Önkormányzat és hivatalai egyáltalán nem vesznek tudomást arról, hogy Göd területének 1/5-én Magyarország egyik legnagyobb ipari beruházása létesült az elmúlt években, amely új helyzetnek a település</p> <p>. Ez pedig jelentősen megváltoztatta Göd airculatát, övezeti besorolásait, és az iparvárossá válás számos új problémát vet fel a településstervezésben, településstervezetben.</p> <p>Sajnálattal látjuk azonban, hogy a Völgyzugoly Műhely Kft. által most elkészített anyagai eddig benyújtott észrevételeink és javaslataink, valamint a főépítész úrtól azokra kapott ígéretek egyikét sem tartalmazzák.</p> <p>Ezért – korábbi beadványaink újbóli megküldése mellett – ismételten megfogalmazzuk véleményünket és kéréseinket.</p>	<p>A HÉSZ módosítás tartalma nem függ a változtatási tilalom elrendelésétől, a terület régóta működő gazdasági terület státuszban van.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
Ssz.	<p><b>A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel</b></p>
<p>Jelen tervezési munka kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, nem vonatkozik az övezeti rendszer újragondolására, így sem a településszerkezeti terv, sem a szabályozási terv módosítását nem tartalmazza.</p> <p>A KGÖ övezettel kapcsolatban az a vezetői döntés született, hogy a korábbi gazdasági stratégia felülródott azáltal, hogy a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet Göd város közigazgatási területén különleges gazdasági övezetet jelölt ki. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat nem rendelkezik információval a Samsung gyár várható fejlesztésével, munkaerő mennyiségének növekedésével, illetve a városra közléptávon jelentkező hatásokkal kapcsolatban, a megalapozó vizsgálat is e tények ismeretében készült.</p> <p>A megalapozó vizsgálat kiegészítésre kerül az alábbiakkal:</p> <p>A város gazdaságának ágazati szerkezetét korábban elsősorban nem a nehézipar vagy más, több száz embert foglalkoztató vállalkozások határozták meg, hanem a szolgáltató szektorban működő kis- és középvállalkozások. A Samsung gyár üzembe helyezése azonban ezt jelentősen megváltoztatta. Azonban az önkormányzat nem rendelkezik információval a Samsung gyár várható további fejlesztéseivel, munkaerő mennyiségének növekedésével, illetve a városra közléptávon jelentkező hatásaival kapcsolatban.</p>	<p><b>HÉSZ módosítás</b></p> <p>1., Örömmel üdvözöljük az ingatlanokon építhető házak és építmények számának korlátozását, és az épületekhez tartozó gépkocsitárolók és zöldfelületek pontosabb előírását.</p> <p>2., Sajnálattal látjuk, hogy a HÉSZ (és a hozzá kapcsolódó településszerkezeti terv, illetve annak szelvényei) <b>továbbra sem tüntetik fel a Göd közigazgatási területéhez tartozó KGÖ (különleges gazdasági övezet) 412 hektáros ipari besorolású területét</b> (ebből 120 ha már beépítve a Samsung SDI által), amely jelentősen befolyásolja a város keleti felén élők mindennapjait, és ez a helyzet különösen körütekintő szabályozást igényel(ne).</p> <p><b>Nem fogadható el a megalapozó vizsgálatnak ez a megállapítása:</b> „A fejlesztési számdátok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy milyen többletterhelést várható a településre néve.” (HÉSZ módosítás megalapozó vizsgálat 35. oldali).</p> <p>A városra mért többletterhelés egy része ugyanis már évek óta ismert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áliandó, határérték feletti zajterhelés; (Ezt mind a Göd-ÉRT Egyesület önkormányzat rendelkezésére bocsátott akkreditált zajmérései jegyzőkönyvei, mind az önkormányzat alapítványának zajmérései igazolják.)</li> <li>• A város főútjain óriási teherforgalom-növekedés; a Samsungba irányuló veszélyesanyag-szállító járművek és a dolgozói autóbuszok mellett a gksz-övezetekben – az övezeti előírások megkerülésével – jelentősen zavaró ipari tevékenységet végző helyi vállalkozások többszörösére növekedett forgalma is;</li> <li>• 24 hektár erdő elvesztésével a város zöldfelületeinek radikális csökkenése;</li> <li>• A Samsung SDI számára létesült és 2023-ban létesülő, a Nemeskéri Kiss Miklós útról nyíló új utak a Samsung irányába (termetővel szembeni bekötőt, Pusztai dűlő meghosszabbítása a Samsungot körbejáró 2x2 sávos új útrendszerig, Tapolcás dűlő), amelyek nem csak a környék, hanem növelelni fogják a gépjárműforgalmat az alsógödi lakóövezetek irányába is;</li> <li>• A Samsung most létesülő 150 mWt/h teljesítményű újabb gázkazánjainak előzetesen is zajcsökkentési intézkedésekhez kötött magas zajterhelése;</li> <li>• Új közmű létesítmények (transzformátorállomás), a Nemeskéri út és a Samsung között – várható további zajszennyezéssel;</li> </ul>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p><b>Ssz.</b></p>	<p><b>A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A városos látképének sokkaló megváltozása;</li> <li>• Jelentős fényszennyezés, amely még a szentendrei lakosokat is zavarja;</li> <li>• A városrészesz amorfizálódása: az iparosítás miatt a lakosság társadalmi összetételének átalakulása, a lakhatási kultúra változása, legális és illegális munkásszállók működése.</li> </ul>
	<p>Felelvjünk a városvezetés és a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát végző válialkozás figyelmét, hogy ezeket a Göd viszonylatában Jelentős változásokat ne hagyják figyelmen kívül! Sőt, a feladat kifejezetten az, hogy ezekre a súlyos problémákra a város településrendezési és -fejlesztési eszközeivel reagáljanak, a kialakult súlyos helyzetre megoldást találjanak!</p> <p>3., Nem látjuk a településrendezési eszközökben, hogy mi adja az alapját az övezeti besorolásoknak, mi indokolja pl., hogy az Lk-4 lakóövezet mellett Lk-4a, illetve Lk-4b besorolású területeket is létrehozunk, amely más funkciókat is megenged, mint amelyek a lakóövezetekre általában jellemzőek.</p> <p>10.6 A Hf52 55 § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép. (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület vagy d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p> <p>A kertvárosi lakóövezeteken (Lk) belül 12-mé is többféle besorolás van – melyek között az Lk4 és Lk5 teljesen azonos előírásokat tartalmaz, ahogyan az Lk6 és Lk7 is. Mi indokolja az egymástól különböző besorolást?</p>
	<p>Jelen tervezési munka kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, nem vonatkozik az övezeti rendszer újragondolására, így sem a településrésztervezeti terv, sem a szabályozási terv módosítását nem tartalmazza. Ezért továbbra is megmarad az összes Lke építési övezet, így az akár azonos előírásokat is szükséges megismételni.</p> <p>A rendeletben tovább korlátoztuk a telek megosztásra vonatkozó lehetőségeket (átmenő telek megosztására vonatkozó kedvezmény törtésre került), illetve a megengedett épüleatszámot Lke6 építési övezetben tovább szigorítottuk (egy épület helyezhető el).</p> <p>Lke-4a és Lke-4b építési övezetet már a hatályos HÉSZ is tartalmazza. Eddig azonban például a 2 rendeltetési egységből álló lakóépület mellett további más rendeltetések is megengedettek voltak. A „vagy” szó használatával kívántuk a rendeltetési egységek számát korlátozni.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
SSZ.	<p><b>4., észrevételek a 47 §. Gazdasági övezetek előírásaihoz</b></p> <p>1., Több beadványunkban is jeleztük már, hogy nincs olyan egység (TSZ-major) a településrendezési eszközökben, amelyet a 47§ (2) tartalmaz. Kérjük, pontosítani, kire/kikre vonatkozik ez az előírás, a jövőben pedig ne lehessen élni ezzel a (az eredeti elküldésnél megengedőbb) szabállyal.</p> <p>„(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalhártya 6 m, a legkisebb elő- és hátsóhártya 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. A TSZ-major területén az elő- és hátsóhártya egyaránt 6 m.”</p> <p>2., Minden beadványunk tartalmazza, hogy a Nemeskéri út mentén létesített, kertvárosi lakóövezettel (Hernád köz, Szamos u., Cserfa u.) közvetlenül határos gk-sz-övezet 23 éve folyamatosan vet fel „együttlési” problémákat, melyek a Samsung-gyárak környezeti hatásaival összeadódva a környéket elhítté tenné teszik. Ezért ismételten kérjük, hogy a Nemeskéri út és a Samsung közötti (7001-7008 és a 050-es hrsz.) területre semmiféle további gk-sz besorolású tevékenységet ne tervezzenek.</p> <p>Erre a területre – a lakosság védelme céljából – csakis védendő létesítmény.</p>
<p>Jelen tervezési munka kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, nem vonatkozik az övezeti rendszer újragondolására, így sem a településszerkezeti terv, sem a szabályozási terv módosítását nem tartalmazza. Így sem új Gk-sz építési övezet kijelölésére, sem a meglévők megváltoztatására nincs lehetőség.</p>	<p>3., A korábban egyesületünk által már jelzett gk-sz-övezeti problémák kapcsán ígéretet kaptunk arra, hogy a megújuló HÉSZ részletesében, konkrét tevékenységi körökre lebontva szabályozza majd a gk-sz övezetekben létesíthető gazdasági tevékenységek körét, hogy megelőzhetőek legyenek a „nem jelentősen zavaró” vagy „jelentősen zavaró” hatások megítéléséből adódó viták.</p> <p>Ez sajnos nem történt meg.</p> <p>A kérésünk továbbra is az, hogy Gödön a továbbiakban lakóövezetek határára <b>NE LÉTESÍTSENEK</b> sem gk-sz, sem ipari övezetet! (Ide értendő az ún. 50-es tábla is, amely esetében mindössze egy közút választja el a lakó- és a tervezett gk-sz-övezetet) Minden további gazdasági tevékenység települjön az M2 túloldalán megmaradt városi területekre.</p> <p>A 15. sz. TSZ szelvény a jelenleg hatályos HÉSZ mellékletében (a Völgyzugoly Műhely által bemutatott megalapozó anyagban is) Alsógödön, a Nemeskéri út mentén kizárólag a már meglévő Puszta dűlő és a Topolyás dűlő környéki területeket sorolja gk-sz övezetbe. A jelenleg még mezőgazdasági besorolású 50-es tábla kérjük, hogy a jövőben EV (védendő) minősítést kapjon. Kérésünket, mely szerint a Nemeskéri Kiss Miklós út és a gyár között kizárólag védendő létesíthessen, 2023. április 16-i demonstrációnk magyar kormányhoz eljuttatott petíciójába is belefoglaltuk.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p>A HÉSZ módosítás során ismételten megküldésre került, az önkormányzat részére korábban megfogalmazott, 2021. március 22-i keltezésű levél.</p> <p>A HÉSZ módosítás tartalma nem függ a változtatási tilalom elrendelésétől, a terület régóta működő gazdasági terület státuszban van. A HÉSZ módosítás során a Gksz-1 építési övezetre vonatkozó előírásokat kiegészítettük azzal, hogy a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert és hátsókertré mérete 10 méter lehet.</p> <p>Ezáltal a lakóterületek felé az építési távolság méretét megőveltük.</p> <p>Általánosan előírásra kerül, hogy lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.</p>	<p><b>SSZ.</b></p> <p><b>A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel</b></p> <p>A GdÜ-ÉRT Egyesület 2020. novemberében aláírta azt a lakossági aláírásgyűjtő ívet, amelyen a Hernád közben és Alsógödön élők kérték az Önkormányzattól a Nemeskéri út Gksz-1-övezetben és a melléke fekvő, még beépítetlen területen a változtatási tilalom elrendelését. A változtatási tilalmat a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatáig kérték, illetve mindaddig, amíg a beépítetlen területen a Samsung zaj- és porszennyezését csökkenteni kívánták a hivatott véderdő telepítése nem kerül.</p> <p>Az Alagút utca és a Nemeskéri út találkozásától a Pusztai dűlőig (Penta Kft.) húzódó, eredetileg és a jelenleg hatályos HÉSZ szerint is kizárólag kereskedelmi és szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgáló övezetben ugyanis – a Hernád közben élők tiltakozása ellenére – egyre több, jelentős zajjal és forgalommal járó vállalkozás kap működési engedélyt (Penta Kft., Dunametai Öntészet Kft., Ford Autószervíz, Penco betonüzem). Sőt, egyre több új vállalkozás is kezd megművelni az övezetbe nem illő ipari tevékenységek megindítását is (HUAKE Kft.). Ez ellen a környéken élők 2019 novemberében óta folyamatosan tiltakoztak, a szabálytalanul üzemelő vállalkozások jegyzőt ellenőrzését kérték – eredménytelenül.</p> <p>Mindazok mellett a Samsung és a Különleges gazdasági övezet (KGÖ) déli bővítésével Alsógödön lakott területéhez egyre közelebb kerülnek az ipari park környezetszennyező tevékenységei. A Samsung-beruházás önmagában is hatalmas teher a zajszennyezés és a megnövekedett forgalom révén. A déli irányba bővülő, kiemelten veszélyes iparvállalat, a még nagyobb kiterjedésű KGÖ – amely már a Penta Kft. és a Samsung közötti területekre is kiterjed, sőt beépítés alatt áll – kb. 400 méterre közelebb kerül még az alsógödi lakóövezeteket.</p> <p>Az ipari parkból érkező, az itt élők éjszakait is tönkretevő zaj miatt a Hernád köz és a környező utcák lakói több mint fél éve leveleznek a hatóságokkal és a Samsunggal, egyelőre szintén eredménytelenül. Így a „folyós utcák” lakóinak a korábban megszokott kertvárosi életét két irányból is folyamatosan veszély fenyegeti.</p> <p>Szomorúan tapasztaljuk, hogy a városvezetés ennek ellenére nem tekinti kiemelt feladatának az itt élők terhelésének enyhítését: a város főépítésze – összvárosi érdekekre hivatkozva – továbbra is ezt a területet találja alkalmasnak a város gazdasági területeinek bővítésére.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
SSZ.	<p><b>A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel</b></p> <p>A Göd-ÉRT Egyesület nem ért egyet azzal, hogy a Nemeskéri út mentén városvezetői közreműködéssel létesíthetők további ipari ésvágy jelenősen zavaró gazdasági tevékenységek, még tovább rontva a Samsung-beruházás miatt egyébként is hátrányos helyzetben lévő több száz ember életminőségét.</p> <p>Az új helyzetből adódóan (Samsung + Különleges gazdasági övezet) ezen a területen a városnak <b>új feladata van: megvédeni az itt élőket, biztosítani számukra a kertvárosi életkörülményeket, amelyért több ezren a lakóparkba, vagy a csendes gödi utcákba költöztek.</b></p> <p>A lakók panaszaival egyetértve tiltakozunk Polgármester úr megengedő álláspontja ellen, és kérjük továbbra is a változtatási filalom elfeledését. Ismétellen kérjük, hogy a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatakor, illetve újratervezésekor vegyék figyelembe, hogy <b>Göd településvezetője a korábbiakhoz képest teljes mértékben MEGVÁLTOZOTT.</b> A jelenleg hatályos Településfejlesztési Koncepció, TSZT és HÉSZ teljesen elavult, még kiindulási alpnak is alkalmatlan, hiszen nem tartalmazza a Samsung és a KGÖ által megteremtett ipari övezetet!</p> <p>Ahogyvan azt már egy évvel ezelőtt, egyesületünk 2020. márciusi petíciójában is megfogalmaztuk, Gödön sajnos teljesen új helyzet van: "Iparváros születik a Dunakanyarban".</p> <p>Fent említettek okán a Göd-ÉRT Egyesület szeretné felhívni a városvezetőék figyelmét a megváltozott körülményekre, amelyek a városfejlesztésben is megváltozott hozzáállást, a lakosság terfelének hangsúlyosabb figyelembevételét igényli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1., Göd évszázette területének 1/5-ét – a városnak ez a területé <b>súlyosan környezetierdő ipari övezet lett.</b></li> <li>2., Göd területének második 1/5-e – ez Göd keleti fele, ahol kb. 4000 lakos él – <b>áldozatul esett, s a lakosság nap mint nap elszenvedője lett az ipari park hatásainak.</b> Annak ellenére, hogy a Samsung SDI ezt gyekszik titkolni, Göd-Újtelep mellett az Oázis- és a Termál-lakópark, valamint a „folyós utcák” is beletartoznak a beruházás hatásterületébe: többek közt azt állítat, hogy ezek a városrészek is részeseülnek a zajszennyezésből és a megnövekedett teherforgalomból. (Az új nyugati baktóv útjal, a tervezett új útfendoszerrel és a további gyártépitésokkkel ez a terhelés még fokozódní fog!)</li> <li>3., Göd területének harmadik 1/5-e (a vasúttól keletre fekvő városrészek, köztük a Golpálya is) szintén részeseül a Különleges gazdasági övezet és az ahhoz kapcsolódó forgalomnövekedés negatív hatásaiból</li> <li>4. A város maradvék 2/5-e (a Duna-parti körzetek) küzd "csak" a településekre jellemző általános problémákkal. Ugyanakkor ez a városrészt szintén részesevé válik annak a folyamatnak, melynek során Göd kertvárosi arculata megváltozik: az ide nem illő ipari beruházás miatt a település mágy létszámu, állandóan cserélődő külföldi vendégmunkás életerévé (is) válik. A Samsung és akvállalkozónak dolgozói, köztük több ezer külföldi munkavállaló illegális lakosként, vagy éppen illegális gödi ingatlan-tulajdonosként már használja a város infrastruktúrájának, amely Göd minden polgára számára új helyzetet teremt.</li> </ol>



Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
Ssz.	<p>Ezért kérjük a városvezetést, hogy a gödi választópolgárok és családjaik védelme érdekében:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kérjen a Samsungtól, a kormánytól és Pest megyétől folyamatos tájékoztatást a Gödöt érintő valamennyi nemzeti-gazdasági szempontból kiemelt és egyéb beruházásról, s a kapott információkat tegye megismerhetővé a lakosság számára. Bár hivatalosan nem ügyfél, járjon utána a KGO-ban működő vállalkozások – elsősorban a Samsung – működésére vonatkozó engedélyeknek.</li> <li>2. Tegyen hivatalos lépéseket a hatóságok és a kormány felé környezetszennyezési ügyekben, képviselje a város lakóinak ismert problémáit, igazolja a lakosok bejelentéseit zaj- és légszennyezés méréssekkel, szorgalmazza a környezetvédelmi monitoring-rendszer kiépítését.</li> <li>3. Saját hatáskörében szabályozza és korlátozza szigorúbban a lakódövezetek közelében engedélyszahely gazdasági tevékenységeket, ellenőrizze, szankcionálja azok működését.</li> <li>4. Ne adjon engedélyeket a Nemeskéri út mentén további, nem az övezetbe illő tevékenységekre!</li> <li>5. Jelölje ki az iparterület körüli teljes védendő helyét és dolgozza ki a megvalósításához szükséges lépéseket!</li> <li>6. A településünkön lakó nagy számú külföldi munkavállaló jelenléte miatt tegyen lépéseket a társadalmi együttélés szabályainak fokozottabb ismeretetésére és betartására.</li> </ol> <p>A felsorolt témák megoldásán civil egyesületünk is folyamatosan dolgozik, de véleményünk szerint a lakossági erőforrások bevonása sokkal eredményesebb lenne a városvezetéssel együttműködésben, egymást támogatva.</p> <p>Ezért kérünk a polgármester úrtól egy mielőbbi konzultációs időpontot, amikor is ezekkel a témákkal kapcsolatos konkrét elképzeléseinket is ismertetni, egyeztetni tudjuk.</p> <p>Adig is várjuk a Nemeskéri úti Gkaz-övezetben a változtatási terv elrendelését.</p>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p style="text-align: center;"><b>KÉRELEM</b></p> <p>Alulírottak, Göd lakosai kérjük változtatási tilalom elrendelését (az erről szóló helyi rendelet megalkotását) Göd város Helyi Építési Szabályzatának teljes körű felülvizsgálataig a Nemeskéri Kiss Miklós út mentén korábban kijelölt Gksz-1 besorolású övezet teljes területére, valamint a Puszta dűlő és az új Samsung-bekötőt közötti mezőgazdasági- és erdő területekre (ún. 50-es tábla és további mezőgazdasági és erdőterületek a Nemeskéri út és a Különleges gazdasági övezet között). Kérjük, hogy a változtatási tilalom a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatának idejére szőlőn, illetve a mezőgazdasági tábla esetén a vadederdő kialakításáig.</p> <p>Kérelmünk indoka, hogy az említett Gksz-1 besorolású területen az elmúlt években kontrollálatlanul megnövekedett az övezet előírásával ellentétes ipari és jelentősen zavaró – pl. zajos, vagy nagy teherforgalommal járó – szolgáltatási tevékenységet folytató vállalkozások száma. Ez nem felel meg a Gksz-1 övezeti előírásoknak, a rendezett és mértékartó településfejlesztés elvének, különösen, hogy az említett terület kertvárosi lakóövezettel közvetlenül határos.</p> <p>A kérelmünkben foglaltak további indoka, hogy a rendkívül közeli Különleges gazdasági övezet (a város felé terjeszkedő Samsung-beruházás) az Alsógöd kertvárosi lakóövezeteiben élők számára órási környezeti terhelést jelent. Ezért, ahogyan az a 2020. november 10-i lakossági fórumon is elhangzott, a helyi szabályozásnak e terhek enyhítése érdekében is szükséges lenne mielőbb módosulnia. Kérjük, hogy a jövőben a Nemeskéri út és a különleges gazdasági övezet közé kizárólag véderdő létesüljön, bármely Gksz vagy ipari övezet pedig a lakott területektől legalább 500 méterre, a város más területein legyen kijelölve.</p> <p>A HÉSZ felülvizsgálatába és módosításának folyamatába kérjük, szíveskedjenek bevonni a környék lakóit, köztük az itt írt kérelmezőket is.</p>	

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p>A HÉSZ módosítás kapcsán megküldésre került az önkormányzat részére korábban megfogalmazott, 2022. december 10-i keltezésű levél.</p> <p>A levél annak idején a Dunamenti VK Zrt. csarnoképítési terveivel kapcsolatban érkezett, és nem a HÉSZ normaszövegeinek módosításához kapcsolódó témakör.</p>	<p>Ssz. Utcánk közössége köszönettel vette, hogy szomszédságunkban tervezett beruházással, építkezéssel kapcsolatosan megkerestek bennünket és kifejtettük álláspontunkat.</p> <p>Szakértőkkel egyeztetve közösségünk egyhangúan arra jutott, hogy a kivitelezést a tervezett formában nem tudjuk támogatni. Az utca lakóinak életminősége a város iparosodása miatt az elmúlt években jelentősen romlott, csakúgy, mint ingatlanjaink értéke. Az elmúlt évek környékbeli „fejlesztései” számos jogszabály, helyi rendeletet, ésszerűségi és morális elvet kikerülve valósultak meg: Ennek következtében egy – kereskedelmi-gazdasági övezetbe tervezett - újabb ipari jellegű, jelentősen zavaró tevékenységre lehetőséget adó beruházást természetesen nem támogatunk, azt minden lehetséges fórumon, amin lehetőségünk van és lesz, vétőzni, támadni fogjuk, amiként az a HUAKE Kft. korábban szintén a szomszédságunkba tervezett raktárcsarnoka esetében is történt. Köszönjük, hogy a HUAKE Kft. esetében a város képviselőtestülete helyt adott a Herrád köz lakóinak a mostanához hasonló észrevételeinek, és az oda tervezett beruházás nem valósulhatott meg.</p> <p>Szeretnénk továbbá emlékeztetni önöket, hogy 2020. novemberében 173 lakossági aláírással kértük a HÉSZ és a TSZT felülvizsgálatát, és addig a teljes övezetre változtatási tilalom elfrendelését, többek között a szomszédos gazdasági terület felőli érkező zajproblémák fokozódása és a megnövekedett forgalom miatt is.</p> <p>Há ez a csarnok a jelenlegi tervek szerint megépülne, a következő egyértelmű következményekkel rontaná tovább a lakosság életminőségét:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Egy ilyen közeli, hatalmas téma korpusz jelentősen megváltoztatná az utcánk – már eddig is kedvezőtlen – akusztikai viszonyait. Az utcánk felé verné vissza és ezzel tovább fokozná a Samsung irányából éjjel-nappal érkező, egyébként is elviselhetetlen zajhatást.</li> <li>• Az utca közepétől jelentősen megváltoztatná az utcaképet: magas csarnok tornyosulna a házaink fölé, amely az utca páros és páratlan oldaláról, és a körforgalom felőli nézve is rontaná a kertvárosi látképet, ezzel az ingatlanjaink értékét.</li> </ul>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p><b>Ssz.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Előzetes zárvizsgálatok nélkül nem lehet megítélni, hogy meg fog-e felelni a tevékenység a GKSz1 övezetre előírt „nem jelentősen zavaró” kritériumnak. Nem szeretnénk, ha ismét utólag kellene arról vitatkoznunk, hogy a tevékenység melyik kategóriába sorolható.</li> <li>• Ilyen esetben szükséges környezeti hatástanulmány, amely előzetesen feltérképezi a várható változásokat a zajt illetően – Különbösen, hogy mi a PE-06/KTF/24285-1/2021 sz. kormányhivatali határozatban felsorolva a Samsung zajhatásterületén élünk. Ez pedig az újonnan létrejövő más zajos tevékenységekre eléve alacsonyabb határértéket enged csak meg.</li> </ul> <p>Amennyiben a korábban megvalósult beruházások szabálytalanságainak felülvizsgálatával, onvsolásával kapcsolatosan a hatóságok részéről nyitottságot, közösségünk felé irányuló tervdleges támogatást tapasztalunk, természetesen mi is konstruktívan állunk további építkezések, üzemek létesítésének körülményeivel kapcsolatos egyeztetésekhez. Vannak megítélésaink, amelyek alapján elképzelhető lenne, hogy a beruházó számára megfelelő műszaki paraméterekkel, számunkra pedig elfogadható módon épüljön meg a tervezett csarnok, de környezetünk jelenlegi, szabálytalan, minket minősíthetetlen mértékben zavaró állapota egyelőre nem ad alapot a további egyeztetésre. Utcánk lakói nem irrodális és megvalósíthatatlan elvárásokat kívánnak támasztani a hatóságokkal szemben, csupán a létező törvényi és helyi szabályokban rögzített jogainak kíván érvényt szerezni. Ettől a szándékunktól nem állunk el.</p> <p>Az elmúlt időszakban a következő problémákkal kapcsolatosan kerestük a különböző illetékes hivatalokat, városunk jegyzőjét, köztetünk képviselőjét és a döntéshozókat. Szeretnénk, ha ezek napirendre kerülnének, napirenden maradnának és az ezekkel kapcsolatos operatív munka ugyanolyan intenzíussal folyna, mint az éppen tervben lévő, számunkra újabb zavaró hatásokkal járó üzem létesítésének előkészületei. Nem az azonnali közbenjárást várjuk el minden általunk sérelmezett ügyben, hanem azt, hogy a hivatal azokat érdemben vizsgálja meg, tájékoztasson bennünket a cselekvési lehetőségeiről és terveiről, majd azokat a saját maga által felvázolt ütemtervek megfelelőben végezze is el, valósítsa meg.</p> <p>A következő ügyekben szeretnénk a Göd Város Önkormányzatának és szakhatóságainak közbenjárást kérni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Samsung működésével, tervével, hiányos kommunikációjával és az általa okozott problémák nem megfelelő kezelésével kapcsolatosan megszámlálhatatlan beadványt készítettünk: szeretnénk, ha ebben az ügyben a képviselő testület minket képviselne, a beadványainkra érdemben reagálna, az abban foglalt jogos kéréseinket a szabályoknak és a valós lehetőségeknek megfelelő módon kezelné.</li> <li>• A Fülöp Zoltán képviselő úr által december 9-én, a Samsung zajszennyezés-mérés (zajmonitoring) projektjének státuszáról tartott beszámolója alapján a július óta eltelt 120 nappól 42 napon zajhatárérték túllépés volt, tehát az önkormányzat alapítványának mérései is egyértelműen igazolják, hogy a környéken határérték</li> </ul>

