

ÖD



0211 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
Általános eljárás
Véleményezési szakasz anyaga
2025. október

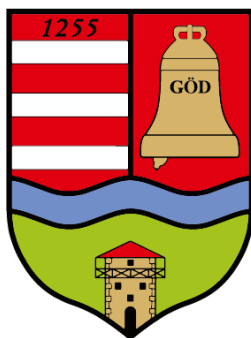
Völgyzugoly Műhely Kft.

GÖD

0211 HRSZ-Ú TELEK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA



Megbízó

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



Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06/70-938-3222, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2025. október

VZM 1904/25

God_mod_naperomu_251020

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde

vezető településrendező tervező

TT/1 01-5583

**Fóthi Annamária**

okl. településmérnök TT 13-1759

**Pernyész-Ovádi Noémi**

okl. építésmérnök, okl. urbanisztikai

szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440

**Juhász Noémi**

okl. területi, város-, környezeti és tájtervező;

felsőfokú urbanista



Tájrendezés

zöldfelület

környezetvédelem

Kéthelyi Márton

okl. tájépítésmérnök TK 01-5282



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
1 A TERVEZÉS CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	5
1.1 ELŐZMÉNYEK	5
1.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA	6
1.3 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	6
1.4 A TERVEZÉSI FOLYAMAT	7
1.5 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE	8
2 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	16
2.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT	16
2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI	16
2.3 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK	17
2.4 FEJLESZTÉSI CÉL	18
3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	19
4 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA	25
4.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	25
4.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE	31
4.2.1 Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete.....	31
4.2.2 Vízminőség-védelmi terület övezete.....	32
4.2.3 Ásványi nyersanyagvagyon övezete	33
4.3 EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK	34
4.3.1 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	34
4.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	34
4.5 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZSHANG.....	35
5 SZAKÁGI JAVASLATOK.....	36
5.1 KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS	36
5.2 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	36
5.2.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	36
5.2.2 Környezetvédelmi javaslat	36
5.3 KÖZMŰ JAVASLAT	37
5.4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	37
6 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	37
6.1 Felszíni és felszín alatti vizek, talajvédelem.....	38
6.2 Légszennyezés.....	38

6.3	Hulladékkezelés	39
6.4	Zaj-és rezgésterhelés.....	39
7	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	39

BEVEZETŐ

1 A TERVEZÉS CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Göd Város Önkormányzata döntött a településrendezési eszközök módosításáról (1. melléklet), melyet általános eljárásban 2024. szeptember 30-án elindított az E-TÉR felületén. A módosítás a külterületen fekvő 0211 hrsz-ú ingatlanra történő naperőműpark elhelyezésére vonatkozik, illetve a megszüntetésre kerülő erdőterület pótlására, melyhez szükséges mind a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

1.1 ELŐZMÉNYEK

A Piave Solar Kft. Göd 0211 hrsz-ú és Örbottyán 061/2 hrsz-ú ingatlanokon összesen 50 MW teljesítményű (ebből Göd 27 MW) napelempark létesítését tervezi, melyre 2022-ben telepítési tanulmányterv készült. A fejlesztés megvalósításához, beillesztésre és területcserére irányuló területrendezési hatósági eljárás lefolytatása vált szükségessé, illetve a településrendezési eszközök módosítása. A területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat 2024 februárjában készült el, melyre a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami főépítésze a PE/AF/00171-12/2024. ügyiratszámú határozatát adta ki. Ennek alapján az 5-50 MW névleges teljesítményű erőmű és a térségi ellátást biztosító 132kV-os elosztó hálózat nyomvonala elfogadásra került, azonban a területre vonatkozó területfelhasználási kategória nem változott.

Ezt követően, a felmerült kérdések és jogszabályváltozások tisztázására a 0211 hrsz-ú telekre vonatkozóan egy képviselő-testületi döntést előkészítő anyag készült, melyből kiderült, hogy a BATrT Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák sok esetben nem a valós használatnak megfelelően kerültek kijelölésre Göd teljes közigazgatási területén.

Az összhang igazolására vonatkozóan így egy újabb területrendezési hatósági eljárás lefolytatására került sor 2025 áprilisában. Az összhang igazolása azért is fontos, mert 2025-ben az önkormányzat jogszabályi kötelezettségének eleget téve szeretné megindítani a településterv készítését. A településterv készítése során a valós használatnak megfelelő övezeteket szeretnék továbbra is fenntartani.

Eredményként elmondható, hogy a MATrT 11.§ b) pontja alapján a BATrT Szerkezeti tervében kijelölt mezőgazdasági térség területének legalább 75%-a nincs a hatályos TSZT-ben mezőgazdasági terület övezetbe sorolva, a KGÖ területét is beleszámítva közel 43 ha terület hiányzik a megfeleléshez. A területrendezési hatósági eljárás során a Pest Vármegyei Állami Főépítész a területrendezési hatósági engedély kérelméhez - a térségi területfelhasználás módosításához - részben hozzájárult. Összesen 73,71 hektár nagyságú mezőgazdasági térségből átkerült 28,42 ha erdőgazdálkodási térségbe, 28,12 vízgazdálkodási térségbe és 17,17 ha nagy kiterjedésű zöldterületi térségbe.

Időközben a Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2024. évi LXXIV. törvény 242.§ alapján 2025. január 1. napján megszűnt a Göd város közigazgatási területén kijelölt különleges gazdasági övezet szerinti kijelölés, mely befolyásolja a magasabb területrendezési terveknek való megfelelést. Azonban az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet előírásai érvényben maradtak.

Az Építészeti Államtitkár szakmai állásfoglalását kérő megkeresésre válaszul érkezett a 11/81-18/2025 iktatószámú Minisztériumi levél, amely a térségi területfelhasználási kategóriáinak megfeleltetésére, valamint a kiemelt gazdasági övezet megszűnésével kapcsolatos következményekre vonatkozó álláspontot tartalmazza. A szakmai vélemény alapján „A különleges gazdasági övezet megszűnése nem jár a kiemelt beruházási státusz megszűnésével. (...) A kiemelt beruházást szabályozó kormányrendelet előírásai – a településrendezési terv tartalmától függetlenül – továbbra is érvényesek. Az új településterv nem írja felül a kiemelő kormányrendeletet, ugyanis a helyi építési szabályzat a telekre vonatkozóan határoz meg előírásokat, míg a kiemelő kormányrendelet a beruházásra vonatkozóan határoz meg a helyi építési szabályzattól eltérő paramétereket.”

„A kiemelő kormányrendelet nem tekinthető a településrendezési tervet helyettesítő tervnek, szabályozása nem fedi le teljes körűen a helyi építési szabályzatban megállapítandó szabályozási tárgyköröket, ezért a település közigazgatási területe településrendezési szempontból nem „lyukaszttható ki” a különleges gazdasági övezet vagy akár a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás területével, és – a KGÖ tv. 4. § (1) bekezdését figyelembe véve – a hatályos helyi építési szabályzat eltéréssel nem érintett rendelkezéseit a különleges gazdasági övezet kijelölésére tekintet nélkül alkalmazni kell.”

1.2 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A tervezett napelempark létrehozása a 0211 hrsz-ú ingatlanon tervezett, mely Göd külterületén helyezkedik el Sződ és Vácrátót települések szomszédságában.

A módosítás célja a napelempark létrehozásának biztosítása, melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítással érintett területen különleges beépítésre nem szánt (Kb-En) kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése tervezett.

A tervezett övezeti átsorolás során erdőterület is megszűnik - azonban a jogszabályok szerint nem csökkenhet - így a megfeleltetés érdekében 36,96 ha erdőterületet pótolni szükséges területcserével. Erre vonatkozó vizsgálati és alátámasztó munkarésről a 3. Településszerkezeti terv módosítása, szabályozási koncepció c. fejezetben olvasható részletesen.



A módosítással érintett területek lehatárolása (sárga jelölés) (Forrás: saját szerkesztés)

1.3 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Göd Város helyi építési szabályzata 2016-ban, településszerkezeti terve 2020-ban került jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközöket a következő táblázat mutatja be.

Módosítással érintett terület, módosítás rövid célja	TSZT		HÉSZ		
	Leírás	Településszerkezeti tervlap	Rendelet	Szabályozási terv	érintett szelvénytípus
A 0211 hrsz-ú ingatlan területén különleges beépítésre nem szánt övezet	✓	✓	✓	✓	SZT-13M

Módosítással érintett terület, módosítás rövid célja	TSZT		HÉSZ		
	Leírás	Település-szerkezeti tervlap	Rendelet	Szabályozási terv	érintett szelvéyszám
kijelölése a napelempark kialakíthatósága érdekében					
a megszüntetésre kerülő erdőterület pótlása		✓		✓	SZT-17, 20, 21, 23, 24

✓ - érintett

1.4 A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Göd Város Önkormányzatának településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Az R. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, **jelen módosítás általános eljárás keretén belül történik.** Az általános eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul, véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet. pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
 - o 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,

- o VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
 - o VAGY 10 napon belül – a hiányok pontos megnevezésével – hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra – a tárgyalás előtt legalább 5 nappal – az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszának anyaga.

1.5 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE

A tervezett módosítások a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítását egyaránt szükségessé teszik. A 419/2021. (VII.15.) Kr. 7. § (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításához készülő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a Képviselő-testület hagyja jóvá, a főépítész feljegyzés elfogadásával.

A megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarész tartalmazza a módosítással érintett terület lehatárolását, meglévő állapotának részletes vizsgálatát, a hatályos településrendezési eszközökkel való összefüggéseket, a tervezett módosítás céljának ismertetését, a fejlesztési szándék bemutatását, valamint a mind ezek alapján meghatározásra kerülő településrendezési javaslatot. Külön fejezetként készül el a tervezett módosítás településrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása, valamint az érintett szakágak javaslati munkarésze, a környezeti hatások és feltételek elemzése.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Göd Város Önkormányzatának .../2025 (...) KT határozata

Göd Város Településszerkezeti Tervről szóló 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozat módosításáról

Göd Város Önkormányzatának 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 Göd Város településrendezési terve 6. számú módosítása kapcsán, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Göd város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti fedvényterv tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése a közigazgatási határ északkeleti szélén, külterületen található 0211 hrsz-ú ingatlan területén,
 - 0211 hrsz-ú ingatlanon kijelölt tervezett belterületi határ törlése,
 - Védelmi erdőterület kijelölése a település keleti felében a volt bányaterületek helyén.
- 3) Jelen módosítás során Göd területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése	36,96	Gksz	Kb-En
Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése	27,06	Ev	Kb-En
Védelmi erdőterület kijelölése	38,97	Kb-B	Ev
Összesen:	102,99		

- 4) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték					
Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Terület-felhasználás	Értékmutató	Területfelhasználás	Értékmutató		
Gksz	0,4	Kb-En	3,2	27,06	75,77
Ev	9	Kb-En	3,2	36,96	-214,37
Kb-B	0,2	Ev	9	38,97	342,94

Biológiai aktivitás-érték					
Meglévő funkció		Tervezett funkció		Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása
Terület- felhasz- nálás	Értékmutató	Területfel- használás	Értékmutató		
					+204,34

- 5) Pest Vármegyei Főépítész a PE/AF/00177-12/2025 számú határozata alapján engedélyezte a mezőgazdasági térség módosítását, mely így 477,59 hektárra változott. A TSZT-ben mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület nagysága 385,51 ha (80,7%), mely megfelel a MATrT előírásának. Jelen településrendezési eszközök módosítása során ez az érték nem változik.
- 6) A módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van. A módosítás a térségi területfelhasználási kategóriáknak, az országos és kiemelt térségi övezetek előírásainak megfelel.
- 7) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti (Településszerkezeti terv módosítása) fedvényterv tervlappal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.
- 8) Úgy dönt, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított módosított Településszerkezeti Terv (1. melléklet) a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kammerer Zoltán
Polgármester

Dombováriné dr. Kozák Nikolett
Jegyző

1. **melléklet a .../2025. (...) önkormányzati határozathoz:** Településszerkezeti terv módosítása

Kb-En

Ev

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1/439-04-90

Ferik Tünde
okl. építész mérnök, településrendező vezető tervező
É 01-5583, TT/1 01-5583

Pernyész-Ovádi Noémi
okl. építész-mérnök, okl. urbanisztikai szakmérnök
É-01-6440, TT-01-6440

Fóthi Annamária
okl. település-mérnök
TT 13-1759

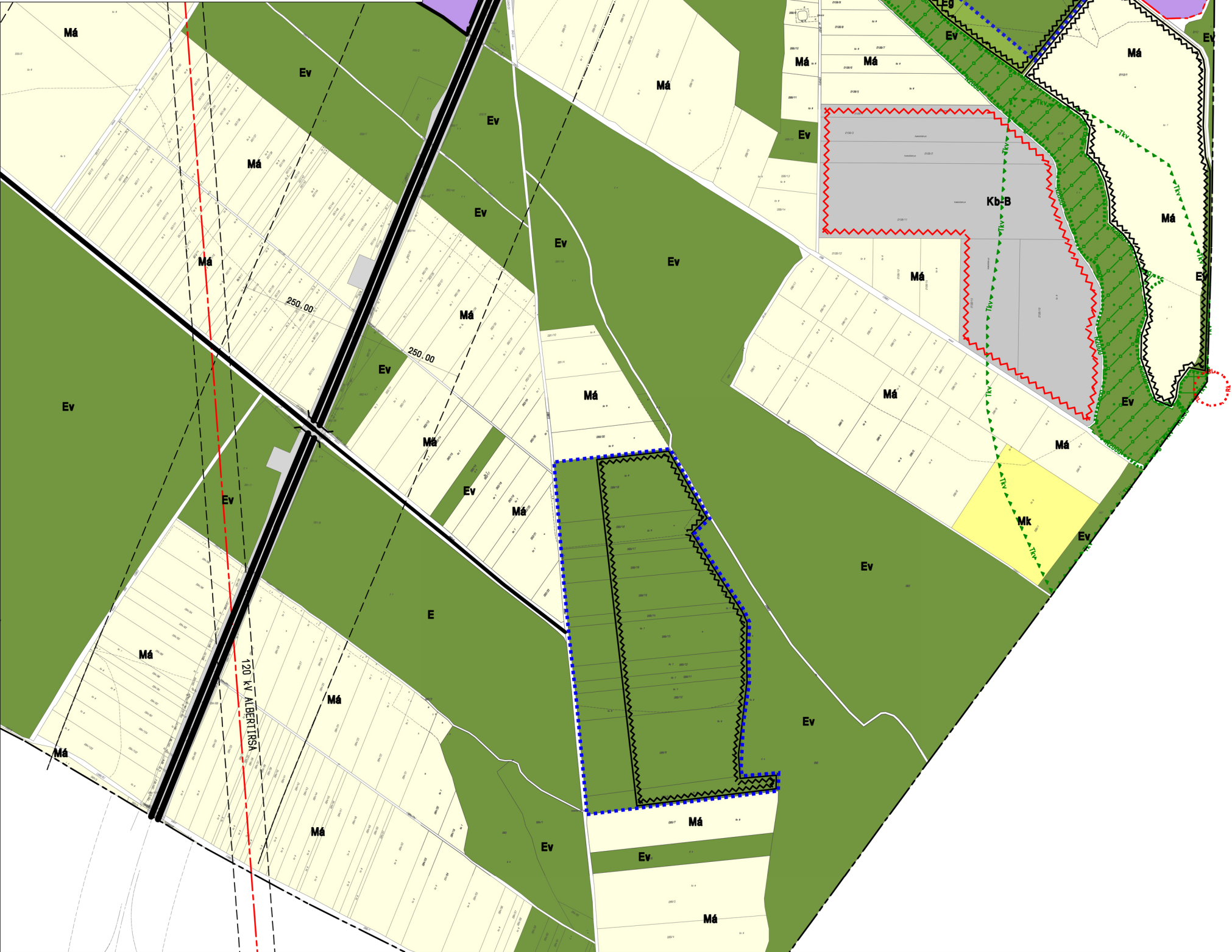
Juhász Noémi
okl. területi, város-, környezeti és tájtervező,
felsőfokú urbanista

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök, tájvédelmi szakértő
TK 01-5282

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
.../2025. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklet

TSZT módosítás - Naperőmű terület Településszerkezeti terv fedvényterv

$M = 1:4\,000$



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Göd város Önkormányzat képviselő-testületének

.../2025. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról

Göd város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és 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.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 30.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A város területén - kivéve ahol az övezeti előírás másképp nem rendelkezik - nyúlványos telek nem alakítható ki.

