

103



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
Alátámasztó javaslat
2023. november

Völgyzugoly Műhely Kft.

GÖD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



Megbízó

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

Tervező

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



2023. november
VZM 1716/21
[göd_alatamaszto_231116](#)

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	
Tájrendezés, környezetvédelem	Juhász Noémi tájrendező- és kertépítőmérnök	
	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.)	
Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	Szűcs Gergely okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

TARTALOMJEGYZÉK

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

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

1. ÁLTALÁNOS ELŐKÉSZÍTÉS, A TERVEZÉSI FOLYAMAT EGYEZTETÉSE

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

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

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

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

A tervezési folyamat, az egyeztetés és elfogadás rendje

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

Jelen dokumentáció a helyi építési szabályzat módosításának alátámasztó munkarésze.

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

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

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

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

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

1.1. JAVASOLT LAKÁSSZÁM

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

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

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

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

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

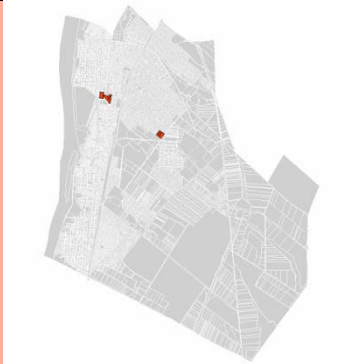
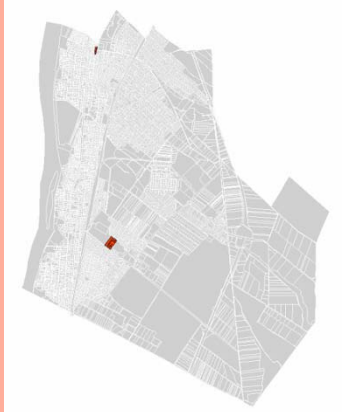

Falusias lakóterületeken is általános előírásként jelent meg az egy épület - egy rendeltetési egység. Azonban a tervezet javaslata alapján 1500 m²-t - illetve Lf-4 építési övezetben 1000 m²-t - meghaladó telekméret esetén két rendeltetési egység helyezhető el.




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


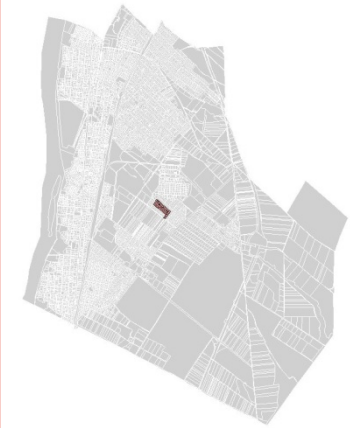

Vt-7 építési övezetben összesen 2 rendeltetési egység, de legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

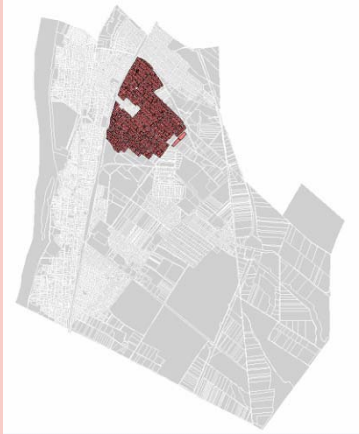
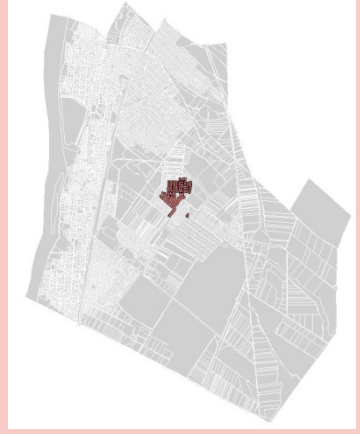

Vt-8 építési övezetben jelenleg 4 lakás létesíthető, 6 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe meghaladja a 2000 m²-t. A módosítás során az építési övezet területén 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás lenne elhelyezhető. Azonban 2000 m²-t meghaladó telek esetén 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás a megengedett.