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>felülről, vagyis jogszabályba ütköző a zajterhelés, melyet az elmúlt években több száz általunk benyújtott panaszban is jeleztünk. Ennek az állapotnak az orvoslása elkerülhetetlen egy újabb zajforrás létesítésének tervezése előtt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dunaszentmihályi Öntészet Kft.</b> (2131 Göd Nemeskéri-Kiss Miklós út 33. 1827/45, 1827/44 hrsz.) Új épülettel bővült. Tevékenységére már 2 éve is zajpanasz érkezett, a szakértői vélemény szerint az üzem zaj- és rezgésterhelése a felső határon volt, bármilyen tevékenységbővítés esetén zajcsökkentési tervet kellett volna készítenie. Ezen kívül az üzem területe rendetlen, nagy mennyiségű fém- és egyéb anyag szabadon tárolása történik.</li> <li>• <b>Leo Films – székhely/telephely címének megjelölése nélküli, nem magyar tulajdonú asztalosüzem (Nemeskéri út 33. 7. az ESS Ford Szervíz után, telekhatáros a Hernád köz 12. és 14. számokkal.)</b> A Hernád köz lakót jelentősen zavaró csiszoló-, fűrészelő-, fémegmunkáló gépekkel hangos asztalosipari tevékenységet végez, rendszeresen átállva az engedélyezett időszakot. Kompresszorok és egyéb ipari gépek a lakóingatlanoktól 1 méterre lévő üzemből működnek, a hallásvédelmi készülékekben dolgozó munkások pedig általában egymással. Az üzem hangszigetelés nélküli működik, mindenféle előzetes egyeztetés nélkül létesült, a szomszédok jó szándékú egyeztetési kísérlete kudarcot vallott.</li> <li>• <b>ESS Ford Szervíz (2131 Göd Nemeskéri-Kiss Miklós út 33., telekhatáros a Hernád köz 4. és 6. számokkal.)</b> A szervíz nyomotélmérő berendezéssel történő mérések végzésével bővítette tevékenységét, amely naponta több alkalommal, nyitott csarnokkapuval, váratlanul, majd egymást követően többször felbörgeszelt motorok rendkívül erős, zavaró hanghatásával jár.</li> <li>• <b>HUNGARY HUAKE ENG Kft.</b> (cégjegyzékszám: Cg-01-09-288965, adószám: 25785450-2-42, székhely: 1152 Budapest, Szentmihályi út 171. Göd város 6701 hrsz.) A cégmegjelölés nélküli, nyitott telephelyen fém csövek és csőidomok, ill. fémszerkezetek (épületelemek) darabolását, hegesztését, ill. felületi megmunkálását végzik, amely ipari tevékenység. Az ehhez használt hegesztő palackokat is a szabad ég alatt tárolják. Az elkészült termékeket lefestik, majd az elkészült szerelvényeket tárolják, ill. robbanómotoros tárgyoncával mozgatják, rakodják, hűtővágóknál, ünnepnapokon is, figyelmen kívül hagyva Göd város zajrendeletét.</li> <li>• <b>Takács és Tsa Kamionparkoló (Nemeskéri út 33.?)</b> A telephelyre napokra beszállított hűtőkonténerek zajosak, ahogyan a majdnem minden éjjel kiálló kamionok is (általában 02-03 óra között), amelyek indulás előtt fél órán át is járatták a motort.</li> <li>• <b>Takács és Tsa Kamionparkoló telephelyen működő CNG benzinkút</b> gáztömprellora nagyon zajos, valamint a cég hibás riasztókészüléke, amely évek óta havonta többször is elromlik és éjjel óránként át üvölt, miközben portás is van.</li> <li>• <b>Nemeskéri úti Autómosó 0-24 órás, folyamatos nyitva tartással (a Nemeskéri út 79. sz. Gumi Centrum mellett, üzemeltető: Szilva Gábor):</b> zajos maga az autómosási</li> </ul>	

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	<p>tevékenység + a porszívó kompresszora, ill. a mosószet szaga a környező kertek udvarait is beteríti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penta Kft. Központi Telephely és Aszfaltkeverő Üzem, Göd, Nemeskéri út 112. Az aszfaltgyártás ipari üzemi zajja (és szaga), a telephelyen végzett egyéb szerelő, javító, karbantartó tevékenységek, a gőzborotváló történő nehézipármű-takarítás zajja, veszélyes anyagok (aszfaltörmelek) telephelyen történő felolgozása, és a Samsung-építkezés óta jelentősen (legalább a duplájára) megnövekedett teherforgalma, egyre zavaróbb a közeli (100 m-en belül található) kertvárosi lakóövezet lakói számára. (A Penta Kft. a Herád köz megnyitását követő években létesítette, majd folyamatosan bővítette a telephelyét - a terület korábban mezőgazdasági besorolású volt!)</li> <li>• Dunamenti Tűzvédelem + Dunamenti VK Zrt., Dunamenti AKA Kft. + Mercor Dunamenti + Dunamenti Állványtechnika Kft. + Dunamenti Állvány Kft. (a Z Állvány Kft. kertvárosi lakóövezeti telken, a Cserfa és a Nemeskéri út mentén végez zajos tevékenységet).</li> <li>• Az anyagcég vegyi anyagokkal foglalkozó, ipari tevékenységet folytató vállalkozás, a vegyi anyagok kezeléséből adódóan esetenként a levegőben is érezhető szaghatással. A most tervezett raktársarnok esetén nem tudhatjuk, hogy a tervezett tevékenység során mely – esetleg egészségre veszélyes - anyagok tárolása, mozgatása, szállítása történik majd daruzással és tehergépjárművekkel a közvetlen szomszédságunkban.</li> <li>• Perico Betonüzem (Topolyás úti 6.): Zajjal, porral járó ipari tevékenységet folytat, egyre nagyobb volumenben, egyre nagyobb tehergépjármű forgalommal.</li> <li>• Munkásszállás külföldi munkavállalók számára (Nemeskéri út 102., a Lipóti pékséggel szemben. Az épületen feltüntetett Majorság köz magánútként megjelölve és lezárva). A tetőár-beépítéses épületnek láthatóan sok szálláshelyként hasznosított szobája van, de a telephely cégmegjelölés nélkül üzemel: az iparker adatbázisban vállalkozásként (panzióként) nem szerepel, miközben jól láthatóan nem csak a tulajdonos lakja. Amennyiben magántulajdonú családi ház, akkor hogyan kaphatott építési engedélyt gksz-övezetben, fizet-e ingatlanadó, stb.</li> <li>• Feltehetőleg szintén külföldi tulajdonú munkásszállás üzemel a Nemeskéri út 69. szám alatt.</li> <li>• További probléma ebben a gksz1 besorolású övezetben, hogy az itt működő cégek/vállalkozások egy része cégmegjelölés és házszámzás hiányában egyáltalán nem beazonosítható, és a város honlapján sem találjuk az erre vonatkozó információkat.</li> </ul>	

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p>AZ HÉSZ módosítás során ismételten megküldésre került, az önkormányzat részére korábban megfogalmazott, 2020. november 16-i keltezésű levél.</p> <p>Azonban a változtatási tilalom elrendelése nem jelen HÉSZ módosításhoz kapcsolódó témakör.</p>	<p><b>SSZ.</b></p> <p><b>A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel</b></p> <p>Alulírottak, Göd lakosai kérjük változtatási tilalom elrendelését (az erről szóló helyi rendelet megalkotását) Göd város Helyi Építési Szabályzatának teljes körű felülvizsgálatát a Nemeskéri Kiss Miklós út mentén korábban kijelölt Gksz-1 besorolású övezet teljes területére, valamint a Puszta dűlő és az új Samsung-bekötőt közötti mezőgazdasági- és erdő területekre (ún. SO-es tábla és további mezőgazdasági és erdő területek a Nemeskéri út és a Különléges gazdasági övezet között). Kérjük, hogy a változtatási tilalom a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatának idejére szőjön, illetve a mezőgazdasági tábla esetén a védendő kialakításáig.</p> <p>Kérlemünk indoka, hogy az említett Gksz-1 besorolású területen az elmúlt években kontrollálatlanul megnövekedett az övezet előírásával ellentétes ipari, és jelentősen zavaró - pl. zajos, vagy nagy teherforgalommal járó - szolgáltatási tevékenységet folytató vállalkozások száma. Ez nem felel meg a Gksz-1 övezeti előírásoknak, a rendezett és mértékelt településfejlesztés elvének, különösen, hogy az említett terület kertvárosi lakóövezettel közvetlenül határos.</p> <p>A kérelmünkben foglaltak további indoka, hogy a rendkívül közeli Különléges gazdasági övezet (a város felé terjeszkedő Samsung-beruházás) az Alsógöd kertvárosi lakóövezetében élők számára óriási környezeti terhelést jelent. Ezért, ahogyan az a 2020. november 10-i lakossági fórumon is elhangzott, a helyi szabályozásnak e terhek enyhítése érdekében szükséges lenne mielőbb módosulnia. Kérjük, hogy a jövőben a Nemeskéri út és a Különléges gazdasági övezet közé kizárólag védendő létesítmény, bármely Gksz vagy ipari övezet pedig a lakott területektől legalább 500 méterre, a város más területein legyen kijelölve.</p> <p>A HÉSZ felülvizsgálatába és módosításának folyamatába kérjük, szíveskedjenek bevonni a környék lakóit, köztük az itt írt kérelmezőket is.</p> <p>Göd, 2020. november 16.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
SSZ.	<p>A 2020. január 17-i személyes találkozáson megbeszéltek szerint kiadjuk a Hernád közben* elők problémáit: témánként külön levelekbe fogjuk. Kérjük, válaszában süveskedjen a másolatban szereplő gyűjtőcímet – utcánk lakóinak címlistáját – is feltüntetni.</p> <p>Kiemelt, megismételt írásban első alkalommal 2019. december 15-én (jelzett) kérésünk, hogy a jelenleg még hatályba nem lépett új „Helyi építési szabályzat és szabályozási terv”-ből kerüljön ki az ún. „50-es” parcelláknál emlegetett mezőgazdasági terület (7001-7008-as helyrajzi számú telkek) átműködésének gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (gkszt) övezetét.</p> <p>Az átműködés, amely újabb ipari üzemek közelünkbe települését és a Nemeskéri út forgalmának további növekedését eredményezné a már addig is rendkívül hátrányos helyzetű városrészen, tovább csökkentené a területtel szemközti kertvárosi övezetben élők ingatlanjainak értékét és életminőségét.</p> <p>Kérjük, hogy a Nemzeti jogtár szerint jelenleg (2017-01-09-től) hatályos „Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról” elnevezésű rendeletben az SZT 15. szelvényén látható módon ez a terület maradjon az új szabályozási tervben is mezőgazdasági besorolású terület, éppúgy, ahogyan Önök az ún. „fennelő-tábla” esetén is visszavonták az előző városvezetés által tervezett átműködést. Kérjük, ha szükséges, e probléma keretében ismét a területi illeszkedés és amíg nem születik meg az új településfejlesztési koncepció, amely remélhetőleg erre a környékre is kertvárosi életminőséget garantál, ne történjen meg az átműködés.</p> <p>Süveskedjen jelezni, ha szükséges, hogy a Tisza, Zala, Kraszná, Szamos, Körös, stb. utcák, valamint a Rómalak útjai lakosokkal közösen aláírással is megőröszsük az átműködés elleni tiltakozásunkat.</p> <p>Az Ön által szóban említett, az új főpitesz érkezésével megvalósuló „közösségi városfejlesztés” keretében pedig ismét javasolni fogjuk, hogy az említett terület a Samsung SDI terjeszkedése miatt szükséges védőerdő kialakítására lenne legfrökréppen alkalmas.</p> <p>Szíves intézkedését várva az alábbiakban is összefoglaljuk a korábban már írásban és szóban is jelzett főbb kérésünket:</p> <p>*A Hernád köz egy 20 éve parcellázott új kertvárosi utca, amelynek 25. igényesen megépített csatorna hálózatában közel 100 gödölajos (köztük kiskörmérek) élnek. Amíg mi utcánk, kertjeink, játszótérünk szépítésén, értékesítésén, értékesítésén fáradozunk, a szomszédos Gkszt-1 övezetben – a tudunk nélkül – ipari üzemek, raktárak, kamionparkolók létesültek, így a környékünk a város leghanyagobb részé lett, az itt élökre jelentős ávaró hatásokkal.</p> <p>A Városvezetötől</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a Nemeskéri út mentén további ipari-, és azokat kiszolgáló egyéb kereskedelmi-gazdasági létesítmények engedélyezésének tiltását</li> <li>• helyette védőerdő létrehozását</li> <li>• a Nemeskéri út forgalmának csökkentését</li> <li>• a már működö vállalkozások rendszeres ellenörzését</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a Gkszt övezeti és környezetvédelmi előírások betartatását</li> <li>• a városrész zöldítöését kérjük és várjuk.</li> </ul>



Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
<p><b>3. V.A.</b></p> <p>A lakóterületek további védelme érdekében, az új lakások építését lehetőleg tovább korlátozó intézkedések mellett szóló észrevételekre adott válaszokat a véleménynek és javaslatok összegzésében soroltuk fel.</p>	<p>Göd Intégrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) valamint Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) módosításának tervezetéhez a következő észrevételeket és javaslatokat teszem:</p> <p>1. Különleges gazdasági övezet, KGŐ</p> <p>Az anyagokban többször is szerepel, hogy tervezőknek nincs információja a KGŐ területére, vagyis a város területének mintegy egyötödével kapcsolatos fejlesztési elképzelésekről: „A fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy milyen többletterhelést várható a településre nézve.” ( HÉSZ módosítás megvalósuló vizsgálat 35. oldal). A döntéshozók tehát jelenleg nem ismerik, hogy a KGŐ milyen további beépítést és közműterhelést, valamint egyéb veszélyeket jelent a város számára. Év ért a jelenlegi helyzetben minden további beépítést ésvagy közműterhelést eredményező fejlesztést tervezni teljes mértékben felbőltlen lépések tartók.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Közismert, hogy a KGŐ miatt a városot környezeti szempontból már így is hatalmas környezeti terhelés, illetve káros érik:       <ul style="list-style-type: none"> <li>o Jelenlétesen csökkent a város zöldterülete</li> <li>o Jelenlétesen megnőtt a téher és személygépjárműforgalom</li> <li>o Jelenlétesen megnőtt a közművek terhelése, mely már eddig is többször laavaria helyzetet (pl. szennyvízomlás) okozott</li> <li>o Jelenlétesen megnőtt a város zajterheltsége.</li> </ul> </li> <li>- A fentiekre tekintettel teljes mértékben ellenzem, és visszavonásra javaslom az ITS és HÉSZ-m minden olyan pontját, mely a város még meglévő zöldterületeinek eszökönését, és a közművek további terhelését eredményezzi, és javaslom megerősíteni a beépítést korlátozó pontokat. Különösen:       <ul style="list-style-type: none"> <li>o „<i>éltető lakóterület kialakítása, új városközpont, alközpont építése a termálforrás szomszédságában, illetve a „temető tábla” területén</i>”. ( HÉSZ módosítás megvalósuló vizsgálat 13. oldal),           <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Elismerve, hogy bizonyos városközponti funkciók hiányoznak Gödön, kiemelten fontosnak tartom, hogy a városközpont fejlesztés ne zöldterület/mezőgazdasági terület rovására jöjjön létre, hanem inkább már megeépült épületek funkcióváltásával, amire jó példa korábbiól a Iólsőgödi Waldorf óvoda</li> </ul> </li> <li>o Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartálékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén”. ( HÉSZ módosítás megvalósuló vizsgálat 147. oldal ).           <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Támogatom a HÉSZ minden olyan irányú módópsítását, mely a lehető legnagyobb mértékben megakadályozza Gödön új lakások építését, legalább addig, amíg ki nem derül, mik a KGŐ-vel kapcsolatos tervek.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
	<p>Ssz.</p> <p>2. Védterdő</p> <p>Elfogadhatatlannak tartom, hogy szabályozási javaslatokban szó sem esik a KGŐ és város közti telepítendő védterdről, melyért a lakosság évek óta küzd, és melyet az országos önkormányzati képviselője is megígért, és melyből eddig egy kis területen történt kudarcos eszméletlenül kivül eddig semmi nem valósult meg, ezért:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- védterdő tervezését javasolom a jelenleg is a város joghatósága alá tartozó olyan területekre, melyek a KGŐ és a Gőd közti észak és még nincsenek beépítve (pl. 50-es lábla, tenisz-pálya)</li> <li>- szíven védterdő tervezésének előkészítését javasolom a jelenleg nem Gőd joghatósága alá tartozó olyan KGŐ területekre, melyek még nincsenek beépítve, felkészítve arra az esetre, ha ezek visszakerülnek Gödböz.</li> </ul> <p>3. Gksz területek</p> <p>Ellemezem a szabályozási anyagok minden olyan pontját, amelyek új gksz területek kijelölését eredményezhetik. A véleményezésre megküldött anyagok maguk is többször jelzik, mind a KGŐ, mind a meglévő gksz területekkel kapcsolatban, hogy <i>„Az önkormányzatot való egyeztetés alapján az elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában problémái okozhat az előírás pontosítása megfontolásra érdemlős”</i>. E jelenségek illusztrációjaként mellékeltem csatolom a Hernád köz lakókörzösség 2023 novemberi levelét, melyben összefoglalva kerüli a Hernád köz környéki gksz-ek kapcsolatos problémák, mely máig megoldatlanok.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindezek miatt javasolom, hogy a szabályozási dokumentumok a már meglévő gksz területek szabályos működésének biztosítását segítsék, mivel látható, hogy jelenleg az önkormányzat a már kialakított gksz területeken (és természetesen a KGŐ-ban) sem képes érvényt szerezni a jogszabályoknak, és a megteremtési a lakosság és a gazdasági tevékenységek harmonikus együttélésének feltételeit. Így a gksz területek nagyságát növelni súlyos hiba volna, mely várhatóan tovább rombolná a gödjei életszinvtőlát és további konfliktusokhoz vezetne</li> </ul>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
<p>Ssz.</p> <p>4. H.A.</p>	<p>A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel</p> <p>Mint ahogy a 2023. április 24-ei lakossági fórumon szóban is elhangzott, most írásban is megküldöm a partneri észrevételem.</p> <p>A Gödi HÉSZ módosítások során már többször is részt vettem partnerként, mint Oázis lakóparkban élő okleveles építészmérnök.</p> <p>Először is általánosságban elmondható, hogy örömmel láttam, hogy megpróbálják a budapesti agglomerációban elszaporodó túlépítést megpróbálják keretek közé szorítani. Ugyanakkor, ahogy Csóka Judit kolléganő jelezte, ez pénzügyileg nem biztos, hogy előnyös az Önkormányzat számára.</p> <p>Továbbiakban pedig egy lakóparkban élő család már korábban többször jelzett problémájának a megoldását is szükséges lenne a HÉSZ módosítás során kezelni, amely az alábbi:</p> <p>Göd ITS-ének és HÉSZ módosításának partnerségi véleményezése, lakossági fóruma egy időben zajlott. Az ott elhangzottakat és az időközben írásban beérkezett észrevételeket az önkormányzat ismételtén át gondolta és alapos mérlegelést követően a HÉSZ módosítás rendelkezéseinek fenntartása mellett foglalt állást.</p> <p>A lakóterületek további védelme érdekében, az új lakások építését lehetőleg tovább korlátozó intézkedések mellett szülő észrevételekre adott válaszokat a véleménynek és javaslatok összegzésében soroltuk fel.</p>

Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel
Ssz.	<p>Tisztelt Alpolgármester Úr!</p> <p>Köszönettel megkaptam 2023. március 24-én kelt levelét, amelyben a tulajdonomban lévő Göd 6801/70 hrsz-ú ingatlanhoz az Önkormányzattól korábban vásárolt 791 m<sup>2</sup> terület övezeti átsorolásának kérésére adott.</p> <p>Elsőként is köszönöm a gyors választ, ugyanakkor gondolom azzal Ön is egyetért, hogy az önkormányzat egy olyan különleges jogi személy, amely amellett, hogy közigazgatási szerv, annak minden jogaival és kötelességével, de mintahogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény az alapvetései között megfogalmazza a helyi önkormányzás a település, valamint a vármegye <b>válaszpolgárai</b> közösségének joga, melynek során érvényre jut az állampolgári felelősségérzet, kibontakozik az alkotó együttműködés a helyi közösségen belül. A helyi önkormányzás a helyi közügyekben demokratikus módon, széles körű nyilvánosságot teremtve <b>kifejezi és megvalósítja a helyi közakaratot.</b></p> <p>Én és tulajdonostáram mindig minden körülmény között az együttműködés és segítségkérés szándékával kerestük fel a hivatalban dolgozó akár főépítész, akár jogász kollégát. Tudomásunk szerint önkormányzati forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlanokkal kapcsolatos döntések is a helyi képviselő testület hatáskörébe tartoznak, ha olykor egy-egy adásvételi szerződést a végén nem a képviselő-testület, hanem a polgármester ír alá, és az önkormányzat jogásza jegyez ellen. Bár gondolom az Önkormányzat döntései során a törvényesség a jegyző részéről is biztosított az önkormányzati jogásza mellett.</p> <p>Bár az általunk megvásárolt terület rész az adásvételkor Zkp-2 övezeti besorolású volt, de mivel az Önkormányzat, mint a korábbi tulajdonos ezen terület rész tulajdonjogáról lemondott a javunkra megfelelő ellenszolgáltatásért természetesen, joggal bízhatunk benne, hogy nem kívánja már a terület ilyen célú hasznosítását. Kérjük, hogy a folyamatban lévő HÉSZ-módosítás során vezesse át a fentiek szerinti akaratát és a 791 m<sup>2</sup> terület rész a tulajdonomban lévő 6801/70 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásába kerüljön.</p> <p>Segítő közreműködését előre is megköszönöm, bízva abban, hogy Ön a döntései során mindig együttműködésre törekszik és nem a különböző fórumokon lefolytató viták teszik boldoggá.</p>

Jelen tervezési munka kizárólag a HÉSZ normaszövegének módosítására irányul, nem vonatkozik a szabályozási tervlap módosítására. A konkrét kérelem kizárólag a szabályozási tervlap módosításával lehetne kezelendő, a területre vonatkozó teljeskörű vizsgálat elkészültét követően.

<p>A véleményezési szakaszban beérkezett vélemények, észrevételek összegzése</p>	<p>Válaszok és változtatási javaslatok összegzése</p>
<p>A partnerségi egyeztetés keretében a partnerek számos olyan észrevételt fogalmaztak meg, amelyek a lakóterületek további védelme érdekében, a beépítések további sűrűsödése ellen, azaz további lakások építését lehetőleg tovább korlátozó intézkedések mellett szólnak. Ezen felül egyéb rendelkezések pontosítása történik meg.</p>	<p>A HÉSZ normaszövegének módosítására készült véleményezési anyag az alábbiak szerint pontosodott, ill. került korrigálásra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Átmenő telek megosztásáról szóló előírás törlésre kerül:</li> </ul> <p><i>Átmenő telek akkor is megosztható, ha a telek területe kisebb, mint a kialakítható legkisebb telek kétszerese, mely esetben legfeljebb két telekre osztva a legkisebb mérete legalább az előírt telekméret 75%-a legyen. <b>Törlendő</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Övezethatár mentén történő telekosztásra vonatkozó előírás törlésre kerül:</li> </ul> <p><i>Eltérő építési övezetekbe, vagy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén megosztható. <b>Törlendő</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek méretét szabályozó előírás törlésre kerül:</li> </ul> <p><i>30.§ (3) Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 8 m. <b>Törlendő</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A telken belül szükséges parkolóhely közterületen történő kiváltása a lakó rendeltetések kivételével lehetséges. Az előírás kiegészítésre kerül a lakó rendeltetések kivételével szöveggel:</li> </ul> <p><i>38.§ (4) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.</i></p>

**(5) A (4) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható. Beillesztésre kerül**

- A lakások esetén hiányzó garázs vagy fedett gépkocsi beállót szabályozó, beépítettséget csökkentő előírások további pontosítása történik, az alábbiak szerint:

A 47. § (1) bekezdés aa) pontjából kihúzásra kerül a ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet szövegrész, az ab) pontja módosításra kerül **3-6 lakásra és 20 m<sup>2</sup>-re, továbbá az ac) pont törlésre kerül:**

*aa) legfeljebb 2 lakás esetén: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsokként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet, **Módosul***

*ab) 3-7 lakás esetén: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsokként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken. **Módosul***

*ac) legalább 8 lakásos lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető. **Törölendő***
- Pontosító rendelkezés:
- A 48. § (3) bekezdés módosításra kerül **közterület kerítéssel egybeépítve** kifejezésre:
- (3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el. **Módosul**
- Az Lke-6 építési övezetben a két rendeltetési egység csak egy épületben helyezhető el:
- Az 58. § (1) bekezdése kiegészül azzal, hogy a két rendeltetési egység **csak egy épületben** helyezhető el.
- 58. § (1) Az Lke-6 építési övezetben **legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el** telkenként. **Módosul**

- Az előkert fedett gépkocsi beálló létesítése a főtak kivételével valósítható meg:

(15) Előkertben legfeljebb két beállós gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető.

**A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el. Beillesztésre kerül**

- A mezőgazdasági területek védelme érdekében a gazdasági rendeltetés és a megengedett lakófunkció egymáshoz viszonyított fele-fele aránya a beépíthetőség függvényében pontosításra kerül:

**117.§ (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetőek el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át. Beillesztésre kerül**

**118.§ (3) Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át. Beillesztésre kerül**

**119.§ (2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetőek el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel. Beillesztésre kerül**

- A gazdasági övezetek előírásai említik a TSZ- major területét, aminek területi meghatározása nem szerepel a HÉSZ-ben, ezáltal nem egyértelmű. A TSZ-majorra vonatkozó előírást a 79.§ tartalmazza, az előírás törlésre kerül.

(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

A TSZ-majori területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m. **Törlendő**

- Általánosan előírásra kerül, hogy a lakó, és vegyes övezetekben túl a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben sem helyezhető el munkásszálló:

**47.§ (19) Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági - Beillesztésre kerül - terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.**



ÉPÍTÉS



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA  
Jóváhagyandó munkarészek  
2023. november

Volgyzugoly Műhely Kft.

**GÖD**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**  
**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**  
**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**



**Megbízó**

**Göd Város Önkormányzata**  
Kammerer Zoltán polgármester  
2131 Göd, Pesti út 81.










**Tervező**

**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2023. november  
VZM 1716/21  
göd\_jovahagyando\_231116

Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező- és kertépítők mérnök	
<b>Tájrendezés, környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
<b>Közlekedés</b>	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítők mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	<b>Szűcs Gergely</b> okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
<b>Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:</b>	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 24/2016. (XII.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A HÉSZ 3.§ a következő pontokkal egészül ki:

q) *Csurgótávolság: oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság;*

r) *Lejtős telek: az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.*

s) *Meglévő épület: ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.*

t) *Telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.*

u) *Telekszélesség: előkerti építési határvonalon mért telekszélesség*

2.§ (1) HÉSZ 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület, magánút alakítása, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - a kialakítható telek mérete minimum 720 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.*

3.§ A HÉSZ 38.§ a következő (3) - (7) bekezdésekkel egészül ki:

*(3) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.*

*(4) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható,*

*(5) A (4) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható.*

*(6) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő- és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

*(7) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.*

4.§ (1) A HÉSZ 47.§ (1) bekezdés aa) pontjában a „3 lakásos épületig” szövegrész helyébe a „legfeljebb 2 lakás esetén” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 47.§ (1) bekezdés ab) pontjában a „3-8 lakásos épületben” szövegrész helyébe a „3-6 lakás esetén” szöveg lép.

(3) A HÉSZ 47.§ (1) bekezdés d) pontjában a „helyezhető el rajta,” szövegrész helyébe a „helyezhető el rajta, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,” szöveg lép.

(4) A HÉSZ 47.§ (2) c) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

*c) Oldalhatáros beépítési mód esetén:*

- ca) *legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani*
- cb) *16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,*
- (5) A HÉSZ 47.§ (2) bekezdés i) pontjában a „az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m” szövegrész helyébe a „a csurgótávolság 2 méter” szöveg lép.
- (6) A HÉSZ 47.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
- (4) *Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:*
- a) *az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,*
- b) *az épület az oldalkerttel párhuzamosan legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható.*
- (7) A HÉSZ 47.§ (7) bekezdés a következő g) ponttal egészül ki:
- g) *Lakóövezetekben a hátsókerthi telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.*
- (8) A HÉSZ 47.§ a következő (13) - (19) bekezdésekkel egészül ki:
- (13) *Lakóterületen legfeljebb egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén, kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókerthben.*
- (14) *Lakóterületen a hátsókerthben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.*
- (15) *Előkertben legfeljebb két beállásos gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el.*
- (16) *Új, legalább 6 lakásos épület építése esetén a jogszabályban a lakásokhoz előírt számú parkolót az épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telkek kivételével - nem létesíthető.*
- (17) *Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízáteresztő módon kell kialakítani.*
- (18) *Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.*
- (19) *Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.*
- 5.§ (1) A HÉSZ 48.§ (3) bekezdésben a „kerítéssel” szövegrész helyébe a „közterületi kerítéssel” szöveg lép.
- 6.§ A HÉSZ 50.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
- (1) *Az Lke-1 és Lke-1\* építési övezetekben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*
- a) *egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy*
- b) *egy rendeltetési egységből álló üdülőépület és*
- c) *ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.*
- d) *az a)-c) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig.*

**7.§ (1)** A HÉSZ 51.§ (1) bekezdésben a „lakóépület” szövegrész helyébe a „lakóépület vagy” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 51.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(3) Az Lke-2 építési övezetben ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.*

**8.§ (1)** A HÉSZ 52.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

*a) lakóépület vagy*

*b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*

*c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

(2) A HÉSZ 52.§ a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

*(1a) Az Lke-3 építési övezetben telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.*

(3) A HÉSZ 52.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.*

**9.§ (1)** A HÉSZ 53.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

*a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy*

*b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*

*c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*

(2) A HÉSZ 53.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.*

(3) A HÉSZ 53.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

*(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.*

**10.§** A HÉSZ 54.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

*a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy*

*b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*

*c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*

**11.§** A HÉSZ 55.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

*a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy*

*b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*

*c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület vagy*

*d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.*

**12.§ (1)** A HÉSZ 56.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

*a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület vagy*

- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

(2) A HÉSZ 56.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.*

(3) A HÉSZ 56.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

*(2a) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.*

13.§ A HÉSZ 57.§ a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

*(14) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek legfeljebb 35%-a lehet.*

14.§ (1) A HÉSZ 58.§ helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység, de legfeljebb egy épület helyezhető el telkenként.*

*(2) Az Lke-8 építési övezetben legfeljebb egy rendeltetési egység építhető telkenként. Ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység is megengedett.*

15.§ A HÉSZ a következő 60.§-szal egészül ki:

*60. § Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.*

16.§ A HÉSZ 62/A.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

- a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás és*
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.*

17.§ (1) A HÉSZ 64.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:*

- a) egylakásos lakóépület vagy*
- b) egy üdülőegységes üdülőépület vagy*
- c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- d) szálláshely szolgáltató épület és*
- e) kézműipari építmény és*
- f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és*
- g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület és*
- h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.*

(2) A HÉSZ 64.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(2) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.*

(3) A HÉSZ 64.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(5) Lf-4 övezetben 1000 m<sup>2</sup> feletti telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.*

(4) A HÉSZ 64.§ a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

*(14) Az övezetekben - a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény helyezhető el építési helyen belül, a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re.*

**18.§** A HÉSZ 66.§ (2) bekezdésben a „lakás” szövegrészek helyébe a „rendeltetési egység” szövegek lépnek.

**19.§** A HÉSZ 68.§ (2) bekezdésben a „lakásszám” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységek száma” szöveg lép.