2.§ A HÉSZ a következő 129/A.§.-al egészül ki:

„(1) A Kb-En-1 Különleges beépítésre nem szánt - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet területén kizárólag a napelempark megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a napelempark kiszolgálásához szükséges kapcsolódó alállomás számára szociális és egyéb kiszolgáló épületei helyezhetők el.

(2) A Kb-En-1 övezet telkén legfeljebb bruttó 250 m² alapterületű épület helyezhető el.

(3) Kb-En-1 övezet területén nyúlványos telek vagy magánút az alállomás megközelítése céljából kialakítható.

(4) Kb-En-1 övezet telkein a műtárgyak takarása érdekében a telekhatár mentén a meglévő erdősávot meg kell őrizni. Az erdősávval nem szegélyezett telekhatár mentén legalább 6 méter széles két szintes növényállományt kell kialakítani, mely közlekedési kapcsolat céljára megszakítható.”

3.§ (1) A HÉSZ 1. melléklete jelen rendelet 1. számú melléklete szerint módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

(2) A HÉSZ 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kammerer Zoltán

Polgármester

Dombováriné dr. Kozák Nikolett

Jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:

1. melléklet Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelethez

JELMAGYARÁZAT

Módosítással érintett terület határa

Kb-En-1

Különleges beépítésre szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Ev

Védelmi erdőterület

A rajzon szereplő rajzi elemekhez tartozó teljes jelmagyarázat Göd Város helyi építési szabályzatáról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkorm. rendelet mellékletét képező szabályozási terven található.

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés:

Ferik Tünde
okl. építésszámérnök, településrendező vezető tervező
É 01-5583, TT/1 01-5583

Pernyész-Ovádi Noémi
okl. építésszámérnök, okl. urbanisztikai számérnök
É-01-6440, TT-01-6440

Fóthi Annamária
okl. településmérnök
TT 13-1759

Juhász Noémi
okl. területi, város-, környezeti és tájtervező, felsőfokú urbanista

Tájrendezés, környezetvédelem:

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésszámérnök, tájvédelmi szakértő
TK 01-5282

GÖD

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
.../2025. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklet

SZT módosítás - Napelempark terület
Szabályozási terv fedvényterv

2025.augusztus

VZM 1904/25

M = 1: 4 000

The main map displays a detailed land use planning scheme for the area around Göd. It features several planning zones (SZT) labeled from SZT 12.M to SZT 24.M. The map is overlaid with a grid of cadastral boundaries and various planning codes, including Mk-2, Kkb-1, Lf-1, Lf-2, Lf-4, Kkb-2, Kkb-3, Kkb-4, Kkb-5, Kkb-6, Kkb-7, Kkb-8, Kkb-9, Kkb-10, Kkb-11, Kkb-12, Kkb-13, Kkb-14, Kkb-15, Kkb-16, Kkb-17, Kkb-18, Kkb-19, Kkb-20, Kkb-21, Kkb-22, Kkb-23, Kkb-24, Kkb-25, Kkb-26, Kkb-27, Kkb-28, Kkb-29, Kkb-30, Kkb-31, Kkb-32, Kkb-33, Kkb-34, Kkb-35, Kkb-36, Kkb-37, Kkb-38, Kkb-39, Kkb-40, Kkb-41, Kkb-42, Kkb-43, Kkb-44, Kkb-45, Kkb-46, Kkb-47, Kkb-48, Kkb-49, Kkb-50, Kkb-51, Kkb-52, Kkb-53, Kkb-54, Kkb-55, Kkb-56, Kkb-57, Kkb-58, Kkb-59, Kkb-60, Kkb-61, Kkb-62, Kkb-63, Kkb-64, Kkb-65, Kkb-66, Kkb-67, Kkb-68, Kkb-69, Kkb-70, Kkb-71, Kkb-72, Kkb-73, Kkb-74, Kkb-75, Kkb-76, Kkb-77, Kkb-78, Kkb-79, Kkb-80, Kkb-81, Kkb-82, Kkb-83, Kkb-84, Kkb-85, Kkb-86, Kkb-87, Kkb-88, Kkb-89, Kkb-90, Kkb-91, Kkb-92, Kkb-93, Kkb-94, Kkb-95, Kkb-96, Kkb-97, Kkb-98, Kkb-99, Kkb-100. The map also shows a network of roads, water bodies, and other geographical features. A legend in the top left corner explains the symbols used, and a scale bar and north arrow are located in the bottom left corner.

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez:

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.4. Különleges területek pontjában foglalt táblázata az alábbi 6. sorral egészül ki:

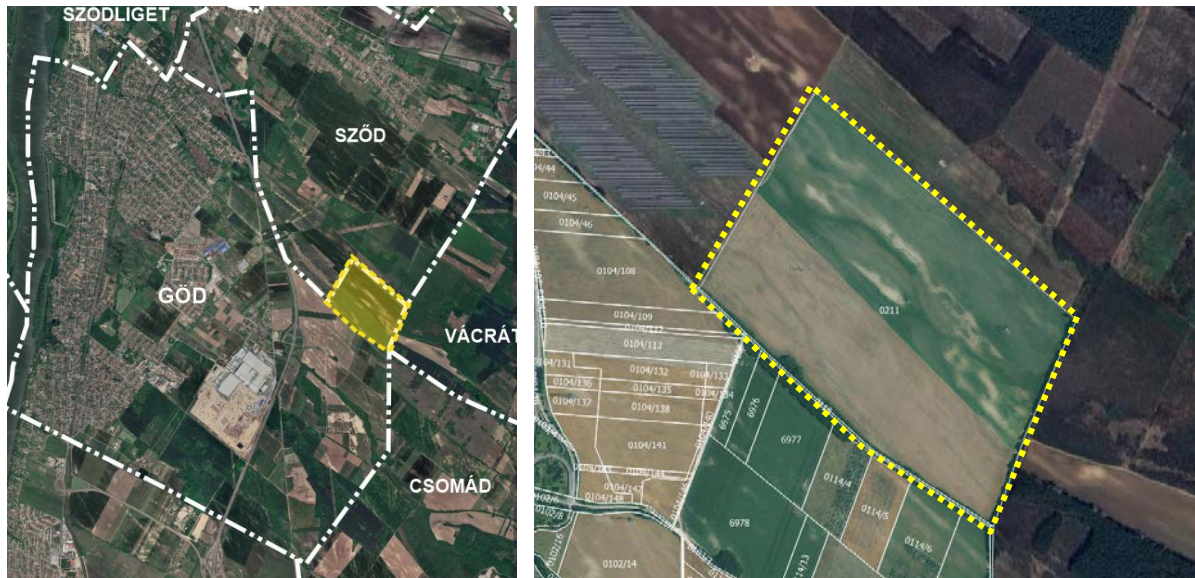
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
2	Övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szinterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				szélessége (m)	mélysége (m)						
6	Kb-En-1	-	3000	-	-	8	-	-	-	6,5	-

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület – 0211 hrsz- ú telek – Göd északkeleti közigazgatási határa mentén, Sződ és Vácrátót szomszédságában fekszik, melynek területe 64,02 hektár. Az érintett terület jelenleg mezőgazdasági területként van hasznosítva, beépítetlen, burkolt felület, épület nem áll rajta, azonban keresztülhalad a 132 kV-os elosztó hálózat. A módosítással érintett telken belül a mezőgazdasági területet délkeleti, déli és délnyugati szélén erdősáv szegélyezi. A területet délről, délnyugatról szintén szántó területek határolnak, északnyugatról már megvalósult napelempark, keletről és északról pedig erdősterületek határolják.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (sárgával jelölve)

(Forrás: saját szerkesztés)

A terület a 21107-es közútról – a körforgalomtól az állomás felé fordulva – jelenleg földúton, illetve a Fóti út M2-es fölüljáró után lehajtva szintén földúton (Göd 0102/6. hrsz., Göd 0106. hrsz.) közelíthető meg.

2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

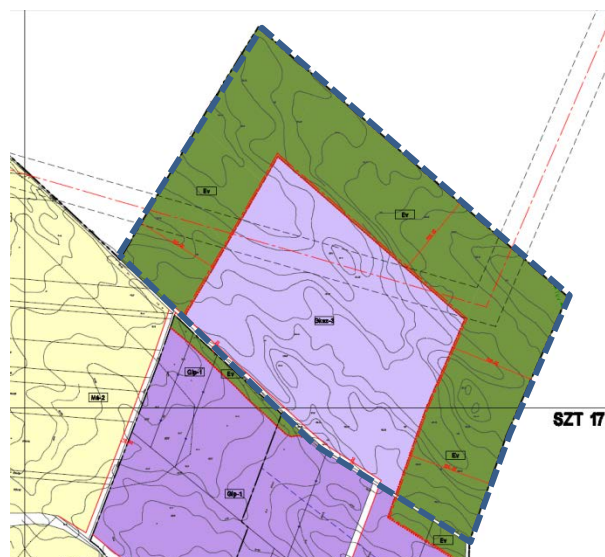
A hatályos településrendezési eszközök a területet részben (27,06 ha) beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, Gksz-3 építési övezetként jelölik. A módosítással érintett terület másik részét a hatályos tervek védelmi erdőterületként, Ev övezetként (36,96 ha) jelöli. A módosítással érintett terület környezetében Gip-1, Ev és Má-2 övezetek kerültek kijelölésre.

A helyi építési szabályzat 79.§ (1)-(5) bekezdése rendelkezik a Gksz építési övezetről, mely szerint az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani. Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. Az építési övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.

Haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el, illetve az övezethez tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi –szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági – állattartási célú építmény nem helyezhető el.



**A hatályos TSZT 1. melléklete
Szerkezeti tervlap -részlet**



**A hatályos HÉSZ 1. melléklete
Szabályozási terv -részlet**

Új gazdasági területek csak az útépitéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be. A Gksz-3 építési övezet további egyedi előírás nem tartozik. A HÉSZ 2. melléklete tartalmazza a beépítési paraméterek határértékeit:

Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
Övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
			szélessége (m)	mélysége (m)						
Gksz-3	SZ	2000	30	-	40	0,8	40	25*	6,0	Ilka-lakópark**

SZ = szabadon álló, *a telek 20%-án háromszintű növényzetet kell kialakítani, ** telepítési tanulmányterv készítendő

A védelmi erdőterület övezetéről a HÉSZ 111 és 113.§-a rendelkezik, melyek alapján az azonos övezetbe tartozó erdőterületi telkek összevonhatók. Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a rendelet Köu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak. Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.

Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények – vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. – létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető. Az övezet erdőterületeinek, véderdőinek és védő- zöldsávjainak, fásításainak területét min. 90%-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyeper és cserjés felületként lehet kialakítani. Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület maximum 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.

2.3 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

Természetvédelmi, környezetvédelmi korlátok

A módosítással érintett területet nemzetközi és helyi természetvédelmi korlátozás nem érinti.

Örökségvédelmi korlátok

Göd világörökség várományos területek által érintett település. A 0211 hrsz-ú ingatlan területén országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

Közmű korlátozás

Göd teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen, illetve vízminőség-védelmi területen fekszik. A módosítással érintett telek, mivel vízminőség védelmi területen fekszik, a közművesítésénél a hatályos HÉSZ vízminőség védelemre vonatkozó előírásait figyelembe kell venni. Továbbá, a módosítással érintett területen keresztül halad a 132 kV-os hálózati vezeték és biztonsági védőtávolsága.

Közlekedés korlátozás

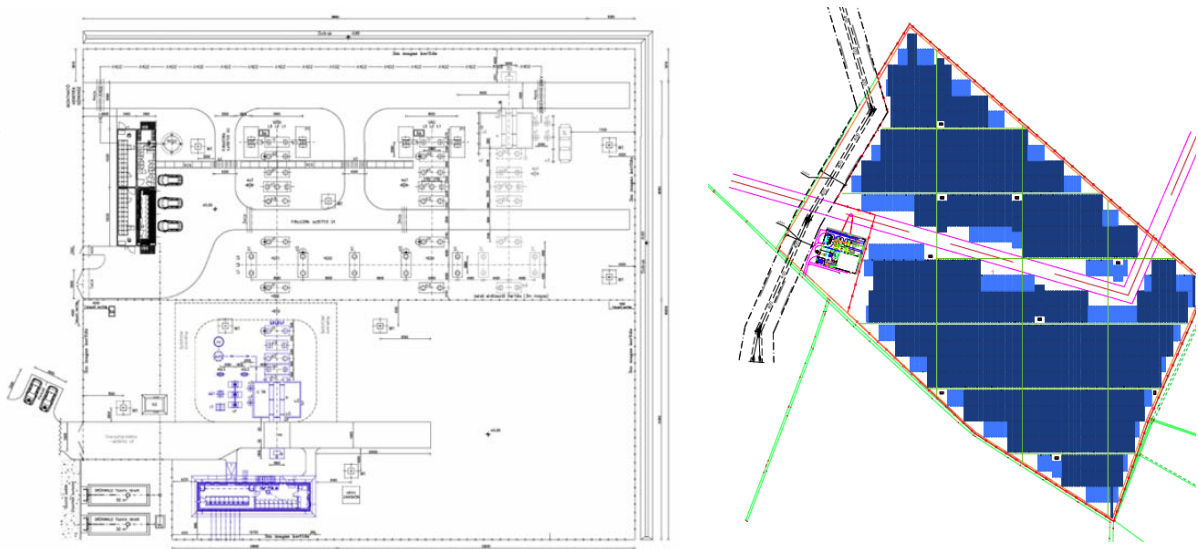
A módosítással érintett telken közlekedésből származó korlátozás nincs érvényben.

2.4 FEJLESZTÉSI CÉL

A beruházó Göd település külterületén, a 0211 helyrajzi számú ingatlanon egy 27 MW névleges teljesítményű napelempark létesítését tervezi, mintegy 64 hektáros területen. A módosítással érintett területen halad át a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat, amelyhez a megtermelt villamos energia csatlakoztatása tervezett.