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


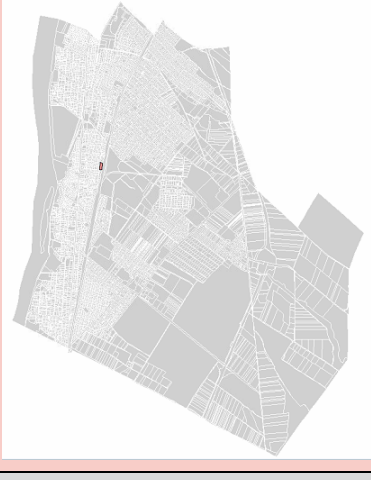
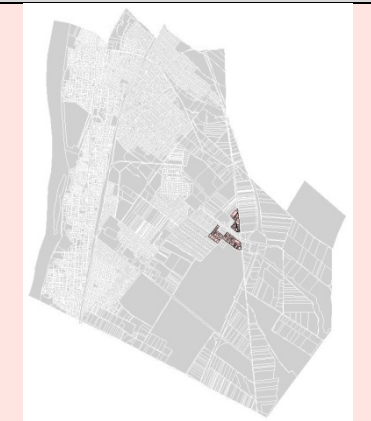
Övezet jele	Jelenlegi kialakítható lakások max. száma	Tervezett kialakítható lakások max. száma (lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg)	Hol található	Mennyi telket érint (10esre kerekítve)
Lk-1	az 1000 m ² -t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m ² feletti telekrész minden megkezdett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




Lke-1*	általános szabály	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1460 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t</p>		2
Lke-2	<p>1 lakás</p> <p>2 lakás kizárólag 2 telek összevonásával</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p>		490
Lke-3	<p>általános szabály</p> <p>épületek hossza meghaladhatja a 25 m-t</p>	<p>1 épület 4 rendeltetési egység</p>		1



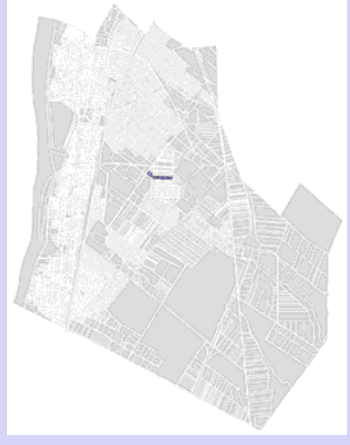
Lke-4	2 lakás 2 épület	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység, 1 épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t</p>		3720
Lke-4a	2 lakás 1 épület	<p>marad a hatályos előírás</p> <p>1 épület 2 rendeltetési egység</p>		40
Lke-4b	2 lakás 1 épület	<p>1 épület 2 rendeltetési egység</p>		6




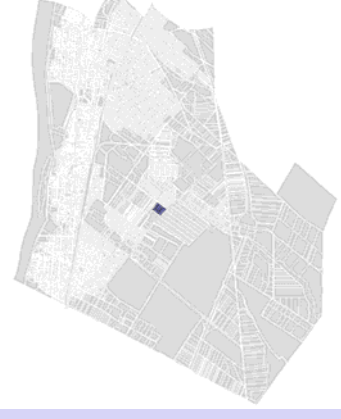
Lke-5	2 lakás 2 épület	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység, 1 épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t</p>		1380
Lke-6	2 lakás 1 épület	<p>marad a hatályos előírás</p> <p>1 épület 2 rendeltetési egység</p>		140
Lke-7	4 lakás 1 épület	<p>marad a hatályos előírás</p> <p>1 épület 4 rendeltetési egység</p>		30



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

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

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

Vt-1	<p>2 lakás</p> <p>minimális telekméretnél kisebb területeken 1 telekösszevonás esetén, ha a telek területe meghaladja az 1500 m²-t, akkor max. 10 lakás, 2500 m² telekméret felett 12 lakás</p>	<p>Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.</p>		20
Vt-2	<p>6 lakás</p> <p>különálló épületekben is elhelyezhető</p> <p>Lakásszám tovább nem növelhető</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		20
Vt-3	<p>legalább 2000 m²-es telek esetén telkenként max. 35 rendeltetési egység, legalább 3000 m²-es telek esetén 58 rendeltetési egység (lakás) építhető.</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		5

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

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

1.2. JAVASOLT BEÉPÍTÉSI PARAMÉTER VÁLTOZÁSOK

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

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

A többi építési övezetben további módosítást nem javasoltunk.