**20.§** A HÉSZ 69.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

*A Vt-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.*

**21.§** (1) A HÉSZ 73.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként 2 rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakás alakítható ki.*

**22.§** (1) A HÉSZ 74.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:*

*a) lakó- és üdülőépület*

*b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*

*c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

(2) A HÉSZ 74.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(3) Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma*

*a) 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás*

*b) 2000 m<sup>2</sup> telek terület felett 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás helyezhető el.*

(3) A HÉSZ 74.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*(4) A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység, de legfeljebb három lakás is elhelyezhető.*

**23.§** A HÉSZ 80.§ (3) bekezdésben az „5” szövegrész helyébe a „10” szöveg lép.

**24.§** A HÉSZ a következő 81/A.§-sal egészül ki:

*81/A. § (1) Az építési övezet területén gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.*

**25.§** A HÉSZ 113.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*(1) Az Ev Erdőterületek véderő övezetében csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, továbbá pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) valamint a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető. Az övezetben egyéb funkciójú épület nem létesíthető.*

**26.§** A HÉSZ 117.§ (2) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

*„A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.”*

**27.§** A HÉSZ 118.§ (3) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

*„ A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.”*

**28.§** A HÉSZ 119.§ (2) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:



*„, legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.”*

**29.§** A HÉSZ 121.§ (2) bekezdésben a „lakóépület alapterülete” szövegrész helyébe a „lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete” szöveg lép.

**30.§** A HÉSZ 2. melléklet 1.3. Falusias lakóterületek című táblázat 3-6. sorainak I oszlopában a „40” szövegrész helyébe az „50” szöveg lép.

**31.§** Hatályát veszti a HÉSZ:

- (1) a) 47.§ (1) bekezdés a) pontjában „- az Lke 2 övezet kivételével-” szövegrész,  
b) 47.§ (1) bekezdés aa) pontjában „ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet,” szövegrész,  
c) 47.§ (9) bekezdésben a „maximum két rendeltetési egységgel” szövegrész,  
d) 47.§ (11) bekezdésben az „azonos rendeltetésű vagy” szövegrész,  
e) 67.§ (3) bekezdésében a „, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik” szövegrész,  
f) 79. § (2) bekezdésében a „A TSZ-major területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m” szövegrész.
- (2) a) 30. § (3) és (4) bekezdés,  
b) 47. § (1) bekezdés ac), g), h), i), és j) pontok,  
c) 47. § (2) a), d), e), f) és i) pontok,  
d) 47. § (6) bekezdés,  
e) 47.§ (7) bekezdés a) és e) pontok,  
f) 47. § (12) bekezdés b) pontok,  
g) 49. § (2), (4) és (5) bekezdések,  
h) 64. § (3), (6) és (12) bekezdések,  
i) 65. § (4), (8) bekezdések,  
j) 66. § (6), (7) és (8) bekezdések,  
k) 68. § (3) bekezdés,  
l) 93.§ (6) bekezdés.

**32.§** E rendelet a kihirdetést követő napon, 2024. ....-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Kammerer Zoltán  
polgármester

Dombóváriné dr. Kozák Nikolett  
jegyző

Melléklet

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 40/2013. (III. 27.) önkormányzati határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

**1. §** E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2013. január 1. napján hatályos állapotán alapul.

**I. Fejezet**

**Általános előírások**

**1. A szabályzat hatálya, értelmező rendelkezések**

**2. § (1)** E rendelet hatálya Göd város teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos építési követelményeket tartalmazó jogszabályok előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási Terv SZT/2018 jelű Szabályozási Terv - M=1:4.000

b) 2. melléklet: Összefoglaló az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó építési szabályokról

(4) Jelen építési szabályzat függelékei:

a) 1. függelék: Helyi értékvédelemre javasolt épületek, épületegyüttesek jegyzéke

b) 2. függelék: Régészeti területek jegyzéke

c) 3. függelék: Műemlék, műemléki környezet jegyzéke

d) 4. függelék: Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke

e) 5. függelék: Növényalkalmazási segédlet

f) 6. függelék: Bontásra kijelölt épületek tájékoztató jegyzéke

**3. § E rendelet alkalmazásában:**

a) **Belső udvar:** legalább 3 oldalról zárt terület.

- b) **Főépület:** a földrészleten elhelyezhető, az (adott) építési övezet, övezet használati módjának megfelelő rendeltetésű épület.
- c) **Hullámtér:** A Duna és mellékágainak medre (földhivatali térképen jelzett telke) és a levonuló árhullámok elleni védelmet nyújtó védmű (gáttest, magas part) közötti terület
- d) **Kialakult telek (kialakult telekszélesség és telekméret):** Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezésen kívül nem végezhető. Telekhatár rendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.
- e) **Kialakítható legkisebb telekszélesség:** az a szélesség, melynek az előkert építési határvonalon kell teljesülnie azonban meglévő telek módosítása, telekhatár-rendezés esetén a telek szélessége a telek teljes hosszában az előkerti vonalon mért szélesség 10%-ánál többel nem csökkenhet a telek hátsókerti vonaláig.
- f) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
- g) **Különleges adottságú telek:**
- ga) ha a telek vízgazdálkodási övezetekkel szomszédos,
  - gb) ha a vízdali telekhatára a folyóvíztől számított 60 m-en belül van, a gáttal védett területek kivételével,
  - gc) ha a talajvíz maximális szintje eléri vagy meghaladja az alapozás síkját,
  - gd) ha a talaj teherbírása nem felel meg a szilárdsági követelményeknek.
- h) **Magánút céljára fenntartott terület:** az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban magánút/út alakítható ki. Az építési telek illetve telek ezen részén építmény nem helyezhető el.
- i) **Melléképület:** az övezeti előírás szerint főépületnek nem minősülő épület.
- j) **Oldalhatáros beépítési mód:** a 3 méternél kisebb oldalkerttel történt beépítés.
- k) **Szintterületi mutató:** a telken lévő összes bruttó építményszint terület és a telekterület hányadosa.
- l)
- m) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
- n) **Telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.
- o) **Mobilház:** egy erős alvázra szerelt, helyéről elmozdítható, más helyszínen telepíthető könnyűszerkezetes fém építmény. Építészeti meghatározása: mobil műszaki alkotás.
- p) **Haszonállat:** szarvasmarhafélék, juh, kecske, lófélék, sertés, baromfi, házinyúl.
- q) **Csurgótávolság:** oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság;
- r) **Lejtős telek:** az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.
- s) **Meglévő épület:** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.
- r) **Telekmélység:** a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.
- u) **Telekszélesség:** előkerti építési határvonalon mért telekszélesség

## 2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

- a) a meglévő és tervezett belterület határa;
- b) szabályozási vonal;
- c) övezet, építési övezet jele és határa;
- d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- e) rekultiválandó terület;

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) igazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) műemlék;
- d) műemléki környezet;
- e) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- f) helyi védett épület, műtárgy;
- g) Országos ökológiai hálózat magterület;
- h) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- i) Országos ökológiai hálózat puffertérület;
- j) Tájképvédelmi terület;
- k) Natura2000 terület;
- l) helyi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék;
- m) ex lege védett természeti érték;
- n) bányatelek.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) fasor;
- b) egyedi tájérték;
- c) helyi védelemre javasolt épület, javasolt helyi értékvédelmi terület;
- d) kerékpárút;
- e) gyalogút;
- f) parkoló;
- g) javasolt telekhatár;
- h) javasolt megszüntetés.

(4) Sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség.

## 3. Belterülethatár módosítás

5. § (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási Terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

## II. Fejezet

### Közterület alakítására vonatkozó előírások

**6. § (1)** A közterületek kialakítása érdekében a Szabályozási Terven jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.

(2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:

- a) önálló reklám, hirdető berendezés,
- b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) árusító pavilon,
- d) tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely építménye,
- e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, hulladékartály tároló,
- f) szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút,
- g) utcabútor, kerti építmény,
- h) távbeszélő fülke,
- i) közvilágítási, közlekedésirányítási, közmű és hírközlési műtárgy,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (2) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban vagy a gyalogossáv és a szomszédos telekhatár közötti sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem korlátozza, és nem veszélyezteti.

(4) Közterületalakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a településszerkezeti, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

## III. Fejezet

### Az épített környezet és a településképek alakítására vonatkozó előírások

#### 4. A településképek védelme

**7. § (1)**

(2)

(3)

#### 5. Országos művi értékvédelem

**8. § (1)** A település közigazgatási területén belül található műemléket, valamint műemléki környezetét a szabályozási Terv tartalmazza.

#### 6. Régészeti területek

**9. § (1)** A település régészeti területeit, a közigazgatási területen található régészeti lelőhelyek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A közigazgatási területen található régészeti lelőhelyek jegyzékét a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

#### 8. Helyi értékvédelem

**10. § (1)** A településen a településképi rendeletben védelem alá helyezett, Szabályozási Terven jelölt területek, épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(2)

#### IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

### 8. Táj- és természetvédelem

**11. § (1)** A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek - a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Természetvédelmi területeken kizárólag a kezelési terv előírásai alapján lehet bármilyen tevékenységet folytatni.

(2) A Szabályozási Terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi kategóriákat különbözteti meg:

- a) országos és európai ökológiai hálózatokhoz tartozó területek,
- b) országos jelentőségű, Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó és természetvédelmi területek,
- c) országos védettségű természeti területek,
- d) helyi védettségű természeti területek.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(4) A Szabályozási Terven környezet- és természetvédelmi szempontból jelölt területek telkein, valamint a Duna-parti, illetve a Nemeskéri erdővel határos telkein fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék fajtáiból lehet választani (az F-5. sz. függelék figyelembevételével).

(5)

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek védelmének, ill. elhelyezhetőségének.

(7)

(8)

(9) Közterületre, közhasználatú terekre, parkokba olyan növényeket, amelyeknek valamely része mérgező, kiültetni tilos. A leggyakrabban előforduló mérgező növények listája a rendelet F-5. sz. függelékben található.

### 9. Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területek előírásai

**12. § (1)** Az országos jelentőségű természeti területnek minősülő, Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó és országos szintű természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken bármilyen tevékenység, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

(3) Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területen bármely tevékenység csak az országos védettségű területre valamint a vizes élőhelyek védelmére vonatkozó előírások, illetve a DINPI kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(4) Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területek a jelenlegit meghaladó mértékben nem építhetők be, művelési águk és természeti állapotuk ökológiailag kedvezőtlenebb irányba nem változtatható.

**10. Az országos jelentőségű ökológiai hálózathoz tartozó természeti területek előírásai**

**13. § (1)** Az övezetbe az országos jelentőségű természeti területnek minősülő európai és nemzeti ökológiai hálózat részét képező területek tartoznak.

(2) Az övezetbe eső területeken új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, bármilyen tevékenység csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

**11. A helyi védett és helyi védettségre javasolt természeti területek előírásai**

**14. § (1)** A jelenleg helyi védett vagy helyi védettségre javasolt, országos védelem alatt nem álló és országos védettségre nem tervezett természeti területek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A tervezett természeti területek helyi védettségét önkormányzati rendeletben kell meghatározni, fenntartásukra kezelési tervet kell kidolgozni, amelyet a természetvédelmi szakhatósággal véleményeztetni kell.

(3)

(4) Helyi védett vagy védelemre tervezett természeti területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők át.

(5) A helyi védettségu területek és védett fasorok felsorolását a 4. függelék 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.

(2) Védett területen

a) extenzív jellegű, integrált, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;

(3) A településen meglévő helyi jelentőségű védett természeti területeket és értékeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(4) A helyi jelentőségű védett természeti területeken, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékek tekintetében a helyi természetvédelemről szóló Ök. rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

(5) A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül új épület, illetve a gyökérzónát károsító építmény nem helyezhető el.

**16. § (1)** Tájképvédelmi terület határa a Szabályozási Terven feltüntetésre került.

(2)

**V. Fejezet**

**Környezetvédelmi előírások**

**12. Környezetvédelem**

**17. § (1)** Az új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat kötelese, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.



**18. § (1)** A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) A rekultiválandó területek a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően rekultiválandók, és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint újrahasznosítandók.

(4) A település a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. A település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

(5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

a) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót szomszédos lakó és üdülő funkciójú épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.

b) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

c) Külterületen állattartó épület, hígtrágyagyűjtő felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

### 13. Földvédelem

**19. § (1)** A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2) A defláció elleni védelem érdekében azon 10 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szélirányba eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a területnek az uralkodó szélirányba eső határa mentén.

(3) A szennyezett és roncsolt felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.

(4) A tereprendezési, mélyépítési munkák során megmozgatott termőréteg elkülönített deponálásra és újrahasznosításáról a talajvédelmi előírásoknak megfelelően gondoskodni kell.

### 14. Vízkészletek minőségvédelme

**20. § (1)** A felszíni vizek és a szennyvizek kezelését a szennyeződés érzékenységi besorolás kategóriának megfelelően szükséges végezni.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Szennyező hatású anyagok - hulladékok, kemikáliák, stb. - felszíni vagy felszín alatti vízkészletbe való határértéket meghaladó mértékű bejutását technológiai eszközökkel kell kizárni.

(4) A Duna és a kisvízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

## 15. Levegőtisztaság-védelem

**21. § (1)** Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

(2) A közlekedési eredetű légszennyező hatásokat belterületen forgalomszervezési - forgalomtechnikai eszközökkel, külterületen az utak védőterületének levegőtisztaságvédelmi szempontból minél hatékonyabb zöldfelületi kialakításával kell mérsékelni. Az M2 gyorsforgalmi út további kiépítésével tervezett M2 autópálya 100-100 m-es védőterületének legalább 50%-át véderdőként kell kialakítani. Az autópálya kiépítéséig 250-250 m kiterjedésű védőterületén gazdasági terület kivételével egyéb beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(3) A mezőgazdasági területekről származó porszennyezés csökkentését hatékony defláció elleni védelemmel, a mezőgazdasági tájfásítás elemeinek védelmével és fejlesztésével, valamint a települési zöldfelületi rendszer hatékonyságának fokozásával kell elősegíteni.

## 16. Zaj és rezgés elleni védelem

**22. § (1)** Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj-és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

(2) Az M2 autópályát belterület-közelbeli szakaszai és csomóponti térsége minimum 50 %-ban zajgátló védőterületként alakítandó ki és véderdővel telepítendő be.

## 17. Élővilág, élőhelyek védelme

**23. § (1)** A meglévő erdő, gyep (rét-legelő), nádas területek művelés alóli kivonása és művelési ág változása a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulása nélkül nem végezhető.

(2) A védett (és védendő) területekre vonatkozó kezelési és fenntartási tervek előírásainak maradéktalanul érvényt kell szerezni. A védett és védelmi hálózatokhoz tartozó területeken, illetve minden természeti területnek minősülő területen bármilyen területfelhasználási beavatkozás csak a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.

(3) A természeti területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők.

(4)

(5) A belterületbe vonásra tervezett mezőgazdasági területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(6) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:

a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását

b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását

c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését

d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését

e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését.

f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét

(7)

(8)

## 18. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás, települési környezetvédelem

24. § (1) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott (kis)térségi telephelyen történhet.

(2) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem helyezhető el. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli és felügyelet nélküli hulladéktárolás tilos.

(3) Állati hullák (tetemek) elhelyezése és ártalmatlanítása csak az erre a célra kijelölt létesítményben történhet.

(4) A települési kommunális hulladékot, építési- és bontási hulladékot, valamint veszélyes hulladékot az önkormányzattal szerződött mindenkori közszolgáltatónak vagy a településre vonatkozó hulladékbegyűjtési és szállítási engedéllyel rendelkező vállalkozónak kell átadni, ártalmatlanító helyre szállítás céljából.

(5) A hulladékok feldolgozása az ingatlanokon tilos, ártalmatlanító helyre történő szállításukig az átmeneti biztonságos tárolásukról a hulladéktermelőnek kell gondoskodnia a mindenkor érvényben lévő jogszabályok szerint.

## VI. Fejezet

### Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

#### 19. Katasztrófavédelem

25. § (1) A tűzvíz-ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzvíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

a) a közhálózat által biztosítható tűzvízigény feletti igényre helyi tűzvíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig,

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz-ellátást biztosítani.

#### 20. Veszélyeztetett területek előírásai

26. § (1) Különleges adottságú telek beépíthetőségét részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni.

#### 21. Védőterületek, védőtávolságok

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

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) szennyvízáttemelő,

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.

## VII. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

## 22. Tilalmak, korlátozások

**28. § (1)** Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított, a Szabályozási Terven jelölt

- a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
- b) védelmek és korlátozások

figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, valamint az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

## 23. Beültetési kötelezettség

**29. §** A település területén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a Szabályozási Terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.

## 24. Telekalakítás

**30. § (1)** A város területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

~~(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület alakítása és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.~~

(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület, magánút alakítása, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - a kialakítható telek mérete minimum 720 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.

~~(3) Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 8 m.~~

~~(4) Meglevő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 280 m<sup>2</sup>.~~

(5)

(6) A Duna-part, a vasút, az erdő, nem közút céljára szolgáló közterület, nem számít közúti kapcsolatnak, a közterület tulajdonosának engedélye nélkül kapu sem nyitható.

## VIII. Fejezet

### Közműellátás és hírközlés

## 25. Általános előírások

**31. § (1)** A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület, építmény csak akkor építhető, funkcióváltás csak akkor lehetséges, ha a teljes közművesítettség biztosított (kivéve a zárt csapadékvíz elvezetést, amennyiben az építési telek környezetében az nem kiépített) vagy csatornázatlan területen zárt, vízzáróan kialakított szennyvíztároló létesül.

(2) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a jelen rendelet szennyvíz- és csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírásai teljesülnek.

(3) Telekalakítás, meglévő, vagy kialakításra kerülő telkek funkcióváltása, övezeti átsorolása csak akkor megengedett, ha valamennyi telek önálló, független közhálózati csatlakozással, az övezeti besorolásnak megfelelő közműbekötésekkel ellátható, s az egyedi mérőhelyek kialakíthatók.

(4) A magánútra közművesítési szempontból ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közútra a közműüzemeltetők külön előírásaival együtt.

(5)

## 26. Vízellátás

**32. § (1)** Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad.

(2) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Épület, építmény csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával létesíthető.

## 27. Szennyvízelvezetés

**33. § (1)** A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

a) a település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem megengedett.

b) a nyílt árokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

c) a szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig szennyvizek kizárólag zárt, vízzáróan kialakított szennyvíztárolókban gyűjthetők. Rendszeres ürítésükről a tulajdonosoknak gondoskodni kell. Az ürítést csak a hivatalos szolgáltató végezheti.

d) a település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, kizárólag átmenetileg, a szennyvizet szigorúan ellenőrzötten, zárt, vízzáróan kialakított szennyvíztárolóba kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Épület, építmény addig nem létesíthető, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható.

e) ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokon zárt vízzáróan kialakított szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

## 28. Felszíni vízvezetés-árvízvédelem

**34. § (1)** A hullámtéri területre építmény csak a vonatkozó kormányrendelet figyelembe vételével építhető, a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési munkák során a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek betartandók.

(2) Az élővizek telkét érintő bármilyen beavatkozás csak a vízügyi hatóság és a mederkezelő hozzájárulása alapján történhet. Amennyiben vízimunka végzésére, illetve vízilétesítmény elhelyezésére is sor kerül a tevékenység csak vízjogi létesítési engedély alapján végezhető.

(3) A Duna elsőrendű védvonal mentén, a mentett oldalon fakadóvizek előfordulásával kell számolni. Fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével lehetséges.

(4) Az árvíz mentesítésre a megfelelő védelem kialakítása (pl. gátépítés, magaspart kialakítása, partvédő művek építése) vízjogi létesítési engedély alapján lehetséges.

(5) Az árvízvédelmi védvonalától a mentett oldalon 10 m-es közterületi sávot kell kialakítani és azt mindenkor szabadon kell hagyni a meder karbantartására és az árvízi védekezésre.

(6) A Duna-parti ingatlanok közül azokra, amelyeknek a nyugati/Duna felőli telekhatára a Duna partvonalától 60 m-nél közelebb van, építés esetén talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni és az abban foglaltakat be kell tartani. A város mélyfekvésű területein, a Szabályozási Terven jelölt területeken pince és ásott kút nem létesíthető.

(7) Terepszint alatti építménnyel a talaj-és rétegvíz áramlás útját nem szabad lezárni, a továbbvezethetőséget biztosítani kell.

(8) A vízgazdálkodási (mederkezelési, karbantartási) szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére:

a) a Duna partján 10-10 m-es sávot,

b) a város területén levő egyéb vízfolyások (folyók, patakok, csatornák) és mellékágai mentén, továbbá a tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 3-3 m karbantartási sávot biztosítani kell. Azokon a partszakaszokon, ahol ez az előírás nem biztosítható, a vízfolyások medrének a karbantartásához a hozzáférés módját egyedileg kell meghatározni.

c) a karbantartó számára szolgalmi jog biztosítandó, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával megengedett.

(9) Felszíni víztestbe, illetve szikkasztó műtárgyba csak érvényes és végleges vízjogi létesítési engedély alapján történhet bevezetés.

(10) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházásra csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportározó létesítésének megvalósítását követően lehet használatba venni.)

(11) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

(12) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, biztosítsa a víz akadálytalan elfolyását és keresztmetszete ne legyen kisebb 300 mm-nél. Egy ingatlanhoz a kapubejárókkal megegyező számú áteresz létesíthető (maximum 2). Gépkocsi behajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb és 10 cm-nél magasabb. A nyílt árok fenekét és maximum 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.

(13) Nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok ingatlanonkénti, a kapubejárók szélességénél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem lehetséges, sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében.

## 29. Villamosenergia-ellátás

### 35. § (1)

- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

### 30. Földgázellátás

**36. § (1)** A település területén keresztülhaladó nagyközépnomású gázvezeték védőtávolságain belül építmény nem helyezhető el.

- (2)

### 31. Elektronikus hírközlés

**37. § (1)**

- (2)

## IX. Fejezet

### Építés általános szabályai

### 32. Építés általános feltételei

**38. § (1)** Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

(2) Két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.

(3) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(4) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható,

(5) A (4) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható.

(6) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő- és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(7) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

### 33. Telepítési tanulmányterv

**39. § (1)** A Telepítési tanulmányterv célja, hogy a területfelhasználással, beépítéssel kapcsolatban feltárja a terület felhasználásának módját, a környezetet érintő hatásokat, vizsgálja az azzal összefüggő terhelési viszonyokat és meghatározza azokat a feltételeket, amelyek megléte illetve kialakítása esetén a létesítéssel járó káros hatások a megengedett mértékre csökkennek, az érintett térség minősége javul.

(2) Telepítési tanulmányterv készítendő

a) helyi és országos természetvédelmi területek beépítése esetén,

b) 20 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű önálló parkoló építmény, parkoló, telephely építése esetén,

c) közforgalmi állomás (pályaudvar, repülőtér, hajókikötő, stb.) építése esetén

- d) együttesen 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű gazdasági, kereskedelmi létesítmény építése esetén,
- e) a mező- vagy erdőgazdasági övezetben fekvő telek 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületet meghaladó beépítése esetén
- f) birtokközpont létesítése, birtokközponti telek beépítése esetén
- g) a felszíni vizek medrének a táji-környezeti adottságokban maradandó változást okozó megváltoztatása esetén
- h) üzemanyagtöltő állomások létesítése, vagy bővítése esetén
- i) az övezetben meg nem határozott, a domináns funkciótól eltérő, nem tiltott funkció esetén, amennyiben ez 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szintterületet érint
- j) ha az új területhasználat vagy építés környezeti hatása környezet- és természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű, érzékeny területet érint
- k) kikötő létesítmény, úszómű létesítése esetén
- l) folyékony-, vagy szilárd hulladékok kezelésével kapcsolatos létesítmény esetén
- m) nem ipari-gazdasági övezetben ipari üzem felújítása vagy bővítése esetén
- n) minden olyan építés esetén, amely esetében az építési hatóság, a tervtanács, vagy a főépítész Telepítési tanulmányterv készítését javasolja
- o) bánya létesítése esetén
- p)
- q) a Ksr övezetben bármilyen épület építése esetén.
- r) 1,5 méternél nagyobb feltöltés esetén
- (3) A Telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell:
- a) a beavatkozás településszerkezeti vizsgálatát
- b) a település környezetére vonatkozó közlekedési vizsgálatot
- c) a közmű vizsgálatokat
- d) az értékvédelmi vizsgálatokat
- e) a zöldfelületi vizsgálatot.
- (4) A Telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat képviselőtestülete határozattal fogadja el.

### 34. Általános építési előírások

**40. § (1)** A város területén magasépítmény nem helyezhető el, kivétel az antennatorony, víztorony, kilátó, harangtorony, amelynek magassága maximum 40 méter lehet.

(2) Önálló, kizárólag talajszint alatti épület (földház) - a kertvárosias és falusias lakóövezetben épülő maximum 10 m<sup>2</sup> alapterületű verem kivételével - csak külterületen építhető.

(3) A közigazgatási területen földalatti építmény más telek, vagy közterület alá nem nyúlhat, a földalatti építményrész nem lehet nagyobb, mint az övezetre megengedett terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke, az elő- és oldalkertek előírásai a földalatti építményekre is vonatkoznak a 10 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó verem kivételével.

(4) A Duna-parti, hullámtéri területre tervezett épületek padlószintjét - kivéve az árvíz elleni védelmet nem igénylő épületeket, építményeket - a mértékadó árvízszint felett 1,00 m-rel magasabban kell kialakítani, a meghatározott árvízszint figyelembevételével.

(5) A város belterületén mobilház csak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.



(6) A település területén állattartó építményt elhelyezni csak az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendeletben engedélyezett területen szabad.

### 35. Kerítések

41. § (1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6) Telekhatártól számított 1 m-en belül csak egy kerítés létesíthető.

(7)

(8)

(9)

(10)

(11) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen kerítés nem építhető, kivéve az építési engedéllyel, településképi bejelentéssel vagy egyszerűsített bejelentéssel rendelkező ingatlant.

(12)

(13)

### 36. Támfalak, támfallétesítmények és feltöltések

42. § (1) Támfallétesítmény új támfalban oly módon létesíthető, ha az a bejárat kivételével teljes terjedelemben a terepszint alá kerül.

(2) Közterületi telekhatáron, illetve attól számított 5 méteres előkertben a támfallétesítmények kapuzatának (nyílászáróinak) száma 3-nál több nem lehet telkenként.

(3)

(4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.

(5) Vízgazdálkodási területen, vagy azzal határos területen 1,5 méternél nagyobb feltöltés a vízügyi hatóság szakvéleménye alapján történhet. 1,5 m-nél nagyobb feltöltés akkor létesíthető, ha a végleges terepszint maximum 75 cm -rel tér a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

### 37. Pavilon jellegű építmények

43. § (1) Közterületen pavilon jellegű építmény csak közterület alakítási terv alapján helyezhető el.

(2) Közterületen pavilon jellegű építmény csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető.

(3) A meglévő pavilon jellegű építményeket el kell bontani, amennyiben

a) azt engedély nélkül létesítették,

b) ha az engedély érvényessége lejárt, vagy azt visszavonták,

c) ha a pavilont szabálytalanul üzemeltetik.

### 38. Parkolók, gépkocsitárolók, járdák

**44. § (1)** Önálló parkoló építmények (terepszint feletti parkolóházak, garázsházak) csak ipari, vagy kereskedelmi-szolgáltató övezetekben helyezhetők el

(2) Amennyiben az adott környezetben a terepszint alatti parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy felszíni közparkoló közterület-alakítási terv alapján alakítható ki. A felszíni parkolót a közterület-alakítási tervben meghatározott módon fásítani kell.

(3) A felszíni parkoló csapadékvíz elvezetését úgy kell megoldani, hogy a parkolás során keletkezett szennyező anyagok jogszabályban előírt kezelése - hordalékfogyó- és szénhidrogénszűrő alkalmazása az összefolyó csapadékvíz befogadóba juttatás előtti tisztítására - megtörténhessen.

(4) A parkolók burkolatait és kivilágítását, valamint az alkalmazandó anyagokat és megoldásokat a közterület-alakítási tervben kell meghatározni.

(5) Meglévő parkolók felújítása esetén az új parkolók kialakítására előírtak érvényesek.