A fotovoltaikus kiserőmű (napelempark) a nap energiáját hasznosítva állít elő villamos energiát. A napelemek a közvetlen napsugárzás és a szórt fény hatására egyenáramú villamos energiát termelnek, amelyet inverterek váltakozó árammá alakítanak. A saját energiafogyasztás fedezésén felül a megtermelt, de fel nem használt villamos energiát egy 132 kV-os termelői vezetéken keresztül juttatják be a környező közcélú villamosenergia-hálózatba.

A területen összesen 59 698 db napelem panel, 96 db inverter és 9 db, betonházas kivitelű transzformátorállomás elhelyezését tervezik. A napelem táblák egytengelyű, napkövető, egylábas tartószerkezetekre kerülnek telepítésre, amely biztosítja a napenergia hatékonyabb hasznosítását.



A tervezett állomás és a naperőmű elrendezési terve (Forrás: PIAVE Solar Kft.)

A projekt részeként egy új 132 kV-os kapcsolóállomás is megépül a terület nyugati részén, közvetlenül a meglévő nagyfeszültségű hálózati vezeték mellett. Az állomás közcélú része – amely magában foglalja a 132 kV-os kapcsolóállomást, vezénlyöt, a későbbi bővítésre lehetőséget biztosító transzformátormezőt, valamint a kiszolgáló megközelítő utat – önálló helyrajzi számra kerül telekmegosztás útján, és térítésmentes átadással az ELMŰ tulajdonába kerül. A kivitelezés során földmunkákra, tereprendezésre lehet számítani, amelyekhez elengedhetetlen a talajmechanikai vizsgálat elvégzése és talajtani szakvélemény készítése.

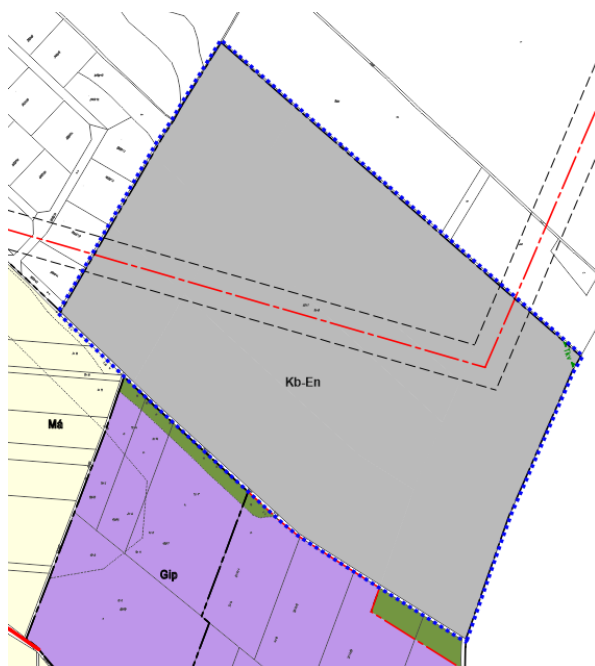
A beruházó elsődleges célja, hogy a településrendezési tervek és eszközök biztosítsák a napelempark elhelyezésének lehetőségét. Ennek érdekében kezdeményezi, hogy a 0211 helyrajzi számú ingatlan a rendezési tervekben különleges beépítésre nem szánt terület – kutatás-fejlesztés és megújuló energiaforrások hasznosítása céljára szolgáló terület – besorolást kapjon. Ez biztosítja a tervezett napelempark, az ahhoz kapcsolódó állomás, valamint egyéb létesítmények megvalósításának jogi és szabályozási feltételeit.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

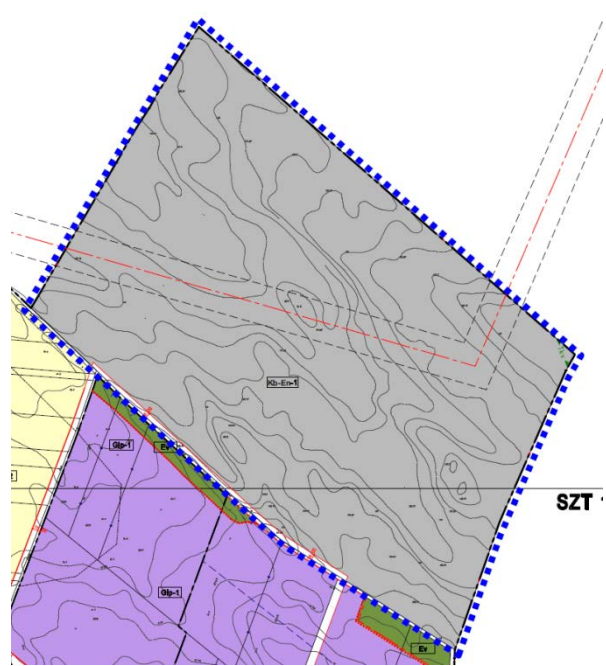
A hatályos előírások nem teszik lehetővé a fejlesztés megvalósítását, ezért mind a településszerkezeti terv, mind a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

Göd város TSZT területfelhasználási rendszerében nincs a beépítésre nem szánt különleges területek közt a napelempark elhelyezéséhez megfelelő területfelhasználási kategória. Így a beruházás megvalósításához a tervezett napelempark területét a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) (27,06 ha) és védelmi erdőterület (Ev) (36,96 ha nagyságú) területfelhasználás helyett egy új beépítésre nem szánt különleges kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) területfelhasználási egységbe szükséges átsorolni. A TSZT-nek megfelelően módosul a HÉSZ, és a Szabályozási Terv is, és a tervezett ingatlan területén új Kb-En-1 övezet kerül kijelölésre. A Kb-En-1 különleges beépítésre nem szánt terület övezete új elemként kerül bevezetésre a HÉSZ-be.

A módosítás során a 0211 hrsz-ú telek esetében a tervezett belterületi határ törlésre kerül a településszerkezeti és a szabályozási tervlapról, mivel a funkcióváltás következtében a terület belterületbe vonása már nem indokolt.



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-13, 17) kivágata

A módosítással érintett terület Kb-En-1 övezetbe történő átsorolását követően biztosítható a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények elhelyezése.

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

- az övezet területén kizárólag a napelempark megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a napelempark kiszolgálásához szükséges kapcsolódó alállomás számára szociális és egyéb kiszolgáló épületei helyezhetők el.

- Kialakítható telek legkisebb mérete: 3 000 m²
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 8 %
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- Legfeljebb bruttó 250 m² alapterületű épület helyezhető el.

Kb-En-1 övezet területén nyeles telek vagy magánút az alállomás megközelítése céljából kialakítható.

Tehát a Kb-En-1 övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások vonatkozó paraméterei az alábbi táblázatban összefoglaltaknak megfelelően kerül meghatározásra:

Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
Övezet jele	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
Kb-En-1	-	3000	szélessége (m)	mélysége (m)	8	-	-	-	6,5	-

A módosítással érintett telek délnyugati, nyugati szélén erdősáv található, melyek megőrzése javasolt. Illetve, a naperőmű tájba illesztése, a műtárgyak viszonylagos takarása érdekében javasolt az érintett telek telekhatára mentén 6 méter szélességben cserje, vagy cserje és erdősáv létesítése, ahol nincsen meglévő növényállomány. Ennek érdekében a HÉSZ 129/A.§-a kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„(5) Kb-En-1 övezet telkein a műtárgyak takarása érdekében a telekhatár mentén a meglévő erdősávot meg kell őrizni. Az erdősávval nem szegélyezett telekhatár mentén legalább 6 méter széles két szintes növényállományt kell kialakítani, mely közlekedési kapcsolat céljára megszakítható.”

Csereterület

A módosítás során különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölése érdekében 36,96 ha erdőterület kerül megszüntetésre, így a MATrT 39. § (1) bekezdés előírásának értelmében a település közigazgatási területén nem csökkenhet az erdőterületként kijelölt övezetek nagysága, így ennek pótlása szükséges. A megfélemlés igazolásáról alább olvasható bővebben.

A csereterület a 0110/2, 0110/3, 0110/4 hrsz-ú telkek (melyek területe 12,46 ha), illetve a 089/8, 089/9, 089/10, 089/11, 089/12, 089/13, 089/14, 089/15, 089/16, 089/17, 089/18 és 089/19 hrsz-ú telkeket érinti, melyek területe 26,5 ha. A felsorolt ingatlanok már nem működő, felhagyott bányatelkek. A területükön jelenleg nem található erdőterület, azonban alkalmasak erdőtelepítésre.



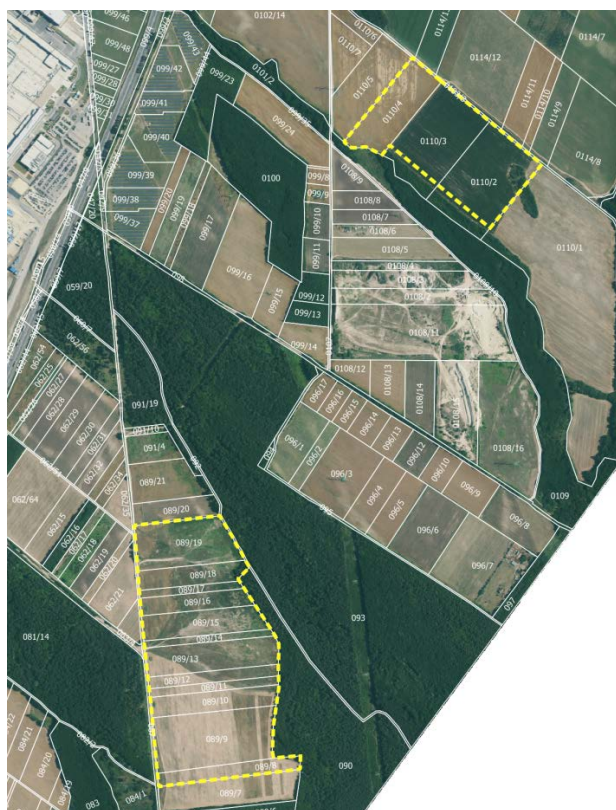
A 0110/2-4 hrsz-ú telkek jelenlegi állapota (Forrás: saját fotó, 2025)



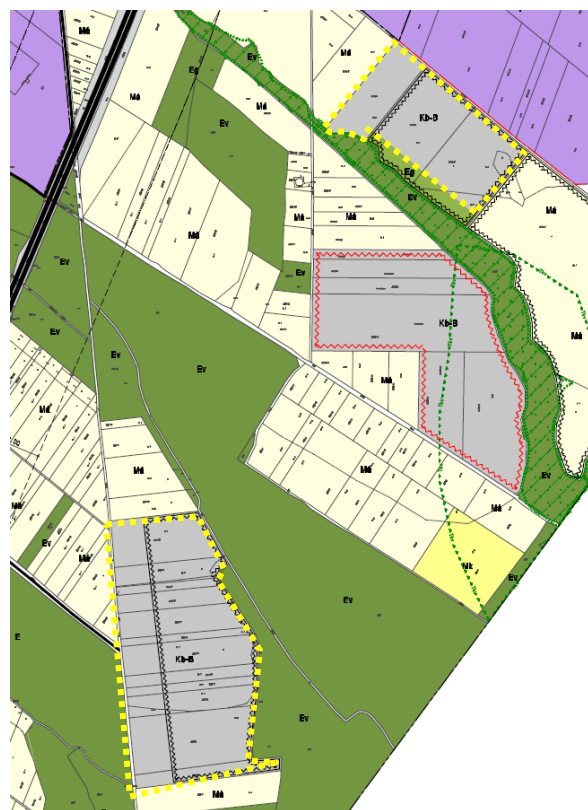


A 089/8-19 hrsz-ú telkek jelenlegi állapota (Forrás: saját fotó, 2025)

A csereterülettel érintett terület összesen 38,97 hektár nagyságú. Az érintett ingatlanok különleges beépítésre nem szánt bányaterület területfelhasználási egységből védelmi erdőterület területfelhasználásba kerülnek visszasorolásra.



Csere erdőterület elhelyezkedése (sárgával jelölve)
(Forrás: saját szerkesztés)

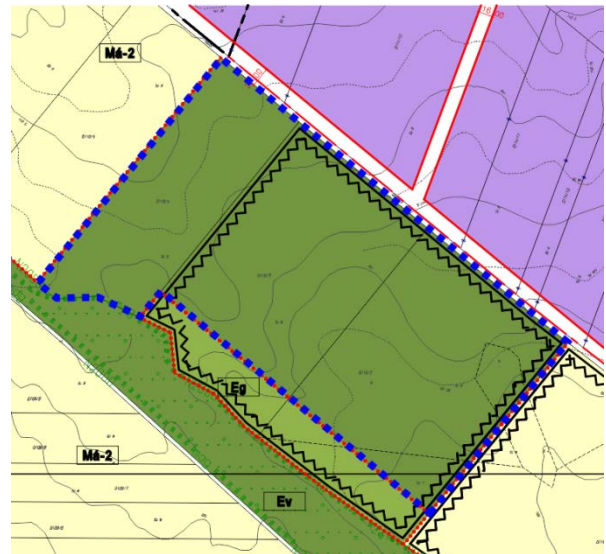


A hatályos településszerkezeti tervlap kivágata jelölve a csere erdőterület (sárgával jelölve)

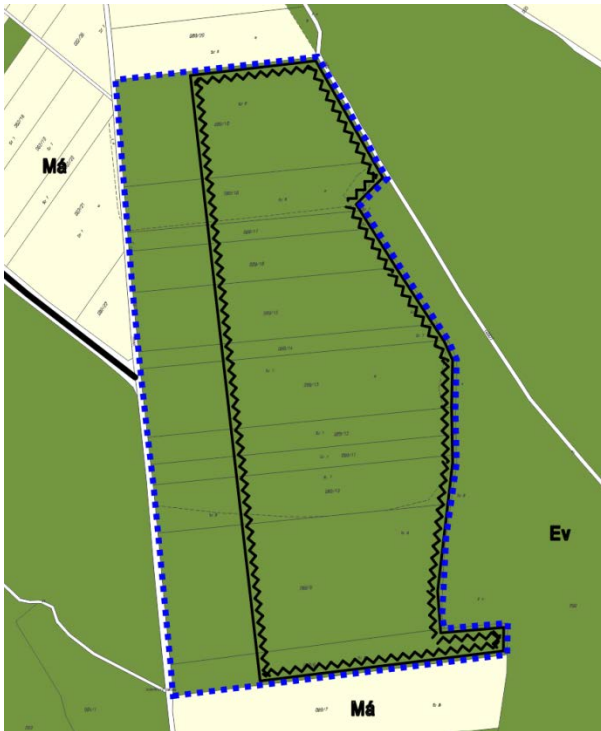
A módosítást követően tehát a településszerkezeti terven +2,01 ha védelmi erdőterület területfelhasználás kerül kijelölésre, melyekre a javaslat szerint az alábbiak szerint módosul a TSZT:



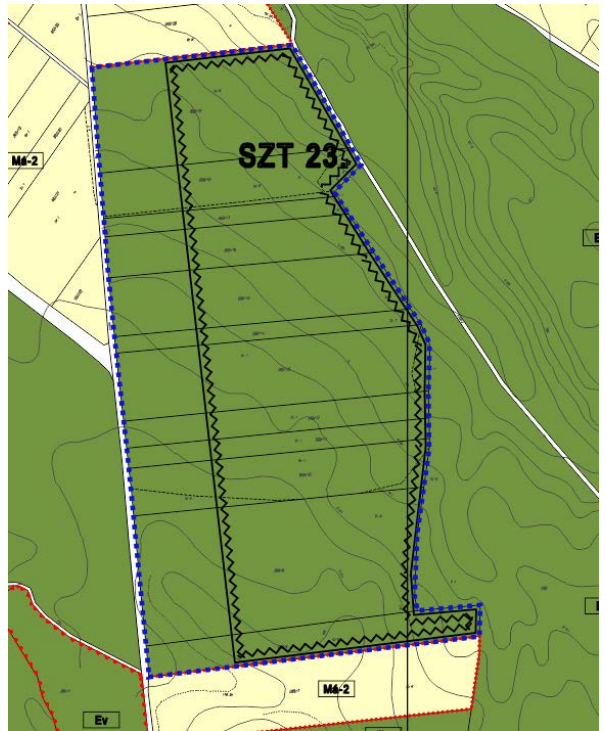
A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-17, 21) kivágata



A tervezett településszerkezeti tervlap kivágata



A tervezett szabályozási tervlap (SZT-20, 23, 24) kivágata

A csere erdőterületek kijelölésének igazolása, alátámasztása:

A MATrT 39. § (1) bekezdés alapján a törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

36,96 ha védelmi erdőterület kerülne átsorolásra új különleges beépítésre nem szánt terület – kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) területfelhasználási egységbe. A jogszabályi megfelelések miatt **36,96 ha erdőterületet pótolni szükséges.**

A MATrT 11. § alapján A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- 2) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

A MATrT értelmező rendelkezései alapján **erdőgazdálkodási térség**: országos, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyekben a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt;

A fentiek figyelembevételével elsősorban olyan területet kerestünk, ami erdőgazdálkodási térség, de a TSZT-ben nem erdőterület övezetbe sorolt. Azonban Göd területén ilyen nem található.

erdők övezete: az OtrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

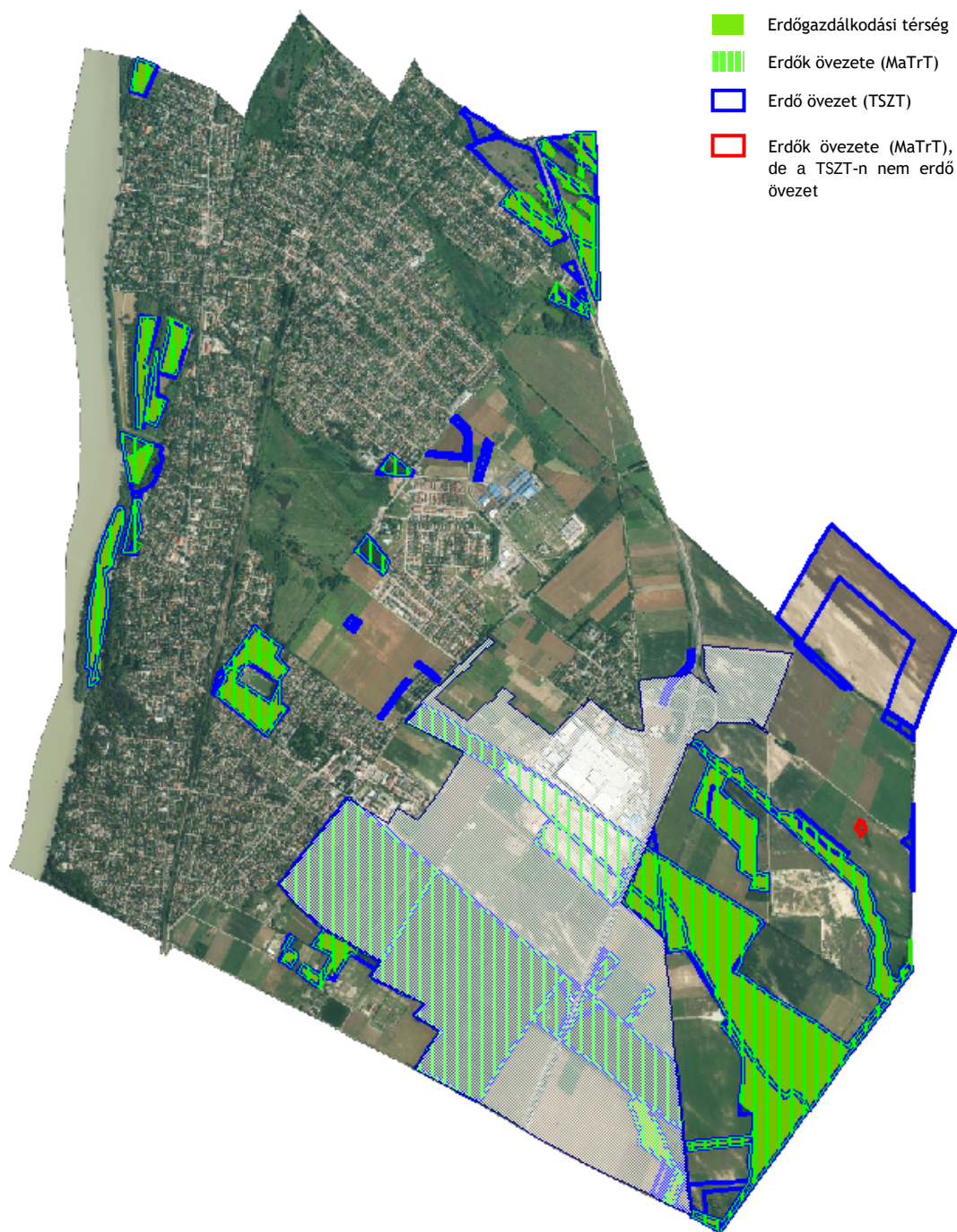
Másodsorban olyan területet kerestünk, ami erdők övezete, de a TSZT-ben nem erdő terület övezetbe sorolt. Göd területén 0,3 ha nagyságú ilyen terület található.

erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt;

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet alapján Göd közigazgatási területén belül nem található.

A MATrT 29. § alapján az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A MATrT 29. §-nak a hatályos településszerkezeti terv megfelel.



Erdők övezetének való megfeleltetés (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

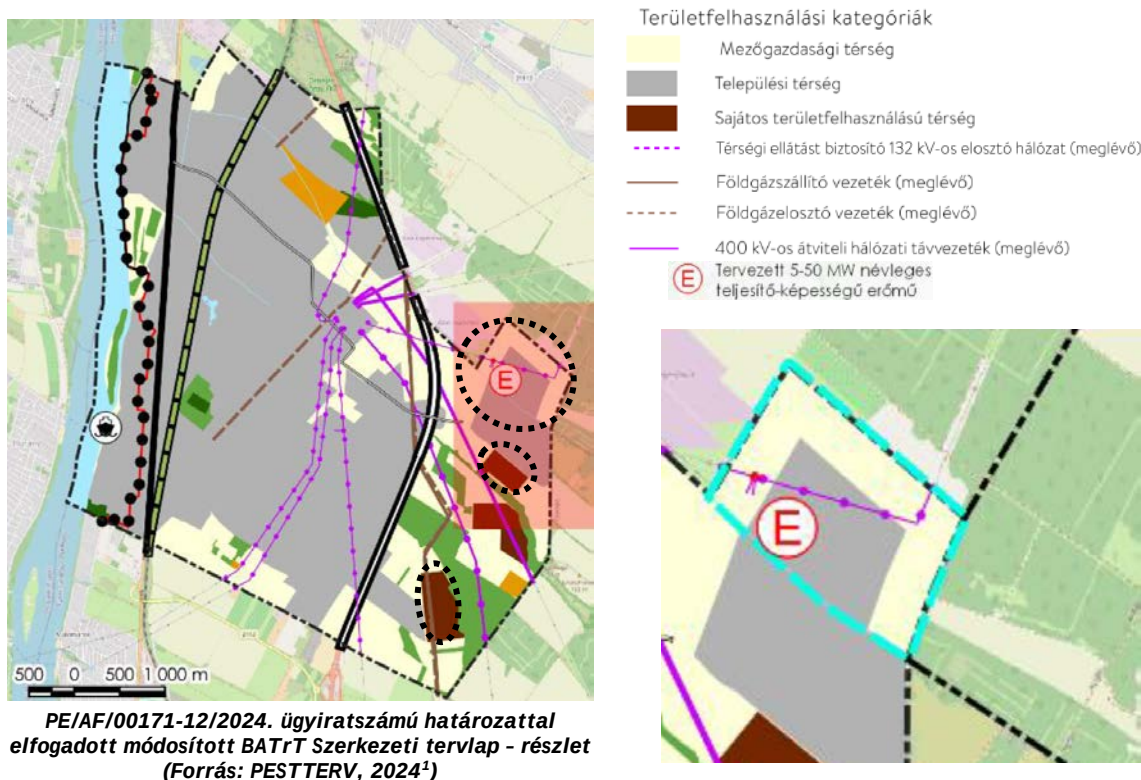
4 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

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

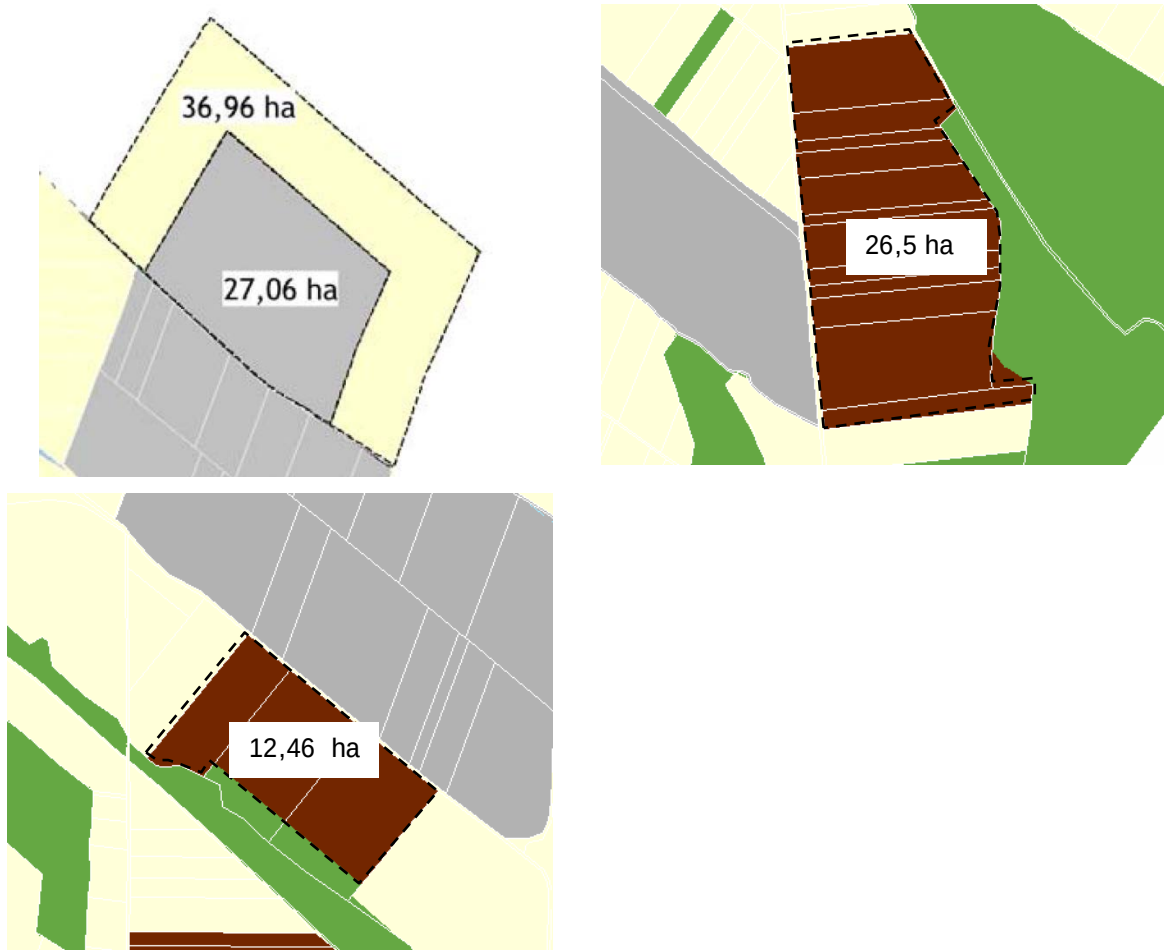
További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási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

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

4.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



¹ 2024. februárjában elkészült Göd 0211 hrsz, Örbottyán 061/2 hrsz területén tervezett napelemes kiserőmű és tervezett 132 KV-os távvezeték területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat c. dokumentum



A BATrT szerkezeti tervlapja a módosítással érintett területeket települési térségként, mezőgazdasági térségként, illetve sajátos területfelhasználású térségként ábrázolja. Az infrastrukturális elemek közül érinti a 0211 hrsz-ú telket a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő), továbbá a 089/8-19 hrsz-ú telkek nyugati szélén a földgázelosztó vezeték, illetve a földgázszállító vezeték. A 0110/4 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén áthalad a 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő). Ezen nyomvonalas elemek és védőtávolságuk figyelembeveendőek erdősítés során.

Pest Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF/00171-12/2024. ügyiratszámú határozatában Göd külterületén a 0211 hrsz-ú ingatlanon az 5-50 MW névleges teljesítményű erőmű jelöléséhez és a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat nyomvonalának feltüntetéséhez a kiemelt térségi tervben hozzájárult. Így a módosítással érintett területen található tervezett 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű.

A MATrT 11.§ rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról:

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírások nem zárja ki a napelemes kiserőmű elhelyezését. A településrendezési eszközök módosítása során a módosítással érintett terület területfelhasználás váltása – mely során véderdő terület övezetéből különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetébe kerül - megfelel a mezőgazdasági térség előírásainak.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A települési térségben, mivel bármilyen övezet kijelölhető, így a tervezett különleges beépítésre nem szánt kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése megfelel az előírásoknak.

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A sajátos területfelhasználású térség területén a módosítás során véderdő terület övezetébe kerül átsorolásra a különleges beépítésre szánt bányaterület övezetéből, így az előírásoknak megfelel a módosítás.