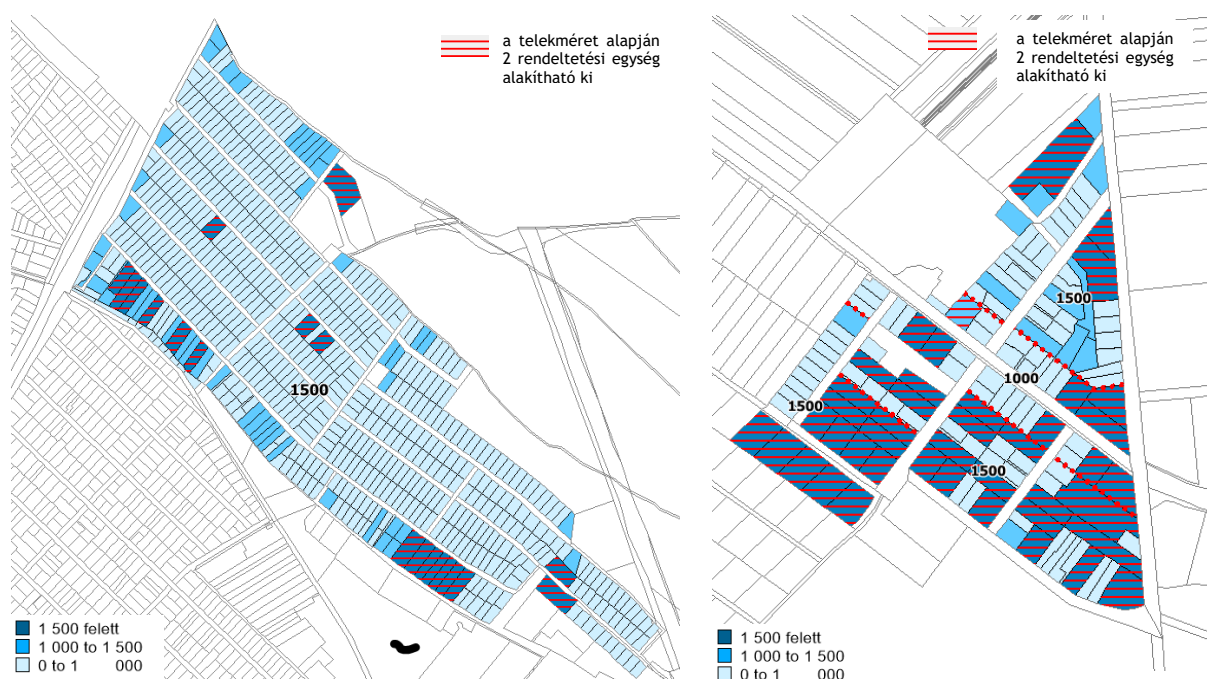
Övezeti jel	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítandó zöldfelület összege %	A hatályos előírások alapján leburkolható felületek aránya %	Javasolt módosítás a legkisebb kialakítandó zöldfelületre %
Lk-1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

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

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

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

Falusias lakóterületeken 1 rendeltetési egység alakítható ki. Azonban Lf-1, Lf-2 és Lf-3 építési övezet esetében 1500 m² telekméret felett, Lf-4 építési övezet esetében pedig 1000 m² telekméret felett további egy rendeltetési egység megengedett. Az ábrán piros sraffozással jelöltük azokat a telkeket, ahol 2 rendeltetési egység alakítható ki.