(6) Az ingatlan tulajdonosa köteles a homlokvonali kerítése melletti 1,5 méteres közterületi sávot akadálymentesen tartani, ezt a sávot nem törheti meg kapubejáró, lépcső, vagy egyéb tereptárgy. A kerítés mellett ültetett növényzet nem akadályozhatja a közterület használatát, 2,5 m magasságig nem nyúlhat ki faág a közterület fölé. Ennek a sávnak a szomszédos ingatlanok előtti közterülethez, illetve járdához és az úttesthez is akadálymentesen kell csatlakoznia.

(7) Az ingatlanok előtti vízelvező árok betemetése, abba bármilyen hulladék, falevél elhelyezése tilos. Kapubejárók céljára ingatlanonként maximum 2x4 méteres sáv vehető igénybe, oly módon, hogy a víz folyását az árok keresztmetszetét nem szűkítő átereszen kell biztosítani.

### **39. Kikötők és úszóművek**

**45. § (1)** A közigazgatási területen állandó jellegű kikötő, illetve legalább idényjelleggel telepített úszómű csak az alábbi területeken, meghatározott a Szabályozási Terven jelölt partszakaszokon helyezhető el az egyéb előírások betartásával:

a) északi közigazgatási határ és a 3255/2 hrsz. Dunaparti Nyaralóházak déli határa közötti partszakaszon

b) a Jávorka utcától az alsógödi strand (525 hrsz.) köves partfalának alsó végéig terjedő szakaszon.

(2)

(3) Olyan úszóművek, amelyeken gazdasági tevékenységeket folytatnak - a kizárólag közlekedést szolgálók kivételével - a közigazgatási területen csak akkor helyezhetők el, ha környezeti paraméterei nem haladják meg a szomszédos területek környezeti határértékeit.

(4) Lakó- üdülő, vagy vendéglátás célját szolgáló úszómű (állóhajó) a közigazgatási területen nem helyezhető el.

(5) Úszómű (állóhajó) áramellátása aggregátorral nem biztosítható.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **Részletes övezeti előírások**

#### **X. Fejezet**

#### **Beépítésre szánt területek**

### **40. Beépítésre szánt terület**

**46. § (1)** A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

a) Kisvárosias lakóterület építési övezetei (Lk)

b) Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)

c) Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)

d) Településközpont vegyes terület építési övezetei	(Vt)
e) Intézményi terület építési övezetei	(Vi)
f) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei	(Gksz)
g) Ipari gazdasági terület építési övezetei	(Gip)
h) Üdülőházas üdülőterület építési övezete	(Üü)
i) Hétvégi házas üdülőterület	(Üh)
j) Különleges terület	
ja) strand építési övezet	(Kst)
jb) temető építési övezet	(Kt)
jc) sport építési övezet	(Ksp)
jd) sport-rekreációs területek építési övezet	(Ksr)
je) katasztrófavédelmi terület építési övezet	(Kkv)
jf) oktatási intézmények építési övezet	(Ko)
jg) egészségügyi intézmények építési övezet	(Keü)
jh) növénykert építési övezet	(Kn)
ji) szálló építési övezet építési övezet	(Ksz)

#### 41. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:

a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén ~~– az Lke-2 övezet kivételével –~~ a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:

aa) ~~3 lakásos épületig~~ legfeljebb 2 lakás esetén: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, úgy hiányzó garázonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken, ~~ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet,~~

ab) ~~3-8 lakásos épületben~~ 3-6 lakás esetén: amennyiben a lakások 50 %-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázonként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken.

~~ac) 8 lakás feletti lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsibeálló nem létesíthető,~~

b) lakásonként egy, minimum 4 m<sup>2</sup>-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.) Amennyiben a minimum 15 m<sup>2</sup>-es garázs épületen belül, zártan kerül elhelyezésre, a garázsban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tárolóhely nem szükséges. Ezt a tárolóhelyet közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy külső bejárattal a földszinten, vagy pincészinon kell elhelyezni,

c) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 550 m<sup>2</sup>-es, kizárólag egy rendeltetési egységből álló épület létesíthető rajta,

d) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 720 m<sup>2</sup>-es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület ~~helyezhető el rajta~~ helyezhető el rajta, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

e) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 1000 m<sup>2</sup>-es, legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

f) az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m<sup>2</sup> feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

g) egy rendeltetési egységnek az számít, aminek

ga) kereskedelmi, gazdasági rendeltetésű létesítmény esetén maximum kettő,

gb) lakás esetén maximum egy bejárata van,

h) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>-es, akkor a maximális beépíthetőség 20 %,

i) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de maximum 650 m<sup>2</sup>-es, akkor a maximális beépíthetőség 25 %,

j) ha a meglévő telek meghaladja (nyeles telek esetén nyél nélkül) a 650 m<sup>2</sup>-t, akkor a maximális beépíthetőség 30 %, ha az övezeti besorolás másképp nem rendelkezik,

k) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.

(2) Építmények létesítése, beépítési módok:

a) az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és épülettel, vagy építési jogosultsággal már rendelkező építési telken is létesíthető épület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható:–

aa) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,–

ab)

ac) a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított,–

ad) a gépkocsielhelyezés az (1) bekezdés, a 8. § (5) bekezdése és az országos jogszabályok és az önkormányzat parkolási rendelet szerint telken belül biztosítandó. Ha az adott környezetben a telken belüli parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy az önkormányzat parkolási rendelete a mérvadó,

ae) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,

b) a Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen ásott kút és épület alapincézés nem létesíthető, terepszint alatti építmények (aknák) csak vízzáró szerkezettel építhetők,

c) 16 méternél keskenyebb telken új épület és meglévő épület bővítése esetén a minimális oldalkert 0,8 m. A nagyobbik oldalkert minimum 3 m. A kisebbik és a nagyobbik oldalkert mérete együttesen legalább 4 m,

c) Oldalhatáros beépítési mód esetén:

ca) legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani

cb) 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,

d) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros oldalon minimum 1,5 méter, vagy, amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,

e) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 18 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m, kivéve, ha a szomszédos beépítések egyike oldalhatáron álló, vagy övezeti besorolástól függetlenül a 3 méteres oldalkert alkalmazása megbontaná az utcában kialakult beépítést. Ez esetben a minimális oldalkert mérete 1,2 m. Az Lke 1 és a Vk 1 övezet telkei esetén amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,

f) vegyes és lakóövezetek határán minimum 3 méteres oldalkert biztosítandó,

g) kétszintes pince nem létesíthető,

h) két-, vagy többlakásos lakóépület belső udvarának a legkisebb mérete 5 m lehet,

i) oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, ~~az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m, a csurgótávolság 2 méter.~~  
(3)

a)

b)

~~(4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben~~

~~a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,~~

~~b)~~

~~c) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,~~

~~d) ahol a Szabályozási Terv meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet~~

~~da) a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,~~

~~db) a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.~~

(4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:

a) az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,

b) az épület az oldalkerttel párhuzamosan legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható.

(5) Építmények részleges vagy teljes bontása:

a) a rendeletben és a Szabályozási Terven bontásra jelölt építmények, építményrészek nem bővíthetők,

b) átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból megengedett,

c) felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében, a városképi megjelenésre is tekintettel végezhető.

~~(6) Épületgépészet:~~

~~a)~~

~~b)~~

~~c)~~

~~d) talajszondák esetén, ha a primer körüli minimális hőmérséklet nagyobb, mint 0°C fok, akkor a hőhordozó közeg csak duplafalú, minősített, műbizonylattal ellátott csőtípussal létesíthető. Ebben az esetben is havária terv készítendő a hőhordozó közeg elszívárgása esetére,~~

~~e) vízszintes talajkollektor telekhatártól számított minimális távolsága 5 m, minimálisan 1,8 maximum 2,5 m mélységben készíthető,~~

~~f) függőleges földszonda maximum 60 m mélységig alkalmazható. A Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen vízszintes talajkollektor nem létesíthető,~~

~~g) szélkerékek a szomszédos lakóterülettől mért védőtávolságát a berendezés zajosságának függvényében előzetes vizsgálattal kell megállapítani, különös tekintettel az 5 és 10 Hz közötti tartományra, de a védőtávolság 50 m-nél kisebb nem lehet,~~

~~h) téli-nyári használatra telepített napkollektor csak abban az esetben telepíthető, ha teljesen zárt rendszerű, tehát áramkimaradás esetére rendelkezik lefűjési puffertárolóval.~~

~~i) új lakás építése, vagy lakóépület alapterületi bővítése esetén tartalékkéményről gondoskodni kell, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.~~

(7) Kötelező zöldfelület kialakítása

~~a) a beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:~~

~~aa) a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet,~~

~~ab) a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig kell kialakítani,~~

b) a zöldfelületi kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél -az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki -az övezetben meghatározott földfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel,

c)

d)

~~e) az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80 %-át fásítani kell,~~

f) függőlegesen, a homlokzaton létesített zöldfelület a minimális zöldfelületbe nem számítható be. A nem termett talajon (építményen, épületszerkezeten, pl. tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén a földtakarás minimális mértéke 30 cm.

g) Lakóövezetekben a hátsókerti telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványa - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.

(9) A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, ~~maximum két rendeltetési egységgel.~~

(10)

(11) Két szomszédos telken lévő, ~~azonos rendeltetésű vagy~~ egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.

(12) A szintterületi mutató számítása:

a) a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:

aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,

ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>,

ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe férőhelyenként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>,

ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben elhelyezett személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>,

~~b) az a) bekezdés aa)-ad) pontjai alatti területek használati mód változása csak akkor lehetséges, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl az övezetben megengedett mértéket,~~

c) önálló telekkel rendelkező, közcélú parkolóház létesítése esetén az övezetre előírt szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

(13) Lakóterületen legfeljebb egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén, kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókertben.

(14) Lakóterületen a hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.

(15) Előkertben legfeljebb két beállásos gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el.

(16) Új, legalább 6 lakásos épület építése esetén a jogszabályban a lakásokhoz előírt számú parkolót az épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telkek kivételével - nem létesíthető.

(17) Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízáteresztő módon kell kialakítani.

(18) Nyúlványos telkek esetében a telkek megengedett beépítési mértéken túl a telkek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telkek szintterületi mutatóját, továbbá a telkek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.

(19) Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

#### 42. Kisvárosias lakóterület

48. § (1) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület is elhelyezhető.

(2) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a közterületi kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.

(4) Az Lk-1 építési övezetben

- a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató épület,
  - c) egészségügyi épület.
- helyezhető el.

(5) Az Lk-1 építési övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők, kivéve csoportos garázst, minimum 5 gépkocsi egyidejű elhelyezésére.

(6) Az Lk-2 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.

(7) Az Lk-2 építési övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők.

(8)

#### 43. Kertvárosias lakóterület

49. § (1) Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét

~~(2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.~~

(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.

~~(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.~~

~~(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet.~~

(6)

**50. §** ~~(1) Az Lke-1 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület,~~
- ~~b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület,~~
- ~~c) legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50 m<sup>2</sup>-bruttó alapterületig~~
- ~~d) ha a telek mérete meghaladja az 1300 m<sup>2</sup>-t akkor egy épületben két lakás építhető~~

(1) Az Lke-1 és Lke-1\* építési övezetekben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy
- b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület és
- c) ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.
- d) az a)-c) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig.

(2) Az építési övezetben telekalakítás szempontjából a Duna-part nem számít közúti kapcsolatnak.

(3)

(4) Az építési övezet zöldterületének minimum 80%-át a Duna-parton őshonos növényekkel fásítani kell.

**51. §** (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben:

- a) legfeljebb egy lakásos ~~lakóépület,~~ lakóépület vagy,
- b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.

(2) A hátsókert minimális mérete az övezetben 4 méter.

~~(3) Az Lke-2 építési övezetben 2 lakás kizárólag 2 telek összevonása esetén létesíthető.~~

(3) Az Lke-2 építési övezetben ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.

**52. §** ~~(1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) lakóépület,~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.~~

(1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(1a) Az Lke-3 építési övezetben telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lke-3 építési övezetben létesülő új lakások hasznos alapterülete minimum 50 m<sup>2</sup>.

(3) Az Lke-3 építési övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókert mérete 6 méter.

~~(4) Az Lke-3 építési övezet északi, városhatár melletti telekhatára mellett a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 3 méter széles kerékpárút alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.~~



(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.

**53. §** ~~(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~  
a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,  
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

~~(2) Az Lke-4 övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.~~

(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.

**54. §** ~~(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~  
a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,  
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

(2) Az Lke-4a építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

**55. §** ~~(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~  
a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,  
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,  
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület vagy
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(2) Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

**56. §** ~~(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~  
a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,  
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,  
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

~~(2) Az Lke-5 építési övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.~~

(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(2a) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.

(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:

a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;

b) egyéb mezőgazdasági építmény.

**57. § (1)** Az Lke-6 - Lke-9 építési övezetekben a lakóépületen kívül az a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az építési övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsókert 6 méter.

(4) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben vagy annak megléte után építhető.

(5) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.

(6)

(7)

(9) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.

(10)

(11) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

(12) Az építési övezetre előírt maximális épületmagasságot nem haladhatja meg az utcai homlokzatokra számított érték.

(13) Az építési övezetekben az engedélyezett lakásszám telkenként egy épületben helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(14) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek legfeljebb 35%-a lehet.

**58. §** ~~Az Lke-6 és Lke-8 építési övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.~~

(1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység, de legfeljebb egy épület helyezhető el telkenként.

(2) Az Lke-8 építési övezetben legfeljebb egy rendeltetési egység építhető telkenként. Ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység is megengedett.

**59. §** Az Lke-7 építési övezetben legfeljebb négy lakás építhető telkenként.

**60. §** Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.

61. § (1) Az Lke-10 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) legfeljebb négy rendeltetési egységből álló, legfeljebb 2 szintes lakó (Fsz+emelet), és üdülőépület, de legalább 1200 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma.
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Az Lke-10 építési övezetben a patak menti telkeken a patak felőli oldal- és hátsókert min. 8 m.

62. § (1) Az Lke-11 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.

(2) Az Lke-11 övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg, és új garázsok nem építhetők.

~~62/A. § (1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.~~

~~(1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás és~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.~~

63.

#### 44. Falusias lakóterület

~~64. § (1) Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:~~

- ~~a) kétlakásos lakóépület,~~
- ~~b) két üdülőegységes üdülőépület,~~
- ~~c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,~~
- ~~d) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~e) szálláshely szolgáltató épület,~~
- ~~f) kézműipari építmény,~~
- ~~g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,~~
- ~~h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.~~

~~(1) Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:~~

- a) egylakásos lakóépület vagy
- b) egy üdülőegységes üdülőépület vagy
- c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- d) szálláshely szolgáltató épület és
- e) kézműipari építmény és
- f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és
- g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület és
- h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.

~~(2) Azokon a telkeken, amelyekre 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.~~

(2) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.

~~(3) Ha egy adott építési telek az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető épületek egyikének alapterülete sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.~~

(4) Az Lf építési övezetben előkert mélysége minimum 5 m lehet.

~~(5) Lf-4 övezetben amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m<sup>2</sup>-t, 1200 m<sup>2</sup> felett 200 m<sup>2</sup>-enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.~~

(5) Lf-4 övezetben 1000 m<sup>2</sup> feletti telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.

~~(6) Lf építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.~~

(7) Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el:

a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el,

b) egyéb mezőgazdasági építmény.

(8) Az Lf-3 jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(9) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.

(10)

(11)

~~(12) Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.~~

(13) Az Lf jelű falusias lakóterületre vonatkozó előírások a 47. § rendelkezéseivel együtt érvényesek.

(14) Az övezetekben - a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény helyezhető el építési helyen belül, a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re.

#### 45. Településközponti vegyes övezetek

**65. § (1)** A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatósi, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) Az előkert mélysége:

a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

c) a Pesti út és az Ady Endre út melletti és a Duna út - 2. sz. út és a vasút közötti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglevő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér.

~~(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni a 47. § betartásával.~~

(5) Az építési övezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(6)

(7) Az építési övezetekben a telken belül létesítendő parkolókat a szomszédos kerítéstől minimum 2,0 m-re kell elhelyezni, a 2 méteres sávon többszintes zöldsávot kell kialakítani.

~~(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakó, vagy üdülőépület helyezhető el.~~

(9) Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.

66. § (1) A Vt-1 építési övezetben sorházas beépítésű lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 lakás rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 lakás rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a megengedett maximális szintszám F+TT, az utcai homlokzat maximum 30%-áig emeleti kiemelés megengedett.

(4) Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők.

(5)

~~(6) Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén 300 m<sup>2</sup> telek területenként egy lakás helyezhető el.~~

~~(7) A Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén, amennyiben a telek szélessége legalább 16 m, az épületek csak szabadonállóan helyezhetők el.~~

~~(8) Telekösszevonás esetén, ha telek mérete meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t, akkor egy darab 10 lakásos épület építhető telkenként, 2500 m<sup>2</sup>-es telekméret felett egy darab 12 lakásos épület építhető telkenként.~~

(9) Az építési övezetekben az előkert nagysága kötelezően 6 m, amely egyben építési vonal is. A hátsókert legkisebb mértéke 10 m.

67. § (1) A Vt-2 - Vt-4 építési övezetekben lakóépületen kívül igazgatási, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó, maximum 40 férőhelyes szálláshely szolgáltató (szálloda, nyugdíjasotthon stb.), oktatási, egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.

(2) Az előkertek mélysége az övezetekben minimum 5 m.

(3) Az építési övezetekben a minimális hátsókert 6 méter, ~~ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.~~

(4)

(5)

(6) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben, vagy annak megléte után építhető.

(7) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.

(8) A közhasználatú építményeket, közutakat és gyalogutakat az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(9)

(10)

(11) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.

(12) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.

(13) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

**68. § (1)** A Vt-2 építési övezetben földszintes, vagy földszint + tetőteres épület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a **lakásszám** rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.

~~(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás építhető, az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.~~

~~**69. § A Vt-3 építési övezetben telkenként legalább 2000 m<sup>2</sup>-es telek esetén maximum 35 rendeltetési egység, 3000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság fölött 58 rendeltetési egység lakás építhető.**~~

~~A Vt-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.~~

**69/A. § (1)** A Vt-3\* építési övezetben 4000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság fölött telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58.

(2) A Vt-3\* építési övezetben telkenként maximum 4 épületben az alábbi funkciók helyezhetők el:

- a) lakóépület
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület
- e) oktatási, egészségügyi és szociális épület
- f) szállás jellegű épület
- g) sportépítmény.

(3) Vt-3\* építési övezetben 1,5 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakáshoz. Az úttest és a telekhatár közötti közterületen is elhelyezhető a csatlakozó telek beépítéséből adódó kötelező gépjármű parkoló maximum 1/3-a, amennyiben közterület-alakítási terv készül a kialakításról.

(4) Az övezet földalatti építményeire vonatkozóan az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális mérete: 4,0 m.

(5) A Vt-3\* építési övezetben 1,5 méternél nagyobb feltöltés és támfal is készíthető. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel meg lehet változtatni akkor, ha a végleges terepszint maximum 75 cm-re tér el a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest.

(6) A Vt-3\* építési övezetben a lakások 65 %-a 40 m<sup>2</sup> feletti területnagyságú lehet, a lakások 35 %-a 50 m<sup>2</sup> feletti lehet.

(7) A Vt-3\* építési övezetben az elő- és hátsókert mérete: minimum 6,0 m, az oldalhatár minimum 4,0 m.

**70. § (1)** A Vt-4 építési övezetben telkenként egy épületben, maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m<sup>2</sup>-t, 1200 m<sup>2</sup> felett 200 m<sup>2</sup>-enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.

(2) A Vt-4 építési övezet telkei tovább nem oszthatóak.

(3) A Vt-4 építési övezetben lakásonként egy gépkocsi zárt gépkocsitárolóban történő elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

**71. § (1)** A Vt-5 építési övezetben elhelyezhető:

- a) igazgatási épület,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- c) sportépítmény

(2) A Vt-5 építési övezetben önálló lakóépület nem létesíthető.

**72. §** A Vt-6 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:

- a) legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló legfeljebb 2 szintes lakó-, és üdülőépület, de 1200 m<sup>2</sup> feletti telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- f) szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére,
- g) sportépítmény.

**73. § 1)** A Vt-7 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

~~(2) A Vt-7 építési övezetben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 2.~~

(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként 2 rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakás alakítható ki.

(3)

**74. §** ~~(1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.~~

(1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakó- és üdülőépület
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) A Vt-8 építési övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.

~~(3) Amennyiben a Vt-8 építési övezetben a telek területe 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.~~

(3) Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma

- a) 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás
- b) 2000 m<sup>2</sup> telek terület felett 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

~~(4) A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.~~

(4) A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység, de legfeljebb három lakás is elhelyezhető.

**75. §**

#### 46. Intézmény terület

76. § (1) A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

77. § (1) A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) szálláshely,
- f) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
- g) a létesítmények működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények.

78. §

#### 47. Gazdasági építési övezetek

79. § (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. ~~A TSZ-major területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m.~~

(3) Az építési övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.

(4) Az építési övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi - szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági - állattartási célú építmény nem helyezhető el.

(5) Új gazdasági területek csak az útépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be.

80. § (1) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
- c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

(2) Az építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete ~~5~~ 10 méter lehet.

(4) Az építési övezet újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendezés, illetve területcserre hajtható végre.

81. § (1) A Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,



b) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

(2) Az építési övezet területén a minimális előkert 6 m. A közút felőli telekhatár mentén a használatbavételi engedély megkéréséig többszintes zöldsáv alakítandó ki, legalább egyharmad részben örökzöld növényekből.

(3) A lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén a használatbavételi engedély megkéréséig legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki legalább egyharmad részben örökzöld növényekből.

81/A. § (1) Az építési övezet területén gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.

82. § (1) A Gip-1 ipari gazdasági építési övezetben a környezetre nem jelentős hatást gyakorló ipari tevékenység helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén a lakóterületek felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

83. § (1) A Gip-km ipari gazdasági építési övezetben a nagyfeszültségű alállomáson és az acélszerkezetgyártó ipartelepen folytatott termelési és gyártástechnológiai fejlesztéshez kapcsolódó üzemi épületek és azok kiszolgáló berendezéséhez szükséges létesítmények, kiszolgáló funkciójú épületek, valamint az informatika és hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(2)

#### 48. Üdülőterületek

84. § (1) Az üdülőterületek építési övezetei üdülőépületek és kiszolgáló létesítményeik (konyha-étterem, sportolási, kulturális célú létesítmény, stb.), vendéglátóipari létesítmények, valamint vendéglátó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgálnak. Az üdülőterület építési övezeteiben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint használatbavétési céljára szolgáló építmény. Az üdülőterület építési övezeteiben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint használatbavétési céljára szolgáló építmény.

(2) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(3) Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

(4) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 50 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5)

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni a 47. § betartásával.

(7) Az előkert mélysége:

a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet,

b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(8) Az övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterületalakítási céllal történik.

(9)

85. § Az Üü-1 építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

a) üdülőépületek,

b) sportépítmények,

- c) kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek,
- d) szálláshely szolgáltató épületek.
- e) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

**86. §** Az Üü-2 építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) üdülőépületek,
- b) sportépítmények,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, oktatási épületek és ezek kiszolgáló létesítményei.

**87. §** Az Üü-3 üdülőházas építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) üdülőépületek,
- b) kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek.

**88. §** Az Üh-1 jelű hétvégi házas építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
- b) kereskedelmi, vendéglátó épületek és ezek kiszolgáló létesítményei,
- c) sportépítmények,
- d) szálláshely szolgáltató épületek.

**89. §**

#### 49. Különleges területek

**90. § (1)** A különleges területek építési övezeteibe a város területén

- a) a strand (Kst),
  - b) a temetők területei (Kt),
  - c) a sportpályák (Ksp, Ksp-Dp)
  - d) a sport-rekreációs területek (Ksr),
  - e) a katasztrófavédelmi terület (Kkv),
  - f) az oktatási intézmények (Ko-1, Ko-2, Ko-3),
  - g) az egészségügyi intézmények (Keü-1, Keü-2, Keü-3),
  - h) a növénykert (Kn)
  - i) a szálló (Ksz)
- tartozik.

(2) Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.

(3) Az építési övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.

**91. § (1)** A Kst Különleges strand terület építési övezetben sportolási és egészségügyi célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, kereskedelmi célú épületek).

(2) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert minimum 3 méter. Az előkertben vendéglátó funkcióhoz kapcsolódó terasz elhelyezhető.

(3) Az építési övezet telkén a telekhatár mentén minimum 2,5 m széles intenzív zöldsávot kell kialakítani.

**92. § (1)** A Kt Különleges temetők területei építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval lévő épület, építmény helyezhető el.

- (2) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna, harangláb esetén 10 m.
- (3) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (4) A temető 30 m-es védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- (5) Új parcella a szomszédos telek határától 15 méterre létesíthető.
- (6) Tömör kerítés építése esetén a kerítés temető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.

**93. § (1)** A Ksp Különleges sportpályák területe építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, oktatási és oktatást segítő létesítmény). Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.

- (2) A Ksp-Dp Különleges sportpályák - Dunapart építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, szállás jellegű, vendéglátó létesítmény). Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.
- (3) Az építési övezetek területén használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területe a gyalogos közforgalom előtt nem zárható el.
- (5) A Ksp-2 építési övezetben az előkert minimális mérete 3 m, az oldalkert minimális mérete 1,5 m.

~~(6) Tömör kerítés építése esetén a kerítés temető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.~~

- (7) A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló épületben.

**94. § (1)** A Ksr építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el, szociális blokk, lelátó-, öltözőépület.

- (2) A Ksr Különleges sport-rekreációs övezetek területén használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) Belterületen, az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (4) Ksr építési övezetben az országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolt területétől 10 m-es távolságban építmény, illetve burkolt felület nem helyezhető el.

**95. § (1)** A Kkv Különleges katasztrófavédelmi terület építési övezetben katasztrófavédelmi építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2)

**96. § (1)** A Különleges oktatási intézmények területe építési övezetekben kizárólag oktatási épület, valamint az oktatást kiegészítő funkciójú épület, építmény (sportlétesítmény, kollégium) és azok működésével, kiszolgálásával kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

(2) Az előkert mélysége:

- a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet.
- b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(3)

(4) Parkolók a szomszéd kerítéstől minimum 2 m-re, szomszédos épülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintes zöld sövényt kell kialakítani.

(5) Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

(6) A Ko-1 Különleges oktatási intézmények

- a) állami általános iskolák
- b) önkormányzati óvodák

elhelyezésére szolgál.

(7) A Ko-2 Különleges oktatási intézmények övezetben

- a) egyházi épület is elhelyezhető.
- b) a meglévő rendház nem minősül lakóépületnek.
- c) a vízjárta területeken a Duna felőli kerítés csak lábazat nélküli, rácsos, vagy fonatos lehet.
- d) a Duna felőli rézsún a természetközeli állapotú ártéri erdőt fenn kell tartani, pótlásként csak a parton őshonos növényzet telepíthető.

(8) A Ko-3 Különleges oktatási intézmények övezetben az alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egyházi, oktatási épület,
- b) sportépítmény,
- c) oktatási célú tevékenységet kiszolgáló létesítmények.

(9) Más építmények az építési övezet területén nem helyezhetők el.

**96/A. § (1)** A Ko-4 Különleges oktatási intézmények építési övezetben kizárólag oktatási, egészségügyi épület, valamint az oktatást kiegészítő funkciójú épület, építmény (sportlétesítmény, kollégium) és azok működésével, kiszolgálásával kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

(2) A Ko-4 építési övezetben az előkert mélysége minimum 6 m lehet.

(3) Parkolók a szomszéd kerítéstől minimum 2 m-re, szomszédos lakóépülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintes zöld sövényt kell kialakítani.

(4) A Ko-4 építési övezetben önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

(5) A Ko-4 építési övezetben elhelyezhető:

- a) általános iskola
- b) óvoda
- c) bölcsőde

**96/B. § (1)** A Ko-5 építési övezetben elhelyezhető:

- a) iskola
- b) sportcsarnok
- c) uszoda
- d) egyéb sportlétesítmény.

**97. § (1)** A Keü Különleges egészségügyi építési övezetek területe kizárólagosan egészségügyi funkciók és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgál. Egészségügyi funkciónak tekintendő a gyermek- és az időotthon, a kórház, a rendelőintézet, a gyógyszálló, a szanatórium.

(2) Az előkert mélysége az övezetekben új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet.

(3)

(4) Parkolók a szomszéd kerítésétől minimum 2 m-re, szomszédos épülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintes zöld sövényt kell kialakítani.

(5) Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

**98. § (1)** A Keü-1 Különleges egészségügyi építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egészségügyi, szociális épület,
- b) sportépítmény.

(2) A Keü-1 övezet területén az ellátottak részére kialakított otthonház nem minősül lakóépületnek.

**99. § (1)** A Keü-2 Különleges egészségügyi építési övezetben egészségügyi területek épületei, építményei, valamint ezt kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A nyugdíjasotthon nem minősül lakófunkciónak.

(3) A Keü-2 építési övezet területe körüli külterületi utak szabályozását és belterületbe vonását legkésőbb a terület beépítéséig el kell végezni.

**100. § (1)** A Keü-3 Különleges egészségügyi építési övezetben egészségügyi és oktatási jellegű gyermekintézmények helyezhetők el.

(2) A Keü-3 építési övezet telkei tovább nem oszthatók.