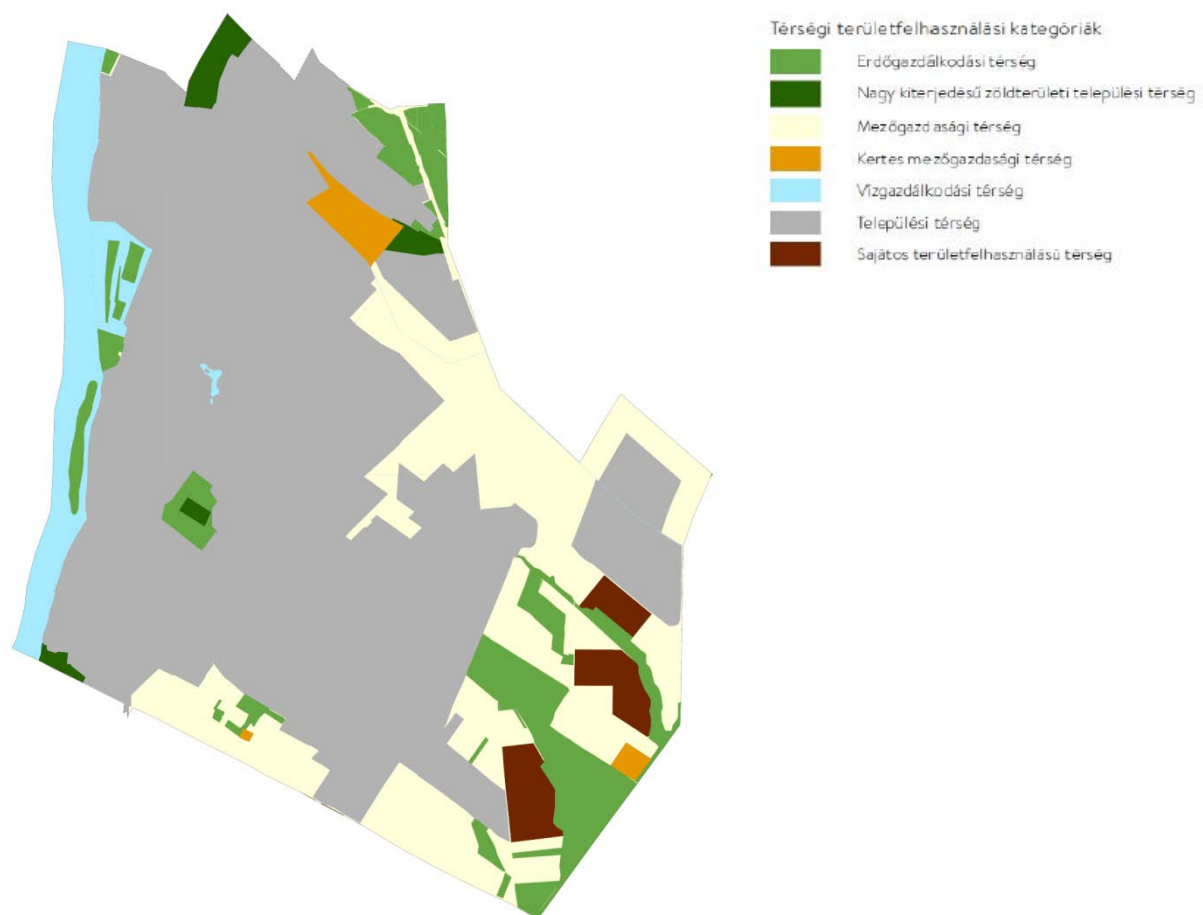
A térségi területfelhasználási kategóriák nem változnak jelen módosítás során.

A Pest Vármegyei Főépítész a PE/AF/00177-12/2025 számú határozat alapján az alábbi térségi területfelhasználási módosításokat engedélyezte:

- mezőgazdasági térség -73,71 hektárral csökken,
- vízgazdálkodási térség 28,12 hektárral növekszik,
- erdőgazdálkodási térség 28,42 hektárral növekszik,
- nagy kiterjedésű zöldterületi térség 17,17 hektárral növekszik.

Ennek megfelelően az alábbi táblázat tartalmazza a PE/AF/00177-12/2025 számú határozat alapján történő átsorolások szerinti, jelenlegi területi megoszlást:

Térségi területfelhasználási kategóriák	A térségi területfelhasználási kategóriák megoszlása az átsorolást követően (ha)
Települési térség	1486,1
Mezőgazdasági térség	477,59
Erdőgazdálkodási térség	204,72
Kertes mezőgazdálkodási térség	30,0
Sajátos területfelhasználású térség	63,0
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	31,27
Vízgazdálkodási térség	151,22
Összesen	2443,9



BATrT Szerkezeti terve a PE/AF/00177-12/2025 számú határozat alapján meghatározott térségi területfelhasználással

KGÖ övezet megszűnésével kapcsán térségi területfelhasználási kategóriáinak megfeleltetése:

Az Építészeti Államtitkár szakmai állásfoglalását kérő megkeresésre (2. melléklet) válaszul érkezett a 11/81-18/2025 iktatószámú Minisztériumi levél (3. melléklet), amely a térségi területfelhasználási kategóriáinak megfeleltetésére, valamint a kiemelt gazdasági övezet megszűnésével kapcsolatos következményekre vonatkozó szakmai véleményt tartalmazza a tervezők részéről felmerülő kérdésekre. Az alábbiakban a *térségi területfelhasználási kategóriák megfeleltetése során a korábban különleges gazdasági övezetekbe sorolt területekkel kell-e számolni?* kérdésre adott válasz látható röviden:



KGÖ övezet területe
(forrás: saját szerkesztés, ortofotó)

A térségi területfelhasználási kategóriák megfeleltetése során a korábban különleges gazdasági övezetekbe sorolt területekkel kell-e számolni? Véleményünk szerint mivel jelenleg a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet előírásai vannak érvényben (s Göd város Önkormányzata egyelőre nem fog a területre vonatkozóan új szabály megállapítani), s a megfeleltetés során a korábbi KGÖ övezet

területével (Isd. fenti ábra) nem kell számolni, a terület a területrendezési és településrendezési tervekről „kilyukasztható”.

Építészeti Államtitkár válaszában részlete:

Általánosságban elmondható tehát, hogy a kiemelő kormányrendelet csak a konkrét beruházásra vonatkozik és rögzíti azon építési előírásokat, amelyek esetében a helyi építési szabályzattól el kell térni. A kiemelő kormányrendelet nem tekinthető a településrendezési tervet helyettesítő tervnek, szabályozása nem fedi le teljes körűen a helyi építési szabályzatban megállapítandó szabályozási tárgyköröket, ezért a település közigazgatási területe településrendezési szempontból nem „lyukasztható ki” a különleges gazdasági övezet vagy akár a nemzeti gazdasági szempontból kiemelt beruházás területével, és – a KGÖ tv. 4. § (1) bekezdését figyelembe véve – a hatályos helyi építési szabályzat eltéréssel nem érintett rendelkezéseit a különleges gazdasági övezet kijelölésére tekintet nélkül alkalmazni kell. A kiemelő kormányrendelet az általános szabályokat lefektető helyi építési szabályzathoz képest tehát ebben az értelemben különös szabályozásnak minősül (lex specialis).

A kiemelő kormányrendeletben – jelen esetben a Korm. rendeletben – foglalt szabályozás új településtervbe történő átvezetésére vonatkozóan az alábbiak az irányadók:

A településrendezési eszközök módosítása, új településterv készítése esetén akkor érdemes figyelembe venni, átvenni a kiemelő kormányrendeletben rögzített szabályozást, ha a beruházás már megvalósult és az így kialakult állapot eltérő településrendezési szabályozást – ideértve az általános használat megállapítását – tesz szükségessé. A szükségesség megítélésakor a terület eredeti állapota visszaállításának lehetőségét célszerű mérlegelni.

Azokon a telkeken, ahol nem indult meg a kiemelő kormányrendelet szerinti építési tevékenység, a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott területhasználat fenntartható, vagy – a Méptv. és egyéb településrendezési előírás figyelembevételével és a területrendezési tervvel összhangban – a települési önkormányzat döntése szerinti egyéb területhasználat is kijelölhető tekintet nélkül a kiemelő kormányrendeletben foglaltakra. Az új településterv ezzel azonban nem „helyezi hatályon kívül” és „nem írja felül” a kiemelő kormányrendelet tartalmát, az az adott beruházás folytatásakor továbbra is alkalmazható mindaddig, amíg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 10. §-ában foglalt, a hatályon kívül helyezésre vonatkozó feltételek nem teljesülnek.

Konkrét esetben a Korm. rendelet szerinti beruházás területének nagy része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv.), azon belül a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében települési térségként szerepel, ahol a Trtv. 11. § d) pontja alapján a településrendezési tervben bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírások teljesítése álláspontom szerint az összhang igazolására vonatkozó térségi területfelhasználási engedély birtokában megfelelő lehet.

Az Építészeti Államtitkár válaszából kiderül, hogy a térségi területfelhasználási kategóriák megfeleltetése során a korábban különleges gazdasági övezetekbe sorolt területekkel is kell számolni (a területrendezési és településrendezési terv nem „kilyukasztható”). Azonban a KGÖ övezet

területén a hatályos településszerkezeti terv övezeteit kell figyelembe venni és nem a kiemelő kormányrendeletben foglaltakat.

Megfelelés igazolása

Mezőgazdasági térség megfeleltetése

A MATrT 11.§ b) pontja alapján b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Térségi területfelhasználás	BATrT-ben meghat. terület	MATrT által előírt megfelelés	TSZT-ben nem mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület	TSZT-ben mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	477,59	358,19 75% 119,40 25%	92,08 ha	385,51 ha (80,7%)	✓

A térségi területfelhasználási kategóriák nem változnak jelen módosítás során. A módosítással érintett terület a kereskedelmi, szolgáltató területből és védendő területből kerül át különleges beépítésre nem szánt különleges kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe.

Erdő övezetek megfeleltetése

Az ábrán pirossal jelölt az a terület, amely a hatályos településszerkezeti terven jelenleg nem erdőterület, nem erdőterület övezetbe sorolt, de átsorolása lehetséges. Jelen módosítás során a csere erdőterület kijelölése következtében, az érintett terület egésze (0,3 ha) erdőterület övezetébe kerül a TSZT-n, így Göd közigazgatási területén belül a MATrT által kijelölt erdő övezet teljes mértékben erdőterület a város TSZT tervlapján is.



Sárgával jelölve a jelen módosítás során erdőterület övezetbe átkerülő terület (forrás: saját szerkesztés)

A módosítás során 36,96 ha-t szükséges erdő övezetbe átsorolni. A javasolt átsorolás a MATrT előírásainak megfelel, a területen erdőterület kijelölhető.

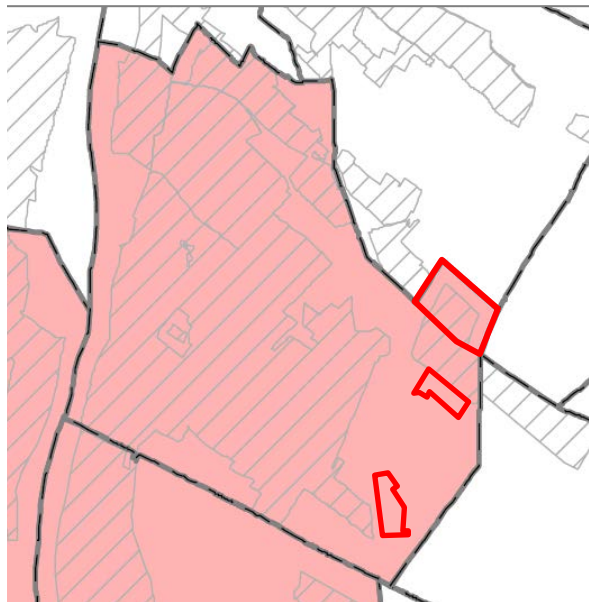
	BATrT-ben meghat. terület	MATrT által előírt megfelelés	A TSZT-ben erdő terület területfelhasználásba sorolt terület	Megfelelés
Erdők övezete	359,5	341,53 ha (95%)	359,5 ha (100%)	✓

4.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

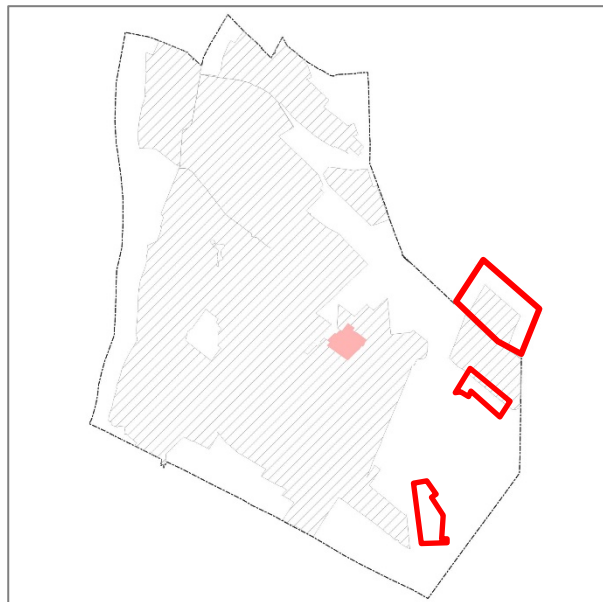
A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg az országos és kiemelt térségi övezetek együttesen, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet	Érintettség	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
6. erdők övezete	nem érinti	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	
8. tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	
12. nagyvízi meder övezete	nem érinti	
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	MvM rendelet
14. földtani veszélyforrás terület övezete	nem	
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	

4.2.1 Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (Forrás: MATrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

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

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

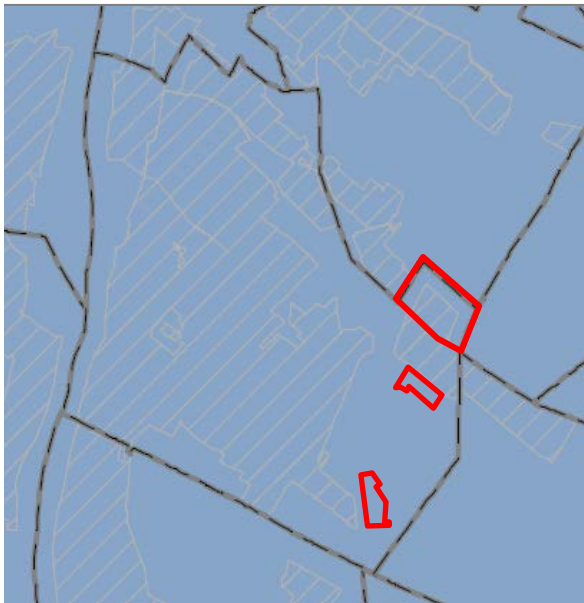
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

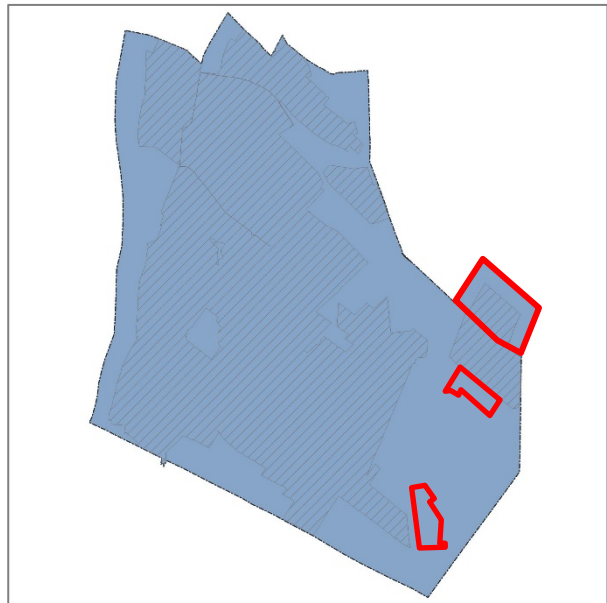
c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

Göd település rendelkezik világörökségi várományos területtel, de sem a várományos terület, sem annak pufferterrülete nem érinti a módosítással érintett telket, így a tervezett módosítás a törvényi előírásoknak megfelel. A világörökség várományos terület Bócsa-Újtelep városrészben található.