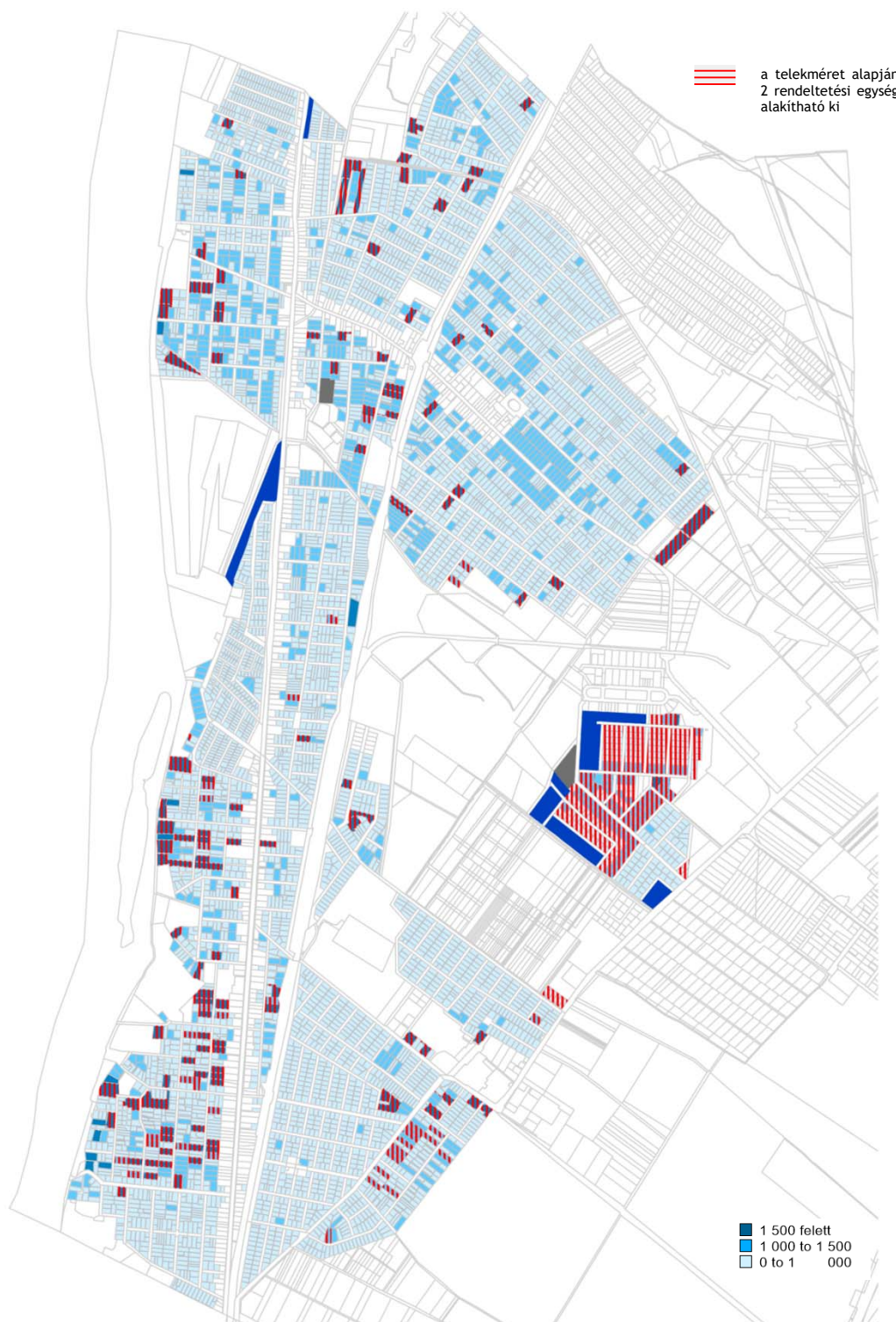


Nevelek városrész Lf-3 építési övezetében a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

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

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

került ábrázolásra, de egyes építési övezetekben (Lke-1, Lke-1*, Lke-4, Lke-5) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.