**101. § (1)** A Kn Különleges növénykert építési övezetben oktatási-, kulturális funkció és ezek kiegészítő létesítményei helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkén lakóépület nem létesíthető.

(3)

(4) Az építési övezet helyi jelentőséggel védett természetvédelmi terület, a vonatkozó önkormányzati rendelet betartása kötelező.

(5) A terület északi részén a meglévő természetközeli állapotú ártéri erdőt fenn kell tartani, pótlásként csak a parton őshonos növényzet telepíthető.

(6) A területen „ex lege” védett források találhatóak, ezek környezetét érintetlenül kell hagyni.

(7) Minden építési munkához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

**102. § (1)** A Ksz Különleges szálló építési övezetben szálláshely-, egészségügyi-, oktatási-, szolgáltató, valamint ezeket kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el, a lakóterületet nem zavaró módon.

(2) A Ksz építési övezet területén a tulajdonos és a használó számára, nem önálló épületben 1 db lakás helyezhető el.

**103. § (1)**

## XI. Fejezet

### Beépítésre nem szánt területek

**104. § (1)** A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolja:

a) Közlekedési terület

aa) Közúti közlekedési terület övezete (KÖu)

ab) Kötöttpályás közlekedési terület övezete (KÖk)

b) Zöldterület

ba) Közpark övezete (Zkp)

bb) Közkert övezete (Zkk)

c) Erdőterületek

ca) Védelmi erdőterület övezete (Ev)

cb) Gazdasági erdőterület övezete (Eg)

d) Mezőgazdasági területek

da) Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

db) Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)

e) Vízgazdálkodási terület:

ea)	Vízfelszín övezete	(V)
eb)	Vízfolyások, csatornák és állóvizek parti sávjai	(Vf)
f)	Természetközeli terület	(Tk)
g)	Különleges beépítésre nem szánt terület	
ga)	Bányaterület övezete	(Kb-B)
gb)	Burkolt vagy fásított közterület övezete	(Kb-Kt)
gc)	Zöldterület	(Kb-Z)

### 51. A közlekedési övezetek és közművek területe

**105. § (1)** A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) M2 autópálya: KÖu-A övezet: K.I.
- b) M2 főút (meglévő): K.I.
- c) A 2. sz. főút belterületi szakasza: B.III.b.
- d) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:
  - da) külterületen K.V.,
  - db) belterületen B.IV.b.
- e) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
- f) Egyéb települési utak, utcák: B.VI.d.

(5) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

- a) gyorsforgalmi országos főút és nyomvonala mentén 100-100 m.
- b) az alsóbbrendű országos közutak mentén 50-50 m. Ezen belül kerítés az úttengelytől 20 m-re, épület 30 m-re helyezhető el.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon: KÖu-A:

- a) autópálya: min. 60 m KÖu:
- b) főút: 40,0 méter, min. 20,0 - 25,0 m,
- c) gyűjtő út: 22,0 méter, min. 16,0 - 20,0 m,
- d) lakóutca: 12,0 méter (legfeljebb 10 telket kiszolgáló lakóutca esetében min. 8,0 méter)
- e) a külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m. (amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani)
- f) bármilyen, teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó köz- és magánút számára legalább 12 m építési (keresztmetszeti) szélességet kell biztosítani.

(8) A Dunaparti sétaút minimális szélessége 2,5 méter. A sétaúton 100 m-enként pihenőöblöt kell kialakítani, ahol ezt a terepviszonyok megengedik.

(9)

(10)

(11) Az új vállalkozások, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények alátámasztó forgalmi méretezés alapján létesíthetők.

(12) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel, max. 7,5 m-es épületmagassággal és legfeljebb 10 %-os beépítettséggel létesíthető a közlekedést kiszolgáló épület.

(13) A KÖk övezetbe sorolt vasútüzemi területek, vasúti pályatestek és vasútállomás 50 m-es védőtávolságán belül elhelyezni tervezett nem vasúti építmények létesítéséhez a vasúti felügyelet szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(14) A vasút területén új rendeltetési egység nem létesülhet. A meglévő lakóépületek beépített alapterülete lakásonként maximum 120 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterületre bővíthet.

(15) Új közforgalom elől el nem zárt magánút legalább 6,0 m szabályozási szélességgel alakítható ki.

(16) 6 méteres szabályozási szélességgel út legfeljebb 3 telek kiszolgálására létesíthető és csak vegyes használatú útként alakítható ki.

(17) Négy-nyolc telek megközelítésére min. 8 m szabályozási szélességű utat kell kialakítani.

(18) Nyolcnál több telek megközelítésére min. 12 m szabályozási szélességű utat kell kialakítani.

## 52. Zöldterületek

**106. § (1)** A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, a közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését, illetve meglévő felújítását - a területfelhasználási változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli-, tájrendezési- vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

(2) Az egyes építési övezetekre, az övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetületű területe vehető számításba.

(3) A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.

(4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő faszor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével kell elvégezni.

(5) Beépítésre nem szánt területen, a közlekedési és közműövezetek területét kivéve, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának telepítésénél elsősorban a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók.

(6) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken és egyéb növényzettel fedett területeken övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágak megfelelő növényi fedettség fenntartását.

(7) A zöldterületi övezetbe tartozó telek nem osztható meg, kivéve köz-, vagy sportcélú terület alakítása, vagy bővítése céljából. Az azonos övezetbe tartozó telkek egyesíthetők.

(8)

(9) A zöldterületi övezetekben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**107. § (1)** A Zkp-1 Zöldterület intenzív közparkok övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2)

(3) Az övezet telkein a közparkokat legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani. Az építésnél, felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke is 70%.

(4)

(5) A Zkp-1 övezetben a Szabályozási Terv szerint a magterület és az ökológiai folyosó által érintett területrészen épület, építmény nem helyezhető el.

**108. § (1)** A Zkp-2 Zöldterület extenzív használatú közparkok területe övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2)

(3) Az övezet telkein a meglévő közparkokat legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell fenntartani. Az új építésnél, felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 90%.

(4) Az övezetbe tartozó zöldfelületek fenntartása során biztosítani kell a területén található természeti értékek maradéktalan megővését, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

(5) A Zkp-2 övezetben a Szabályozási Terv szerint a magterület és az ökológiai folyosó által érintett területrészen épület, építmény nem helyezhető el.

**109. § (1)** A Zkp-t Zöldterület természetvédelmi parkok területe övezetben fenntartandó legkisebb zöldfelületi arány mértéke a természeti állapotnak megfelelő (K), rendezés, felújítás esetén legalább 95% zöldfelületi fedettség biztosítandó.

(2) Az övezetben épület, melléképítmény csak a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával helyezhetők el.

(3) Az övezetbe tartozó zöld- és vízfelületek fenntartása, használata során biztosítani kell a területen található természeti értékek maradéktalan megővését, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

(4)

**110. § (1)** A Szabályozási Terven Zkk jellel jelölt Zöldterület közkert övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló 1 ha-nál kisebb közterület.

(2) Zkk övezetben a pihenést és testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény helyezhető el.

(3) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

### 53. Erdőterületek

**111. § (1)** Az azonos övezetbe tartozó erdőterületi telkek összevonhatók.

(2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a rendelet KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

(3) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.

**112. § (1)** Az Eg Erdőterületek gazdasági célú övezetbe tartozó erdőterületek területét min. 85 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó, nem kivett részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani.

(2) Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.

(3) Az övezet 10 ha-t meghaladó méretű telkei az erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épülettel építhetők be.



(4) Gazdasági épület elhelyezése esetén az épület legfeljebb 2 lakáscélú egy turisztikai-vendéglátó rendeltetési egységet is magában foglalhat.

(5) Az övezet területén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésének hiánya esetén, a csatornahálózat pótlására a szennyvíz elszikkadását kizáró közműpótló műtárgyat vagy berendezést kell alkalmazni a szakhatóságok által engedélyezett kivitelben.

(6) A fentiekben túl erdészeti szakhatósági engedély alapján a vadgazdálkodáshoz - vadvédelmi kerítés, vadles, stb. - és az erdei turizmushoz szükséges építmények - pl. esőbeálló, stb. - is létesíthetők.

(7)

~~113. § (1) Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.~~

(1) Az Ev Erdőterületek véderő övezetében csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, továbbá pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) valamint a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető. Az övezetben egyéb funkciójú épület nem létesíthető.

(2) Az övezet erdőterületeinek, véderdőinek és védő- zöldsávjainak, fásításainak területét min. 90 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként lehet kialakítani.

(3) Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület maximum 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.

114. § (1) Az Ev-t Védett erdőterületek övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - és a természetvédelemhez szükséges építmények létesíthetők.

(2) Az övezet erdőterületeinek területét a természetyszerű társulásnak megfelelő faállománnyal kell fenntartani, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként lehet kezelni.

(3) Új növényzet telepítésénél kizárólag állománytípusnak megfelelő őshonos fajok használhatók. Az övezetben ültetvény, kert, szántó, vadföld, valamint új kivett művelési ágú terület nem alakítható ki.

#### 54. Mezőgazdasági területek

115. § (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 elhelyezhetőek.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (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 előkert, 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.

(5)

(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.

(8)

**116. § (1)** Az Má-1 Általános mezőgazdasági (távlatilag funkciót váltó, mezőgazdasági építmények elhelyezését korlátozottan megengedő mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák:

(2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (a mezőgazdasági területek zöldfelületi aránya a telek összterületének és művelésből kivett területének különbözete alapján számított érték) mértéke 95%.

(3) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés és a haszonállattartás épületei, építményei helyezhetők el, a külön jogszabályban meghatározott, külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység (haszonállattartás) folytatható.

(4)

(5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

(6) Az övezetben birtokközpont nem létesíthető, telkei birtoktestbe nem számíthatók be.

(7)

**117. § (1)** Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.

(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. **A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.**

(3) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, tehát lakóépület nem építhető önállóan.

(4) Az övezet területén a helyi állattartási rendeletnek megfelelő külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenységek folytathatók (haszonállattartás).

(5)

(6) Beépítés esetén a biztosítandó elő- és oldalkert minimális szélessége 10 m.

(7) Az övezet legalább 30.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzaépítés, emeletráépítés) csak az 50.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telkeken megengedett.

(8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

(9) Az övezetben a meglévő művelési ágak megváltoztatása más mezőgazdasági ágba vagy erdőterületbe való átsorolásra korlátozás nélkül kezdeményezhető, a gye-, nádas és erdőterületek

kivételével. Az övezet gyep-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.

(10) A művelési ág változtatást az átlagosnál gyengébb adottságú területeken az extenzívebb, az átlagosnál jobb adottságú területeken az intenzívebb irányba kell támogatni.

(11) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény nem helyezhető el.

**118. § (1)** Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.

(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:

- a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,
- b) fóliasátrak,
- c) gazdasági épületek,
- d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,
- e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)

(3) Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. **A lakóépület (épületrész) nettó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.**

(4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.

(5) 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.

(6) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

**119. § (1)** Az Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.

(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, **legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.**

(3) Az ökológiai folyosó területén a természetközeli állapot fenntartandó, új épület csak az ökológiai folyosó természetvédelmi szempontból kevésbé értékes, szántó besorolású területen, helyezhető el. Az övezetben a meglévő gyep és nádas művelési ágak megváltoztatása nem kezdeményezhető. Az övezet gyep-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.

(4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.

(5) 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.

(6) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

**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.

**121. § (1)** Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.

(2) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A ~~lakóépület-alapterülete~~ lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.

(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 építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

**122. § (1)** Birtokközpont csak az Má-2, Má-3, Má-4 és Mk-2 jelű övezet területén hozható létre, legalább 1 ha méretű mezőgazdasági rendeltetésű telken, amennyiben a birtoktesthez tartozó mezőgazdasági területek összessége meghaladja a 3 ha-t.

(2) A birtoktest területébe beszámítható mezőgazdasági területeknek teljes egészében Göd igazgatási területéhez kell tartozniuk. A birtokközpont telke általános esetben a város tervezett belterületi határától legalább 200 m-es távolságra hozható létre, kivéve, amennyiben a birtokközpont létesítésének feltételeként előírt Telepítési tanulmányterv városi közérdekből ettől eltérő távolságot határoz meg.

(3) Birtokközpont Telepítési Tanulmányterv alapján alakítható ki, a birtokközpont maximális beépíthetősége 30%.

(4) Amennyiben a birtokközpont telke a tervezett belterületi határtól 1000 m-es távolságon belül létesül, a birtokközpont gazdasági rendeltetésű épülete, építménye (istálló, takarmánykeverő, trágyatároló, silózó, komposztáló, stb.) a tervezett belterületi határtól legalább 200 m-re helyezhető el.

(5) A birtokközpont területén a birtoktest műveléséhez szükséges gazdasági épület mellett egy, legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető, az alábbi előírásoknak megfelelően:

a) az épületmagasság maximum 5,0 m lehet,

b)

(6) Az övezetre a fent nem szabályozott témakörökben az Má-2 övezeti előírások - a 117.§ (3-10.) bekezdései - is vonatkoznak.

(7) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 60%.

**123. § (1)**

## 55. Vízgazdálkodási terület

124. § (1) A V Vízfolyások meder és part területe övezetbe a Duna, a kisvízfolyások, állóvizek meder és parti sáv területe, valamint a vízműterületek tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodási létesítmények, illetve a vizek védelmét szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen jellemzően gyepterületként alakítható ki.

(3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(4) Vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos és az üzemeltető köteles gondoskodni.

(5) A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(6) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

(7) A vízmű területeken érvényesíteni kell a vizek mennyiségi és minőségi védelmét szolgáló környezetvédelmi előírásokat, biztosítani kell a vízművek, kutak biztonságos üzemelésének feltételeit. A vízműterületek legalább 85%-ban zöldfelületként - elsősorban erdő - és gyepek területként-tartandók fenn, a vízműterületeken található természeti értékek védelmének biztosításával.

## 56. Természetközeli terület

125. § (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt beépítésre nem szánt övezet.

(2) A Tk jelű Természetközeli területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

## 57. Beépítésre nem szánt különleges területek

126. § (1) A Kb-B övezetben bányaterületek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2) A Kb-B övezet területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

127. § (1) A Kb-Kt Különleges burkolt, vagy fásított közterület övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.

(2) A Kb-Kt övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(3)

(4) A Kb-Kt övezet telkein a zöldfelületeket legalább 20%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

128. § A Kb-Z jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

129. §

## HARMADIK RÉSZ

### Záró rendelkezések

130. § (1) E rendelet 2017. január 9. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

(3) A rendeletet a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Markó József  
polgármester

Dr. Szinay József  
címzetes főjegyző

**Kihirdetési záradék:**

A rendelet a Gödi Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel 2016. december 9. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

József

főjegyző

Dr. Szinay

címzetes

**2. melléklet a 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelethez**

**Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról**

**1. Beépítésre szánt területek építési övezetei**

**1.1. Kisvárosias lakóterületek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek								
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
	3Lk-1	SZ	2000	30	40	30	K	30	40	K	-
	4Lk-2	SZ	K	K	K	30	K	30	40	K	7,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

**1.2. Kertvárosias lakóterületek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengede	Megjegyzés

2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	tt legnagyobb épületmagassága	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Lke-10		900	16	25	20	0,5	20	50	6,0	
4	Lke-1*	O	720	16	25	20	0,5	20	50	6,0	Jegenye utca
5	Lke-20		720	16	25	20	0,5	20	50	4,5	
6	Lke-30		1000	16	K	30	0,6	30	50	5,5	
7	Lke-40		720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
8	Lke-4a	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
9	Lke-4b	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
10	Lke-50		720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
11	Lke-6SZ		900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
12	Lke-7SZ		900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
13	Lke-8SZ		600	16	30	30	0,6	-	50	5,0	
14	Lke-9SZ		1500	20	30	30	0,6	-	50	5,0	
15	Lke-510	SZ	800	16	25	30	0,6	-	50	6,0	
16	Lke-611	SZ	360	7,5	50	30	-	30	50	K	
17	Lke-712	SZ	K	16	25	K	-	-	K	6,0	2092/26 hrsz.

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

K = kialakult

### 1.3. Falusias lakóterületek

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1		Az építési telek								Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
2	Az építési övezet	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3Lf-1	O		900	18	30	30	0,6	35	40 50	5,0	Bócsa területe
4Lf-2	O		680	18	30	30	0,6	35	40 50	5,0	Bócsa területe
5Lf-3	O		750	16	30	25	0,6	35	40 50	5,0	Nevelek területe
6Lf-4	SZ		1500	18	30	30	0,6	35	40 50	6,0	Bócsa területe

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

#### 1.4. Településközpont vegyes területek

1		Az építési telek								Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága
2	Az építési övezet	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3Vt-1	Z		1000	20	40	40	1,2	60	30	6,5/4,0
4Vt-2	SZ		1000	25	40	30	1,0	-	30	5
5Vt-3	SZ		1000	25	40	40	1,25	-	25	8/3,0
6Vt-4	SZ		1000	25	40	30	1,0	-	40	6,0
7Vt-5	SZ		1000	25	40	30	0,75	40	40	7,5
8Vt-6	SZ		800	20	25	40	1,2	40	30	6,0
9Vt-7	SZ		900	20	40	35	1,2	40	35	6,0/4,6



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	
2	Övezeti jel	A beépítés és jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
1 0	Vt-8	O	900	16	25	30	0,6	30	25	6,0	
1 1	Vt-3*	SZ	4000	30	50	50	1,4	65	25	8,0/3,0	

Jelmagyarázat:  
SZ = szabadon álló

### 1.5. Intézményi területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3Vi-1	SZ	900	20	40	37,5	1,2	40	32	6,0	39-es tábla Ady	
4Vi-2	SZ	16000	-	-	20	0,5	20	40	7,5	Fenyves kertbarát	
5Vi-3	SZ	400	-	-	37,5	0,5	20	40	5,0	klubház, evangélikus templom	
6Vi-4	SZ	900	20	40	37,5	1,2	40	35	7,5	(Vk-1 volt) Fácán	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

1.6. Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek								
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3 <sub>1</sub>	Gksz-SZ		2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0	
4 <sub>2</sub>	Gksz-SZ		4500	30	40	40	0,8	40	20	8,5	
5 <sub>3</sub>	Gksz-SZ		2000	30	-	40	0,8	40	25*	6,0	Ilk-lakópark **
6	Gip-1SZ		20000	30	40	50	1,2	40	25	20	
7	Gip-km	SZ	10000	30	40	50	1,2	40	25	20	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

\*A telek 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

\*\* telepítési tanulmányterv készítendő

1.7. Üdülőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagasság	
2	Övezeti jel	A beépítés	A kialakítható új telek	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett	A legnagyobb	Legnagyobb beépített	A legkisebb		

	jellemző módja	telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	Mélysége (m)	legnagyobb beépített ség %	megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	ség terepszint alatt (%)	kialakítandó zöldfelület %	a
3Üü-1	K	K	-	-	20	0,6	20	50	7,5
4Üü-2	SZ	1500	-	-	20	0,6	20	50	6,0
5Üü-3	SZ	K	-	-	20	K	20	50	5,5
6Üh-1	SZ	K	-	-	20	K	20	50	5,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

### 1.8. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							
2	Övezeti jel	A beépítési és jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépített ség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépített ség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3	Kst	SZ	3000	50	60	30	1,0	30	50	7,5
4	Kt	SZ	K	-	-	15	0,2	10	60	5,0
5	Ksp-1	SZ	K	-	-	20	0,3	-	60	9,0
6	Ksp-Dp	SZ	4000	-	-	40	0,5	-	40	7,5
7	Ksr	SZ	K	-	-	10	0,1	-	90	4,6
8	Kkv	SZ	K	-	-	15	0,25	-	40	6,0
9	Ko-1	SZ	K	-	-	40	1,2	-	40	11,0
10	Ko-2	SZ	K	-	-	40	1,2	-	40	11,0
11	Ko-3	SZ	5700	18	-	40	1,2	45	40	9,0
12	Keü-1	SZ	K	-	-	20	0,6	-	60	7,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	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
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					

2

1 3	Keü-2SZ		5000	40	50	25	0,8	25	40	12,0
1 4	Keü-3SZ		3000	-	-	35	0,6	-	40	5,0
1 5	Kn SZ		55000	-	-	10	-	-	80	10,0
1 6	Ksz SZ		5000	20	K	35	0,5	35	50	5,0
1 7	Ksp-2 SZ		5000	-	-	30	0,3	-	60	9,0
1 8	Ko-4 SZ		3500	-	-	40	1,2	-	40	11,0
1 9	Ko-5 SZ		4000	-	-	40	1,2	-	30*	12,0
2 0	Ksp-3 SZ		10000	-	-	20	0,3	-	30*	9,0

\* OTÉK alóli felmentés alapján

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló K = kialakult

## 2. Beépítésre nem szánt területek övezetei

### 2.1. Zöldterületek közparkok

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmaga	Az épület megengedett homlokzat magassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellege	A kialakítható új telek	A kialakítható új telek legkisebb	A megengedett legnagyobb	A legnagyobb megengedett	Legnagyobb beépítetttség	A legkisebb kialakí				

	mző módja	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	Mélysége (m)	obb beépítettség %	gedett szinttelületes mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	terepszint alatt (%)	tandó zöldfelület %	ssága		
3 <sub>1</sub>	Zkp-SZ	K (3000)	-	-	3	-	-	60	3,5	4,5	Feneketlen tó, Kossuth tér, Petőfi tér
4 <sub>2</sub>	Zkp-SZ	K (10000)	50	60	3	-	-	75	6,0	5,5	Dunapart, Szakács kert
5 <sub>t</sub>	Zkp-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	természetvédelmi parkok

## 2.2. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1	Az övezet		A telek									
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telekterület legkisebb (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szinttelületes mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb telekterület zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
3	Eg	SZ	100000	-	-	0,5	-	-	95	7,5	10,0	

## 2.3. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
1	Az övezet		A telek									
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A-beépíthető új telekterület legkisebb	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb	A legnagyobb megengedett	Legnagyobb beépítettség	A legkisebb telekterület	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Megjegyzés	

	mző módj a	e-(m <sup>2</sup> )	Szélessége (m)	Mélysége (m)	bb beépítettség %	edett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	terepszint alatt (%)	andó zöldfelület %	ága	
3Má-1 SZ		100000	-	-	0,1	-	-	-	3,5	
4Má-2 SZ		50000	-	-	1	-	-	75	4,5	-
5Má-3 SZ		2000	-	-	3	-	-	75	4,5	legkisebb beépíthető földterület 4000 m <sup>2</sup>
6Má-4 SZ		8000	-	-	3	-	-	90	4,5	legkisebb beépíthető földterület 4000 m <sup>2</sup>
7Mk-1 SZ		1500	-	-	3	-	-	95	4,5	Patak mellett
8Mk-2 SZ	K		-	-	3	-	-	90	7,5	legkisebb beépíthető földterület 6000 m <sup>2</sup>

2.4. Különleges területek

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

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1 Az övezet		A telek								
2 Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettségi terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
		Szélessége (m)	Mélysége (m)							

5Kb-Z - - - - -

**HATÁROZAT**

296/2022. (XI. 14.) Képviselő-testületi határozat

**"HÉSZ szöveges módosítás előzetes ismertetése "**

296/2022. (XI. 14.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Göd Város településrendezési terve 5. számú módosítása (Helyi Építési Szabályzat szöveges módosítása) kapcsán az alábbi döntéseket hozza:

**1. Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. melléklet szerinti Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot, az alábbiak szerint támogatja:**

- a nyúlványos (nyeles) telek kialakítása esetén az A változatot támogatja. Ehhez kiegészítő rendelkezés megalkotását kéri, miszerint a nyél területe ne számíton bele a telek zöldfelületének és egyéb beépíthetőségi paraméter szempontjából beszámítható alapterületébe,
  - a Vt-7 övezet elhelyezhető rendeltetéseire vonatkozóan a 'B' opciót támogatta azzal a módosítással, hogy a kialakítható 2 rendeltetési egység közül 1 lehet lakás, a másik egyéb funkciójú rendeltetés lehet,
  - a Vt-8 övezet elhelyezhető rendeltetéseire vonatkozóan a 'B' opciót támogatta azzal a módosítással, hogy a kialakítható 4 rendeltetési egység helyett 3 rendeltetési egység legyen elhelyezhető, melyből legfeljebb 2 lehet lakás, míg a 2000 m<sup>2</sup> telekterület felett a kialakítható 6 rendeltetési egység helyett 5 rendeltetési egység legyen elhelyezhető, melyből legfeljebb 3 lehet lakás. Az övezeti előírások közül a c) pontot úgy módosítja, hogy a 6 rendeltetési egységből 3 lehet lakás, 3 pedig egyéb funkciójú rendeltetés.
2. Felkéri a Tervezőt, hogy a véleményezési tervdokumentációt készítse el.
  3. Hozzájárul, hogy a Főépítész Iroda a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) e előírásai alapján a HÉSZ módosítási eljárást megindítsa.

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

**1. melléklet a 296/2022. (XI. 14) Ök. határozathoz:****Határidők, felelősök:**

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

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

K. m. f.

KV

A kivonat hitelülül: jegyzőkönyvvezető



# GÖD

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) FELÜLVIZSGÁLATA



#### Megbízó

Göd Város Önkormányzata  
Balogh Csaba polgármester  
2131 Göd, Pesti út 81.










#### Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2022. november  
VZM 1716/21  
göd\_mod\_jav\_221102

Aláírólap

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	<b>Varga-Végh Anna</b> okl. településmérnök	
	<b>Pernyész-Ovádi Noémi</b> okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
	<b>Juhász Noémi</b> tájrendező- és kertépítőmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítészmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	<b>Szűcs Gergely</b> okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

## TARTALOMJEGYZÉK

1. Általános előkészítés, a tervezési folyamat egyeztetése.....	4
2. A vizsgálatok összefoglaló értékelése .....	6
2. Problématérkép .....	8
3. A területek osztályozása a fejlesztések és a szükséges beavatkozások szempontjából .....	9
4. Településrendezési javaslat.....	10
4.1. Javasolt lakásszám .....	10
4.2. Javasolt beépítési paraméter változások.....	21
5. A változással érintett területek .....	22
6. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata.....	25

## 1. ÁLTALÁNOS ELŐKÉSZÍTÉS, A TERVEZÉSI FOLYAMAT EGYEZTETÉSE

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépülési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülése, a sűrűsödő épület- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben. Jelen megalapozó vizsgálat célja a problémás területek lehatárolásával az elkerülni kívánt tendencia befejezése.

Fenti előzményeket követően a település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

### A tervezési folyamat, az egyeztetés és elfogadás rendje

Első ütemben 2022 tavaszán elkészült a helyi építési szabályzat módosításának megalapozó vizsgálata. A megalapozó vizsgálat munkarész célja a hatályos tervek és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének rövid elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése volt. A megalapozó vizsgálat külön hangsúlyt fektetett a beépült lakóterületekre, a telken elhelyezett épületek, rendeltetési egységek számára, azok településszerkezeti konfliktusaira, és a hatályos helyi építési szabályzat lakóterületekre vonatkozó előírásaira.

Jelen tervdokumentum a szerződés alapját jelentő ajánlatkérés részletes műszaki leírásában szereplő II. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) című fejezete, mely előzetes önkormányzati egyeztetésre szolgál.

A tervdokumentációban a könnyebb érthetőség érdekében a HÉSZ módosítás javaslatát táblázatos formában, előírásokra bontott javaslattal készítettük elő. A módosító rendelet tervezete egységes formában csak az előzetes önkormányzati egyeztetést követően, a javaslatok véglegesítése után készül el. A módosító rendelettervezettel egy időben az egyeztetési eljárásához készülnek el az összes, szakági munkarészeket is tartalmazó alátámasztó munkarészek, azonban jelen dokumentációban a településrendezés főbb elveit már összegeztük.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel - a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint - és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása szükséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz 43. § (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők.

## 2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Göd a Duna partján fekszik, így a település elhelyezkedése miatt a Duna szerepe meghatározó. A település belterülete a közigazgatási terület nyugati részén alakult ki, keleti része pedig fontos gazdasági, vállalkozási és rekreációs térséggé vált. A Duna és az ártere a nyugati határon helyezkedik el, megakadályozva a további nyugati irányú terjeszkedést, míg az M2-es autópálya a település keleti határában a közigazgatási határ mellett halad.

A Budapest-Szob MÁV vasútvonal kettéválasztja a belterületet, miközben kapcsolatot biztosít a térség településeivel. A vasútvonal mellett észak-déli irányban halad továbbá a szintén településszerkezeti jelentőséggel bíró 2. sz. főút.

A település belterületének döntő többségét lakóterületek teszik ki. A lakóterületek beépítési jellemzői és a telekstruktúra jellege szerint kisvárosias, kertvárosias, valamint falusias lakóterületekre oszlanak.

Vegyes területfelhasználású részek Göd központi részein találhatóak meg, ahol a lakófunkció mellett, más funkciók is dominálnak, elsősorban intézményi, mellékesen kereskedelmi és szolgáltatói funkciók is fellelhetők. A központtól távolodva szintén lakóterületek figyelhetők meg, melyekre szintén a kis telekméretek a jellemzők.

A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó települési központ hiánya, valamint a központképző intézmények szórtsága, mivel az intézmények egymástól távol helyezkednek el a településen. Ellenben Alsógöd és Felsőgöd területén van egy-egy terület, ami központnak nevezhető. Alsógöd központja a Polgármesteri hivataltól délre fekvő területen található, míg Felsőgöd központját az Ady Endre út környezetében megtalálható vasútállomás, általános iskolák és óvodák alkotják.