4.2.2 Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete (Forrás: MATrT)



E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

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

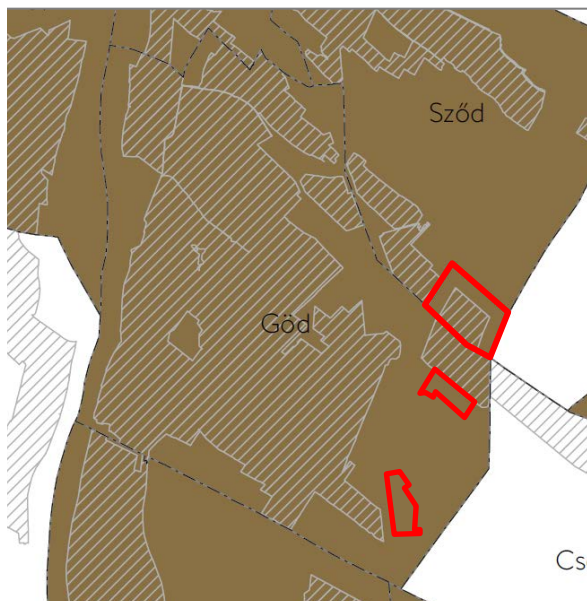
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

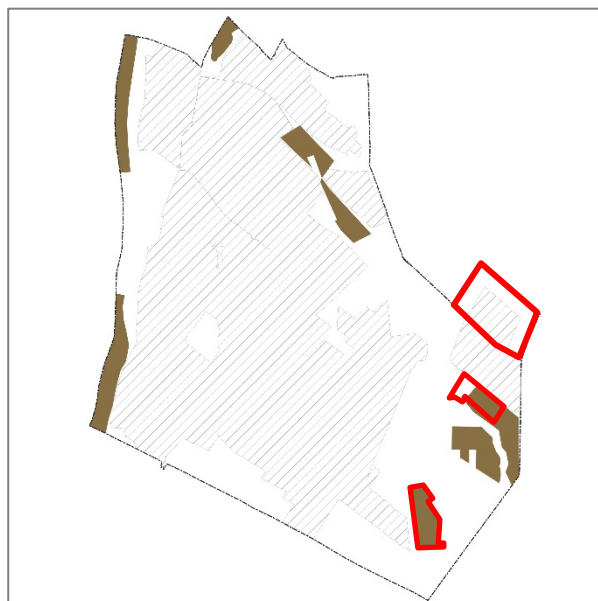
Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján Göd teljes közigazgatási területe vízminőség védelmi terület övezetébe tartozik. Göd teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny települések közé tartozik.

A vízkészletek minőségvédelméről, a felszíni vizek és a szennyvizek kezeléséről a HÉSZ 20.§ rendelkezik. A felszíni vízelvezetésről, árvízvédelemről a HÉSZ 34.§ rendelkezik.

4.2.3 Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete (Forrás: BATrT)

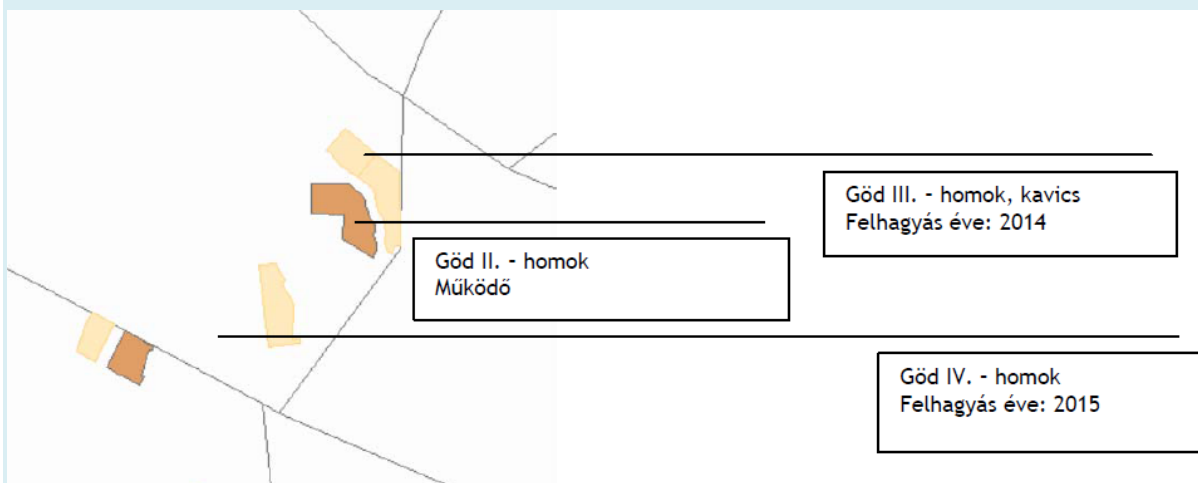


E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján

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."

A település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon terület övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást. A csere erdőterületen az E-Tér-en kapott adatszolgáltatás jelöl ásványi nyersanyagvagyon övezetet. A TSZT-n ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határát jelöli, azonban a két érintett bányaterület övezetébe sorolt terület már felhagyott, nem működő bányaterületek, nem jelöltek bányatelekként az adatszolgáltatás szerint sem. Így a módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.



A TeIR „Működő- és felhagyott bányák Magyarországon” nevű térinformatikai rendszer adatszolgáltatása alapján a két módosítással érintett területen korábban működött bányák már felhagyásra kerültek.

4.3 EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

Az egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket Pest Megye Területrendezési Terve (PMTrT) határozza meg, melyet Pest Megye Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2020. (VI.30) sz. önk. rendeletével hagyott jóvá.

„PMTrT 2. § A rendelet hatálya – az egyedileg meghatározott övezetek kivételével – Pest megye közigazgatási területéből a Budapesti agglomeráció területén kívüli területekre terjed ki. Az egyedileg meghatározott övezetek meghatározása és szabályozása a megye teljes közigazgatási területére kiterjed.”

A 2. § alapján a megyei rendezési terv Gödöt, mint agglomerációs települést csak az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezen övezeteket a PMTrT 7. §-a határozza meg, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat ismerteti:

Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség	Előírás
1. innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	
2. logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	
3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	PMTrT rendelet
4. kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti	
5. klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti	

4.3.1 Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

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

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



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (Forrás: PMTrT)

4.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A módosítással érintett terület tervezett településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték fenntartását nem kell igazolni. Azonban a település ökológiai rendszerének egyensúlya érdekében a biológiai aktivitást is kiszámoltuk.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása.

A korábbi fejezetekben bemutatott módosítás során szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás értéke az alábbiak szerint változik:

Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Számított érték ²	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Számított érték	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Ev	9	332,64	Kb-En	3,2	118,27	36,96	-214,37
Gksz	0,4	10,82	Kb-En	3,2	86,59	27,06	+75,77
Kb-B	0,2	7,79	Ev	9	350,73	38,97	+342,94
Biológiai aktivitásérték változása:							+204,34

4.5 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

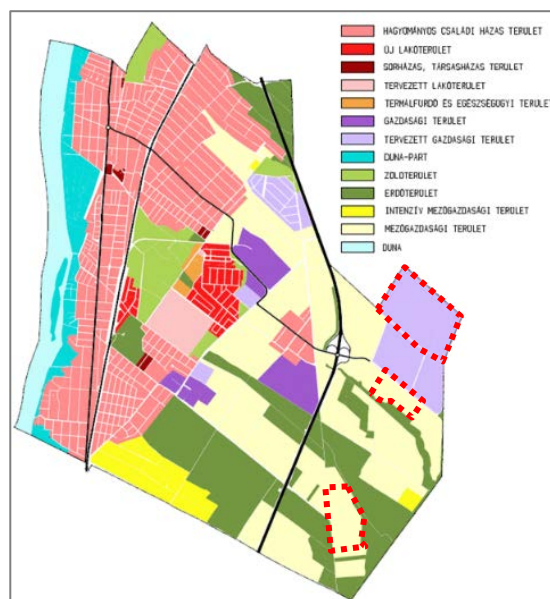
Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város településképi védelméről szóló rendeletét (továbbiakban: TKR), mely rendelkezik a településképi követelményekről. A TKR a módosítással érintett területet tervezett gazdasági településképi szempontból meghatározó területként ábrázolja.

A TKR 26.§ (1) bekezdése szerint gazdasági terület építési telkein az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményeket a 35. §(1) bekezdése szabályozza az alábbiak szerint:

„Síktáblás napelemtet, napkollektort az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészeti beillesztve lehet elhelyezni. Más építményen vagy terepszintre fektetve a közterületről nem látható módon lehet elhelyezni.”

A beruházás későbbi megvalósulásuknál számolni lehet a településképi előírások módosításával. A területre jelenleg gazdasági településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások érvényesek, melyek a napelempark megvalósulását követően nem lesznek relevánsak. A beruházás megvalósulása esetén településképi szempontból új karakterként jelenik majd meg Göd teljes közigazgatási területén.



TKR 5. melléklet - Eltérő karakterű területek lehatárolása (módosítással érintett terület jelölése pirossal)

A két csere erdőterület a TKR szerint az eltérő karakterű területek közül a mezőgazdasági területbe esik. A TKR 28.§ (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen kerítés nem építhető, kivéve az építési engedéllyel, településképi bejelentéssel vagy egyszerűsített bejelentéssel rendelkező ingatlan. A kerítés építése az ingatlanon építendő épület építési engedélyének jogerőre emelkedése után kezdhető csak meg. A

²A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.

mezőgazdasági területen ily módon építhető, közterületi telekhatáron lévő kerítés csak áttört lehet (fonatos, vagy rácsos, maximum 10 cm lábazattal.)

Az érintett területen erdőterület kerül kijelölésre, kerítés elhelyezése nem tervezett, így az előírásoknak megfelel.

5 SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1 KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

Göd világörökség várományos területek által érintett település. A 0211 hrsz-ú ingatlan területén országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi fejezetének aktualizálása nem válik szükségessé.

5.2 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Az alábbi fejezetekhez a Juglans Nigra Mérnöki Iroda Kft. által 2022-ben készített Göd-Örbottyán napelempark környezeti tanulmánya alapján, illetve a 2022 februárjában elkészült 0211 hrsz-ú területre vonatkozó telepítési tanulmányterv alapján készült.

5.2.1 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítással érintett 0211 hrsz-ú terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található. A tervezett naperőmű területét nemzetközi és helyi természetvédelmi korlátozás nem érinti, a terület nem képezi részét az ökológiai hálózatnak.

A csere erdőterülettel érintett 0110/2-4 hrsz-ú, illetve a 089/-9-19 hrsz-ú telkeket érinti az ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa, azonban ahogy fentebb is említésre került, a két területen már nem működik bánya. Jelenleg ezek gyepek területek, alkalmasak erdőtelepítésre. Más, természetvédelmi és örökségvédelmi korlátozás nem érinti a területeket.

A módosítással érintett területeken jelenleg szántóföldi művelés folyik, a tájra jellemző növénykultúrákkal, a fennmaradó része erdőterület. A szántó területen természetes növényzet jelenleg nem alakult ki.

Tájképvédelmi szempontból a tervezett naperőmű megvalósítása a jelenlegi, művelés alatt álló terület használatában jelentős változást eredményez, mivel a mezőgazdasági művelés helyét a megújuló energia hasznosítását szolgáló funkció veszi át. Bár a beépítési intenzitás nem növekszik, a terület rendezését és a művelés megszűnését követően a tájképi karakter átalakulása elsősorban a környező mezőgazdasági területekről és földutakról lesz érzékelhető. A létesítmény és a hozzá kapcsolódó műtárgyak azonban a környező településekről, illetve a magasabb rendű közutakról várhatóan nem lesznek láthatók. A napelemek alatti és közötti területek karbantartása kaszálással biztosítható, ugyanakkor lehetőség nyílik árnyéktűrő növényfajok telepítésére is, amelyek hozzájárulhatnak a terület esztétikai és ökológiai értékének megőrzéséhez. A tájba illesztés érdekében javasolt a terület határain belül, a telekhatár mentén erdősáv vagy cserjesáv kialakítása, valamint a meglévő növényállomány megőrzése.

5.2.2 Környezetvédelmi javaslat

A naperőművet és kapcsolódó létesítményeit az érvényes környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell létesíteni. A beruházás kivitelezése során a munkagépek karbantartásáról gondoskodni kell, kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerüljön a munkaterületre.

A beruházás megvalósulásával vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók.

Az építési zaj- és rezgésterhelés lokálisnak és rövid ideig tartónak tekinthető. Építési tevékenységet végezni az esti/éjszakai időszakban és hétvégeken csak külön engedély birtokában lehet. A szállítási útvonalak környezetében a szállításból eredő zaj- és rezgés - emisszió növekmény nem számottevő, az a statisztikai ingadozáson belül marad.

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

A kiserőmű poláros fényszennyezésének csökkentése érdekében fehér rácsmintázattal ellátott és/vagy anti-reflexiós üvegezéssel rendelkező napelem táblák kerülnek telepítésre. A rovarok és madarak poláros fényszennyezéssel szembeni védelmét a gyártók többsége már alapból beépíti a panelekbe.

A gyártók különös gondot fordítanak a napelemtáblák tükröződés-mentesítésére, ami sem légiforgalmi biztonsági szempontokból, sem egyéb közlekedésbiztonsági szempontból sem megengedhető. A leggyakrabban alkalmazott megoldások az anti-reflexiós bevonattal ellátott üvegek, vagy egyéb mikrodomborzattal ellátott üvegek beépítése. A kiválasztott táblák alkalmazását indokolja a közeli M2 gyorsforgalmi út, illetve a Budapest Ferihegy repülőtér le- és felszálló útvonalai is.

A két tervezett erdőterület kedvező változást fog gyakorolni a tájra, amennyiben beerdősítésre kerülnek, növelve a biodiverzitást.

5.3 KÖZMŰ JAVASLAT

Az új erőmű a Göd-Vác II. nevű 3x2x185/60 ACSR típusú sodronnyal szerelt 132 kV -os távvezeték beforgatásával egy új 132 kV-os csatlakozási pont kiépítésével csatlakoztatható a hálózathoz. Az új alállomáshoz a vezeték a hálózat 5. számú (EOV: 660009, 260524) és 6. számú oszlópa (660300, 260440) között a lesz beforgatva új feszítőoszlop létesítésével. Az alállomás tervezett területe a vezetéktől délre, jelenleg Göd 0211 hrsz.-ú nyugati sarkában levő területen helyezkedik el.

Az ELMŰ-tulajdonú 132 kV-os kapcsolóállomás a 0211 hrsz.-ú területen kerül létesítésre, mely jelenlegi formájában jóval nagyobb, mint a létesítés területigénye. Az ingatlant meg kell osztani oly módon, hogy az ELMŰ-tulajdonú 132 kV-os kapcsolóállomás részére létrehozott terület (beleértve a megközelítő utat), a PIAVE Solar-tulajdonú 132/22 kV-os transzformátorállomás részére létrehozott terület, és a Göd 0211. hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területén létrehozandó napelem park terület külön-külön helyrajzi számú ingatlanra kerüljön.

Az ivóvíz a Napelempark területén létesítendő fűt kútból származik. Az ELMŰ alállomásnak helyt adó önálló ingatlanon különálló tűzvíz tározó létesül.

