

103



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
7/2024. (III.4.) ök. rendelettel jóváhagyott anyag
2024. március

Völgyzugoly Műhely Kft.

GÖD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

7/2024. (III. 4.) önkormányzati rendelettel

JÓVÁHAGYOTT ANYAG



Megbízó

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

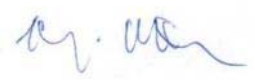
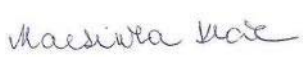
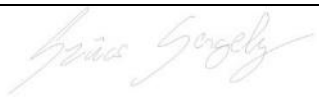
Tervező

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



2024. március
VZM 1716/21
Göd_jovahagyott_240308

Aláírólap

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

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2024. (III. 4.) 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 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő q)–u) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „q) **Csurgótávolság:** oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító távolság.
- r) **Lejtős telek:** az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.
- s) **Meglévő épület:** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.
- t) **Telekmélység:** a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.
- u) **Telekszélesség:** előkertí építési határvonalon mért telekszélesség.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület, magánút alakítása, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével – a kialakítható telek mérete minimum 720 m², szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (3)–(7) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Új épület létesítése esetén az OTÉK által előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(4) Amennyiben a szükséges számú parkolóhely az érintett telken belül nem biztosítható, akkor közterületen közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható,

(5) A (4) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható.

(6) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő- és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(7) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.”

4. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:)

- „a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:
- aa) legfeljebb 2 lakás esetén: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel csökken,
- ab) 3-6 lakás esetén: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m²-rel csökken.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:)

- „d) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 550 m²-nél nagyobb, de legfeljebb 720 m²-es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület helyezhető el rajta, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (1) bekezdés k) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:)

- „k) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-kal haladhatja meg az övezeti előírást,”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Építmények létesítése, beépítési módok:)

- „c) Oldalhatáros beépítési mód esetén:
- ca) 1 méteres csurgótávolságot kell tartani,
- cb) 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m.”

(5) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Építmények létesítése, beépítési módok:)

- „i) oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, a csurgótávolság 2 méter.”

(6) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:

- a) az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,
- b) az épület az oldalkerttel párhuzamosan legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható,”

(7) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kötelező zöldfelület kialakítása)

„f) függőlegesen, a homlokzaton létesített zöldfelület a minimális zöldfelületbe nem számítható be. A nem termett talajon (építményen, épületszerkezeten, pl. tetőkertben, térszín alatti garázs tetején stb.) létesített zöldfelület esetén a földtakarás minimális mértéke 30 cm,”

(8) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

(Kötelező zöldfelület kialakítása)

„g) lakóövezetekben a hátsókerti telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.”

(9) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.”

(10) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Két szomszédos telken lévő, egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.”

(11) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 47. §-a a következő (13)–(18) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Lakóterületen legfeljebb egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén, kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókertben.

(14) Lakóterületen a hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.

(15) Új, legalább 6 lakásos épület építése esetén a jogszabályban a lakásokhoz előírt számú parkolót az épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.

(16) Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízáteresztő módon kell kialakítani.

(17) Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.

(18) Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.”

5. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 48. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a közterületi kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.”

6. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 50. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-1 és Lke-1* építési övezetekben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület és
- b) ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető,
- c) az a)–b) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 60 m² bruttó alapterületig.”

7. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 51. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben:)

„a) legfeljebb egylakásos lakóépület vagy”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-2 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.”

8. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 52. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 52. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az Lke-3 építési övezetben telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 52. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.”

9. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 53. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy

c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 53. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.”

10. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.”

11. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 55. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„55. §

(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

30. Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.”

12. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 56. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 56. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.”

13. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 57. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek legfeljebb 35%-a lehet.”

14. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 58. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység, de legfeljebb egy épület helyezhető el telkenként.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 58. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az Lke-8 építési övezetben legfeljebb egy rendeltetési egység építhető telkenként. Ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység is megengedett.”

15. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.”

16. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 62/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„62/A. §

Az Lke-12 építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy lakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.”

17. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 64. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Lf építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

- a) egy lakásos lakóépület vagy
- b) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) szállás jellegű épület és
- d) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és
- e) helyi igazgatási, hitéleti, oktatási, egészségügyi szociális épület és
- f) állattartás céljára szolgáló épület, építmény,

(2) 1500 m²-t meghaladó méretű telken további egy lakás helyezhető el, azonban a lakóépületek száma összesen egy lehet.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 64. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Lf-4 övezetben 1000 m² feletti telken további egy lakás helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 64. §-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Az övezetekben - a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - legfeljebb 20 m²-es állattartó építmény helyezhető el építési helyen belül, a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re.”

18. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 66. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.”

19. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 67. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési övezetekben a minimális hátsókert 6 méter.”

20. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 68. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.”

21. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 69. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„69. §

A Vt-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.”

22. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 73. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként 2 rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakás alakítható ki.”

23. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 74. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 74. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma

- a) 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás
 - b) 2000 m² telek terület felett 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás
- helyezhető el.

(4) A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m²-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység, de legfeljebb három lakás is elhelyezhető.”

24. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 79. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.”

25. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 80. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 10 méter lehet.”

26. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet a következő 81/A. §-sal egészül ki:

„81/A. §

Az építési övezet területén gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.”

27. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 117. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.”

28. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 118. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.”

29. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 119. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.”

30. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 121. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezet 3000 m²-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m²-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.”

31. §

A helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

32. §

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

1. 30. § (3) és (4) bekezdése,
2. 47. § (1) bekezdés g)–j) pontja,
3. 47. § (2) bekezdés a) pontja,
4. 47. § (2) bekezdés d)–f) pontja,
5. 47. § (6) bekezdése,
6. 47. § (7) bekezdés a) pontja,
7. 47. § (7) bekezdés e) pontja,
8. 47. § (12) bekezdés b) pontja,
9. 49. § (2) bekezdése,
10. 49. § (4) és (5) bekezdése,
11. 64. § (3) bekezdése,
12. 64. § (6) bekezdése,
13. 64. § (12) bekezdése,
14. 65. § (4) bekezdése,
15. 65. § (8) bekezdése,
16. 66. § (6)–(8) bekezdése,

17. 68. § (3) bekezdése,
18. 92. § (6) bekezdése.

33. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



Kammerer Zoltán
polgármester



Dombováriné dr. Kozák Nikolett
Dombováriné dr. Kozák Nikolett
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Gödi Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel 2024. év március hó 4. napján kihirdetésre került. A kifüggesztés időtartama 30 nap.



Dombováriné dr. Kozák Nikolett
Dombováriné dr. Kozák Nikolett
jegyző

1. Beépítésre szánt területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az	Az
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett színterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	épület megengedett legnagyobb épületmagassága	épület megengedett homlokzatmagassága
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Lk-1	SZ	2000	30	40	30	K	30	40	K	-
4	Lk-2	SZ	K	K	K	30	K	30	40	K	7,5

1.2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megegyező legnagyobb épület magassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megegyező legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megegyező szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Lke-1	O	900	16	25	20	0,5	20	50	6,0	
4	Lke-1*	O	720	16	25	20	0,5	20	50	6,0	Jegyenye utca
5	Lke-2	O	720	16	25	20	0,5	20	50	4,5	
6	Lke-3	O	1000	16	K	30	0,6	30	50	5,5	
7	Lke-4	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
8	Lke-4a	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
9	Lke-4b	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
10	Lke-5	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	

10	Lke-5	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
11	Lke-6	SZ	900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
12	Lke-7	SZ	900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
13	Lke-8	SZ	600	16	30	30	0,6	-	50	5,0	
14	Lke-9	SZ	1500	20	30	30	0,6	-	50	5,0	
15	Lke-10	SZ	800	16	25	30	0,6	-	50	6,0	
16	Lke-11	SZ	360	7,5	50	30	-	30	50	K	
17	Lke-12	SZ	K	16	25	K	-	-	K	6,0	2092/2 6 hrsz.