Göd népességalakulása a pozitív vándorlási különbözet és a fiatalok helyben maradásának köszönhetően növekvő tendenciát mutat. Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépítési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülése, a sűrűsödő épület- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben.

A településfejlesztési koncepcióban Göd hosszú távú átfogó céljai között azonban az alábbiak szerepelnek:

- (a város) lakóinak egyszerre biztosítsa a városias lét kényelmét és a természet-közeli élet nyugalmát. A város élhetősége és szerethetősége, valamint a jövő generációk iránti felelősségérzet megkívánja, hogy a város fejlődése ellenőrzött keretek között, a népességszám további nagyarányú növekedése nélkül menjen végbe. A gazdasági területek beépülésének szintén ellenőrzöten, a város érdekeit szem előtt tartva kell megvalósulni. A fejlődést a meglévő természeti értékekre, a Duna közelségére kell alapozni. A lakosság számára összetett városias szolgáltatás kínálatot, barátságos kisvárosias, kertvárosias környezetet és kedvező zöldfelületi ellátottságot kell biztosítani.
- (a város) lakói számára társadalmi, gazdasági és környezeti értelemben a fenntartható fejlődés alternatíváit kiaknázva nyújtsa a városias, de egyben természetközeli élet lehetőségeit. Az egészséges város a jövő városa, ahol közös érdek a jobb életminőség és életfeltételek biztosítása a következő generációk számára is.

Ahhoz, hogy Göd tartani tudja a lépést saját fejlődésével, fontos hogy a nagyarányú népességnövekedést visszafogja. Ahhoz, hogy egy nagyobb terhelést el tudjon viselni a település, a közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúra fejlesztése egyaránt szükséges.

A település célja hogy megtartsa a kisvárosias hangulatát, a város karakterének megóvása érdekében. A természetközelség és a kedvező zöldfelületi arányok megőrzése kiemelt célja a településnek. A város meg szeretne felelni egy fenntartható, élhető, tiszta város képének.

2020-ban Magyarországon különleges gazdasági övezeteket jelöltek ki, amelyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére terjednek ki. Az első ilyen különleges gazdasági övezetet Pest megyében, Göd közigazgatási területén jelölte ki a

Kormány. A Bócsa-Újteleptől délre, a város keleti részén, az M2-es út nyugati oldalán épült meg a Samsung gyár, a város legnagyobb ipari beruházása. A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A konkrét fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy a terület növekedése milyen többletterhelést jelent a településre nézve.

A település közvetlenül a Duna mellett, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint az érzékeny vízbázis területén fekszik. A Duna közelsége, a vízbázis védelme kiemelten indokolja, hogy a település teljes közigazgatási területén a területfejlesztés csak a gondos, környezetet nem veszélyeztető közműellátás biztosításával párhuzamosan valósuljon meg. Egyetlen beruházással sem szabad szennyezni a talajt és a felszín alatti vizeket, veszélyeztetve ezzel a vízbázist és közvetve a Duna vízminőségét.

Összegezve Göd közműellátottsági állapotot, az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével jelenleg kedvező a városban.

A település közúthálózatának vizsgálatai alapján megállapítható, hogy a lakóterületek megközelítését, helyi forgalmát - és gyakran a parkolási igényeit is - lakóutcák, kiszolgáló utak biztosítják. A település kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, nyílt árkos vízelvezetés, zöldsávok és vegyes forgalmú burkolatok jellemzik. A lakóutcákat terhelő forgalom kismértékű, így (figyelembe véve burkolatságuk arányát és a jelentős nagyságú zöldsávokat) teljes mértékben kerékpárosbarátnak tekinthetők. A város belterületét forgalmilag leginkább terhelő nyomvonalak mentén több közintézmény, oktatási és kereskedelmi létesítmény, nagyobb gyalogosforgalmat generáló funkció helyezkedik el, jelentős gyalogosforgalmat és parkolási igényt előidézve.

Az úthálózat jellemzői:

- észak-déli és kelet-nyugati irányultság,
- a főutakon jellemző a nagyarányú (átmenő és helyi) forgalom, keresztezésük nehéz,
- jelzőlámpás csomópont üzemel a 2. sz. főúton,
- a főutakon helyenként kijelölt gyalogos átkelőhelyek találhatók,
- számos szakaszon hiányoznak a járdák,
- kevés valódi gyűjtőút üzemel (az úthálózat kiépítettsége, a burkolatok szélessége nem elégséges),
- a lakóutcákban (kiszolgáló utak) sok szakaszon van zöldsáv, általánosan kicsi a forgalmi terhelés, kevés a közúton való parkolás, jól kerékpározhatók, de a burkolatszélesség nem elegendő kétirányú forgalom akadályoztatás nélküli lebonyolítására,
- a közutakon általában nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés jellemző,
- az útburkolatok állapota általánosan megfelelő.

A település közműellátottságának vizsgálata során megállapítható, hogy Nevelek településrészen kívül a teljes közműellátásra kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsonnás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, a csapadékvíz elvezetés pedig kisebb részben zárt csapadékcsonnakkal, nagyobb részben nyílt árokrendszerrel megoldott. Göd közműellátottsága az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével kedvező a városban. A közműfejlesztési feladatokban lassan a közművesítés minőségi fejlesztését lehet már előtérbe helyezni.

## 2. PROBLÉMATERKÉP

### PROBLÉMATERKÉP

#### Kertvárosi lakóterületek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek, és a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásból,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma és a lakásszám jelentős tartálékkal bír,
- Melléképületek száma jelentős,
- Kivéve: az Lke-10 és Lke-4a övezetben nem jellemző melléképületek, kevesebb lakásszám tartálékkal bír és épületek újszerűek.

#### Palutásos lakóterületek:

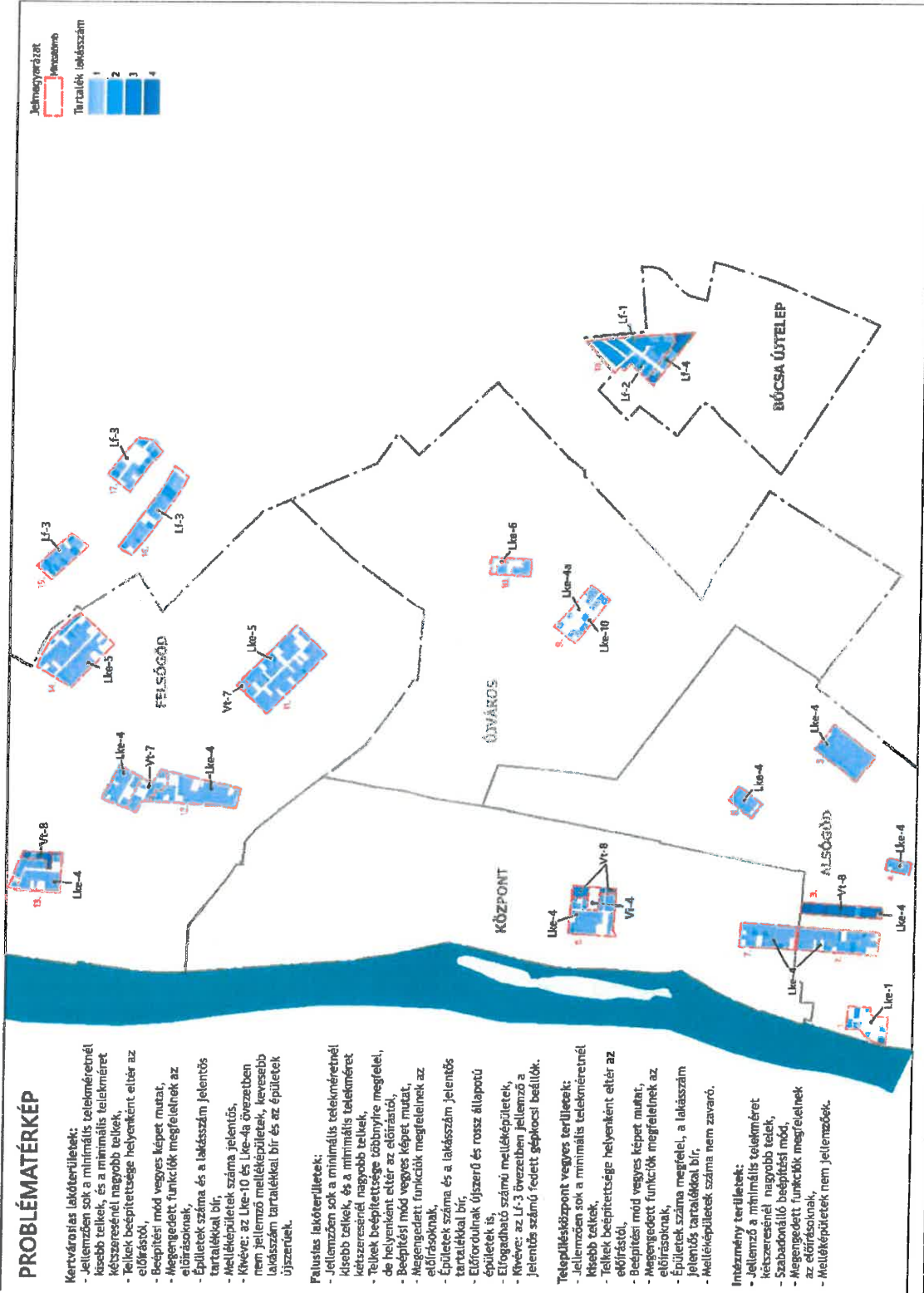
- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek, és a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Telkek beépítettsége többnyire megfelel, de helyenként eltér az előírásból,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma és a lakásszám jelentős tartálékkal bír,
- Előfordulnak újszerű és rossz állapotú épületek is,
- Elfogadható számú melléképületek,
- Kivéve: az Lf-3 övezetben jellemző a jelentős számú fedett gépkocsi beálló.

#### Településközpont vegyes területek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek,
- Telkek beépítettsége helyenként eltér az előírásból,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma megfelelő, a lakásszám jelentős tartálékkal bír,
- Melléképületek száma nem zavaró.

#### Indócsanak területek:

- Jellemző a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Szabadonálló beépítési mód,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Melléképületek nem jellemzőek.





### 3. A TERÜLETEK OSZTÁLYOZÁSA A FEJLESZTÉSEK ÉS A SZÜKSÉGES BEAVATKOZÁSOK SZEMPONTJÁBÓL

A megalapozó vizsgálat fókuszában a Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépülési folyamatok okozta problémák feltárása áll. A következő tervfázisban elsősorban ezekre a problémákra keres megoldásokat a javaslat. Az elkészült részletes vizsgálatok, elemzések alapján a következő fejlesztendő területekre, szükséges beavatkozásokra érdemes fókuszálni a javaslatétel során:

- Göd népességalakulása növekvő tendenciát jelez. Göd város lakóterületein a legnagyobb változást az erőteljes beépülési folyamatok okozták, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolhatóak.
- A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó településközpont hiánya, valamint a központképző intézmények elszórt jelenléte.
- Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi.
- A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia a hátsótertek beépülését eredményezi.
- A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy ez milyen többletterheléssel jár a településre nézve. Azonban az önkormányzattal való egyeztetés alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában sokszor problémát okoz a lakóterületekre nézve.
- A munkásszállók megjelenése az agglomerációban növekvő tendenciát mutat. Jelenleg a hatályos előírások alapján szálláshely szolgáltatású rendeltetés a falusias-, egyes településközponti vegyes-, intézményi-, üdülő- és különleges (szálló) területeken is elhelyezhető. A munkásszálló elhelyezhetőségét a rendelet külön nem szabályozza, ezáltal az említett területfelhasználási egységekben munkásszálló is elhelyezhető.
- A 18 db, az önkormányzat által kijelölt és a település jellemző beépülési folyamatait reprezentáló, mintatömb karakterének, beépítésének részletes vizsgálata alapján a következő értékelések tehetők:
  - Sok a minimális telekméretnél kisebb telek.
  - Sok helyen előfordul a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telek, mely a hatályos előírások alapján tovább osztható, s mellyel a lakásszám tovább növelhető.
  - A telkek beépítettsége helyenként túllépi a megengedett mértéket.
  - A beépítési mód vegyes képet mutat. Hiába szabályozott a beépítési mód, mégsem eredményez egységes településképet.
  - Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén.
  - A melléképületek száma jelentős, melynek oka a szabályozottság hiánya. Sokszor építési helyen kívül, előkertben vagy hátsóterekben is megjelennek melléképületek, valamint fedett gépjármű tárolók. Ezáltal a tömbökön belül nem tud kialakulni egy összefüggő zöldfelület.
- A hatályos rendelet használata során is felmerültek problémák, melyek a következőkből adódnak:

- a rendelet szövegezése sokszor nehezen értelmezhető,
- a rendelet előírásai helyenként egymásnak ellentmondóak,
- a rendelet előírásai között van olyan, melyet magasabb szintű előírás már szabályoz,
- a rendelet helyenként nincs összhangban a településképi rendelettel,
- a rendelet előírásaiban az építési övezetekben végezhető tevékenységek több helyen felülvizsgálatra szorulnak, valamint a rendeltetési egységek számának pontosítása is szükséges.

## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. Javasolt lakásszám

Az önkormányzat által meghatározott tervezési feladat egyik fő pontja *a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek (lakások) számának meghatározása, a telekméret függvényében, összefüggésben elsősorban a kertvárosias lakóterületek és falusias lakóterületek erőteljes beépülésével, sűrűsödésével (egy telken több épület építés szabályainak felülvizsgálata).*

A vizsgálatokból jól látható, hogy Göd népességalakulása növekvő tendenciát mutat, a lakóterületeken erőteljes beépülési folyamatok zajlanak, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolódnak. Ráadásul az épületek száma és a lakásszám még jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még a településen. A hatályos helyi építési szabályzat sok helyen megengedi a lakóterületeken akár két önálló épület létesítését, ezáltal a hátsókerterek beépülése folyamatos, az összefüggő zöldfelületek mérete csökken.

A módosítás során a lakásszám helyett a rendeltetési egységek számát határoztuk meg. Korábban ugyanis problémát jelentett, hogy a megengedett lakásszám mellett mennyi egyéb rendeltetés helyezhető el egy adott telken.

A kisvárosias lakóterületek mára már beépültek, jelentős változás nem várható ezeken a területeken, ezért a megengedett lakásszámot sem javasoljuk módosítani. A kertvárosi lakóterületek jelentős része Lke-4 és Lke-5 építési övezetbe sorolt. Mind a két építési övezetben jelenleg 2 lakás (1 v. 2 épületben) megengedett. A módosítást követően a tervezet szerint egy rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Minimális telekméret kétszeresét meghaladó telek esetén azonban 2 rendeltetési egység is elhelyezhető.

A település másik nagy problémája a településközpont hiánya. Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi, melyekben kereskedelmi, szolgáltató funkciók nem kapnak helyet. Annak érdekében, hogy a kiszolgáló funkciók elszórtan megjelenhessenek a település kertvárosi területein, Lke-4 és Lke-5 építési övezetben további egy épületben egy rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tettük kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció számára, azonban ebben az esetben az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.

A többi kertvárosias építési övezetben megtartottuk a hatályos előírást (azzal a különbséggel, hogy lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg), vagy a már beépült területeken - ahol változás nem várható - előírtuk, hogy a rendeltetési egységek száma nem növelhető.

Falusias lakóterületeken is általános előírásként jelent meg az egy épület - egy rendeltetési egység. Azonban a tervezet javaslata alapján 1500 m<sup>2</sup>-t - illetve Lf-4 építési övezetben 1000 m<sup>2</sup>-t - meghaladó telekméret esetén két rendeltetési egység helyezhető el.

Településközponti területen jellemzően a hatályos előírás került megtartásra. Az előírások jelentősebb változtatása Vt-7 és Vt-8 építési övezetben javasolt.



**Vt-7 építési övezetben a javaslat két változatot szerepeltet. Az „A” változat szerint Vt-7 építési övezetben a jelenlegi két lakás helyett 1 lakás és 1 kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetési egység helyezhető el. Azonban amennyiben a közterülettel határos földszinti**

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

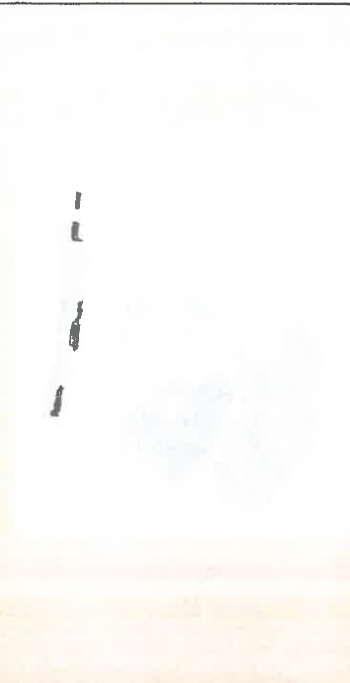

traktusban megjelennek a lakáson kívüli funkciók, abban az esetben további egy lakás helyezhető el. Az előírás bevezetésének célja a kiskereskedelem megjelenésének az ösztönzése. A „B” változat szerint megmaradna a hatályos előírás, két lakás lenne megengedett.




Vt-8 építési övezetben jelenleg 4 lakás létesíthető, 6 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe meghaladja a 2000 m<sup>2</sup>-t. A módosítás során három javaslatot adtunk. Az „A” változat alapján az építési övezet területén 4 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás lenne elhelyezhető. Azonban 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkek esetében 6 rendeltetési egység, de legfeljebb 5 lakás lenne megengedett. A „B” változat alapján 4 rendeltetési egység esetén legalább egy, 6 rendeltetési egység esetén legalább két kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó egységet kell elhelyezni. További fontos változás, hogy nem létesíthető lakás a közterülettel határos földszinti traktusban. A „C” változat szerint pedig a hatályos előírás érdemben nem változna.

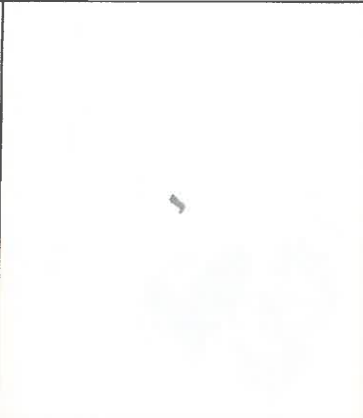


Az alábbi táblázatban összegeztük a lakó-, a településközponti- és az intézményi vegyes területeken jelenleg elhelyezhető lakások számát és a tervezett módosításokat is. Az utolsó oszlopban látható, hogy az adott építési övezet hány telket érint. Drasztikus változtatások a nagy telekszámú építési övezetekben történtek, ennek következtében a módosítás alapján a tartalék lakásszám jelentősen csökken.

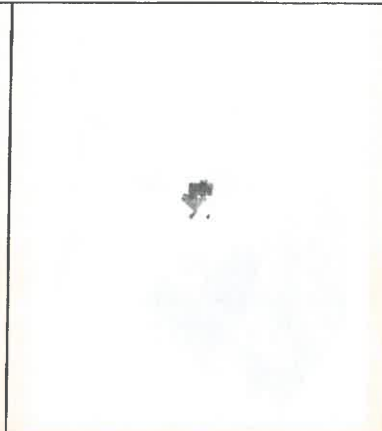



Övezet jele	Jelenlegi kialakítható lakások max. száma	Tervezett kialakítható lakások max. száma (lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg)	Hol található	Mennyi telket érint (10esre kerekítve)
Lk-1	az 1000 m <sup>2</sup> -t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m <sup>2</sup> feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető	marad a hatályos előírás		10
Lk-2	további lakások nem alakíthatóak ki	marad a hatályos előírás		10




## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Lke-1	<p>1 lakás 1 épület</p> <p>2 lakás egy épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1300m<sup>2</sup></p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1800 m<sup>2</sup></p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		220
Lke-1*	általános szabály	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1460 m<sup>2</sup></p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		2

<p>Lke-2</p>	<p>1 lakás 2 lakás kizárólag 2 telek összevonásával</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m<sup>2</sup> (minimális telekméret kétszerese)</p>		<p>490</p>
<p>Lke-3</p>	<p>általános szabály épületek hossza meghaladhatja a 25 m-t</p>	<p>1 épület 4 rendeltetési egység</p>		<p>1</p>
<p>Lke-4</p>	<p>2 lakás 2 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m<sup>2</sup> (minimális telekméret kétszerese) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		<p>3720</p>





<p><b>Lke-4a</b></p>	<p><b>2 lakás 1 épület</b></p>	<p>marad a hatályos előírás <b>1 épület 2 rendeltetési egység</b></p>		<p><b>40</b></p>
<p><b>Lke-4b</b></p>	<p><b>2 lakás 1 épület</b></p>	<p><b>1 épület 2 rendeltetési egység</b></p>		<p><b>6</b></p>
<p><b>Lke-5</b></p>	<p><b>2 lakás 2 épület</b></p>	<p><b>1 épület 1 rendeltetési egység</b> <b>2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m<sup>2</sup></b> (minimális telekméret kétszerese) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t</p>		<p><b>1380</b></p>




Lke-6	2 lakás 1 épület	marad a hatályos előírás 1 épület 2 rendeltetési egység		140
Lke-7	4 lakás 1 épület	marad a hatályos előírás 1 épület 4 rendeltetési egység		30
Lke-8	2 lakás 1 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1200 m <sup>2</sup>		70
Lke-9	6 lakás 3 épületben	rendeltetési egységek száma nem növelhető		5

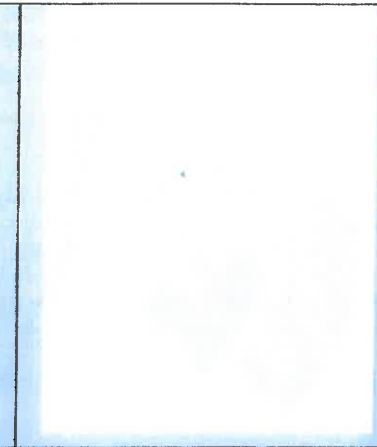
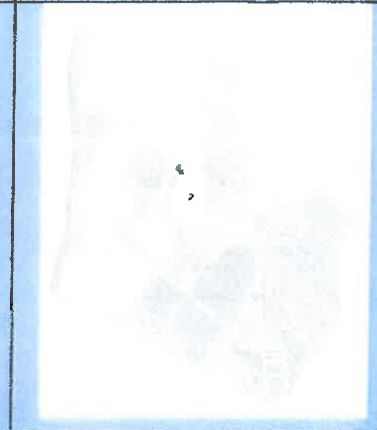
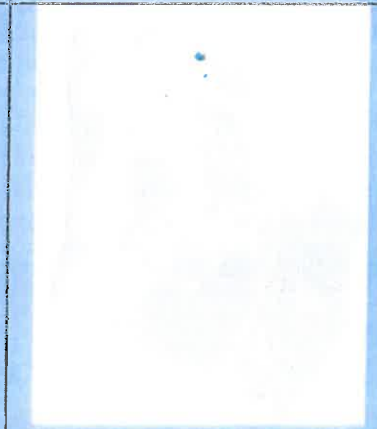
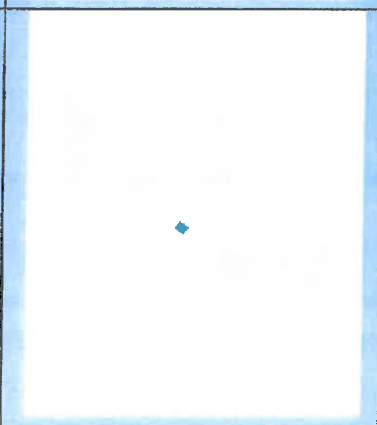
<p><b>Lke-10</b></p>	<p><b>4 v. 6 lakás</b> 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén 6 max 2 szinten</p>	<p>marad a hatályos előírás (Duna menti terület esetében javasolt felülvizsgálni a szabályozási tervet)</p>		<p>40</p>
<p><b>Lke-11</b></p>	<p>új lakás nem alakítható ki</p>	<p>marad a hatályos előírás</p>		<p>3</p>
<p><b>Lke-12</b></p>	<p>1 lakás</p>	<p>marad a hatályos előírás 1 épület 1 lakás</p>		<p>1</p>





## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Lf-1	2 lakás 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		90
Lf-2	2 lakás 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		10
Lf-3	2 lakás 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		640
Lf-4	2 lakás 1200 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telkeken 200m <sup>2</sup> -ként további egy 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		40

<p>Vt-1</p>	<p><b>2 lakás</b> minimális telekméretnél kisebb területeken 1 telekösszevonás esetén, ha a telek területe meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t, akkor max. 10 lakás, 2500 m<sup>2</sup> telekméret felett 12 lakás</p>	<p>Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.</p>		<p>20</p>
<p>Vt-2</p>	<p><b>6 lakás</b> különálló épületekben is elhelyezhető Lakásszám tovább nem növelhető</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		<p>20</p>
<p>Vt-3</p>	<p>legalább 2000 m<sup>2</sup>-es telek esetén telkenként max. 35 rendeltetési egység, legalább 3000 m<sup>2</sup>-es telek esetén 58 rendeltetési egység (lakás) építhető.</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		<p>5</p>

Vt-3*	<p>legalább 4000 m<sup>2</sup>-es telek esetén telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58</p> <p>max. 4 épületben</p>	marad a hatályos előírás		1
Vt-4	<p>1 épületben 6 rendeltetési egység, ha a telekméret eléri az 1200 m<sup>2</sup></p> <p>1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken 200 m<sup>2</sup> -ként 1-gyel növelhető a rendeltetési egységek száma</p>	marad a hatályos előírás		7
Vt-5	<p>önálló lakóépület nem létesíthető</p>	marad a hatályos előírás		4
Vt-6	<p>4 lakás de 1200m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken 6 telkenként 1 épület max 2 szinten</p>	marad a hatályos előírás		20

<p><b>Vt-7</b></p>	<p><b>2 lakás 1 épületben</b></p>	<p><b>A: 2 v. 3 rendeltetési egység:</b></p> <p>1 lakás + 1 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó rendeltetési egység</p> <p>Amennyiben a közterülettel határos földszinti traktusban megjelenik kereskedelem, vendéglátás vagy szolgáltatás funkció, abban az esetben +1 lakás helyezhető el.</p> <p>B: marad a hatályos előírás</p>		<p>110</p>
<p><b>Vt-8</b></p>	<p><b>4 v. 6 lakás 2 épület max 2 épületben ha a telek területe 2000m<sup>2</sup>- nél nagyobb 6 Szabályozási tervben jelölt telkeken 1450 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telkeken is 6</b></p>	<p><b>A: 4 v. 6</b></p> <p>3 lakás, összesen 4 rendeltetési egység</p> <p>2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekméret felett legfeljebb 5 lakás, összesen 6 rendeltetési egység</p> <p>B: 4 v. 6</p> <p>6 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe eléri a 2000 m<sup>2</sup>-t,</p> <p>4 rendeltetési egység esetén legalább 1 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó egységet el kell helyezni,</p> <p>6 rendeltetési egység esetén legalább 2 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó egységet el kell helyezni.</p> <p>Nem létesíthető lakás a közterülettel határos földszinti traktusban</p>		<p>320</p>

		C: marad a hatályos előírás		
--	--	-----------------------------	--	--

## 4.2. Javasolt beépítési paraméter változások

Az önkormányzat által meghatározott tervezési feladat másik fő pontja az építési övezetek beépítési paramétereinek, valamint a zöldfelületi előírások felülvizsgálata. Jelen módosítás azonban kizárólag a helyi építési szabályzatra terjed ki, a szabályozási tervet nem érinti. Jelentősebb változtatás csak szabályozási terv módosításával lenne bevezethető, ekkor ugyanis az építési övezeteket könnyebben lehetne differenciálni.

A lakó- és vegyes területfelhasználások építési övezeteiben megvizsgáltuk a megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítható zöldfelület paramétereit, melyeket összegezve a falusias lakóterületek esetében az építési övezet még tartalmaz zöldfelületi tartalékot, ezért a legkisebb kialakítható zöldfelület érték 10 százalékkal megemelhető. Az emelést az is alátámasztja, hogy falusias lakóterületek esetében ez a paraméter 10 %-kal kisebb, mint a kertvárosias lakóterületek esetében, holott ezek a területek nem a klasszikus falusias beépítésű területek.

A többi építési övezetben további módosítást nem javasoltunk.