5.4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Az M2-es gyorsforgalmi út gödi lehajtójáról keletre haladva, az első kereszteződésnél észak felé fordulva közelíthető meg a Göd 0211. hrsz.-ú ingatlan, amely ingatlanon létesül az Elmű kapcsolóállomás. A megközelítési út által érintett közút-ingatlanok helyrajzi számai és tulajdonosai rendre: 1. Göd 0101/3. hrsz. (kivett közút, tulajdonos 8041/8818 arányban: Göd Város Önkormányzata, tulajdonos 777/8818 arányban: Magyar Állam, vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.) 2. Göd 0106. hrsz. (kivett út, tulajdonos 1/1 arányban: Magyar Állam, tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: MNV Zrt. és NFK) 3. Göd 0105/2. hrsz. (kivett közút, tulajdonos 1/1 arányban: Göd Város Önkormányzata) A fent megnevezett közforgalom számára megnyitott utakat min. 10 tonna terhelhetőségű, gyalogos és gépjármű átjárásra alkalmas - beleértve a transzformátorszállító speciális járművet is - utakká át kell alakítani oly módon, hogy a nap 24 órájában akadálytalanul megközelíthetőnek kell lennie. Az útcsatlakozásokat a transzformátorszállító jármű fordulósögét figyelembe véve kell megépíteni.

A módosítással érintett terület tervezett funkcióját figyelembe véve a közösségi közlekedési hálózat változtatása, bővítése nem látszik szükségesnek. Gyalogos és kerékpáros közlekedés hálózatának fejlesztése a naperőmű irányába nem tervezett. A parkolást a telkeken belül szükséges biztosítani, az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelően.

6 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása során jelenleg Gksz-3 beépítésre szánt építési övezetben, illetve Ev övezetben lévő 0211 hrsz.-ú ingatlan kerül Kb-En beépítésre nem szánt különleges építési övezetbe, melyben változnak a területen elhelyezhető funkciók és a beépítési paraméterek. A terület

jelenleg beépítetlen, s a fejlesztés során azonban napelem panelek és a szükséges létesítmények kerülnek elhelyezésre.

A tervezett tevékenység visszafordíthatatlan károsodást a táji és természeti értékekben nem okoz, a terület felhagyását követően a jelenlegi területhasználat visszaállítható. A megújuló energiatermelés jelentősen hozzájárul a környezetszennyezés mérsékléséhez. Nagymértékben hozzájárul továbbá a szén-dioxid kibocsátás csökkentéséhez, amely jelenleg nemzetközi szinten is a legfontosabb és legsürgősebb feladat. A tervezett napelempark évente jelentős mértékben csökkenti az országos szén-dioxid kibocsátást

A módosítással érintett 0110/2-4 hrsz-ú, illetve a 089/-9-19 hrsz-ú telkek jelenleg gyepek, melyeken a módosítást követően erdőterület kialakítására lesz lehetőség. A jelenleg különleges beépítésre szánt bányaterület véderdő területbe kerül átsorolásra, mely sokkal kedvezőbb táji és természeti értelemben.

6.1 FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK, TALAJVÉDELEM

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

Talaj- és vízvédelmi szempontból fontos, hogy a kivitelezés során kizárólag kifogástalan műszaki állapotú munkagépek és szállítójárművek használhatók. Olajszivárgás esetén a kármentesítést haladéktalanul meg kell kezdeni. A földmunkák és kábelfektetés során kiemelt figyelmet kell fordítani a humuszban gazdag felső talajréteg megóvására. A mélyfúrású kutak, olajfogók és szikkasztók létesítése vízjogi létesítési, üzemeltetési vízjogi üzemeltetési engedélyhez kötött.

A vízkészletek minőségvédelméről a HÉSZ 20.§ rendelkezik. 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.

A felszíni vízelvezetésről, árvízvédelemről a HÉSZ 34.§-a rendelkezik, mely területre vonatkozó előírásait a fejlesztés során figyelembe kell venni, különösképpen az alábbi pontok tekintetében:

„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. [...]”

(3) A Duna elsőrendű védvonalát 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.”

6.2 LÉGSZENNYEZÉS

A módosítással érintett terület, illetve Göd a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján az 1. számú, Budapest és környéke légszennyezettségi zónába tartozik. A településen a fő légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint az M2 autópálya és 2-es út közlekedése határozzák meg.

A létesítmény területén nem fog üzemelni olyan berendezés, melynek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, légszennyező anyag kibocsátó forrás tehát nem létesül, ezért korlátozásra és egyéb intézkedésekre nincs szükség. A technológiai berendezések árammal üzemelnek. A beruházás megvalósításával levegőtisztaságvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás.

6.3 HULLADÉKKEZELÉS

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

Göd esetén a települési hulladékgazdálkodási tevékenység ellátását a 29/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet, a települési folyékony hulladék ártalmatlanítási szolgáltatás ellátását pedig a 22/2004. (IX. 30.) önkormányzati rendelet szabályozza.

6.4 ZAJ-ÉS REZGÉSTERHELÉS

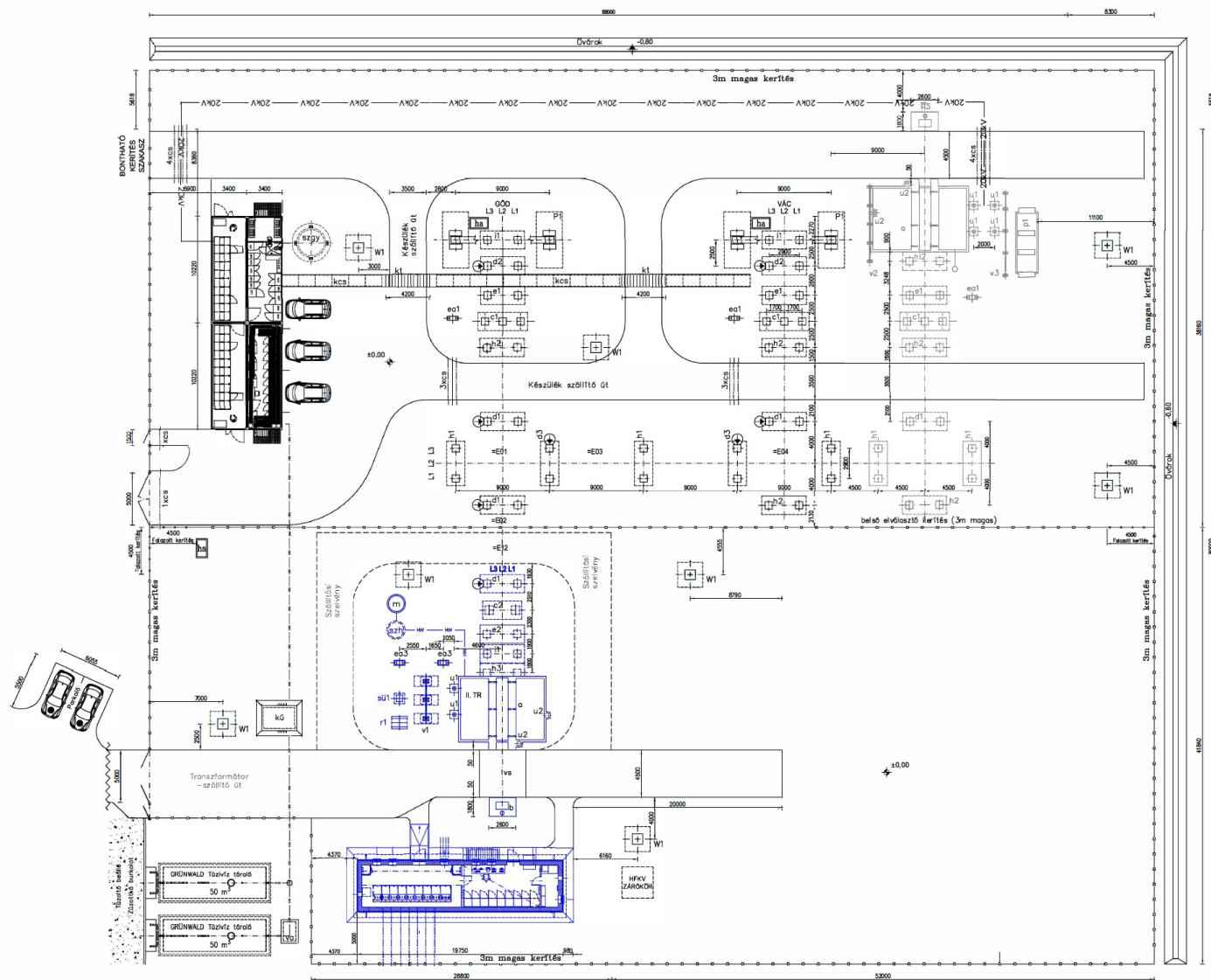
A 0211 hrsz-ú terület szántóval, Vácrátót felől, délkeleti irányból egy kisebb erdőfolttal határolt, lakóterület a tervezett naperőmű környezetében nincs. A kivitelezésből és későbbi üzemelésből adódó zajterhelés nem fogja meghaladni a zajterhelési határértéket. A területeken belüli gépjárműmozgást, mint üzemi zajt kell figyelembe venni. Az üzemi gépjárműforgalom személygépjárművel történik, s csak a karbantartás időszakos és eseti eseményeit jelenti. A közlekedéssel összefüggésben értékelhető üzemi zaj keletkezésével nem kell számolni. Környezeti hatások a kivitelezés és üzemeltetés során zaj- és rezgésvédelmi szempontból nem feltételezhetők.

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 terveknél, 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 szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége egyelőre még nem állapítható meg.

2022-ben az Önkormányzat kérésére készült egy "Környezeti Hatások Vizsgálata" című tanulmány, amely konklúziója alapján a napelempark teljes életciklusát megvizsgálva annak környezetre gyakorolt hatása elenyésző.

MELLÉKLETEK



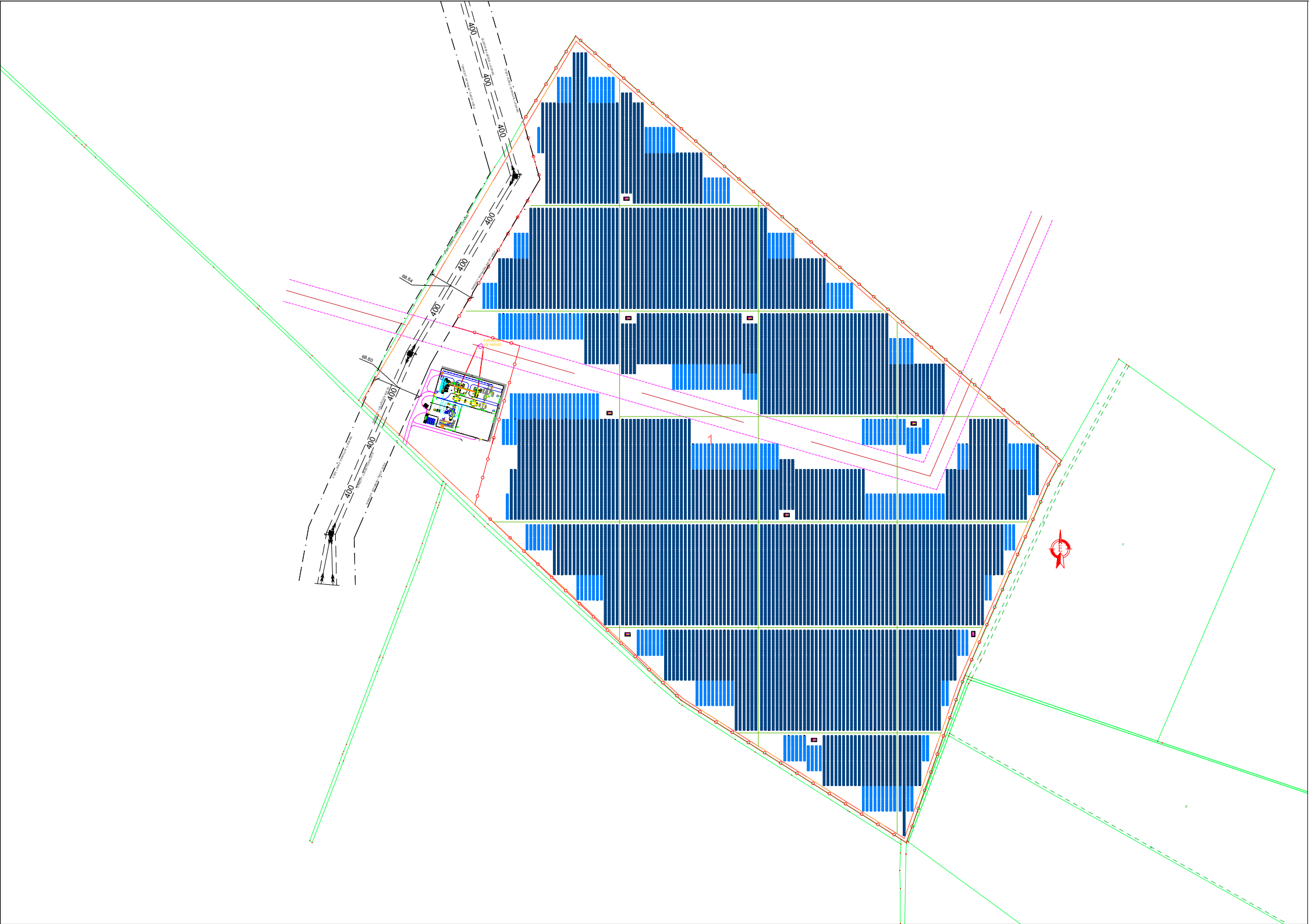
JELMAGYARÁZAT:

- d1 132 kV -os magas szakaszoló alap
- d2 132 kV -os földelőképes szakaszoló alap
- d3 132 kV -os gyűjtősinbontó szakaszoló alap
- c1 132 kV -os fázisonkénti hajtás megszakító alap
- c2 132 kV -os közös hajtású megszakító alap
- e1 132 kV -os kombinált mérőváltó alap
- e2 132 kV -os kombinált mérőváltó alap
- h1 132 kV -os túlfeszültség-korlátozó alap
- h2 132 kV -os gyűjtősin támszigetelő alap
- h3 132 kV -os támszigetelő alap
- p1 Csillagponti készülékek alap
- v2 Lángvédő fal (alacsony)
- u1 Kábeltartó acélszerkezet alap
- u2 Sodronytartó acélszerkezet alap
- a 126/22 -os, 50 MVA -es transzformátor alap
- b1 Kihúzó bak
- vs Vendégsín alap
- P1 Portálszerkezet
- ea1 Nagy elosztó szekrény alap
- ea2 Elosztó szekrény alap
- W1 Világítási és villámvédelmi oszlop alap
- kcs Felsőfali kábelcsatorna
- kt Felsőfali kábelcsatorna, terhelhető fedlappal
- cs Ø160 mm KPE cső
- szh Szénhidrogén leválasztó
- m Tisztított csapadékvízgyűjtő medence
- sű Építkezés 22/0,4 kV -os transzformátor
- szgy Szennyvíz gyűjtő
- va Vízőra akna
- kű Fűtő kút
- ha Hírközlési akna

-  132 kV -os szakaszoló nyitási irány
-  Olajos víz csatorna/vízvezeték/szennyvíz

MEGJEGYZÉS

1. A szaggatott vonallal jelölt elemek a későbbi bővítés lehetőségét jelölik.
2. A terv a terep, víz, szennyvíz, szénhidrogén leválasztó rendszer elemeit tájékoztató jelleggel tünteti fel, azok a szakági terv utasításai alapján létesülnek.