Jelmagyarázat: O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló, K = kialakult

1.3. Falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek								Megjegyzés
2	Övezeti jel	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 %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Lf-1	O	900	18	30	30	0,6	35	50	5,0	Bócsa területe
4	Lf-2	O	680	18	30	30	0,6	35	50	5,0	Bócsa területe
5	Lf-3	O	750	16	30	25	0,6	35	50	5,0	Nevelők területe
6	Lf-4	SZ	1500	18	30	30	0,6	35	50	6,0	Bócsa területe

Jelmagyarázat: O = oldalhatáron álló

1.4. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1	Az építési övezet		Az építési telek								Az
2	Övezeti jel	A beépítés jellemz ő módja	A kialakít ható új telek legkisebb telekter ülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megeng edett legnagy obb beépítet tség %	A legnagy obb megeng edett szintter ületi mutató(m ² /m ²)	Legnagy yobb beépítet tség terepszí nt alatt (%)	A legkisebb kialakít andó zöldfelü let %	épületm egenged ett legnagy obb/ legkisebb épületm	
				Szélessé ge (m)	Mélysé ge (m)						

2	Övezeti jel	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 %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Gksz-1	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0	
4	Gksz-2	SZ	4500	30	40	40	0,8	40	20	8,5	
5	Gksz-3	SZ	2000	30	-	40	0,8	40	25*	6,0	Ilkálakópark**
6	Gip-1	SZ	20000	30	40	50	1,2	40	25	20	
7	Gip-km	SZ	10000	30	40	50	1,2	40	25	20	

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

1.7. Üdülőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága
2	Övezeti jel	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)					
3	Üü-1	K	K	-	-	20	0,6	20	50	7,5
4	Üü-2	SZ	1500	-	-	20	0,6	20	50	6,0
5	Üü-3	SZ	K	-	-	20	K	20	50	5,5
6	Üh-1	SZ	K	-	-	20	K	20	50	5,5

Jelmagyarázat: SZ = szabadon álló, K = kialakult

1.8. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					

			ülete (m ²)				mutató (m ² /m ²)			agasság a
3	Kst	SZ	3000	50	60	30	1,0	30	50	7,5
4	Kt	SZ	K	-	-	15	0,2	10	60	5,0
5	Ksp-1	SZ	K	-	-	20	0,3	-	60	9,0
6	Ksp-Dp	SZ	4000	-	-	40	0,5	-	40	7,5
7	Ksr	SZ	K	-	-	10	0,1	-	90	4,6
8	Kkv	SZ	K	-	-	15	0,25	-	40	6,0
9	Ko-1	SZ	K	-	-	40	1,2	-	40	11,0
10	Ko-2	SZ	K	-	-	40	1,2	-	40	11,0
11	Ko-3	SZ	5700	18	-	40	1,2	45	40	9,0
12	Keü-1	SZ	K	-	-	20	0,6	-	60	7,5
13	Keü-2	SZ	5000	40	50	25	0,8	25	40	12,0
14	Keü-3	SZ	3000	-	-	35	0,6	-	40	5,0
15	Kn	SZ	55000	-	-	10	-	-	80	10,0
16	Ksz	SZ	5000	20	K	35	0,5	35	50	5,0
17	Ksp-2	SZ	5000	-	-	30	0,3	-	60	9,0
18	Ko-4	SZ	3500	-	-	40	1,2	-	40	11,0
19	Ko-5	SZ	4000	-	-	40	1,2	-	30*	12,0
20	Ksp-3	SZ	10000	-	-	20	0,3	-	30*	9,0

Jelmagyarázat: SZ = szabadon álló, K = kialakult

2. Beépítésre nem szánt területek övezetei

2.1. Zöldterületek közparkok

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az övezet		A telek							Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett homlokzatmagassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés és jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Megjegyzés
			Szélessége (m)	Mélysége (m)	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Az épület megengetett legnagyobb/legkisebb épület magassága	Megjegyzés
3	Zkp-1	SZ	K (3000)	-	-	3	-	-	60	3,5	4,5	Feneke tlen tó, Kossuth tér, Petőfi tér
4	Zkp-2	SZ	K (10000)	50	60	3	-	-	75	6,0	5,5	Dunapart,