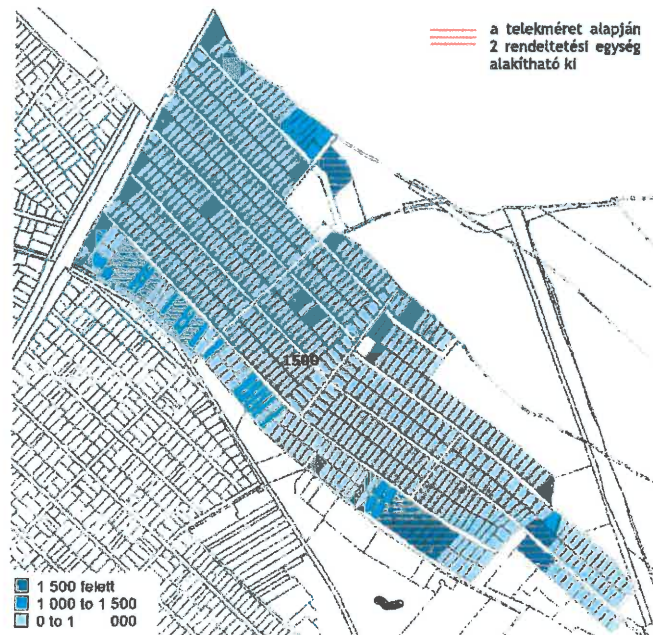
Övezeti jel	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítandó zöldfelület összege %	A hatályos előírások alapján leburkolható felületek aránya %	Javasolt módosítás a legkisebb kialakítandó zöldfelületre %
Lk-1	30	40	70	30	
Lk-2	30	40	70	30	
Lke-1	20	50	70	30	
Lke-1*	20	50	70	30	
Lke-2	20	50	70	30	
Lke-3	30	50	80	20	
Lke-4	30	50	80	20	
Lke-5	30	50	80	20	
Lke-6	30	50	80	20	
Lke-7	30	50	80	20	
Lke-8	30	50	80	20	
Lke-9	30	50	80	20	
Lke-10	30	50	80	20	
Lke-11	30	50	80	20	
Lke-12	K	K			
Lf-1	30	40	70	30	50
Lf-2	30	40	70	30	50
Lf-3	25	40	65	35	50
Lf-4	30	40	70	30	50
Vt-1	40	30	70	30	
Vt-2	30	30	60	40	
Vt-3	40	25	65	35	

Vt-4	30	40	70	30	
Vt-5	30	40	70	30	
Vt-6	40	30	70	30	
Vt-7	35	35	70	30	
Vt-8	30	25	55	45	
Vt-3*	50	25	75	25	
Vi-1	37,5	30	67,5	32,5	
Vi-2	20	35	55	45	
Vi-3	37,5	25	62,5	37,5	
Vi-4	37,5	25	62,5	37,5	

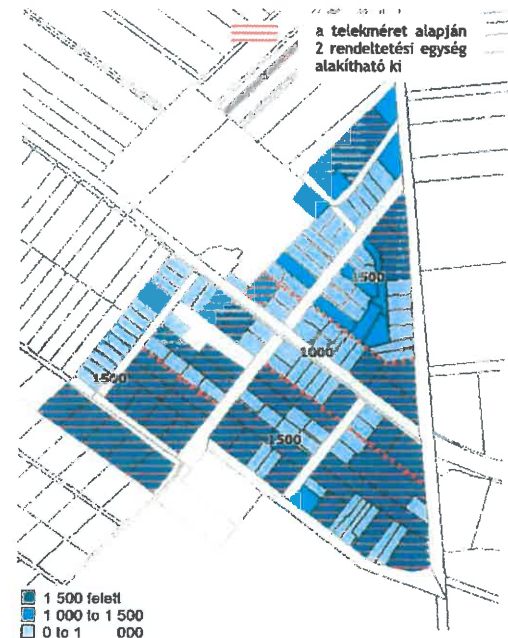
## 5. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az alábbi ábrákon került bemutatásra a jelenleg kialakítható és a tervezetten kialakítható lakások számának változása. Az ábrákon kizárólag a lakó rendeltetések száma került bemutatásra, több építési övezetben ezen felül további más rendeltetések (pl. kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) is elhelyezhetőek.

Falusias lakóterületeken 1 rendeltetési egység alakítható ki. Azonban Lf-1, Lf-2 és Lf-3 építési övezet esetében 1500 m<sup>2</sup> telekméret felett, Lf-4 építési övezet esetében pedig 1000 m<sup>2</sup> telekméret felett további egy rendeltetési egység megengedett. Az ábrán piros sraffozással jelöltük azokat a telkeket, ahol 2 rendeltetési egység alakítható ki.



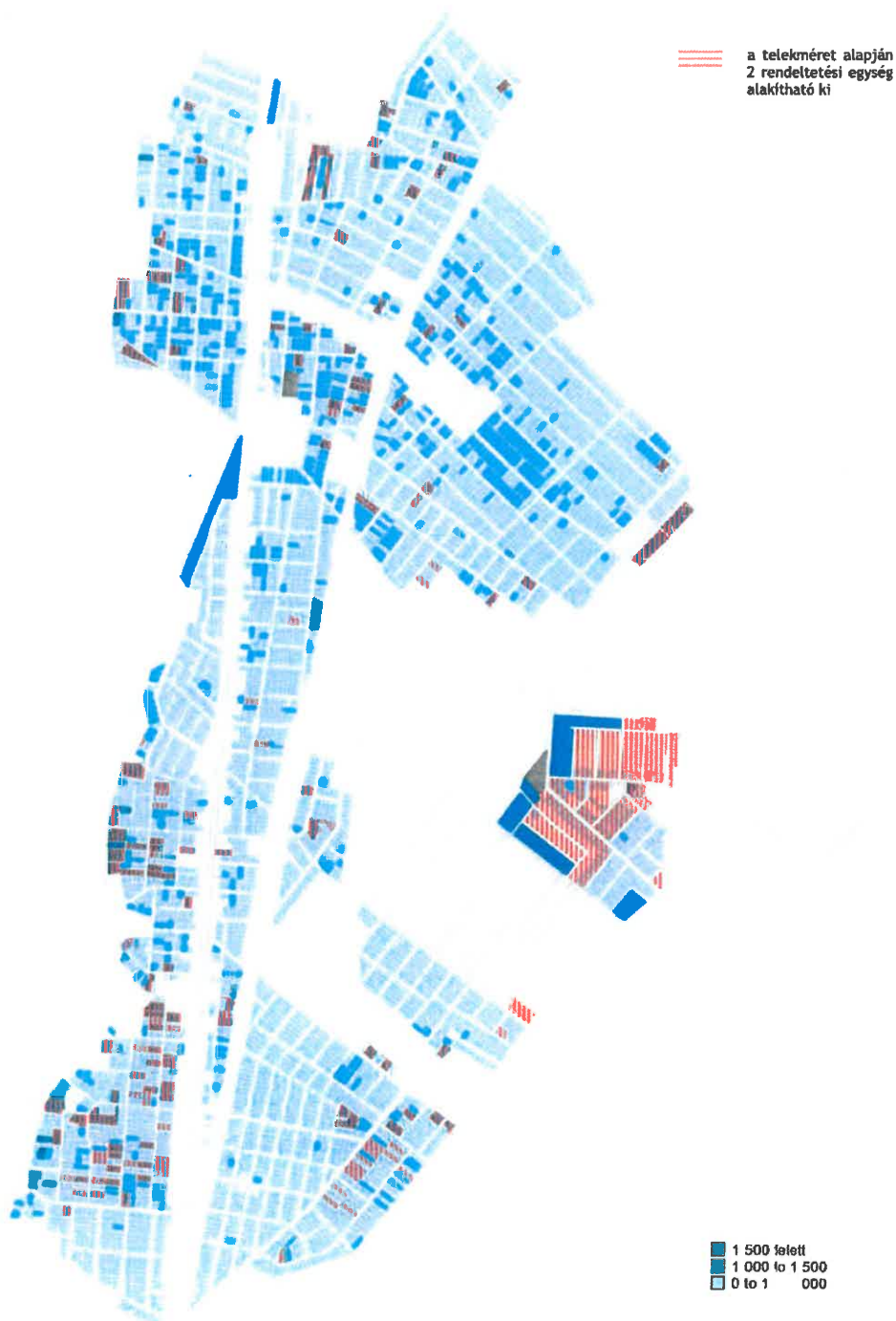
Nevelek városrész Lf-3 építési övezetében a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete



Bócsa Újtelep városrész Lf-1, Lf-2 és Lf-4 építési övezeteiben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

Kertvárosi lakóterületek esetében is általánosságban elmondható, hogy telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el. Azonban itt a legtöbb építési övezet esetében a minimális telekméret

kétszereséhez kötött a további rendeltetési egység elhelyezhetősége. Az ábrán szintén pirossal jelöltük azokat a telkeket, ahol két lakás létesíthető. A szürkével jelölt telkek esetében további lakás már nem alakítható ki. A kézzel jelölt területek esetében a hatályos előíráshoz képest változás nem történt, azonban itt jelenleg több mint két lakás is kialakítható. A térképen nem került ábrázolásra, de egyes építési övezetekben (Lke-1, Lke-1\*,Lke-4, Lke-5) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.



*Lke építési övezetekben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete*

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Falusias lakóterületek esetében a legkisebb kialakítható zöldfelület tekintetében történt változás. Minden falusias építési övezetben 40%-ról 50%-ra emelkedett a paraméter. Az érintett telkeket az alábbi ábrán zölddel jelöltük:





## 6. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésiügyi és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött. A megbízás kizárólag a rendelet módosításáról szól, az önkormányzat a szabályozási tervlapot nem kívánja módosítani.

A következőkben a HÉSZ előírások megalapozó vizsgálat és a 2. és 3. fejezetben vázolt problémák alapján javasolt módosítását mutatjuk be. A táblázat 3. oszlopában a javaslatot a tervezett módosító rendelet egyes bekezdéseinek konkrét szövegével azonos módon szerepeltetjük, piros színnel jelölve az új rendelkezéseket, módosításokat. (A táblázat 3. oszlopában dőlt betűvel jelölt szövegrészeket, hanem az önkormányzati döntéshozatathoz szükséges információkat tartalmazzák.)

A hatályos rendelet előírásainak vizsgálatát 4 csoportra bontottuk:

- A hatályos előírás nem vagy nehezen értelmezhető,
- A vizsgálatok alapján javasolt a hatályos előírást módosítani,
- A hatályos előírás törölhető,
- Új előírást javasolt bevezetni.

Hatályos rendelet előírásai	Előírások vizsgálata, probléma megjelölése	Javaslat
24. TELEKALAKÍTÁS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- átmenő telkekre vonatkozó előírások hiányoznak</li> <li>- eltérő övezet esetén is legyen megosztható a telek.</li> </ul>	<p><b>Átmenő telek:</b> Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két - egymással nem szomszédos - telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.</p> <p><b>Átmenő telek</b> akkor is megosztható, ha a telek területe kisebb, mint a kialakítható legkisebb telek kétszerese, mely esetben legfeljebb két telekre osztva a legkisebb mérete legalább az előírt telekméret 75%-a legyen</p> <p>Eltérő építési övezetekbe, vagy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén megosztható.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>30. 5 (1) A város területén nyúlványos telek nem alakítható ki.</p>	<p>- telek szélesség, telek hossz definíciója hiányzik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- magánút, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek esetére nem igaz az előírás</li> </ul>	<p><b>Telekszélesség: előkert építési határvonalon mért telekszélesség</b></p> <p><b>Telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.</b></p> <p>(2) Az övezetekben kialakítható új telek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában a telekösszevonás, közterület, sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.</p>
<p>(3) Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 8 m.</p>	-	-
<p>(4) Meglevő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 280 m<sup>2</sup>.</p>	Nem értelmezhető, beépíthetőség feltételei máshol szabályozottak	Az előírás törésre kerül.
<p>(5) -</p>	-	-
<p>(6) A Duna-part, a vasút, az erdő, nem közút céljára szolgáló közterület, nem számít közúti kapcsolatnak, a közterület tulajdonosának engedélye nélkül kapu sem nyitható.</p>	-	-

<p><b>32. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI</b></p>		<p><b>Új §</b></p> <p>(1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.</p> <p>(2) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.</p> <p>(3) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.</p>
<p><b>38. § (1) AZ ÉPÍTÉSI HELYEN KÍVÜL ESŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET, ÉPÜLETRÉSZ KUBATÚRÁN BELÜL FELÚJÍTHATÓ, KORSZERŰSÍTHETŐ, ÁTALAKÍTHATÓ, DE CSAK ÉPÍTÉSI HELYEN BELÜL BŐVÍTHETŐ, HA MEGFELEL AZ EGYÉB ÖVEZETI ELŐÍRÁSOKNAK.</b></p>	<p>- építési helyen kívül elhelyezhető legyen-e pl. fedett beálló, -oldal-, hátsókerthben melléképület, fedett beálló elhelyezésének szabályozása</p>	<p>(4) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.</p> <p>(5) Lakóterületen maximálisan egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókerthben.</p> <p>(6) Lakóterületen a hátsókerthben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.</p> <p>(7) Előkerthben legfeljebb két beállós gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető.</p>
<p>(2) Két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek</p>	-	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paramétereire szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.		
40. § (5) A város belterületén mobilház csak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.	Az előírást javasolt felülvizsgálni	

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

41. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI		Új § Lakó- és vegyes terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
<p>47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén - az Lke 2 övezet kivételével - a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) 3 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet,</p> <p>ab) 3-8 lakásos épületben: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken.</p> <p>ac) 8 lakás feletti lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető,</p>	Lke 2 építési övezet kivétel	<p>47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) <b>legfeljebb 2 lakás esetén:</b> amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m<sup>2</sup>-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m<sup>2</sup> területet,</p> <p>ab) <b>3-7 lakás esetén:</b> amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m<sup>2</sup>-rel csökken.</p> <p>ac) <b>legalább 8 lakásos lakóépület esetén</b> a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető,</p>
Társasházak esetén a gépjármű elhelyezést érdemes épületen belül kötelezővé tenni		<p>Új § Új, legalább 6 lakásos épület építése esetén a jogszabályban a lakásokhoz előírt számú parkolót az épületen belül (a pincszintzen vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telek kivételével - nem létesíthető</p>
aa) és ab) pontban az általános beépítési előírások esetén a lakások után nem biztosított garázs, vagy gépkocsi beálló beépítettséget csökkentő és a lakásszámtól függő előírásainak egyértelműsítése		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>b) lakásonként egy, minimum 4 m<sup>2</sup>-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.) Amennyiben a minimum 15 m<sup>2</sup>-es garázs épületen belül, zártan kerül elhelyezésre, a garázsban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tárolóhely nem szükséges. Ezt a tárolóhelyet közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy külső bejárattal a földszinten, vagy pincészínten kell elhelyezni,</p>		
<p>c) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 550 m<sup>2</sup>-es, kizárólag egy rendeltetési egységből álló épület létesíthető rajta,  d) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 720 m<sup>2</sup>-es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület helyezhető el rajta,  e) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 720 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 1000 m<sup>2</sup>-es, legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,  f) az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m<sup>2</sup> feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,</p>	<p>Túlzottan megengedő előírás</p> <p>Nyeles telket érdemes lenne általánosan szabályozni.</p>	<p>Lke, Lf és Vt jelű építési övezet telkein az eddigi általános szabályozás övezetenként került felülvizsgálatra.  A többi építési övezetre az előírás megtartható.</p> <p>Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások: (Tervezőként a probléma ismeretében az „A” változatot javasoljuk.)  A. A település lakóterületein nyeles telek nem alakítható ki.  B. Nyeles telek kialakítása esetén:  a) nyeles telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során, csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül és akkor, ha a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg,  b) a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál,  e) a visszamaradó telek nyél melletti oldalkertjének mérete 1,5 méter.</p>
<p>g) egy rendeltetési egységnek az számít,</p>	<p>OTÉK szabályozza</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>aminek</p> <p>ga) kereskedelmi, gazdasági rendeltetésű létesítmény esetén maximum kettő,</p> <p>gb) lakás esetén maximum egy bejárata van,</p> <p>j) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>-es, akkor a maximális beépíthetőség 20%,</p> <p>j) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de maximum 650 m<sup>2</sup>-es, akkor a maximális beépíthetőség 25%,</p> <p>k) ha a meglévő telek meghaladja (nyeles telek esetén nyél nélkül) a 650 m<sup>2</sup>-t, akkor a maximális beépíthetőség 30%, ha az övezeti besorolás másképp nem rendelkezik,</p> <p>l) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.</p>		
<p>(2) Építmények létesítése, beépítési módok:</p> <p>a) az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és épülettel, vagy építési jogosultsággal már rendelkező építési telken is létesíthető épület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható:</p> <p>aa) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,</p>	<p>A hatályos előírást érdemes felülvizsgálni</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>(2) Építmények létesítése, beépítési módok:</p>	<p>Lejtős telek nincs definiálva</p>	<p>Lejtős telek: az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.</p>
<p>(2) Építmények létesítése, beépítési módok:</p>	<p>(2) a) előírásnak nincs létjogosultsága</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>ab)–</p> <p>ac) a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított,</p> <p>ad) a gépkocsielhelyezés az (1) bekezdés, a 8. § (5) bekezdése és az országos jogszabályok és az önkormányzat parkolási rendelet szerint telken belül biztosítandó. Ha az adott környezetben a telken belüli parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy az önkormányzat parkolási rendelete a mérvadó,</p> <p>ae) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,</p>		
<p>b) a Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen ásott kút és épület alapincézés nem létesíthető, terepszint alatti építmények (aknák) csak vízzáró szerkezettel építhetők,</p>		
<p>c) 16 méternél keskenyebb telken új épület és meglévő épület bővítése esetén a minimális oldalkert 0,8 m. A nagyobbik oldalkert minimum 3 m. A kisebbik és a nagyobbik oldalkert mérete együttesen legalább 4 m,</p> <p>d) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros</p>	<p>c), d), e), i) pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezések túlzottan megengedőek</p>	<p><b>Csurgótávolság:</b> oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság; Oldalhatáros beépítési mód esetén: a) legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani b) 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,</p>



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>oldalon minimum 1,5 méter, vagy, amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,</p> <p>e) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 18 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m, kivéve, ha a szomszédos beépítések egyike oldalhatáron álló, vagy övezeti besorolástól függetlenül a 3 méteres oldalkert alkalmazása megbontaná az utcában kialakult beépítést. Ez esetben a minimális oldalkert mérete 1,2 m. Az Lke 1 és a Vk 1 övezet telkei esetén amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter.</p>	d) és e) nehezen értelmezhető	
f) vegyes- és lakóövezetek határára minimum 3 méteres oldalkert biztosítandó,	Az előírást javasolt felülvizsgálni	Az előírást javasolt törölni.
g) kétszintes pince nem létesíthető,	-	-
h) két-, vagy többlakásos lakóépület belső udvarának a legkisebb mérete 5 m lehet.	-	-
i) oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m.	c), d), e), i) pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezéseinek korrekciója	Az előírást javasolt törölni.
(3)– (4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési	A meglévő épület bővítésére vonatkozó rendelkezések pontosítása. Fontos definiálni, hogy mi a meglévő épület (földhivatali alapterképen szereplő, rendezlet	(4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtól kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótavótság esetén: a) az előírtól kisebb méretű oldalkert vagy

<p>mértékig megengedett, amennyiben</p> <p>a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelelel,</p> <p>b) –</p> <p>c) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Tervben jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,</p> <p>d) ahol a Szabályozási Terv meglévő beépítésnél jelöli ki építési helyet</p> <p>da) a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,</p> <p>db) a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.</p>	<p>hatálybalépése előtt fennálló épület?)</p>	<p>csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,</p> <p>b) az épület az oldalkerttel párhuzamosan legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható.</p> <p>Meglévő épület: ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.</p>
<p>(5) Építmények részleges vagy teljes bontása:</p> <p>a) a rendeletben és a Szabályozási Tervben bontásra jelölt építmények, építményrészek nem bővíthetők,</p> <p>b) átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból megengedett,</p> <p>c) felújításuk csak a rendeltetészerű használatához szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében, a városképi megjelenésre is tekintettel végezhető.</p>	<p>Épületgépészettel kapcsolatos egyes előírások aktualizálása</p>	<p>A szakági alátámasztó munkarészek alapján fogunk javaslatot tenni.</p>
<p>(6) Épületgépészet:</p> <p>a) -c) –</p> <p>d) talajszondák esetén, ha a primer körű minimális hőmérséklet nagyobb, mint 0°C</p>	<p>Épületgépészettel kapcsolatos egyes előírások aktualizálása</p>	<p>A szakági alátámasztó munkarészek alapján fogunk javaslatot tenni.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

fok, akkor a hőhordozó közeg csak duplafalú, minősített, műbizonylattal ellátott csőfípussal létesíthető. Ebben az esetben is havária terv készíthető a hőhordozó közeg elszívárgása esetére,

e) vízszintes talajkollektor telekhatártól számított minimális távolsága 5 m, minimálisan 1,8 maximum 2,5 m mélységben készíthető,

f) függőleges földszonda maximum 60 m mélységig alkalmazható. A Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen vízszintes talajkollektor nem létesíthető,

g) szélkerékek a szomszédos lakóterülettől mért védőtávolságát a berendezés zajosságának függvényében előzetes vizsgálattal kell megállapítani, különös tekintettel az 5 és 10 Hz közötti tartományra, de a védőtávolság 50 m-nél kisebb nem lehet,

h) téli-nyári használatra telepített napkollektor csak abban az esetben telepíthető, ha teljesen zárt rendszerű, tehát áramkimaradás esetére rendelkezik lefűtési puffertárolóval.

i) új lakás építése, vagy lakóépület alapterületi bővítése esetén tartalékkéménnyről gondoskodni kell kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(7) Kötelező zöldfelület kialakítása</p> <p>a) a beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:</p> <p>aa) a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet,</p> <p>ab) a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig kell kialakítani,</p> <p>b) a zöldfelületi kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél -az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki - az övezetben meghatározott földfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel,</p> <p>c) –</p> <p>d) –</p> <p>e) – az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80%-át fásítani kell,</p> <p>f) függőlegesen, a homlokzaton létesített zöldfelület a minimális zöldfelületbe nem számítható be. A nem termett talajon (épitményen, épületszerkezeten, pl. tetőkeretben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén a földtakarás minimális mértéke 30 cm.</p> <p>(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványja - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.</p> <p>(9) – A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken</p>	<p>Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások összhangba hozatala a Településkép védelméről szóló rendeletrrel</p> <p>(13) 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35%-át fásítani kell,</p> <p>(14) 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50%- át fásítani kell,</p> <p>(15) Az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80%-át fásítani kell, a minimális zöldfelület 50%-át egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani,</p>	<p>Kiegészül az alábbi g) ponttal</p> <p>g) Lakóövezetekben a hátsókerthi telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.</p> <p>Új §. (1) Lakóterületeken a burkolt terület legalább 30 %-át vízteresztő módon kell kialakítani.</p> <p>A TKR rendelkezései alapján a (7) a) és e) pontjai törölhetők.</p>
<p>(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványja - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.</p> <p>(9) – A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken</p>	<p>Meglévő nyúlványos telek beépítésének feltételei</p>	<p>(9) – A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag</p>

<p>kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, maximum két rendeltetési egységgel.</p>	<p>hiányoznak (pl. zöldfelület, szintterület)</p>	<p>üdülő, lakóépület és ezeket építmények helyezhetők el, maximum két rendeltetési egységgel.</p> <p>Nyilvános telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyelvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.</p>
<p>(10)– (11) Két szomszédos telken lévő, azonos rendeltetésű vagy egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.</p>	<p>Az előírást javasolt felülvizsgálni</p>	<p>(11) Két szomszédos telken lévő, egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.</p>
<p>(12) A szintterületi mutató számítása: a) a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható: aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei, ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>, ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe férőhelyenként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>, ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben elhelyezett személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>,</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>b) az a) bekezdés aa)-ad) pontjai alatti</p>	<p>-</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

területek használati mód változása csak akkor lehetséges, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl az övezetben megengedett mértéket,		
c) önálló telekkel rendelkező, közcélú parkolóház létesítése esetén az övezetre előírt szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.	-	
<b>42. KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET</b>		
48. § (1) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület is elhelyezhető.	-	
(2) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.	-	
(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.	-	
(4) Az Lk-1 építési övezetben a) lakóépület, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató épület, c) egészségügyi épület. helyezhető el.	-	

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(5) Az Lk-1 építési övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők, kivéve csoportos garázst, minimum 5 gépkocsi egyidejű elhelyezésére.</p>		-
<p>(6) Az Lk-2 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.</p>		-
<p>(7) Az Lk-2 építési övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők.</p>		-
<p><b>43. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET</b></p>		
<p>49. § (1) Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.</p>		-
<p>(2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.</p>	<p>- kertvárosias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása;</p> <p>- „közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani” jelentése</p>	<p>Az előírást javasolt törölni, Göd jelentős részén korlátoztuk a rendeltetés- és az épületszámot.</p>
<p>(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes</p>	<p>Nem konkrét az előírás</p>	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.</p>		
<p>(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.</p>	-	Az előírást javasolt törölni.
<p>(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet. (6)–</p>	<p>Épülethosszra vonatkozó előírás Településképp védelméről szóló rendelettel való ellentmondás feloldása; TKR 22.§ (6)<sup>111</sup> az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.</p>	Az előírást javasolt törölni.
<p>50. § (1) Az Lke-1 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület, b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület, c) legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig d)– ha a telek mérete meghaladja az 1300 m<sup>2</sup>-t akkor egy épületben két lakás építhető</p>	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	<p>50. § (1) Az Lke-1 és Lke-1* építési övezetekben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület és c) ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméretet kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető. d) az a)-c) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig.</p>
<p>(2) Az építési övezetben telekalakítás szempontjából a Duna-part nem számít közúti</p>	-	-



<p>kapcsolatnak. (3)– (4) Az építési övezet zöldterületének minimum 80%-át a Duna-parton őshonos növényekkel fásítani kell.</p>		
<p>51. § (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben: a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.</p>	-	<p>51. § (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben: a) legfeljebb egy lakásos lakóépület <b>vagy</b> b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.</p>
<p>(2) A hátsókert minimális mérete az övezetben 4 méter.</p>	-	-
<p>(3) Az Lke-2 építési övezetben 2 lakás kizárólag 2 telek összevonása esetén létesíthető.</p>	Nem értelmezhető.	<p>(3) Az Lke-2 építési övezetben ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.</p>
<p>52. § (1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) lakóépület, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szökápcsolat (és/vagy)	<p>52. § (1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) lakóépület <b>vagy</b> b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b> c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. (1a) Az Lke-3 építési övezetben <b>telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.</b></p>
<p>(2) Az Lke-3 építési övezetben létesülő új lakások hasznos alapterülete minimum 50 m<sup>2</sup>.</p>	-	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(3) Az Lke-3 építési övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókerth mérete 6 méter.</p>	<p>-</p>	<p>(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.</p>
<p>(4) Az Lke-3 építési övezet északi, városhtar melletti telekhatára mellett a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 3 méter széles kerékpárút alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.</p>	<p>Az építési helyre vonatkozó előírás pontosítása javasolt</p>	<p>(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.</p>
<p>53. § (1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>53. § (1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>
<p>(2) Az Lke-4 övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb két épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.</p> <p>(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épület elhelyezése megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.</p>
<p>54. § (1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>54. § (1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>		<p>üdülőépület <b>vagy</b></p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b></p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>
<p>(2) Az Lke-4a építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.</p>	-	-
<p>55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p> <p>d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület <b>vagy</b></p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b></p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület <b>vagy</b></p> <p>d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p>
<p>30. Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p> <p>30. előírás, helyette (2)</p>	<p>(2) Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.</p>
<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) <b>egy</b> rendeltetési egységből álló lakó-, és</p>

<p>a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>		<p>üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>
<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb két épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.</p> <p>(3) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épület elhelyezése megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m<sup>2</sup>-t.</p>
<p>(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:</p> <p>a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;</p> <p>b) egyéb mezőgazdasági építmény.</p>	<p>Állattartó építményeket érdemes lenne általánosan szabályozni.</p>	
<p>57. § (1) AZ Lke-6 - Lke-9 építési övezetekben a lakóépületen kívül az a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.</p>		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

(2) <sup>2</sup> Az építési övezetekben nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás.	-	-
(3) <sup>2</sup> Az építési övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsókert 6 méter.	-	-
(4) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben vagy annak megléte után építhető.	-	-
(5) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.	-	-
(6) <sup>2</sup> (7) <sup>2</sup> (8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.		(8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.
(9) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.		
(10) <sup>2</sup> (11) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el. (12) <sup>2</sup> Az építési övezetre előírt maximális épületmagasságot nem haladhatja meg az utcai homlokzatokra számított érték.		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>(13)– Az építési övezetekben az engedélyezett lakásszám telkenként egy épületben helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.</p>		
<p>58. § (1) Az Lke-6 és Lke-8 építési övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>58. § (1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el telkenként.  (2) Az Lke-8 építési övezetben legfeljebb egy rendeltetési egység építhető telkenként. Ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység is megengedett.</p>
<p>59. § (1) Az Lke-7 építési övezetben legfeljebb négy lakás építhető telkenként.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	-
<p>60. § (1) Az Lke-9 építési övezetben telkenként legfeljebb hat lakás építhető legfeljebb három épületben.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>60. § (1) Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.</p>
<p>61. § (1) Az Lke-10 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) legfeljebb négy rendeltetési egységből álló, legfeljebb 2 szintes lakó (Fszt+emelet), és üdülőépület, de legalább 1200 m<sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma.</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p> <p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p>	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