- Legend
- Parcel border
 - Fence
 - PV Area
 - 1X28 PV tracker (1 string)
 - 1X56 PV tracker (2 string)
 - 132kV OHL

PV			
No.	Pitch [m]	DC [kWp]	Area [ha]
1	5.884	40.178,88	63
2	5.884	33.929,28	47

T:\Marc\Templates\compass.jpg

Date:	21.05.2025.
Made by:	Márton Koppányi
Sheet size:	A3
Sheet scale:	1:xxx
Developer:	ID ENERGY HUNGARY Kft.
	1061 Budapest, Andrásy út 20. 2. em/4

Göd

Parcel Number:	
Area [ha]: 110	
AC capacity: 49.800 kW	DC/AC ratio: 1,488
DC capacity: 74.108,160 kWp	
Type of modules: Trina Solar 720Wp	
No. of modules: 102.928	

T:\Marc\Templates\IDEnergyGroup-1.jpg

1. melléklet: KT döntés

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

2/2025. (I. 30.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a Göd külterület 0211 hrsz. alatti ingatlanon tervezett napelempark-létesítéssel összefüggésben az alábbi döntéseket hozza:

- 1. elfogadja az 1. számú melléklet szerinti Döntést előkészítő anyagot, amely alapján;**
- 2. hozzájárul a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MATrT) foglaltakkal összefüggésben a területrendezési hatósági eljárás megindításához;**
- 3. a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésére figyelemmel dönt:**
 - a) Göd hatályos településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzata módosításának szükségességéről, annak előzetes támogatásáról, a vonatkozó településrendezési eljárás megindításáról,**
 - b) a 0211 hrsz.-ú telek mint célterület, valamint a 0110/2 – 0110/4 hrsz.-ú területek és a 089/8 – 089/19 hrsz.-ú területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, és**
 - c) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésnek megfelelő, az 5. melléklet szerinti főépítész feljegyzés elfogadásáról;**
- 4. felhatalmazza a polgármestert a 2. pont szerinti területrendezési hatósági eljárás kezdeményezésére, valamint a 3. a) pont szerinti településrendezési eszközök módosítására vonatkozó, a 3. és 4. számú melléklet szerinti háromoldalu tervezési szerződések megkötésére, melyekben költségviselőként a beruházó, Piave Solar Kft. szerepel;**
- 5. elfogadja a 6. számú melléklet szerinti, a Göd Város Önkormányzata, a Piave Solar Kft. mint Beruházó/Célmegvalósító, és Merész Sándor Gábor mint Tulajdonos között 2023. november hó 8. napján a Göd 0211 hrsz.-ú területre vonatkozóan létrejött településrendezési szerződés 1. sz. módosítását és felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.**

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző, Főépítész Iroda

Határidő: 2025. január 30.

Tervezet / 2025. január

Kelt: Göd,

Kelt: Budapest,

Kammerer Zoltán
Polgármester
Göd Város Önkormányzata
mint Önkormányzat

Francesco Cortesi
meghatalmazott
PIAVE Solar Kft.
mint Célmegvalósító

Kelt: [...],

Merész Sándor Gábor
mint Tulajdonos

Tanúk a Tulajdonos, azaz Merész Sándor Gábor vonatkozásában:

Tanú 1

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Tanú 2

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Tanúk a Célmegvalósító, azaz a PIAVE SOLAR Kft. vonatkozásában:

A Célmegvalósító, azaz a PIAVE SOLAR Kft. vonatkozásában tanúként eljáró személyek a jelen Szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a PIAVE SOLAR Kft. képviselőtében eljáró Francesco Cortesi a magyar nyelvet nem beszéli, erre tekintettel a tanúk egyike a Polgári Torvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:7. § (4) bekezdése alapján a jelen Szerződés tartalmát Francesco Cortesi részére megmagyarázta és azt Francesco Cortesi megértette és annak tudatában írta alá a jelen Szerződést.

Tanú 1

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Tanú 2

Név: [...]
Lakcím: [...]
Aláírás: [...]
Kelt: [...]

Kiadmány hitelül:

Göd, 2025. február 3.


Kammerer Zoltán
polgármester




Dombóváriné dr. Kozák Nikolett
jegyző

2. melléklet: A Minisztériumot megkereső levél



Göd Város Önkormányzat
Polgármestere
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu



Ügyiratszám: 11/81-17/2025
Ügyintéző: Aba Lehel
Tel. szám: 06-27-530-064/208
email: foepitesz@god.hu

Tárgy: különleges gazdasági övezetekkel
kapcsolatban állásfoglalás kérés

Lánszki Regő Építészeti Államtitkár Úr részére
Építési és Közlekedési Minisztérium
1358 Budapest, Pf.: 14.

Tisztelt Építészeti Államtitkár Úr!

Göd Város Önkormányzata a Budapesti Agglomeráció területrendezési terv hatálya alá tartozik, s összhang igazolás tárgyban területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett, annak érdekében, hogy településterv elfogadása előtt a települést érintő fejlesztések megvalósulását támogassa, s a jogszabályoknak megfelelően módosítsa településrendezési eszközeit.

Göd város településszerkezeti terve (TSZT) 2020-ban még a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján készült. A TSZT megfeleltetése nem a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényhez (MATrT) képest történt. Ennek köszönhető, hogy a hatályos TSZT nem felel meg a MATrT 11.§ előírásainak. A mezőgazdasági térség területének 75%-a a hatályos TSZT-ben nincs mezőgazdasági terület övezetébe sorolva.

A 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdése alapján az állami főépítész térségi területfelhasználási engedélyben igazolja a településrendezési terveknek, építészeti-műszaki terveknek, továbbá más ágazati terveknek és koncepcióknak a területrendezési tervekkel való összhangját, amennyiben a területrendezési terv elfogadása előtt jogszerűen elfogadott településrendezési terv szerinti építési övezet, övezet nincs összhangban a területrendezési terv térségi szerkezeti tervében kijelölt térségi területfelhasználási kategóriával. Az összhang igazolása azért is fontos, mert 2025-ben az önkormányzat jogszabályi kötelezettségének eleget téve szeretné megindítani a településterv készítését.

A fentiek miatt Göd Város Önkormányzata területrendezési hatósági eljárás lefolytatását kezdeményezte a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet alapján és az eljárás részeként a térségi területfelhasználási engedély kérelmet benyújtotta az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalhoz. Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a területrendezési hatósági engedély kérelmet részben helyben hagyta.



A Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2024. évi LXXIV. törvény 242.§ alapján 2025. január 1. napján e törvény erejénél fogva megszűnt a Göd város közigazgatási területén kijelölt különleges gazdasági övezet szerinti kijelölés. Azonban a 245.§ az alábbiakat mondja:

245.§ A 242. § alapján megszűnt különleges gazdasági övezet területén 2025. január 1. napjával

1. a települési önkormányzat gyakorolja az illetékességi területén a települési önkormányzat feladat- és hatásköreit, továbbá a települési önkormányzat polgármestere, illetve jegyzője látja el a települési önkormányzat polgármesterének, illetve jegyzőjének jogszabályban meghatározott államigazgatási feladat- és hatásköreit,

2. a települési önkormányzat gyakorolja a települési önkormányzati rendeletalkotási jogkört a közigazgatási területén, azzal, hogy a Kormányának és a vármegye vármegyei önkormányzatának a KGÖ tv. felhatalmazása alapján megalkotott rendeletét mindaddig alkalmazni kell, amíg a települési önkormányzat a közigazgatási területére vonatkozóan nem állapít meg az adott tárgykörre vonatkozóan új szabályokat.



KGÖ övezet területe
(forrás: saját szerkesztés, ortofotó)

A fentiek értelmében, amíg a korábban kijelölt különleges gazdasági övezetek területére a települési önkormányzat új településrendezési eszközöket nem készít, addig az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet előírásai maradnak érvényben.

A településrendezési eszközök módosításához és a településterv készítéséhez kapcsolódóan az alábbi két témában szeretnénk kérni az Építészeti Államtitkár Úr állásfoglalását:

1. A térségi területfelhasználási kategóriák megfeleltetése során a korábban különleges gazdasági övezetekbe sorolt területekkel kell-e számolni? Véleményünk szerint mivel jelenleg a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet előírásai vannak érvényben (s Göd város Önkormányzata egyelőre nem fog a területre vonatkozóan új szabály megállapítani), a megfeleltetés során a korábbi KGÖ övezet területével (lsd. fenti ábra) nem kell számolni, a terület a területrendezési és településrendezési tervekről „kilyukasztható”.
2. A későbbiekben, például a településterv készítése során a Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2024. évi LXXIV. törvény 245.§ 2. pontja alapján a települési önkormányzat a korábbi KGÖ övezet területére készíthet-e településrendezési tervet, s az új településterv szabályai felülírják-e a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet előírásait? Véleményünk szerint a Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról



Göd Város Önkormányzat
Polgármestere
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu



szóló 2024. évi LXXIV. törvény 245.§ 2. pontja a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendeletet „hatályon kívül” helyezi, amint a KGÖ területére az önkormányzat új szabályokat állapít meg.

Tisztelettel kérem Lánszki Regő Építészeti Államtitkár urat, hogy a fentiek tekintetében szíveskedjen állásfoglalását megadni.

Göd, 2025. 06. 02.

Tisztelettel:


 **Kammerer Zoltán**
polgármester

Kapják:

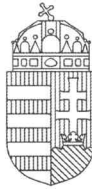
1. Építési és Közlekedési Minisztérium
2. Irattár

1358 Budapest, Pf.: 14.



3. melléklet: 11/81-18/2025 iktatószámú Minisztériumi levél

14923
2025 JÚL 07.



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ÉPÍTÉSZETI ÁLLAMTITKÁR

Polgármesteri Hivatal, Göd	
Érkezett	2025 JÚL 07.
Szám	11/81-18/2025
Előadó	Ala Fehel
Előirat:	
Melléklet:	

Kammerer Zoltán polgármester úr
részére

Göd Város Önkormányzata

Göd
Pesti út 81.
2131

EPAT/5052-1/2025/^{PERFO}TTFO

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem levelét, amelyben a térségi területfelhasználási kategóriák megfeleltetésével kapcsolatban kérte állásfoglalásomat a különleges gazdasági övezet megszűnésével összefüggésben. Szakmai véleményemet a következőkben foglalom össze.

Mindenekelőtt leszögezem, hogy a különleges gazdasági övezet megszűnése nem jár a kiemelt beruházási státusz megszűnésével, hiszen előbbi kijelölésére a 2025. január 1-jén hatályát veszített, *a különleges gazdasági övezetről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2020. évi LIX. törvény (a továbbiakban: KGÖ tv.), míg utóbbi kijelölésére a KGÖ tv. mellett *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) is felhatalmazást adott. Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) tehát a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) felhatalmazása alapján továbbra is hatályban van, és a beruházás folytatása során érvényesíthető. **Azaz a kiemelt beruházást szabályozó kormányrendelet előírásai – a településrendezési terv tartalmától függetlenül – továbbra is érvényesek.** Az új településterv nem írja felül a kiemelő kormányrendeletet, ugyanis a helyi építési szabályzat a telekre vonatkozóan határoz meg előírásokat, míg a kiemelő kormányrendelet a beruházásra vonatkozóan határoz meg a helyi építési szabályzattól eltérő paramétereket.

Általánosságban elmondható tehát, hogy a kiemelő kormányrendelet csak a konkrét beruházásra vonatkozik és rögzíti azon építési előírásokat, amelyek esetében a helyi építési szabályzattól el kell térni. A kiemelő kormányrendelet nem tekinthető a településrendezési tervet helyettesítő tervnek, szabályozása nem fedi le teljes körűen a helyi építési szabályzatban megállapítandó szabályozási tárgyköröket, ezért a település közigazgatási területe településrendezési szempontból nem „lyukasztható ki” a különleges gazdasági övezet vagy akár a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás területével, és – a KGÖ tv. 4. § (1) bekezdését figyelembe véve – a hatályos helyi építési szabályzat eltéréssel nem érintett rendelkezéseit a különleges gazdasági övezet kijelölésére tekintet nélkül alkalmazni kell. A kiemelő kormányrendelet az általános szabályokat lefektető helyi építési szabályzathoz képest tehát ebben az értelemben különös szabályozásnak minősül (*lex specialis*).

A kiemelő kormányrendeletben – jelen esetben a Korm. rendeletben – foglalt szabályozás új településtervbe történő átvezetésére vonatkozóan az alábbiak az irányadók:

A településrendezési eszközök módosítása, új településterv készítése esetén akkor érdemes figyelembe venni, átmenetni a kiemelő kormányrendeletben rögzített szabályozást, ha a beruházás már megvalósult és az így kialakult állapot eltérő településrendezési szabályozást – ideértve az általános használat megállapítását – tesz szükségessé. A szükségesség megítélésakor a terület eredeti állapota visszaállításának lehetőségét célszerű mérlegelni.

Azokon a telkeken, ahol nem indult meg a kiemelő kormányrendelet szerinti építési tevékenység, a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott területhasználat fenntartható, vagy – a Méptv. és egyéb településrendezési előírás figyelembevételével és a területrendezési tervvel összhangban – a települési önkormányzat döntése szerinti egyéb területhasználat is kijelölhető tekintet nélkül a kiemelő kormányrendeletben foglaltakra. Az új településterv ezzel azonban nem „helyezi hatályon kívül” és „nem írja felül” a kiemelő kormányrendelet tartalmát, az az adott beruházás folytatásakor továbbra is alkalmazható mindaddig, amíg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 10. §-ában foglalt, a hatályon kívül helyezésre vonatkozó feltételek nem teljesülnek.

Konkrét esetben a Korm. rendelet szerinti beruházás területének nagy része a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben* (a továbbiakban: Trtv.), azon belül a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében települési térségként szerepel, ahol a Trtv. 11. § d) pontja alapján a településrendezési tervben bármely építési övezet, övezet kijelölhető. A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírások teljesítése álláspontom szerint az összhang igazolására vonatkozó térségi területfelhasználási engedély birtokában megfelelő lehet.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások területét illetően a térségi területfelhasználási kategóriák megfeleltetésének jogszabályi ellentmondásaival kapcsolatos észrevételét megfontoljuk, és a jogszabályok soron következő felülvizsgálata során a módosítás lehetőségét mérlegeljük.

Jelzem továbbá, hogy a Méptv. 8. § (4) bekezdése értelmében az országos főépítész felmentést adhat az új beépítésre szánt területekre vonatkozó egyes, a Méptv. 8. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti, (2) bekezdése szerinti, továbbá a (3) bekezdés *c)* és *e)* pontja szerinti követelmények teljesítése alól. Ezek alapján az új településterv készítésekor Göd városa vélhetően meg tud majd felelni az új beépítésre szánt terület kijelöléssel összefüggő előírásoknak. Hangsúlyozom ugyanakkor, hogy a Méptv. 8. § (4) bekezdése nem teszi lehetővé, hogy az országos főépítész a biológiai aktivitás érték szinten tartása alól felmentést adjon.

Felhívom szíves figyelmét, hogy levelem szakmai véleménynek minősül. Állásfoglalást nem áll módomban kiadni, mivel a jogalkotásról szóló törvény garanciális szabályainak mellőzésével hozott minisztériumi jogi iránymutatást tartalmazó állásfoglalások és egyéb informális jogértelmezések kiadása és az ezekkel való irányítás gyakorlata alaptörvényellenes.

Budapest, 2025. június „30”

Tisztelettel:

Lánszki Regő