												Szakát s kert
5	Zkp-t	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	termés zetvéd elmi parkok

2.2. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az	Az
2	Övezeti jel	A beépítés jellemz ő módja	A kialakít ható új telek legkiseb b telekter ülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megen gedett legnag yobb beépít ettségi %	A legnag yobb megen gedett szintte rületi mutat ó (m ² /m ²)	Legna gyobb beépít ettségi terepsz int alatt (%)	A legkise bb kialakí tandó zöldfel ület %	épület megen gedett legnag yobb épület- magas sága	épület megen gedett homlo kzat- magas sága
				Széless ége (m)	Mélyisé ge (m)						
3	Eg	SZ	100000	-	-	0,5	-	-	95	7,5	10,0

2.3. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az épület megen gedett legnagyobb épület magas sága	Megje gyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakít ható új telek legkisebb telekter ülete (m²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megen gedett legnagyobb beépít ettség %	A legnagyobb megen gedett területi mutat ó (m²/m²)	Legna gyobb beépít ettség terepsz int alatt (%)	A legkise bb kialakí tandó zöldfel ület %		
3	Má-1	SZ	100000	-	-	0,1	-	-	-	3,5	
4	Má-2	SZ	50000	-	-	1	-	-	75	4,5	-
5	Má-3	SZ	2000	-	-	3	-	-	75	4,5	legkise bb beépíth ető földter ület 4000 m²
6	Má-4	SZ	8000	-	-	3	-	-	90	4,5	legkise bb

											beépíthető földterület 4000 m ²
7	Mk-1	SZ	1500	-	-	3	-	-	95	4,5	Patak mellett
8	Mk-2	SZ	K	-	-	3	-	-	90	7,5	legkisebb beépíthető földterület 6000 m ²

2.4. Különleges területek

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

Végső előterjesztői indokolás

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

A HÉSZ módosításának főbb szempontjai:

1. Sok a minimális telekméretnél kisebb telek.
2. Sok helyen előfordul a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telek, mely a hatályos előírások alapján tovább osztható, s mellyel a lakásszám tovább növelhető.
3. A telkek beépítettsége helyenként túllépi a megengedett mértéket.
4. A beépítési mód vegyes képet mutat. Hiába szabályozott a beépítési mód, mégsem eredményez egységes településképet.
5. Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén.
6. A melléképületek száma jelentős, melynek oka a szabályozottság hiánya. Sokszor építési helyen kívül, előkertben vagy hátsókertben is megjelennek melléképületek, valamint fedett gépjármű tárolók. Ezáltal a tömbökön belül nem tud kialakulni egy összefüggő zöldfelület.

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

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

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

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

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

Annak érdekében, hogy a kiszolgáló funkciók elszórtan megjelenhessenek a település kertvárosi területein, Lke-4 és Lke-5 építési övezetben további egy épületben egy rendeltetési egység elhelyezését

lehetővé tettük kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció számára, azonban ebben az esetben az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

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

Falusias lakóterületeken is általános előírásként jelent meg az egy épület - egy rendeltetési egység. Azonban az 1500 m²-t - illetve Lf-4 építési övezetben 1000 m²-t – meghaladó telekméret esetén két rendeltetési egység helyezhető el.

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

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

Vt-8 építési övezetben 5 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe meghaladja a 2000 m²-t. 3 rendeltetési egység esetén legalább egy, 5 rendeltetési egység esetén legalább két kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó egységet kell elhelyezni.

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

A módosítási tervezet ezen felül számos pontosítást és korrekciót tartalmaz, jellemzően az építési hely tekintetében, parkolás szabályozása, telken belüli gépkocsi tárolás ügyében, telekalakítás egyes összefüggéseinek szempontjából.

A módosítással a hatályos rendelet nem egyértelmű, esetenként ellentmondó előírásának korrekciója is megtörtént.