(2) Az Lke-10 építési övezetben a patak menti telkeken a patak felőli oldal- és hátsókertr min. 8 m.	-	-
62. § (1) Az Lke-11 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.	-	-
(2) Az Lke-11 övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg, és új garázsok nem építhetők.	-	-
<p>62/A. §<sup>2</sup> (1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.</p> <p>63. §<sup>2</sup></p>	-	<p>62/A. §<sup>2</sup> (1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás és</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.</p>
44. FALUSIAS LAKÓTERÜLET		<p>64. § új bekezdés: Az övezetekben elhelyezhető még az építési helyen belül:</p> <p>a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;</p> <p>b) egyéb mezőgazdasági építmény.</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>64. § (1)<sup>2</sup> Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a)<sup>2</sup> kétlakásos lakóépület,  b)<sup>2</sup> két üdülőegységes üdülőépület,  c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,  d) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,  e) szálláshely szolgáltató épület,  f) kézműipari építmény,  g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,  h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>64. § (1)<sup>2</sup> Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a)<sup>2</sup> egy lakásos lakóépület <b>vagy</b>  b)<sup>2</sup> egy üdülőegységes üdülőépület <b>vagy</b>  c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület <b>vagy</b>  d) szálláshely szolgáltató épület <b>és</b>  e) kézműipari építmény <b>és</b>  f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény <b>és</b>  g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület <b>és</b>  h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p> <p>1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.</p>
<p>(2) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.</p>	<p>Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)</p> <p>Falusias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>(3) Ha egy adott építési telek az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető épületek egyikének alapterülete sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított</p>	<p>-</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

beépíthetőség határértékét.			
(4) Az Lf építési övezetben előkert mélysége minimum 5 m lehet.	-		
(5) * Lf-4 övezetben amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m <sup>2</sup> -t, 1200 m <sup>2</sup> felett 200 m <sup>2</sup> -enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	Lf-4 övezetben 1000 m <sup>2</sup> feletti telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.	
(6) Lf építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.	-		Az előírást javasolt törölni.
(7) Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el: a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el, b) egyéb mezőgazdasági építmény.	-		
(8) Az Lf-3 jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.	-		
(9) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott	-		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

környezetvédelmi határértékeket betartja.	
(10) <sup>2</sup> (11) <sup>2</sup> (12) <sup>2</sup> Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.	Az előírást javasolt törölni.
(13) <sup>2</sup> Az Lf jelű falusias lakóterületre vonatkozó előírások a 47. § rendelkezéseivel együtt érvényesek.	-
<b>45. TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÖVEZETEK</b>	
65. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.	-
(2) <sup>2</sup> A településközpont vegyes terület építési övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m <sup>2</sup> -nél, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.	-
(3) Az előkert mélysége: a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni. c) a Pesti út és az Ady Endre út melletti és	c) Nem egyértelmű előírás.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

a Duna út - 2. sz. út és a vasút közötti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér.			
(4) <sup>-</sup> Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni. a 47. § betartásával	-		Az előírást javasolt törölni.
(5) <sup>-</sup> Az építési övezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.	-		-
(6) <sup>*</sup>	-		-
(7) <sup>*</sup> Az építési övezetekben a telken belül létesítendő parkolókat a szomszédos kerítéstől minimum 2,0 m-re kell elhelyezni, a 2 méteres sávon többszintes zóldsávot kell kialakítani.	-		-
(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakó, vagy üdülőépület helyezhető el.	(1) bekezdésben üdülő nem szerepel		(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakóépület helyezhető el.
(9) <sup>-</sup> Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.	-		-
66. § (1) A Vt-1 építési övezetben sorházas beépítésű lakóépületek helyezhetők el.	-		-
(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 lakás, egyébként telkenként 2 lakás helyezhető el.	-		(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

(3) <sup>*</sup>	-	-	-
(4) <sup>*</sup> Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők,			
(5) <sup>*</sup> (6) Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén 300 m <sup>2</sup> telek területenként egy lakás helyezhető el.	Nem értelmezhető „telekösszevonás esetén”	az előírásban a	Az előírást javasolt törölni.
(7) A Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén, amennyiben a telek szélessége legalább 16 m, az épületek csak szabadonállóan helyezhetők el.	Nem értelmezhető „telekösszevonás esetén”	az előírásban a	Az előírást javasolt törölni.
(8) Telekösszevonás esetén, ha telek mérete meghaladja az 1500 m <sup>2</sup> -t, akkor egy darab 10 lakásos épület építhető telkenként. 2500 m <sup>2</sup> -es telekméret felett egy darab 12 lakásos épület építhető telkenként.	Nem értelmezhető „telekösszevonás esetén”	az előírásban a	Az előírást javasolt törölni.
(9) <sup>*</sup> Az építési övezetekben az előkert nagysága kötelezően 6 m, amely egyben építési vonal is. A hátsókertr legkisebb mértéke 10 m.	-	-	-
67. § (1) A Vt-2 - Vt-4 építési övezetekben lakóépületen kívül igazgatási, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó, maximum 40 férőhelyes szálláshely szolgáltató (szálloda, nyugdíjasotthon stb.), oktatási, egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.	-	-	-
(2) Az előkertek mélysége az övezetekben minimum 5 m.	-	-	-
(3) <sup>*</sup> Az építési övezetekben a minimális	Nem értelmezhető, hogy „ha az övezeti előírás	(3) <sup>*</sup> Az építési övezetekben a minimális hátsókertr 6	

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

hátsóker 6 méter, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.	máshogy nem rendelkezik	méter.
(4)*	-	-
(5)*		
(6) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egy időben, vagy annak megléte után építhető.		
(7) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.	-	-
(8) A közhasználatú építményeket, közutakat és gyalogutakat az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.	-	-
(9)*	-	-
(10)* (11) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.	-	-
(12) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.	-	-
(13)* Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel	-	-

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

egybeépítve helyezhető el.			
68. § (1) A Vt-2 építési övezetben földszintes, vagy földszint + tetőteres épület helyezhető el.	-		
(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a lakásszám tovább nem növelhető.	-		(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a <b>rendeltetési egységek száma</b> tovább nem növelhető.
(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás építhető, az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.			Az előírást javasolt <b>törölni</b> .
69. § (1) A Vt-3 építési övezetben telkenként legalább 2000 m <sup>2</sup> -es telek esetén maximum 35 rendeltetési egység, 3000 m <sup>2</sup> -es teleknagyság fölött 58 rendeltetési egység lakás építhető.		Ha már kialakult a terület érdemes inkább előírni, hogy az építési övezetben a lakásszám tovább nem növelhető.	A Vt-3 építési övezetben a <b>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</b> .
69/A. § <sup>2</sup> (1) A Vt-3* építési övezetben 4000 m <sup>2</sup> -es teleknagyság fölött telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58.		Ha már kialakult a terület érdemes inkább előírni, hogy az építési övezetben a lakásszám tovább nem növelhető.	-
(2) A Vt-3* építési övezetben telkenként maximum 4 épületben az alábbi funkciók helyezhetők el: a) lakóépület b) igazgatási épület c) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület d) egyéb közösségi szórakoztató épület e) oktatási, egészségügyi és szociális		Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-

épület			
f) szállás jellegű épület g) sportépítmény.			
(3) Vt-3* építési övezetben 1,5 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakáshoz. Az úttest és a telekhatár közötti közterületen is elhelyezhető a csatlakozó telek beépítéséből adódó kötelező gépjármű parkoló maximum 1/3-a, amennyiben közterület-alakítási terv készül a kialakításról.	-		
(4) Az övezet földalatti építményeire vonatkozóan az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális mérete: 4,0 m.	-		
(5) A Vt-3* építési övezetben 1,5 méternél nagyobb feltöltés és támfal is készíthető. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel meg lehet változtatni akkor, ha a végleges terepszint maximum 75 cm-re tér el a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest.	-		
(6) A Vt-3* építési övezetben a lakások 65%-a 40 m <sup>2</sup> feletti területűségű lehet, a lakások 35%-a 50 m <sup>2</sup> feletti lehet.	-	A területnagyság megfogalmazást érdemes pontosítani	
(7) A Vt-3* építési övezetben az elő- és hátsókert mérete: minimum 6,0 m, az oldalhatár minimum 4,0 m.	-		
70. § (1)-A Vt-4 építési övezetben telkenként egy épületben, maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A mennyiben a telek mérete eléri az 1200 m <sup>2</sup> -t,	-	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

1200 m <sup>2</sup> felett 200 m <sup>2</sup> -enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.		
(2) A Vt-4 építési övezet telkei tovább nem oszthatóak.	-	-
(3) A Vt-4 építési övezetben lakásonként egy gépkocsi zárt gépkocsitárolóban történő elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.	-	-
71. § (1) A Vt-5 építési övezetben elhelyezhető: a) igazgatási épület, b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. c) sportépítmény	-	-
(2) A Vt-5 építési övezetben önálló lakóépület nem létesíthető.	-	-
72. § (1) A Vt-6 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal: a) legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló legfeljebb 2 szintes lakó-, és üdülőépület, de 1200 m <sup>2</sup> feletti telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi,	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>szociális épület. f) szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére, g) sportépítmény,</p>		
<p>73. § (1) A Vt-7 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal: a) lakóépület, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>		
<p>(2) A Vt-7 építési övezetben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 2. (3)*</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p><b>A:</b> (2) A Vt-7 építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakó és egy egyéb funkciójú rendeltetés helyezhető el. Amennyiben a közterülettel határos földszinti traktusban megjelenik kereskedelem, vendéglátás vagy szolgáltatás funkció abban az esetben további 1 lakás elhelyezése megengedett. <b>B:</b> marad a hatályos előírás</p>
<p>74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) lakó- és üdülőépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális</p>

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

<p>épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>		<p>épület.</p>
<p>(2) A Vt-8 építési övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>.</p>
<p>(3) Amennyiben a Vt-8 építési övezetben a telek területe 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma</p> <p>A:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) legfeljebb 4 db, de a lakások száma legfeljebb 3 db lehet,</li> <li>b) 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekméret felett összesen 6 rendeltetési egység helyezhető el, de a lakások száma legfeljebb 5 db lehet,</li> <li>c) a Szabályozási terven jelölt telkek esetében 1450 m<sup>2</sup> telekméret felett legfeljebb 6 rendeltetési egység.</li> </ul> <p>B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 4 rendeltetési egység</li> <li>b) 2000 m<sup>2</sup> telek terület felett 6 rendeltetési egység</li> <li>c) a Szabályozási terven jelölt telkek esetében 1450 m<sup>2</sup> telekméret felett legfeljebb 6 rendeltetési egység.</li> <li>d) 4 rendeltetési egység esetén legalább 1, 6 rendeltetési egység esetén legalább 2 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó egységet el kell helyezni.</li> <li>e) lakás a közterülettel határos földszinti traktusban nem létesíthető.</li> </ul> <p>C:</p>

<p>(4)–A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.</p>		<p>a) 4 db, b) amennyiben a telek területe 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető, c) a Szabályozási terven jelölt telkek esetében 1450 m<sup>2</sup> telekméret felett legfeljebb 6 rendeltetési egység.</p>
<p>80. § (1) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület, b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás, c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 5 méter lehet.</p>	<p>Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédosságában problémát okozhat, az előírás pontosítása megfontolásra érdemes.</p>	<p>(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 10 méter lehet.</p>
<p>81. § (1) A Gksz-2 kereskedelmi,</p>	<p>Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az</p>	<p>-</p>

<p>szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,</p> <p>b) igazgatási vagy egyéb irodaépület.</p>	<p>elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában problémát okozhat, az előírás pontosítása megfontolásra érdemes.</p>	
	<p>Gksz-3 építési övezetre vonatkozó előírások hiányának pótlása</p>	<p>Új § (1) Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben munkásszállás (önálló rendeltetésként) nem létesíthető.</p> <p>(2) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.</p>
<p>92. § (1) A Kt Különleges temetők területei építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval lévő épület, építmény helyezhető el.</p> <p>(2) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna, harangláb esetén 10 m.</p> <p>(3) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.</p> <p>(4) A temető 30 m-es védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.</p> <p>(5) Új parcella a szomszédos telek határától 15 méterre létesíthető.</p> <p>(6) Tömör kerítés építése esetén a kerítés temető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.</p> <p>(7) A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló</p>	<p>92. (4) bek. temető védőövezetére vonatkozó előírások pontosítása;</p> <p>(7) bekezdés nem idevaló.</p>	<p>Új § (1) A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló épületben.</p>

épületben.			
<b>Erdőterületek</b>			
113. § (1) AZ Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.	Az Ev övezetekben játszótér elhelyezésének vizsgálata szükséges.	113. § (1) a) AZ Ev Erdőterületek véderő övezetében csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, továbbá pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) valamint a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető. Az övezetben egyéb funkciójú épület nem létesíthető.	
<b>Mezőgazdasági területek</b>			
117. § (1) AZ Má-2 Általános mezőgazdasági mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák. (2) AZ övezetben a mezőgazdasági termelés termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az általános építési feltételek teljesülése esetén agrárturizmus lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.	Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.	117. § (1) AZ Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák. (2) AZ övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépület/ lakó épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény bruttó alapterületét.	
118. § (1) AZ Má-3 Általános mezőgazdasági mezőgazdasági övezet kisebb parcellás	Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.	118. § (1) AZ Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági	

<p>Általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <p>a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,</p> <p>b) fóliasátrak,</p> <p>c) gazdasági épületek,</p> <p>d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,</p> <p>e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)</p> <p>(3)– Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik.</p>		<p>területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <p>a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,</p> <p>b) fóliasátrak,</p> <p>c) gazdasági épületek,</p> <p>d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,</p> <p>e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)</p> <p>(3)– Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. <b>A lakóépület/ lakó épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény bruttó alapterületét.</b></p>
<p>119. § (1) AZ Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) AZ övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, legfeljebb a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületrész alapterületével megegyező alapterülettel.</p>		<p>119. § (1) AZ Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) AZ övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, legfeljebb a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületrész alapterületével megegyező alapterülettel.</p>

<p>alakítható ki.</p> <p>121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálmi szükséges.</p>	<p>121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.</p>
---	--	---

## EMLÉKEZTETŐ

Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.) üléstermében **2023. április 24. napján 17:00 órakor** kezdődő lakossági fórumán elhangzottakról.

**Jelen vannak:** jelenléti ív szerint

**Tárgy:** Lakossági fórum az ITS és a HÉSZ tervezett módosításával kapcsolatban

Nagy Éva (Főépítési irodavezető): Tisztelt Jelenlévők! A lakossági fórum témája a készülő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának és az Integrált Településfejlesztési Stratégiának (ITS) az ismertetése. Jogszabályi előírás mindkét eljárás esetén a lakossági fórum megtartása. Az előkészületek és a tervezési munkák már a tavalyi évben elkezdődtek. Jelenleg a véleményezési anyagok bemutatására kerül sor a fórum keretében. Mindkét munka beszerzési eljárásának nyertes pályázati tervezője a Völgyzugoly Kft. lett, ők készítették el mindkét anyagot. Az ITS lesz az első, amit bemutatunk, melyet az önkormányzat folyamatban lévő pályázatai miatt vált szükségessé elkészíteni, a pályázatok feltétele ugyanis az ITS megléte. Az önkormányzat utolsó Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2008-2013. időszakra készült, ez a dokumentum már nem érvényes. A második rész a HÉSZ módosítás tervezetének bemutatása lesz. A HÉSZ módosítás a lakóterületek sűrűsödése miatt vált szükségessé, melynek gátat kell szabni, mivel többek között jelentős infrastrukturális hatása is van a városra nézve. A gazdasági övezeteket is megvizsgáltuk, a lakóövezetek közelsége, rájuk gyakorolt hatása miatt. Pontosítottuk az övezetekben elhelyezhető funkciókat és a rendeltetési egységek számát. A munkásszállók elhelyezését is vizsgáltuk, valamint értelmezési problémák és ellentmondó rendelkezések is vannak a hatályos szabályzatban, ezért pontosítani kell az egyes fogalmakat, rendelkezéseket.

Szilágyi László (alpolgármester): A Képviselő-testület is szeretne gátat szabni az építkezéseknek, a családi házas övezeteket szeretné megtartani, az ITS elkészítése pedig az Önkormányzat által beadott pályázatok miatt vált szükségessé.

Pernyész-Ovádi Noémi (tervező): Az első téma az ITS. A településfejlesztési tervek, melyek az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) és a Településfejlesztési Koncepció, a településrendezést elősegítő fejlesztési dokumentumok. A településfejlesztési koncepció egy hosszabb távú tervet határoz meg, a stratégia egy középtávú célt meghatározó dokumentum, ahol az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit összesíti. A korábbi, amelyet még IVS-nek neveztek, 2008. májusában készült. Az ITS tartalmát kormányrendelet határozza meg. Az Önkormányzat a fejlesztésekhez pályázott TOP Plusz pályázatokon, melyet négy projektre elnyert. Ezeknek feltétele, hogy a város rendelkezzen ITS-sel, amelyet el kell fogadni június 30.-ig. Megkaptuk a pályázati anyagokat a tervezett projektekkel együtt és a településfejlesztési koncepciót is. A korábbi IVS-t vizsgáltuk felül, megnéztük a benne kitűzött célokat, hogy mi valósult meg azóta, melyeket vetették el, melyek vannak folyamatban, melyeket terveznek továbbra is.

Négy átfogó cél van: versenyképes, fenntartó és élhető, gondoskodó, természeti környezetet megőrző város. A feladatunk az volt, hogy konkrét projekt elemeket rendeljünk ezekhez.

A versenyképes város: ehhez két pályázat került beadásra:

- a Nyaralóházak fejlesztése, étterem, konyha, rendezvény helyszín felújítása, cél a helyi vállalkozók bevonása a munkákba



- a Huzella Iskola főzőkonyhájának fejlesztése, cél a kapacitás bővítése, felújítás, eszközcserek, és a helyi vállalkozóktól beszerezni az alapanyagokat.

A lakosság foglalkoztatásának bővítése: a szociális problémák kezelése, családtámogatási ellátások.

A fenntartható és élhető város: a cél, első cél a hatékony, energiatakarékos városüzemeltetés, a közintézmények korszerűsítése, átállás az energiatakarékos eszközökre, hulladékudvar létesítése.

A színvonalas lakókörnyezet fenntartása: az átalakuló városrészek ütemezett fejlesztése, megteremteni a szabályozási feltételeket, integrált tervek készítése. Nevelek városrész fejlesztése, vonalas infrastruktúra fejlesztése, szabadidős zöldfelületek növelése, Bócsa-Újtelep városrész, és a Nemeskéri Kúria fejlesztése, Kincsem pavilonsor rehabilitálása, az autópihenőnél lévő üzletsor és a Bozóki tér felújítása, a Polgármesteri Hivatal és környezete fejlesztése, a József Attila Művelődési Ház fejlesztése.

A környezettudatos környezet felhasználás: közmű fejlesztések, integrált csapadékvíz gazdálkodás, Oázis területének csapadékvíz elvezetése, termálkút fúrása, környezetvédelmi intézkedések meghozása, mérőállomások felállítása, térinformatikai rendszer kiépítése.

Közlekedéssel kapcsolatos fejlesztések: a közösségi közlekedés, vasútállomások épületei, révátkelő, buszmegálló, közút, a szomszédos településre vezető utak fejlesztése, belterületi útépités, csapadékvíz elvezetés, parkolás, járda felújítás. A Pesti út fejlesztése és közlekedés biztonsági fejlesztése, és a kerékpáros hálózat fejlesztése. Az önkormányzat pályázati támogatással kívánja fejleszteni a Béke út vasút és Duna közötti szakaszát. Meglévő útburkolatok szélesítése és felújítása, csapadékvíz elvezetés megoldása, parkolók kialakítása, illetve biztonságos kerékpáros közlekedés feltételeinek megteremtése a cél.

A gondoskodó város: aktív kulturális és sportélet kialakítása és fejlesztése a városban, kultúra és közművelődés fejlesztése, a sportlétesítmények korszerűsítése, termálfürdő fejlesztése, lakossági sport napok szervezése. Magas színvonalú, humán szolgáltatások biztosítása, korszerű orvosi ellátások, az orvosi rendelők felújítása, zöld recept bevezetése. A negyedik pályázat a szociális ellátás fejlesztését, az Alapszolgáltatási Központ fejlesztését, bővítését, akadálymentesítését, idősek nappali ellátásához pihenő helységek kialakítását célozza meg. Az Idősek Otthona fejlesztése, a meglévő bérlakások felújítása, az oktatás, nevelés magas színvonalú biztosítása, az óvodaépületek, iskolák bővítése, a Kastély Óvoda felújítása, új óvoda és bölcsőde építése, Huzella Iskola tornatermének homlokzati felújítása, tankertek kialakítása. Önkormányzati digitalizáció fejlesztése, aktív közösségi terek létrehozása, kisgyermekes családok részére játszóházak, közösségi terek kialakítása, térfigyelő kamerák kiépítése.

Helyi identitástudat erősítése: a gödi értéktár fejlesztése, applikáció létrehozása, az arculati kézikönyv és a településképi rendelet ismertetése is felmerült a lakosság részére.

Természeti környezetet megőrző város: városi zöldfelület tovább fejlesztése, a golfpálya és a közterületi zöldfelületek fejlesztése, utcák fásításának tervezete a főútvonalak mentén, a védett területek, kékperjés láprét, erdős területek megóvása is cél.

Dunaparti területek fejlesztése: műemlék jellegű épületek megóvása, Széchenyi csárda és környezetének fejlesztése, a gödi hullámtér rehabilitálása, invazív fajok visszaszorítása. A távlati cselekvési programot is szükséges aktualizálni. A vizes területek rehabilitációja, az Ilka patak rekultivációja. A rekreáción belül a szabadstrandok fejlesztése is cél, a Duna megközelítésének biztosítása lépcsős lejáratokkal.

Turisztikai infrastruktúra fejlesztése: a Feneketlen tó környékének rendezése, Szakáts kert fejlesztése, Kék Duna Hotel épületék felújítása, korszerűsítése, lovasturizmus fejlesztésének elősegítése.

Az akcióterület fejlesztése: a Dunaparti sáv és a Pesti út és környezete tartozik oda.

Kulcsprojekt is meghatározásra került: a golfpálya zöldfelületi fejlesztése, természetvédelmi kezelési terv készítése, élőhely rekonstrukció, ökológiai hálózat fejlesztése, természetvédelmi területek lehatárolása.

Nagy Éva: Ha nincs kérdés, továbblépünk a HÉSZ-re.

Pernyész-Ovádi Noémi: A cél a meglévő kertvárosi karakterek megőrzése, az épületek számának felülvizsgálata, az építések felülvizsgálata. A munkásszállók kérdését is kezelni és pontosítani kell. A HÉSZ rendelkezéseit 2016-ban hagyták jóvá. Általános vizsgálatokat végeztünk a különböző elemeken, és az Önkormányzattal egyeztetve 18 mintatömb került lehatárolásra, ahol részletesebb vizsgálatot végeztünk, és adatlapokat készítettünk róluk. Vizsgáltuk a valós méreteket a telkek esetében, beépítettségi vizsgálatot is készítettünk és megnéztük a túlépítést és az épületek szintszámát. Épületszámot, lakásszámot, melléképületeket, gépkocsi beállókat is megvizsgáltuk. Az összegzéseket megvizsgáltuk a különböző területekre vonatkozóan. A népesség növekszik, probléma a településközpont hiánya. Igen magas lakásszám van meghatározva, ebből társasházak építése következik, és sok telek hátsó része is beépítésre kerül. A hatályos rendeletet is felülvizsgáltuk, ezeknél sok probléma akadt, sok esetben nincs összhangban a településképi rendelettel.

*Ezután a tervező a kivetítőn bemutatta a különböző építési övezeteket és a tervezett változtatásokat a különböző lakóterületekre vonatkozóan.*

*A kisvárosi övezetben nem javasoltak változtatást.*

*A kertvárosi, Lke/1 övezetben 1300 m<sup>2</sup> nagyságú telek felett lehet két lakást építeni, ez most 1800 m<sup>2</sup>re változna. Változott még a Lke/2, Lke/4, Lke/8 övezetben a szabályzat.*

*A falusias lakóövezetre vonatkozóan is elmondta javaslatukat. A falusias lakóterületnél a legkisebb kialakítandó zöldfelületet javasolja megemelni 40 %-ról 50 %-ra.*

*Településközponti övezetre vonatkozó javaslatokat is ismertette.*

Pernyész-Ovádi Noémi: Új fogalmakat is bevezettük a HÉSZ-be, ezekkel jobban meg lehet határozni a beépítési módokat, javaslatot tettünk a gépkocsi beállók telken belüli kialakítására, a melléképület építése is szabályozásra került.

Nagy Éva: Van kérdés az elhangzottakkal kapcsolatban?

Csóka Judit: Egyetértek azzal, hogy egy telekre ne lehessen két épületet építeni, de egy lakóépületen belül lehessen két lakást létrehozni, ezt ne korlátozzák.

Pernyész-Ovádi Noémi: Nem tudjuk ezzel kezelni a sűrűsödést, és a parkolási problémákat.

Csóka Judit: A hátsókerteket általában a családok építik be.

Pernyész-Ovádi Noémi: Mostanában inkább társas házakat építenének oda, ez a véleményünk.

Báli Péter: Élethelyzet szerint el kellene ezt különíteni a helyzetet: a vállalkozó esetében, amikor az üres telekre két lakóegységet épít, és amikor a családon belül építenek a meglévő telekre.

Pernyész-Ovádi Noémi: A fejlesztő megtalálja a kiskaput, hogy két lakást építsen egy telekre.

Báli Péter: Nincs Gödnek településközpontja, hogyan lehetne ilyen létrehozni, hol lehetne ezt megvalósítani? Erre nagy szükség lenne a rendezvények szempontjából is.

Pernyész-Ovádi Noémi: A stratégiai szempont alapján vizsgáltuk ezt, felmerült a temetőtábla melletti terület a golfpálya mellett erre a célra, de ez hosszabb távú tervezést igényel.

Hegedűs Annamária: Örülök, hogy keretek közé szorítják az építkezéseket, hogy telkenként egy lakás legyen. Tudok egy olyan esetről, amikor az övezethatár nem lett hozzá igazítva az Önkormányzat által eladott telekrészhez, egy magánember zöld közparkot vett meg a 6801/70 hrsz.-on, és kérné az övezethatár kiigazítását.

Nagy Éva: A szabályozási terv most nem módosul. Ezt a problémát a HÉSZ felülvizsgálata oldaná meg, de most csak a rendelet módosításáról beszélünk. A felülvizsgálatot vélhetően 2024-ben fogjuk megkezdeni.

Kuncze Klaudia: Én vagyok az a személy, aki a telket megvásárolta az Önkormányzattól 2018-ban, most személyesen is beadom az övezethatár módosítására vonatkozó kérelmemet, kérem, vegyék át.

Tóth János jegyző: Ha ezt a telket nem lehetett volna eladni, az eredeti állapotot vissza kell állítani. Az Önkormányzat visszavásárolja, a Képviselő-testület elé beterjesztjük döntésre.

Nagy Éva: Ez nem tartozik a lakossági fórum témájához, de köszönjük a tájékoztatást, a további teendőket meg fogjuk beszélni.

Csóka Judit: A településfejlesztési koncepciót is módosítják?

Pernyész-Ovádi Noémi: A meglévő településfejlesztési koncepció az alapja a mi stratégiánknak, az elfogadása a pályázatok érdekében fontos lenne. Jogszabályi változások is történnek, teljes települési tervek fognak készülni majd a jövőben.

Nagy Éva: A településrendezéssel kapcsolatos országos szabályozás is megváltozott, más dokumentumok lesznek, mint korábban.

Báli Péter: Írásban is megtehetjük a további javaslatunkat?

Nagy Éva: Igen megtehetik, 2023. május 2-ig.

Báli Péter: Mikorra várható a HÉSZ módosítása?

Nagy Éva: Menet közben is változtak az eljárás lefolytatására vonatkozó jogszabályok, tavaly kezdtük meg a módosítási eljárást, amikor még a jogszabályi előírás alapján lakossági fórum tartása nem volt kötelező, viszont mi fontosnak tartottuk tájékoztatni a partnereket a HÉSZ módosítás kapcsán is. Most indulna meg a véleményezési szakasz, mely során meg kell keresni az érintett államigazgatási szerveket. A beérkezett javaslatokat, állásfoglalásokat a tervezők megvizsgálják, átvezetik az anyagba, majd a Képviselő-testület elé kerül döntésre. Az állami főépítész záróvéleményének kiadását követően Testület elé kerül a rendelet-tervezet elfogadásra, ezt követően lép hatályba. Pontos időpontot az eljárási határidők miatt nem tudok mondani.

Ha nincs több kérdés, a lakossági fórumot bezárom, köszönöm a részvételt.



Göd Város Önkormányzat  
Polgármestere

2131 Göd, Pesti út 81.

☒ 2131 Göd, Pf. 28.

☎ 27/ 530-064, 27/530-051 Fax: 27/ 345-279

## JELENLÉTI ÍV

### LAKOSSÁGI FÓRUM

### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

**Tárgy:** Göd Város Önkormányzata elkészítette Göd Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) tervezetét, valamint Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) módosításának tervezetét, melyet partnerségi egyeztetés keretében ismertet.

**Időpont:** 2023. április 24. (hétfő) 17:00 óra

**Helyszín:** Gödi Polgármesteri Hivatal Nagyterem

NÉV

ALÁÍRÁS

Bácsi Péter

KUNÉ KLAUDIA

JUHÁSZ NOÉMI

Perovics-Orbán Noémi

Csöke Judit

VASDA VIKTORIA

TÓTH FÁNCOS

SZABÓ GABRIELLA

GICZY B. ZSUZSANNA

Fülöp Zoltán



Göd Város Önkormányzat

Polgármestere

2131 Göd, Pesti út 81.

☒ 2131 Göd, Pf. 28.

☎ 27/ 530-064, 27/530-051 Fax: 27/ 345-279

NÉV

ALÁÍRÁS

SZILÁGYI LÁSZLÓ LÁSZLÓ

DR. PINTÉR GYÖRGY

VIRÁNY-UDVARI ANIKÓ OV.

MÁRK GÖRGE

DR. JUHÁSZ ZOLTÁN

HUREN BERNÁDIN

DR. HEGERVÍZ ANNA

NAGY ÉVA TÖRŐIRODA

Göd, 2023. 04. 24.