Lke építési övezetekben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

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



3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

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

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

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

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

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

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

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

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

3.2.1. Lakófunkció:

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

3.2.2. Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás:

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

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

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

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

3.2.3. Oktatási funkció:

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

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

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

3.2.4. Kulturális létesítmények:

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

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

3.2.5. Igazgatási ellátási és szolgáltató egységek:

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

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

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

3.2.6. Sportolásra, strandolásra használt egységek:

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

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

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

3.2.7. Közforgalmú, személyközlekedést ellátó egységek:

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

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

A parkolási igényeket meghatározó módszer az alábbi alapelvekre épül:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS:

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

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

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

3.5. HELYI KÖZÚTHÁLÓZAT:

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

Lakóterületeken mindenképpen javasoljuk sebességkorlátozott zónák bevezetését.

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

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

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

3.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS:

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

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

3.7. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS:

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

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

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

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

- Új gyalogos és kerékpáros átkelőhelyek kiépítése

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

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

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

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

3.8. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS:

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

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

3.9. PARKOLÁS:

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

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

3.10. FENNTARTHATÓ KÖZLEKEDÉSI MÓDOK:

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

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

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

4.1. VÍZIKÖZMŰVEK

4.1.1. Vízellátás

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

Az ellátás alapbázis szempontjából Dunamenti Regionális Vízművek Zrt. Dunaparra

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Tűzivíz ellátás

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

4.1.3. Szennyvízelvezetés

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

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

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

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

4.1.4. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, belvíz és árvízvédelem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az árvízi védekezés a VIZIG és az önkormányzat feladata.

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

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

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



Ábra: Göd nagyvízi meder érintettsége

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

JELMAGYARÁZAT

	Elsőrendű árvízvédelmi védvonal
	Nagyvízi meder területe

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

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

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Villamosenergia ellátás

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Földgázellátás, szénhidrogén ellátás

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

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

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

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

4.2.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

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

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

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

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

4.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

4.3.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

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

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

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

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

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

4.3.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

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

5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

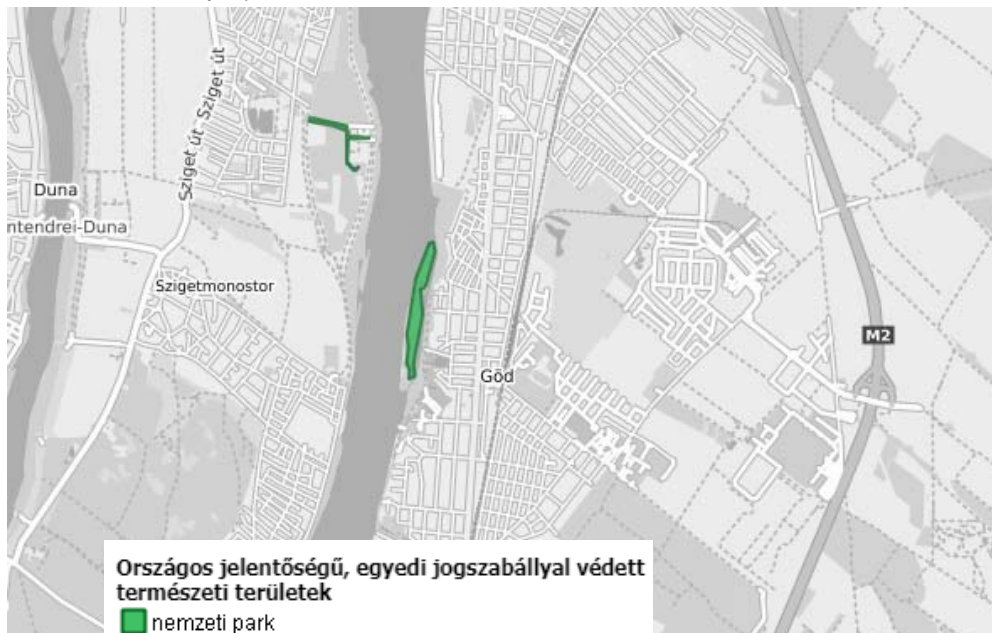
5.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

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

5.2. TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK

Országosan védett természeti és táji értékek

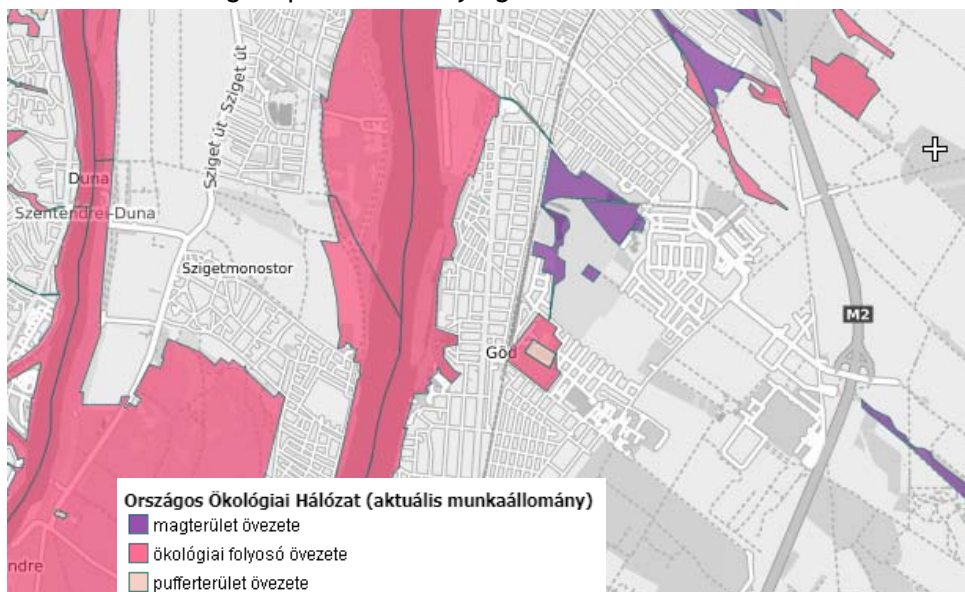
Göd közigazgatási területét érinti Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület, a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe.



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

Ökológiai Hálózat

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



*Ökológiai Hálózat elhelyezkedése Gödön
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)*

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

5.3. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLAT

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

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

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Felszíni és felszín alatti vizek

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

Légszennyezés

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

A légszennyezés.hu szerint Göd légyszennyezettségi szintje a tűrhető kategóriába tartozik.

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

Hulladékkezelés

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

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

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

Zaj- és rezgésterhelés

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

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

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

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

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

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

7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

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

8. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Göd zöldfelületi elemei a következőkből épül fel:

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

Belterületi zöldfelületek

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

Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek

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

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

Közlekedési célú felületek zöldterületi részei

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

Telken belüli zöldfelületek

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

Vízfolyások menti zöldfelületek

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

Erdőterületek

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

Természetközeli területek

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

Mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági területek

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

A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

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

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

9. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

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

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

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

A hatályos rendelet előírásainak vizsgálatát 4 csoportra bontottuk:

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

Hatályos rendelet előírásai	Előírások vizsgálata, probléma megjelölése	Javaslat
24. TELEKALKÍTÁS		
30. § (1) A város területén nyúlványos telek nem alakítható ki.		
(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület alakítása és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m ² , szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.	<ul style="list-style-type: none"> - telek szélesség, telek hossz definíciója hiányzik - magánút, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek esetre nem igaz az előírás 	<p>Telekszélesség: előkert építési határvonalon mért telekszélesség</p> <p>Telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.</p> <p>(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület,</p>

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

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

		területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el.
(2) Két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.	-	-
40. § (5) A város belterületén mobilház csak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.	Az előírást javasolt felülvizsgálni	-
41. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI		Új § Lakó- és vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.
<p>47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén - az Lke 2 övezet kivételével - a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) 3 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m² területet,</p> <p>ab)* 3-8 lakásos épületben: amennyiben a</p>	Lke 2 építési övezet kivétel	<p>47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) legfeljebb 2 lakás esetén: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel csökken,</p> <p>ab)* 3-6 lakás esetén: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel</p>

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

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

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

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

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

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

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

(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványa - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.	-	-
(9)* A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, maximum két rendeltetési egységgel.	Meglévő nyúlványos telek beépítésének feltételei hiányoznak (pl. zöldfelület, szintterület)	(9)* A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el. 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.
(10)* (11) Két szomszédos telken lévő, azonos rendeltetésű vagy egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.	Az előírást javasolt felülvizsgálni	(11) Két szomszédos telken lévő, egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.
(12) A szintterületi mutató számítása: a) a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható: aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei, ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m ² , ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe férőhelyenként legfeljebb 30 m ² ,	-	-

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

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

kell biztosítani.		
(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.	Nem konkrét az előírás	-
(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.	-	Az előírást javasolt törölni.
(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet. (6)*	Épülethosszra vonatkozó előírás Településkép védelméről szóló rendelettel való ellentmondás feloldása; TKR 22.§ (6) ^[11] az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.	Az előírást javasolt törölni.
50. § (1) Az Lke-1 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület, b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület, c) legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	50. § (1) Az Lke-1 és Lke-1* építési övezetekben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület és c) ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető. d) az a)-c) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és

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

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

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

30. Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.	30. elírás, helyette (2)	(2) Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.
<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>
(2) Az Lke-5 építési övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.</p> <p>(3) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.</p>
<p>(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:</p> <p>a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m²-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;</p> <p>b) egyéb mezőgazdasági építmény.</p>	Állattartó építményeket érdemes lenne általánosan szabályozni.	-

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

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

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

		legalább 10 m-re.
<p>64. § (1)* Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a) kétlakásos lakóépület,</p> <p>b) két üdülőegységes üdülőépület,</p> <p>c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,</p> <p>d) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>e) szálláshely szolgáltató épület,</p> <p>f) kézműipari építmény,</p> <p>g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,</p> <p>h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>64. § (1)* Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a) egy lakásos lakóépület vagy</p> <p>b) egy üdülőegységes üdülőépület vagy</p> <p>c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>d) szálláshely szolgáltató épület és</p> <p>e) kézműipari építmény és</p> <p>f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és</p> <p>g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület és</p> <p>h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p> <p>1500 m²-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.</p>
	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	
<p>(2) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.</p>	<p>Falusias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>(3) Ha egy adott építési telek az övezetre</p>	-	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>

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

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

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

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

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

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

<p>c) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület</p> <p>d) egyéb közösségi szórakoztató épület</p> <p>e) oktatási, egészségügyi és szociális épület</p> <p>f) szállás jellegű épület</p> <p>g) sportépítmény.</p>		
<p>(3) Vt-3* építési övezetben 1,5 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakáshoz. Az úttest és a telekhatár közötti közterületen is elhelyezhető a csatlakozó telek beépítéséből adódó kötelező gépjármű parkoló maximum 1/3-a, amennyiben közterület-alakítási terv készül a kialakításról.</p>	-	-
<p>(4) Az övezet földalatti építményeire vonatkozóan az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális mérete: 4,0 m.</p>	-	-
<p>(5) A Vt-3* építési övezetben 1,5 méternél nagyobb feltöltés és támfal is készíthető. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel meg lehet változtatni akkor, ha a végleges terepszint maximum 75 cm-re tér el a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest.</p>	-	-
<p>(6) A Vt-3* építési övezetben a lakások 65%-a 40 m² feletti területnagyságú lehet, a lakások 35%-a 50 m² feletti lehet.</p>	A területnagyság megfogalmazást érdemes pontosítani	-
<p>(7) A Vt-3* építési övezetben az elő- és hátsókert mérete: minimum 6,0 m, az</p>	-	-

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

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

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

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

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

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

<p>117. § (1) Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.</p> <p>(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.</p>	<p>117. § (1) Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.</p> <p>(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.</p>
<p>118. § (1) Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei, b) fóliasátrak, c) gazdasági épületek, d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) <p>(3)* Az övezetben legfeljebb kétlakásos</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.</p>	<p>118. § (1) Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei, b) fóliasátrak, c) gazdasági épületek, d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) <p>(3)* Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági</p>

<p>lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik.</p>		<p>célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.</p>
<p>119. § (1) AZ Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki.</p>		<p>119. § (1) AZ Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.</p>
<p>121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m²-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek,</p>	<p>Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.</p>	<p>121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m²-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó</p>

ezenek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m ² -nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.		funkciójú épület a 6000 m ² -nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.
---	--	---